

Bundestag verabschiedet Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz: Service-Wohnen fällt weiterhin unter Mietrecht

Der Bundestag hat das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz verabschiedet. Es tritt zum 1.10.09 in Kraft, dabei fällt nicht wie befürchtet das Service-Wohnen unter das neue Gesetz, sondern bleibt weiterhin unter dem Mietrecht.

„Ältere Menschen, die in Formen des Wohnens mit Service oder des Betreuten Wohnens leben, sind Mieter. Sie sind eben noch nicht Bewohner im heimrechtlichen Sinne, sondern leben in einer selbstbestimmten Wohnform. Insofern begrüßen wir, dass das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) nun in seiner vom Bundestag verabschiedeten, überarbeiteten Form eine klare Abgrenzung zwischen stationären Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen vornimmt“, sagt Alexander Rychter, Bundesgeschäftsführer des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., dem Spitzenverband der privaten Immobilienwirtschaft. „Bereits jetzt bieten Wohnungs- und Immobilienunternehmen über 400.000 altersgerechte Wohnungen mit teilweise niedrigschwelligen Betreuungs- und Unterstützungsangeboten an“, so Rychter weiter.

Nicht vom neuen Gesetz werden Wohnformen erfasst, wenn neben der Überlassung von Wohnraum ausschließlich allgemeine Unterstützungsleistungen wie die Vermittlung von Pflegeleistungen, Notruf- oder hauswirtschaftliche Versorgungsdienste vereinbart sind. Der ursprüngliche Gesetzentwurf vom Dezember 2008 hatte noch vorgesehen, dass selbst niedrigschwelligste Pflege- und Betreuungsleistungen wie die bloße Installation eines Hausnotrufsystems ausreichen, um die Anwendung des Gesetzes auszulösen. Das WBVG tritt zum 1. Oktober 2009 in Kraft. Für Verträge, die nach dem bisherigen Heimgesetz geschlossen wurden gilt eine Übergangsfrist bis zum 1. Mai 2010. Für andere Altverträge wie zum Beispiel Miet- und Dienstverträge im Bereich des Betreuten Wohnens gilt das Gesetz auch zukünftig nicht. „Jede Umfrage wie Menschen im Alter wohnen möchten zeichnet das gleiche Bild: An erster Stelle steht der Wunsch, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu leben. Dies stellt für die Wohnungswirtschaft eine enorme quantitative Herausforderung dar. Die Zielgruppen am Wohnungsmarkt kehren sich um“, erläutert Rychter die Bedeutung dieser Gesetzesentscheidung. „Das Wohnen 65 plus wird künftig ein Viertel des gesamten Wohnungsmarktes ausmachen. Nach unseren Berechnungen werden bereits bis zum Jahr 2020 zusätzlich rund 800.000 altergerechte Wohnungen benötigt. In Deutschland ist aber derzeit nur knapp ein Prozent des Wohnraums seniorengerecht“, so der BFW-Bundesgeschäftsführer weiter. Insofern sei es folgerichtig, dass die ‚Software‘ für das Wohnen im Alter, die vertragliche Gestaltung, sachgerecht gelöst wurde und so die zum April gestartete KfW-Förderung für den seniorengerechten Umbau im Wohnungsbestand flankiere. Rychter wies in diesem Zusammenhang aber auch darauf hin, dass angesichts der bevorstehenden demografischen Herausforderungen die Mittel für die KfW-Förderung noch weiter aufgestockt und dem Wohnen im Alter eine ebenso große Bedeutung wie der energetischen Anpassung von Wohnungsbeständen beigemessen werden müsse. Zudem sprach er sich für weitere Investitionsanreize wie beispielsweise die Einführung einer degressiven AfA für altersgerechtes Bauen aus.

Miriam Herke

*BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
Als Spitzenverband der privaten Immobilien- und Wohnungswirtschaft mit 1.600 Mitgliedern und verbundenen Unternehmen befasst sich der BFW bereits seit 1996 in einem eigenen Arbeitskreis mit dem Thema Seniorennimmobilien. Der Arbeitskreis ist an zahlreichen Fachgremien beteiligt, so beispielsweise am Modellprogramm „Neues Wohnen“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, an der Expertenkommission „Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, am Normenausschuss „Barrierefreies Bauen“ DIN 18040 und betreutes Wohnen DIN 77800 sowie am Kuratorium des Qualitätssiegels Betreutes Wohnen NRW und Baden-Württemberg.*