

Die ultimative Checkliste für betreutes Wohnen in Deutschland

Eine umfassende Entscheidungshilfe mit Fokus auf Kostentransparenz für Senioren und deren Angehörige

Diese Checkliste wurde auf Basis der neuesten Erkenntnisse von BAGSO, BIVA-Pflegeschutzbund, Verbraucherzentralen und der DIN 77800:2024 entwickelt (Stand: September 2025).

Vor der Besichtigung: Grundlegende Vorabprüfung

Anbieter-Seriosität prüfen

- ☐ **DIN 77800-Zertifizierung vorhanden**
- ☐ **Regionale Qualitätssiegel** (NRW: Kuratorium-Siegel, BW: KVJS-Qualitätsstandards)
- ☐ **Keine negativen Bewertungen** bei Verbraucherzentralen oder Online-Portalen
- ☐ **Träger bekannt und etabliert** (Wohlfahrtsverbände, seriöse private Anbieter)
- ☐ **Keine Beschwerden bei Heimaufsichtsbehörde** (beim örtlichen Gesundheitsamt erkundigen)

Erstinformation beschaffen

- ☐ **Detaillierte Kostenaufstellung** bereits vor Besichtigung anfordern
 - ☐ **Musterverträge** (Miet- UND Betreuungsvertrag) zur Vorabprüfung erhalten
 - ☐ **Aktuelle Prüfberichte** der Heimaufsicht einsehen lassen
 - ☐ **Referenzen aktueller Bewohner** zur Kontaktaufnahme erhalten
-

1. KOSTENTRANSparenZ – Der wichtigste Prüfbereich

1.1 Grundkosten vollständig erfassen

Wohnkosten:

- ☐ **Kaltmiete entspricht ortsüblicher Vergleichsmiete** (max. 10-20% Aufschlag akzeptabel)
- ☐ **Nebenkosten detailliert aufgeschlüsselt** (Heizung, Wasser, Strom, Müll einzeln benannt)

- ☐ **Alle Nebenkosten entsprechen üblichen Standards** (keine versteckten Servicekosten)
- ☐ **Bei Eigentumswohnungen: Kaufnebenkosten klar beziffert** (Notar, Makler, Grunderwerbsteuer)

Betreuungspauschale:

- ☐ **Höhe der monatlichen Betreuungspauschale unter 150€** (darüber kritisch prüfen)
- ☐ **Betreuungspauschale beträgt max. 20% der Gesamtmiete** (BIVA-Faustregel)
- ☐ **Grundleistungen exakt definiert** (nicht nur "Betreuung nach Bedarf")
- ☐ **Verfügbarkeitszeiten der Ansprechperson konkret benannt** (z.B. "Mo-Fr 9-17 Uhr")

1.2 Versteckte Kosten identifizieren

Einmalige Kosten:

- ☐ **Aufnahmegebühr unter 500€** oder ganz vermeiden
- ☐ **Wohndarlehen:** Höhe (4.000-9.000€), Verzinsung und Rückzahlungsmodalitäten geklärt
- ☐ **Kaution:** Höchstens 3 Monatsmieten wie bei normalem Mietrecht
- ☐ **Keine versteckten Bearbeitungsgebühren** für Vertragsabschluss

Laufende Zusatzkosten:

- ☐ **Wahlleistungen einzeln auswählbar** (kein Zwang zu Paketen)
- ☐ **Preise für Wahlleistungen marktüblich** (Mittagessen max. 250€/Monat)
- ☐ **Externe Dienstleister frei wählbar** (Pflegedienst, Friseur, Reinigung)
- ☐ **Keine Kosten bei längerer Abwesenheit** (Krankenhaus, Urlaub über 6 Wochen)

1.3 Finanzierungsmöglichkeiten optimal nutzen

Öffentliche Förderung prüfen:

- ☐ **Wohngeld-Berechtigung** (bis zu 370€/Monat bei niedrigem Einkommen)
- ☐ **Pflegeversicherungsleistungen** bei vorhandenem Pflegegrad:
 - Hausnotruf: 25,50€/Monat übernommen
 - Entlastungsbetrag: 125-131€/Monat je nach Pflegegrad
 - Wohnraumanpassung: bis 4.180€ einmalig
- ☐ **Grundsicherung im Alter** (Übernahme der Betreuungspauschale als Unterkunftskosten möglich)
- ☐ **Steuerliche Absetzbarkeit** der Betreuungspauschale als haushaltsnahe Dienstleistung (20%, max. 4.000€)

1.4 Kritische Kostenfragen stellen

Bei der Besichtigung fragen:

- "Welche konkreten Leistungen sind in der Betreuungspauschale von X Euro enthalten?"
 - "Können Sie mir eine vollständige Kostenaufstellung für die nächsten 3 Jahre geben?"
 - "Wie haben sich Ihre Kosten in den letzten 5 Jahren entwickelt?"
 - "Gibt es versteckte Kosten, die erst nach Einzug anfallen?"
 - "Was kostet es, wenn ich mehr Pflege brauche?"
 - "Welche Zusatzleistungen werden von den meisten Bewohnern gebucht und was kosten diese?"
-

2. LAGE UND INFRASTRUKTUR

2.1 Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

- ☐ **ÖPNV-Haltestelle max. 300m entfernt** (für Rollator/Rollstuhl erreichbar)
- ☐ **Taktung mindestens alle 30 Minuten** tagsüber
- ☐ **Barrierefreie Haltestellen** mit Sitzgelegenheit und Wetterschutz
- ☐ **Taxi-Erreichbarkeit gewährleistet** (Standplätze oder guter Funkempfang)

2.2 Nahversorgung

- ☐ **Lebensmittelgeschäft max. 500m entfernt** (zu Fuß mit Gehhilfen erreichbar)
- ☐ **Apotheke max. 1km entfernt**
- ☐ **Hausarzt max. 1km entfernt** (idealerweise mit Hausbesuchsservice)
- ☐ **Bank/Geldautomat max. 1km entfernt**
- ☐ **Post/Postfiliale in angemessener Entfernung**

2.3 Soziale Infrastruktur

- ☐ **Friseur, Fußpflege in der Nähe** oder im Haus verfügbar
 - ☐ **Grünanlagen oder Park fußläufig erreichbar**
 - ☐ **Café, Restaurant in der Nähe** für sozialen Austausch
 - ☐ **Kulturelle Angebote** (Volkshochschule, Seniorentreff, Kirche) zugänglich
-

3. GEBÄUDE UND WOHNQUALITÄT

3.1 Barrierefreiheit nach DIN 18040-2

- ☐ **Vertraglich zugesicherte DIN 18040-2 Konformität** (nicht nur "altersgerecht")
- ☐ **Stufenloser Zugang** von der Straße bis zur Wohnung
- ☐ **Aufzug zu allen Etagen** mit ausreichend großer Kabine (110 x 140 cm mindestens)
- ☐ **Türbreiten mindestens 90 cm** für Rollator/Rollstuhl
- ☐ **Türgriffe in 85 cm Höhe** und leicht bedienbar

- ☐ **Ausreichende Beleuchtung** in allen Bereichen (200 Lux minimum)

3.2 Wohnung im Detail prüfen

- ☐ **Bodengleiche Dusche** mit Haltegriffen oder Nachrüstmöglichkeit
- ☐ **Badtür öffnet nach außen** und ist von außen entriegelbar
- ☐ **WC mit Stützklappgriffen** oder Nachrüstmöglichkeit
- ☐ **Unterfahrbarer Waschtisch** (mindestens 67 cm lichte Höhe)
- ☐ **Bewegungsfläche 120 x 120 cm** vor allen wichtigen Einrichtungsgegenständen
- ☐ **Balkon/Terrasse schwellenlos erreichbar** (max. 2 cm Höhenunterschied)

3.3 Technische Ausstattung

- ☐ **24h-Hausnotrufsystem** mit Funkauslösung von jeder Stelle der Wohnung
- ☐ **Hausnotruf-Zentrale rund um die Uhr besetzt** (365 Tage)
- ☐ **Zusätzlicher WC-Notruf** zu ständig besetzter Stelle
- ☐ **Rauchmelder in allen Räumen** (Funkvernetzung bei Hörproblemen)
- ☐ **Ausreichend Steckdosen** (auch in 85 cm Höhe für Rollstuhlfahrer)

4. BETREUUNG UND SERVICELEISTUNGEN

4.1 Ansprechperson und Betreuung

- ☐ **Qualifikation der Ansprechperson** (Altenpflege, Sozialarbeit oder gerontologische Weiterbildung)
- ☐ **Regelmäßige Sprechzeiten mindestens 1x wöchentlich**
- ☐ **Verlässliche Vertretungsregelung** bei Urlaub/Krankheit
- ☐ **Erreichbarkeit außerhalb der Sprechzeiten** (Handy-Nummer, Rückruf zugesagt)
- ☐ **Aufgaben klar definiert** (keine Pflege, sondern Beratung und Vermittlung)

4.2 Hausmeisterservice und Gebäudemanagement

- ☐ **Regelmäßige Präsenz im Haus** (nicht nur bei Störungen)
- ☐ **Pflege der Außenanlagen** und Winterdienst
- ☐ **Reinigung der Gemeinschaftsräume** mindestens wöchentlich
- ☐ **Mülltonnen-Service** (Bereitstellung und Rückholung)
- ☐ **Kleine Reparaturen und Wartungsarbeiten** im Grundservice enthalten

4.3 Gemeinschaftsleben und soziale Angebote

- ☐ **Gemeinschaftsräume vorhanden** und regelmäßig genutzt
- ☐ **Wöchentliche Veranstaltungen** oder Aktivitäten organisiert
- ☐ **Feste und Feiern** im Jahreskalender
- ☐ **Ausflüge und kulturelle Angebote** mindestens monatlich

- ☐ **Integration neuer Bewohner** strukturiert unterstützt
-

5. VERTRÄGE UND RECHTSSICHERHEIT

5.1 Mietvertrag prüfen

- ☐ **Unbefristeter Mietvertrag** (Befristung nur bei wichtigem Grund akzeptabel)
- ☐ **Eigenbedarfskündigung vertraglich ausgeschlossen**
- ☐ **Mieterhöhungen nur nach BGB** (ortsübliche Vergleichsmiete, max. 15% in 3 Jahren)
- ☐ **Schönheitsreparaturen**: Mieterdurchführung bei über 65-Jährigen nicht zumutbar
- ☐ **Kündigungsfrist 3 Monate** für Mieter (nicht kürzer vereinbaren)

5.2 Betreuungsvertrag prüfen

- ☐ **Separater Vertrag** (nicht mit Mietvertrag gekoppelt)
- ☐ **Detaillierte Leistungsbeschreibung** (keine unklaren Formulierungen wie "bei Bedarf")
- ☐ **Preiserhöhungen nur nach Lebenshaltungsindex** oder mit 3-monatiger Kündigungsfrist
- ☐ **Kündigung getrennt vom Mietvertrag möglich** (BGH-Rechtsprechung beachten)
- ☐ **Probezeit oder Probewohnen** vereinbart (mindestens 4 Wochen)

5.3 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) prüfen

- ☐ **Kein WBVG-Vertrag** (dann gilt normales Mietrecht - oft günstiger für Mieter)
 - ☐ **Falls WBVG gilt**: Kurze Kündigungsfrist vereinbart (3. Werktag für Monatsende)
 - ☐ **Vorvertragliche Aufklärungspflichten** erfüllt (14 Tage Bedenkzeit)
 - ☐ **Keine Verbindung von Wohnraum und Pflegeleistungen** ohne echte Wahlfreiheit
-

6. QUALITÄTSINDIKATOREN UND ZERTIFIZIERUNGEN

6.1 Offizielle Zertifizierungen

- ☐ **"DIN geprüft"-Siegel** nach DIN 77800:2024 ("Servicewohnen für Senioren")
- ☐ **Gültigkeit der Zertifizierung** (3 Jahre, mit jährlichen Überwachungsaudits)
- ☐ **Regionale Qualitätssiegel**:
 - NRW: Kuratorium Betreutes Wohnen (www.kuratorium-nrw.de)
 - Baden-Württemberg: KVJS-Qualitätsstandards
- ☐ **"Grüner Haken"** für Lebensqualität und Verbraucherfreundlichkeit

6.2 Trägerkompetenz bewerten

- ☐ **Etablierte Trägerschaft** (Wohlfahrtsverbände, erfahrene Privatanbieter)
 - ☐ **Mehrere Jahre Betriebserfahrung** (nicht bei Neueröffnungen gleich einziehen)
 - ☐ **Weitere Einrichtungen des Trägers** erfolgreich betrieben
 - ☐ **Keine häufigen Eigentümerwechsel** in der Vergangenheit
-

7. WARNSIGNALE - SOFORT AUSSCHLIESSEN

7.1 Vertragswarnsignale

- ☐ **Kopplung von Miet- und Betreuungsvertrag** ohne Einzelkündigung
- ☐ **Betreuungspauschale über 150€** ohne außergewöhnliche Leistungen
- ☐ **Zwang zur Nutzung bestimmter Zusatzleistungen**
- ☐ **Unklare Kostenerhöhungsklauseln** oder unbegrenzte Preisanpassungen
- ☐ **Hohe Aufnahmegebühren** (über 1.000€) oder undurchsichtige Zusatzkosten

7.2 Qualitätswarnsignale

- ☐ **Keine qualifizierte Ansprechperson** oder unregelmäßige Verfügbarkeit
- ☐ **Mangelhafte Barrierefreiheit** trotz entsprechender Werbung
- ☐ **Unsaubere oder ungepflegte Einrichtung** bei der Besichtigung
- ☐ **Unzufriedene Bewohner** oder hohe Fluktuation
- ☐ **Negative Bewertungen** bei Verbraucherzentralen oder Heimaufsicht

7.3 Rechtliche Warnsignale

- ☐ **Vertragsabschluss unter Zeitdruck** gefordert
 - ☐ **Keine Bedenkzeit** oder Widerrufsrecht gewährt
 - ☐ **Verträge nicht zur Vorabprüfung** herausgegeben
 - ☐ **Mündliche Zusagen** ohne schriftliche Bestätigung
 - ☐ **Fragen zu Kosten oder Leistungen** ausweichend beantwortet
-

8. PRAKTISCHE BESICHTIGUNGSTIPPS

8.1 Besichtigungsstrategie

- ☐ **Termine zu verschiedenen Tageszeiten** vereinbaren (Vormittag UND Nachmittag)
- ☐ **Unangemeldete Zweitbesichtigung** eine Woche später
- ☐ **Gespräch mit aktuellen Bewohnern** führen (falls möglich)
- ☐ **Mittagessen probieren** (falls angeboten)
- ☐ **Diese Checkliste vollständig durchgehen** und bewerten

8.2 Wichtige Gesprächspartner

- ☐ **Einrichtungsleitung** zu Vision und Konzept befragen
- ☐ **Ansprechperson** zu konkreten Arbeitsabläufen befragen
- ☐ **Hausmeister** zu technischen Gegebenheiten befragen
- ☐ **Bewohner** zu Zufriedenheit und Problemen befragen
- ☐ **Angehörige anderer Bewohner** zu Erfahrungen befragen

8.3 Dokumentation und Vergleich

- ☐ **Fotos erlaubt** und gemacht (für späteren Vergleich)
 - ☐ **Checkliste für jede Einrichtung** komplett ausgefüllt
 - ☐ **Punktebewertung** nach BAGSO-System (verfügbar unter bagso.de)
 - ☐ **Kostenvergleich** in übersichtlicher Tabelle erstellt
 - ☐ **Pro-/Contra-Liste** für jede Einrichtung angelegt
-

9. ENTSCHEIDUNGSFINDUNG

9.1 Gesamtbewertung

- ☐ **Mindestens 3 Einrichtungen** besichtigt und verglichen
- ☐ **Kostentransparenz** bei favorisierter Einrichtung vollständig gegeben
- ☐ **Alle rechtlichen Aspekte** geprüft (ggf. mit Rechtsberatung)
- ☐ **Finanzierungsplan** für die nächsten 5-10 Jahre erstellt
- ☐ **"Bauchgefühl"** bei der favorisierten Einrichtung positiv

9.2 Vor Vertragsabschluss

- ☐ **Verträge von Verbraucherzentrale** oder BIVA-Pflegeschutzbund prüfen lassen
 - ☐ **Probewohnen** (4-8 Wochen) vereinbart
 - ☐ **Alle mündlichen Zusagen** schriftlich bestätigt erhalten
 - ☐ **Bedenkzeit** voll ausgeschöpft (bei WBG: 14 Tage)
 - ☐ **Notfallkontakte** und Vollmachten geregelt
-

Diese Checkliste wurde entwickelt auf Basis der DIN 77800:2024, BAGSO-Checklisten, Verbraucherzentralen-Empfehlungen und aktueller Rechtsprechung. Sie ersetzt keine individuelle Beratung, bietet aber einen umfassenden Leitfaden für die Auswahl einer geeigneten betreuten Wohnanlage.

Stand: September 2025