

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Stellungnahme

## Gesetzentwurf der Bundesregierung

**Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Stärkung der pflegerischen Versorgung und zur Änderung weiterer Vorschriften (Drittes Pflegestärkungsgesetz – PSG III) – Drucksache 18/9518**

Deutscher Bundestag

Ausschuss f. Gesundheit

Ausschussdrucksache

18(14)0205(2)

NICHT gel. VB zur öAnhörung am  
17.10.2016\_PSGIII

11.10.2016

10. Oktober 2016

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

**Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Stärkung der pflegerischen  
Versorgung und zur Änderung weiterer Vorschriften  
(Drittes Pflegestärkungsgesetz – PSG III) – Drucksache 18/9518**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>		
<b>Bedeutung des Gesetzes für die Wohnungswirtschaft</b>		<b>2</b>
<b>2</b>		
<b>Generelle Bewertung</b>		<b>4</b>
<b>3</b>		
<b>Wohnungswirtschaftlich relevante Regelungen</b>		<b>5</b>

## 1

### **Bedeutung des Gesetzes für die Wohnungswirtschaft**

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Insgesamt vertritt der GdW damit zwei Drittel der gesamten professionell gewerblichen Wohnungswirtschaft.

Der GdW hatte bereits zu den Entwürfen der vorangegangenen Pflegestärkungsgesetze Stellung genommen.

Verbände und Wohnungsunternehmen legen seit vielen Jahren einen besonderen Fokus auf die Menschen, die aufgrund physischer oder kognitiver Einschränkungen besondere Anforderungen an das Wohnen haben. Angesichts der dynamischen Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen und einer Verdreifachung der Zahl der Hochaltrigen (80 Jahre und älter) bis zum Jahr 2050 auf gut 10 Millionen Menschen sehen die GdW-Wohnungsunternehmen eine gleichsam gesellschaftlich wie betriebswirtschaftlich notwendige Aufgabe und Chance darin, ihren Mietern und Mitgliedern ein "Wohnen für ein langes Leben" anzubieten. Dies bedeutet vor allem, älteren Menschen sowie Menschen mit einem besonderen Unterstützungsbedarf möglichst lange ihr eigenes Leben in ihren vertrauten vier Wänden zu ermöglichen. Dieser Ansatz stimmt vollständig mit dem Grundsatz "ambulant vor stationär" überein.

Damit geht gesamtwirtschaftlich eine Win-win-Situation einher: Leben und die Pflege zu Hause entsprechen dem Wunsch der überwiegenden Mehrheit der Menschen und belasten die sozialen Sicherungssysteme und Kommunen gegenüber einer stationären Versorgung mit deutlich geringeren Kosten.

Die GdW-Unternehmen leisten hierbei sinnvolle Unterstützung und haben vielfach bereits eine Vorreiterrolle übernommen. In 2013 wiesen rund 350.000 von rund 6 Millionen GdW-Wohnungen einen barrierearmen oder barrierefreien Standard auf. Der Anteil von rund 6 % liegt deutlich über dem bundesweiten Schnitt von etwa 1,75 % (rund 700.000 Wohnungen). Zudem sind in Wohnungen der GdW-Unternehmen häufig spezielle Dienstleistungen und Pflegeangebote für Ältere abrufbar, die zunehmend durch neue technische Assistenzsysteme ergänzt werden.

Nach der Studie "Wohnen im Alter"<sup>1</sup> beträgt allein der spezifische Mehraufwand zur Erreichung eines altersgerechten Wohnstandards für mobilitätseingeschränkte ältere Menschen durchschnittlich 7.200 EUR pro Wohnung.

In der von uns vertretenen Wohnungswirtschaft nehmen barrierefreies Bauen im Neubau und barrierearmer Umbau im Bestand einen hohen Stellenwert ein. So hat der GdW das Qualitätssiegel

---

<sup>1</sup> BMVBS (Hrsg.): Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf, Forschungen Heft 147, Berlin 2011

"Nachhaltiger Wohnungsbau" (NaWoh) mitentwickelt, in dem unter anderem die Barrierefreiheit des Hauszugangs und des Zugangs zu den Wohnungen sowie der Grad der Barrierefreiheit der Wohnungen im Rahmen der Wohnqualität bewertet werden.

In 2015 hat der GdW ein vom BBSR gefördertes Projekt mit dem Ziel, laufende Praxisprojekte mit wohnungswirtschaftlicher Beteiligung im Bereich Vernetztes Wohnen/Ambient Assisted Living (AAL) zu evaluieren, abgeschlossen.<sup>2</sup> Die Ergebnisse fließen in diese Stellungnahme ein.

Der GdW ist zudem Mitglied der Arbeitsgruppe C.1 "Selbstbestimmtes Leben im Alter", eine Arbeitsgruppe im Rahmen der Demografiestrategie der Bundesregierung.

Weiterhin ist der GdW in den Fachausschüssen "Alter und Pflege" des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e. V. und "Barrierefreiheit" des Inklusionsbeirates engagiert.

Die drei Maßnahmenbereiche barrierearme Umbauten, technische Assistenzsysteme und spezifische Dienstleistungen zusammengekommen beschreiben das Konzept des vernetzten Wohnens als nachhaltiges Modell zur Bewältigung des demografischen Wandels.

---

<sup>2</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hrsg.): Technische Assistenzsysteme für ältere Menschen – eine Zukunftsstrategie für die Bau- und Wohnungswirtschaft. Wohnen für ein langes Leben/AAL, GdW Information 148, Berlin 2015

## 2

### Generelle Bewertung

Der GdW begrüßt die folgenden wesentlichen Zielsetzungen des Gesetzes:

- Stärkung der kommunalen Ebene insbesondere im Bereich der Pflegeberatung,
- Regelung der Schnittstellenproblematik zwischen Pflegeversicherung und Eingliederungshilfe,
- Übertragung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffes ins SGB XII und ins Bundesversorgungsgesetz.

Die Einführung eines neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs hat auch der GdW seit Jahren gefordert.

Der GdW begrüßt wiederholt, dass die besonderen Leistungen für Personen mit eingeschränkter Alltagskompetenz dabei unter Beibehaltung des Leistungsniveaus in das Regelleistungsrecht übernommen werden.

Der GdW begrüßt insbesondere, dass entsprechend die neue häusliche Pflegehilfe gemäß § 64 b SGB XII-E neben körperbezogenen Pflegemaßnahmen auch pflegerische Betreuungsmaßnahmen und Hilfen bei der Haushaltsführung gemäß § 36 SGB XI in der ab dem 1. Januar 2017 geltenden Fassung umfasst.

Im vorliegenden Gesetzentwurf des Dritten Gesetzes zur Stärkung der pflegerischen Versorgung und zur Änderung weiterer Vorschriften (PSG III) sind jedoch einzelne vorgesehene Maßnahmen nicht ausreichend, um nachhaltig die Lebenssituation im Alltag bei betroffenen Menschen zu stärken. Die nachfolgenden Ausführungen sind auf solche Aspekte beschränkt, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Markt- und Lebenssituation von Wohnungsunternehmen und Mieter(inne)n stehen.

### **3 Wohnungswirtschaftlich relevante Regelungen**

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sind folgende geplante Regelungen relevant und verbesserungsbedürftig:

#### **– Stärkung der Rolle der Kommunen**

Sachverhalt:

Die Rolle der Kommunen soll lt. Gesetzentwurf durch folgende Maßnahmen gestärkt werden:

- Initiativrecht zur Einrichtung von Pflegestützpunkten,
- Einlösung von Beratungsgutscheinen der Versicherten für eine Pflegeberatung und
- Modellvorhaben zur Beratung Pflegebedürftiger und ihrer Angehörigen durch kommunale Beratungsstellen in bis zu 60 Kreisen oder kreisfreien Städten für die Dauer von fünf Jahren.

Bewertung:

Der GdW begrüßt grundsätzlich diese Maßnahmen und hält insbesondere eine leistungsfähige lokale Infrastruktur für Pflege und Beratung für unverzichtbar.

So bieten viele Wohnungsunternehmen – Gesellschaften und Genossenschaften – Beratungen zu Wohnraumanpassungen sowie allgemeine Informationen zu Hilfen im Alter und bei notwendiger Pflege selbst oder über fachkundige Dritte an. Dies kann jedoch eine kommunale Infrastruktur nicht ersetzen, sondern nur sinnvoll ergänzen.

Mit dem vorliegenden Entwurf wird das begrüßte Ziel einer Stärkung der Kommunen in der Pflege und in der Beratung nur teilweise erreicht.

Zwar sind beispielhaft die jetzt im Gesetzentwurf vorgesehenen bundesweit 60 Modellprojekte zur Einrichtung neuer Beratungsstellen in den Kommunen ein wichtiger Schritt. Diese Beratungsstellen sollen die bisherigen separaten Beratungsangebote der Pflegeberatung durch die Pflegekassen mit kommunalen Beratungsangeboten einschließlich den Beratungsangeboten zur Wohnraumanpassung verzahnen.

Allerdings werden den Kommunen nur wenige Spielräume und Beteiligungsmöglichkeiten gewährt. Auch die finanziellen Auswirkungen für Kommunen erscheinen unklar.

Der GdW regt dringend an, den Kommunen einen höheren gesetzlichen Spielraum bei der Gestaltung der lokalen Pflegeinfrastruktur und die Verbesserung der wohnortnahen Versorgung und Unterstützung im Alter und bei Pflegebedürftigkeit einzuräumen.

– **Künftige Leistungen der Pflegekasse – Erweiterung der wohnumfeldverbessernden Maßnahmen gemäß § 40 Absatz 4 SGB XI und § 64 e SGB XII-E**

Sachverhalt:

Grundsätzlich werden die Leistungen der Pflegeversicherung nur für die Pflegegrade 2 bis 5 gewährt. Der GdW begrüßt, dass gemäß den Empfehlungen des Expertenbeirats der Pflegegrad 1 (geringe Beeinträchtigung der Selbstständigkeit oder der Fähigkeiten, vergleiche § 61 b Absatz 1 Nummer 1) zum Zweck der Erhaltung und Wiederherstellung der Selbstständigkeit und der Vermeidung schwererer Pflegebedürftigkeit leistungsrechtlich hinterlegt ist. § 28 a SGB XI/SGB XI-E gibt einen Überblick über die Leistungen, die von der Pflegeversicherung gewährt werden:

- Pflegeberatung gemäß der §§ 7 a und 7 b,
- Beratung in der eigenen Häuslichkeit gemäß § 37 Absatz 3,
- zusätzliche Leistungen für Pflegebedürftige in ambulant betreuten Wohngruppen gemäß § 38 a, ohne dass § 38 a Absatz 1 Nummer 2 erfüllt sein muss,
- Versorgung mit Pflegehilfsmitteln gemäß § 40 Absatz 1 bis 3 und Absatz 5,
- finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen oder gemeinsamen Wohnumfeldes gemäß § 40 Absatz 4,
- zusätzliche Betreuung und Aktivierung in stationären Pflegeeinrichtungen gemäß § 43 b,
- zusätzliche Leistungen bei Pflegezeit und kurzzeitiger Arbeitsverhinderung gemäß § 44 a,
- Pflegekurse für Angehörige und ehrenamtliche Pflegepersonen gemäß § 45.
- Daneben gewährt die Pflegeversicherung einen monatlichen Entlastungsbetrag gemäß § 45 b Absatz 1 Satz 1 in Höhe von 125 EUR, der flexibel eingesetzt werden kann.

Die genannten Leistungen werden nach den neu geplanten §§ 63 ff SGB XII-E für Personen mit Pflegegrad 2 bis 5 auch von den Trägern der Sozialhilfe gewährt. Für Personen mit Pflegegrad 1 umfasst die Hilfe zur Pflege jedoch lediglich:

- Pflegehilfsmittel (§ 64 d),
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes (§ 64 e),
- einen Entlastungsbeitrag (§ 66).

Gemäß § 64 e SGB XII-E können die Träger der Sozialhilfe als Ermessensleistung ganz oder teilweise Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes der pflegebedürftigen Person finanzieren. Voraussetzung ist, dass die Maßnahme angemessen ist und durch die Maßnahme die häusliche Pflege überhaupt ermöglicht oder zumindest erleichtert wird oder ein Verbleiben der pflegebedürftigen Person in seiner häuslichen Umgebung sichergestellt werden kann.

In Betracht kommen lt. Gesetzesbegründung technische Hilfen im Haushalt, aber auch Umbaumaßnahmen wie zum Beispiel die Verbreiterung von Türen, den Einbau einer ebenerdigen Dusche oder eines Treppenliftes sowie die Beseitigung von Türschwellen.

Modernisierungsmaßnahmen, die in keinem direkten Zusammenhang mit der Pflegebedürftigkeit stehen, sondern nur den Wohnwert verbessern, sind von der Finanzierung ausgenommen. Inhaltlich korrespondiert die Vorschrift mit dem Anspruch auf wohnumfeldverbessernde Maßnahmen nach § 40 SGB XI.

Bewertung:

Der GdW begrüßt die ausdrückliche Berücksichtigung des Pflegegrades 1 und die vorgesehenen Maßnahmen.

Wir bitten jedoch um Prüfung, ob bei dem nunmehr gewählten Schwellenwert von 12,5 Punkten wirklich gewährleistet ist, dass alle Personen, die einer Pflegehilfe bedürfen, auch in deren Genuss kommen können. Wir regen daher an, den Schwellenwert wiederum auf die ursprünglich festgelegten zehn Punkte zu vermindern.

Leitkriterium für die Umsetzung muss aus GdW-Sicht sein, die ambulante Versorgung und die Wohnung bzw. das wohnnahe Umfeld als Gesundheitsstandort zu stärken und so dem Grundsatz "ambulant vor stationär" noch stärker Rechnung zu tragen.

Nach dem gemeinsam mit den Forschungsinstitutionen SIBIS, Berlin, und InWIS, Bochum, vorgelegten Endbericht "Technische Assistenzsysteme für ältere Menschen"<sup>3</sup> gehen die Studienautoren im Gesamtergebnis von einem hohen Nutzen technischer Assistenzsysteme sowohl für die Bewohner als auch für Wohnungsunternehmen aus. Der Nutzen beruht besonders darauf, dass ältere Menschen länger sicher und komfortabel in ihrer angestammten Umgebung leben und gesundheitlich eingeschränkte Personen in ihren Wohnungen besser betreut werden können. Hier liegt nicht nur ein wesentlicher Nutzen technischer Assistenzsysteme für den Mieter, sondern auch für die Gesellschaft. Daraus folgt auch, dass ein vermehrter Einsatz technischer Assistenzsysteme, insbesondere der bisher noch wenig eingesetzten gesundheitsbezogenen Systeme, in der Lage sein dürfte, den Betreuungsgrundsatz "ambulant vor stationär" in der Praxis zu befördern und eine frühzeitige stationäre Betreuung zu vermeiden.

Der GdW hält daher eine Erweiterung der Maßnahmen im Rahmen des individuellen oder gemeinsamen Wohnumfeldes gemäß § 40 Absatz 4 SGB XI für dringend geboten und fordert eine entsprechende Ergänzung. Die erweiterte Regelung ist auch für § 64 e SGB XII-E entsprechend anzuwenden.

Die förderfähigen Hilfsmittel sind im Pflegehilfsmittelverzeichnis gemäß SGB V festgelegt. Sie umfassen Einzelmaßnahmen wie Einbauten für Toilette/Bad, Lifte, spezielle Kommunikationsanlagen und Notrufsysteme. Diese Liste reicht nicht aus.

---

<sup>3</sup> GdW (2015)

So ist der Fördertatbestand nach dem Hilfsmittelverzeichnis der Pflegekassen um

- mobilitätsfördernde Umbauten beim Gebäude- und Wohnungszugang und Barrierereduzierungen innerhalb der Wohnungen (Schwellen, Schalter, Bäder, Küchen) sowie um
- mobilitätsfördernde Einbauten zur Erhöhung der Selbstständigkeit im Bereich technischer Assistenzsysteme in der Wohnung zu erweitern. Das bedeutet, dass über autarke Systeme hinaus auch vernetzungsfähige Einbauten wie Multi-sensoren und berührungslose Bedienelemente zu berücksichtigen sind, die der Sicherheit und Gesundheit der Bewohner dienen. Konkret geht es um die Erweiterung um intelligente, IT-gestützte Monitoringsysteme (zum Beispiel für Inaktivität, Sturz, Verlassen der Wohnung, Herdüberwachung, automatischer Notruf, Krisenerkennung, Raumklima). Aufgrund hoher Stromkosten der Geräte sollte die Liste auch entsprechende Betriebskostenanteile beinhalten.

Diese Position entspricht einer gemeinsamen Erklärung "Bündnis für ein technikgestütztes und selbstbestimmtes Wohnen" des GdW mit der BAGSO vom November 2015<sup>4</sup>.

Sie steht zudem inhaltlich in Einklang mit dem im Januar 2014 vom Bundesministerium für Gesundheit veröffentlichten und beauftragten Abschlussbericht "Unterstützung Pflegebedürftiger durch technische Assistenzsysteme". Danach können technische Systeme als praktische Alltagsunterstützung zum Verbleib der Menschen in ihren Wohnungen bis ins hohe Alter und/oder bei Vorliegen einer Pflegestufe beitragen und eine Win-win-Situation für alle Beteiligten einschließlich der Kassen schaffen.

---

<sup>4</sup> Vergleiche BAGSO, GdW (Hrsg.): GEMEINSAME ERKLÄRUNG vom 3. November 2015: "Bündnis für ein technikgestütztes und selbstbestimmtes Wohnen", Bonn, Berlin 2015

– **Langfristige Erhaltung und Aufstockung des KfW-Programms "Altersgerecht Umbauen"**

Sachverhalt:

Modernisierungsmaßnahmen, die in keinem direkten Zusammenhang mit der Pflegebedürftigkeit stehen, sondern nur den Wohnwert verbessern, sind von der Finanzierung für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen nach § 40 SGB XI/§ 64 e SGB XII-E ausgenommen.

Entsprechend dem Subsidiaritätsprinzip sollten daher Versicherte und deren Angehörige frühzeitig ausreichende Anreize erhalten, um ggf. noch vor Inanspruchnahme von Leistungen aus SGB XI oder SGB XII über eigens oder durch Wohnungsunternehmen finanzierte wohnumfeldverbessernde Maßnahmen, eine – ggf. spätere – häusliche Pflege zu ermöglichen oder zumindest zu erleichtern oder ein Verbleiben in der häuslichen Umgebung sicherzustellen.

Vorschlag:

Der GdW fordert Bundesregierung und Bundestag auf, das KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen" über das Jahr 2017 hinaus noch stärker finanziell zu unterlegen. Dies entspricht auch einer aktuellen Forderung der BAGSO und des Verbandes Wohneigentum.<sup>5</sup> Die Aufnahme von technischen Infrastrukturen und Assistenzsystemen als förderfähige Maßnahmen in das KfW-Programm war ein beispielhafter Schritt. Eine Ausweitung des Zuschussprogramms könnte insbesondere ältere Menschen dazu anregen, nicht nur mehr in Umbauten und Anpassungen zur Barrierereduzierung zu investieren, sondern auch technische Angebote umfassender zu nutzen.

Um nicht nur Einzeleigentümer und Mieter für eine Nutzung dieses Programms zu gewinnen, muss die Inanspruchnahme von Investitionszuschüssen, zumindest aber von Tilgungszuschüssen, endlich auch für professionelle Wohnungsunternehmen geöffnet werden. Diese Forderung ist auch Bestandteil der gemeinsamen Erklärung von BAGSO und GdW.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> BAGSO (Hrsg.): KfW-Zuschuss "Altersgerecht Umbauen" muss bleiben. BAGSO und Verband Wohneigentum fordern: Bundesregierung muss das erfolgreiche Programm sichern und aufstocken, Pressemitteilung 9/2016, Bonn, 5. September 2016

<sup>6</sup> Vergleiche BAGSO, GdW (2015).



GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>