



# *Betreutes Wohnen/ Wohnen mit Service im Landkreis Harburg*

**Ausgabe  
Januar 2019**



## **Einleitung**

Die meisten Menschen möchten auch im Alter selbstbestimmt wohnen und in ihrer vertrauten Umgebung bleiben - ist dies auch Ihr Ziel?

Wenn ja, sollten Sie sich schon frühzeitig Gedanken zum Thema „Wohnen im Alter“ machen.

Neben den klassischen Möglichkeiten

- Wohnen in der althergebrachten „normalen“ Wohnung und
- Wohnen in einem Pflegeheim

sehen viele Menschen im betreuten Wohnen eine Alternative zum Pflegeheim.

Das betreute Wohnen hat sich in den letzten Jahren als eigene Wohnform etabliert und überall im Landkreis Harburg sind diese zu finden (siehe Adresslisten in dieser Broschüre).

Doch was genau ist betreutes Wohnen überhaupt? Worauf muss man achten? Und ist diese Wohnform überhaupt für mich geeignet?

Diese kleine Broschüre soll helfen, diese Fragen zu beantworten und Ihnen ein Stück Sicherheit bei Ihrer persönlichen Entscheidung vermitteln.

## Stadt Winsen

Betreutes Wohnen „Schanzenhof“ Schanzenring 8 21423 Winsen Tel. 04171 887620	Wohnen mit Service „Seniorenresidenz Eckermannstraße“ Eckermannstraße 21 21423 Winsen Tel. 04171 71017
Wohnen mit Service „Parkresidenz“ Große Gänseweide 13 21423 Winsen Tel. 04171 71017	Service-Wohnanlage „Osterbülte“ Schirwindter Straße 56 21423 Winsen Tel. 04171 881811
Wohnen mit Service „Stadtresidenz“ Große Gänseweide 1 21423 Winsen Tel. 04171 71017	Wohnen mit Service „Haus Winhusen“ Bahnhofstraße 9 21423 Winsen Tel. 04171 692900
Wohnen mit Service „Alte Molkerei“ Bahnhofstraße 64 21423 Winsen Tel. 04171 881811	Wohnen mit Service „Weseloh-Park“ Strassburger Str. 15 - 19 21423 Winsen Tel. 04171 881811
	Wohnen mit Service „Ahlers Tivoli“ Bahnhofstr. 33 21423 Winsen Tel. 04171 881811

Die Betreuung erfolgt für alle Häuser über den Paritätischen und ist unter folgender Internetadresse zu erreichen:





[www. paritaetischer.de/kreisgruppen/harburg](http://www.paritaetischer.de/kreisgruppen/harburg)

## Gemeinde Stelle

Servicewohnen am Pagensood  
Niedersachsenstraße 4  
21435 Stelle  
Tel. 04171 881811  
[info@schroederimmobilien.de](mailto:info@schroederimmobilien.de)

## Samtgemeinde Tostedt

Herbergsverein, Altenheim und Diakoniestation zu Tostedt e. V.

-  Bremer Str. 37
-  Bahnhofstraße 17 und 19 a
-  Albert-Schweitzer-Weg 18 - 30
-  Dieckhofstraße 12

21255 Tostedt  
Tel. 04182 2009-0 oder 2009-160  
[www.herbergsverein-tostedt.de](http://www.herbergsverein-tostedt.de)

Seniorenwohn- und Pflegeheim Homann GmbH  
Niedersachsenstraße 25  
21255 Tostedt  
Tel. 04182 28330  
[www.pflegeheim-homann.de](http://www.pflegeheim-homann.de)

## Welche Rolle spielt das Wohnen im Alter?

Dem Wohnen kommt im Alter eine sehr bedeutsame und meist unterschätzte Rolle zu. Oftmals ist der Grund für einen Umzug in ein Alten- und Pflegeheim, dass die angestammte Wohnung die Wohnbedürfnisse von pflegebedürftigen Menschen plötzlich nicht mehr erfüllen kann. Dies ist z. B. der Fall, wenn man im Alter auch in den Innenräumen auf einen Rollator oder Rollstuhl angewiesen ist oder wenn man Hilfe bei der Körperpflege benötigt, aber nicht ausreichend Platz im Badezimmer ist.

Barrieren, wie Stufen oder Schwellen, aber auch geringe Türbreiten und wenig Bewegungsfreiheit werden dann zu unüberwindlichen und gefährlichen Hindernissen. Das tägliche Leben wird erschwert und Hilfestellungen sind nicht zufriedenstellend möglich. Nicht zuletzt kann es auch zur Vereinsamung beitragen, wenn die Wohnung von Ihnen nicht mehr verlassen werden kann bzw. von Ihren Freunden nicht mehr betreten werden kann.

## Barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnung

Um in barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnung leben zu können, sollten bauliche Voraussetzungen geschaffen worden sein.

Dazu gehört, dass die Wohnung

- ohne Stufen und Schwellen begehbar ist, so dass sie auch bei Bewegungseinschränkungen ungehindert zugänglich ist,
- sie eine bodengleiche Dusche oder ein anderweitig sicheres Bad hat, so dass Sie in Ihrer selbständigen Körperpflege nicht beeinträchtigt werden,
- die Türbreiten und die Bewegungsflächen im Bad, Flur und in der Küche ausreichend sind, so dass Sie auch mit einem Rollator in der Nutzung nicht beeinträchtigt werden,
- sie eine gute technische Ausstattung und Beleuchtung hat, so dass Ihre Sicherheit nicht gefährdet ist und
- sie bei Bedarf über verschiedene Hilfsmittel (z. B. Haltegriffe, Sitz- und Aufstehhilfe) verfügt und dadurch Bewegungseinschränkungen möglichst ausgleichen kann.

Die einzelnen Anforderungen, wie Maße von Bewegungsflächen, Höhe von Haltegriffen usw. fasst die DIN 18040 zusammen.

Sie beschreibt auch, wie Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, möglichst unabhängig wohnen können.



Verweis auf das Internet:

Die Seite [www.nullbarriere.de](http://www.nullbarriere.de) gibt detaillierte Informationen für alle, die mehr über das Thema wissen möchten. Sie eignet sich auch als Planungshilfe für einen Neu- oder Umbau.

### **Gemeinde Neu Wulmstorf**

ProVita Betreutes Wohnen im Alter  
Marktplatz 25  
21629 Neu Wulmstorf  
Tel. 040 70105-0 oder 70105-488  
[www.pflegeheim-marktplatz.de](http://www.pflegeheim-marktplatz.de)

### **Gemeinde Rosengarten**

benevit – Betreutes Wohnen  
Rußweg 9  
21224 Rosengarten  
Tel. 04108 41819417  
[www.benevit.net/standorte/haus-kiekeberg-betreutes-wohnen/](http://www.benevit.net/standorte/haus-kiekeberg-betreutes-wohnen/)

### **Samtgemeinde Salzhausen**

Senioren-Wohnanlage „Maschensfeld“  
Maschensfeld 5  
21376 Salzhausen  
Tel. 04172 982010  
[www.pflegeinsalzhausen.de](http://www.pflegeinsalzhausen.de)

Seniorenwohnanlage „Heidmarkhof“  
Hauptstraße 2 + 2a  
21376 Salzhausen  
Tel. 04172 992010  
[www.pflegeninsalzhausen.de](http://www.pflegeninsalzhausen.de)

### **Gemeinde Seevetal**

-Alter- Zirkusplatz  
Am Felde/Am Kamp  
21217 Seevetal  
Tel.: 04171 881866  
E-Mail: [repschlaeger@schroederimmobilien.de](mailto:repschlaeger@schroederimmobilien.de)

Fertigstellung  
voraussichtlich  
Ende 2020

### **Samtgemeinde Elbmarsch**

Alten- und Pflegeheim Elbmarsch e. V.  
Fährstraße 1 - 3  
21436 Marschacht  
Tel. 04176 9080  
[www.pflegeheim-elbmarsch.de](http://www.pflegeheim-elbmarsch.de)

### **Samtgemeinde Hanstedt**

DRK-Seniorenzentrum „Haus am Steinberg“  
Fritz-Reuter-Straße 5-7  
21271 Hanstedt  
Tel. 04184 8890  
[www.drk-zentrum-hanstedt.de](http://www.drk-zentrum-hanstedt.de)

### **Samtgemeinde Hollenstedt**

Hauptstraße 23  
21279 Hollenstedt  
Kontakt: Herbst-Immobilien-  
Management GmbH  
Vesperweg 36 b  
Tel. 04187 6007431

Achtern Bohnhoff 2  
21279 Hollenstedt  
Kontakt: Herbst-Immobilien-  
Management GmbH  
Vesperweg 36 b  
Tel. 04187 6007431

### **Samtgemeinde Jesteburg**

Wohnresidenz am Heidehaus  
Itzenbütteler Heuweg 60a  
21266 Jesteburg  
Tel. 04183 7770  
[www.das-heidehaus.de](http://www.das-heidehaus.de)

## **Was genau ist betreutes Wohnen?**

Im betreuten Wohnen mieten Sie im Regelfall eine abgeschlossene Wohnung für sich allein oder mit Ihrem Lebens-/Ehepartner. Diese Wohnung ist in der Regel barrierefrei oder sogar rollstuhlgerecht ausgestattet, Notrufmöglichkeiten stehen in manchen Häusern als Grundpakete zur Verfügung. In den meisten Wohnanlagen gibt es einen Ansprechpartner vor Ort, der Sie berät und bei Bedarf weitere, zusätzliche Dienstleistungen vermittelt. Auch haustechnischer Service wie Treppenhausreinigung und Räum- und Streudienst sowie zentrale Müllentsorgung sind eingeschlossen. Über diese Leistungen wird ein gesonderter Betreuungsvertrag geschlossen (=Grundleistungen).

## **Sind die Anlagen alle gleich?**

Der Begriff „betreutes Wohnen“ ist weder rechtlich geschützt noch obliegt er einem einheitlichem Standard. Die Wohnanlagen und die angebotenen Leistungspakete können sich voneinander unterscheiden. So steht ein Ansprechpartner in einigen Wohnanlagen rund um die Uhr zur Verfügung, in anderen nur zu einem festen wöchentlichen Zeitpunkt. Die Bezeichnungen „betreutes Wohnen“, „Wohnen mit Service“, „Servicewohnen“ sind kein Anhaltspunkt dafür, welche Leistungen tatsächlich geboten werden. Auch die gemeinsamen Aktivitäten der einzelnen Mieter sind individuell verschieden. Deshalb ist es vernünftig sich mehrere Objekte anzusehen, mehrere Angebote einzuholen und sorgfältig miteinander zu vergleichen. Hören Sie sich auch in Ihrem Bekanntenkreis nach den Erfahrungen mit betreutem Wohnen um und sprechen Sie mit anderen Personen darüber.

Seit September 2006 gibt es eine DIN-Norm (DIN 77800) für die Qualitätsanforderungen, die ein Anbieter erfüllen sollte. Diese Norm ist jedoch wie eine Qualitätsauszeichnung, nicht als verbindlicher Standard zu verstehen. Ob die Leistungsanbieter im Landkreis Harburg diese DIN erfüllen, ist nicht bekannt. Fragen Sie jedoch danach; denn wenn eine Wohnanlage des Betreuten Wohnens die DIN erfüllt, wird ein bestimmter Qualitätsstandard sichergestellt.

## **Worin liegt die Chance bei betreutem Wohnen?**

Sie verfügen über eine altersgerechte Wohnung, in der Sie sich auch mit Mobilitätseinschränkungen selbständig bewegen können. Das Wohnen werden Sie sicherlich komfortabler empfinden als zu Hause. Außerdem gibt es einen Ansprechpartner, der Sie unterstützt. Um Sie herum leben viele Gleichgesinnte - Sie leben also nicht alleine, sondern in einer Gemeinschaft mit anderen. Bei gemeinsamen Freizeit- und Kommunikationsangeboten kann eine soziale Gemeinschaft entstehen, die aktive Nachbarschaftshilfe und persönliche Freundschaften ermöglicht.

So wird den Bewohnern im betreuten Wohnen ein möglichst langes selbständiges Wohnen ermöglicht.

Bei Mieterhöhungen bzw. Erhöhungen der Betreuungspauschale sollte eine verbraucherschutzrechtliche Prüfung erfolgen. Als Orientierung für Entgelterhöhungen können die Vorschriften des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes zum Heimvertrag herangezogen werden, auf die sich Gerichte immer wieder beziehen.

### **Anbieterverzeichnis im Landkreis Harburg (sortiert nach Städten bzw. Samt- und Einheitsgemeinden)**

Ergänzend können Sie in Ihrer jeweiligen Gemeindeverwaltung fragen, ob zusätzliche neue Wohnanlagen gebaut werden oder gerade eröffnet worden sind.

#### **Stadt Buchholz**

Servicewohnen „Kastanienhof“ Wilhelm-Baastrup-Platz 6 21244 Buchholz Tel. 04181 32377 (AWO)	Seniorenresidenz Buchholz Hamburger Str. 6 21244 Buchholz Tel. 0176 37007001 www.seniorenresidenz- buchholz.de
GIOMI Senioren-Residenz St. Georg Am Radeland 2 – 4 21244 Buchholz Tel. 04181 2100	Seniorenwohnanlage Schmiedehof Trelder Weg 1 21244 Buchholz-Sprötze Tel. 0176 37007001 www.seniorenwohnanlage- schmiedehof.de
„Wohnen mit Service“ Seniorenresidenz am Stadtpark Parkstraße 13 21244 Buchholz Tel. 04171 71017	Seniorenwohnanlage Holm-Seppensen Niedersachsenweg 16 a 21244 Buchholz Tel.: 0176 37007001 www.seniorenwohnanlage- schmiedehof.de

Achten Sie bei den Verträgen auch auf die Nebenkosten. Im Mietrecht ist exakt festgelegt, welche Betriebskosten (z.B. Heizung, Hausmeister, Fahrstuhlwartung usw.) zulässig sind und als Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden können. Dies gilt ohne Unterschied auch für betreute Wohnungen!

Ferner sollten Sie darauf achten, dass ein und dieselben Leistungen nicht doppelt abgerechnet werden. Z. B.: Taucht der Hausmeister bereits in der Betriebskostenabrechnung auf, hat er in der Betreuungspauschale nichts mehr verloren.

Bewohner betreuter Wohnanlagen müssen keine Kündigung befürchten, wenn sie pflegebedürftig werden. Denn Pflegebedürftigkeit ist prinzipiell kein Kündigungsgrund. Im Gegenteil gelten alte und gebrechliche Menschen im Mietrecht als besonders schutzwürdig. Das heißt, sie genießen sowohl in betreuten als auch in normalen Wohnungen einen besonderen Kündigungsschutz. Nichtsdestotrotz sollten Sie im Mietvertrag ausdrücklich festlegen, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung ausgeschlossen ist.

Vereinbaren Sie auch im Betreuungsvertrag konkrete Kündigungsrechte und -fristen. So sollte der Vertrag automatisch bei Beendigung des Mietverhältnisses, bei Auszug oder Tod enden. Sinnvollerweise sollte man einzelne Wahlleistungen auch kurzfristig oder vorübergehend abbestellen können, z.B. während eines Urlaubs- oder Klinikaufenthaltes. Schließlich muss natürlich eine Kündigung möglich sein, wenn die Qualität der Leistungen nicht den Vorgaben entspricht.

## **Welche Leistungen können zusätzlich in Anspruch genommen werden?**

Als Wahlleistungen können zusätzlich die Reinigung der Wohnung, Wäsche der Kleidung, Mahlzeitservice, Bett ab- und beziehen, Fahrdienste, Fensterputzen, Handwerkerdienste und vieles mehr hinzugebucht werden. Für alle Wahlleistungen fallen zusätzliche Kosten an. Lassen Sie sich eine Aufstellung geben, damit Sie wissen, welche zusätzlichen Leistungen zu welchen Kosten angeboten werden.

Bei Pflegebedürftigkeit können Sie –wie auch zu Hause- einen Pflegedienst beauftragen.

Achten Sie darauf, dass die Anbieter aller Wahlleistungen frei wählbar sind!

## **Welche Haken gibt es?**

Wenn Sie sich für das Wohnen in einer betreuten Wohnanlage entscheiden, sollten Sie noch in der Lage sein, den Haushalt weitgehend selbständig zu führen. Im betreuten Wohnen können Sie nicht dieselbe Versorgungssicherheit wie in einem Pflegeheim erwarten. Es kann sein, dass Sie bei zunehmender Pflegebedürftigkeit oder einer Demenz noch einmal in ein Heim umziehen müssen.

Das Wort „Betreuung“ bedeutet nicht, dass Sie jederzeit Ihren persönlichen Helfer haben, den Sie nach Ihren Vorstellungen beschäftigen können.

Einige Interessenten erwarten, dass sie im betreuten Wohnen generationenübergreifende Kontakte haben. Die Bewohner sind jedoch nahezu ausschließlich Senioren.

Die Betreuungspauschale ist preislich so kalkuliert, dass sie monatlich von jedem Mieter bezahlt werden muss, unabhängig davon, ob die Leistungen tatsächlich in Anspruch genommen werden oder nicht.

## **Was kostet betreutes Wohnen?**

Für die Grundbetreuung –Notrufsicherung und Vorhalten einer Ansprechperson- wird eine sogenannte Betreuungspauschale erhoben. Diese ist je nach Anbieter und Leistungen schwankend, liegt aber meist zwischen bei 100 und 150 € pro Monat.

Zu diesem Preis kommt die normale Wohnungsmiete dazu, die aufgrund der Ausstattung der Wohnungen im mittleren bis oberen regionalen Preissegment liegt. Die Wohnanlagen sind im Regelfall Neubauten, die einen besseren baulichen Standard aufweisen als Altbauten. Wegen der barrierearmen Ausstattung sind sie sehr gefragt. Daraus ergibt sich, dass sie auf dem Wohnungsmarkt teurer vermietet werden können als normale Wohnungen.

Mit umfangreichen Wahlleistungen und einem Pflegedienst kann die Versorgung im betreuten Wohnen bei Inanspruchnahme finanziell mit den Kosten eines Pflegeheimplatzes vergleichbar sein.

## **Vertragsabschluss – worauf müssen Sie achten?**

Akzeptieren Sie keine undifferenzierten Pauschalangebote. Mietvertrag und Betreuungsvertrag müssen einzelne Verträge sein, auch wenn sie konzeptionell zusammen gehören. Fordern Sie, dass die Leistungen einzeln aufgeschlüsselt und preislich jeweils nachvollziehbar sind. Auch sollte klar geregelt sein, welche Leistungen zum Grundservice bzw. Basispaket gehören und welche bei Bedarf dazugekauft werden können.

Wenn für Sie nicht ersichtlich ist, ob Sie die Wahlleistungen frei von einem Anbieter Ihrer Wahl in Anspruch nehmen können, fragen Sie nach. Sie haben hinsichtlich der Wahlleistungen dieselben Rechte und Möglichkeiten wie zu Hause.

Lassen Sie sich nicht auf überhöhte Mieten ein, nur weil es sich um eine „Seniorenwohnung“ handelt. Mietwohnungen in betreuten Wohnanlagen sollten sich ebenso wie „normale“ Wohnungen an der ortsüblichen Miete für Wohnungen vergleichbarer Lage, Art, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung orientieren. Der pauschale Hinweis auf hohe Bau- und Investitionskosten allein reicht jedenfalls nicht aus, um eine deutliche Abweichung von der ortsüblichen Vergleichsmiete zu begründen. Zwar dürfen Vermieter bei Neuvermietungen in bestimmtem Rahmen über die ortsüblichen Mieten gehen, wenn sie Mieter finden, die den geforderten Preis bezahlen. Bei Überschreitungen von 20 Prozent und mehr kann jedoch eine verbotene Mietpreisüberhöhung vorliegen. Erkundigen Sie sich im Zweifelsfall beim Mieterverein (Mieterverein Buchholz, Hamburger Str. 8, 21244 Buchholz, Tel. 04181 / 88 11 und Mieterschutzverein Winsen/Luhe, Nordtorstr. 12, 21423 Winsen, Tel: 04171 / 46 89) über die ortsübliche Vergleichsmiete und lassen Sie sich beraten.

Diese Broschüre entstand mit Hilfe von Informationen der Bundesregierung, des deutschen Mieterbund e. V. (DMB), des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) Köln.

Für weitergehende Beratung können Sie sich unter der Telefonnummer 04171 693-338 an den Senioren- und Pflegestützpunkt Niedersachsen im Landkreis Harburg wenden.

Diese Broschüre können Sie auch online blättern unter <http://seniorenstuetzpunkt.landkreis-harburg.de/wohnberatung/>  
Bitte auf der Seite unten unter Dokument Broschüre betreutes Wohnen unten anklicken.

Kennen Sie unseren Seniorenwegweiser?  
<http://seniorenstuetzpunkt.landkreis-harburg.de/home/>

**Herausgeber:**  
**Senioren- und Pflegestützpunkt Niedersachsen im  
Landkreis  
Harburg in Zusammenarbeit mit dem Kreissenorenbeirat**