

# Info 9

## Nachvermietung

Bei der Nachvermietung einer Wohneinheit in einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft gibt es einige Faktoren zu beachten.

Mit diesem Empfehlungspapier und den dazugehörigen Anlagen wollen wir für die beteiligten Parteien *Vermieter, Angehörigengruppe und Pflegedienst* aufzeigen, wie der Prozess optimal ablaufen kann.

Sowohl für den *Pflegedienst* als auch den *Vermieter* ist es aus finanziellen Gründen wichtig, eine freigewordene Wohneinheit möglichst bald wieder zu besetzen. Für die *Angehörigengruppe* und die Mieter steht dagegen im Vordergrund, einen möglichst passenden Mitbewohner und engagierten Angehörigen zu finden.

Die verschiedenen Aufgaben und Rollen im Nachvermietungsprozess sollten frühzeitig geklärt werden:

- Wer sucht nach geeigneten Mietern? Gibt es eine Warteliste? (Die regelmäßige Prüfung der Liste auf Aktualität wird empfohlen).
- Wie soll gesucht werden? Wer informiert die Hamburger Koordinationsstelle?
- Gibt es Informationsunterlagen für Interessenten mit allen wichtigen Fakten?
- Wer führt die Informations- und Bewerbungsgespräche?
- Worauf sollte dabei geachtet werden im Interesse der Wohngemeinschaft, der Pflege und der Angehörigenarbeit? Sind die faktischen Einzugsbedingungen erfüllt?
- Was muss vor und nach dem Einzug erledigt werden?

Ideal ist es, wenn all diese Aspekte schriftlich vereinbart sind und für die einzelnen Themen ggf. Checklisten oder ähnliches vorliegen, damit der Prozess zum gewünschten Ziel führt und regelhaft angewendet wird. Die Interessenten können in ihrer belastenden Situation mit guten Informationsunterlagen und möglichst wenigen Ansprechpartnern leichter und schneller eine Entscheidung treffen.<sup>1</sup>

### Öffentlichkeitsarbeit – Werbung für Wohngemeinschaften

Für eine zeitnahe Nachvermietung der Wohneinheit ist es wichtig, dass sich alle beteiligten Parteien über die Werbung für die Wohngemeinschaft Gedanken machen.

Folgende Aspekte der Öffentlichkeitsarbeit können die Suche nach einem geeigneten Nachmieter erleichtern:

#### a. Hamburger Koordinationsstelle informieren

Die Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften führt eine Wohn-Pflege-Börse, die zeitnah und in engem Kontakt mit den bestehenden Projekten über freie Angebote in Wohn-Pflege-Gemeinschaften informiert.

Die Vermieter nennen der Koordinationsstelle dazu die wichtigsten Fakten zu dem freien Angebot (vgl. Infopapier „Meldung freier Wohneinheiten in ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaften“).

Diese Informationen werden auf die Webseite gestellt (Wohn-Pflege-Börse, [www.pflege-wgs-hamburg.de](http://www.pflege-wgs-hamburg.de)) und über den bestehenden Verteiler an die suchenden Angehörigen und Multiplikatoren weitergeleitet.

<sup>1</sup> Als Anlagen stellen wir einen musterhaften Ablaufplan für die Nachvermietung, Muster-Checklisten und ein Informationspapier für die Meldung freier Wohneinheiten zur Verfügung.

### b. Anzeigen (Druck + Internet) schalten

In Zusammenarbeit zwischen der Angehörigengruppe und dem Vermieter können bei freigeordneten Wohneinheiten Anzeigen in der lokalen Presse geschaltet werden. Auch ein Hinweis auf der Internetseite des derzeit von der *Angehörigengruppe* beauftragten *Pflegedienstes* kann für eine erhöhte Nachfrage sorgen.

Weitere Möglichkeiten im Quartier für die Wohngemeinschaft zu werben ist durch die Verteilung von Handzetteln z. B. in Cafés und bezirklichen Stellen möglich.

### c. Regelmäßige Informationsveranstaltungen durchführen

Sinnvoll kann es sein, wenn der *Vermieter* gemeinsam mit den *Angehörigen* und dem *Pflegedienst* regelmäßig kleine Veranstaltungen im Quartier organisiert, in dem die Wohn-Pflege-Gemeinschaft vorgestellt wird und Fragen über den Alltag und die Pflege in dieser Wohnform beantwortet werden.

### d. Grundsätzliche Netzwerkarbeit im Stadtteil aufbauen und pflegen

Um den Bekanntheitsgrad der Wohngemeinschaft im jeweiligen Stadtteil zu vergrößern, sollten die *Angehörigen* (gegebenfalls mit den anderen Parteien gemeinsam) überlegen, welche Netzwerkpartner vor Ort sind und wie die Netzwerkarbeit im Stadtteil aufgebaut und gepflegt werden kann. Diese Arbeit ist abhängig von den jeweiligen Ressourcen innerhalb der *Angehörigengruppe*.

Eine wenig aufwändige Netzwerk- und Informationsarbeit wäre zum Beispiel das Verteilen eines Informationspapiers / Broschüre in Arztpraxen, Pflegediensten, Pflegeheimen usw. im Stadtteil.

#### Anlagen – Informationen für die Nachvermietung

**Anlage A:** Nachvermietung,

beispielhafter Ablauf und Schema

**Anlage B:** Checkliste für Interessierte

**Anlage C:** Checkliste für den Einzug

**Anlage D:** Meldung freier Wohneinheiten, Informationen für Vermieter

#### Infoblätter Wohn-Pflege-Gemeinschaften

**Info 1:** Die Hamburger Koordinationsstelle und Wohn-Pflege-Gemeinschaften

**Info 2:** Bestehende Wohn-Pflege-Gemeinschaften - Liste

**Info 3:** Pflegedienste tätig in Wohn-Pflege-Gemeinschaften - Liste

**Info 4:** Architekturbüros - Übersicht

**Info 5:** Bau und Ausstattung - Anforderungen

**Info 6:** Pflege und Betreuung - Anforderungen

**Info 7:** Kostenrahmen für Wohn-Pflege-Gemeinschaften

**Info 8:** Zusammenarbeit Angehörige und Pflegedienste - Empfehlungen

**Info 9:** Nachvermietung

**Info 10:** Hinweise für Bevollmächtigte und rechtliche Betreuer

**Info 11:** Hygienische Maßnahmen

**Stand 05/2020**

## Anlage A

### Beispielhafter Ablauf und Stichworte zum Ablauf der Nachvermietung

#### Stichworte zum Ablauf der Nachvermietung

(vgl. auch das Schema „Beispielhafter Ablauf der Nachvermietung“ auf der Rückseite)

Ein Interessent für ein WG-Zimmer meldet sich beim Pflegedienst, Vermieter oder der Angehörigengruppe. Im weiteren Verlauf sind die Angehörigen (bzw. ein gewählter Vertreter aus der Angehörigengruppe) der Ansprechpartner.

Falls ein Zimmer frei ist, informieren die Angehörigen telefonisch in einem ersten Gespräch über die Bedingungen für einen Einzug in die WG.

Bei weiterem Interesse besuchen Pflegedienst-Teamleitung und Angehörigenvertreter gemeinsam den Bewerber zu Hause. Mithilfe einer Checkliste wird dabei die Eignung des Kandidaten für die WG geprüft (*s. Checkliste für Interessierte, Anlage B*). Die Angehörigengruppe bespricht sich dazu intern und stimmt sich mit Pflegedienst und Vermieter ab.

Rahmenbedingungen des Pflegevertrags und Fragen zum Mietvertrag werden von Pflegedienst bzw. Vermieter mit dem Interessenten geklärt.

Der Bewerber besucht die WG. Möglichst viele Angehörige sind dabei anwesend.

Abschließend stimmt die Angehörigengruppe dem Einzug zu.

Die entsprechenden Verträge mit dem Pflegedienst und dem Vermieter werden geschlossen.

Die Angehörigenvereinbarung wird unterschrieben, alle Informationen zur WG werden weitergegeben (*s. Checkliste für den Einzug, Anlage C*).

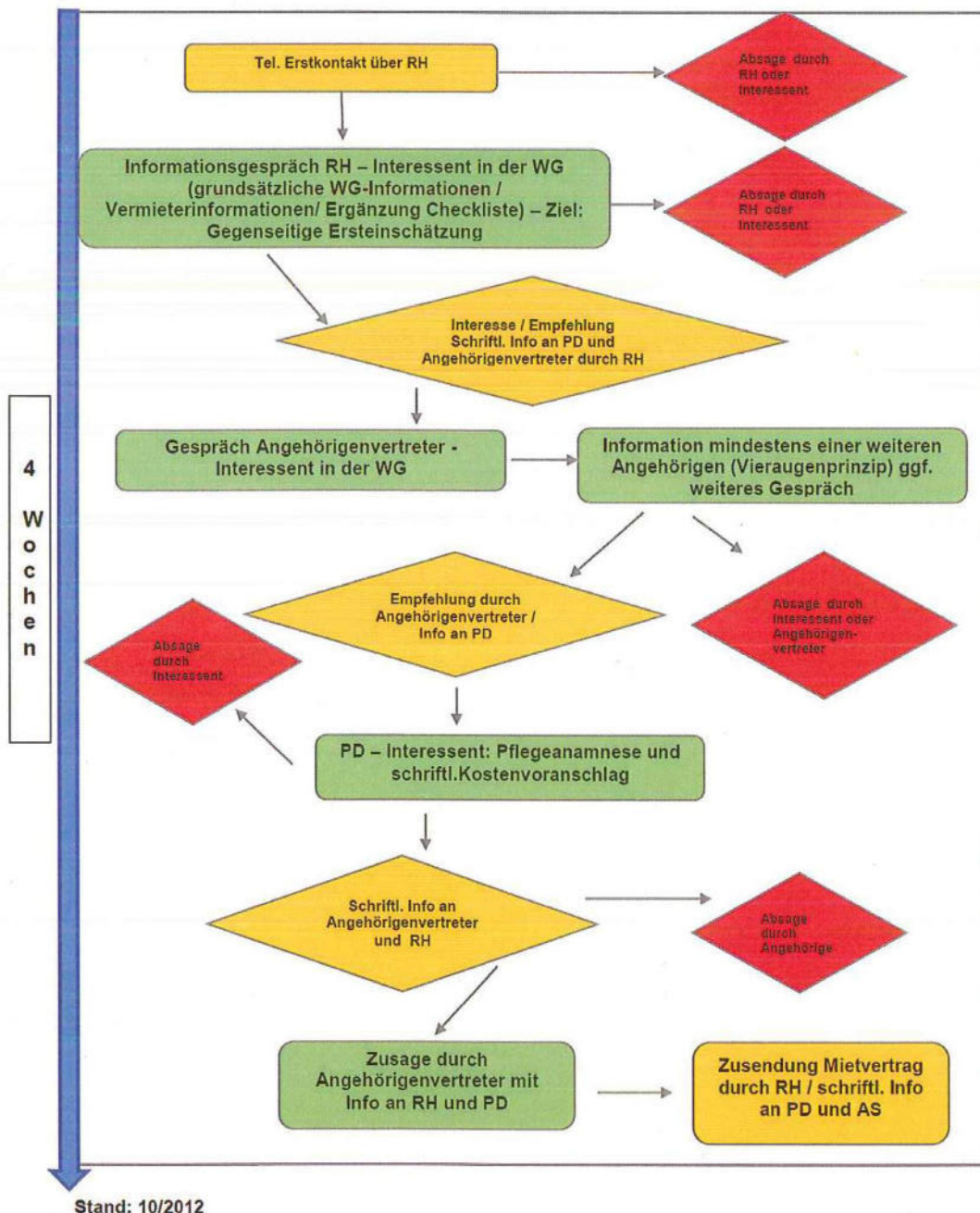
Gegebenenfalls wird abgeklärt ob die Interessensvertretung durch einen Wohn-Paten erfolgen wird.

**In jeder Phase ist ein enger und vertrauensvoller Austausch zwischen den drei Parteien Vermieter, Angehörigengruppe und Pflegedienst wichtig und sinnvoll, um die Abläufe zügig und effektiv zu gestalten.**

# Anlage A

## Beispielhafter Ablauf der Nachvermietung (am Beispiel der Wohngemeinschaft am Sievekingdreieck in Hamburg-Hamm)

Das Einzugsverfahren erfolgt in mehreren Schritten, die im folgenden schematisch dargestellt sind. Die jeweiligen Fachlichkeiten der beteiligten Akteure (Vermieter, Pflegedienst, Angehörige) werden einbezogen. Eine Einzugsentscheidung soll im Konsens aller Beteiligten erfolgen. Die Angehörigenvertretung hat immer ein Vetorecht.



**RH** = Rauhes Haus (Vermieter der WG) und **PD** = Pflegedienst

## Anlage B

### Checkliste für Interessenten

Wenn möglich besuchen die Pflegeeamleitung bzw. ein erfahrener Mitarbeiter des Pflegeteams und ein kompetenter Vertreter der Angehörigengruppe zusammen den Interessenten für die Wohngemeinschaft zu Hause.

<b>Persönliche Daten</b>	
Name, Alter, Familienstand	
Wo lebt der pflegebedürftige Interessent derzeit? Wer kümmert sich?	
Wer ist der gesetzliche Vertreter? Berufsbetreuer bzw. eingesetzter Betreuer ohne persönlichen Bezug? Besteht Bereitschaft sich im Falle eines Einzuges in der WG einzubringen? (regelmäßige Teilnahme am Angehörigentreffen, Erledigen von Aufgaben usw.) Den gesetzlichen Vertreter im Vorwege kennenlernen: Name und Kontaktdaten? (ggf. auch vom Wohnpaten)?	
Liegt eine Vorsorge-/ Generalvollmacht vor?  Liegt eine Patientenverfügung vor?	

<b>Persönliches, Umfeld</b>	
Besondere Ernährungserfordernisse: kulturelle Eigenheiten (Schweinefleisch), Vegetarier, o.ä. Intoleranzen oder Allergien Diabetiker	
Nationalität, Herkunft, Bezug zu Stadtteil?	
Interessen?	
Ehemaliger Beruf	
Raucher ( früher?)	

Haustier vorhanden, (ggf. mit umziehen?)	
Kontakt zu den Kindern, Familie, Freunde, Bekannte, Umfeld?	

<b>Gesundheit, Pflege</b>	
Liegt die Demenzdiagnose vor? Welche Demenzform?	
Liegt auffälliges/herausforderndes Verhalten vor? z.B. Schreien, Weglaufen? aggressives Verhalten? Gegenüber Bekannten/ Familie, Fremden oder sich selbst?	
Besondere Eigenheiten?	
Momentane körperliche und geistige Befindlichkeit, Mobilität, Pflegezustand?	
Wie wird zurzeit die Pflege sichergestellt? Besteht überhaupt pflegerischer Hilfebedarf? Liegt eine Pflegestufe vor? Welche?	
Andere Erkrankungen, zum Beispiel psychische Erkrankungen (auch früher) ?	
Krankenhaus-Aufenthalt innerhalb des letzten Jahres vor Einzug? (MRSA-Keime! Ggf. durch Hausarzt überprüfen lassen)	

**Es ist gesichert, das mit den hier erhobenen Daten vertraulich umgegangen wird!**

### **Voraussetzungen für den Einzug**

Der Vermieter prüft die allgemeinen Grundvoraussetzungen auf Seiten des Interessenten für das Anmieten eines Zimmers
Die Angehörigengruppe stimmt mit Unterstützung des Pflegedienstes anhand der Informationen zu Gesundheitszustand und familiären Hintergrund mögliche Voraussetzungs- und Ausschlusskriterien ab. Dabei sollten die in der Wohngemeinschaftsvereinbarung getroffenen Entscheidungen berücksichtigt werden.

## Anlage c

### Checkliste für Einzug neuer Mieter

To do	Zuständigkeit	Bemerkungen	Angesprochen? Erledigt?
Mietvertrag unterschrieben? - VB Betreuungszuschlag	Vermieter		
Pflegevertrag unterschrieben? - Bewilligte Pflegestufe	Pflegedienst	Vorhanden? Wird nachgereicht? Muss beantragt werden?	
Zusätzliche Betreuungsleistungen bei eingeschränkter Alltagskompetenz (§ 45 SGB XI)	Pflegedienst	Liegt vor Bei PK beantragen	
Information und Unterschrift: Angehörigenvereinbarung  Information zu weiteren Vereinbarungen: VB zwischen WPG und Pflegedienst VB zwischen WPG und Vermieter	Angehörigensprecher/ Angehörigengruppe		
Information über Umgang mit Wohngruppenzuschlag (§ 38 a SGB XI)	Angehörigensprecher/ Angehörigengruppe	Vorhanden Antrag stellen	
Information zu WG-Kassen (Kontodaten / Zahlungsvorgaben)	Kassenführer	Dauerauftrag oder Überweisung	

Sonstige Kosten: - Aufnahmegebühr, für Dinge, die bereits angeschafft wurden = Eigentumsanteil - Rücklagen für Instandhaltung und Ersatz	Angehörigensprecher/ Angehörigengruppe	Einmalig bei Einzug  Dauerauftrag oder Überweisung	
Aktuelle Adressdatenliste geben (inkl. Adressdaten neue/r Angehörige/r)	Angehörigensprecher/ Angehörigengruppe		
An- und Zugehöriger bzw. Wohn-Paten benennen	Angehörigensprecher/ Angehörigengruppe		
Nachweis Haftpflichtversicherung	Angehörigensprecher/ Angehörigengruppe	Liegt vor                      wird nachgereicht	
Auszahlung des Eigentumsanteils	Kassenführer	Ehemaliger Mieter	



## Anlage D Meldung freier Wohneinheiten, Information für Vermieter



**Sehr geehrte Vermieter,**

**Bitte füllen Sie die freien Felder der Tabelle aus, wenn Sie eine Freimeldung durch die Hamburger Koordinationsstelle veranlassen wollen.**

**Wir leiten Ihre Anfrage über unsere Emailverteiler an suchende Einzelpersonen sowie Multiplikatoren weiter und veröffentlichen das Angebot auf unserer Internetseite. Wichtig: Wenn die Wohneinheit vermietet ist, geben Sie uns bitte umgehend Bescheid! Herzlichen Dank!**

Informationen für die Meldung freier Wohneinheiten in ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaften		
<b>Ab wann steht die Wohneinheit zur Verfügung?</b>		
<b>Größe der Wohneinheit</b>	qm Individualbereich	
	qm Anteil Gemeinschaftsfläche	
<b>Art der Wohneinheit nach dem HmbWBG</b>	WG in Selbstverantwortung oder ambulante Wohneinrichtung in Trägerverantwortung	
<b>Zielgruppe</b> (z.B. Menschen mit <b>Demenz</b> , mit <b>Beatmungspflicht</b> , <b>somatisch bedingt pflegebedürftige</b> Menschen, Menschen mit <b>Migrationshintergrund</b> )		



<b>Ansprechpartner für den Wohninteressenten</b>	Vermieter: Name und Telefonnummer/ E-Mailadresse	
	Angehörige: Name und Telefonnummer/ E-Mailadresse	
<b>Mietkosten</b>	NKM BK HK Betreuungspauschale	
<b>Gesamt</b>		
<b>Sonstige Kosten</b>	Kaution bzw. Mietsicherheit	
<b>Voraussetzung für den Einzug</b>	Pflegestufe	
	Rechtliche Vertretung	
	Sonstiges?	

Stand: 2015

**Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften** STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH  
Sternstraße 106, 20357 Hamburg - Telefon : 040/ 43 29 42 -23 oder -32, E-Mail: [koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de](mailto:koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de)  
[www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)

**Ansprechpartnerinnen: Ulrike Petersen und Mascha Stubenvoll**