

# Evaluation des Projektes WohnPunkt RLP

## Endbericht



© empirica

### Auftraggeber:

**Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie des  
Landes Rheinland-Pfalz**

### Ansprechpartner:

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Katrin Wilbert, Jana Süße, Philipp Schwede

Projektnummer:  
2017169

Datum:  
April 2019

Büro:  
Bonn

empirica ag  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin  
Tel. (030) 88 47 95-0  
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn  
Kaiserstr. 29  
53113 Bonn  
Tel. (0228) 91 48 9-0  
Fax (0228) 21 74 10

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Executive Summary .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Hintergrund, Ziele und methodisches Vorgehen.....</b>	<b>8</b>
2.1	Hintergrund und Ziele der Evaluation .....	8
2.2	Konzeption von Wohn-Pflege-Gemeinschaften.....	9
2.3	Methodisches Vorgehen .....	9
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Kontextanalyse.....</b>	<b>11</b>
3.1	Rahmendaten bei den Modellkommunen.....	11
3.2	Konzepte bei den Modellkommunen .....	12
3.3	Kostenübernahme durch den Sozialhilfeträger .....	15
3.4	Tabellarische Übersicht: Eckpunkte in den Modellkommunen .....	17
<b>4.</b>	<b>Evaluation des Projektverlaufs.....</b>	<b>21</b>
4.1	Wirksamkeit des Gesamtprojektes „WohnPunkt RLP“ .....	21
4.1.1	Fertiggestellte Wohn-Pflege-Gemeinschaften .....	21
4.1.2	Wohn-Pflege-Gemeinschaften in der Umsetzung bzw. in der Planung .....	24
4.1.3	Investitionsvolumina bei den Wohn-Pflege-Gemeinschaften .....	24
4.1.4	Sensibilisierung und Kompetenzzuwachs in den Modellkommunen.....	25
4.2	Prozessverlauf aus Sicht der Modellkommunen .....	28
4.2.1	Zufriedenheit mit dem Prozessverlauf bei Gründung der Wohn-Pflege- Gemeinschaft .....	28
4.2.2	Zufriedenheit mit der Unterstützung und den Beratungsinhalten.....	30
4.2.3	Bewertung des Inhaltes des Werkzeugkoffers .....	33
4.3	Herausforderungen, Hemmnisse und Lösungsansätze bei der Umsetzung von Wohn-Pflege-Gemeinschaften .....	34
4.3.1	Rentabilität für den Investor .....	34
4.3.2	Rentabilität für den Träger, der die Betreuung der Wohn-Pflege- Gemeinschaft übernimmt .....	35
4.3.3	Wahlfreiheit Pflegedienst .....	36
4.3.4	Gewährung Wohngruppenzuschlag.....	37
4.3.5	Zusammenarbeit mit den Behörden .....	37
<b>5.</b>	<b>Erfahrung mit Wohn-Pflege-Gemeinschaften - Praxisbeispiele aus anderen Bundesländern.....</b>	<b>39</b>
5.1	Wohn-Pflege-Gemeinschaft Achilles Hof in Braunschweig-Watenbüttel.....	39
5.2	Ambulant betreute Wohngemeinschaft „Ahl Wipp“ in Köln-Buchheim .....	43
<b>6.</b>	<b>Empfehlungen zur Weiterentwicklung .....</b>	<b>47</b>

---

6.1	Auswahlkriterium „Größe der Gemeinde“ verändern .....	47
6.2	Beratungsprozess in Phasen .....	48
6.3	Erfolg durch Unterstützung .....	50
6.3.1	Informationen zur Einbindung von Behörden und Schulungen .....	50
6.3.2	Informationen zur Vertrags- und Kostensituation .....	50
6.3.3	Informationen zur Wahlfreiheit des Pflegedienstes .....	53
6.3.4	Informationen zu Fördermöglichkeiten für die Immobilie .....	53
6.3.5	Informationen zur Akquise privater Unterstützung .....	54
6.4	Erfolg durch strukturelle Veränderungen .....	54
6.4.1	Lösungsansatz zur Anpassung der ISB-Förderbedingungen .....	54
6.4.2	Lösungsansatz für die Finanzierung von WPG über Kommunalkredite .....	55
6.4.3	Lösungsansatz für die Erstattung der Betreuungskosten .....	55
6.4.4	Lösungsansatz für die Erstattung der Kosten der Unterkunft auf Landesebene .....	56
6.4.5	Lösungsansatz für die Erstattung der Kosten der Unterkunft auf Bundesebene .....	57
6.4.6	Überblick über die länderspezifischen Rahmenbedingungen .....	57
6.4.7	Nutzung bestehender länderübergreifender Arbeitsgruppen .....	59
<b>7.</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>61</b>
7.1	Interviewpartner .....	61
7.2	Leitfragebogen .....	63
7.3	Standardisierter Fragebogen .....	69
7.4	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel .....	72

## 1. Executive Summary

### Ziel und methodisches Vorgehen der Evaluation

WohnPunkt RLP erprobt seit Herbst 2014 in bislang 33 ausgewählten Gemeinden Verfahrenswege zur Realisierung von Wohn-Pflege-Gemeinschaften in ländlichen Dörfern. Um die zukünftige Auswahl von geeigneten Projekten zu erleichtern, die Beratung zu optimieren und Projekte zügiger umzusetzen, wurde der Projektverlauf evaluiert. Hierzu wurden 22 Modellkommunen schriftlich befragt, vor Ort besucht und mit beteiligten Akteuren wurden Expertengespräche geführt. Praxisbeispiele aus anderen Bundesländern liefern weitere Hinweise zur Optimierung.

### Wirksamkeit des Gesamtprojektes WohnPunkt RLP

Drei der im Rahmen der Evaluation geprüften 22 Wohn-Pflege-Gemeinschaften sind fertiggestellt und bezogen. Fünf Wohn-Pflege-Gemeinschaften werden voraussichtlich in den nächsten beiden Jahren 2019/2020 bezugsfertig. Acht Modellkommunen befinden sich noch in der Planungsphase. Sechs Modellkommunen haben den Beratungsprozess beendet, weil keine Wohn-Pflege-Gemeinschaft zustande kam. Die fehlende Umsetzung lag an strukturellen Problemen. Diese Kommunen haben keinen Investor und/oder Pflegedienst gefunden. Ein Ziel von WohnPunkt, leerstehende Bestandsimmobilien in Wert zu setzen, konnte aus Wirtschaftlichkeitsgründen nur schwer realisiert werden. Drei der realisierten bzw. in Planung befindlichen Wohn-Pflege-Gemeinschaften nutzen Bestandsgebäude.

### Investitionsvolumina

Von 2014 bis 2018 sind in WohnPunkt RLP insgesamt rund 1 Mio. EURO an Landesfördermitteln geflossen. Hinzu kamen Fördermittel in Höhe von 0,5 Mio. EURO aus LEADER, ISB und vom Deutschen Hilfswerk. Den Fördermitteln stehen private bauliche Investitionen in Höhe von 3,6 Mio. EURO und rund 30 geschaffene Arbeitsplätze gegenüber. Bis Ende 2020 werden voraussichtlich weitere private bauliche Investitionen in Höhe von rund 6 Mio. EURO sowie 50 neue Arbeitsplätze hinzukommen.

### Kompetenzzuwächse bei den Modellkommunen

Durch die von WohnPunkt RLP angestoßenen Beratungsprozesse wurden viele Akteure angesprochen, die sich mit dem Thema „Wohn-Pflege-Gemeinschaften“ bislang nicht beschäftigt haben. Auch aufgrund fehlender Erfahrung kam es nicht immer zu einer Realisierung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft. Aber in diesen Fällen konnten durch den Beratungsprozess verschiedene Aktivitäten, wie zum Beispiel die Gründung von Mittagstischen und Bürgervereinen, sowie die Neugründung einer Bürgergenossenschaft angestoßen werden.

### Zunehmende Zufriedenheit mit dem Beratungsprozess im Prozessverlauf

Der ganz neue Ansatz von WohnPunkt RLP brachte es mit sich, dass die Wohnprojektebegleiter in der Startphase des Projektes noch viel Arbeit in den Aufbau zielorientierter, effizienter Prozessabläufe investieren mussten und dabei auch selbst viele

Erfahrungen sammelten. Die Akteure der ersten Modellkommunen sahen die Begleitung eher als gemeinsames Lernprojekt. Modellkommunen, die zu einem späteren Zeitpunkt am Projekt WohnPunkt teilgenommen haben, konnten von den im Rahmen der ersten beiden Bewerbungsphasen gesammelten Erfahrungen profitieren. Insgesamt waren die Modellkommunen sehr zufrieden mit den Beratungen durch die Wohnprojektbegleiter, die Koordinierungsstelle sowie dem organisierten Erfahrungsaustausch in Form von Fachtagungen und Treffen der Modellkommunen. Für die Modellkommunen der ersten Bewerbungsphase stand der Werkzeugkoffer noch nicht zur Verfügung, da dieser erst im Prozessverlauf entwickelt wurde. Die Modellkommunen, die den Werkzeugkoffer nutzen, bewerten die Inhalte fast durchweg als gut bis sehr gut.

### **Unterschiede bei der Übernahme von Kosten durch den Sozialhilfeträger**

In Rheinland-Pfalz entscheiden die örtlichen Träger der Sozialhilfe (Landkreise), ob und in welcher Höhe die Kosten für Miete und die Kosten für die Betreuung in Wohn-Pflege-Gemeinschaften übernommen werden. Üblich ist, dass die Miete übernommen wird, wenn diese einen bestimmten Maximalbetrag nicht übersteigt. Diese Maximalbeträge liegen, wenn Einzelmietverträge abgeschlossen werden, zwischen ca. 320 EURO und 350 EURO/Monat inkl. NK zzgl. Heizung. Ohne ISB-Mittel liegen die Mieten in den Wohn-Pflege-Gemeinschaften bei 9,00 EURO/m<sup>2</sup> und einer angemessenen Fläche von 50 m<sup>2</sup> bei 450 EURO nettokalt. Dies führt dazu, dass Investoren die Wohnflächen pro Person in Wohn-Pflege-Gemeinschaften reduzieren, um unterhalb der akzeptierten Kosten zu liegen. In der Regel übernehmen die Landkreise, die die Übernahme der Betreuungskosten zusagen, die Kosten nur dann, wenn diese nicht über den durchschnittlichen Kosten für Pflegeheime im Kreis liegen. Es gibt auch Landkreise, die die Kostenübernahme für die Betreuung bislang noch nicht zugesagt haben.

### **Eingeschränkte Rentabilität für den Investor**

Einige Investoren argumentieren, dass sie nicht mit den Mitteln der ISB finanzieren, weil dann ein Delta entsteht (Miete, die angesetzt werden kann im Vergleich zur Kostenmiete), das nicht gedeckt ist. Dies trifft vor allem auf die unteren zulässigen Mietstufen zu. Auch die Mehrkosten, die durch besondere Brandschutzauflagen und den Bau von individuellen Bädern entstehen, schränken die Rentabilität ein.

Um eine höhere Rentabilität zu erzielen, kombinieren manche Investoren die Wohn-Pflege-Gemeinschaften mit barrierefreien Wohnungen (Quersubventionierung). Auch Kommunen treten als Investoren einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft auf. Diese finanzieren Wohn-Pflege-Gemeinschaften durch Kommunalkredite. Kommunen ohne ausgeglichenen Haushalt erhalten keine Genehmigung durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD).

### **Kalkulation von Betreuungspauschalen in der Planungsphase oft zu hoch**

Die Träger, die im ländlichen Raum bei WohnPunkt RLP involviert sind, haben oftmals wenig Erfahrung mit Abrechnungsgepflogenheiten, Tagesabläufen oder vertraglichen

Gestaltungen von Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Bei der Kalkulation der Betreuungspauschale werden z. B. Sachleistungen für Pflegebedürftige, medizinische Behandlungspflege, Entlastungsleistungen, Verhinderungspflege und zweckgebundene Wohngruppenschläge oftmals kalkulatorisch nicht berücksichtigt. Dies kann zu hohen Betreuungspauschalen führen (Kalkulation von Pauschalen bis zu 1.700 EURO). Aus diesem kalkulatorischen Grund zeigen einige potenzielle Dienstleister in der Planungsphase kein Interesse mehr an dem Projekt. Sie befürchten auch, dass der Sozialhilfeträger diese hohen Kosten nicht übernimmt.

### **Wahlfreiheit beim Pflegedienst**

Für Wohn-Pflege-Gemeinschaften gilt laut § 5 (LWTG), dass die Mitglieder der Wohngruppe ein freies Entscheidungsrecht bei der Auswahl der Anbieter von Pflege-, Teilhabe- und Unterstützungsleistungen, sowie der Verpflegung haben. Potenzielle Träger brauchen zur Kalkulation gerade in der Startphase ein hohes Maß an Sicherheit. Diese Sicherheit kann gegeben werden, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam entscheiden, dass die Erbringung von vereinbarten Leistungen durch einen Dienstleister über einen bestimmten Zeitraum erfolgen soll (z.B. ein Jahr).

### **Information und Wissensstand bei Behörden**

Unterschiedlicher Wissensstand und daraus resultierend unterschiedliche lokale Umsetzungspraxis von Behörden im Umgang mit Wohn-Pflege-Gemeinschaften kann in den Modellkommunen zu Zeitverzögerungen und zusätzlichen Kosten führen. Trotz erkennbarer Lerneffekte im Prozessverlauf zeigen sich weiterhin Unklarheiten und Hemmnisse bei der Genehmigung von Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Auch die Beantragung von Fördermitteln wird als komplex und langwierig beschrieben.

### **Empfehlungen zur Weiterentwicklung**

Die Weiterentwicklung von WohnPunkt RLP sollte auf vier Ebenen erfolgen:

#### *Auswahlkriterium „Größe der Gemeinde“ verändern*

Das im Auftrag der gesetzlichen Krankenversicherung entwickelte Konzept „Quartierspflegekern“ ermöglicht, dass Bewohnerinnen und Bewohner auch bei hoher Pflegebedürftigkeit ein selbstbestimmtes Leben in einer Mehrgenerationennachbarschaft führen können. Laut Erfahrungen ist die Umsetzung des Quartierspflegekerns erst bei einer Gemeinde ab 10.000 Einwohner rentabel. Wenn zukünftig bei der Auswahl der Kommunen auch eine Größe von 10.000 Bewohnerinnen und Bewohnern zulässig ist, dann lässt sich der Quartierspflegekern auch umsetzen und es können mehr Kommunen als Modellprojekte gewonnen werden. Auch neue Wohnformen, z.B. Mehrgenerationenwohnen für Pflegebedürftige können erprobt werden.

#### *Weiterentwicklung des Beratungsprozesses*

Der WohnPunkt-Beratungsprozess sollte stärker in drei Phasen mit klar definierten Endpunkten (Exit-Strategien) ausgebaut werden. Dabei sollten Beratungsinhalte zu sozialrechtlichen Fragen und Finanzierungsformen im Fokus stehen. Im Rahmen der

Orientierungsphase wird geprüft, ob die Rahmenbedingungen erfolgsversprechend sind und nur dann ist eine Teilnahme an der zweiten Phase, der Planungsphase, möglich. Der Prozess in der Planungsphase wird von den Wohnprojekt-Begleitern so unterstützt, dass alle Kostenpositionen durchkalkuliert sind und die Phase mit einer Baugenehmigung endet. In der dritten Phase, der Praxisphase, geht es insbesondere um Abstimmungs- und Aushandlungsprozesse zwischen Angehörigen, Bewohnerinnen und Bewohnern und Pflegedienst, wie sich die Kalkulationen in der Praxis umsetzen lassen

#### *Erarbeitung von Unterstützungsstrukturen*

- Erarbeitung von Checklisten, welche Behörden, zu welchen Themen, zu welchem Zeitpunkt eingebunden werden sollten.
- Ausbau von Schulungsangeboten für Behörden zum Umgang mit Wohn-Pflege-Gemeinschaften, in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachressorts.
- Die Vertragssituation für die Gründung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft im Vorfeld darstellen. Bezüglich der juristischen Verträge wären Musterverträge hilfreich. Es ist eine Aufgabe zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen, Musterverträge, wie zum Beispiel in Bayern, zulässig sind.
- Erhöhung der Transparenz über anfallende Kosten für die Bewohnerinnen und Bewohner in Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Hierzu zählen Informationen zu den verschiedenen Mietverträgen ebenso wie die frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Sozialämtern, ob die Kosten für Miete und Betreuung übernommen werden.
- Erarbeitung von Checklisten/ Musterverträgen für einen Betreuungsvertrag.
- Erarbeitung einer Mustervorlage für eine Berechnung der Betreuungspauschale und Informationen zu sonstigen Kosten bei Wohn-Pflege-Gemeinschaften für die Dienstleister.
- Informationen zum Wohngruppenzuschlag.
- Informationen zur Wahlfreiheit Pflegedienst.
- Erleichterung der Fördermittelbeantragung für Wohn-Pflege-Gemeinschaften durch Information und Schulung der zuständigen Bewilligungsbehörden und vorhandenen Unterstützungsstrukturen (z. B. LEADER-Managements).
- Initiierung eines Erfahrungsaustausches zwischen Kommunen, unter welchen Rahmenbedingungen, Privatpersonen bereit sind, Wohn-Pflege-Gemeinschaften finanziell zu unterstützen z. B. in Form von Zustiftungen.
- Unterstützung von Kommunen beim Aufbau von Bürgervereinen und Bürgergenossenschaften durch leicht verständliche Aufbereitung von Informationen.

#### *Durchführung von strukturellen Veränderungen*

- Anpassung der ISB-Förderbedingungen (z. B. Erhöhung der zulässigen Miete in den Stufen 1, 2 und 3, Erhöhung des Tilgungszuschusses, Berücksichtigung besonderer Baukosten wie Barrierefreiheit, Brandschutz und individuelle Bäder bei der Sozialmiethöhe oder durch Zusatzdarlehen).
- Prüfen, unter welchen Rahmenbedingungen, auch Kommunen ohne ausgeglichenen Haushalt die Chance auf Kommunalkredite bekommen könnten.

- 
- Einführung von einheitlichen Regelungen zur Erstattung der Betreuungskosten z. B. durch Übertragung der Zuständigkeit vom örtlichen auf den überörtlichen Träger oder die Vereinbarung von Pauschalen für bestimmte Leistungen.
  - Überprüfung, ob sich die Übernahme von höheren Mietkosten bei Wohn-Pflege-Gemeinschaften z. B. in Form eines Härtefalls begründen lassen. Hierzu sollte sich der Gesamtbetrag der angemessenen Kosten der Unterkunft, aus einer regionalen und einer regional-unabhängigen Komponente zusammensetzen. Die regional-unabhängige Komponente könnte als bundesweit einheitlicher Aufschlag für die Sonderkosten in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaften addiert werden.
  - Intensivierung des Erfahrungsaustausches mit anderen Bundesländern zu länderspezifischen Rahmenbedingungen.

---

## 2. Hintergrund, Ziele und methodisches Vorgehen

### 2.1 Hintergrund und Ziele der Evaluation

Das Projekt WohnPunkt RLP erprobt seit Herbst 2014 gemeinsam mit ausgewählten Projektgemeinden Verfahrenswege zur Realisierung von Wohn-Pflege-Gemeinschaften in ländlichen Dörfern bis zu 3.000 Einwohnern. Ab 2017 werden auch Modellkommunen mit bis zu 5.000 Einwohnern aufgenommen. Ziel ist es, Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf ein langfristiges Leben in der vertrauten Umgebung zu ermöglichen. In fünf Bewerbungsphasen wurden bislang insgesamt 33 Kommunen unterstützt.

Träger des Projektes ist die Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e. V. (LZG) in Mainz. Finanziert wird das Projekt im Rahmen des Landesprogramms „Gesundheit und Pflege 2020“ durch das Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie (MSAGD).

Die Erfahrungen aus dem bisherigen Projektverlauf zeigen eine hohe Komplexität. Die Komplexität zeigt sich in einer Vielzahl an lokalen Akteuren mit unterschiedlichen Interessen sowie vielschichtigen Abstimmungsverfahren mit Behörden, Banken und Förderstellen. Im Ergebnis dauern die Prozesse vor Ort mehrere Jahre und sind nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgreich. Bisher sind drei Wohn-Pflege-Gemeinschaften mithilfe der WohnPunkt-Beratung bezugsfertig geworden.

Um die zukünftige Auswahl von geeigneten Projekten zu erleichtern, die Beratung zu optimieren und die Projekte zügiger umzusetzen, soll der Projektverlauf evaluiert werden. Auf dieser Basis sollen auch Rückschlüsse für Landesförderprogramme und Regelungen in Bezug auf Wohn-Pflege-Gemeinschaften abgeleitet werden. Im Rahmen der Evaluation werden 20 Projekte vertiefend untersucht und zwei Projekte, die bereits aus dem Programm ausgestiegen sind, ergänzend recherchiert.

Kernfragen der Evaluation sind:

- Welche Ergebnisse und nachhaltigen Strukturveränderungen hat die Begleitung durch WohnPunkt RLP für die ersten 22 teilnehmenden Dörfer gebracht?
- Welche Zufriedenheit besteht bei den Dörfern mit den erreichten Ergebnissen?
- Welche Faktoren befördern bzw. hemmen eine Umsetzung von Wohn-Pflege-Gemeinschaften?

## 2.2 Konzeption von Wohn-Pflege-Gemeinschaften

Wohn-Pflege-Gemeinschaften ermöglichen es Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf in einer vertrauten häuslichen Atmosphäre nach ihrem individuellen Lebensrhythmus, den persönlichen Vorlieben und Bedürfnissen zu leben. Sie bieten ein selbstbestimmtes Leben und durch eine 24-Stunden-Präsenz eines Dienstleisters eine Versorgungssicherheit.

Konkret kann eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft folgendermaßen gestaltet sein: In einer großen Wohnung oder in einem Haus leben bis zu zwölf Menschen in einer überschaubaren Gruppe zusammen und gestalten gemeinsam ihren Alltag. Jede Bewohnerin und jeder Bewohner hat einen persönlichen Wohnbereich, der nach eigenen Wünschen eingerichtet werden kann. Zudem teilt sich die Gruppe Gemeinschafts- und Wirtschaftsräume. Lebensmittelpunkt ist die Wohnküche, hier spielt sich der gemeinsame Tagesablauf ab. Dadurch können persönliche Beziehungen entstehen und Vertrauen zueinander entwickelt werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden bei der Tages- und Freizeitgestaltung durch einen Dienstleister unterstützt. Je nach Bedürfnis können sie sich aktiv beteiligen, einfach nur dabei sein oder sich in ihre Privatsphäre zurückziehen.

Bei Wohn-Pflege-Gemeinschaften übernimmt ein ambulanter Dienstleister die Gesamtorganisation. Unabhängig vom Mietvertrag können die Bewohnerinnen und Bewohner Pflege- und Betreuungsverträge mit Dienstleistern ihrer Wahl schließen. Die Wahlfreiheit besteht auch dann, wenn sich die Gemeinschaft der Bewohnerinnen und Bewohner auf einen Dienstleister verständigen, der mit der 24-Stunden-Betreuung beauftragt wird. In einer selbstorganisierten Wohn-Pflege-Gemeinschaft bestimmen die Bewohnerinnen und Bewohner bzw. ihre Vertreter auch, wer als neues Mitglied in die Wohn-Pflege-Gemeinschaft einzieht.

## 2.3 Methodisches Vorgehen

In einem ersten Schritt wurden eine Bestandsaufnahme und eine Kontextanalyse durchgeführt. Dabei wurde auf folgende Dokumentationsmaterialien zurückgegriffen:

- Zwischenbericht der LZG
- Bewerbungsunterlagen der Modellkommunen
- Aktuelle Materialien zur Konzeption/Planung der Modellkommunen
- Werkzeugkoffer Wohn-Pflege-Gemeinschaften
- Dokumentation von Veranstaltungen

Die gesammelten Informationen wurden in fünf Matrizen vergleichend aufbereitet (vgl. Abbildung 1 bis Abbildung 5). Darüber hinaus haben diese Informationen die Basis für das Erhebungskonzept (vgl. Leitfaden, Fragenbogen) geliefert. Ergänzend wurden Expertengespräche mit Projektverantwortlichen geführt:

- Vertreter Ministerien für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie (MSAGD)

- Vertreter der Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e.V. (LZG), Koordinierungsstelle WohnPunkt RLP
- Wohnprojekt-Begleiter

Im Rahmen der Prozessevaluation wurde mit einem Methodenmix gearbeitet: Vor-Ort-Erhebungen, leitfadengestützte Interviews, eine schriftliche Befragung und Interviews mit Fachexperten. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Arbeitsschritte:

### **Vor-Ort-Begehungen**

Es gab bei 19 Modellkommunen Vor-Ort-Begehungen. Mit der Modellkommune Siesbach wurde ein Telefoninterview geführt. Die Vor-Ort-Begehungen wurden kombiniert mit der Durchführung von leitfadengestützten Interviews und der Besichtigung der Grundstücke bzw. Immobilien, die für die Wohn-Pflege-Gemeinschaft gewählt wurden.

### **Leitfadengestützte Interviews**

Es wurden in 19 Modellkommunen Face-to-Face-Interviews durchgeführt (1 Modellkommune telefonisch), mit Ortsbürgermeisterinnen und Ortsbürgermeistern, Projektbeauftragten, Ambulanten Pflegediensten, Investorinnen und Investoren, Bürgervereinen, Bewohnerinnen und Bewohnern, Architektinnen und Architekten, Stiftungen (vgl. Kapitel 7.1). Folgende Themen wurden bei den Gesprächen berücksichtigt:

- Auswahlprozess
- Umsetzungsstand
- Finanzierung
- Beratungsprozess
- Lokale Entwicklungsprozesse
- Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

### **Schriftliche Befragung**

Bei 22 Modellprojekten wurde eine schriftliche Befragung im August 2018 durchgeführt. 18 Kommunen haben den Fragebogen beantwortet.

### **Interviews mit Fachexpertinnen und Experten**

Darüber hinaus wurden Interviews mit Fachexpertinnen und Experten (überregional) bzw. ein schriftlicher Informationsaustausch geführt (vgl. Kapitel 7.1). Im Mittelpunkt dieser Gespräche standen finanzielle und rechtliche Fragen, wie z. B. Höhe der Miete und der Betreuungspauschale bei Wohn-Pflege-Gemeinschaften, Vertragssituation, Finanzierung der Miete und der Betreuungspauschale und Kostenübernahme durch den Sozialhilfeträger.

### 3. Bestandsaufnahme und Kontextanalyse

#### 3.1 Rahmendaten bei den Modellkommunen

Im Rahmen der Evaluation wurden 20 Modellkommunen der ersten bis dritten Bewerbungsphase (2014/2015/2016) sowie zwei Modellkommunen der vierten Bewerbungsphase (2017) untersucht (vgl. Abbildung 1).

**Abbildung 1: Rahmendaten Modellkommunen**

	Landkreis	Projektstart	Beratung	EW	>65 Jahre	Anteil >65 Jahre	>80 Jahre	Anteil >80 Jahre
Merkelbach	Westerwaldkreis	2014	beendet	424	105	25%	24	6%
Rengsdorf	Neuwied	2014	beendet	2.681	447	17%	165	6%
Minfeld	Germersheim	2014	laufend	1.674	334	20%	78	5%
Großsteinhausen	Südwestpfalz	2014	beendet	607	125	21%	38	6%
Reich, Wüschheim, Reckershausen	Rhein-Hunsrück-Kreis	2014	laufend	1.050				
Altendiez	Rhein-Lahn-Kreis	2015	beendet	2.200	484	22%	88	4%
Ettringen	Mayen-Koblenz	2015	beendet	2.730				
Bruchweiler	Birkenfeld	2015	laufend	500	112	22%	42	8%
Herschberg	Südwestpfalz	2015	beendet	824	212	26%	48	6%
Nußbaum	Bad Kreuznach	2015	beendet	482	52	11%	16	3%
Gosserweiler-Stein	Südliche Weinstraße	2015	laufend	1.464	396	27%	62	4%
Feilbingert	Bad Kreuznach	2015	beendet	1.682	360	21%	87	5%
Greimersburg	Cochem-Zell	2015	beendet	754	117	16%	36	5%
Neuburg	Germersheim	2015	beendet	2.600	402	15%	142	5%
Obereibert	Westerwaldkreis	2015	beendet	1.149	140	12%	50	4%
Brücken	Kusel	2016	laufend	2.163	352	16%	162	7%
Laudert	Rhein-Hunsrück-Kreis	2016	laufend	414	69	17%	13	3%
Weisel, Dörscheid	Rhein-Lahn-Kreis	2016	laufend	1.115	228	20%	50	4%
Siesbach	Birkenfeld	2016	beendet	400	57	14%	32	8%
Sulzbachtal	Kaiserslautern	2016	laufend	429	64	15%	23	5%
Kirrweiler	Südliche Weinstraße	2017	laufend	2.129	279	13%	104	5%
Winningen	Mayen-Koblenz	2017	laufend	2.474	640	26%	197	8%

Quelle: Bewerbungsbögen

empirica

WohnPunkt unterstützt Gemeinden mit bis zu 5.000 Einwohnern (bis 2016 wurden nur Gemeinden bis 3.000 Einwohnern unterstützt). Die meisten Modellkommunen sind deutlich kleiner. Nur sieben Gemeinden haben mehr als 2.000 Einwohner, fünf Gemeinden haben weniger als 500 Einwohner (je zum Stand der WohnPunkt-Bewerbung). In knapp der Hälfte der Gemeinden sind über 20 % der Einwohner 60 Jahre und älter<sup>1</sup>. Zwischen 3 % und 8 % der Einwohner sind über 80 Jahre alt.

Von den insgesamt 22 Modellkommunen haben sechs den Beratungsprozess beendet, weil keine Wohn-Pflege-Gemeinschaft zustande kam: Altendiez, Großsteinhausen, Ettringen, Herschberg, Nußbaum und Siesbach. Diese Kommunen haben keinen Investor und/oder Pflegedienst gefunden. Die angesprochenen Investoren und Pflegedienste haben festgestellt, dass das Projekt für sie nicht rentabel ist (vgl. Kapitel 3.3) und aus diesem Grund sich nicht bzw. sich nicht weiter engagiert. Es gibt allerdings Kommunen, die, obwohl sie den Beratungsprozess beendet haben, weiter aktiv sind. Dazu gehört z. B. Nußbaum. Diese Gemeinde sucht eine andere Variante (Low-Budget-Projekt). In den Wohn-Pflege-Gemeinschaften in Feilbingert, Merkelbach und Neuburg ist der Beratungsprozess abgeschlossen, weil die Wohn-Pflege-Gemeinschaften bereits bezogen sind. Bei drei weiteren Modellprojekten ist der Aufbau der Wohn-Pflege-Gemeinschaften so weit fortgeschritten, dass der Beratungsprozess auch abgeschlossen werden konnte: Greimersburg, Oberelbert und Rengsdorf.

### 3.2 Konzepte bei den Modellkommunen

#### Initiatoren von Wohn-Pflege-Gemeinschaften

Bei den Modellprojekten gibt es fünf unterschiedliche Akteure, die bei der Initiierung von Wohn-Pflege-Gemeinschaften eine Rolle spielen. Die Motivation für das Engagement ist ähnlich. Im Wesentlichen geht es darum sich für ältere Bewohnerinnen und Bewohner und das Dorf zu engagieren. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Akteure:

- Betroffene
- Dienstleister
- Kommunen (z. B. Gründung Bürgergenossenschaft, Zweckverbände)
- Private Investorinnen und Investoren (z. B. Architektinnen und Architekten, Bauträger vor Ort)
- Bürgerverein

#### Investorinnen und Investoren

Unter den Investierenden, die sich im Rahmen der Initiierung von Wohn-Pflege-Gemeinschaften engagieren, spielen überwiegend private Investorinnen und Investoren eine Rolle:

- 6 Privatpersonen (bei einem Modellprojekt noch in Absprache)

---

<sup>1</sup> Zeitpunkt der Bewerbung

- 3 Bauunternehmer
- 2 Wohlfahrtsverbände
- 2 Zweckverbände
- 2 Gemeinden
- 1 Bürgerverein
- 1 Bürgergenossenschaft
- 1 Bürgerstiftung

Bei den Privatpersonen handelt es sich überwiegend um Personen mit einem Bezug zur Gemeinde. In Feilbingert engagiert sich eine Dorfbewohnerin, die in der Region einen ambulanten Pflegedienst betreibt und eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Demenzerkrankte betreut. In Merkelbach baut der Privatinvestor sein eigenes Elternhaus um und investiert viel in Form von Eigenleistung. In Rengsdorf und auch in Winningen investieren Unternehmer in ihren Heimatort. In Oberelbert investiert ein Architekt, der als Eigenleistung die planerischen Leistungen einbringen kann.

In Gossersweiler-Stein und in Bruchweiler tritt die Arbeiterwohlfahrt (AWO) als Investor auf. Zwei bzw. drei kleinere Gemeinden gründen zusammen kommunale Zweckverbände und treten so als Investor auf. Dies sind schuldenfreie Kommunen, die über hohe Gewerbesteuererinnahmen verfügen. Darüber hinaus gibt es noch den Bürgerverein in Neuburg, eine derzeit in Gründung befindliche Bürgergenossenschaft in Greimersburg sowie die Bürgerstiftung Kirrweiler. Die Gemeinde Siesbach hat nie einen Investor gefunden. Eine andere Gemeinde (Nußbaum), die aus dem Beratungsprozess ausgeschieden ist, aber noch weiter aktiv ist, ist auf der Suche nach einem Investor.

Die Investorinnen und Investoren treten in der Regel auch als Vermieterin oder Vermieter der Wohn-Pflege-Gemeinschaft auf. In Greimersburg überlegt die Gemeinde als Generalmieter aufzutreten, um das Risiko für den privaten Investor/ Investorin zu minimieren.

### **Neubau oder Altbau**

Von den 20 vertiefend untersuchten Modellkommunen haben 15 Modellkommunen die Wohn-Pflege-Gemeinschaft als Neubau realisiert bzw. geplant und bei fünf Modellkommunen geht es um den Umbau eines Bestandsgebäudes. Für die Wohn-Pflege-Gemeinschaften werden überwiegend die maximal möglichen 12 Plätze vorgesehen. In Merkelbach (8 Plätze), Bruchweiler (11 Plätze) und ggf. Kirrweiler (10-12 Plätze) sind es weniger. In Merkelbach wurden aufgrund der damaligen gesetzlichen Vorgaben nur 8 Plätze realisiert. Da ein Zimmer etwas größer ist, wird dieses gelegentlich mit einem Ehepaar belegt. In Winningen sind zwei Wohn-Pflege-Gemeinschaft mit jeweils 12 Plätzen geplant.

## **Wohn-Pflege-Gemeinschaften in Kombination mit barrierefreien Wohnungen**

Bei etwa der Hälfte der Neubauprojekte gibt es zusätzlich barrierefreie Wohnungen. Z. T. ist die Konzeption Service-Wohnen vorgesehen. Der Verkauf oder auch die Vermietung dieser Wohnungen tragen zur Wirtschaftlichkeit des Investors bei, weil eine Quersubventionierung möglich ist.

Die Kombination mit barrierefreien Miet- bzw. Eigentumswohnungen wird ausschließlich in den Modellkommunen mit mehr als 1.000 Einwohnern, z. T. auch mit mehr als 2.000 Einwohnern geplant und realisiert. Eine Ausnahme ist die Modellkommune Laudert (ca. 400 Einwohner). Allerdings ist hier die Realisierung der Wohn-Pflege-Gemeinschaft sowie der ergänzenden Wohnungen und Bungalows noch völlig unklar. Es fehlen sowohl ein Investor wie auch ein interessierter Pflegedienst.

## **Vertragssituation und anfallende Kosten**

Die Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft schließen verschiedene Verträge/ Vereinbarungen ab:

- Mietvertrag mit Eigentümer oder Träger
- Betreuungsvertrag mit Trägern, bei denen folgende Dienstleistungen anfallen können:
  - Nachtbereitschaft und Präsenzbetreuung und hauswirtschaftliche Unterstützung
  - Sozialarbeit
- Individueller Pflegevertrag mit ambulanten Pflegediensten (Vertragssituation und Kosten vgl. Kapitel 6.3.2), bei denen folgende Dienstleistungen anfallen können:
  - Sachleistungen wie z. B. Hilfe beim Waschen und Anziehen, Vorbereitung und Begleitung der Mahlzeiten
  - Behandlungspflege wie z. B. Medikamentengabe
- Vereinbarung für die Haushaltskasse, die z. B. Angehörige oder Träger führen (200 bis 250 EURO/Monat)

In dem Mietvertrag mit dem Eigentümer oder Träger werden die Kosten für die Miete festgelegt. Die Spannweite für die bislang tatsächlich abgeschlossenen Mieten liegt zwischen 5,80 EURO/m<sup>2</sup> und 9,00 EURO/m<sup>2</sup> bzw. bei rund 400 bis 460 EURO/Monat inkl. Nebenkosten. Die Modellkommunen, die sich noch in der Planungsphase befinden, kalkulieren derzeit mit Mieten zwischen 5,00 EURO/m<sup>2</sup> und 12,00 EURO/m<sup>2</sup> bzw. zwischen 280 EURO/Monat und ca. 400 EURO/Monat zzgl. Nebenkosten (ca. 150-200 EURO/Monat).

Bei den Mieten, die zwischen 5,00 EURO und 6,00 EURO/m<sup>2</sup> liegen, handelt es sich um Wohn-Pflege-Gemeinschaften, die mit Mitteln der Investitions- und Strukturbank (ISB) finanziert werden. Ohne Förderung liegen die Mieten deutlich höher.

Bei den meisten Modellprojekten werden die Betreuungsverträge mit einem ambulanten Pflegedienst, der Mitglied in einem Wohlfahrtsverband ist, abgeschlossen. In

einigen Kommunen steht der Träger, mit dem der Betreuungsvertrag abgeschlossen wird, noch nicht fest. Zwei von den drei Wohn-Pflege-Gemeinschaften, die schon bezugsfertig sind, haben einen Betreuungsvertrag mit einem privaten Pflegedienst. Die Betreuungspauschalen liegen zwischen 900 EURO und 1.700 EURO/Monat. Bei einigen Modellkommunen sind die Kosten für die Betreuung noch unklar bzw. es finden erste Diskussionen statt. Ein Anbieter, der noch mit einer Modellkommune verhandelt, schätzt die Pauschale auf 2.000 bis 2.500 EURO/Monat ein. Die relativ günstige Betreuungspauschale von 900 EURO fällt bei einem ambulanten Pflegedienst, der nicht Mitglied in einem Wohlfahrtsverband ist, an. Die große Spannbreite basiert auf unterschiedlichen Qualitätsstandards bei der Betreuung (u. a. Nachtpräsenz ja/nein, Einzel- bzw. Doppelbesetzung der Schichten) und auf zu geringen bzw. keinen Erfahrungen mit ambulanten Wohn-Pflege-Gemeinschaften (vgl. Kapitel 4.3.2).

### 3.3 Kostenübernahme durch den Sozialhilfeträger

Auch wenn Bewohnerinnen und Bewohner bei Einzug ihre Miete und die Kosten der Betreuung übernehmen können, kann der Fall auftreten, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt auf Sozialhilfe angewiesen sind. Dies tritt z. B. dann auf, wenn eine Bewohnerin oder ein Bewohner das Haus, in dem sie/er gewohnt hat, verkauft hat. Zunächst kann sie/er von dem durch den Verkauf erlösten Betrag die Kosten bestreiten. Aber, je nachdem, wie lange sie/er lebt, wird die Reserve aufgebraucht und sie/er ist auf Sozialhilfe angewiesen. In dieser Situation stellt sich die Frage, inwieweit der Sozialhilfeträger für die Kosten aufkommt. Dabei ist zwischen der Miete und den Kosten der Betreuung zu unterscheiden. Die Entscheidung liegt beim örtlichen Träger der Sozialhilfe.

#### Miete

Wenn die Bewohnerin oder der Bewohner einen Einzelmietvertrag abgeschlossen hat, so ist die Miete an die Grundsicherung im Alter (§ 35 SGB XII, vgl. auch Bezug in § 42a SGB XII) gebunden. Es gibt Vorgaben von Höchstkaltmieten, wobei es eine große Varianz zwischen den Landkreisen gibt. Üblich ist, dass die Miete übernommen wird, wenn diese einen bestimmten Maximalbetrag, der sich an der Produkttheorie der angemessenen Kosten der Unterkunft orientiert, nicht übersteigt. Diese Maximalbeträge liegen in den Kreisen der Modellkommunen zwischen ca. 320 EURO und 350 EURO/Monat inkl. NK zzgl. Heizung.<sup>2</sup> Die Mieten bei den Wohnungen, die nicht mit ISB-Mitteln gefördert sind, liegen überwiegend bei 9,00 EURO/m<sup>2</sup>. Sie wären lt. Investoren noch höher, wenn sie keine Zuschüsse (z. B. LEADER oder Deutsches Hilfswerk) bekommen. In Rheinland-Pfalz gilt eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> für eine Person als angemessen. Die Gesamtmiete beträgt dann, wenn die Miete 9,00 EURO/m<sup>2</sup> kostet, 450 EURO nettokalt und liegt, wenn die angemessene Größe gewählt wird, über dem Maximalbetrag.

---

<sup>2</sup> Quelle: Interviews mit Kreissozialämtern.

---

## **Kosten der Betreuung**

Die Kosten der Betreuung sind regelhaft von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohn-Pflege-Gemeinschaft zu tragen. In den meisten Fällen wird hierfür ein individueller Betreuungsvertrag mit einem ambulanten Pflegedienst abgeschlossen. Die Kopplung an einen ambulanten Pflegedienst ist aber nicht zwingend erforderlich. Die Betreuung kann auch von einem Bürgerverein oder einem Dienst ohne Zulassung durch die Pflegekassen erbracht werden.

Es gibt Landkreise, die bereit sind mit dem Leistungserbringer eine Leistungs- und Qualitätsvereinbarung (§ 75 SGB XII) für die Betreuung zu vereinbaren. In diesen Fällen ist für den Träger und die Betroffenen die Sicherheit gegeben, dass die Kosten von der Sozialhilfe übernommen werden (in einem Fall z. B. bis zu 1.200 EURO). Zwei Modellkommunen haben die Zusage vom Kreis, dass die Kosten für die Betreuung übernommen werden, wenn die Gesamtkosten (also Bruttomiete plus Haushaltsgeld plus Betreuungspauschale) nicht über den durchschnittlichen Kosten für Pflegeheime im Kreis liegen (ca. 1.800-2.100 EURO/Monat). Andere Landkreise behalten sich vor, das Erfordernis des Leistungsbezugs im Einzelfall zu prüfen, generell aber keine vorherige Kostenübernahme zu garantieren. Es gibt auch Landkreise, die die Kostenübernahme für die Betreuung bislang noch nicht zugesagt haben.

Aus Sicht der Betroffenen und der Dienstleister in den Wohn-Pflege-Gemeinschaften schafft eine eindeutige Haltung des Sozialhilfeträgers mehr Planungssicherheit.

### 3.4 Tabellarische Übersicht: Eckpunkte in den Modellkommunen

Abbildung 2: Übersicht Eckpunkte in den Modellkommunen: Fertiggestellte Wohn-Pflege-Gemeinschaft

	Stand (z.B. Planungsphase, Baubeginn, Fertigstellung)	Investor	Vermieter	Übernahme 24h-Betreuung	Neubau/ Bestand Konzept	Anzahl Plätze	Anzahl geförderte Plätze	Kostenübernahme durch Sozialhilfeträger	Finanzierung
<b>Fertiggestellte WPG</b>									
Merkelbach	WohnPunkt: 2014 Baubeginn: 2013 Fertigstellung: 2015	Privatperson	Privatperson	Privater Pflegedienst	Umbau Bestand (ehem. Wohnhaus)	8	8	Einzelfallprüfung steht noch aus	ISB LEADER Eigenkapital als Eigenleistung
Feilbingert	WohnPunkt: 2015 Fertigstellung: 2015	Privatperson	Privatperson	Privater Pflegedienst	Umbau Bestand (ehem. Hotel)	12	0	noch unklar, aktuell laufen Gespräche	
Neuburg	WohnPunkt: 2015 Fertigstellung: 2018	Bürgerverein	Bürgerverein	ambulanter Pflegedienst, Mitglied in einem Wohlfahrtsverband	Neubau (Kombination mit 6 ETW)	12	0	Zusage für Kostenübernahme für 24h-Betreuung bis zu festgelegter Maximalhöhe	Darlehen bei Volksbank Eigenkapital als Zuschuss Deutsches Hilfswerk (300.000 €)

Quelle: eigene Recherchen, Vor-Ort-Gespräche, Stand 07-09/2018

empirica

**Abbildung 3: Übersicht Eckpunkte in den Modellkommunen: Fertigstellung der Wohn-Pflege-Gemeinschaft in 2019/2020**

	Stand (z.B. Planungsphase, Baubeginn, Fertigstellung)	Investor	Vermieter	Übernahme 24h-Betreuung	Neubau/ Bestand Konzept	Anzahl Plätze	Anzahl geförderte Plätze	Kostenübernahme durch Sozialhilfeträger	Finanzierung
<b>Fertigstellung in 2019/2020</b>									
Reich, Wüschheim, Reckershausen	WohnPunkt: 2014 Baubeginn: Ende 2018 Fertigstellung: Ende 2019	Zweckverband	Zweckverband	Privater Pflegedienst	Neubau	12	0	Kostenübernahme für Miete und 24h- Betreuung, wenn Kosten nicht über den Ø Kosten im Pflegeheim liegen	Kommunkredit LEADER (Zuschuss: 200.000 €)
Rengsdorf	WohnPunkt: 2014 Spatenstich: 2017, Fertigstellung: März 2019	Privatpersonen (GbR) (Pflegeheimbetreiber + Bauunternehmer)	Privatpersonen (GbR) (Investor)	ambulanter Pflegedienst, Mitglied in einem Wohlfahrtsverband	Neubau (Kombination mit barrierefreien WE)	12	12	Zusage Kostenübernahme für Miete (Maximalbetrag orientiert sich an KdU bzw. Wohngeldsatz) Kostenübernahme für 24h-Betreuung noch unklar, LQV steht noch aus	WPG 100% ISB Barrierefreie Whg. Darlehen bei Hausbank
Bruchweiler	WohnPunkt: 2015 Baubeginn: Frühjahr 2019, Fertigstellung: Anfang 2020	Wohlfahrtsverband (AWO)	Wohlfahrtsverband (AWO)	ambulanter Pflegedienst, Mitglied in einem Wohlfahrtsverband	Neubau	11		Kostenübernahme für Miete für Differenzbetrag	LEADER Zuschuss durch Deutsches Hilfswerk
Oberelbert	WohnPunkt: 2015 Baubeginn: Spatenstich März 2019 Fertigstellung: 2020	Privatperson (Architekt)	Privatperson (Investor) ggf. übernimmt Kommune Generalmietvertrag	ambulanter Pflegedienst, Mitglied in einem Wohlfahrtsverband	Neubau (Kombination mit 6 ETW)	12	0	nein (nur Einzelfallprüfung, aber ohne Planungssicherheit)	KfW Darlehen Eigenleistung
Winningen	WohnPunkt: 2017 Planungsphase, derzeit B-Plan Verfahren 1. BA soll 2020 fertig sein	Privatperson (ortsansässige Unternehmerfamilie)	Privatperson (ortsansässige Unternehmerfamilie)	noch auf Suche	Neubau (Kombination mit betreutem Wohnen, Tagespflege, Ärzten, Dorfladen, Krankengymnastik)	vorauss. 24 (2x12)	noch unklar	nein (nur Einzelfallprüfung, aber ohne Planungssicherheit)	Eigenkapital Darlehen bei Hausbank ggf. ISB

Quelle: eigene Recherchen, Vor-Ort-Gespräche, Stand 07-09/2018

empirica

**Abbildung 4: Übersicht Eckpunkte in den Modellkommunen: Wohn-Pflege-Gemeinschaft noch in Planung**

	Stand (z.B. Planungsphase, Baubeginn, Fertigstellung)	Investor	Vermieter	Übernahme 24h-Betreuung	Neubau/ Bestand Konzept	Anzahl Plätze	Anzahl geförderte Plätze	Kostenübernahme durch Sozialhilfeträger	Finanzierung
<b>Noch in Planungsphase</b>									
Kirrweiler	WohnPunkt: 2017 Baubeginn: ggf. 2020	Gemeinnützige GmbH	Gemeinnützige GmbH	noch auf Suche	Neubau (Kombination mit 10 Service-Wohnungen)	10-12		noch unklar	noch nicht geplant (zweckgebundene Spende über 1 Mio. €)
Brücken	WohnPunkt: 2016	Gemeinde	Gemeinde	ambulanter Pflegedienst, Mitglied in einem Wohlfahrtsverband	Bestand (Umbau)	12		keine Rückmeldung durch Sozialhilfeträger	LEADER Städtebauförderung Sanierungsgebiet (25%-Förderung)
Gossersweiler-Stein	WohnPunkt: 2015	AWO (Wohlfahrtsverband)	AWO (Wohlfahrtsverband)	ambulanter Pflegedienst, Mitglied in einem Wohlfahrtsverband	Neubau (Abriss Bestandsgebäude)	12		Zusage Kostenübernahme für Miete (Maximalbetrag orientiert sich an KdU bzw. Wohngeldsatz)	LEADER (in Prüfung) Deutsches Hilfswerk (in Prüfung)
Laudert	WohnPunkt: 2016 Planungsphase, derzeit Ideenwettbewerb	noch unklar (Gespräche mit 2 Privatpersonen)	noch unklar	noch auf Suche	Neubau, (Kombination mit barrierefreien WE und Bungalows)	12	noch unklar	noch unklar	noch unklar evtl. ISB, Dorferneuerung LEADER Budget für Region zu gering
Minfeld	WohnPunkt: 2014	Privatperson (Bauunternehmer)	Privatperson (Bauunternehmer)	noch auf Suche	Neubau (Kombination mit Tagespflege OG)	12			
Sulzbachtal	WohnPunkt: 2016	Privatperson (Bauunternehmer)	Privatperson (Bauunternehmer)	ambulanter Pflegedienst, Mitglied in einem Wohlfahrtsverband	Neubau (Kombination mit Tagespflege, ETW)	12		Zusage Kostenübernahme für Miete (Maximalbetrag orientiert sich an KdU bzw. Wohngeldsatz)	
Weisel, Dörscheid	WohnPunkt: 2016 Planungsphase	In Planung: Zweckverband	In Planung: Zweckverband	noch auf Suche	Neubau (Kombination mit 7 ETW)	12	6	noch unklar	ISB Kommunalkredit ggf. LEADER (Zuschuss 200.000€)
Greimersburg	WohnPunkt: 2015 Bürgergenossenschaft verkauft derzeit Anteile (bisher ca. 120.000€ von 300.000€)	Bürgergenossenschaft	Bürgergenossenschaft	noch auf Suche	Neubau	12	8	Kreis hat bisher Unterstützung signalisiert (auch für 24h-Betreuung), konkrete Absprachen erfolgten aber noch nicht	ISB-Darlehen 25% Eigenkapital über Bürgergenossenschaft (ca. 300.000€) ggf. LEADER

Quelle: eigene Recherchen, Vor-Ort-Gespräche, Stand 07-09/2018

**Abbildung 5: Übersicht Eckpunkte in den Modellkommunen: Wohn-Pflege-Gemeinschaft gescheitert**

	Stand (z.B. Planungsphase, Baubeginn, Fertigstellung)	Investor	Vermieter	Übernahme 24h-Betreuung	Neubau/ Bestand Konzept	Anzahl Plätze	Anzahl geförderte Plätze	Kostenübernahme durch Sozialhilfeträger	Finanzierung
<b>WPG gescheitert</b>									
Herschberg	WohnPunkt: 2015	Gemeinde	Gemeinde	Privater Pflegedienst	Umbau Bestand	12		Zusage Kostenübernahme für Miete (Maximalbetrag orientiert sich an KdU bzw. Wohngeldsatz)	ISB oder Kommunalkredit (letzteres wird nicht genehmigt)
Großsteinhausen	WohnPunkt: 2014	Privatperson (Bauunternehmer)	Privatperson (Bauunternehmer)	ambulanter Pflegedienst, Mitglied in einem Wohlfahrtsverband	Neubau (Abriss Bestand)	12			
Nußbaum	WohnPunkt: 2015	noch auf Suche	noch auf Suche	noch auf Suche	Neubau Alternativ: Low-Budget-Projekt geplant	12		Zusage Kostenübernahme für Miete (Maximalbetrag orientiert sich an KdU bzw. Wohngeldsatz)	LEADER (für Erstellung einer Bedarfsanalyse angedacht)
Siesbach	WohnPunkt: 2016 Planung ruht	kein Interessent	kein Interessent	noch auf Suche	urspr. Umbau Bestand, dann Neubau geplant				
Altendiez	WohnPunkt: 2015	aus WohnPunkt-Beratung ausgestiegen, keine Realisierungsmöglichkeiten							
Ettringen	WohnPunkt: 2015	aus WohnPunkt-Beratung ausgestiegen, keine Realisierungsmöglichkeiten							

Quelle: eigene Recherchen, Vor-Ort-Gespräche, Stand 07-09/2018

**empirica**

## 4. Evaluation des Projektverlaufs

### 4.1 Wirksamkeit des Gesamtprojektes „WohnPunkt RLP“

#### 4.1.1 Fertiggestellte Wohn-Pflege-Gemeinschaften

Drei der im Rahmen der Evaluation geprüften 22 Wohn-Pflege-Gemeinschaften sind fertiggestellt und bezogen: Merkelbach (2015), Feilbingert (2015) und Neuburg (2018) (siehe auch Abbildung 2: Tabellarische Übersicht: Konzept und Kosten in den Modellkommunen).

#### Wohn-Pflege-Gemeinschaft in Merkelbach „Marjanns-Haus“, Bezug 2015



© empirica



© empirica

Die Wohn-Pflege-Gemeinschaft in Merkelbach ist eine selbstorganisierte Wohn-Pflege-Gemeinschaft. Die Idee entstand 2011 im Rahmen einer Dorfmoderation. Ein gelernter Zimmermann stieg als Investor ein und baute mit viel Eigenleistung sein bereits länger leerstehendes Elternwohnhaus um. Insgesamt entstanden acht Plätze in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft, die seit 2015 bezogen sind.

Die Beratung durch WohnPunkt startete 2014 während der Umbauphase. Finanziert wurde das Projekt neben dem Einbringen von Eigenleistung über ein ISB-Darlehen und LEADER-Zuschüsse. Für alle acht Plätze sind Wohnberechtigungsscheine erforderlich. Die Bewohnerinnen und Bewohner kommen aus Merkelbach und dem nahen Umkreis.

Die Pflege hatte ein privater Pflegedienst übernommen, der nach zwei Jahren gekündigt hat. Als Ersatz konnte ein anderer privater Pflegedienst gewonnen werden.

Miete	5,80 EURO/m <sup>2</sup> (ca. 280 EURO/Monat + 120 EURO NK)
-------	---

Betreuungspauschale	900 EURO/Monat
---------------------	----------------

Kostenübernahme der Betreuungspauschale durch Sozialhilfeträger	Bislang noch keine Erfahrung. Einzelfallprüfung steht noch aus.
---	---

### Wohn-Pflege-Gemeinschaft in Feilbingert, Bezug 2015



© empirica



© empirica

Die Wohn-Pflege-Gemeinschaft in Feilbingert ist in Trägerverantwortung. Sie wurde von einem privaten Pflegedienst, der seit vielen Jahren in der Region aktiv ist, initiiert. Der Pflegedienst hat ein ehemaliges Hotelgebäude umgebaut. In der Wohn-Pflege-Gemeinschaft, die seit 2015 bezugsfertig ist, leben zwölf Personen, ausschließlich Personen mit Demenz. Außer der Wohn-Pflege-Gemeinschaft gibt es im gleichen Haus Betreutes Wohnen mit zehn pflegebedürftigen Menschen. Diese bezahlen Miete und Servicepauschale.

Die Bewohnerinnen und Bewohner kommen aus Feilbingert und der nahen Umgebung. Die Nachfrage für beide Angebote ist sehr hoch. Es gibt eine Warteliste. Die Wohn-Pflege-Gemeinschaft ist auch Treffpunkt für die örtliche Seniorengruppe. Darüber hinaus engagieren sich ortsansässige Vereine und Schulen für die Wohn-Pflege-Gemeinschaft.

Insgesamt ist der Preis, den die Bewohnerinnen und Bewohner in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft zahlen in etwa so hoch, wie die Preise in Altenpflegeheimen in der Region. Einige Bewohnerinnen und Bewohner, die hier eingezogen sind, hatten vorher Wohneigentum. Die meisten Bewohnerinnen und Bewohner sind nicht auf Sozialhilfe angewiesen. Aktuell erhalten vier Personen Sozialhilfe.

Miete

460 EURO/Monat incl. NK

Kostenzusammensetzung

550 EURO (incl. Abzug des Entlastungsbetrages von 125 EURO) für die 24h-Bereitschaft zzgl. 150 EURO für die Reinigung der Wohnung, 150 EURO als Wäschepauschale, ca. 100 EURO als Servicepauschale für Hausmeister Tätigkeiten sowie ca. 250 EURO als Mahlzeitenpauschale

Kostenübernahme der Betreuungspauschale durch Sozialhilfeträger

Aktuell wird eine Leistungs- und Qualitätsvereinbarung geprüft.

### Wohn-Pflege-Gemeinschaft in Neuburg „Wohnen am Dorfplatz“, Bezug 2018



© empirica



© empirica

In Neuburg hat sich 2010 ein Bürgerverein gegründet, der angeregt durch das BMFSFJ-Projekt „Gemeinsam älter werden“ die Idee für eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft vorantrieb. 2015 startete die Beratung durch WohnPunkt. Insgesamt sind 12 Wohn-Pflege-Gemeinschafts-Plätze in einem Neubau (zzgl. 1-Zimmer-Appartement) sowie sechs Eigentumswohnungen entstanden. In der Wohn-Pflege-Gemeinschaft leben seit 2018 sechs Neuburger, die restlichen Bewohnerinnen und Bewohner kommen aus einem Radius von bis zu 50 km. Es gibt eine Warteliste.

Der Bürgerverein ist Investor und Vermieter. Darüber hinaus engagieren sich die Mitglieder des Bürgervereins ehrenamtlich in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft (u. a. Organisation von Ausflügen). Die Finanzierung erfolgt über ein Bankdarlehen, als Eigenkapital des Bürgervereins konnte ein Zuschuss des Deutschen Hilfswerkes eingebracht werden. Die Pflege übernimmt eine Sozialstation aus dem Nachbarort.

Miete	9,00 EURO/m <sup>2</sup> (ca. 360-400 EURO/Monat incl. NK)
Betreuungspauschale	1.200 EURO/Monat
Kostenübernahme der Betreuungspauschale durch Sozialhilfeträger	Kosten für 24h-Betreuung in Höhe von 1.200 EURO/Monat werden akzeptiert

### 4.1.2 Wohn-Pflege-Gemeinschaften in der Umsetzung bzw. in der Planung

Fünf Wohn-Pflege-Gemeinschaften werden voraussichtlich in den nächsten beiden Jahren 2019/2020 bezugsfertig. In Rengsdorf ist der Baubeginn erfolgt (bezugsfertig voraussichtlich März 2019). Reich/Wüschheim/Reckershausen und Bruchweiler planen den Baubeginn für Ende 2018, so dass hier mit einer Fertigstellung in 2019 gerechnet wird. In Oberelbert erfolgt der Spatenstich am 22.03.2019. In Winnigen läuft derzeit das Bebauungsplan-Verfahren (B-Plan). Der erste Bauabschnitt soll 2020 fertig sein (vgl. Abbildung 3). Acht Kommunen befinden sich noch in der Planungsphase (vgl. Abbildung 4).

Sechs Kommunen haben den Beratungsprozess beendet, weil keine Wohn-Pflege-Gemeinschaft zustande kam (vgl. Abbildung 5). Die fehlende Umsetzung lag an strukturellen Problemen. Diese Kommunen haben keinen Investor und/oder Pflegedienst gefunden. Die angesprochenen Investoren und Pflegedienste haben festgestellt, dass das Projekt für sie nicht rentabel ist (vgl. Kapitel 3.3) und aus diesem Grund sich nicht bzw. sich nicht weiter engagiert. Diese strukturellen Probleme konnte auch die Beratung durch WohnPunkt nicht lösen. Auch wenn keine Wohn-Pflege-Gemeinschaften entstanden sind, profitieren die an WohnPunkt teilgenommenen Kommunen an Kompetenzzuwächsen in unterschiedlichen Bereichen (vgl. Kapitel 4.1.4).

Ein Ziel von WohnPunkt, leerstehende Bestandsimmobilien in Wert zu setzen, konnte nur schwer realisiert werden. Nur drei der realisierten bzw. in Planung befindlichen Wohn-Pflege-Gemeinschaften nutzen Bestandsgebäude. Bei allen anderen Wohn-Pflege-Gemeinschaften wird aus Sicht der Wirtschaftlichkeit Neubau realisiert bzw. geplant.

### 4.1.3 Investitionsvolumina bei den Wohn-Pflege-Gemeinschaften

In WohnPunkt RLP fließen jährlich rund 253.000 EURO an Landesfördermitteln. Diese Kosten umfassen sowohl die anfallenden Personalstunden bei der LZG als auch Beraterhonorare und Sachkosten für Veranstaltungen. Von 2014 bis 2018 belaufen sich die Gesamtkosten demnach auf rund 1 Mio. EURO. Hinzu kommen Fördermittel aus anderen Programmen, die in die Realisierung der Wohn-Pflege-Gemeinschaft fließen (vgl. Abbildung 6).

Den Fördermitteln können private bauliche Investitionen sowie geschaffene Arbeitsplätze gegenüber gestellt werden. Seit 2014 wurden bislang drei Wohn-Pflege-Gemeinschaften fertig gestellt. Geht man von einem durchschnittlichen baulichen Investitionsvolumen von rund 1,2 Mio. EURO je Wohn-Pflege-Gemeinschaft aus (Annahme ca. 2.500-2.700 EURO/m<sup>2</sup>, insgesamt ca. 400-450m<sup>2</sup> Wohnfläche), wurden seit 2014 bislang rund 3,6 Mio. EURO private Mittel im Rahmen von WohnPunkt investiert. Zum Betrieb einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft sind durchschnittlich 10 Personalstellen erforderlich, so dass pauschaliert bislang rund 30 Arbeitsplätze geschaffen wurden (vgl. Abbildung 6).

**Abbildung 6: Eingesetzte Fördermittel, private Investitionen und Anzahl geschaffener Arbeitsplätze (Stand Ende 2018)**

	Bauliches Investitions- volumen in Mio. €	Arbeitsplätze
WPG 1	1,2	10
WPG 2	1,2	10
WPG 3	1,2	10
<b>Gesamtsumme</b>	<b>3,6</b>	<b>30</b>

	Fördermittel	in Mio. €
WPG 1	Leader, ISB-Darlehen*	0,18
WPG 2	/	0
WPG 3	Deutsches Hilfswerk	0,3
WohnPunkt gesamt	2014-2018	1
<b>Gesamtsumme</b>		<b>1,48</b>

\* ISB-Darlehen in Höhe von 260.000 EURO (Tilgungszuschuss von 25% angenommen)

Quelle: LZG, Modellkommunen, eigene Berechnungen

empirica

Bis Ende 2020 werden voraussichtlich weitere private bauliche Investitionen in Höhe von rund 6 Mio. EURO sowie 50 neue Arbeitsplätze hinzukommen (fünf Wohn-Pflege-Gemeinschaften sollen bis Ende 2020 fertig gestellt werden, vgl. Abbildung 3).

#### 4.1.4 Sensibilisierung und Kompetenzzuwachs in den Modellkommunen

Durch den von WohnPunkt RLP angestoßenen Beratungsprozess wurden viele unterschiedliche Akteure angesprochen, die sich mit dem Thema „Wohn-Pflege-Gemeinschaften“ bislang noch nicht beschäftigt haben. Dies betrifft sowohl Pflegedienstleister als auch Ämter/Behörden sowie Architektinnen und Architekten und Bewohnerinnen und Bewohner.

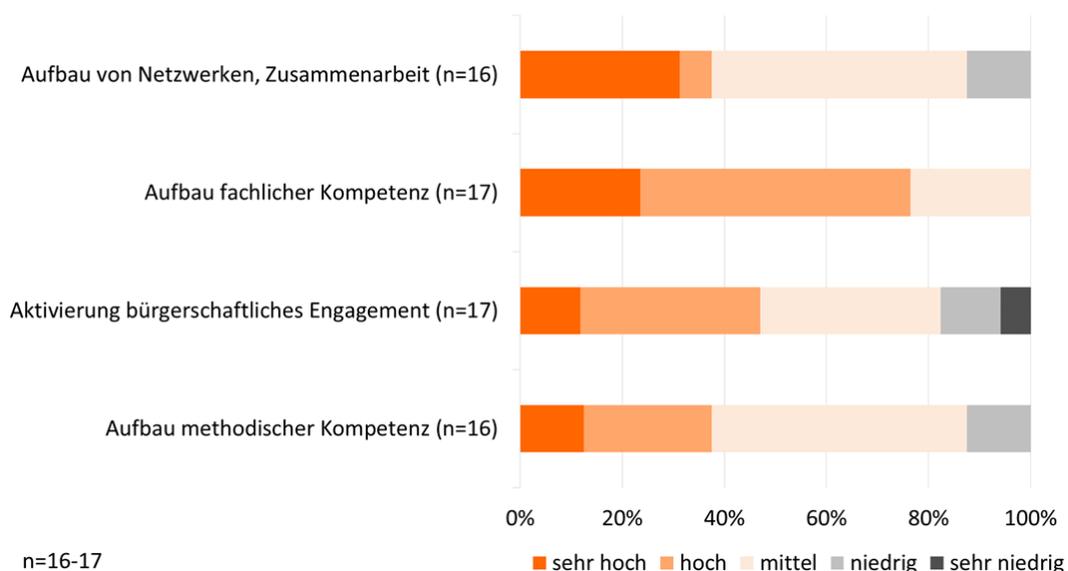
- Die Mehrheit der angefragten Dienstleister hatte zu Beginn keine Erfahrung mit der Betreuung von Wohn-Pflege-Gemeinschaft. Somit fehlte auch das Know-how, wie die Betreuung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft zu kalkulieren ist. Dies führte in einigen Fällen dazu, dass die angefragten Dienstleister kein Angebot erstellt haben, weil sie die Verantwortung zur Übernahme einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft aus Risikogründen nicht übernehmen wollten. Bei anderen äußert sich die Unwissenheit in sehr „überteuerten“ Angeboten.
- Die fehlende Erfahrung bei betroffenen Ämtern und Behörden führte zur Verlängerung der Prozesse und zu Kostensteigerungen. Dies betrifft Genehmigungsbehörden im Bereich Brandschutz, Baugenehmigung, Kommunalrecht, Finanzierung und Sozialhilfeträger.
- Für die Modellkommunen war es schwer Architekten zu finden, die bereits Erfahrung in der Planung und dem Bau von Wohn-Pflege-Gemeinschaft haben.
- Auch viele Bewohnerinnen und Bewohner eines Dorfes hatten noch nie etwas von dem Konzept Wohn-Pflege-Gemeinschaft gehört. Diese Skepsis hat z. B.

dazu geführt, dass eine Modellkommune aus dem Beratungsprozess angestiegen ist.

Allerdings hat der Beratungsprozess die Akteure für das Thema sensibilisiert. Aus Sicht der Modellkommunen haben sie in ihrem Umfeld Pionierarbeit geleistet und viele Hemmnisse, Unkenntnisse und Skepsis abgebaut. Außerdem haben die Modellkommunen, die in einer späteren Bewertungsphase (vor allem dritte Bewerbungsphase) von dem Kompetenzzuwachs bei den Beratern profitieren können.

Unabhängig davon, dass die Kommunen im Rahmen der Beratung, bei dem Aufbau der Wohn-Pflege-Gemeinschaft unterstützt werden, gibt es Kompetenzzuwächse in weiteren Bereichen (vgl. Abbildung 7). Aus Sicht der Modellkommunen haben sie den größten Kompetenzzuwachs bei dem Aufbau von fachlicher Kompetenz. Darüber hinaus profitieren sie von einem Erfahrungsaufbau zur Aktivierung von bürgerschaftlichen Engagement. Es gibt auch einen Erfahrungsgewinn beim Aufbau von Netzwerken und ressortübergreifender Zusammenarbeit und methodischer Kompetenzen.

**Abbildung 7: Wie beurteilen Sie den Kompetenzzuwachs für Ihre Gemeinde in folgenden Bereichen...?**



Quelle: Schriftliche Befragung von 22 Modellkommunen, August 2018, eigene Auswertung **empirica**

Auch wenn es nicht immer zur Realisierung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft kommt, wurden durch den Beratungsprozess WohnPunkt RLP unterschiedliche Aktivitäten und Engagements angestoßen:

### **Ausbau ehrenamtliches Engagement**

Im Rahmen von WohnPunkt werden regelmäßig (Info)Veranstaltungen für Bürger organisiert, die dann Ausgangspunkt für weiteres Engagement bilden. Zum einen können weitere Ehrenamtliche für bestehende Vereine aktiviert werden. Zum anderen gründen sich auch ganz neue Bürgerengagements.

### **Gründung von zwei Mittagstischen**

Im Jahr 2016 führte die Gemeinde Bruchweiler im 14-tägigen Rhythmus einen ehrenamtlich geführten Mittagstisch „Gemeinsam statt einsam“ für alle Generationen im Gemeindehaus ein. Die Gerichte werden abwechselnd von einer örtlichen Gaststätte und einer örtlichen Metzgerei für einen Selbstkostenpreis von 5,50 EURO zubereitet. Anschließend gibt es noch ausreichend Zeit und Raum für Kaffee und Austausch.

Auch die Gemeinde Siesbach organisiert seit 2016 an jedem ersten Donnerstag im Monat einen gemeinsamen Mittagstisch „Miteinander und Füreinander in Siesbach“ für alle interessierten Bewohnerinnen und Bewohner im Gemeindesaal.

### **Gründung von drei Bürgervereinen und einer Bürgergenossenschaft**

In Winnigen hat sich mit intensiver Unterstützung durch WohnPunkt im Jahr 2018 ein Bürgerverein gegründet. Der Verein „Dorffamilie“ hat schon rund 60 Mitglieder. Der Verein organisiert eine niederschwellige Nachbarschaftshilfe (z. B. Einkaufshilfen, Begleitung bei Arztbesuchen, Hund spazieren führen etc.), um vor allem der Vereinsamung im Alter entgegenzuwirken. Ein Engagement des Vereins in der geplanten Wohn-Pflege-Gemeinschaft wird noch geprüft.

Der Verein „Wir in Laudert e.V.“ wurde zur Förderung eines generationenübergreifenden bürgerschaftlichen Engagements gegründet (z. B. Hilfen im Alltag bei Einkäufen, Behördengängen, Arztbesuchen, Fahrdienste, Besuchsdienste). Der Verein beteiligt sich an den Diskussionen zur Realisierung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft.

Bereits im Jahr 2011 wurde in Greimersburg zum Betrieb des Dorfladens der Verein „Oose Lade“ gegründet. Für den Betrieb einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft wurde eine Bürgergenossenschaft gegründet, die derzeit noch Kapital sammelt. Parallel hierzu wurde 2017 ein weiterer Bürgerverein „Oos Ahle“ gegründet, der sich unter dem Motto „Hilfe für Helfen“ ehrenamtlich in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft engagieren soll. Der Verein hat aktuell rund 70 Mitglieder.

### **Vorhandene Bürgerstiftung Ausgangspunkt für Wohn-Pflege-Gemeinschaft**

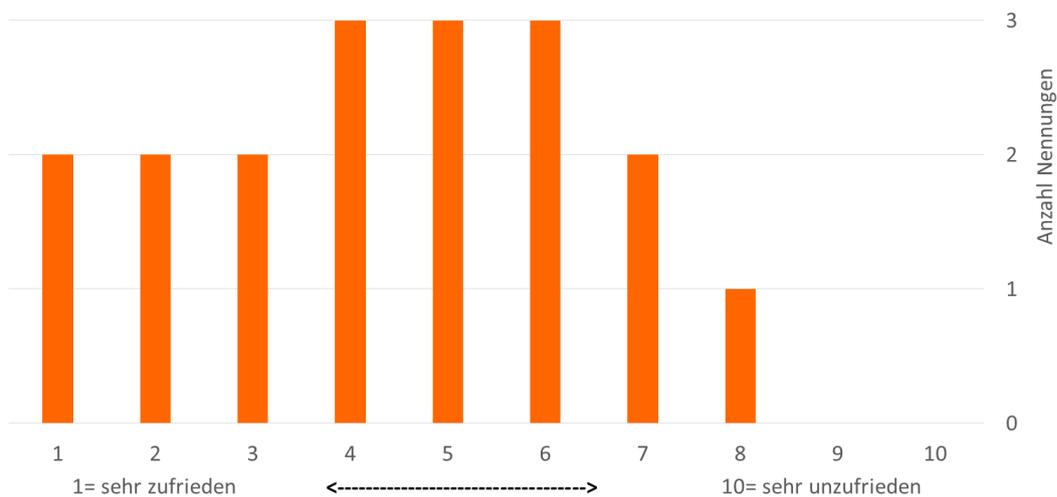
In Kirrweiler wurde bereits 2012 eine Bürgerstiftung gegründet. Ziel der Bürgerstiftung ist es, dort, wo staatliche Hilfen nicht greifen können, soziale und kulturelle Aktivitäten nachhaltig zu fördern. Das Kapital der Bürgerstiftung wächst durch Zustiftungen und Spenden vieler Bürger. Die Bürgerstiftung Kirrweiler wird treuhänderisch von der Bürgerstiftung Pfalz mit verwaltet. Die Ankündigung einer Bürgerin über eine zweckgebundene Spende über 1 Mio. EURO an die Bürgerstiftung für ein Wohnprojekt für Ältere, war Anlass zur Bewerbung bei WohnPunkt.

## 4.2 Prozessverlauf aus Sicht der Modellkommunen

### 4.2.1 Zufriedenheit mit dem Prozessverlauf bei Gründung der Wohn-Pflege-Gemeinschaft

12 der 18 Modellkommunen, die den Fragebogen beantwortet haben, sind mit dem bisherigen Prozessverlauf insgesamt eher zufrieden (vgl. Abbildung 8), auch wenn der Arbeitsaufwand als sehr hoch/hoch eingestuft wird (vgl. Abbildung 9). Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung zeigen keine eindeutige Tendenz, welche Modellkommunen in Bezug auf Startzeitpunkt oder Projektstand mit dem Prozessverlauf zufrieden bzw. unzufrieden sind. In den Gesprächen vor Ort wurde deutlicher, dass vor allem die Modellkommunen, die in der ersten und zweiten Bewerbungsphase gestartet sind, deutlich unzufriedener sind als die Modellkommunen, die später gestartet sind. Die Modellkommunen, die später gestartet sind, können von den im Rahmen der ersten Modellkommunen gesammelten Erfahrungen profitieren.

**Abbildung 8: Wie zufrieden sind Sie mit dem bisherigen Prozessverlauf zur Gründung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft?**

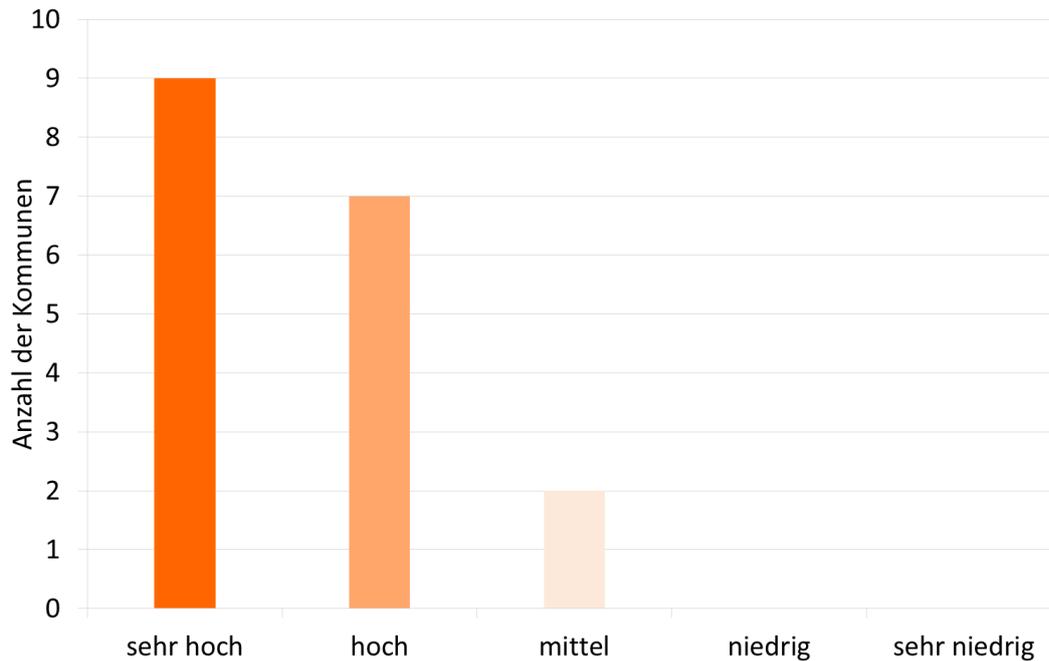


N=18

Quelle: Schriftliche Befragung von 22 Modellkommunen, August 2018, eigene Auswertung

**empirica**

**Abbildung 9: Wie beurteilen Sie den bisherigen Arbeitsaufwand für dieses Projekt in Ihrer Gemeinde?**

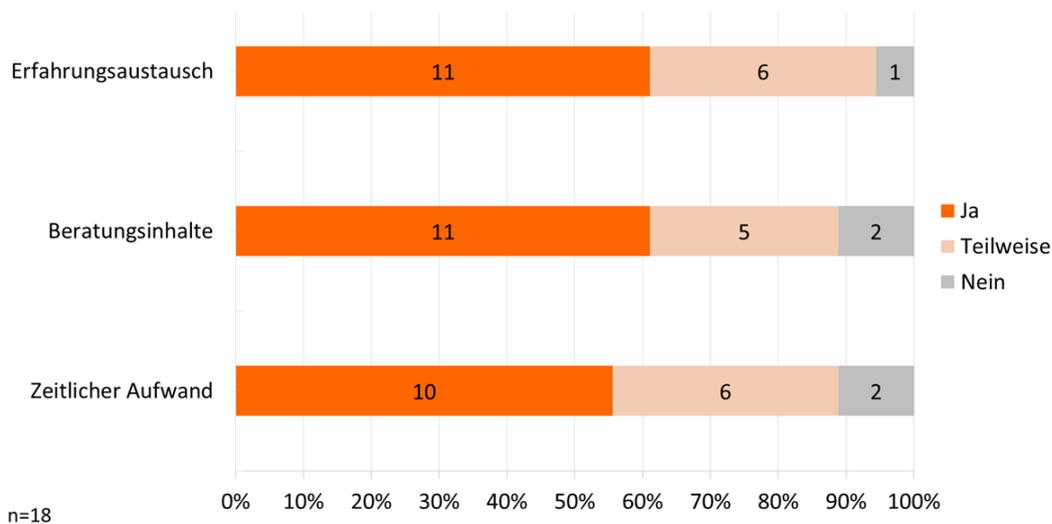


N=18

Quelle: Schriftliche Befragung von 22 Modellkommunen, August 2018, eigene Auswertung **empirica**

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Erwartungen an den Prozess WohnPunkt RLP (vgl. Abbildung 10). Für 11 bzw. 10 Modellkommunen haben sich die Erwartungen in Hinblick auf den Erfahrungsaustausch, die Beratungsinhalte sowie den zeitlichen Aufwand erfüllt. Allerdings bewertet auch knapp die Hälfte der Modellkommunen, dass der zeitliche Aufwand höher als erwartet war.

**Abbildung 10: Haben sich Ihre Erwartungen an den Prozess WohnPunkt RLP erfüllt?**



n=18

Quelle: Schriftliche Befragung von 22 Modellkommunen, August 2018, eigene Auswertung **empirica**

#### 4.2.2 Zufriedenheit mit der Unterstützung und den Beratungsinhalten

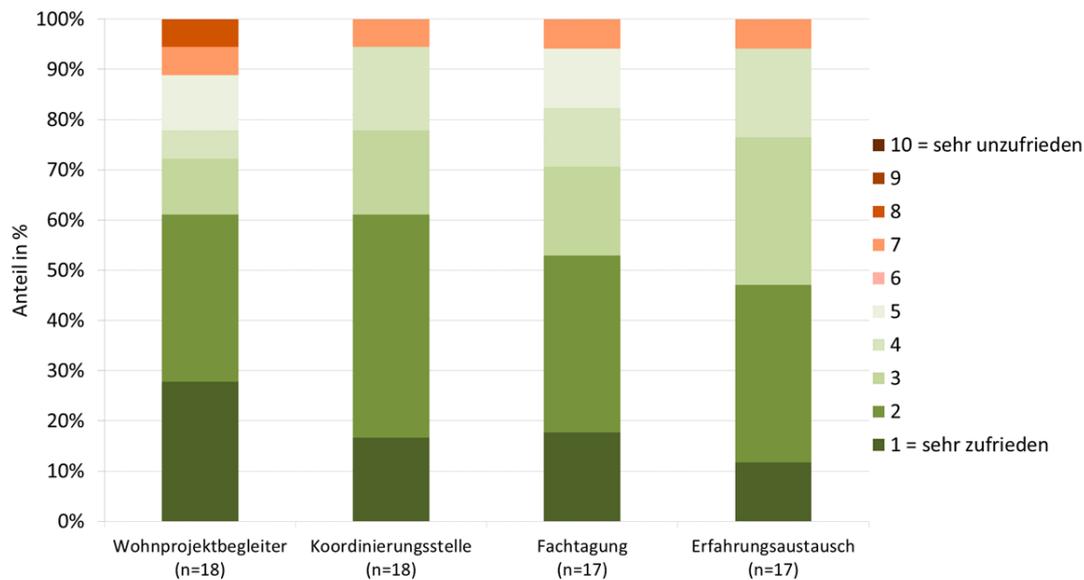
Die Modellkommunen wurden im Prozessverlauf auf unterschiedlichen Ebenen unterstützt:

- Vor Ort erfolgte eine Beratung durch die Wohnprojektbegleiter sowie ergänzend durch die Koordinierungsstelle der LZG.
- Darüber hinaus hat die LZG einen projektübergreifenden Erfahrungsaustausch in Form von Projekttreffen und Fachtagungen organisiert.

Die Beratungen durch die Wohnprojektbegleiter und die Koordinierungsstellen wurden sehr positiv bewertet (vgl. Abbildung 11). Positiv wurde bewertet, dass die entsprechenden Personen immer ansprechbar und hilfreich waren. Auch der durch die Koordinierungsstelle organisierte Erfahrungsaustausch – vor allem mit anderen Modellkommunen – wurde sehr hilfreich und konstruktiv bewertet.

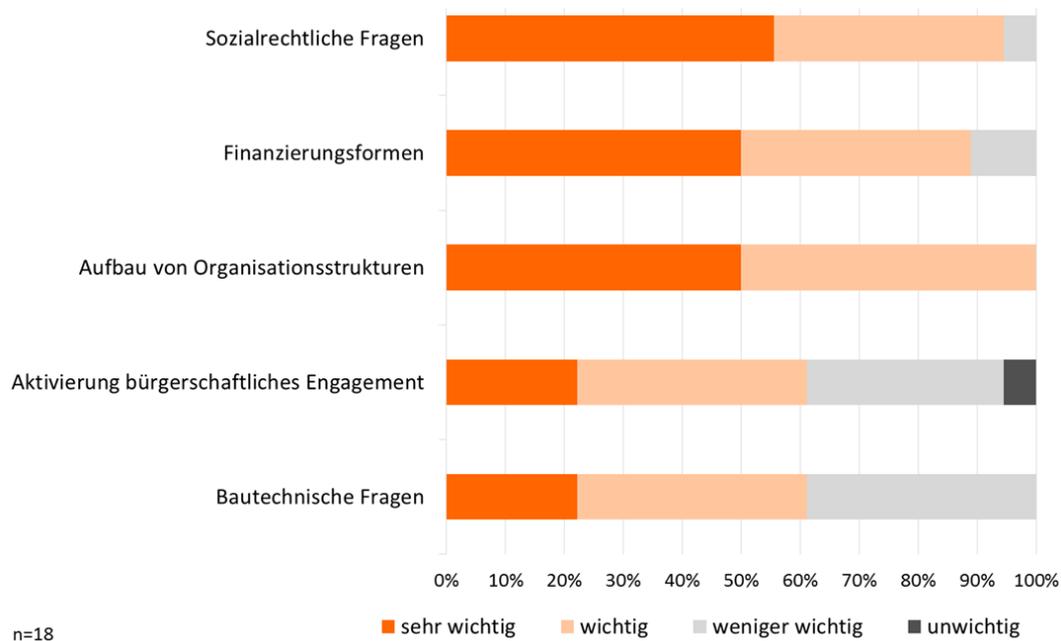
Bei den persönlichen Gesprächen vor Ort wurde allerdings deutlich, dass die Modellkommunen der ersten beiden Bewerbungsphasen, nicht so stark von der Beratung durch die Wohnprojektebegleiter profitieren konnten, als die nachfolgenden Modellkommunen. Der ganz neue Ansatz von WohnPunkt RLP brachte es mit sich, dass die Wohnprojektebegleiter in der Startphase des Projektes noch viel Arbeit in den Aufbau zielorientierter, effizienter Prozessabläufe investieren mussten und dabei auch selbst viele Erfahrungen sammelten. Die Akteure der ersten Modellkommunen sahen die Begleitung deshalb eher als gemeinsames Lernprojekt. Gleichwohl waren auch diese Modellkommunen insgesamt sehr zufrieden mit der Unterstützung durch die Wohnprojektbegleiter.

Bei den Modellkommunen, die später gestartet sind, wird dies ganz anders beurteilt. Aus Sicht dieser Modellkommunen wurden sie auf die erforderlichen Verfahrensschritte hingewiesen. Hierzu zählte auch, wann welche Akteure/Partner einzubeziehen sind. Darüber hinaus konnte schon auf Erfahrungen aus anderen Modellkommunen hingewiesen werden.

**Abbildung 11: Wie zufrieden sind Sie mit...?**

Quelle: Schriftliche Befragung von 22 Modellkommunen, August 2018, eigene Auswertung **empirica**

Die Kommunen wurden zu Beginn des Prozesses zu vielen Fragen beraten. Dies betraf insbesondere den Aufbau der Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Nicht nur die Kommunen, sondern auch die Mehrheit der angefragten Dienstleister, hatten keine Erfahrung mit Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Bei der Befragung, wie auch bei den Gesprächen vor Ort, wurde deutlich, dass es vor allem am Know-how bei sozialrechtlichen Fragen, Finanzierungsformen und Aufbau von Organisationsstrukturen fehlte. Aus diesem Grund wurden diese Inhalte als besonders wichtig beurteilt (vgl. Abbildung 12). Die Beratung zur Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement und bautechnischen Fragen wurden zwar auch von der Mehrheit der Kommunen als wichtig eingeschätzt, spielten aber nicht so eine große Rolle wie die anderen Beratungsinhalte, weil die Kommunen Erfahrung mit der Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements haben, bzw. hier ist keine hohe Fachkompetenz notwendig.

**Abbildung 12: Wie wichtig waren für Sie folgende Beratungsinhalte?**

Quelle: Schriftliche Befragung von 22 Modellkommunen, August 2018, eigene Auswertung **empirica**

Aus Sicht der Modellkommunen sollte der Beratungsprozess folgende Themen stärker berücksichtigen:

- Auswahlkriterien für einen guten Pflegedienst
- Finanzierungsbeispiele für die Betreuungspauschale
- Musterverträge mit den wesentlichen Inhalten, die bei der Vertragsgestaltung berücksichtigt werden müssen
- Unterstützung bei der Suche nach Investoren
- Alternative Finanzierungsformen und konkrete Fördermöglichkeiten

Darüber hinaus wird von den Modellkommunen die frühzeitige Abstimmung mit allen betroffenen Behörden als wesentlicher Erfolgsfaktor benannt. Dies ist vor allem bei den Modellkommunen in der ersten Bewerbungsphase noch nicht systematisch umgesetzt worden. Der Beratungsprozess sollte dahingehend optimiert werden, alle erforderlichen Akteure zu benennen und zu unterstützen diese frühzeitig an einen Tisch zu holen, um Hemmnisse bei der Umsetzung zeitnah zu erkennen und beheben zu können.

Die Beratungsintensität wurde als sehr passend bewertet. Für 13 von 18 Modellkommunen war die Häufigkeit der vor Ort Termine genau passend. Nur fünf Modellkommunen empfanden die Termine als zu viel oder zu wenig oder hätten die Termine zu einem anderen Zeitpunkt gebraucht.

### 4.2.3 Bewertung des Inhaltes des Werkzeugoffers

Der Werkzeugoffer ist ein online verfügbarer Informations- und Wissenspool für Gründer und Betreiber von Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Die Informationen basieren auf Erfahrungen der letzten Jahre bei der Gründung und Umsetzung von Wohn-Pflege-Gemeinschaften im Rahmen von WohnPunkt. Der Werkzeugoffer zeigt keine allgemeingültigen Regeln und Prozesse auf, sondern dient als Sammelstelle für „Werkzeuge“, die sich jeder Interessierte individuell zur Umsetzung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft zusammenstellen kann.

Für die Modellkommunen der ersten Bewerbungsphase stand der Werkzeugoffer noch nicht zur Verfügung, da dieser erst im Prozessverlauf entwickelt wurde. Dies erklärt, warum nur die Hälfte die befragten Kommunen (L=9) den Werkzeugoffer kennen. Die Modellkommunen aus den ersten Bewerbungsphasen konnten nicht auf den Werkzeugoffer zurückgreifen und als der Werkzeugoffer zur Verfügung stand, waren viele Fragen bereits gelöst.

Fünf Modellkommunen gaben an, den Werkzeugoffer bisher ein bis zwei Mal genutzt zu haben, drei Kommunen nutzen ihn regelmäßig.

Die Kommunen, die den Werkzeugoffer nutzen, bewerten die Inhalte fast durchweg als gut bis sehr gut. Die Verständlichkeit der Inhalte wird besonders gut bewertet (vgl. Abbildung 13).

**Abbildung 13: Bewertung der Inhalte des Werkzeugoffers**



Quelle: Schriftliche Befragung von 22 Modellkommunen, August 2018, eigene Auswertung **empirica**

Darüber hinaus fördert der Werkzeugoffer die Vernetzung von Akteuren, die an Wohn-Pflege-Gemeinschaften interessiert sind. Insbesondere die Rubrik „Anschauliches aus der Praxis“ animiert zur Kontaktaufnahme und Erfahrungsaustausch untereinander.

## 4.3 Herausforderungen, Hemmnisse und Lösungsansätze bei der Umsetzung von Wohn-Pflege-Gemeinschaften

### 4.3.1 Rentabilität für den Investor

Die Rentabilität für den Investor wird durch unterschiedliche Rahmenbedingungen eingeschränkt. Um eine höhere Rentabilität zu erzielen, kombinieren manche Investoren die Wohn-Pflege-Gemeinschaft mit barrierefreien Wohnungen. So ist eine Quersubventionierung möglich.

#### Sozialhilfe und KdU

Bei allen Modellprojekten gibt es Zuschüsse, bzw. es werden ISB-Mittel beansprucht. Wenn nicht mit ISB-Mittel finanziert wird, sondern nur Zuschüsse beansprucht werden, so liegen die Mieten überwiegend bei 9,00 EURO/m<sup>2</sup>. Bei diesen Mieten kann das Problem entstehen, dass falls eine Bewohnerinnen oder Bewohner auf Sozialhilfe angewiesen ist, die Mieten nicht vom Kostenträger übernommen werden. Wenn die Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft einen Einzelmietvertrag abgeschlossen haben, so ist die Miete an die Grundsicherung im Alter (§ 35 SGB XII, vgl. auch Bezug in § 42a SGB XII) gebunden. Somit gelten die Kosten der Unterkunft (KdU).<sup>3</sup> Dies bedeutet eine Herausforderung für die Investoren. In den Kreisen, in denen die Modellprojekte liegen, liegen die Pauschalen zwischen 320 EURO und 350 EURO incl. Nebenkosten zzgl. Heizung. Da eine 50 m<sup>2</sup>-Wohnung<sup>4</sup> für eine Person als angemessen gilt, fallen die Kosten deutlich höher aus als der Maximalbetrag. Aus diesem Grund planen einige Investoren der Modellprojekte die Wohnfläche (individuelles Zimmer plus Anteil an der Gemeinschaftsfläche) so klein, dass die Miete den Maximalbetrag nicht übersteigt.

Da es bei den Kosten der Unterkunft um eine Pauschale und nicht um den Mietpreis pro m<sup>2</sup> geht, kann man die Größe der Wohnung für den einzelnen Bewohner/ die einzelne Bewohnerin im Sinne der Grundsicherung im Alter berechnen. Setzt man 9,00 EURO/m<sup>2</sup> zzgl. Heizkosten an, so darf die Wohnung bei 320 EURO rund max. 29 m<sup>2</sup> groß sein (persönliche Fläche incl. Anteil an der Gemeinschaftsfläche). Bei einer Pauschale von 350 EURO darf die Wohnung rund max. 32 m<sup>2</sup> groß sein. Bei dieser beispielhaften Kalkulation ist unterstellt, dass die Miete nettokalt 9,00 EURO beträgt und die kalten Betriebskosten bei rund 1,90 EURO/m<sup>2</sup> liegen.<sup>5</sup> Dies bedeutet, dass wenn die Investoren die Größe der Wohnung so wählen, dass die KdU-Pauschale abgerech-

---

<sup>3</sup> Grundlage für die Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft ist ein schlüssiges Konzept nach Vorgabe des BSG. Wenn kein schlüssiges Konzept vorliegt, dann gelten die Werte der Wohngeldtabelle nach dem Wohngeldgesetz plus einem Zuschlag von 10 %.

<sup>4</sup> Rheinland-Pfalz: Eine Wohnung für eine Person wird als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat. Eine Wohnung für zwei Personen wird als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie bis zu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat. Für drei Personen werden bis zu 80 m<sup>2</sup> große Wohnungen als angemessen angesehen, für vier Personen bis zu 90 m<sup>2</sup>, für fünf Personen bis zu 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche und für Sechs-Personen-Haushalte eine Größe von bis zu 120 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Lt. Deutschem Mieterbund liegen die mittleren Betriebskosten für die kalten Nebenkosten bei rund 1,90 EURO.

net werden kann, so stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern in Wohn-Pflege-Gemeinschaften deutlich geringere Wohnflächen zur Verfügung. Bei der Pauschale von 320 EURO sind dies 21 m<sup>2</sup> und bei einer Pauschale von 350 EURO 18 m<sup>2</sup> weniger Wohnfläche im Vergleich zu den offiziellen angemessenen Größen.

Nicht in allen ambulant betreuten Wohngemeinschaften werden Einzelmietverträge abgeschlossen. Es gibt auch Gesamtmietverträge bzw. Generalmietverträge. Die Kosten der Unterkunft und Heizung sind bis zu dem Betrag als Bedarf anzuerkennen, der als Kopfteil an den für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt angemessenen Kosten entspricht.<sup>6</sup> Da auch in diesem Fall die 50 m<sup>2</sup> Größe als Orientierung gilt, werden die Investoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen die Wohnfläche so klein wählen, dass die Miete den Maximalbetrag nicht übersteigt.

### **Finanzierung mit ISB-Mitteln**

Einige Investoren argumentieren, dass sie nicht mit den Mitteln der ISB finanzieren, weil dann ein Delta entsteht (Miete, die angesetzt werden kann im Vergleich zur Kostenmiete), das nicht gedeckt ist. Dies trifft vor allem auf die unteren zulässigen Mietstufen zu. Auch die Mehrkosten, die durch besondere Brandschutzaufgaben und den Bau von individuellen Bädern entstehen, werden bei den zulässigen Miethöhen nicht berücksichtigt. Diese „Mehrkosten“ schränken ebenfalls die Rentabilität ein.

### **Finanzierung mit Kommunalkrediten**

Mit einem Kommunalkredit können Kommunen Investitionen im kommunalen Bereich finanzieren. Kommunalkredite gibt es von der ISB für Gebietskörperschaften (Städte- und Ortsgemeinden, Verbandsgemeinden, Landkreise), rechtlich unselbständige Eigenbetriebe, kommunale Zweckverbände sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts, welche keine Erwerbszwecke verfolgen. Die Kreditaufnahme bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Voraussetzung für den Erhalt von Kommunalkrediten ist ein ausgeglichener Haushalt.

Einige Modellkommunen finanzieren Wohn-Pflege-Gemeinschaften durch Kommunalkredite, andere würden gerne, erhalten aber keine Genehmigung durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD).

#### **4.3.2 Rentabilität für den Träger, der die Betreuung der Wohn-Pflege-Gemeinschaft übernimmt**

Wohn-Pflege-Gemeinschaften sind noch nicht flächendeckend in Rheinland-Pfalz etabliert. Die Dienstleister, haben daher oftmals wenig Erfahrung mit Abrechnungsgewohnheiten, Tagesabläufen oder vertraglichen Gestaltungen von Wohn-Pflege-Gemeinschaften.

Die Dienstleister kalkulieren aufgrund mangelnder Erfahrung, ohne Dienstleistungen, die zusätzlich zu der Tag- und Nachtpräsenz in Wohn-Pflege-Gemeinschaften anfallen

---

<sup>6</sup> Die Berechnung erfolgt nach der Produkttheorie, Quadratmeterzahl (50) mal angemessenen Quadratmeterpreis.

können. Dies sind z. B. Sachleistungen für Pflegebedürftige, medizinische Behandlungspflege, Entlastungsleistungen, Verhinderungspflege und zweckgebundene Wohngruppenzuschläge. Dies hat zur Folge, dass die kalkulatorischen Pauschalen für die Betreuung in der Planungsphase sehr hoch ausfallen (bei den Modellprojekten werden Pauschalen bis zu 1.700 EURO kalkuliert). Damit fällt die Gesamtsumme für eine Bewohnerin oder Bewohner, die/der in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft lebt, sehr hoch aus. Zu der Grundpauschale von 1.700 EURO kommen noch die Miete, die Nebenkosten und die Heizungskosten sowie das Haushaltsgeld hinzu. Somit liegen die Kosten über den durchschnittlichen Kosten pro Monat für Pflegeheime (ca. 1.800 bis 2.100 EURO). Diese Situation kann dazu führen, dass einige potenzielle Dienstleister der Wohn-Pflege-Gemeinschaften nach einer gewissen Planungszeit kein Interesse mehr zeigen, weil ihnen das Risiko zu hoch ist, dass der Sozialhilfeträger die Kosten übernimmt. In einem solchen Fall müssen sie den Bewohnerinnen und Bewohnern kündigen und das würde ein schlechtes Image für sie bedeuten. Andere Dienstleister kalkulieren eine höhere Pauschale, um auf der sicheren Seite zu stehen.

### 4.3.3 Wahlfreiheit Pflegedienst

Wohn-Pflege-Gemeinschaften sind lt. Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) Einrichtungen mit besonderer konzeptioneller Ausrichtung. Für diese gilt lt. § 5, dass die Mitglieder der Wohngruppe ein freies Entscheidungsrecht haben, in Bezug auf die Auswahl der Anbieter von Pflege-, Teilhabe- und anderen Unterstützungsleistungen und Verpflegung, die sie als Einzelperson, Teilgruppe oder Gesamtgruppe in Anspruch nehmen können und möchten.

Dies gilt z. B. auch für den Träger, der für die Wohngruppe verantwortlich ist. Zu den Entscheidungen der Bewohnerinnen und Bewohner gehört auch, welche Anbieterin oder welcher Anbieter welche Leistungen in welchem Umfang erbringen sollen. Die Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohngruppe können gemeinsam entscheiden, dass die Erbringung von gemeinsam bestimmten oder vereinbarten Leistungen durch einen Dienstleister über einen bestimmten Zeitraum erfolgen soll (zum Beispiel ein Jahr), um so zunächst eine Versorgungssicherheit zu haben. Diese Entscheidung kann in regelmäßigen Abständen durch die Mitglieder der Wohngruppe überprüft und dann ggf. verlängert oder geändert werden (vgl. § 5 Satz 3 LWTG).

Bei der Gründung oder Eröffnung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft kann es zweckmäßig sein, wenn die ersten einziehenden Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam einen Dienstleister für die Betreuung der Wohngruppe für einen bestimmten Zeitraum (z. B. ein Jahr) beauftragen. Dies bedeutet für die Bewohnerinnen und Bewohner, die während dieses „Gründungsjahres“ einziehen, dass sie sich mit dem durch die Teilgruppe ausgewählten Dienstleister einverstanden erklären müssen. Eine Veränderung wäre regelhaft erst nach einem Jahr möglich, oder wenn es während dieses Jahres eine Mehrheitsentscheidung der Bewohnerinnen und Bewohner gäbe, die eine Kündigung des abgeschlossenen Vertrages im Rahmen der geltenden Kündigungsklauseln beschliesse.

Unabhängig von dieser Wahlfreiheit kann die Vermieterin oder der Vermieter, die Anbieterin oder der Anbieter einer Dienstleistung, ein Verein oder eine sonstige Gruppierung die Trägerschaft für die Wohngruppe übernehmen. Dieser Träger ist damit Ansprechpartner/in sowohl für die Belange der Bewohnerinnen und Bewohner, der Angehörigen, der Betreuerinnen und Betreuer als auch für Interessierte, Behörden oder andere Institutionen. In dieser Funktion kann er, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner dieses wünschen, bei der Auswahl von Dienstleistern von Pflege-, Teilhabe- und Unterstützungsleistungen behilflich sein.

#### 4.3.4 Gewährung Wohngruppenzuschlag

Die Modellkommunen berichten davon, dass die Gewährung des Wohngruppenzuschlags von den individuellen Entscheidungen der Krankenkassen abhängig ist. Eine ablehnende Entscheidung der Krankenkassen basiert häufig auf der Argumentation, dass die Verträge nicht eindeutig sind und der Anschein einer stationären Einrichtung entsteht. Dies führt zur Kostensteigerung für die Bewohnerinnen und Bewohner und erschwert eine verlässliche Kostenkalkulation.

#### 4.3.5 Zusammenarbeit mit den Behörden

Fast alle Modellkommunen berichten von Hemmnissen in der Zusammenarbeit mit Behörden. Hierbei kumulieren unterschiedliche Problemlagen wie z.B.

- Unklarheit bei Projektbeteiligten, welche Genehmigungsbehörden zu welchem Zeitpunkt einbezogen werden müssen,
- große Unwissenheit bei Behörden im Rahmen der baulichen Genehmigung,
- komplexe Antragsverfahren für Finanzierung und Fördermittel sowie
- uneinheitliche Verfahren im sozialrechtlichen Bereich (vgl. hierzu Kapitel 3.3).

Insbesondere die Modellkommunen der ersten Bewerbungsphase klagen darüber, dass zu Beginn des Prozesses nicht klar war, welche Behörden zu welchen Zeitpunkten eingebunden werden mussten. Dies führte zu Zeitverzögerungen, da immer wieder (Warte)Schleifen erforderlich waren, um alle notwendigen Genehmigungen zu erhalten.

Hinzu kam die Unerfahrenheit und Unwissenheit bei Behörden, die bislang noch keine Berührung im Umgang mit Wohn-Pflege-Gemeinschaften hatten. Die Mehrheit der Behörden musste zum ersten Mal eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft genehmigen. Investoren bemängeln, dass „keiner wusste was und wie man bauen musste bzw. durfte“. Dies betrifft vor allem Brandschutzanforderungen (Zufahrt, Rettungswege, Verbindung von Etagen etc.). Insbesondere beim Umbau von Bestandsgebäuden führten Brandschutzauflagen zu erheblichen Einschränkungen der Wirtschaftlichkeit. Die Verwaltungspraxis agierte zudem unterschiedlich in den baulichen Anforderungen.

Die Bauantragsphasen ziehen sich lange. Die Modellkommunen berichten davon, dass alle zwei Wochen neue Anforderungen bezüglich des Bauantrags gestellt werden und

dass Entscheidungen manchmal auch von der Willkür einzelner Sachbearbeiter abhängig waren. Die Modellkommunen fordern klare Regeln und eine verbindlichere Einhaltung. In einer Modellkommune hat das Baugenehmigungsverfahren zwei Jahre gedauert, es waren insgesamt 15 Planänderungen erforderlich. In einer anderen Modellkommune wird derzeit ein Schallschutzgutachten gefordert, welches die Kommune knapp 10.000 EURO kosten würde.

Trotz erkennbarer Lerneffekte und Kompetenzzuwachs bei beteiligten Behörden im Prozessverlauf zeigen sich weiterhin Unklarheiten und Hemmnisse bei der Genehmigung von Wohn-Pflege-Gemeinschaften bei Behörden, die erstmals mit dieser Thematik zu tun haben.

Aber auch die Beantragung von Fördermitteln wird als komplex und langwierig beschrieben. Dies gilt sowohl für LEADER-Mittel als auch für Mittel der ISB (z. B. Forderung detaillierter Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zur Prüfung einer Bewilligung von LEADER-Mitteln). Eine Modellkommune hat sogar überlegt den Fördermittelantrag wieder zurückzuziehen, um endlich einen Schritt voran zu kommen.

Die Probleme bei der Fördermittelbeantragung haben verschiedene Ursachen. Zum einen haben die Antragsteller, in den meisten Fällen ehrenamtlich tätige Bürgermeister, keine Erfahrungen in der Beantragung von Fördermitteln. Bewährte Unterstützungsstrukturen wie z. B. LEADER Managements unterstützen zwar bei der Antragstellung, allerdings fehlt hier wiederum das Know-how rund um die Komplexität von Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Hinzu kommen unterschiedliche Einschätzungen von Bewilligungsbehörden. Auch die Verbindung von LEADER- und ISB-Mitteln erhöht die Komplexität der Antragstellung.

Die uneinheitlichen Verfahren zur Übernahme der Sozialhilfekosten wurden bereits in Kapitel 3.3 beschrieben.

## 5. Erfahrung mit Wohn-Pflege-Gemeinschaften - Praxisbeispiele aus anderen Bundesländern

Nachfolgend sind zwei Wohn-Pflege-Gemeinschaften in Bezug auf die Kostenstruktur beispielhaft dargestellt. Die Beispiele aus Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen haben unterschiedliche (förder-)rechtliche Rahmenbedingungen und sind daher nicht 1:1 mit den Wohn-Pflege-Gemeinschaften im Rahmen von WohnPunkt RLP vergleichbar. Dennoch liefern sie viele hilfreiche Anregungen als Orientierung zur vertraglichen und kostentechnischen Ausgestaltung von Wohn-Pflege-Gemeinschaften.

### 5.1 Wohn-Pflege-Gemeinschaft<sup>7</sup> Achilles Hof in Braunschweig-Watenbüttel

Die Wohn-Pflege-Gemeinschaft ist Bestandteil eines Wohn- und Quartiersprojektes. Das Quartiersprojekt wurde auf einem Grundstück realisiert, auf dem ein Dreiseitenbauernhof stand. Teile des Bauernhofs wurden abgerissen und neu bebaut. Insgesamt ist die Wohnanlage barrierefrei gestaltet. Das Projekt, das 2014 gestartet wurde, liegt im Zentrum des Stadtteils Watenbüttel in Braunschweig. In Watenbüttel und den direkt angrenzenden Stadtteilen leben ca. 10.000 Menschen, wobei 30 % über 60 Jahre alt sind. Die Wohn-Pflege-Gemeinschaft ist in eine größere Wohnanlage integriert. Neben der Wohn-Pflege-Gemeinschaft gibt es 33 Servicewohnungen.



Eingangssituation  
© empirica



Barrierefreie Gestaltung des Umfeldes  
© empirica

Das „Wohn- und Quartiersprojekt Achilles Hof“ wurde von dem ambulanten Pflegedienst ambet<sup>8</sup> initiiert. Konzeptionell ist das Projekt generationenübergreifend ausgerichtet. Es gibt eine Kindergruppe, eine Physiotherapiepraxis, eine Begegnungsstätte und ein Kiosk mit direkter Öffnung zum Stadtteil. In der Kindergruppe sind 30 Kindergartenplätze, davon 15 Krippenplätze. Die Begegnungsstätte (80 m<sup>2</sup> großer Saal) bietet Möglichkeiten für vielseitige Kontakte mit Nachbarn und Bewohnerinnen und Bewohnern aus dem Stadtteil. Hier finden verschiedene Veranstaltungen statt, z. B. jahreszeitliche Feste für den Stadtteil und Familienfeiern. Zusätzlich gibt es Beratungs- und Bildungsangebote (z. B. Computerkurse). Einmal die Woche wird ein offener Mittagstisch angeboten. Die Begegnungsstätte wird über die Stadt finanziert. Es fallen keine Personalkosten an, weil hier Personen ehrenamtlich tätig sind. Der Kiosk

<sup>7</sup> Bei ambet wird diese Wohnform unter der Formulierung „Wohn-Pflegegemeinschaft“ geführt.

<sup>8</sup> ambet, Ambulante Betreuung hilfs- und pflegebedürftiger Menschen e.V.

bietet u. a. Angebote für den täglichen Bedarf. Freitags ist „Bratwursttag“. Dieses Angebot wird von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern von außerhalb genutzt.

Auch in direkter Nachbarschaft gibt es Anlässe für ein generationenübergreifendes Leben. In unmittelbarer Nähe befinden sich Arztpraxen, Apotheke, Friseur, Supermärkte, Post, Bank, Blumengeschäfte und zwei Hofläden. Durch die Bushaltestelle, direkt vor dem Achilles Hof, ist auch eine Anbindung an die Gesamtstadt möglich.

Im Achilles Hof gibt es seit Start des Projektes ein Quartiersmanagement, das für die Stadtteile Watenbüttel, Kanzlerfeld, Ölper und Völkenrode zuständig ist. Ziel ist es einen Beitrag dazu zu leisten, dass ältere Menschen in ihrem Stadtteil alt werden und am gemeinschaftlichen Leben teilhaben können. Ältere werden darüber informiert, welche Aktivitäten es gibt, an denen sie teilnehmen können. Neue Ideen und Initiativen werden begleitet und unterstützt. Die Quartiersmanagerin wird durch ehrenamtliche arbeitende Personen unterstützt. Es wurden z. B. Arbeitskreise gegründet (z. B. Kultur) und ein Erzählcafé initiiert. Das Quartiersmanagement wird im Rahmen einer Modellförderung für fünf Jahre gefördert (Deutsches Hilfswerk).



Individueller Wohnbereich  
© empirica



Individuelle Terrassenbereiche  
© empirica



Gemeinsamer Wohnbereich  
© empirica



Gemeinsamer Küchenbereich  
© empirica

Die Wohn-Pflegegemeinschaft ist eine selbstbestimmte Wohnform im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über Unterstützende Wohnformen (NuWG – ehemals Heimgesetz). Hier leben neun Personen als Mieter. Rund 70 % der Bewohnerinnen und Bewohner kommen aus dem Stadtteil Watenbüttel und den angrenzenden Stadtteilen, bzw. es wohnen Angehörige hier. Jedem Mieter steht ein individueller Wohnschlafbereich mit ca. 40 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Der Wohnbereich umfasst eine eigene Nasszelle und einen abgetrennten Schlafbereich. Der Schlafbereich (Bett bzw. Pflege-

bett) soll den Wohnbereich nicht dominant bestimmen. Es gibt auch einen individuellen Bereich für zwei Personen. Dieser umfasst 50 m<sup>2</sup>. Gemeinsam genutzt wird ein großzügig ausgestalteter Wohn- und Gemeinschaftsbereich, der mit einer barrierefreien Küche ausgestattet ist. Hier spielt sich der gemeinsame Tagesablauf ab. Bei schönem Wetter können die für die gesamte Wohnanlage vorhandenen Grünbereiche genutzt werden.

Es handelt sich um eine ambulante Wohnform. Die Sozialstation ambet hat eine Dependenz „Wohnpflegegemeinschaftsteam“ vor Ort und bietet durch eine 24-Stunden-Präsenz eine Versorgungssicherheit, die dem von Pflegeheimen entspricht. In dem Team arbeiten Pflegekräfte, Sozialarbeiter und Präsenzkkräfte. Die Mieter werden bei der Tages- und Freizeitgestaltung unterstützt. Dies betrifft sowohl ärztliche als auch pflegerische Betreuung. Die Mieter und auch ihre Angehörigen oder rechtlichen Betreuer sind grundsätzlich, im Sinne der Selbstbestimmung, für die Entscheidungen und Aktivitäten des täglichen Lebens verantwortlich. Sie erhalten dafür Unterstützung und Beratung durch das Betreuungsteam.



Gemeinschaftliche Grünbereiche  
© empirica



Überdachte Eingangssituation Sozialstation  
© empirica

Es gibt drei verschiedene Verträge, die nicht aneinander gekoppelt sind. Es gibt einen Mietvertrag mit ambet (ambulante Betreuung, hilfe- und pflegebedürftiger Menschen e.V.) und individuelle Pflegeverträge mit der Sozialstation ambet. Die Wohn-Pflege-Gemeinschaft hat sich eine eigene Wohngemeinschaftsordnung gegeben. In dieser Ordnung ist u. a. auch geregelt, mit welchen Mehrheiten der Pflege- und Betreuungsdienst gewählt oder auch abgewählt werden kann. Zum Zeitpunkt des Bezugs der Wohn-Pflege-Gemeinschaft lag in Niedersachsen kein Muster für einen solchen Vertrag vor. ambet hat in Abstimmung mit der örtlichen Heimaufsicht nach dem ersten Jahr des Bestehens die Möglichkeit den Pflege- und/oder Betreuungsdienst an den Mietvertrag zu koppeln. Lt. NuWG gibt es für ein Jahr die Wahlfreiheit für den Pflegedienst.<sup>9</sup> ambet ist bemüht durch die Ausschöpfung von Mitteln aus unterschiedlichen „Töpfen“ zur Senkung der Betreuungspauschale beizutragen (vgl. folgende Kostenaufstellung).

<sup>9</sup> ambet konnte in der Übergangsphase 2014/2015 für zwei Jahre die freie Wahl des Pflegedienstes einschränken.

**Frau M., Pflegegrad 2 (konkretes Beispiel aus der Praxis der Wohn-Pflege-Gemeinschaft Achilles Hof)**

- Grundservicepauschale: 744 EURO – 214 EURO Wohngruppenzuschlag = 530 EURO. Grundservicepauschale umfasst: Kosten für die Sozialarbeit, für die Nachtbereitschaft und die Präsenzbetreuung.

Leistungen, die mit der Pflegekasse, der Krankenkasse, dem Sozialhilfeträger oder privat abgerechnet werden können, sind:

- a.) Sachleistungen: z. B. Unterstützung bei Einkäufen, Arztbesuchen, Vorbereitung und Begleitung aller Mahlzeiten (Abrechnung über die Pflegekasse, Kosten 370 EURO monatlich)
- b.) Entlastungsbetrag und Verhinderungspflege (Abrechnung über die Pflegekasse, Kosten 250 EURO monatlich)
- c.) Sonstiges: z. B. zwei Mal täglich Medikamentengabe (Abrechnung über die Krankenkasse, monatlich ca. 290 EURO)

**Frau B., Pflegegrad 5 (konkretes Beispiel aus der Praxis der Wohn-Pflege-Gemeinschaft Achilles Hof)**

- Grundservicepauschale: 744 EURO – 214 EURO Wohngruppenzuschlag = 530 EURO. Grundservicepauschale umfasst: Kosten für die Sozialarbeit, für die Nachtbereitschaft und die Präsenzbetreuung.

Leistungen, die mit der Pflegekasse, der Krankenkasse, dem Sozialhilfeträger oder privat abgerechnet werden können, sind:

- a.) Sachleistungen: z. B. morgens Hilfe beim Waschen, Transfer im Rollstuhl, Hilfe bei der Nahrungsaufnahme, Toilettengänge während der Nacht (Abrechnung über die Pflegekasse, Kosten 3.600 EURO monatlich, davon 1.600 EURO Eigenbeteiligung)
- b.) Entlastungsbetrag und Verhinderungspflege (Abrechnung über die Pflegekasse, Kosten 250 EURO monatlich)

Zusätzlich zu der Servicepauschale fallen bei dem Beispiel der Wohn-Pflege-Gemeinschaft Achilles Hof folgende Kosten an:

- Warmmiete ca. 600 EURO
- Gemeinsame Haushaltskasse: 200 EURO
- Gesamtsumme (incl. Grundservicepauschale) durchschnittlich pro Monat: 1.330 EURO, dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kosten für die Pflegeleistungen individuell abgerechnet werden

## 5.2 Ambulant betreute Wohngemeinschaft „Ahl Wipp“ in Köln-Buchheim

Bei dieser ambulant betreuten Wohngemeinschaft für Menschen mit einer Demenz Erkrankung handelt es sich um eine Wohnung, die in ein Neubauvorhaben der GAG Immobilien AG integriert ist. Das Projekt liegt in der Alten Wipperfürther Straße im Zentrum des Stadtteils Köln-Buchheim. In diesem Stadtteil leben rund 13.000 Bewohnerinnen und Bewohner, wobei der Anteil an über 65-Jährigen mit rund 18 % in etwa so hoch ist wie der gesamtstädtische Durchschnitt.

Die Wohngemeinschaft „Ahl Wipp“ ist in eine größere Wohnanlage integriert. Insgesamt hat die GAG Immobilien AG 225 Wohnungen in zwei Bauabschnitten entwickelt. Hierzu wurden auch Bestände aus den 20er Jahren abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Die Wohngemeinschaft befindet sich in einem fünfgeschossigen Gebäude mit insgesamt 22 Wohnungen. Die Wohnung ist komplett barrierefrei gestaltet und verfügt über 8 Bewohnerzimmer mit eigenen Bädern (zwischen 19 und 26,5 m<sup>2</sup>) und einem anteiligen Gemeinschaftsbereich von knapp 20 m<sup>2</sup> je Bewohner/in. Die Wohnung für die Wohngemeinschaft wurde 2011 bezogen.

Die GbR „Ahl Wipp“ hat beschlossen, nur Frauen in die Wohngemeinschaft aufzunehmen. In der Wohngemeinschaft leben acht Frauen zwischen 60 und 88 Jahren, wobei drei Personen mit PG 3, vier Personen mit PG 4 und eine Person mit PG 5 eingestuft sind.



Integration in ein Gebäude mit 22 Wohnungen  
© Agentur für Wohnkonzepte



Privater Garten der Wohngemeinschaft  
© Agentur für Wohnkonzepte

Die Wohngemeinschaft wurde von der GAG Immobilien AG initiiert. Die Wohngemeinschaft wurde mit öffentlichen Mitteln für die Einkommensgruppe A gefördert. Vor Einzug ist ein Wohnberechtigungsschein vorzulegen. Die Wohngemeinschaft ist eine selbstverantwortete Wohnform (§§ 24 Abs. 2, 25 WTG vom 2.10.2014), in der sich bevollmächtigte Angehörige zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammenschließen. Die Gesellschafter nehmen aktiv an der Gestaltung des Lebens in der Wohngemeinschaft teil.

Die Realisierung der Wohngemeinschaft wurde von Wohnkonzepte Schneider gGmbH begleitet und moderiert. Die Mieter wurden bei der Gründung einer Auftraggebergemeinschaft in Form einer Bewohner GbR unterstützt. Um die Haftungsrisiken für die Bewohnerinnen und Bewohner und Angehörigen zu minimieren, wurde die Funktion eines geschäftsführenden Gesellschafters eingeführt. Dieser darf die einzelnen Gesellschafter im Außenverhältnis nur im Umfang und entsprechend der Höhe ihres Gesellschaftersanteils vertreten, das heißt z. B. beim Mietvertrag nur mit dem Anteil ihres Zimmers und der dazugehörigen gemeinschaftlichen Flächen.

Die Gemeinschaft (GbR) mietet die Wohnungen an. Die Finanzen werden von Wohnkonzepte Schneider gGmbH im Auftrag der Gemeinschaft verwaltet. Die Kosten für die Verwaltung sind in den 105 EURO, die an den Beistand gezahlt werden, inbegriffen (siehe Kasten „Überblick über Kosten“). Im Verhältnis zum Pflege- und Betreuungsanbieter ist es so, dass die Wohnkonzepte Schneider gGmbH die gemeinschaftliche Entscheidung über die Auswahl des Pflegedienstleisters herbeiführt. Die einzelnen Mitglieder schließen individuelle Verträge mit dem Pflegedienst ab. Somit kann es zu keiner Haftung der anderen GbR Mitglieder kommen. Die GbR entscheidet gemeinschaftlich über die Wahl des ambulanten Pflegedienstes. Alle Beschlüsse, die die GbR trifft, müssen mehrheitlich abgestimmt werden. Ob eine einfache Mehrheit für den Beschluss ausreicht oder eine qualifizierte Mehrheit (mindestens 75 %), hängt vom Thema des Beschlusses ab. Die GbR vertritt während der Vertragslaufzeit die Interessen der Mieter der Wohngemeinschaft gegenüber dem Pflegedienst. Die GbR wird durch den geschäftsführenden Gesellschafter vertreten.

Die Gemeinschaft der Mieter hat die Hamacher Gesundheitsdienste mit der Rund-um-die-Uhr-Betreuung und der Pflege in der Wohngemeinschaft beauftragt. Darüber hinaus beschäftigt die Gemeinschaft eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter exklusiv für die aktivierende Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Kosten für die eigenen zusätzlichen Mitarbeiterinnen werden nach § 39 SGB XI über die Verhinderungspflege abgerechnet. Die drei „Minijobberinnen“ der GbR kommen nachmittags in die Wohngemeinschaft. Sie bieten den Bewohnerinnen über das Betreuungsangebot des Pflegedienstes hinaus verschiedene Freizeitangebote an. Je nach Laune und Fähigkeit der Bewohnerinnen basteln sie sie mit ihnen, gehen spazieren, backen, gärtnern im Außenbereich der Wohngemeinschaft und begleiten Ausflüge der Wohngemeinschaft gemeinsam mit den Angehörigen.

Die GbR entscheidet als Gemeinschaft und Mieter der Wohnung, wer in die Wohngemeinschaft aufgenommen wird. Die Mitarbeiterinnen des Pflegedienstes können nach ihrer Einschätzung zu der potenziellen neuen Bewohnerin befragt werden. Dies ist aber nicht verpflichtend. Selbst wenn der Pflegedienst sich gegen eine Person aussprechen würde, liegt die Entscheidung ausschließlich bei der GbR. Die Vermieterin ist an der Entscheidung nicht beteiligt. Da die Gemeinschaft die gesamte Wohnung angemietet hat, erbringt sie lediglich den Nachweis, dass die Mieterinnen und Mieter einen gültigen Wohnberechtigungsschein haben. Wer neu in die Wohngemeinschaft einzieht, tritt in den bestehenden GbR Vertrag ein und ist somit automatisch Mieterin oder Mieter der Wohnung. Es ist nicht erforderlich, Untermietverträge abzuschließen.



Grundriss der Wohngemeinschaft  
© Agentur für Wohnkonzepte



Gemeinsamer Küchenbereich  
© Agentur für Wohnkonzepte

Die GbR hat zudem einen „Beistand“, der als neutrale Instanz die GbR, z. B. bei Konflikten innerhalb der Gemeinschaft, mit dem Vermieter oder dem Anbieter von Pflege- und Betreuungsleistungen unterstützen soll. Zu seinen Aufgaben gehört es auch, im Auftrag der GbR, verwaltende und organisatorische Tätigkeiten zu übernehmen.

Die GbR schließt eine Vereinbarung mit dem ambulanten Pflegedienst über einen bestimmten Leistungsumfang und eine bestimmte Präsenz ab. In einer Rahmenvereinbarung wird die Qualität des Angebotes in der Wohngemeinschaft anhand der Ausstattung mit Mitarbeitern und deren Qualität abgesprochen.

Es gibt fünf verschiedene Verträge: Die GbR schließt bei der Neugründung einen Mietvertrag mit der Vermieterin (in diesem Fall: GAG Immobilien AG). Zudem gibt es einen GbR-Vertrag, in dem der Gesellschaftszweck, die Organisation und Geschäftsführung, die Versammlung, sowie die Aufnahme und das Ausscheiden aus der Gesellschaft geregelt sind. Im GbR Vertrag ist zudem festgelegt, dass die GbR einen Beistand hat, der der Gemeinschaft nicht angehört. Dies ist in diesem Fall Wohnkonzepte Schneider gGmbH. Der Eigenanteil der Bewohnerinnen, die keinen Anspruch auf Leistungen des Amtes für Soziales haben, beträgt 1.000 EURO. Der ambulante Pflegedienst bietet Pflegeleistungen, Betreuung und Hauswirtschaft an. Sozialarbeiterische Tätigkeiten gehören nicht zu dem Aufgabenfeld des Pflegedienstes. Jede Bewohnerin und jeder Bewohner schließt darüber hinaus einen Vertrag mit dem ambulanten Pflegedienst über die 24h-Betreuung sowie für individuelle Pflegeleistungen (in diesem Fall: Hamacher KG Seniorendienste).

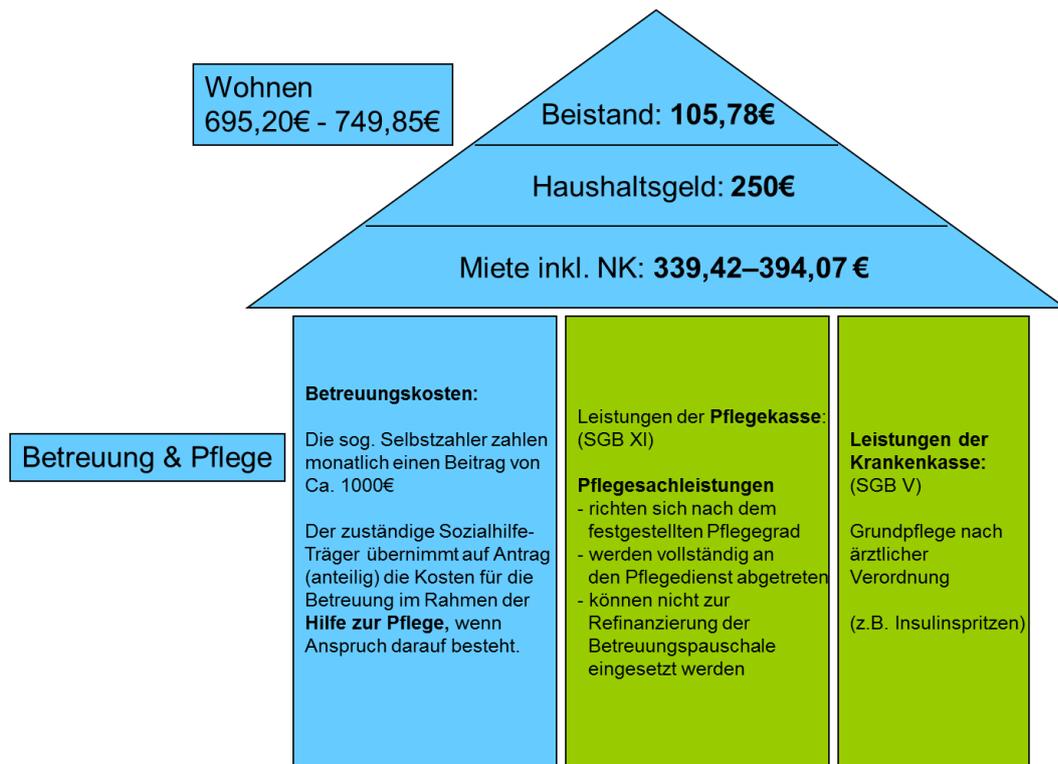
Die Kosten für die Wohngemeinschaft setzen sich aus verschiedenen Komponenten zusammen (vgl. Kasten und Abbildung 14).

#### **Überblick über Kosten**

- Grundservicepauschale 1.000 EURO. Grundservicepauschale umfasst: Kosten für die Sozialarbeit, für die Nachtbereitschaft und die Präsenzbetreuung.
- Warmmiete zwischen 340 und 395 EURO
- Gemeinsame Haushaltskasse (inkl. Mitarbeiter der GbR): 250 EURO
- Beistand: 105 EURO
- Abzgl. 214 EURO Wohngruppenzuschlag
- Gesamtsumme durchschnittlich pro Monat: 1.500 EURO, dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kosten für die Pflegeleistungen individuell abgerechnet werden

Die Wohngemeinschaft erprobt ein neues Finanzierungskonzept, daher ist der Eigenanteil der Personen, die keinen Anspruch auf Leistungen des Sozialamtes haben, als Orientierung zu verstehen. Wenn das Einkommen bzw. Vermögen nicht zur Deckung der Kosten ausreicht, muss beim örtlichen Sozialhilfeträger rechtzeitig vor dem Einzug ein Antrag gestellt werden.

**Abbildung 14: Kosten und Finanzierung „Ahl Wipp“**



Quelle:  
gGmbH

Wohngemeinschaft

Ahl

Wipp/

Wohnkonzepte

Schneider

## 6. Empfehlungen zur Weiterentwicklung

Die Weiterentwicklung von WohnPunkt RLP sollte auf vier unterschiedlichen Ebenen erfolgen:

- Veränderung des Auswahlkriteriums/ Größe der Gemeinde (vgl. Kapitel 6.1)
- Weiterentwicklung des Beratungsprozesses (vgl. Kapitel 6.2)
- Erarbeitung von Unterstützungsstrukturen (vgl. Kapitel 6.3)
- Durchführung von strukturellen Veränderungen (vgl. Kapitel 6.4)

### 6.1 Auswahlkriterium „Größe der Gemeinde“ verändern

empirica hat im Auftrag der Gesetzlichen Krankenversicherungen (GKV) das Konzept „Quartierspflegekern“ als Alternative zu stationären Pflegeeinrichtungen entwickelt.<sup>10</sup> Der Quartierspflegekern umfasst sieben Bausteine, die es ermöglichen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner auch bei hoher Pflegebedürftigkeit ein selbstbestimmtes Leben in einer Mehrgenerationennachbarschaft führen können. Die sieben Basisbausteine stehen miteinander in Beziehung und können flexibel kombiniert werden. Laut ersten Erfahrungen mit der Umsetzung des Quartierspflegekerns ist die entsprechende Nachfrage und Rentabilität erst bei Gemeinden ab 10.000 Einwohnern gegeben.

Wenn zukünftig bei der Auswahl der Kommunen auch eine Größe von 10.000 Bewohnerinnen und Bewohnern zulässig ist, dann lässt sich der Quartierspflegekern in den entsprechenden Kommunen auch umsetzen. Ein Basiselement des Quartierspflegekerns ist die ambulant betreute Wohngemeinschaft. Die in die Mehrgenerationennachbarschaft integrierten Quartierspflegekerne bieten über die Wohn-Pflege-Gemeinschaft hinaus z. B. auch Wohnungen, in denen Pflegebedürftige temporär wohnen. Solche Wohnungen können für Verhinderungspflege zur Verfügung gestellt werden. Diese Wohnungen sind auch geeignet für Bewohnerinnen und Bewohner, die wegen eines Unfalls eine vorübergehende Lösung suchen, weil ihre Wohnung umgebaut wird. Im Sinne des Mehrgenerationenwohnen ist in den Quartierspflegekernen ein Nachbarschaftscafé, das von Be- und Anwohnerinnen und Anwohnern genutzt werden kann, integriert.

Mit der Veränderung der Größe der Kommunen können auch mehr Kommunen als Modellprojekte gewonnen werden. Aktuell ist es so, dass es nur wenige interessierte Ortsbürgermeisterinnen und Ortsbürgermeister und Dienstleister, die die Betreuung für die Wohn-Pflege-Gemeinschaften übernehmen, gibt. Dabei spielt, bedingt durch die zu geringe Größe der Kommune, die Rentabilität (oft keine ausreichende Nachfrage) eine Rolle.

---

<sup>10</sup> [https://www.gkv-spitzenverband.de/pflegeversicherung/forschung/modellprojekte\\_45f/d\\_projekte/ambulant\\_demenz.jsp](https://www.gkv-spitzenverband.de/pflegeversicherung/forschung/modellprojekte_45f/d_projekte/ambulant_demenz.jsp)

Wenn das Auswahlkriterium „Größe der Gemeinde“ verändert wird, so können zukünftig bei den Modellprojekten auch neue Wohnformen, z. B. inklusives Wohnen und Mehrgenerationenwohnen für Pflegebedürftige erprobt werden.

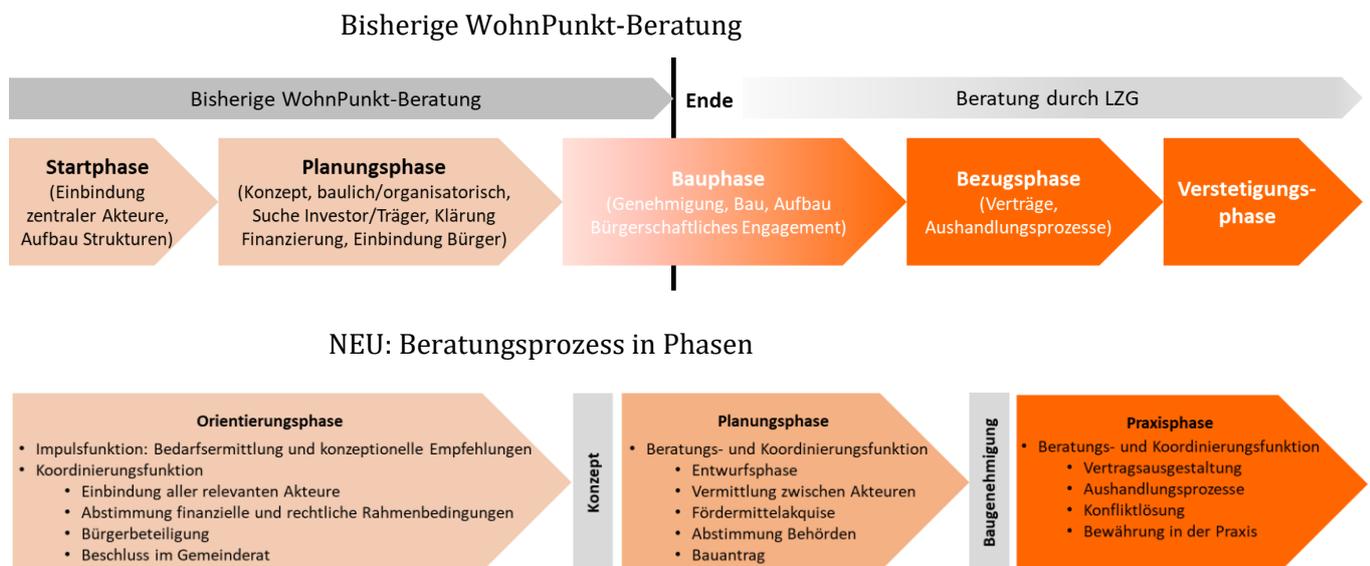
## 6.2 Beratungsprozess in Phasen

Der WohnPunkt-Beratungsprozess sollte zukünftig stärker in Phasen mit klar definierten Endpunkten (Exit-Strategien) aufgebaut werden. Folgende Beratungsphasen sind denkbar (vgl. Abbildung 15):

- Orientierungsphase
- Planungsphase
- Praxisphase

Interessierte Kommunen könnten je nach Diskussions- und Planungsstand in unterschiedlichen Phasen einsteigen und bei Misserfolg bzw. Stillstand aussteigen.

**Abbildung 15: Weiterentwicklung WohnPunkt-Beratung**



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

### Orientierungsphase

In der Orientierungsphase werden durch WohnPunkt RLP die lokalen Potenziale ermittelt (u. a. Nachfrage, Angebot, Standort, Akteure) und daraus konzeptionelle Empfehlungen abgeleitet. WohnPunkt RLP übernimmt in diesem Prozess neben der Koordinierungsfunktion auch die Funktion als Impulsgeber. Hierzu gehört auch die frühzeitige Einbindung aller relevanten Akteure (insbesondere Genehmigungsbehörden und potenzielle Investoren), um die finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu klären.

Die bisherige Beratung durch die Wohnprojektbegleiter war zu Beginn des Prozesses sehr stark auf bautechnische Fragen und auf die Aktivierung von bürgerschaftlichem

Engagement ausgerichtet. Bei der Befragung und in Gesprächen vor Ort hat sich gezeigt, dass insbesondere Beratungsinhalte zu sozialrechtlichen Fragen, zu Finanzierungsformen und dem Aufbau von Organisationsformen die wichtigste Rolle spielen.

Zu den erfolgversprechenden Rahmenbedingungen zählt z. B. auch die Zusage der Sozialhilfeträger die Kosten für Wohn-Pflege-Gemeinschaften zu übernehmen. Hierzu müssen die Sozialhilfeträger frühzeitig über das Konzept und die anfallenden Kosten informiert werden. Wenn Landkreise nicht bereit sind, die Kosten zu übernehmen, müssen die Modellkommunen mit den potenziellen Investoren und Trägern der Wohn-Pflege-Gemeinschaften klären, ob sie trotzdem bereit sind, eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft zu initiieren.

Falls die Rahmenbedingungen erfolgversprechend sind, ist eine Teilnahme an der zweiten Phase, der sogenannten Planungsphase, möglich. Die Orientierungsphase sollte zeitlich klar definiert werden und einen Zeitraum von einem Jahr nicht überschreiten.

### **Planungsphase**

Für die Planungsphase bewerben sich die Kommunen mit einem konkreten Konzept, dessen grundsätzliche Machbarkeit bereits in der Orientierungsphase geprüft wurde. In der Planungsphase übernehmen die Wohnprojektbegleiter Beratungs- und Koordinierungsfunktionen, beispielsweise in den Bereichen Entwurfsplanung, Vermittlung zwischen Akteuren, Fördermittelakquise, Abstimmung mit Behörden sowie Kostenkalkulationen. Diese Phase endet mit einer Baugenehmigung.

Darüber hinaus sollte die Beratung potenzieller Dienstleister, die die Betreuung der Wohn-Pflege-Gemeinschaft übernehmen, ausgeweitet werden. Wie auch bei Behörden zeigt sich hier eine große Unwissenheit durch fehlende Erfahrungen (vgl. Kapitel 4.3.2). Ähnlich wie bei Behörden könnten hier ergänzende Qualifizierungsangebote (vgl. Kapitel 6.3.1) von Landesseite angeboten oder die Beratung über die Wohn-Punkt-Begleiter auf die Träger, die die Betreuung übernehmen, ausgeweitet werden.

### **Praxisphase**

Bislang endet der WohnPunkt-Beratungsprozess, wenn die Rahmenbedingungen für den Bau einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft erfüllt sind (z. B. Bauantrag gestellt, Dienstleister für die Betreuung gefunden), allerdings weit im Vorfeld des Bezuges der Wohn-Pflege-Gemeinschaft. Die Erfahrungen zeigen, dass insbesondere die Phase der Vertragsgestaltung einer intensiven Betreuung bedarf. In dieser Phase geht es um Aushandlungsprozesse der Betreuungs-/Pflegequalität in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft und die damit verbundenen tatsächlichen Kosten für die Bewohnerinnen und Bewohner (u. a. Anzahl und Qualifizierung des Personals für die Tag-/Nachtbetreuung). In den bereits fertig gestellten Wohn-Pflege-Gemeinschaften in Merkelbach und Neuburg werden Konflikte offensichtlich. Hier wäre eine neutrale Moderation hilfreich, um eine langfristig tragfähige Kosten- und Qualitätsstruktur zu bewahren. Daher sollte der zukünftige WohnPunkt-Beratungsprozess um eine weitere Phase ergänzt werden, die vor Bezug einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft startet. Die Wohnpro-

jektbegleiter übernehmen in dieser Phase zum einen die Beratung bei Vertragsausgestaltungen und zum anderen die Rolle einer neutralen Instanz, die z. B. bei Konflikten vermitteln kann.

### **6.3 Erfolg durch Unterstützung**

#### **6.3.1 Informationen zur Einbindung von Behörden und Schulungen**

Die Unwissenheit und z. T. unterschiedliche lokale Umsetzungspraxis, insbesondere im Bauordnungsrecht, führt zu Intransparenz und Verunsicherung bei den Modellkommunen und vor allem auch bei potenziellen Investoren. Hier gilt es verbindliche Rahmenbedingungen für die Umsetzung vor Ort zu schaffen. Insgesamt geht es um eine Angleichung der Umsetzungspraxis in Rheinland-Pfalz.

Dies kann über den Ausbau von freiwilligen Fortbildungs-/Schulungsangeboten für Kommunen (z. B. zum Thema Brandschutzanforderungen in Wohn-Pflege-Gemeinschaften), Intensivierung der interkommunalen Dialoge sowie über die Einbeziehung von Verbänden erfolgen. Hierbei ist eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachressorts erforderlich.

Darüber hinaus sollten Checklisten erstellt werden, welche Behörden zu welchen Themen zu welchem Zeitpunkt am besten eingebunden werden sollten.

#### **6.3.2 Informationen zur Vertrags- und Kostensituation**

Im Vorfeld (Ansprache einer Kommune bzw. Interesse einer Kommune für eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft) muss die Vertragssituation, die für die Gründung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft ansteht, aufgezeigt werden. Dies betrifft drei juristische Verträge und einen Antrag. Aus Sicht der Modellkommunen wären Musterverträge hilfreich. Hierbei wäre zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen Musterverträge, wie z. B. in Bayern<sup>11</sup>, zulässig sind.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Verträge bzw. einen Antrag und die damit zusammenhängenden Kosten.

##### **Informationen zum Mietvertrag**

Bei dem Mietvertrag ist zu unterscheiden mit wem der Mietvertrag abgeschlossen wird (Träger oder Eigentümer) und welche Form ein solcher Mietvertrag haben kann (Einzelmietvertrag, Gesamtmietvertrag oder Generalmietvertrag). Auch die Vor- und Nachteile der verschiedenen Formen der Mietverträge sind aufzuzeigen.

Es sollte dargestellt werden, wie hoch die Miete bei einer geförderten Wohnung im Vergleich zu einer freifinanzierten ist. Dabei ist darauf aufmerksam zu machen, dass

---

<sup>11</sup> Bayerisches Staatsministerium für Gesundheit und Pflege (2014): Selbstbestimmt leben in ambulant betreuten Wohngemeinschaften. Informationen, rechtliche Fragen und Verträge.

die freifinanzierten Mieten in der Regel höher sind als die ortsüblichen. Die potenziellen Mieter müssen wissen, dass sie die Miete aus eigenem Einkommen/Vermögen finanzieren müssen und dass, für den Fall, dass die Mittel nicht ausreichen, sie auf Sozialhilfe angewiesen sind. Der Träger der Wohn-Pflege-Gemeinschaft muss rechtzeitig zum Sozialamt Kontakt aufnehmen und klären, ob die Kosten übernommen werden. Wenn dies nicht der Fall ist, muss der potenzielle Mieter darüber informiert werden, dass er, wenn er Sozialhilfeempfänger wird, ausziehen muss.

### **Checkliste für einen Betreuungsvertrag**

Da die Träger, der ambulant betreuten Wohngemeinschaften im ländlichen Raum kaum Erfahrung mit Betreuungsverträgen haben, ist im Vorfeld (Ansprache von Kommunen bzw. Interesse einer Kommune für eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft) zu klären, was ein Betreuungsvertrag bedeutet, welche Dienstleistungen anfallen und wie hoch die Kosten sind. Für die Träger, die die Betreuung übernehmen, muss eine Checkliste für einen Betreuungsvertrag mit den wesentlich zu berücksichtigenden Inhalten aufgestellt werden.

### **Muster für eine Berechnung der Betreuungspauschale und Informationen zu sonstigen Kosten bei Wohn-Pflege-Gemeinschaften**

Es ist auf die Ausschöpfung von Mitteln aus unterschiedlichen „Töpfen“ zur Senkung der Betreuungspauschale hinzuweisen. In diesem Zusammenhang bietet sich auch ein organisierter Erfahrungsaustausch mit Trägern von Wohn-Pflege-Gemeinschaften aus anderen Bundesländern an, die bereits über einen längeren Erfahrungshintergrund verfügen (z. B. ambet in Niedersachsen, vgl. Kapitel 5.1).

#### **Ausschöpfung von Mitteln aus unterschiedlichen „Töpfen“ zur Senkung der Betreuungspauschale**

Integrierte Berechnung unter Berücksichtigung von

- Sachleistungen (§ 36)
- Entlastungsleistungen (§§ 45 a ff. SGB XI) bis max. 125 EURO pro Person/Monat
- Verhinderungspflege (§ 39 SGB XI) bis max. 1.612 EURO pro Person/Jahr (ca. 134 EURO pro Person/Monat)
  - Voraussetzung: Angehöriger in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft tätig
  - Ambulanter Pflegedienst übernimmt die Leistungen als Verhinderungspflege
- Medizinische Behandlungspflege (§ 36 SGB V)
  - Kosten nach individuellem Bedarf
  - Abrechnung der Pflegedienste mit der Krankenkasse

Auch die potenziellen Bewohnerinnen und Bewohner müssen im Vorfeld wissen, welche Kosten für die Betreuungspauschale anfallen und dass diese aus dem eigenen Einkommen/Vermögen finanziert werden müssen. Der Träger der Wohn-Pflege-Gemeinschaft muss darauf aufmerksam machen, dass für den Fall, dass die Bewohnerin oder der Bewohner die Kosten nicht tragen kann, sie/er auf Sozialhilfe angewiesen ist.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner sollten Informationen (konkrete Hinweise) aufgestellt werden. Dabei ist zu unterscheiden, welche Kosten bei unterschiedlichem Pflegegrad anfallen und welche Kosten die Bewohnerin oder der Bewohner eventuell selbst tragen muss (vgl. Kapitel 5.1). Darüber hinaus muss über die zusätzlichen Kosten (Miete und Beitrag für die Haushaltskasse) informiert werden (vgl. Kapitel 5.1 und 5.2). Falls zusätzliche Dienstleistungen eine Rolle spielen, z. B. Regelung der Finanzen bei einer GbR (vgl. Kapitel 5.2), so müssen diese explizit erwähnt und die damit verbundenen Kosten aufgezeigt werden.

### **Informationen zum Wohngruppenschlag**

Einige Pflegebedürftige in den Modellkommunen bekommen keinen Wohngruppenschlag. Ein Grund ist, dass die Krankenkassen den Zuschlag ablehnen, weil die Verträge nicht eindeutig sind. Dies betrifft z. B. die Anzahl der Personen und die Wahlfreiheit. Wenn die Richtlinien beachtet sind, so muss im Vorfeld dargestellt werden, dass Pflegebedürftige (Pflegegrad 1-5), die in ambulant betreuten Wohngruppen leben, einen Anspruch auf einen pauschalen Wohngruppenschlag (§ 38 a SGB XI) in Höhe von 214 EURO/Monat haben. Folgende Voraussetzungen (§ 38 a SGB XI) müssen erfüllt sein.

#### **Voraussetzungen für den Wohngruppenschlag<sup>12</sup>**

1. Pflegebedürftige die einen Antrag stellen, erhalten entweder ambulante Sachleistungen, Pflegefeld, Kombinationsleistungen oder Angebote zur Unterstützung im Alltag und/oder den Entlastungsbetrag.
2. Mindestens drei und höchstens zwölf Bewohnerinnen und Bewohner leben in einer gemeinsamen Wohnung mit häuslicher pflegerischer Versorgung. Mindestens drei dieser Personen müssen pflegebedürftig sein.
3. Ein Anspruch besteht speziell auch für ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften, wenn in diesen mindestens drei Pflegebedürftige regelmäßig zusammenleben.

Der Wohngruppenschlag ist für eine Kraft, die in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft gemeinschaftsfördernde Aufgaben erfüllt oder bei hauswirtschaftlichen Tätigkeiten unterstützt. Wichtig ist die Information, dass diese Person keine pflegerischen Aufga-

<sup>12</sup> Siehe hierzu auch „Informationen zu § 38 a SGB XI – der sogenannte „Wohngruppenschlag““ der Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e.V.

ben übernehmen darf. Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen den Antrag individuell stellen, allerdings müssen sie diese Kraft gemeinschaftlich beauftragen. Der Betrag wird an die Pflegebedürftigen ausgezahlt und ist zweckgebunden zur Finanzierung dieser Kraft einzusetzen.

### 6.3.3 Informationen zur Wahlfreiheit des Pflegedienstes

Wenn eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft im ländlichen Raum gegründet wird, kann die Wahlfreiheit der Bewohnerinnen und Bewohner faktisch eingeschränkt sein, weil es in einem großen Umkreis nur eine/n Anbieter/in gibt. Es ist wichtig, dass in diesem Fall der Träger die Bewohnerinnen und Bewohner informiert, wenn sich ein neuer Anbieter in der Region niederlässt. Das Gleiche betrifft die Unterstützung der Bewohnerinnen und Bewohner, wenn sie sich eventuell in einer weiter entfernten Kommune nach einer Anbieterin oder einem Anbieter für Dienstleistungen erkundigen möchten, sofern Angehörige oder andere Personen die Bewohnerinnen und Bewohner bei diesem Anliegen nicht unterstützen können.

Um eine Versorgungssicherheit zu haben, können die Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohngruppe gemeinsam entscheiden, dass die Erbringung von gemeinsam bestimmten oder vereinbarten Leistungen durch einen Dienstleister oder eine Dienstleisterin über einen bestimmten Zeitraum erfolgen soll (z. B. ein Jahr). Diese Entscheidung kann in regelmäßigen Abständen durch die Mitglieder der Wohngruppe überprüft und dann ggf. verlängert oder geändert werden (vgl. § 5 Satz 3 LWTG).

Bei der Gründung oder Eröffnung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft kann es zweckmäßig sein, wenn die ersten einziehenden Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam einen Dienstleister für die Betreuung der Wohngruppe für einen bestimmten Zeitraum (z. B. ein Jahr) beauftragen. Dies bedeutet für die Bewohnerinnen und Bewohner, die während dieses „Gründungsjahres“ einziehen, dass sie sich mit dem durch die Teilgruppe ausgewählten Dienstleister einverstanden erklären müssen. Eine Veränderung wäre regelhaft erst nach einem Jahr möglich, oder wenn es während dieses Jahres eine Mehrheitsentscheidung der Bewohnerinnen und Bewohner gäbe, die eine Kündigung des abgeschlossenen Vertrages im Rahmen der geltenden Kündigungsklauseln beschliesse. Über diese Möglichkeit sollten alle Beratungs- und Prüfungsbehörden wie auch potentielle Dienstleister der Betreuung informiert sein.

### 6.3.4 Informationen zu Fördermöglichkeiten für die Immobilie

Die Investoren sind überwiegend gut informiert, was die Finanzierung mit ISB-Mitteln betrifft (vergünstigte Kredite und Tilgungszuschüsse). Die meisten Investoren kennen sich auch mit Zuschüssen aus (z. B. Deutsches Hilfswerk, LEADER). Allerdings zeigen sich erhebliche Probleme bei der Fördermittelbeantragung (vgl. Kapitel 4.3.5). Hier gilt es die zuständigen Bewilligungsbehörden genauso wie vorhandene Unterstützungsstrukturen (z. B. LEADER-Managements) über die Besonderheiten im Rahmen von Wohn-Pflege-Gemeinschaften zu informieren, auch um die Einschätzungen der Bewilligungsbehörden stärker zu vereinheitlichen. Vielfach sind die Investoren

auch nicht informiert über länderübergreifende Fördermöglichkeiten für ambulant betreute Wohngemeinschaften.

- Zuschuss der Pflegekasse zur Verbesserung des individuellen Wohnumfelds (§ 40 Abs. 4 SGB XI)
  - Bis zu 4.000 EURO pro Pflegebedürftigem (zu Hause wohnen)
  - Gesamtbetrag auf 16.000 EURO begrenzt (ambulant betreute Wohngemeinschaften)
- Anschubfinanzierung für bauliche Anpassung (§ 45 e SGB XI) für selbstorganisierte Wohngemeinschaften
  - Bis zu 2.500 EURO je pflegebedürftiger Person
  - Bis zu max. 10.000 EURO
  - Nicht für Neubau
- Vergünstigte Kredite und Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau
  - Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in Bestandsgebäuden
  - Finanzierung von Investitionen kommunaler Unternehmen und gemeinnütziger Organisationen

### 6.3.5 Informationen zur Akquise privater Unterstützung

#### Stiftung

In einer Kommune gibt es eine Stifterin, die zweckgebunden 1 Mio. EURO für die Wohn-Pflege-Gemeinschaften zur Verfügung stellt. Vermutlich gibt es in anderen Kommunen, die nicht zu den Modellprojekten gehören, auch ähnlich Ansätze. Hier sollte ein Informationsaustausch initiiert werden. Im Rahmen des Austausches ist zu prüfen, unter welchen Rahmenbedingungen (z. B. etablierte Vereinsstruktur bzw. Bürgerstiftung) Privatpersonen bereit sind, finanziell zu unterstützen.

#### Aufbau von Vereinen

Bei einigen Modellkommunen sind etablierte Bürgervereine eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg der Wohn-Pflege-Gemeinschaft. Es sollten Informationen zusammengestellt werden, wie man auf einfachem Weg einen Verein gründen kann. Dazu gibt es bundesweit viele Informationen, die passend für die Wohn-Pflege-Gemeinschaft aufbereitet werden sollten.

## 6.4 Erfolg durch strukturelle Veränderungen

### 6.4.1 Lösungsansatz zur Anpassung der ISB-Förderbedingungen

Im Rahmen der Förderung von Wohngruppen und Wohngemeinschaften sollte insbesondere in den niedrigsten zulässigen Mietenstufen eine Erhöhung der zulässigen Miete in den Stufen 1, 2 und 3 und/oder eine Erhöhung des Tilgungszuschusses in

diesen Mietenstufen geprüft werden. Darüber hinaus sollten besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit, den Brandschutz sowie die Mehrkosten des Standards der individuellen Bäder bei der Sozialmiethöhe oder durch Zusatzdarlehen berücksichtigt werden.

#### **6.4.2 Lösungsansatz für die Finanzierung von WPG über Kommunalkredite**

Da viele Kommunen keinen Investor für eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft finden, würden sie gerne als Investor auftreten. Voraussetzung hierfür ist die Aufnahme eines Kommunalkredits. Es sollte geprüft werden unter welchen Rahmenbedingungen auch Kommunen ohne ausgeglichenen Haushalt die Chance auf einen Kommunalkredit bekommen könnten. Bislang wird die Realisierung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft als freiwillige kommunale Leistung eingestuft.

#### **6.4.3 Lösungsansatz für die Erstattung der Betreuungskosten**

Damit die Bewohnerinnen und Bewohner, die in eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft einziehen, auch für den Fall, dass sie auf Sozialhilfe angewiesen sind, wohnen bleiben können, sind entsprechende Regelungen zu treffen. In Rheinland-Pfalz gibt es Landkreise, die mit den Leistungserbringern eine Leistungs- und Qualitätsvereinbarung (§ 75 SGB XII) treffen. Dabei orientieren sie sich an den Kosten, die in einem Pflegeheim anfallen.

Da es von den Landkreisen und kreisfreien Städten abhängig ist, ob die Kosten für die Betreuungspauschale übernommen werden, kann eine Lösung auf überörtlicher Ebene gewählt werden. Die Zuständigkeit kann von örtlichen auf überörtliche Träger übertragen werden. In Oberbayern z. B. gibt es den Wechsel der Zuständigkeit seit Januar 2019. Zukünftig ist in Oberbayern der Bezirk Oberbayern zuständig (Fachbearbeitung und Gewährung der ambulanten Hilfe zur Pflege).

Ein anderes Beispiel ist die Lösung in Nordrhein-Westfalen. Hier wird eine Pauschale für bestimmte Leistungen gewählt. Hintergrund ist, dass durch das zweite Pflegestärkungsgesetz (PSG II) der Pflegebedürftigkeitsbegriff und die Pflegesachleistung gesetzlich neu geregelt werden. Die Mitglieder des Grundsatzausschusses (§ 19 a des Rahmenvertrages nach § 75 SGB XI) haben den körperbezogenen Leistungskomplex erweitert. Zusätzlich werden zwei Leistungskomplexe ergänzt „häusliche Betreuung“ und „Hilfe bei der Sicherstellung der selbstverantworteten Haushaltsführung“. Diese neuen Leistungsbausteine zielen ausdrücklich auf die Erhaltung und Stärkung der Selbstversorgungspotenziale ab. Die Punktemenge in diesem Leistungskomplex werden pauschal angehoben mit dem Ziel zur Entlastung der Versorgungssituation mehr Zeit für die Pflege bereitzustellen. Die entsprechend dem Leistungskatalog vereinbarten Leistungsinhalte richten sich nach dem individuellen Pflegebedarf, den Selbstpflegemöglichkeiten des Pflegebedürftigen sowie den Möglichkeiten und Fähigkeiten der beteiligten Pflegepersonen. Leistungsart und Leistungsinhalte, die vom Pflegedienst übernommen werden, sollen die Selbstversorgungspotenziale erhalten und stärken.

Diese Leistungskomplexe werden zukünftig nach Zeitbezug vergütet. Die Stundenvergütung wird ermittelt aus 625 Punkte x individuellem Punktwert des Dienstes.

#### 6.4.4 Lösungsansatz für die Erstattung der Kosten der Unterkunft auf Landesebene

Die Miete in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft wird mit der Miete auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt verglichen. Es gibt keinen Mietspiegel, der Wohnen in einer Wohngemeinschaft abbildet<sup>13</sup>. Ein besonderes Problem stellt sich im ländlichen Raum, wo die Mieten lt. Mietspiegel z. B. bei 4,50 EURO liegen. Es wäre zu prüfen, inwieweit mit den besonderen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft und den eventuell anderen Standards, sich die Übernahme höherer Kosten begründen lässt. Lt. Bundessozialgericht (BSG) gelten im Einzelfall Härtefälle und es können höhere Beträge angemessen sein. Es ist zu prüfen, ob man bei Wohn-Pflege-Gemeinschaften von Härtefällen sprechen kann (vgl. Kasten und Kapitel 7.4 im Anhang).

##### Informationen zu KdU

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden nur in voller Höhe anerkannt, sofern sie „angemessen“ sind (§ 22 SGB II). In der Praxis definieren die Leistungsträger zur einfachen Beurteilung der Angemessenheit *Mietobergrenzen*, bis zu denen die Kosten der Unterkunft auf jeden Fall anerkannt werden. Die Mietobergrenzen sollen über ein sogenanntes schlüssiges Konzept ermittelt werden und im Ergebnis die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts widerspiegeln (so das BSG).<sup>14</sup> Bei Härtefällen im Einzelfall können höhere Beträge angemessen sein.

**Lösungsvorschlag:** Der Gesamtbetrag sollte sich aus einer regionalen und einer regional-unabhängigen Komponente zusammensetzen. Die Kosten für Wohnungen sind in Deutschland regional unterschiedlich. Der grundsicherungsrelevante Mietspiegel spiegelt die aktuellen regionalen Wohnungsmarktunterschiede gut wider (vgl. Kapitel 7.4 im Anhang). Ergänzend könnte ein bundesweit einheitlicher Aufschlag für die Sonderkosten durch die Pflegeausrichtung der Wohn-Pflege-Gemeinschaften addiert werden. Diese Sonderkosten sind vermutlich überall in Deutschland gleich hoch.

Außerdem ist festzulegen, wie mit den Wohnnebenkosten umgegangen werden soll. Kommunen können ihre Mietobergrenzen als Höchstwerte für angemessene Nettokaltmieten (und zusätzlich für kalte und warme Nebenkosten getrennt) oder Bruttokaltmieten oder Bruttowarmmieten formulieren.

<sup>13</sup> Ausnahme ist die Landeshauptstadt Stuttgart, die vom Sozialgericht aufgefordert wurde, einen Mietspiegel für betreutes Wohnen bzw. für Wohngemeinschaften aufzustellen.

<sup>14</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R: „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden.“

Die Überlegungen bei Wohn-Pflege-Gemeinschaften den Maximalbetrag zu erhöhen ist berechtigt, wenn man bedenkt, dass die Unterschiede bei der ambulanten Pflege und der stationären Pflege erheblich sind. Im stationären Bereich werden die Kosten für Investitionen generell übernommen. Lt. Recherchen können diese bis zu 25,50 EURO/Tag (bzw. 717,30 EURO/Monat) sein (Beispiel aus Rheinland-Pfalz).<sup>15</sup>

#### **6.4.5 Lösungsansatz für die Erstattung der Kosten der Unterkunft auf Bundesebene**

Bei den Kosten der Unterkunft plus Heizung handelt es sich um Leistungen des Lebensunterhaltes bzw. der Grundsicherung. Ausnahmen sind in Einzelfällen möglich. Eine regional unabhängige Komponente ist bisher nicht vorgesehen. Zu prüfen wäre die Lösung, wie sie ab 01.01.2020 bei Empfängern von Grundsicherung und Leistungen der Eingliederungshilfe (in ehemaligen stationären Einrichtungen) in § 42 a Abs. 5 und 6 SGB XII angedacht ist. Hier werden in bestimmten Fällen höhere Kosten der Unterkunft anerkannt und darüber hinausgehende Leistungen durch die Eingliederungshilfe übernommen. Dazu ist aber eine bundesgesetzliche Lösung im Bereich der Pflege erforderlich.

#### **6.4.6 Überblick über die länderspezifischen Rahmenbedingungen**

Die Rahmenbedingungen für ambulant betreute Wohngemeinschaften sind nicht einheitlich, sondern, nachdem das Heimrecht auf die Zuständigkeit der Länder übertragen wurde, unterschiedlich. Die Länder regeln den ordnungsrechtlichen Teil des ehemaligen Heimgesetzes in ihren länderspezifischen Wohn- und Pflegegesetzen. Ziel der Priorität der ambulanten vor stationären Leistungen ist nicht mehr zwingend vorrangig zu beachten, sondern die Vielfalt steht im Mittelpunkt. Dies betrifft auch die Entwicklung neuer Wohnformen. Darüber hinaus gibt es länderspezifische Investitionen. Zum einen handelt es sich um Förderung der investiven Maßnahmen und zum anderen gibt es auch Bundesländer, die Personal- und Sachausgaben im Rahmen ambulant betreuter Wohngemeinschaften fördern.

Für die Weiterentwicklung der Rahmenbedingungen wäre es wünschenswert, Förderungen auch auf Personal- und Sachausgaben auszudehnen. In Rheinland-Pfalz ist ein Austausch zwischen den verschiedenen Bundesländern anzuregen. Dabei kann man auf bestehende länderübergreifende Arbeitsgruppen zurückgreifen (vgl. Kapitel 6.4.7). So treffen sich die für die jeweiligen Wohn- und Pflegerecht zuständigen Referenten in jährlichen Runden zum Austausch. Auch gibt es einen solchen Austausch auf Bund- und Länderebene zu SGB XI. Eine Basis für den zukünftigen länderübergreifenden Austausch kann ein Überblick über die länderspezifischen Rahmenbedingungen sein. Im ersten Schritt wäre zu prüfen, welche Ansprechpartner in den verschiedenen Bundesländern für die Finanzierungsfragen verantwortlich sind.<sup>16</sup> Die Regelungen

---

<sup>15</sup> [www.pflegenavigator.de](http://www.pflegenavigator.de)

<sup>16</sup> [www.pflegenavigator.de](http://www.pflegenavigator.de)

des ordnungsrechtlichen Teils des ehemaligen Heimgesetzes und die dabei länderspezifischen Investitionen und deren Erfolge sind zu prüfen.

In Rheinland-Pfalz z. B. gibt es eine Anschubfinanzierung und eine Wohngruppenförderung durch die ISB-Mittel. Das Land unterstützt mit dem Programm „Förderung von Wohngruppen und Wohngemeinschaften“ Wohnformen mit einem Grunddarlehen und Zusatzdarlehen. Daneben wird auf das Grund- und Zusatzdarlehen ein Tilgungszuschuss gewährt. Darüber hinaus unterstützt das Land Rheinland-Pfalz innovative gemeinschaftliche Wohn- und Quartiersprojekte für ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter mit einer Anschubfinanzierung. Förderfähig sind z. B. Kosten für Moderation, professionelle Begleitung, Öffentlichkeitsarbeit, Personal- und Sachkosten. Voraussetzung für eine Förderung ist eine begleitende Beratung durch die Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz.

Im Folgenden sind als „Anregung“ beispielhafte länderspezifische Investitionen dargestellt.

#### **Beispiel für eine investive Anschubfinanzierung**

Im Rahmen des „Innovationsprogramms Pflege 2019“ fördert das Ministerium für Soziales und Integration Baden-Württemberg den Bau ambulant betreuter Wohngemeinschaften<sup>17</sup>. Es handelt sich um eine Anschubfinanzierung für innovative ambulant betreute Wohngemeinschaften. Die max. Förderung für die investiven Maßnahmen liegt bei 100.000 EURO. Im Rahmen des Programms werden bis zu zehn ambulant betreute Wohngemeinschaften mit je bis max. 100.000 EURO gefördert. Auswahlkriterien sind z. B. bauliche Einbindung in den Ort oder konzeptionelle Einbindung der ortsansässigen Bürger.

#### **Finanzielle Unterstützung von Kommunen**

Es gibt ein Sonderprogramm der Landesstrategie „Quartier 2020 – Gemeinsam. Gestalten“ des Ministeriums für Soziales und Integration Baden-Württemberg. Ziel ist es Kommune und Kreise bei der Vernetzung der Akteure auf allen Ebenen zu stärken. Antragsteller können sein: Städte und Gemeinden, kommunale Verbände und Landkreise in Kooperation mit mindestens einer kreisangehörigen Stadt/Gemeinde. Je nach Antragstellung gibt es einen Festbetragszuschuss zwischen 10.000 und 60.000 EURO pro Quartier bzw. Antrag<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Die Antragstellung für die Förderung für 2019 war im August 2018. Es ist allerdings davon auszugehen, dass auch für 2020 eine solche Förderung geplant wird.

<sup>18</sup> Anträge können laufend bis spätestens 15.03.2019 gestellt werden, die Fördersumme für das Förderprogramm beträgt 3 Mio. EURO

**Konzeption zur Förderung neuer Wohnformen.**

Das Ministerium für Soziales und Integration Baden-Württemberg hat durch einen Beschluss des Ministerrats (Januar 2018) den Auftrag erhalten, in Abstimmung mit anderen Ministerien, eine Konzeption zur Förderung neuer Wohnformen für ältere und pflegebedürftige Menschen sowie für Menschen mit Behinderung als eigenen Förderansatz vorzulegen. Dieser Förderansatz soll die Wohnraumförderung des Landes eigenständig ergänzen. Dabei geht es um die Erstellung von Wohnraum für Wohngemeinschaften, wobei es ein besonderes Ziel ist die Wohngemeinschaften in das Quartier einzubinden.

**Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (PfleWoqG)**

Das bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege bietet im Rahmen einer Anschubfinanzierung bis zu 40.000 EURO für den Aufbau ambulant betreuter Wohngemeinschaften für ältere Menschen. Der Förderzeitraum umfasst max. zwei Jahre. Gefördert werden Personal- und Sachkosten für Koordination und Moderation der Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Die Zuwendung beträgt max. 90 % der zuwendungsfähigen Ausgaben.

**6.4.7 Nutzung bestehender länderübergreifender Arbeitsgruppen**

Da die Rahmenbedingungen für ambulant betreute Wohngemeinschaft in den Bundesländern verschieden geregelt sind, kann ein länderübergreifender Informationsaustausch Anregungen für innovative Lösungen bringen. Ein solcher Austausch muss nicht neu initiiert werden, da es bereits länderübergreifende Arbeitsgruppen gibt. Die Bundesarbeitsgemeinschaft (BAG) trifft sich regelmäßig einmal jährlich.

Die BAG wurde im Rahmen des Modellprojektes des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) „Qualitätssicherung in ambulant betreuten Wohngemeinschaften für Menschen (nicht nur) mit Demenz“ (2006-2009) gegründet.<sup>19</sup> Die BAG ist länderübergreifend besetzt und setzt sich aus Vertretern der Ministerien, Ordnungsbehörden und Beratungsstellen zusammen. Nach Ablauf des Modellprojektes wurde die BAG bis zum Jahr 2015 durch finanzielle Mittel des BMFSFJ finanziert.

Des Weiteren gibt es seit 2011 regelmäßige Treffen der Beratungsstellen der Bundesländer zum Austausch. Bei diesen Treffen werden die BAG Sitzungen geplant und das bundessweite Journal für Wohn-Pflege-Gemeinschaften erarbeitet.

<sup>19</sup> <https://www.wg-qualitaet.de/startseite/>

Da nicht alle Ländervertreter und Beratungsstellen an den Treffen/Sitzungen teilnehmen, sollten zukünftig Anreize geschaffen werden, so dass insbesondere die Bundesländer, die fortschrittliche Lösungen gefunden haben, an den Sitzungen teilnehmen und berichten.

Aufgrund der Erfahrung mit ambulant betreuten Wohngemeinschaften in Rheinland-Pfalz, bietet es sich an besondere Themen, bei denen Erfahrungen aus anderen Bundesländern vorliegen, zu erörtern und die Übertragbarkeit zu prüfen. Folgende Themen sind aus Sicht der Situation in Rheinland-Pfalz von Interesse:

- Erfahrungen mit einem rentablen Umbau von Bestandgebäuden. Dies betrifft insbesondere leerstehende Gebäude, die einen negativen Einfluss auf das Umfeld haben
- Erfahrungen mit Wohn-Pflege-Gemeinschaften in Kombination mit barrierefreien Wohnungen zzgl. ambulanten Dienstleistungen. Dies betrifft z. B. die Frage, wie viele Wohnungen sinnvoll sind und wie die ambulante Pflege von dem ambulanten Pflegedienst, der Träger der Wohn-Pflege-Gemeinschaft ist, rentabel erbracht werden kann.
- Erfahrungen mit verschiedenen Verträgen und dabei anfallenden Kosten. Dies betrifft insbesondere die Ausschöpfung von Mitteln aus unterschiedlichen „Töpfen“ zur Senkung der Betreuungspauschale.
- Erfahrungen mit selbstverantwortlichen Wohngemeinschaften. Dies betrifft z. B. die Vertragsform (Genossenschaft, Verein, etc.) und das Engagement der Angehörigen
- Erfahrungen mit dem Umgang der Kosten der Unterkunft (KdU) und der Rentabilität für Investoren
- Erfahrungen mit der Regelung der freien Wahl des Pflegedienstes und dem damit verbundenen Risiko für den Pflegedienst
- Erfahrungen mit verschiedenen Förderprogrammen

## 7. Anhang

### 7.1 Interviewpartner

#### Wohnprojekt-Begleiter

- Claudia Hennes, transfer Unternehmen für soziale Innovation
- Martin Theodor, KOBRA
- Monika Schneider, Agentur für Wohnkonzepte

#### Fachexperten

- Gisela Erler, Staatsrätin für Zivilgesellschaft und Bürgerbeteiligung im Staatsministerium Baden-Württemberg
- Fatih Ekinci, Ministerium für Soziales und Integration in Baden-Württemberg, Leiter des Ministerbüros
- Barbara Seller, Ministerium für Soziales und Integration in Baden-Württemberg, stellvertretende Referatsleiterin
- Prof. Ronald Richter, Professor für Sozialrecht und Lehrbeauftragter an der Hochschule angewandte Wissenschaft, Hamburg
- Hans Golmann, Geschäftsführer von ambet e.V., Braunschweig
- Bernhard Rappenhöner, Geschäftsführer von Lebensbaum
- Martin Steinmann, geschäftsführender Gesellschafter von PRO SALUS
- Roswitha Sinz, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Thomas Will, Wohnbau Mainz

#### Gesprächspartner in den Modellkommunen

Modellkommune	Gesprächspartner
Bruchweiler	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Molz (Ortsbürgermeister)</li> </ul>
Brücken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Klein (Ortsbürgermeister)</li> </ul>
Feilbingert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frau Silvestri (Ortsbürgermeisterin)</li> <li>• Frau Domann (Privater Pflegedienst)</li> </ul>
Gossersweiler-Stein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Stöckmann (Projektmanager für AWO)</li> <li>• Herr Schwögler (Mitglied im Gemeinderat)</li> <li>• Frau Ballé-Christiani (Erste Beigeordnete)</li> </ul>
Greimersburg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Junglas (Ortsbürgermeister)</li> <li>• Herr Schneider (Mitglied im Gemeinderat und Aufsichtsratsvorsitzender Genossenschaft)</li> </ul>
Großsteinhausen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Sauder (Ambulanter Pflegedienst DRK)</li> <li>• Herr Schmidt (Ortsbürgermeister)</li> </ul>

Modellkommune	Gesprächspartner
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Lahm (Bauträger und Investor)</li> <li>• Herr Steuer (DRK Zweibrücken)</li> </ul>
Herschberg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Biedinger (Ortsbürgermeister)</li> </ul>
Kirrweiler	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Metzger (Ortsbürgermeister)</li> <li>• Herr Marx (Vorsitzender Bürgerstiftung)</li> <li>• Herr Sehr (Kommunaler Projektbeauftragter)</li> </ul>
Laudert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Grings (Ortsbürgermeister)</li> <li>• Zwei Vertreterinnen der Arbeitsgruppe (u. a. Seniorenbeauftragte)</li> </ul>
Merkelbach	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Schneider (Ortsbürgermeister)</li> <li>• Frau Schwarzrock (Angehörigensprecherin)</li> <li>• Frau Haucke (Privater Pflegedienst)</li> <li>• Herr Schmitz (Investor)</li> </ul>
Minfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Foos (Ortsbürgermeister)</li> <li>• Frau Struppler (Stadtplanerin der Verbandsgemeinde Kandel)</li> </ul>
Neuburg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Knauß (Ortsbürgermeister)</li> <li>• Frau Eck (1. Vorsitzende Bürgerverein)</li> <li>• Herr Scheiba (Ökumenische Sozialstation Wörth)</li> </ul>
Nußbaum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Wichert (Ortsbürgermeister)</li> <li>• Herr Riedle (Projektkoordinatorin)</li> <li>• Frau Kiltz (Projektkoordinatorin)</li> </ul>
Oberelbert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Jung (Ortsbürgermeister)</li> <li>• Frau Gläser (Generationenbeauftragte VG Montabaur)</li> <li>• Herr Hartenstein (Investor/Architekt)</li> </ul>
Reich, Wüschheim, Reckershausen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Bonn (Ortsbürgermeister Reich)</li> <li>• Herr Gehre (Ortsbürgermeister Reckershausen)</li> <li>• Frau Prämaßing (Inhaltliche Beraterin/Projektleitung)</li> </ul>
Rengsdorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Breithausen (VG Bürgermeister)</li> <li>• Frau Sieben (Projektbeauftragte innerhalb der VG-Verwaltung)</li> <li>• Herr Krumm (Investor)</li> <li>• Frau Ulrich (Leiterin Sozialabteilung Kreis Neuwied)</li> <li>• Frau Keul-Göbel (Geschäftsführerin Ev. Sozialstation)</li> </ul>
Siesbach	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Storr (Ortsbürgermeister)</li> </ul>
Sulzbachtal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frau Niggemann (zweite Beigeordnete)</li> </ul>
Weisel, Dörscheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Kappus (Ortsbürgermeister Weisel)</li> </ul>

Modellkommune	Gesprächspartner
Winningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Peiter (Ortsbürgermeister)</li> <li>• Frau Schaaf (Beigeordnete)</li> <li>• Frau Krause (Dorffamilie e.V.)</li> <li>• Frau Blum (Dorffamilie e.V.)</li> <li>• Herr Kröber (Investor)</li> </ul>

## 7.2 Leitfragebogen

### Fragen an die kommunalen Projektbeauftragten

#### Auswahlprozess

- Sie planen eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft/bzw. sie haben eine solche schon realisiert. Wie kam dieser Prozess ins Rollen?

*Zunächst erzählen lassen, erst dann auf einzelne der Fragen, die jetzt folgen, falls nicht schon angesprochen, eingehen.*

- Wie sind Sie auf das Projekt WohnPunkt RLP aufmerksam geworden?
- Wer hat das Projekt initiiert? Aus welcher Motivation heraus?
- Gab es konkrete Anfragen/Bedarf aus der Bürgerschaft?
- Mit welchen Zielvorstellungen haben Sie sich bei WohnPunkt RLP beworben?
- Wer wurde bereits vor der Bewerbung bei WohnPunkt RLP informiert?
- Wurde der Gemeinderat bzw. die Bürgerschaft bereits vor der Bewerbung bei WohnPunkt RLP eingebunden?
- Wie konnten Sie Akzeptanz für das Projekt innerhalb der Bürgerschaft und dem Gemeinderat schaffen?
- Welche Bedeutung hat die Teilnahme am WohnPunkt RLP?
- Stand die Realisierung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft von Beginn an im Fokus oder hatten Sie andere Vorstellungen (z. B. Bau von altersgerechten Wohnungen in Anbindung an Tagespflege)?

#### Umsetzungsstand

- Sie sind in Planung/bzw. haben das Projekt schon umgesetzt. Wie verläuft dieser Prozess?

*Zunächst erzählen lassen, erst dann auf einzelne der Fragen, die jetzt folgen, falls nicht schon angesprochen, eingehen.*

- Bitte erläutern Sie die geplante Maßnahme (u. a. Anzahl der Wohnpflege-Plätze, parallele Angebote wie z. B. offener Mittagstisch, Kurzzeitpflege) und den aktuellen Umsetzungsstand
- Wurde das Projekt frühzeitig mit Kreis/Pflegestrukturplanung abgestimmt?

- Welche Akteure sind wie in den Prozess eingebunden? Welche Rolle haben sie und welche Aufgaben übernehmen Sie?
  - Wohnprojekt-Begleiter
  - Bürgerschaft (Vereine etc.?)
  - Gemeinderat
  - Verbandsgemeinde
  - Architekt
  - Investoren, Banken
  - Betreuungs- und Pflegedienste
  - Förderinstitute
  - LZG, BP-LWTG
  - LZG
  - MSAGD
- Wer ist aus welchem Grund aus dem Prozess ausgestiegen?
- Welche Hemmnisse sind bei der Umsetzung aufgetreten? Wie konnten diese behoben werden.

### **Finanzierung**

- Die Finanzierung spielt eine große Rolle. Wie ist der Finanzierungsprozess bei Ihnen verlaufen?
- Finanzierung gesichert? Über Investor, Verein, Zweckverband oder Genossenschaft?
- Grundstück/Immobilie vorhanden? In welchem Eigentum? Lage?
- Welche Hemmnisse sind bei der Finanzierung aufgetreten? Wie konnten diese behoben werden?

### **Beratungsprozess**

- Gab es einen Beratungsprozess? Wer war beteiligt und wie ist der Beratungsprozess verlaufen?  
*Zunächst erzählen lassen, erst dann auf einzelne der Fragen, die jetzt folgen, falls nicht schon angesprochen, eingehen.*
- Wie war die Zusammenarbeit mit den unterschiedlichen Akteuren im Beratungsprozess?
- In welchen Situationen/Themen oder Fragestellungen haben Sie Hilfe/Unterstützung benötigt?
  - Suche und Auswahl von Bewohnerinnen und Bewohnern für das Projekt
  - Suche und Auswahl von Immobilien

- Bau bzw. Umbau von Immobilien (u. a. Brandschutz, Ordnungsrecht)
  - Suche und Auswahl von Investoren und Dienstleistern
  - Abstimmung mit Aufsichtsbehörden
  - Erarbeitung Finanzierungs- und Betriebskostenkonzept
  - Rechtliche Fragen
  - Umsetzung Beteiligungsverfahren
- Konnte der Wohnprojekt-Begleiter bei allen Themen helfen/Kontakte vermitteln?
  - Haben Sie weitere Beratungsangebote in Anspruch genommen (z. B. Beratungs- und Prüfbehörden des Landesamtes für Soziales, Jugend und Versorgung, Landesberatungsstelle „Barrierefreies Bauen und Wohnen“ bei der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V., Architekten, Sozialplaner)?
  - Welche Beratungsinhalte/-themen waren für den Prozess am wichtigsten (u. a. sozialrechtliche Regelungen, Vertragsgestaltungen, baulich-/architektonische Beratungen, Kommunikationsverfahren)?
  - Kennen Sie den Werkzeugkoffer? Welche Rolle spielt der Werkzeugkoffer im Prozess?
  - Haben Sie durch WohnPunkt RLP landes-, bundes- oder EU-Programmen für die Umsetzung nutzen können? Was war förderlich, was hemmend?
  - Welche Rolle spielt die Begleitung und die Netzwerkarbeit (z. B. Regionaltreffen) für den Erfolg von WohnPunkt RLP?
  - Was sind die (bisher) zentralen Erfolge des Prozesses?
  - Was sind die größten Vorteile des Verfahrens?
  - Wie lang hat es bis zur Fertigstellung gedauert bzw. was schätzen Sie, wie lange es dauern wird?
  - Welche Optimierungs- und Verbesserungsmöglichkeiten sehen Sie (rückblickend) für das Verfahren?
  - Was würden Sie in einem weiteren Prozess anders machen wollen?

### **Lokale Entwicklungsprozesse**

- Bei der Entwicklung vor Ort haben viele Akteure eine Rolle gespielt. Welche Akteure waren es und welche Rolle haben sie gespielt?  
*Zunächst erzählen lassen, erst dann auf einzelne der Fragen, die jetzt folgen, falls nicht schon angesprochen, eingehen.*
- Gab es bereits Vorkenntnisse zu Wohn-Pflege-Gemeinschaften in der Bürgerschaft und Gemeinderat?
- Gab es Bedenken von den verschiedenen Akteuren? Falls ja, wie konnten Lösungen gefunden werden?

- Welche externen Faktoren beeinflussen den lokalen Entwicklungsprozess?
- Welche bürgerschaftlichen Arrangements sind durch den WohnPunkt-Prozess entstanden?
- Bleiben bürgerschaftliche Arrangements auch ohne Umsetzung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft bestehen?

### **Fragen an Bürgerschaft (Aktive und „Skeptiker“)**

- Bei Ihnen gibt es eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft, in welcher Form sind Sie beteiligt? Was ist Ihre Rolle?

*Zunächst erzählen lassen, erst dann auf einzelne der Fragen, die jetzt folgen, falls nicht schon angesprochen, eingehen.*

- Kannten Sie „Wohn-Pflege-Gemeinschaften“ bevor man hier vor Ort aktiv wurde?
- Was erwarten Sie von dem Projekt „Wohn-Pflege-Gemeinschaft“ und dem Prozess durch WohnPunkt?
- Wie wurden Sie informiert?
- Gab es von Ihrer Seite Bedenken? Falls ja, wie konnten Lösungen gefunden werden?
- Welche Chancen verbinden Sie mit dem Projekt/Prozess?
- Wie werden Sie sich zukünftig einbringen?
- Wie hoch ist der Zeitaufwand für Sie?

### **Fragen an Betreuungs- und Pflegedienste**

- Sie sind bei dem Projekt Wohn-Pflege-Gemeinschaften hier vor Ort involviert. Was ist Ihre Rolle? Wie hat sich der Prozess bisher abgespielt?

*Zunächst erzählen lassen, erst dann auf einzelne der Fragen, die jetzt folgen, falls nicht schon angesprochen, eingehen.*

- Haben Sie sich vorher, bevor Sie sich hier involviert haben, mit dem Thema Wohn-Pflege-Gemeinschaften (bzw. ambulant betreute Wohngemeinschaften) beschäftigt? In welcher Form?
- Wie sind Sie auf das Projekt aufmerksam geworden?
- Was waren aus Ihrer Sicht die größten Bedenken? Wo sehen Sie Chancen?
- Wie setzen sich Ihre Einnahmen zusammen?
- Kosten?
  - Wie viel Personal? Qualifizierung Personal?
  - Tarifbezahlung? Mit Zusatzleistungen?
  - Wird Ehrenamt einbezogen?

- Wie viele zu betreuende Personen benötigen Sie, damit sich das Modell für Sie „rechnet“?
- Was beeinträchtigt Ihre Rentabilität (z. B. Wahlfreiheit Pflegevertrag)?
- Welche Hemmnisse sind aufgetreten?
  - Z. B. Sozialhilfeträger lehnen Übernahme Leistungen der 24-h-Betreuung ab (sog. Negativabgrenzung wird nicht akzeptiert, ebenso Ablehnung einer Leistungs- und Qualitätsvereinbarung (LQV))
  - Z. B. Wohngruppenzuschlag wird nicht immer gewährt
- Beteiligen sich Bürger an dem Projekt? Falls ja, wie?
- Welche Vorteile/Nachteile haben Sie, wenn sich die Bewohnerinnen und Bewohner an dem Projekt beteiligen?
- Wie ist der Beratungsprozess im Projekt WohnPunkt RLP verlaufen? Welche Vorteile/Nachteile gab es?
- Können Sie sich vorstellen weitere Wohn-Pflege-Gemeinschaften zu betreiben? Auch als Investor?
- Welche Rahmenbedingungen sind hierfür notwendig?

### **Fragen an Investoren (ggf. auch Kommune)**

- Sie sind hier als Investor bei dem Projekt Wohn-Pflege-Gemeinschaften beteiligt. Was ist Ihre Rolle? Wie ist der Prozess bisher verlaufen?  
*Zunächst erzählen lassen, erst dann auf einzelne der Fragen, die jetzt folgen, falls nicht schon angesprochen, eingehen.*
- Kannten Sie, bevor hier mit der Gemeinde in Verhandlung getreten sind, Wohn-Pflege-Gemeinschaften (bzw. ambulant betreute Wohngemeinschaften)?
- Kannten Sie früher, bevor Sie sich hier engagiert haben, das Projekt WohnPunkt RLP?
- Wie sind Sie auf das Projekt WohnPunkt RLP aufmerksam geworden?
- Wie sind Sie auf diesen Ort bzw. auf das Projekt, das jetzt hier realisiert werden soll bzw. realisiert ist, aufmerksam geworden?
- Was waren aus Ihrer Sicht die größten Bedenken? Wo sehen Sie Chancen?
- Welche Kriterien beeinflussen Ihre Rentabilität?
  - Bestandsimmobilie (Brandschutz, Denkmal)
  - Baurecht
  - Finanzierung des Deltas
  - Fehlende Mietgarantien
  - Kriterien Soziale Wohnraumförderung

- Ablehnung von Sozialhilfeträgern zur Übernahme der Mietkosten in Wohn-Pflege-Gemeinschaften, wenn Miete über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt
- Wie finanzieren Sie den Bau/Umbau? (Einsatz Fördermittel z. B. LEADER, Dorferneuerung, KfW, Anschubfinanzierung max. 10.000 EURO/Wohngruppe)?
- Sind Sie aus dem Projekt ausgestiegen? Falls ja, warum?
- Unter welchen Rahmenbedingungen würden Sie aus dem Projekt aussteigen (falls noch nicht ausgestiegen)?

**Fragen an Wohn-Pflege-Gemeinschaft-Bewohnerinnen und Bewohner/ Angehörige**

- Qualität höher als stationäre Einrichtung?
- Mehrwert Wohn-Pflege-Gemeinschaft?

### 7.3 Standardisierter Fragebogen

**Wie zufrieden sind Sie mit dem bisherigen Prozessverlauf zur Gründung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft insgesamt?**

sehr zufrieden				←————→		sehr unzufrieden			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>									

**Haben sich Ihre Erwartungen an den Prozess WohnPunkt RLP in Bezug auf... erfüllt?**

	... die inhaltliche Unterstützung (Beratungsinhalte)	... den zeitlichen Aufwand	... den Erfahrungsaustausch
Ja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teilweise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Wie zufrieden sind Sie mit der bisherigen Begleitung durch den/die externe/n Wohnprojektbegleiter/in?**

sehr zufrieden				←————→		sehr unzufrieden			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>									

**Wie zufrieden sind Sie mit der Zusammenarbeit mit der Koordinierungsstelle WohnPunkt?**

sehr zufrieden				←————→		sehr unzufrieden			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>									

**Wie bewerten Sie die Fachtagungen im Projektverlauf von WohnPunkt RLP?**

sehr zufrieden				←————→		sehr unzufrieden			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>									

**Wie bewerten Sie die Veranstaltungen zum Erfahrungsaustausch im Projektverlauf von WohnPunkt RLP?**

sehr zufrieden				←————→		sehr unzufrieden			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>									

**Wie wichtig waren für Sie folgende Beratungsinhalte?**

	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Aufbau von Organisationsstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bautechnische Fragen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sozialrechtliche Fragen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Finanzierungsformen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aktivierung bürgerschaftliches Engagement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Welche Beratungsinhalte haben Ihnen gefehlt?**


---

**Wie bewerten Sie Intensität der Beratung durch den/ die externe/n Wohnprojektleiter/in? Bitte kreuzen Sie alles zutreffende an.**

<input type="checkbox"/>	Die Häufigkeit der vor Ort Termine war genau passend.
<input type="checkbox"/>	Die Anzahl der Termine war ausreichend, aber der Zeitraum war insgesamt zu kurz bzw. die Beratungstermine hätten wir zu einem anderen Zeitpunkt benötigt.
<input type="checkbox"/>	Es waren zu viele Termine, die wir im Prozess nicht gebraucht hätten.
<input type="checkbox"/>	Es waren zu wenige Termine, der Beratungsbedarf war deutlich größer.
<input type="checkbox"/>	Sonstiges: _____

**Kennen Sie den „Werkzeugkoffer Wohn-Pflege-Gemeinschaften“?**

<input type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja
	Falls ja, nutzen Sie den Werkzeugkoffer?
<input type="checkbox"/>	Ja, regelmäßig
<input type="checkbox"/>	Ja, aber bisher nur 1-2 Mal
<input type="checkbox"/>	Nein, da mir die Inhalte nicht geholfen haben
<input type="checkbox"/>	Nein, war bisher nicht notwendig

**Wie bewerten Sie den Werkzeugkoffer in Bezug auf...?**

	sehr gut	gut	mittel- mäßig	schlecht	sehr schlecht
Relevanz der Inhalte	<input type="checkbox"/>				
Verständlichkeit der Inhalte	<input type="checkbox"/>				
Praxistauglichkeit	<input type="checkbox"/>				

**Wie beurteilen Sie den Kompetenzzuwachs (Lernerfahrungen) für Ihre Gemeinde in folgenden Bereichen**

	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig	sehr niedrig
Aufbau fachlicher Kompetenzen	<input type="checkbox"/>				
Aufbau methodischer Kompetenzen	<input type="checkbox"/>				
Aufbau von Netzwerken, Zusammenarbeit	<input type="checkbox"/>				
Aktivierung bürgerschaftliches Engagement	<input type="checkbox"/>				

**Haben sich im Zuge der Projektbegleitung andere neue Angebote der Seniorenarbeit in Ihrer Gemeinde entwickelt. Wenn ja, welche Angebote haben sich entwickelt?**

<input type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja
(Kurzbeschreibung des neuen Angebotes / der neuen Angebote)	
_____	
_____	
_____	

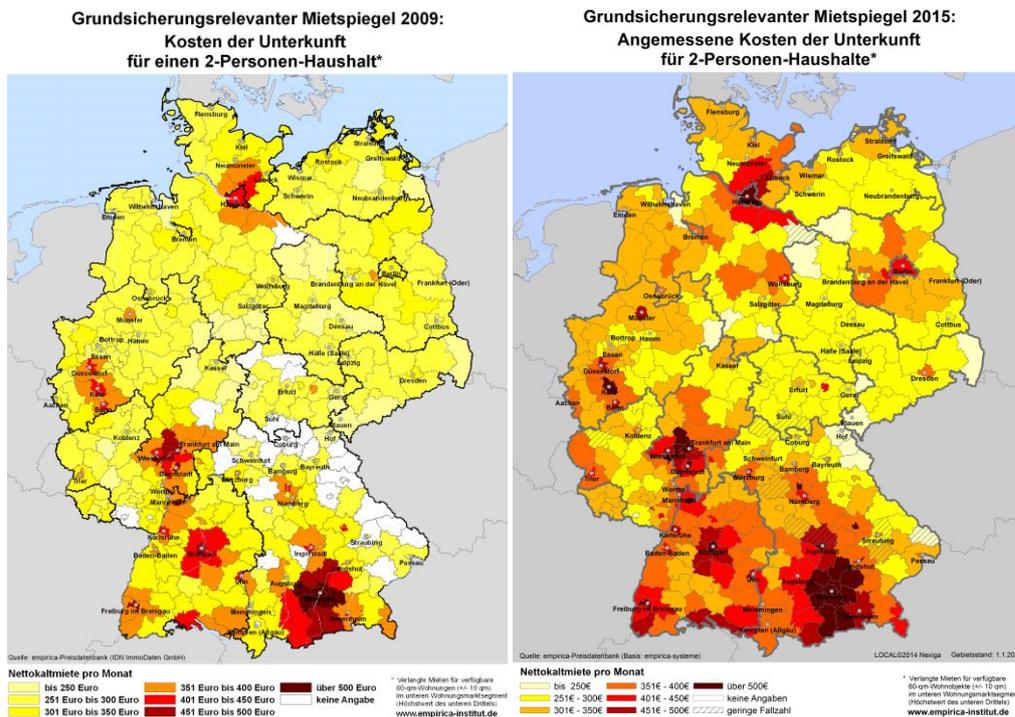
**Wie beurteilen Sie den bisherigen Arbeitsaufwand für dieses Projekt in Ihrer Gemeinde?**

	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig	sehr niedrig
Arbeitsaufwand	<input type="checkbox"/>				

### 7.4 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel

Der Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel stellt für jeden Landkreis in Deutschland dar, wie hoch die Nettokaltmiete für eine bestimmte Wohnungsgröße *im unteren Wohnungsmarktsegment* ist. Das untere Wohnungsmarktsegment wird dabei definiert als die Höchstmiete, die das untere Drittel der öffentlich inserierten Wohnungen einer bestimmten Größe vor Ort kostet. Sie kann als Mietobergrenze für angemessenen Kosten der Unterkunft verstanden werden. (Auswertungen auf Gemeinde- bzw. Vergleichsraumbene sind ebenfalls möglich.)

**Abbildung 16: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2009+2015: Nettokaltmiete für 60m<sup>2</sup>-Wohnungen einfachen Standards für alle Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH).

empirica

**Abbildung 17: Mietobergrenzen im unteren Wohnungsmarktsegment**

Stadt/ Land- kreis	Nettomonatskaltmieten in 2015																			
	45 qm große Mietwohnungen*				60 qm große Mietwohnungen*				75 qm große Mietwohnungen*				90 qm große Mietwohnungen*				105 qm große Mietwohnungen*			
	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
	20%-Linie	25%-Linie	33%-Linie	50%-Linie																
Stadt A	290	300	300	330	330	350	350	380	400	410	430	450	450	470	500	540	550	570	600	630
Stadt B	240	260	280	300	310	320	330	360	370	380	400	440	470	480	500	550	580	600	620	690
Kreis C	210	220	220	240	250	270	280	300	320	330	350	370	370	390	400	430	480	500	520	600
Kreis D	210	220	230	260	240	280	290	310	300	320	330	360	360	380	400	430	380	400	450	490

\* Nettokaltmieten verfügbarer Mietwohnungen und Miethäuser im unteren Wohnungsmarktsegment in Euro, Wohnfläche +/- 10 m<sup>2</sup>. - Hinweis: Alle Werte für Stadt A lassen sich an Abb. 3 ablesen: Die Mieten jeder Wohnungsgrößenklasse entsprechen jeweils einer Linie.