

Info 9

Nachvermietung

Bei der Nachvermietung einer Wohneinheit in einer ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaft (WG) gibt es einige Faktoren zu beachten.

Mit diesem Empfehlungspapier **Info 9** 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*innen 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 Mieter*innen? 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.¹

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“).

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

Info 9 Nachvermietung

Diese Informationen werden auf die Website gestellt (Wohn-Pflege-Börse, www.koordination-wohn-pflege-gemeinschaften.hamburg/wohn-pflege-boerse) und über den bestehenden Verteiler an die suchenden Angehörigen und Multiplikatoren weitergeleitet.

b. Anzeigen (Druck + Internet) schalten

In Zusammenarbeit zwischen der Angehörigengruppe und dem Vermieter können bei freigewordenen 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.

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

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.

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

Infoblatt Haus-Pflege-Gemeinschaft

Info 12: Haus-Pflege-Gemeinschaft für Menschen mit und ohne Pflegebedarf

Info 13: Verfahrensbeschreibung für Investoren
- Bau von Sonderwohnformen

Stand 02/24

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*).

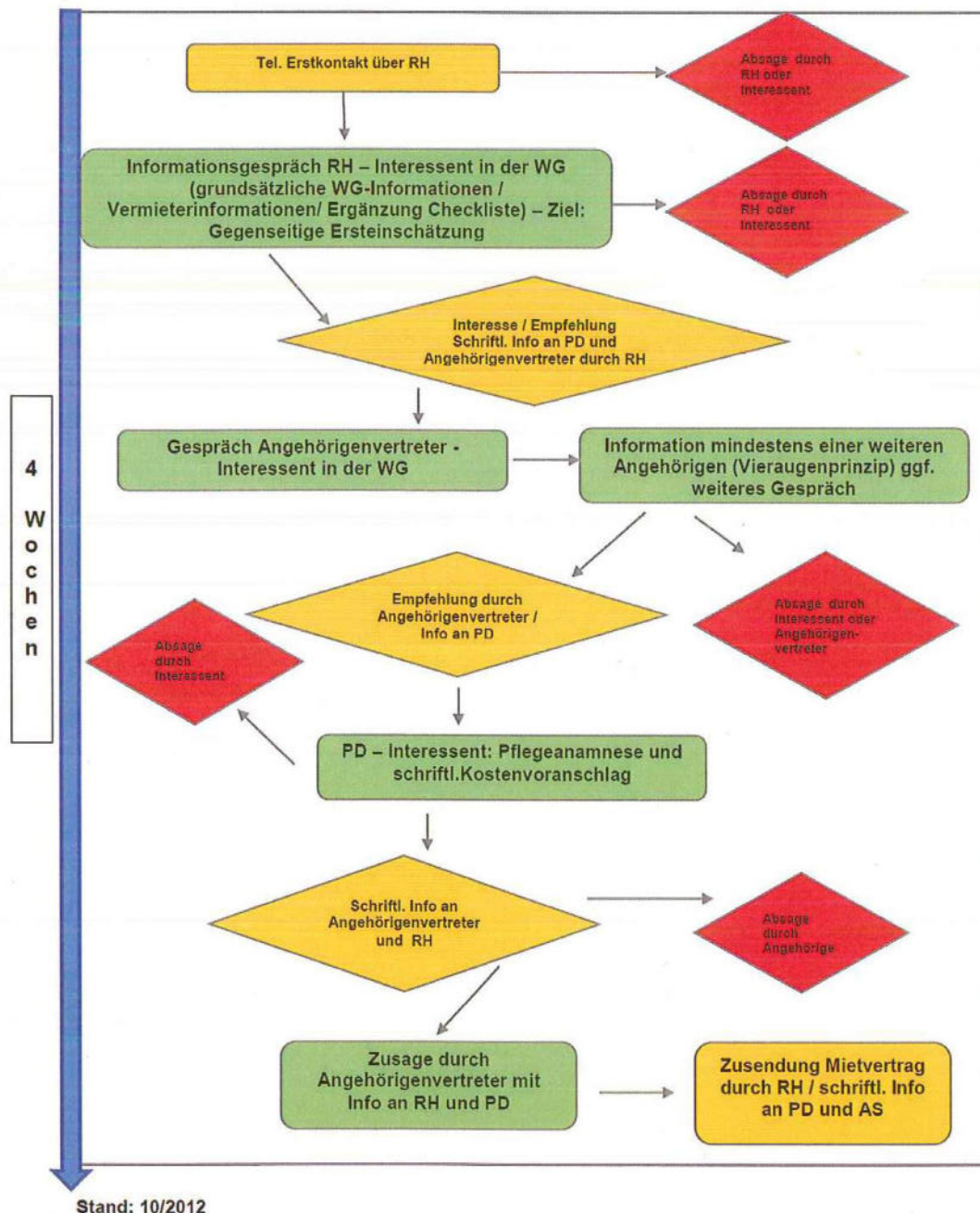
Gegebenenfalls wird abgeklärt ob die Interessensvertretung durch einen Wohn-Paten erfolgen wird.

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.

Persönliche Daten	
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?	

Persönliches, Umfeld	
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?	

Gesundheit, Pflege	
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		
Ab wann steht die Wohneinheit zur Verfügung?		
Größe der Wohneinheit	qm Individualbereich	
	qm Anteil Gemeinschaftsfläche	
Art der Wohneinheit nach dem HmbWBG	WG in Selbstverantwortung oder ambulante Wohneinrichtung in Trägerverantwortung	
Zielgruppe (z.B. Menschen mit Demenz , mit Beatmungspflicht , somatisch bedingt pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Migrationshintergrund)		



Ansprechpartner für den Wohninteressenten	Vermieter: Name und Telefonnummer/ E-Mailadresse	
	Angehörige: Name und Telefonnummer/ E-Mailadresse	
Mietkosten	NKM BK HK Betreuungspauschale	
Gesamt		
Sonstige Kosten	Kaution bzw. Mietsicherheit	
Voraussetzung für den Einzug	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
www.stattbau-hamburg.de

Ansprechpartnerinnen: Ulrike Petersen und Mascha Stubenvoll