

**Dr. Lutz Michel: „Menschen wollen wählen können, nach ihren Bedarfen, nach ihrem Geldbeutel, und sie wollen vor allem eins: sich selbst bestimmen können.“**

Kategorie: WP Wohnformen, PA Interviews, PG Grundlagen  
Dr. Kerstin Lötzerich-Bernhard

**Dr. Lutz H. Michel FRICS (60) ist Rechtsanwalt und Chartered Surveyor und berät Anbieter-, Wohnungs- und Immobilienverbände, Investoren und Betreiber im Bereich des Immobilienwirtschaftsrechts spezialisiert auf Rechts- und Managementfragen rund um Service-Immobilien, hier vor allem die „neuen Wohnformen“. Dabei kann er auf eine jahrzehntelange anwaltliche Beratungstätigkeit und auf jahrelang ausgeübte unternehmerische Leitungsaufgaben in Bezug auf die Entwicklung, Realisierung und den Betrieb von Service-Immobilien, insbesondere Seniorenimmobilien, zurückblicken. Als Mitglied des wissenschaftlichen Beirats des DIS Institut für ServiceImmobilien wurde er unter anderem zum stellvertretenden Obmann des Normenausschusses „DIN 77800 - Betreutes Wohnen“ sowie zum stellvertretenden Vorsitzenden des entsprechenden Zertifizierungsausschusses beim DIN Deutsches Institut für Normung e.V. berufen.**

Als Mitglied des Arbeitsausschusses des ASI Austrian Standards Institute arbeitete er auf europäischer Ebene in dem Project Committee mit, das die CEN/TS 16118 - Sheltered Housing und die ÖNORM CEN/TS - 16119 – Betreutes Wohnen entwickelte. In NRW ist er im Bereich ambulant betreute Wohngemeinschaften und „neue Quartierswohnformen“ als Berater unter anderem von WIG Wohnen in Gemeinschaft e.V intensiv in das Geschehen um die Stärkung ambulant betreuter Wohngemeinschaften eingebunden. Er ist zudem Herausgeber des „Handbuch Betreutes Wohnen“ (C.H. Beck), eines Kommentars zur CEN / TS - 16119 - Betreutes Wohnen (AS+ publishing) sowie des jüngst in VINCENTZ - Network erschienenen Praxishandbuchs „Ambulant Betreute Wohngemeinschaften“. Er ist durch eine breit angelegte Vortrags- und Publikationstätigkeit zum Themenbereich Service- und Seniorenimmobilien in ihren rechtlichen, demografischen und wirtschaftlichen Bezügen ausgewiesen. Ferner wirkt er vielfältig in Branchenorganisationen und Gremien mit.



Für den CareTRIALOG nahm Herr Dr. Michel zu Fragen rund um Rechtsfragen des betreuten Wohnens Stellung.

### **Was sind die wichtigsten gesetzlichen Rahmenbedingungen und vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten von Betreutem Wohnen?**

**Dr. Lutz H. Michel:** Betreutes Wohnen bewegt sich innerhalb zweier Rechtsrahmen: Einerseits ist von Bedeutung das „Heimrecht“ in Bezug auf die Abgrenzung von Betreutem Wohnen und anderen Seniorenwohnformen, bei denen die Pflege größere Bedeutung hat. Handelt es sich um Wohnen mit allgemeinen Unterstützungsleistungen, wie z. B. allgemeine Beratung, Hausnotruf und Ähnliches, und sind alle anderen Dienstleistungen wie z. B. Pflege, Mahlzeiten etc. frei wählbar, so steht das Wohnangebot außerhalb heimrechtlicher Vorschriften und „staatlicher Aufsicht“. Andererseits macht das Bürgerliche Recht Vorgaben: Das Wohnen richtet sich nach dem Mietrecht und die Dienstleistungen werden im Rahmen des Dienstvertragsrechts erbracht. Unter Umständen gilt das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz. Wichtig ist dies für Anbieter wie auch die Seniorinnen und Senioren, da in Folge dessen ganz andere Regelungen gelten. Das hat nichts mit „besser“ oder „schlechter“ zu tun, sondern damit, dass ein Betreutes Wohnen selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung mit einer Basissicherheit und ansonsten bedarfsgerecht zubuchbaren Dienstleistungen ist, wohingegen Leben in einem Altenpflegeheim eine „Vollversorgung“ bedeutet, die der Tatsache geschuldet ist, dass der ältere und pflegebedürftige Mensch nicht mehr für sich allein sorgen kann. A propos Qualität: Seit rund zehn Jahren gibt es die DIN 77800 - Betreutes Wohnen, die Qualitätsstandards enthält. Orientiert sich ein Betreutes Wohnen an dieser Norm, an Hand derer sich ein Anbieter im Übrigen auch zertifizieren lassen kann, so kann die Seniorin bzw. der Senior sicher sein, keine „Mogelpackung“ vor sich zu haben.

### **Inwieweit unterscheiden sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Gestaltungsmöglichkeiten im Betreuten Wohnen von denen in Pflegeheimen?**

**Dr. Lutz H. Michel:** Der wesentliche Unterschied aus juristischer Sicht ist, dass die vollstationäre Altenpflege in den Heimgesetzen der 16 Bundesländer vollumfänglich staatlich reguliert ist und das Betreute Wohnen geregelt im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) allen Beteiligten größere Gestaltungsspielräume eröffnet. Das fängt damit an, dass man im Betreuten Wohnen „Herr seiner Wohnung“ ist: die Mieterin und der Mieter hat die Schlüsselgewalt - im Heim wird man in seinem Zimmer „aufgenommen“ und das Hausrecht hat der Heimbetreiber. Dann besteht im Pflegeheim keine Wahlfreiheit in Bezug auf die Leistungen und von wem sie erbracht werden: Der Heimbetreiber gibt das Versorgungsprogramm vor und auch wer versorgt - im Betreuten Wohnen kann man sich bei Bedarf seinen Pflegedienst selbst aussuchen und auch das „Programm“ bestimmen. Und last not least: Die Regelung der Kosten ist völlig unterschiedlich: In der vollstationären Altenpflege ist eine Pauschalzahlung je nach Pflegestufe zu leisten und ggfls. aus eigene Mitteln aufzustocken. Im Betreuten Wohnen gibt es die Miete, eine Grundbetreuungspauschale und dann nach Bedarf die Kosten von Pflege und weitergehender Betreuung. Das hat zur Folge, dass seitens der Anbieter die Konzepte vielfältig sein können und auch sind, was für die Seniorinnen und Senioren mehr Wahlfreiheit zwischen verschiedenen Angeboten und bei der Zusammenstellung der Dienstleistungen bedeutet.

### **Mit welchen, immer wiederkehrenden Rechtsfragen werden Sie in Bezug auf das Betreute Wohnen und Pflegeheime immer wieder konfrontiert?**

**Dr. Lutz H. Michel:** Da wir anwaltlich wie auch im DIS Institut überwiegend Projektentwickler, Investoren und Betreiber beraten, steht beim Betreuten Wohnen sehr häufig die Frage der Gestaltung des „Leistungsportfolios“ im Vordergrund: Wer soll was für welches Geld wie leisten und vor allem, wenn Vermieter und Betreuungsträger zwei verschiedene Personen sind: Wie wird die Zusammenarbeit organisiert. Letzteres ist vielfach entscheidend, da Betreutes Wohnen eine Kombinationsleistung bestehend aus Wohnen und den sogenannten Grundleistungen ist. Im Bereich der vollstationären Altenpflege geht es in der Regel um Miet- und Pachtverträge, ordnungsrechtliche Anforderungen und bau(recht)liche Fragen. Hier steht das Austarieren der Interessen im Vordergrund: Wer hat welche Pflichten zu übernehmen und welche Kosten zu tragen. Zunehmend wichtiger werden dabei Gestaltungsaufgaben für Angebote zwischen Betreutem Wohnen und Pflegeheim, also z. B. für ambulant betreute Wohngemeinschaften, „ambulantisiertere“ Heimangebote und Verbundangebote in der ganzen Bandbreite der ambulanten, teilstationären und vollstationären Angebote. Im Bereich der Wohn- und Dienstleistungsangebote für Seniorinnen und Senioren gehört „nur Heim“ ebenso der Vergangenen an wie „nur Wohnen“.

### **Was sind die Voraussetzungen, damit betreute Wohnformen für Senioren architektonisch sowie konzeptionell nachhaltig gelingen und erfolgreich gestaltet werden?**

**Dr. Lutz H. Michel:** Erfolgsfaktoren für alle Seniorenwohnformen, seien es Altenpflegeheime, Betreutes Wohnen, ambulant betreute Wohngemeinschaften, sind ein nutzergerecht geplantes Gebäude am richtigen Standort mit dem passenden Dienstleistungskonzept - und all' das muss bezahlbar sein. Das ist leicht gesagt, aber nicht so leicht zu realisieren: Was es braucht, sind Spezialisten in der Entwicklung, beim Bauen und im Betrieb. „Nutzergerecht geplant“ heißt dabei vor allem: nicht zu groß, ein Gebäude, das Orientierung gibt, mit einer Architektur ausgerichtet auf die Bedarfslagen der zukünftigen Nutzer, insbesondere, wenn Demenz eine Rolle spielt, eingebettet in eine soziale Infrastruktur der örtlichen Gemeinde. Und „passendes Dienstleistungskonzept“ heißt, dass der Betreiber sich konzeptionell überlegen muss, welche Zielgruppen mit welchen Bedarfen er anpeilt: Schwerstpflege, junge pflegebedürftige Menschen, Menschen mit dementiellen Erkrankungen. Darauf hat er sein Angebot auszurichten - mit dem richtigen Konzept und vor allem auch mit den richtig ausgebildeten und trainierten Mitarbeitern.

**Das betreute Wohnen ist eine Variante möglicher Wohn- und Versorgungsformen und bietet eine Alternative zur vollstationären Versorgung. Weitere Wohn- und Versorgungsformen sind die ambulanten Wohngemeinschaften und sowie die Kombination von Betreutem Wohnen, Wohngemeinschaften und Tagespflege. Diese dritte Alternative löst das „ambulant vor stationär“ auf. Wohin wird diese Entwicklung aus Ihrer Sicht führen?**

**Dr. Lutz H. Michel:** Seit Jahrzehnten gilt der Grundsatz „ambulant vor stationär“ - jetzt wird er beim Wort genommen. Was sehen wir im Markt: Sowohl die ambulanten Anbieter wie auch die stationären Träger überschreiten ihre tradierten Grenzen und nehmen neue Geschäftsfelder in Angriff: Mit „mehr Wohnen“ und „mehr modularen Dienstleistungen“. Das wollen die Menschen: Sie wollen wählen können, nach ihren Bedarfen, nach ihrem Geldbeutel, und sie wollen vor allem eins: sich selbst bestimmen können. Das leistet diesen Leistungsketten Vorschub. Und sie helfen dem Ziel, das wir alle wollen: So lange wie möglich in unserem eigenen Zuhause im angestammten „Quartier“ oder „Kiez“ nach unseren eigenen Vorstellungen zu leben. Das schaffen diese „neuen“ ambulant strukturierten Lebensformen. Sie werden die vollstationären Pflegeeinrichtungen nicht überflüssig machen, aber sie werden mehr und mehr Alternativen darstellen, um Generationen bedienen zu können, die zunehmend länger ihr Schicksal in den eigenen Händen halten wollen.

**Besten Dank für die Beantwortung unserer Fragen!**