

Seniorenwohngemeinschaft Am Alten Försterhaus



Merkblatt zur persönlichen Kalkulation der Aufwendungen für die Wohngemeinschaft

Wir sind eine Gemeinschaft, die einmal sich als Mitgesellschafter engagiert hat und Interessenten nur dann offen steht, die für sich gleichfalls einen solchen Status anstreben. Die Wohngemeinschaft kann 10 Einzelpersonen einschl. 2 Ehepaare oder Lebenspartnerschaften aufnehmen. Im Letztgenannten Fall würde die Wohngemeinschaft dann aus 12 Personen bestehen.

Wer kann der Wohngemeinschaft angehören?

Generell können nur Gesellschafter bzw. deren nahe Familienangehörige der Immobilienbesitzgesellschaft von der Wohngemeinschaft aufgenommen werden. Ggfs. kann ein Probewohnen für einen befristeten Zeitraum vereinbart werden, um das Leben und Wohnen innerhalb der Wohngemeinschaft im Alltag kennen zu lernen. Wir haben – aufgrund der Situation der Gründungsgesellschafter – das Angebot so gestaltet, dass eine Grundversorgung hinsichtlich hauswirtschaftlicher Dienstleistungen gesichert ist. Es besteht jedoch die Möglichkeit ganz oder teilweise darauf zu verzichten – beispielsweise die Mahlzeitenzubereitung und den Einkauf für seinen Haushalt selbst zu regeln. Eine zweite, vollingerichtete Küche im ehem. Försterhaus steht dort für diese Fälle zur Verfügung. Wohngemeinschaft heißt aber auch, soviel wie möglich gemeinsam an Aufgaben zu erledigen – insofern bedarf es sicherlich umfangreicher Regelungen, wenn im Einzelfall eine Reihe von vorgehaltenen Leistungen abgewählt werden. Hier bereits alle denkbaren Ansätze aufzulisten, würde sicherlich den Rahmen sprengen.

Diese Gestaltungsfreiheit hat ihren Grund darin, dass die Wohngemeinschaft auch Gesellschaftern offen steht, die weder pflegebedürftig sind noch sonstige Hilfe- oder Betreuungsleistungen dem Grunde nach benötigen. Möglicherweise wird nur eine Wohnmöglichkeit gesucht, die einfach ein Mehr an Gemeinsamkeit bietet, als die bisherige Wohnsituation.

Gemeinschaft kann nicht gleichbedeutend mit Aufgabe der Individualität sein.

Mögliche Gründe Ihrer Entscheidung zugunsten der Wohngemeinschaft:

Die private, individuelle Wohnmöglichkeit für sich selbst oder naher Familienangehöriger, die einen Haushalt nicht mehr selbständig führen können oder wollen und aufgrund der baulichen Situation die Sicherheit suchen, auch im Pflegefall nicht mehr umziehen zu müssen. Wir können uns vorstellen – Mobilität unterstellt – dass die Lage des Hauses im Ortskern gleichermaßen ein wichtiges Entscheidungskriterium sein kann. Sind doch Ärzte, Apotheken und alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar.

Zur Kostenstruktur

Als Grundaussage gilt folgendes: Die mögliche Pflegestufe beeinflusst nicht die hier ausgewiesenen Kosten. Sie kennen dies von den Entgelten für Altenheime sicherlich – Tagessätze, gestaffelt nach Pflegestufen, abzüglich Leistung der Pflegeversicherung und des ausgewiesenen Eigenbehalts. Letzteres ist dann Ihr Kostenanteil oftmals zzgl. möglicher weiterer Kosten, die durch das Investment des Heimbetreibers begründet sind. Der Monat wird dann tagesgenau abgerechnet.

Das Kostenangebot einer Wohngemeinschaft gestaltet sich im Allgemeinen auf der Grundlage des Mietrechts wie folgt:

Kaltniete als Monatswert,

Mietnebenkosten als Vorauszahlung - oder alternativ eine **Warmmiete**

Rücklagen für Anschaffungen/Abnutzungen

Allgemeine Kosten der Wohngemeinschaft

Kosten der individuellen Betreuung oder Kostenpauschale für die Betreuung

Beitrag zur Haushaltskasse

und hängt davon ab, ob es sich um reine Wohngemeinschaft oder Hausgemeinschaft bzw. Mischform handelt.

Die aufgeführten Kostensätze gelten für den Mitgesellschafter, der die übertragenen Wohnrechte für sich oder nahen Angehörige seiner Familie nutzt (Eigennutzung) und Sonderregelungen nicht vereinbart oder zugesagt wurden. Der Umzug aus dem seit Jahrzehnten selbst genutzten Einfamilienhaus ist ein sehr drastischer Einschnitt in das Leben – unabhängig davon, aus welchen Gründen dies erforderlich wird. Dies wird noch schwieriger für Angehörige vermittelbar, wenn im Falle demenzieller Einschränkungen der Status „ab jetzt ist man Mieter“ vermittelt werden soll.

Um es vorweg zu sagen – Sie gehen hier kein unternehmerisches Risiko ein. Im Gegenteil – Sie sichern sich weit über das Mietrecht hinausgehende Rechte und Möglichkeiten. Dies erläutern wir Ihnen dann gerne im persönlichen Gespräch.

Als Mitgesellschafter haben Sie unmittelbare und weitreichende Mitgestaltungsmöglichkeiten sowie Einfluß auf die Kostensituation – letzteres könnte für die Zukunft ein wichtiges Entscheidungskriterium werden.

Der aktuelle Gesellschafterkreis hat folgende Kostenstruktur gebilligt:

Ansatz einer Warmmiete je nach Zimmergröße und anteilig der Allgmeinfläche im Erdgeschoß und Souterrain sowie der Außenfläche.

Die Wohngemeinschaft verursacht Kosten aus vorfinanzierter Ingangsetzung, diversen Investitionen für technische Ausstattung/Möblierung zugunsten der Wohngemeinschaft sowie laufenden Kosten, die nicht einzelnen Nutzern zugeordnet und auch nicht als typische „Mietnebenkosten“ deklariert werden können bis hin zu den erhöhten Abnutzungen.

- Grundkosten der Wohngemeinschaft an sich in Höhe von 460,- € / Monat (für Eintrittsjahr 2010), die den Mietnebenkosten üblicherweise zugerechnet werden. Zum Zwecke der Klarheit und Vergleichbarkeit haben wir diese Position gesondert ausgewiesen.
- Kosten für Hauswirtschaft und eine Nachtbereitschaft in Höhe von 340,- € / Monat

Für die Lebensführung – umgangssprachlich als Haushaltsgeld bekannt – sind derzeit 200 € / Monat vorgesehen (2010).

**Seniorenwohngemeinschaft
Am Alten Försterhaus**

Seniorenwohngemeinschaft Am Alten Försterhaus



Diese Kosten kommen neben der Warmmiete noch hinzu, wenn Sie für diese Leistungen mit uns vereinbart haben.

Über weitergehende Leistungen und möglicherweise zusätzlich entstehende Kosten müssen wir uns im Einzelnen unterhalten. Die persönlichen Situationen sind so different, dass hier generell keine Aussage möglich ist.

Nachtbereitschaft

Die Gründungsgesellschafter haben sich für eine natürliche Person als Nachtbereitschaft entschieden. Technisch ist jedoch alles so vorbereitet, dass auch die installierte Notrufanlage so geschaltet wird, dass bei Bedarf ein ambulanter Pflegedienst gerufen werden könnte (Pflegebedürftigkeit unterstellt). Dies könnte auch der Fall sein, wenn kein kurzfristiger Ersatz für einen unerwarteten Personalausfall gestellt werden kann.

Aufgrund der körperlichen Verfassung der NutzerInnen wäre eine technische Lösung durchaus vertretbar – aus Gründen der „gefühlten und empfundenen“ Sicherheit wurde davon jedoch abgesehen.

Hauswirtschaft

Wir haben beschlossen, täglich frisch die Mahlzeiten und soweit als möglich gemeinsam zuzubereiten. Eine Anlieferung wäre zwar möglich, aber die Probeessen konnten einfach nicht überzeugen. Das Sauberhalten und die Pflege der allgemein zur Verfügung stehenden Flächen wird übernommen. Die privaten Zimmer sollen zwar von jedem Nutzer selbst in Ordnung gehalten werden – so lange dies möglich ist. Wir unterstützen Sie jedoch bei dieser Aufgabe. Ähnliches gilt für die Wäsche; Sie können Ihre eigene Waschmaschine aufstellen und Ihre Wäsche selbst versorgen – bis hin zu schrankfertig. Damit reduziert sich dieser Kostenanteil für Sie. Die Instandhaltung und Pflege der Außenfläche sowie das Fensterputzen ist Angelegenheit des Hausmeisterservice.

Kann ich auch zur Miete wohnen ohne als Gesellschafter beteiligt zu sein?

Prinzipiell ja – zu beachten ist folgende Besonderheit: Entsprechend der Zimmerzahl sind die Wohnrechte auf Lebenszeit einem Gesellschafter zugeordnet. Dieser ist mit Zustimmung der übrigen Gesellschafter bis zum Zeitpunkt seines Eigenbedarfs über den Hauseigentümer dann Ihr mittelbarer Vermieter. In diesem Fall können die Regelungen des Mietverhältnisses von den hier dargestellten Erläuterungen abweichen.

Zur Wahlfreiheit von Leistungen der Wohngemeinschaft

Die Wohngemeinschaft ist Vertragspartner für alle Dienstleistungen, die von „außen“ verpflichtet werden und auch Arbeitgeber im lohnsteuer- und sozialversicherungsrechtlichen Sinne. Sie ist von der BezReg Düsseldorf anerkannter Anbieter für niedrigschwellige Hilfe- und Betreuungsleistungen und kann bei Vorliegen der persönlichen Voraussetzungen die zustehenden Betreuungsgelder mit den Pflegekassen abrechnen.

Dies ist ein weiterer Schritt, die Betreuungsleistungen auf ein möglichst finanziell geringes Niveau zu halten und die Kosten dort abzurechnen, wo diese tatsächlich entstehen. Eine weitere Möglichkeit, die die Pflegeversicherungsreform vorgesehen hat, ist die des „poolen“s von Leistungen. Sinn soll sein, dass nicht verbrauchte Gelder der Pflegeversicherung für die Gemeinschaft „gepoolt“ werden – also in einer Summe erfasst – und der Gemeinschaft dann zur Verfügung gestellt wird. Wie dies in der Praxis funktionieren soll, bleibt abzuwarten. In der Pflegestufe 1 dürfte dies ohnehin reine Theorie sein.

Die Wahlfreiheit der Leistungen ist prinzipiell zugesagt, wird aber dort ihre Grenzen finden, wo die Wohngemeinschaft nicht auf gemeinschaftliche Ansätze verzichten kann. Andererseits wird die Wohngemeinschaft angestrebt, um gemeinschaftlich zu wohnen. Damit wird deutlich, dass es u.a. als Beispiel eine Individualküche auf dem Zimmer – auch in den größeren Räumen – schon aus technischer Sicht nicht geben kann.

Beratung und Information der Gesellschafter

Dies wird sicherlich der Geschäftsführer der Hauseigentümergeinschaft übernehmen. Sie sollten sich jedoch vorher unbedingt persönlich vor Ort ein Bild über die Örtlichkeit und der Alltagsgestaltung machen und mit dem vergleichen, was Sie sich persönlich vorstellen. Die Kosten sind ein wichtiges Argument – Sie wählen aber die Wohngemeinschaft, weil Ihnen die Selbstbestimmtheit und Lebensqualität, das privat-familiäre Umfeld ein vorrangiges Ziel ist.

Das Wohn- und Teilhabegesetz NRW sieht jedoch eine weitere, interessante Möglichkeit vor – die Ihnen sicherlich weiterhelfen wird, möglichst unabhängige Informationen zu erhalten und zugleich auch während Ihrer Zugehörigkeit zur Wohngemeinschaft nicht „allein“ dastehen zu müssen:

§ 2 Absatz 3 Ziff. 2 WTG

die Bewohner bei der Wahl des Anbieters von Dritten unterstützt werden; diese dürfen weder Anbieter einer Wohn- und Betreuungsleistung noch dessen Beschäftigte sein

Anm.: das Gesetz kann Ihnen auch im vollen Wortlaut als pdf-Datei zur Verfügung gestellt werden –
(s. a. Informationen / Rechtliche Hinweise)

Diese Funktion nimmt zurzeit die Sprecherin der Gesellschafterversammlung wahr. Unter „Willkommen“ / „Wir“ / „Interessenvertretung“ finden Sie Ihre(n) AnsprechpartnerIn und nähere Erläuterungen.

Was will man mit dieser Vorschrift bewirken?

Gilt das Wohn- und Teilhabegesetz nicht, hat auch die Heimaufsicht wenig oder gar keine Einwirkungsmöglichkeiten in das Geschehen einer Wohngemeinschaft. Mit dieser Regelung soll eine unabhängige Informationsmöglichkeit für neue Mitglieder einer Wohngemeinschaft hinsichtlich bestehender Verträge und Wahlmöglichkeiten realisiert werden. Gleichzeitig ist die häufige Präsenz einer solchen Person in der Wohngemeinschaft ein Garant dafür, dass rechtzeitig Mängel aufgedeckt werden und möglicherweise die moderierende Entscheidungsfindung zu neuen Lösungsansätzen führt. Wir sind davon überzeugt, dass dies eine konstruktiv kontrollierende Tätigkeit ist, die nur zu begrüßen ist und unsere Entwicklung sicherlich fördert.

Die Wohngemeinschaft steht am Anfang und wird sich erst in diesem Jahr richtig entwickeln können – das erste Wochenende im Februar 2010 ist im übrigen Tag der offenen Tür. Vielleicht nutzt der eine oder andere diese Gelegenheit, offene Fragen zu klären.