

Megatrend Betreutes Wohnen



Megatrend Betreutes Wohnen: neue Nachfrage - neue Optionen im Wachstumsmarkt Betreutes Wohnen

Dr. Lutz H. Michel FRICS
Rechtsanwalt und Chartered Surveyor

Essen – 19.11.2024

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung

RA DR. LUTZ H. MICHEL 2024

LUNA 2024 - V2

1

Megatrend Betreutes Wohnen

1. Vorab: Zur Person und zur Perspektive ...

- > Rechtsanwalt an der Schnittstelle zwischen Recht und Betriebswirtschaft
- > Chartered Surveyor an der Schnittstelle zwischen Pflege- und Immobilienwirtschaft
- > als Rechtsanwalt involviert in „klassische“ Rechtsberatung von Leistungsanbietern und Investoren
- > als Beirat des DIS Institut für ServiceImmobilien GmbH Berater für polymodulare Wohn - Pflege - Angebote
- > Gutachter für die DIN 77800 - Betreutes Wohnen

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung

RA DR. LUTZ H. MICHEL 2024

LUNA 2024 - V2

2

Megatrend Betreutes Wohnen

2. Exposé: Was Sie in der nächsten Stunde erwartet ... - 1

> Wo stehen wir bei den „ambulanten Wohnformen“:

- Betreutes Wohnen als Alternative zum klassischen Pflegeheim?
- Polymodulare Angebote als „Königsweg“?

Megatrend Betreutes Wohnen

2. Exposé: Was Sie in der nächsten Stunde erwartet ... - 2

- > Ordnungsrecht: Vom Einrichtungsrecht bis zum Bauordnungsrecht sowie neue „Lieblingskinder“ der Behörden und neue „Minenfelder“
- > Leistungsrecht: SGB V - SGB XI - SGB XII - Betreutes Wohnen im Leistungserbringerrecht und im individuellen Leistungsrecht
- > Wettbewerb der Systeme

Megatrend Betreutes Wohnen

2. Exposé: Was Sie in der nächsten Stunde erwartet ... - 3

- > Die „richtige“ Gestaltung von Betreutem Wohnen als Voraussetzung für eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit:
- > Betreutes Wohnen, „Betreutes Wohnen plus“ und Betreutes Wohnen in Kombination mit Wohngemeinschaften und Tagespflege: wirklich ein „alternativer Königsweg“?

Megatrend Betreutes Wohnen

3. Die Welt, in der „ambulante Wohnmodelle“ heute leben - 1

- > Betreutes Wohnen ist aus der Nische herausgekommen.
- > Polymodulare Angebote sind en vogue, insbes. Betreutes Wohnen + Tagespflege auch: + Wohngemeinschaften.
- > Der Rückgang bei der Realisierung vollstationärer Angebote geht einher mit einer Zunahme der Projekte im Bereich „ambulanter Wohnformen“ (Trend zur Substitution).

Megatrend Betreutes Wohnen

3. Die Welt, in der „ambulante Wohnmodelle“ heute leben - 2

- > Betreutes Wohnen mit „institutionalisierter“ ambulanter Versorgung gerät in Folge des „Substitutionstrends“ immer mehr in den Fokus der Gesetz- und Verordnungsgeber und vollziehenden Behörden - vor allem bei „Ambulantisierungen“.
- > Allseits steigende Qualitätsansprüche und knappe Kassen der Kassen und Kommunen zwingen zu betriebswirtschaftlicher Optimierung bei allen „ambulanten Wohnmodellen“.

Megatrend Betreutes Wohnen

4. Ordnungsrecht - 1:

- > Betreutes Wohnen und polymodulare Angebote sind en vogue:
„Typenklarheit“ wird sowohl einrichtungs-
wie auch leistungsmäßig immer wichtiger, um
„Fehlqualifikationen“ mit erheblichen wirtschaftlichen Folgen
zu vermeiden.
- > Integration und Verschränkung der Angebote sind daher
strikt zu vermeiden.

Megatrend Betreutes Wohnen

4. Ordnungsrecht - 2:

- > Keine „Gesamtversorgung“ unter der „Gesamtverantwortung eines Trägers“ schaffen!
- > Vorsicht an der Bahnsteigkante: insbes. Betreutes Wohnen qua „Ambulantisierung“ steht nicht nur im Fokus der Heimaufsichten, sondern verstärkt auch in dem von anderen Sonderordnungsbehörden: Bauaufsicht, Gesundheitsamt ...

Megatrend Betreutes Wohnen

4. Ordnungsrecht - 3:

> Das „Minenfeld“ - 1:

- Problematik bei „Quartiershäusern“ etc., die „reines Wohnen“ und „(Wohn-) Pflegeangebote“ umfassen, besonders virulent
- Die bauordnungsrechtliche Nutzung mit den strengsten Anforderungen infiziert das gesamte Gebäude.

Megatrend Betreutes Wohnen

4. Ordnungsrecht - 4:

> Das „Minenfeld“ - 2:

- Die „Ambulantisierung“ einer aufgelassenen vollstationären Pflegeeinrichtung führt bei Implementierung einer Wohnnutzung zu bauordnungsrechtlicher Nutzungsänderung.
- Die Fortnutzung eines vollstationären Pflegeheims bei lediglich leistungsrechtlicher Ambulantisierung beseitigt nicht die „Heimqualität“.

Megatrend Betreutes Wohnen

4. Ordnungsrecht - 5:

> Das Minenfeld - 3:

- „Formelle Illegalität der Nutzung“ ist Fallstrick Nr. 1!
- Optionen formeller und materieller Legalisierung zwingend zu beachten, insbes. bei Bestandsobjekten!

Megatrend Betreutes Wohnen

4. Ordnungsrecht - 6:

- > Die Nutzerzielgruppe ist in Hinblick auf die bauordnungsrechtlichen Anforderungen entscheidend.
- > Kernfrage: „Wie ist es mit den Selbstrettungsfähigkeiten der Nutzerzielgruppe bestellt?“

Megatrend Betreutes Wohnen

4. Ordnungsrecht - 7:

> „Sonderproblem Generalanmietung“:

- Bauordnungsrechtliche Due Diligence bei Generalanmietungen geboten?
- Spezifische Regelungen in Mietverträgen beseitigen nicht tatsächlich vorhandene Illegalitätsrisiken!

Megatrend Betreutes Wohnen

4. Ordnungsrecht - 8:

- > Neben dem Bauordnungsrecht rückt zunehmend auch das Hygienerecht in den Behördenfokus
- > Zwei Aspekte gewinnen mehr und mehr Relevanz:
 - „Baulicher Gesundheitsschutz“ wird wichtiger.
 - „Operativer Gesundheitsschutz“ - der Betreuungsdienst als „Lebensmittelproduzent“?

Megatrend Betreutes Wohnen

4. Ordnungsrecht - 9:

- > 1. Konsequenz: alle Projekte müssen gesamtheitlich in das Ordnungsrechts passen
- > 2. Konsequenz: Neubauten und Revitalisierungen sind unter Beachtung obiger Rahmenbedingungen zu planen
- > 3. Konsequenz: der Betreuungsdienstleister muss sich vor Aufnahme der Erbringung seiner Dienstleistungen ein Bild über die Legalität der Liegenschaft, in der er betreuen will, machen

Megatrend Betreutes Wohnen

4. Ordnungsrecht - 10:

- > 4. Konsequenz: Die „richtige Papierlage“ ist wichtig, aber noch wichtiger ist, dass die Konzepte in der Realität auch „gelebt“ werden, also die Realität dem Konzept und das Konzept der maßgeblichen Gesetzeslage entspricht.
- > 5. Konsequenz: Da ambulante Wohnformen „volatil“ sind, sind „Mutationsrisiken“ im Blick zu halten und permanente Feinjustierungen sind geboten.

Megatrend Betreutes Wohnen

5. Leistungsrecht - 1:

- > §§ 61 ff., 75 ff. SGB XII - Pflege im Sozialhilferecht
- > Leistungserbringerrecht: keine nachhaltige Refinanzierung ohne die „richtige“ Gestaltung.
- > Hilfe zur Pflege und auch Grundsicherung in ambulanten Wohnformen, so auch im Betreuten Wohnen, gewinnen zunehmend an Bedeutung

Megatrend Betreutes Wohnen

5. Leistungsrecht - 2:

> Grundsätze - 1:

- Gebot der Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung.
- Wirtschaftlichkeitsprinzip: keine Luxusversorgung!
- Leistungsbereiche und Kostenbereiche sind getrennt zu betrachten

Megatrend Betreutes Wohnen

5. Leistungsrecht - 3:

> Grundsätze - 2:

- Nachrangigkeit der Sozialhilfe: vorgehende Leistungen zwingend zu beachten - das gilt insbes. bzgl. der „KdU“!
- Leistungsbereiche und Kostenbereiche sind getrennt zu betrachten, um eine „punktgenaue Refinanzierung“ zu ermöglichen: Leistungsintegration gefährdet die Refinanzierung - nicht nur die heimrechtliche Qualifikation!

Megatrend Betreutes Wohnen

5. Leistungsrecht - 4:

> §§ 61 ff., 75 ff. SGB XII

- Kommunalen Flickenteppich in der Sozialhilfe - sowohl bei der Anerkennung von Pflege- und Betreuungsaufwand wie von KdU - quo vadis?
- Statt klassischer ambulanter Refinanzierung: LQVen auch bei Versorgungen im Betreuten Wohnen?

Megatrend Betreutes Wohnen

5. Leistungsrecht - 5:

> Einzelfragen

- Unverhältnismäßige Mehrkosten - „BW vs. Heim“ oder „BW vs. WG“
- Tariftreuepflicht und die „Wirtschaftlichkeit“
- Wunsch und Wahlrecht der Nutzer*innen
- Betreuungsaufwand bei gefördertem Wohnungsbau

Megatrend Betreutes Wohnen

5. Leistungsrecht - 6:

> Last not least: Betreutes Wohnen contra Wohngemeinschaften?

- Mieterwohngruppenmodelle, um § 38 a SGB XI - Leistungen zu heben?
- Besser „strukturierte Versorgung“ als „klassisch ambulant“?
- Stambulante Modelle als „Todesstoß“ für Betreutes Wohnen und andere ambulante Wohnformen?

Megatrend Betreutes Wohnen

6. Gestaltung von Betreutem Wohnen und Wirtschaftlichkeit - 1

- > Leistungsbereiche klären - Wohnen / Grundleistungen / Pflege
- > Weichenstellung: „Alles aus einer Hand“ oder „Kooperation“?
- > Operationelle Konsequenzen:
 - Betriebswirtschaft
 - Vertragsgestaltung

Megatrend Betreutes Wohnen

6. Gestaltung von Betreutem Wohnen und Wirtschaftlichkeit - 2

- > Kein Betreutes Wohnen ist wie das andere!
- > Bedarfe und Leistungen zielgruppenbezogen definieren!
- > Punktgenaue Kalkulation von Leistungen und Erlösen geboten.
- > Gestehungskostenkalkulation als Ausgangspunkt.

Megatrend Betreutes Wohnen

6. Gestaltung von Betreutem Wohnen und Wirtschaftlichkeit - 3

- > Allgemeine Betreuungsleistungen: fakultativ oder obligatorisch?
- > Mieterwohngruppenmodelle als Alternative zu ambulant betreuten Wohngemeinschaften?
- > Ambulante Versorgung + Wohngruppenleistungen - wie?
- > Grenzen der Clusterung: Bedarfslagen und rechtlich mögliche Leistungsdichte stehen im Widerstreit.

Megatrend Betreutes Wohnen

6. Gestaltung von Betreutem Wohnen und Wirtschaftlichkeit - 4

- > Betreutes Wohnen + Tagespflege + Wohngemeinschaften:
Vollversorgung unter dem Radar der Heimaufsichten?
- > Risiken: bauliche und leistungsrechtliche Umqualifizierung
in Folge faktischer Vollversorgung für eine entsprechende Zielgruppe
mit „Vollversorgungsbedarf“.
- > Trennung der Funktionen und tatsächliche Sicherstellung des
Wahlrechts bzgl. Pflege im Betreuten Wohnen unabdingbar.

Megatrend Betreutes Wohnen

8. Vorgehen in Projekten - 1

- > Am Anfang steht das „Konzept“ – sowohl bei Bauprojekten wie auch bei reinen „Versorgungs- / Betreuungsprojekten“.
- > Das Angebotsprofil und die Zielgruppe geben den Bedarf an Ressourcen vor.
- > Keine Geschäftsfelderweiterung ohne tragfähiges „Management der Rahmenbedingungen“!

Megatrend Betreutes Wohnen

8. Vorgehen in Projekten - 2

- > Betreutes Wohnen ist kein Zufallsprodukt: Planung ist unabdingbar – unter Einbindung von erfahrenen Spezialisten der erforderlichen Fachrichtungen - insbes. bei „Ambulantisierungen“!
- > Frühzeitige Information und Abstimmung mit den relevanten Behörden hilft, Stolpersteine zu umgehen.
- > Die Wechselwirkungen zwischen Ordnungs- und Leistungsrecht gewinnen immer mehr Relevanz und sind zu beherrschen.

Megatrend Betreutes Wohnen

9. Resumé

- > Die Konzeptionierung von ambulanten Pflege - Wohn - Angeboten verlangt einen „360° - Fokus!
- > Die Beherrschung der rechtlichen Rahmenbedingungen und der davon abhängigen Betriebswirtschaft ist die Voraussetzung für die Nachhaltigkeit des Angebots!
- > Die leistungrechtliche Absicherung ambulanter Wohnformen, so auch des Betreuten Wohnens, wird zunehmend Erfolgsfaktor Nr. 1!

Megatrend Betreutes Wohnen

10. Hinweis

Alle angesprochenen Themen finden Sie vertieft dargestellt in dem Praxisleitfaden „Betreutes Wohnen für ältere Menschen“ aus dem Vincentz Network



dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung

RA DR. LUTZ H. MICHEL 2024

LUNA 2024 - V2

31

Megatrend Betreutes Wohnen

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Kontakt: Dr. Lutz H. Michel FRICS
Rechtsanwaltskanzlei Dr. Lutz H. Michel FRICS
Am Langen Graben 33
D 52353 Düren

Fon + 49 - 2421 - 88 97 - 937

Fax + 49 - 2421 - 88 97 - 095

eMail: Dr.Michel@RADrMichel.de

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung

RA DR. LUTZ H. MICHEL 2024

LUNA 2024 - V2

32

Megatrend Betreutes Wohnen

Disclaimer

Die Informationen in dieser Präsentation sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie stellen einen vorläufigen Stand dar, der sich im Zuge der weiteren Entwicklung verändern kann. Eine Gewähr für die Richtigkeit wird daher nicht übernommen. Sie dienen nur der persönlichen Information und dürfen ohne Zustimmung des Referenten nicht verbreitet, zitiert oder vervielfältigt werden. Insbesondere können diese Darstellungen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.

Bitte kontaktieren Sie im Bedarfsfall den Referenten!