

## **GEPA: Neuordnung der rechtlichen Rahmenbedingungen für das Wohnen und die Pflege von Senioren in NRW**

### ***Teil 1: Alten- und Pflegegesetz***

In Nordrhein-Westfalen wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen des Pflegesektors grundlegend verändert. Nach über zwei Jahren Verfahrensdauer fand der Reformprozess am 1. Oktober 2014 seinen Abschluss mit der Verabschiedung des Gesetzes zur Entwicklung und Stärkung einer demografiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen und ihre Angehörigen – kurz GEPA.

Als sogenanntes Artikelgesetz umfasst das GEPA sowohl das Leistungsrecht (Pflegegesetz) als auch das Ordnungsrecht (Heimgesetz) des Landes NRW:

- Artikel 1: Alten- und Pflegegesetz (APG) mit dazugehöriger Durchführungsverordnung (DVO APG)
- Artikel 2: Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) mit dazugehöriger DVO WTG

Das GEPA und seine beiden Durchführungsverordnungen sind im Laufe des Oktobers 2014 in Kraft getreten.

Der vorliegende Beitrag zeigt die Veränderungen der leistungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch das neue APG auf. In der nächsten Ausgabe der BFS-Info werden die ordnungsrechtlichen Konsequenzen des modifizierten WTG thematisiert.

### ***Aufwertung der örtlichen Pflegeplanung***

Zentrale Regelungsbereiche des APG sind die Planung, Koordination und Steuerung der Angebotsstrukturen, die öffentliche Förderung von ambulanten sowie voll- und teilstationären Versorgungsformen sowie die Refinanzierung von Investitionskosten.

Die von den Kommunen durchzuführende örtliche Pflegeplanung erfährt durch das APG eine deutliche Ausweitung und Aufwertung. So sind u. a. übergreifende Aspekte einer altengerechten Quartiersentwicklung und die Angebote des Gesundheitswesens im Planungsprozess zu berücksichtigen (§ 7 APG). Neu ist auch, dass der örtliche Träger der Sozialhilfe künftig die Förderung zusätzlicher (teil-) stationärer Plätze innerhalb seines örtlichen Zuständigkeitsbereiches von einer Bedarfsbestätigung durch die örtliche verbindliche Bedarfsplanung abhängig machen kann (§ 11 Abs. 7 APG).

### ***Förderung von Einrichtungen und Diensten***

Im Bereich der vollstationären Dauerpflege beteiligt sich der örtliche Sozialhilfeträger weiterhin in Form eines bewohnerbezogenen, einkommens- und vermögensabhängigen Pflegegeldes am Investitionskostenanteil des Heimentgelts (§ 14 APG und §§ 13 bis 16 DVO APG). Bei Neubauvorhaben ist die neue Regelung zu beachten, dass die Förderung von einer Bedarfsbestätigung abhängig sein kann.

Auch für die Tages- und Nachpflege sowie für die Kurzzeitpflege sieht das APG weiterhin eine Investitionskostenförderung in Form eines bewohnerorientierten Aufwandszuschusses für tatsächliche Belegungstage vor (§ 13 APG und §§ 17 bis 22 DVO APG). Bei der Förderung von ambulanten Pflegediensten ergeben sich durch das APG zwei maßgebliche Veränderungen (§ 12 APG sowie §§ 23 bis 25 DVO APG). Die pauschale Förderung wird künftig nicht mehr auf Basis der erbrachten Pflegestunden für Leistungen nach dem SGB XI kalkuliert, sondern auf Grundlage des Gesamtumsatzes des Pflegedienstes. Zudem umfasst die Förderung künftig auch Aufwendungen für den Betrieb einer anbieterverantwortet ambulant betreuten Wohngemeinschaft (nach § 24 Abs. 3 WTG).

## ***Neue Rahmenbedingungen für die Refinanzierung von Investitionskosten***

Vor dem Hintergrund der entsprechenden Urteile des Bundessozialgerichts vom 8. September 2011<sup>1</sup> sowie der im Dezember 2012 erfolgten Änderung des § 82 SGB XI sah die Landesregierung in NRW die Notwendigkeit für eine Neugestaltung der Refinanzierung der Investitionskosten über die Heimentgelte (vgl. BFS Info 09/2014). Bescheide über die Zustimmung zur gesonderten Berechnung nicht geförderter Investitionskosten, die für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2014 ergangen sind, gelten bis zum 31. Dezember 2015 fort (§ 22 Abs. 1 APG). Ab dem 1. Januar 2016 greift das nachfolgend beschriebene neue Verfahren.

### ***Wegfall der meisten Pauschalen***

Größtenteils aufgegeben wurde der Ansatz von Pauschalen für die Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Investitionskosten und für deren Umlage auf die Bewohner. Beispielsweise setzte die bisherige gesonderte Berechnungsverordnung die als betriebsnotwendig anererkennungsfähigen Investitionskosten für neue stationäre Einrichtungen (Betriebsaufnahme nach dem 1. April 2008) pauschal auf 85.250 Euro fest. Seit GEPA ist auf Basis der tatsächlichen Werte der Baukosten und der Nettogrundfläche bzw. des tatsächlichen Restwerts zu kalkulieren. Darüber hinaus hat sich der Gesetzgeber von dem Ansatz eines pauschalen Auslastungsgrades von 95 % verabschiedet. Maßgeblich für die Verteilung der Aufwendungen ist künftig die durchschnittliche Auslastung in den letzten drei Jahren; mindestens aber 90 %. Liegt der Zeitpunkt der Inbetriebnahme bei Antragstellung weniger als drei volle Kalenderjahre zurück, ist eine durchschnittliche Belegung von mindestens 80 % anzusetzen.

### ***Höhere Angemessenheitsgrenzen für Neubauten und Modernisierungen***

Mit dem GEPA bzw. dem APG haben sich die Angemessenheitsgrenzen für Neubaumaßnahmen und Modernisierungen verändert. Im Bereich der vollstationären Pflege gelten maximal 53 qm Nettogrundfläche pro Platz, 1.887 Euro pro qm und damit ein Wert von 100.011 Euro pro Platz als opportun. Teilstationäre Pflegeeinrichtungen können bis zu 18 qm Nettogrundfläche ansetzen; bei ebenfalls maximal 1.887 Euro pro qm ergibt sich ein Höchstbetrag von 33.966 Euro pro Platz. Diese Kostenwerte werden entsprechend der Entwicklung des Preisindex für Wohngebäude in NRW fortgeschrieben. Für frühere Angemessenheitsgrenzen und in der Vergangenheit anerkannte Überschreitungen besteht Vertrauensschutz. Sind Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, um zwingend umzusetzende gesetzliche Vorgaben zu erfüllen – z. B. das Erreichen einer Einzelzimmerquote von 80 % – sind die vorgenannten Angemessenheitsgrenzen nicht zu berücksichtigen.

### ***Unterschiedliche Abschreibungshorizonte für verschiedene Investitionsanlässe***

Durch das APG und seine Durchführungsverordnung ergeben sich auch Änderungen in den Abschreibungsmodalitäten für langfristige und sonstige Anlagegüter. Grundsätzlich sind die Aufwendungen für die erstmalige Herstellung und Anschaffung von langfristigen Anlagegütern bezogen auf den Zeitpunkt der Herstellung oder Anschaffung als Gesamtbetrag festzustellen und bei der Ermittlung der jahresbezogen anzuerkennenden Aufwendungen im Wege der gleichmäßigen Aufteilung so lange zu berücksichtigen, bis der Gesamtbetrag vollständig aufgeteilt wurde (§ 2 Abs. 1 DVO APG).

Der Abschreibungshorizont beträgt weiterhin i. d. R. 50 Jahre (AfA 2 % p. a.). Bei bestimmten Investitionsanlässen ist künftig eine doppelt so hohe Abschreibung vorgesehen (25 Jahre, 4 % p. a.). Hierzu zählen Modernisierungsmaßnahmen, mit denen zwingende gesetzliche Auflagen umgesetzt werden oder das Gebäude dem jeweils aktuellen Stand pflegfachlicher, energetischer und sonstiger baufachlicher Erkenntnisse angepasst wird. Mit 4 % p. a. können ebenfalls Ersatzneubauten abgeschrieben werden, wenn sie nachweislich günstiger als eine Bestandssanierung sind, sowie der Neubau von Einrichtungen der Tagespflege.

---

<sup>1</sup> Urteile B 3 P 2/11, B 3 P 3/11, B 3 P 4/10 R, B 3 P 6/10 R

Eine Besonderheit bei Ersatzneubauten ist das „Pooling“ von Plätzen aus mehreren Einrichtungen in einem Neubau. Falls Folgeinvestition an Gebäuden, die erforderlich sind, um zwingende gesetzliche Vorgaben umzusetzen, zu einer Reduktion der Platzzahl in einer oder mehreren Einrichtungen eines Trägers führen, kann der Träger bis zum 31. Juli 2018 die wegfallenden Plätze aus mehreren Einrichtungen in einem Neubau zusammenfassen. Für diesen Neubau gilt ein Refinanzierungszeitraum von 25 Jahren.

Aufwendungen für Herstellung, Anschaffung und Aufrechterhaltung sonstiger Anlagengüter sind mit 11 % der indexierten Erstinvestitionssumme jährlich anerkennungsfähig (§ 4 DVO APG). Die durch Umlage auf das Heimentgelt generierten Mittel können grundsätzlich jahresübergreifend eingesetzt werden. Allerdings ist eine Anerkennung der Umlagebeträge nur solange gegeben, bis eine etwaige „Rücklage“ auf das Vierfache des Jahreswertes angewachsen ist. Reicht der Mittelbestand im „Topf sonstige Anlagengüter“ nicht aus, um eine dringend erforderliche Investition in die sonstigen Anlagengüter zu finanzieren, können hierfür auch Mittel eingesetzt werden, die zur Finanzierung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für Gebäude und andere langfristige Anlagengüter vereinnahmt wurden (s. u.). Ist dies nicht möglich, kann zur Finanzierung auch ein Darlehen in Anspruch genommen werden.

Bei Einrichtungen mit einer erstmaligen Inbetriebnahme vor Inkrafttreten der DVO APG sowie für Neubauten mit vorliegender Abstimmungsbescheinigung gilt Bestandsschutz hinsichtlich der Höhe der anerkennungsfähigen Aufwendungen und der Verteilungszeiträume (§ 11 Abs. 4 bis 7 und § 2 Abs. 6 DVO APG).

### ***Pauschale für Instandhaltung und Instandsetzung***

Für die Instandhaltung und Instandsetzung langfristiger Anlagengüter ist künftig ein jährlicher Pauschalbetrag in Höhe von 18,77 Euro pro qm Nettogrundfläche anerkennungsfähig. Der Betrag wird gem. des Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in NRW fortgeschrieben. Die Einnahmen müssen tatsächlich in Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung fließen. Sie können jahresübergreifend eingesetzt werden; allerdings ist ein „Ansparen“ nur bis zum zehnfachen Jahreswert zulässig. Bei unzureichendem Mittelbestand im „Topf Instandhaltung/Instandsetzung“ kann zur Finanzierung dringender Maßnahmen zunächst auf Mittel des „Topfes sonstige Anlagengüter“ und danach auf Fremdkapitaldarlehen zurückgegriffen werden.

### ***Anerkennungsfähigkeit von Finanzierungskosten***

Paragraf 5 der DVO APG regelt die Anerkennungsfähigkeit von Finanzierungsaufwendungen. Anerkennungsfähig sind nachgewiesenen Zinszahlungen für Darlehen mit marktüblichen Laufzeiten und Konditionen. Zur Finanzierung eingesetztes Eigenkapital wird künftig nicht mehr pauschal mit 4 % p. a., sondern mit dem Vorjahresdurchschnitt der „Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen / Börsennotierte Bundeswertpapiere / Mittlere Restlaufzeit von über 15 bis 30 Jahre / Monatswerte“ zzgl. eines Risikoaufschlags in Höhe von 0,5 % verzinst. Keine Verzinsung wird für zweckgebundene Zuwendungen von Stiftungen oder Dritten anerkannt.

Ortsübliche Pacht- und Erbbauzinsen für betriebsnotwendige Grundstücke sind gem. § 7 DVO APG anerkennungsfähig. Nicht anerkennungsfähig sind allerdings Aufwendungen für Grundstücke, die ab dem 1. Februar 2014 vom Einrichtungsträger an einen Dritten veräußert wurden bei Fortsetzung des Betriebs.

### ***Vergleichsberechnungen für Miete und Pacht***

Miet- und Pachtaufwendungen für Anlagengüter sind umlagefähig bis zu einer Höhe, welche für Anlagengüter im Eigentum des Trägers anerkennungsfähig wäre. Eine entsprechende Vergleichsberechnung ist in § 8 DVO APG geregelt. Sie kann auf konkreten oder fiktiven Werten beruhen. Der Träger kann sich für eine der Alternativen zu entscheiden. Bei Sale-and-lease/rent-back-Transaktionen, die nach dem 1. Februar 2014 durchgeführt wurden bzw. werden, erfolgt immer eine konkrete Vergleichsberechnung.

Für eine konkrete Vergleichsberechnung hat der Vermieter seine tatsächlichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich der Finanzierungskosten offen zu legen. Die Berechnung erfolgt durch Anwendung aller für eine Eigentumseinrichtung geltenden Vorschriften der DVO APG.

Die fiktive Vergleichsberechnung orientiert sich an dem nach den Regeln der DVO APG zu ermittelnden Wert des langfristigen und sonstigen Anlagevermögens. Davon werden 85 % dem langfristigen Anlagevermögen zugeschlagen. Für dieses wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt (AfA 2 % p. a.). Die verbleibenden 15 % sind als sonstiges Anlagevermögen mit 10 % p. a. abzuschreiben.

Für 80 % des Anlagevermögens werden fiktive Darlehenszinsen angesetzt. Für die restlichen 20 % des Anlagevermögens werden fiktive Eigenkapitalzinsen nach den Maßgaben der DVO APG veranschlagt. Hinzu kommen 1,15 % p. a. als Instandhaltungspauschale. Von dem so ermittelten Gesamtbetrag sind etwaige öffentliche Zuschüsse abzuziehen. Grundstückskosten werden entsprechend der Regelungen zum Erbbauzins berücksichtigt. Nimmt der Vermieter auf Bitte des Mieters eine Modernisierung vor bzw. hat er sie in der Vergangenheit vorgenommen, so werden die tatsächlich nachzuweisenden und erforderlichen Modernisierungsaufwendungen mit einer Abschreibungsrate von 4 % p. a. dem Vergleichsbetrag aufgeschlagen.

Bei bestehenden Miet- oder Pachtverhältnissen gilt Vertrauensschutz für die am 1. Februar 2014 vertraglich geschuldeten und zuvor anerkannten Miet- bzw. Pachtaufwendungen. Übersteigen die Beträge die Obergrenzen der fiktiven Vergleichsberechnung, gilt die Anerkennung längstens bis zum 31. Dezember 2019. Ab dem 1. Januar 2020 sind Mieten bzw. Pachten nur anzuerkennen, soweit sie nicht mehr als 10 % über den fiktiven Vergleichsbeträgen liegen. Weitere Ausnahmegenehmigungen zur Überschreitung der Vergleichsbeträge für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2020 können von der zuständigen Behörde erteilt werden. Indexierungen der vertraglich geschuldeten Miet- bzw. Pachtzinsen sind künftig nicht mehr zulässig.

### **Fazit**

Das neue Alten- und Pflegegesetz macht differenzierte Vorgaben für Planung, Förderung und Refinanzierung von Aufwendungen für verschiedene Wohnformen und Investitionsanlässe. Insgesamt wird die Zielvorgabe der Landesregierung deutlich, in stationären Bestandseinrichtungen die gesetzlich vorgeschriebenen Anpassungsmaßnahmen zu ermöglichen, einen Wegfall von stationären Pflegeheimplätzen weitgehend zu vermeiden und förderliche Rahmenbedingungen für des Ausbau von Angeboten wie der teilstationären Tages- und Nachtpflege zu schaffen.

Träger und Investoren sind nun gefordert, Risiken und Chancen der veränderten Rahmensezung für ihr derzeitige Geschäftsmodell und die weiteren Planungen zu identifizieren. Zeitnah sind die notwendigen nächsten Schritte in die Wege zu leiten. Dies ist in den Kontext etwaiger baulicher Veränderungen zu setzen, die sich u. a. aus dem modifizierten Wohn- und Teilhabegesetz ergeben können. Die entsprechenden Veränderungen im ordnungsrechtlichen Rahmen für die Wohn- und Betreuungsangebote für Senioren in NRW werden in der BFS Info 2/2015 betrachtet.

### **Teil 2: Wohn- und Teilhabegesetz**

In Nordrhein-Westfalen wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen des Pflegesektors grundlegend verändert. Nach über zwei Jahren Verfahrensdauer fand der Reformprozess am 1. Oktober 2014 seinen Abschluss mit der Verabschiedung des Gesetzes zur Entwicklung und Stärkung einer demographiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen und ihre Angehörigen – kurz **GEPA**.

Als sogenanntes Artikelgesetz umfasst das GEPA sowohl das Leistungsrecht (Pflegegesetz) als auch das Ordnungsrecht (Heimgesetz) des Landes NRW: Artikel 1: Alten- und Pflegegesetz (APG) mit dazugehöriger Durchführungsverordnung (DVO APG), Artikel 2: Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) mit dazugehöriger DVO WTG. Das GEPA und seine beiden Durchführungsverordnungen sind im Laufe des Oktobers 2014 in Kraft getreten.

Den Veränderungen der leistungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch das neue APG widmete sich ein Fachbeitrag in der BFS Info 1/2015. Mit dem vorliegenden Artikel werden die ordnungsrechtlichen Konsequenzen des modifizierten WTG thematisiert.

### ***Ordnungsrechtlicher Rahmen des Wohn- und Teilhabegesetzes***

Das WTG regelt für die Einrichtungen und Dienste in NRW die ordnungsrechtlichen Anforderungen an die Wohnqualität, das Personal, die Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechte der Nutzer, die Anzeige- und Dokumentationspflichten sowie die Veröffentlichung von Prüfberichten. Sein Anwendungsbereich ist deutlich weiter gefasst als beim bisherigen WTG aus dem Jahr 2008. In den ordnungsrechtlichen Schutz sind neben vollstationären Pflegeeinrichtungen nunmehr ambulante Dienste, ambulant betreute Wohngemeinschaften, das Servicewohnen und sogenannte Gasteinrichtungen – Einrichtungen der Tages-, Nacht- und Kurzzeitpflege sowie Hospize – einbezogen.

### ***Anforderungen an alle Leistungsangebote***

Allgemeine Anforderungen an alle Leistungsangebote finden sich im WTG in den §§ 4 bis 10 und in der DVO WTG in den jeweiligen Kapiteln zu den einzelnen Leistungsformen. Eine maßgebliche Veränderung gegenüber dem bisherigen WTG betrifft das Qualitätsmanagement. Leistungsanbieter müssen künftig über ein Verfahren zur regelmäßigen Evaluation der Zufriedenheit der Beschäftigten verfügen. Neu ist auch, dass die Anbieter unter bestimmten Umständen die Inanspruchnahme der Leistungen der spezialisierten ambulanten Palliativversorgung durch eine Kooperation mit entsprechenden Angeboten zu ermöglichen haben.

Das modifizierte WTG definiert erstmals den Begriff der Fachkraft (§ 3 Abs. 5 WTG) und ordnet ihr sogenannte Vorbehaltsaufgaben zu, die nicht auf Personal mit geringerem Qualifikationsniveau delegiert werden können (§ 4 Abs. 11 WTG). Anzuzeigen ist der Betrieb eines Wohn- und Betreuungsangebotes jetzt zwei (statt drei) Monate vor seiner geplanten Aufnahme (§ 9 Abs. 1 WTG).

### ***Anforderungen an stationäre Einrichtungen***

Einrichtungen der stationären Dauerpflege tragen im neuen WTG und seiner DVO nunmehr die Bezeichnung „Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot“. Anforderungen an ihre Wohnqualität wurden weitgehend aus der bisherigen Gesetzgebung übernommen (§ 20 WTG und §§ 6 bis 8 DVO WTG). Insbesondere dürfen Neubauten weiterhin nicht mehr als 80 Plätze aufweisen. Auch die Quote von mindestens 80 % Einzelzimmer in Bestandseinrichtungen, die spätestens zum 31. Juli 2018 bzw. 31. Juli 2023 (s. u. zu Übergangsregelungen) erfüllt sein muss, gilt fort.

In neuen Einrichtungen sind jetzt nur noch Einzelzimmer zulässig. Hinsichtlich der Anforderungen an die Zimmerausstattung müssen zusätzlich zu Rundfunk- und Fernsehempfang auch die Voraussetzungen für die Nutzung von Telefon und Internet gegeben sein. Zudem ist eine Rufanlage vorzuhalten, sofern dies dem Wunsch einer Bewohnerin oder eines Bewohners entspricht oder der konkrete Pflege- und Betreuungsbedarf es erfordert.

Bezüglich der personellen Anforderungen (§ 21 WTG und § 9 DVO WTG) rekurriert das WTG nicht mehr vorrangig auf ein allgemein anerkanntes, den wissenschaftlichen Anforderungen entsprechendes Personalbemessungssystem. Denn ein solches existiert derzeit nicht. Vielmehr gilt die (bereits im WTG 2008 formulierte) Vermutung, dass die nach Anzahl und Qualifikation mit den Kostenträgern verhandelten Personalressourcen als ausreichend anzusehen sind, um den Pflege- und Betreuungsbedarf der Bewohner zu erfüllen.

Somit stellt der leistungsrechtlich vereinbarte personelle Maximalstandard den ordnungsrechtlichen personellen Mindeststandard dar. Ein weiterer Unterschied zum WTG 2008 ist, dass sich die Fachkraftquote in Höhe von 50 % nicht mehr auf die Gesamtzahl der mit betreuenden Tätigkeiten beauftragten Beschäftigten bezieht. Die Fachkraftquote gilt nun sowohl für die Pflege als auch für die soziale Betreuung.

### ***Selbstverantwortete und anbieterverantwortete Wohngemeinschaften***

Das neue WTG und seine DVO enthalten auch Regelungen für Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen (§ 24 WTG). Dabei ist zwischen selbstverantworteten und anbieterverantworteten Wohngemeinschaften zu unterscheiden. Zentrales Merkmal selbstverantworteter Wohngemeinschaften ist die Unabhängigkeit zwischen Wohnraumüberlassung und Inanspruchnahme entgeltlicher Betreuungsleistungen. Selbstverantwortete Wohngemeinschaften sind nicht dem WTG und der DVO WTG unterworfen (§ 25 WTG).

Eine Wohngemeinschaft ist anbieterverantwortet, falls die Voraussetzungen für eine selbstverantwortete Wohngemeinschaft fehlen, insbesondere wenn die rechtliche Unabhängigkeit von Wohnraumüberlassung und Betreuungsleistungen nicht gegeben ist. Für solche Leistungsangebote gelten nach WTG und DVO WTG besondere Anforderungen. So haben für den Fall, dass mehrere Leistungsanbieter im Rahmen einer Wohngemeinschaft zusammenwirken, diese schriftlich festzuhalten, wer die Verantwortung und Abstimmung für welche Unterstützungsleistungen und Abläufe in der Wohngemeinschaft übernimmt.

Auch bauliche Anforderungen werden definiert. Unter anderem sind in anbieterverantworteten Wohngemeinschaften ausschließlich Einzelzimmer zulässig. Die Mindestgröße beträgt 14 qm (ohne Bad). Auf Wunsch von Lebenspartnern können zwei Einzelzimmer zu einer Nutzungseinheit zusammengelegt werden. Bei Wohngemeinschaften im Gebäudebestand kann die zuständige Behörde Abweichungen von der Einzelzimmer-Mindestfläche zulassen. In diesen Fällen muss jedoch ein Ausgleich über größere Gemeinschaftsflächen geschaffen werden. Bezüglich der technischen Ausstattung gelten die gleichen Anforderungen wie bei Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (Rundfunk, Fernsehen, Telefon, Internet, Blick nach Außen, Vermeidung von Nordlagen, Vorhalten einer Notrufanlage bei Bedarf).

Für Wohngemeinschaften mit mehr als zwölf Nutzern gelten die Regelungen für Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot. Das Gleiche gilt, wenn ein Anbieter in einem Gebäude Wohnraum für mehr als 24 Nutzer in Wohngemeinschaften bereitstellt.

### ***Anforderungen für Servicewohnen und ambulante Pflegedienste***

Neben Wohngemeinschaften wurde mit GEPA auch das sogenannte Servicewohnen neu in den Anwendungsbereich des WTG aufgenommen. Servicewohnen definiert sich in erster Linie dadurch, dass die Überlassung einer Wohnung rechtlich verpflichtend mit der Zahlung eines Entgeltes für allgemeine Unterstützungsleistungen verbunden ist. Die konkrete Begrenzung der Entgelthöhe für die Betreuungsleistungen auf 25% der Nettokaltmiete ist jedoch entfallen. Für das Servicewohnen ist im WTG lediglich eine Meldepflicht vorgeschrieben (§ 32 WTG).

Auch ambulante Pflegedienste unterliegen jetzt dem WTG. Der Gesetzgeber verspricht sich hiervon eine Qualitätssicherung des Einsatzes von Pflegediensten in ambulant betreuten Wohngemeinschaften. Dementsprechend haben nur Dienste, die in selbst- oder anbieterverantworteten Wohngemeinschaften (gem. § 24 WTG) ihre Leistungen erbringen, die allgemeinen Anforderungen nach den §§ 4 bis 10 WTG zu erfüllen. Für alle übrigen Pflegedienste gilt lediglich eine Anzeigepflicht nach Maßgabe des WTG.

### ***Anforderungen für Gasteinrichtungen***

Zu den Gasteinrichtungen zählen Einrichtungen der Tages- und Nachtpflege, Kurzzeitpflegeeinrichtungen sowie Hospize. Für Einrichtungen der Tages- und Nachtpflege gelten die gemeinsamen Anforderungen des WTG an alle Wohn- und Betreuungsangebote. Zusätzlich gibt die DVO WTG eine Nettogrundfläche von mindestens 18 qm je Betreuungsplatz vor (§ 38 Abs. 2 DVO WTG).

Weitergehende Auflagen sind für die Kurzzeitpflege und Hospize vorgesehen. Für sie gelten zusätzlich auch die besonderen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot. Dabei sollen in Hospizen höchstens 16 Plätze vorgehalten werden. Es sind nur Einzelzimmer zulässig.

Weitere Sonderregelungen für Gasteinrichtungen betreffen personelle Anforderungen, Mitbestimmungs- und Mitwirkungsrechte der Nutzer sowie Anzeige- und Dokumentationspflichten.

### ***Möglichkeiten der Abweichung von Anforderungen***

Von der zuständigen Behörde zu genehmigende Abweichungen kommen gem. § 13 WTG in Frage, wenn ohne sie ein besonderes Betreuungskonzept nicht umgesetzt werden kann oder wenn die Abweichung im Sinne der Erprobung neuer Betreuungs- oder Wohnformen geboten ist. Auch die geringe Größe des Wohn- und Betreuungsangebotes und eine geringe Zahl von Nutzerinnen und Nutzern kann ein Grund für Abweichungen sein. Von den Anforderungen an die Wohnqualität kann insbesondere dann abgewichen werden, wenn ihre Erfüllung bei Bestandsimmobilien technisch oder aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist.

Grundsätzlich darf der Zweck des Gesetzes durch Abweichungen von den Anforderungen des WTG und der DVO WTG nicht gefährdet werden. Zudem müssen die mit Hilfe der Abweichung umzusetzenden Konzepte und Angebotsformen auf ein besseres Erreichen besonderer Bedarfe und Wünsche der Nutzerinnen und Nutzer ausgerichtet sein.

### ***Übergangsregelungen für Bestandseinrichtungen***

Generell gelten die Anforderungen des WTG und der DVO WTG für Bestandseinrichtungen erst ein Jahr nach Inkrafttreten des GEPA NRW – also ab dem 16. Oktober 2015. Für vollstationäre Pflegeeinrichtungen verlängert sich die Frist für die Umsetzung einer Einzelzimmerquote von 80 % bis zum 31. Juli 2023, falls sie auf entsprechende Regelungen des damaligen Landespflegegesetzes NRW vertraut haben und ab dem 31. Juli 2018 auf die Inanspruchnahme von Pflegewohngeld verzichten.

Eine weitere Sonderregelung bezieht sich auf Neubaumaßnahmen, für die eine Abstimmungsbescheinigung bereits vor dem 1. Juni 2013 vorlag und deren Bau innerhalb von 1 ½ Jahren nach dem Erhalt der Abstimmungsbescheinigung tatsächlich begonnen wurde. In diesen Fällen gilt die ansonsten für Neubauten vorgesehene Einzelzimmerquote von 100 % ausnahmsweise nicht, auch wenn die Inbetriebnahme zeitlich nach dem Inkrafttreten des GEPA liegt.

Die Fortgeltung der bisherigen Rahmenbedingungen für alle übrigen Anforderungen an die Wohnqualität von stationären Pflegeeinrichtungen ist abhängig vom Zeitpunkt der Baugenehmigung. Wurde diese bis zum 9. Dezember 2008 erteilt, gelten das alte Bundes-Heimgesetz und die Heimmindestbauverordnung. Bei Genehmigungen ab dem 10. Dezember 2008 (bis zum Inkrafttreten des GEPA) gilt das bisherige WTG samt DVO. Diese Bestandsschutzregelungen gelten ohne zeitliche Begrenzung.

Die Nutzungsaufgabe, ein wesentlicher Umbau oder Ersatzbau führen zum Verlust des Bestandsschutzes. Dies gilt jedoch nicht für Maßnahmen, die zur Erfüllung gesetzlicher Vorgaben durchgeführt werden. Auch ein Wechsel des Leistungsanbieters hat keinen Einfluss auf die Bestandsschutzregelungen.

Übergangsregelungen zum Erfüllen der baulichen Anforderungen sind auch für bereits bestehende Wohngruppen vorgesehen, die seit GEPA zu den anbieterverantworteten Wohngemeinschaften gehören. Die ausschließliche Vorhaltung von Einzelzimmern ist bis spätestens zum 31. Dezember 2023 umzusetzen. Jedoch muss bereits bis zum 31. Juli 2018 eine Einzelzimmerquote von 80 % erreicht sein.

### ***Fazit***

Weiterhin haben zahlreiche Betreiber und Investoren große Herausforderungen im Hinblick auf die Anpassung der baulichen Voraussetzungen ihrer stationären Einrichtungen zu bewältigen. Im Mittelpunkt steht das Erreichen einer Einzelzimmerquote von 80 % in Bestandseinrichtungen bis zum 31. Juli 2018 bzw. 31. Juli 2023. Intensiv zu prüfen sind in diesem Zusammenhang die potenziell erweiterten Handlungsspielräume durch das neue

APG – u. a. im Rahmen der höheren Angemessenheitsgrenzen, differenzierter Abschreibungsregelungen und des „Poolings“ von Pflegeplätzen in einem Neubau (vgl. BFS Info 1/2015).

Da das GEPA große Hürden für einen weiteren Ausbau der stationären Pflege schafft, werden sich die Anbieter nun intensiv mit alternativen Wohnformen befassen müssen. Mit dem novellierten WTG wurde der ordnungsrechtliche Rahmen hierfür klarer abgesteckt. Es wird sich zeigen müssen, ob die Wohngemeinschaften die in sie gesetzten Erwartungen erfüllen können und zügig in ausreichender Zahl gegründet werden. Hinsichtlich baulicher Vorgaben sind die anbieterverantworteten Wohngemeinschaften sehr nah an die „Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot“ herangerückt. Da sich in Bestandsimmobilien trotz möglicher Sondergenehmigungen nur vereinzelt geeigneter Wohnraum finden wird, sind anbieterverantwortete Wohngemeinschaften wohl in erster Linie im Neubau zu realisieren. Auch hinsichtlich der Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Sozialhilfeträger bezüglich der Beteiligung an den Kosten für die hauswirtschaftliche Versorgung und soziale Betreuung werden ambulant betreute Wohngemeinschaften kein Selbstläufer sein.

*Autor: Markus Sobottke; Leiter Research der Bank für Sozialwirtschaft AG, Tel. 0221 97356-247, E-Mail: [m.sobottke@sozialbank.de](mailto:m.sobottke@sozialbank.de)*

*Dieser Beitrag wurde in leicht gekürzter Form veröffentlicht in der BFS-Info, Ausgaben 1/2015 und 2/2015.*