



Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen



Inhalt

	Einleitung	2
1	Betreutes Wohnen – Wohnform mit Zukunft	6
2	Das Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V.	10
3	Ziele und Zielgruppen des Qualitätssiegels	12
3.1	Ziele	13
3.2	Ein Siegel für Anbieter und Nachfrager	13
3.3	Qualität auch im Bestand!	14
4	Anforderungen des Qualitätssiegels	16
4.1	Zentrale Anforderungen	16
4.2	Leistungsbereich Bauwerk und Umfeld	20
4.3	Leistungsbereich Grundservice	27
4.4	Leistungsbereich Wahlservice	30
4.5	Leistungsbereich Vertragsgestaltung	32
5	Prüfverfahren	36
5.1	Wer prüft was?	37
5.2	Prüfung in zwei Schritten	38
5.3	Kosten	39
5.4	Kontakt und Ansprechpartner	39
6	Grundsätzliches	40
6.1	Grundsätzliche Informationen und Vergabemodalitäten	41
6.2	Nutzungsrechte	43
7	Impressum	44

Grußworte



Harry K. Voigtsberger

Minister für Wirtschaft,
Energie, Bauen, Wohnen
und Verkehr des Landes
Nordrhein-Westfalen

Grußwort des Ministers für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein- Westfalen Harry K. Voigtsberger

Der demografische Wandel stellt eine große Herausforderung für die Politik dar. Die Menschen werden heute deutlich älter als noch vor wenigen Jahrzehnten. Es ist eine Bereicherung für unsere Gesellschaft, wenn ältere Menschen so lange sie möchten aktiv sind und sich in den unterschiedlichsten sozialen Feldern einbringen. Gerade diesen Aktivitäten ist es zu verdanken, dass auch die Wohnwünsche der älteren Generation in der Mitte der Gesellschaft angekommen sind.

Heute können Ältere nicht nur zu Hause oder im Heim wohnen. Auch durch unsere langjährigen Aktivitäten in der Wohnraumförderung hat sich eine Vielfalt von Wohnangeboten entwickelt, die den gesellschaftlichen Wandel widerspiegeln. Ältere Menschen können kostengünstig auch in barrierefreien Wohnungen, in Mehrgenerationenhäusern und gemeinsam in Gruppenwohnungen und Pflegeinseln leben. Aber auch bei der Anpassung bestehender Gebäude leisten wir finanzielle Hilfestellungen, so dass ältere Menschen möglichst lange in ihrer angestammten Wohnung und ihrem gewohnten Quartier bleiben können.

Mit zunehmendem Alter sind viele Menschen auf kleine Hilfen und Dienstleistungen im Alltag angewiesen, um weiterhin unabhängig leben zu können. Immer mehr ältere Menschen suchen deshalb eine normale barrierefreie Wohnung, in der sie im Bedarfsfall notwendige Hilfe bekommen und wo sie

weiterhin am öffentlichen Leben teilnehmen können.

Aus diesem Grunde kommt dem Betreuten Wohnen und der Arbeit des Kuratoriums „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW“ ein hoher Stellenwert zu. Das Kuratorium formuliert Qualitätskriterien für qualitativ hochwertige Angebote, und zeichnet Wohnungsbauprojekte mit einem Siegel aus, wenn sie den Anforderungen entsprechen.

Bei der Auswahl der passenden Wohnform ist es oft schwierig, die vielen Angebote mit wohlklingenden Namen zu beurteilen. Brauche ich eine bestimmte Ausstattung oder ein speziell definiertes Betreuungsangebot wirklich? Welche Qualitäten muss das Gebäude haben, damit es anschließend von den älteren Menschen angenommen wird? Wie sieht eine faire Vertragsgestaltung aus? Welche Angebote sichern eine dauerhafte Vermietung und somit den Schutz meiner Investition?

Das auf Konsens zwischen der Anbietern und Nutzern ausgerichtete „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW“ gibt beiden Seiten die notwendige Sicherheit. Es erlaubt zum einen den Verbrauchern eine fundierte Beurteilung geeigneter Wohnungsbauprojekte. Zum anderen können die Investoren und Betreiber ihre Pläne und Entscheidungen an den Qualitätskriterien ausrichten.

Harry K. Voigtsberger

**Grußwort der Ministerin für Gesundheit,
Emanzipation, Pflege und Alter
des Landes Nordrhein-Westfalen**

Barbara Steffens

Lebensqualität hängt unabhängig vom Alter wesentlich davon ab, ob die Menschen ihre Lebensentwürfe selbst bestimmen können. Dieses Selbstbestimmungsrecht endet darum auch nicht bei etwaiger Pflegebedürftigkeit im Alter. Ältere Menschen wünschen sich, so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben in ihrem gewohnten und selbst gewählten Lebensumfeld führen zu können.

Daher möchte die Landesregierung Strukturen stärken und aufbauen, die ältere Menschen dabei unterstützen. Dazu gehört eine Quartiersentwicklung vor Ort, die den Belangen der Menschen gerecht wird und zukunftsfähig ist. Zukunftsfähigkeit setzt altersgerechte Versorgungsstrukturen voraus, die auch kulturellen ebenso wie geschlechtsspezifischen Bedürfnissen Rechnung trägt. Die Quartiere sind so zu gestalten, dass sie soziale Beziehungen fördern und ermöglichen, entsprechend den verschiedenen Lebenssituationen und den Bedürfnissen von Frauen und Männern. Es muss möglich sein, in den verschiedenen Phasen des Lebens im bekannten und vertrauten Lebensumfeld zu bleiben und dort versorgt zu werden. Kurz: Die Gesundheits- und Pflegeangebote müssen auf die Menschen passgenau zugeschnitten sein.

Das bedeutet, dass im Quartier ein breites Angebot an Hilfen - je nach individuellem Bedarf - zur Verfügung steht: Zwischen dem selbständigen Wohnen in der eigenen Häuslichkeit und der Versorgung Schwerstpflegebedürftiger in Heimen gibt es viele unterschiedliche Formen notwendiger Begleitung im Alter. Dazu gehört auch das Betreute Wohnen. Es ermöglicht das Leben in einer altersgerechten und

barrierefreien Wohnung und stellt bei Bedarf unterstützende Hilfe zur Verfügung.

Bis vor wenigen Jahren gab es in Nordrhein-Westfalen noch keine eindeutigen und allgemein anerkannten Qualitätsanforderungen für diese Form des Wohnens. Damit fehlten Betroffenen und ihren Angehörigen, aber auch Architekturbüros, Planerinnen und Planern, Investorinnen und Investoren sowie Trägerinnen und Trägern verlässliche Kriterien für ein „gutes“ Betreutes Wohnen. Das „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen“ hat im Neubaubereich seit 2004 diese Lücke geschlossen. Es wird von einem ebenfalls im Jahr 2004 eigens zu diesem Zweck gegründeten unabhängigen Kuratorium vergeben und hat sich zu einem über unsere Landesgrenzen hinaus anerkannten Standard für Betreutes Wohnen entwickelt.

Ende 2009 hat das Kuratorium eigene Kriterien auch für die Umsetzung der Qualitätsanforderungen des Siegels für Betreutes Wohnen im bereits vorhandenen Gebäudebestand geschaffen. Vielen möglichen interessierten Antragstellerinnen und Antragstellern ist dieses recht junge Siegel leider noch nicht bekannt. Deshalb möchten wir mit dieser 6. Auflage noch mehr Menschen für die Alternative des „Betreutes Wohnens“ interessieren und so zur verstärkten Nutzung dieser Form des Wohnens beitragen. Denn so kann das Betreute Wohnen auf hohem Qualitätsniveau auch in baulich bereits verdichteten Stadtteilen und Quartieren für pflegebedürftige



Barbara Steffens

Ministerin für Gesundheit,
Emanzipation, Pflege und
Alter des Landes
Nordrhein-Westfalen

A handwritten signature in blue ink that reads "Barbara Steffens".

Barbara Steffens

Vorwort des Vorsitzenden des Kuratoriums, Alexander Rychter

In den kommenden Jahrzehnten wird der Anteil älterer Menschen in Deutschland weiter zunehmen. In NRW ist bereits heute jeder vierte Einwohner älter als 60 Jahre. Der Anteil der Über-60-Jährigen steigt hier bis 2050 mit dann voraussichtlich mehr als 6,1 Mio. Menschen auf über ein Drittel der Bevölkerung.

Dabei hat diese Alterung der Gesellschaft zwei Komponenten: Einerseits werden die Menschen glücklicherweise immer älter – heute geborene Mädchen z.B. haben bereits eine durchschnittliche Lebenserwartung von knapp 83 Jahren – andererseits gibt es wegen rückläufiger Zuwanderungszahlen und sinkender Geburtenraten immer weniger jüngere Menschen. Auch aus diesen Gründen sind nicht zuletzt familiäre Strukturen einem tiefgreifenden Wandel unterworfen. Heute haben viele ältere Menschen weniger (enge) Verwandte und Vertraute als es noch vor wenigen Jahrzehnten normal war. Zudem leben oft Kinder und Enkelkinder nicht mehr in der Nähe der (groß)elterlichen Wohnung.

Eine zentrale Folge dieser gesellschaftlichen Veränderungen ist daher, dass die Frage „Wie wohne ich im Alter?“ immer mehr in den Mittelpunkt des allgemeinen Interesses gerückt ist.

Es gibt keine pauschale Antwort auf diese Frage. Laut einer Studie des BFW (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen) ist lediglich ein Prozent des Wohnungsbestands in Deutschland „altersgerecht“ – also ohne größere Barrieren auch für ältere Menschen gut nutzbar. Neben solchen baulich altersgerechten Wohnun-

gen werden jedoch zunehmend Wohnformen nachgefragt, bei denen ein selbständiges Leben möglich ist, dennoch aber individuelle Hilfe und Unterstützung bis hin zur bedarfsgerechten Pflege gewährleistet bleiben.

Vor allem das Betreute Wohnen – oder auch Service-Wohnen – als wichtigste altersgerechte Wohnform im vorstationären Bereich gewinnt deshalb zunehmend an Bedeutung. Viele neue Projekte sind in den letzten Jahren entstanden, dennoch besteht nach wie vor Bedarf. Eine Studie, die im Auftrag der BSI (Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft) erstellt wurde, ermittelt nur etwa 200.000 Betreute Wohnungen in ganz Deutschland – viel zu wenig angesichts der großen Nachfrage.

Anders als etwa bei vollstationären Angeboten, die durch Heimgesetze (in NRW seit Ende 2008 das „Wohn- und Teilhabegesetz“) geregelt werden, gibt es für das Betreute Wohnen keine eigene Gesetzgebung. Daher weisen selbsternannte „betreute“ Wohnprojekte häufig einen großen Gestaltungsspielraum auf. Dies ist jedoch nicht immer im Sinne der Kunden, die ein faires, qualitativ hochwertiges und vergleichbares Angebot erwarten. Sie wünschen sich eine barrierefreie oder barrierearme Wohnung und ein altersgerechtes Wohnumfeld sowie Selbständigkeit und Selbstbestimmtheit bei der eigenen Lebensgestaltung und Wahlfreiheit bei der Inanspruchnahme von Serviceleistungen. Gleichzeitig kannten auch Investoren, Planer und Betreiber lange keinen anerkannten Kriterienkatalog. Ein solcher Standard für Betreutes Wohnen muss eben neben den baulichen Anforderungen auch Aussagen zur Qualität von Grund- und Wahlservice sowie zur Vertragsgestaltung beinhalten.

Aus diesen Gründen haben sich bereits 2004 viele Akteure aus NRW zusammengeschlossen und auf Grundlage vergleichbarer Ansätze aus anderen Ländern wie z.B. Baden-Württemberg landesweit anerkannte Qualitätsstandards und ein eigenes Qualitätssiegel entwickelt. Das Interesse an dem Standard war und ist groß. Seit 2007 wurden bereits 14 Objekte mit dem Qualitätssiegel ausgezeichnet; einige werden in dieser Broschüre anhand von Fotos vorgestellt. Zahlreiche weitere Prüfverfahren in ganz NRW laufen zurzeit. Weil Investoren und Architekten mittlerweile dazu übergehen, die Kriterien des Siegels schon früh in die Planung mit einzubeziehen, wird es bis zur endgültigen Zertifizierung nach Fertigstellung des Gebäudes noch einige Monate dauern. Das „beantragte“ Siegel wird dennoch gerne schon im Marketing eingesetzt.

Die wahre Herausforderung steckt jedoch in der Übertragung der Kriterien auf den Bestand. Weit mehr als 90 Prozent der Seniorinnen und Senioren wohnen in „normalen“ Wohnungen, die nicht altersgerecht umgebaut bzw. barrierefrei sind. Die meisten von Ihnen wollen dort auch wohnen bleiben und allein im Neubau gäbe es auch lange nicht genügend betreute Wohnungen für alle Interessenten. Ein Umbau von Bestandswohnungen und Wohngebäuden auf ein Niveau, wie es im Qualitätssiegel und im barrierefreien Bauen gefordert wird, ist jedoch oft aus technischen und wirtschaftlichen Gründen kaum umsetzbar.

Das Kuratorium hat daher 2009 auf der Grundlage der technischen Mindestanforderungen des Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ der KfW-Förderbank sowie unter Einbeziehung der bekannten Standards in den Bereichen Grundsicherung, Wahlservice und Vertragsgestaltung Standards

für Bestandsgebäude entwickelt. Diese erfordern nicht immer eine vollständige Barrierefreiheit, aber es wurden wesentliche Faktoren benannt, die auch in älteren Gebäuden eingehalten werden müssen, um das Siegel zu bekommen. So ist gewährleistet, dass z.B. Gebäude- und Wohnungszugang sowie Aufzüge und Treppen barrierearm gestaltet sind und daher älteren Menschen einen möglichst langen und komfortablen Verbleib in der Wohnung erlauben. Die Details können dieser Broschüre entnommen werden.

Die Geschäftsstelle des Kuratoriums befindet sich in Bochum – am EBZ (Europäisches Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft) im dortigen InWIS (Institut für Wohnungswesen, Stadt- und Regionalplanung). Hier sind Mitarbeiter erreichbar, die über weiterführende Informationen zum Qualitätssiegel verfügen.

Als Vorsitzender des Kuratoriums freue ich mich, Ihnen hier die überarbeitete neue Auflage unserer Broschüre zum Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW vorstellen zu können. Ich danke allen Mitgliedern und Freunden des Kuratoriums, die zur Weiterentwicklung der Standards und zur Erarbeitung dieser Broschüre beigetragen haben. Auf diese Weise konnte erneut ein wichtiger Beitrag für die künftige Entwicklung des Betreuten Wohnens in NRW geleistet werden.



**Rechtsanwalt MA
Alexander Rychter**

Vorsitzender des Kuratoriums
Qualitätssiegel Betreutes
Wohnen NRW und
Verbandsdirektor des VdW –
Verband der Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Alexander Rychter

1 Betreutes Wohnen – Wohnform mit Zukunft



Spielnachmittag im Wohnpark St. Josef, Essen-Kupferdreh

Herausforderungen für das Wohnen im Alter

Viele ältere Menschen stehen vor der Herausforderung, für sich zu entscheiden, wie sie zukünftig leben wollen. Sie suchen eine Wohnung, die ihren Bedürfnissen entspricht und ihnen ein selbstbestimmtes Leben ermöglicht. Dabei sind vor allem zwei Aspekte besonders wichtig:

- Die Wohnung und das Wohnumfeld sollten möglichst barrierefrei oder -arm gestaltet sein, damit körperliche Beeinträchtigungen, wie sie das Alter manchmal mit sich bringt, keine Hindernisse darstellen.
- Je nach persönlichem Bedarf und Wunsch werden kleine Hilfestellungen und Sicherheit im Alltag gesucht, um so ein angenehmes und dennoch selbständiges Leben führen zu können.

Betreutes Wohnen kann diese Bedürfnisse erfüllen – wenn es gut gemacht ist und ein faires Angebot darstellt. Denn immer dann passt der Grundgedanke des Betreuten Wohnens, so viel Selbständigkeit wie möglich zu erhalten und gleichzeitig so viel Betreuung oder Service wie nötig zu bieten.

Namen sind dabei, wie so oft, Schall und Rauch. Neben dem „Betreuten Wohnen“ gibt es oft auch „Service-Wohnen“, „Wohnen mit Service“ oder „Wohnen +“. Alle bieten in der Regel servicebegleitete Wohnen für ältere Menschen.



Service Wohnen Bauerstraße, Dortmund, Spar- und Bauverein eG Dortmund – zertifiziert 2011



Seniorenwohnanlage Matthäushof, Grevenbroich, Bauverein Grevenbroich – zertifiziert 2009

Die Mischung macht's

Neben einer guten „Hardware“, der bestenfalls barrierefreien Wohnumgebung, bieten hochwertige betreute Wohnprojekte bzw. Service-Wohnanlagen daher auch eine gute „Software“, die sich z.B. in einem ausgewogenen Betreuungskonzept äußert.

Die Betreuungsleistungen werden zunehmend wichtiger, je mehr ältere Menschen von Vereinsamung betroffen sind. Das gilt für immer mehr Menschen der „Generation 50+“, da die Veränderung

von Familienbildern und die wachsende Mobilität jüngerer Angerhöriger dazu führt, dass viele ältere Menschen nicht mehr – wie noch vor wenigen Jahrzehnten üblich – eine große Verwandtschaft in der Nähe wohnen haben.

Für diese Menschen sind betreute Wohnformen besonders wichtig, weil sie dort Hilfestellungen bekommen und soziale Kontakte aufrecht erhalten können, wie es in einer „normalen“ Wohnung oft nicht mehr möglich wäre.

Die Qualität muss stimmen!

Die steigende Nachfrage nach betreuten Wohnformen sorgte in den vergangenen Jahren für ein stetig wachsendes Angebot an Einrichtungen. Diese weisen allerdings eine große **qualitative Bandbreite** auf, da lange Zeit **allgemein gültige Qualitätsstandards** für Betreutes Wohnen fehlten. Das liegt nicht zuletzt daran, dass das Betreute Wohnen oder auch Service-Wohnen kein geschützter Begriff ist. Somit gibt es am Markt eine Vielzahl unterschiedlicher Konzepte, die unter diesen Bezeichnungen auftreten, oft aber nicht halten, was sie versprechen.

Ein Qualitätssiegel hilft – bei der Wohnungssuche und bei der Projektplanung

Das „Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen e.V.“ hat mit dem „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen“ ein Zertifikat aufgelegt, das gute Projekte des Betreuten Wohnens oder Service-Wohnens auszeichnet.

Wohnprojekte, die das Siegel führen, haben auf Grundlage streng überwachter Prüfkriterien bewiesen, dass man dort gut und sicher betreut wohnen kann.

Gleichzeitig bieten diese von Experten aus verschiedenen Fachrichtungen erarbeiteten Kriterien eine Hilfestellung zur Qualitätssicherung bei der Planung und beim Bau von betreuten Wohnprojekten oder Service-Wohnanlagen.



1. Seniorenresidenz Parkstraße, Bad Salzuflen, IBAC – zertifiziert 2007

2. Seniorenwohnpark In den Auen, Wassenberg, Haegens Immobilien GmbH – zertifiziert 2010

2 **Das Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V.**



Service-Wohnen „Unter den Linden bei Husemann“, Gütersloh, SWP – zertifiziert 2009



Bereits 2004 entstand das „Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V.“. Experten aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, den Handwerkskammern, den Mieter- und Verbraucherverbänden sowie Wissenschaftler und Vertreter von Kommunen haben in einer Arbeitsgruppe nach intensiver Diskussion einheitliche Kriterien für das „**Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen**“ erarbeitet.

Seitdem zertifiziert das Kuratorium betreute Wohnprojekte mit dem Qualitätssiegel, wenn diese die notwendigen Anforderungen und Qualitätsstandards erfüllen und sich einer erfolgreichen Prüfung ihres Angebots unterzogen haben.

Darüber hinaus bringen sich das Kuratorium sowie die einzelnen Mitglieder in politische Diskussionen und Fachgespräche zum Thema des Betreuten Wohnens bzw. des altersgerechten Wohnens ein.

Das Kuratorium wird durch den **Vorstand** vertreten und durch einen **Fachbeirat** in seiner Arbeit

begleitet. Die Vorstands- und Fachbeiratsmitglieder sind im Impressum verzeichnet. Alle Kuratoriumsmitglieder sind auf dem rückwärtigen Deckel dieser Broschüre aufgeführt.

Geschäftsstelle

Das Kuratorium Betreutes Wohnen e.V. hat eine eigene Geschäftsstelle am InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum. Dort wird die Arbeit des Kuratoriums koordiniert und es gibt alle Informationen rund um die Themen Prüfung und Zertifizierung.

Kuratorium Betreutes Wohnen NRW
Springorumallee 5
44795 Bochum
Tel.: 0234 – 890 34-16
Fax: 0234 – 890 34-49
Mail: info@kuratorium-nrw.de

Aufnahme neuer Mitglieder

Über die Aufnahme der Mitglieder in das Kuratorium entscheidet der Vorstand. Der Aufnahmeantrag ist schriftlich vorzulegen und bedarf der Empfehlung durch zwei Kuratoriumsmitglieder. Das Ergebnis der Beschlussfassung wird dem Bewerber ohne Angaben von Gründen mitgeteilt. Die Aufnahme wird mit Aushändigung einer schriftlichen Aufnahmeerklärung wirksam.

Bei Interesse an weiteren Informationen stehen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle als Ansprechpartner zur Verfügung.

3 Ziele und Zielgruppen des Qualitätssiegels



Service-Wohnen „Unter den Linden bei Husemann“, Gütersloh - Innengarten mit Figuren von Christel Lechner

3.1 Ziele

Das „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW“ soll...

- messbare Qualitätskriterien von Angeboten im Bereich des Betreuten Wohnens definieren,
- Markttransparenz und Orientierungshilfe für Miet- und Kaufinteressenten sowie deren Angehörige bieten,
- Planungssicherheit und Planungshilfe für Investoren, Entwickler, Architekten und Anbieter bieten,
- Qualitätssicherung für Anlagen des Betreuten Wohnens ermöglichen und
- hochwertige Anlagen des Betreuten Wohnens öffentlich auszeichnen.

Damit ist das Siegel sowohl für Menschen interessant, die eine betreute Wohnung suchen, als auch für Architekten, Planer und Investoren, die ein solches Projekt bauen oder betreiben.

3.2 Ein Siegel für Anbieter und Nachfrager

Anbieter: Siegel als Richtschnur für Investoren

Angesichts der wachsenden Beliebtheit des Betreuten Wohnens oder Service-Wohnens stellen sich mehr und mehr Investoren der Herausforderung, ein solches Projekt zu entwickeln. Das Qualitätssiegel und die darin erarbeiteten Kriterien bieten Investoren, Planern und Architekten eine **Orientierungshilfe**, wie sich ein „gutes“ betreutes Wohnprojekt realisieren lässt. Für Rückfragen zu einzelnen Kriterien stehen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle zur Verfügung.

Sofern eine Einrichtung zertifiziert wurde, bietet das Siegel eine qualitative Abgrenzung von anderen Angeboten.

Es kann dementsprechend als **Marketinginstrument** genutzt werden und schafft Vertrauen, da die Nachfrager wissen, dass die jeweilige Einrichtung von unabhängigen Gutachtern geprüft wurde.

Daher ist das Siegel auch für neu geplante Wohnprojekte interessant: Es kann bereits im **Planungsstadium** mit dem Zusatz „beantragt“ erworben und in der Vermarktung eingesetzt werden, sofern die erforderlichen Kriterien in der Planung berücksichtigt wurden.

Grundsätzlich eignet sich das Qualitätssiegel sowohl für **Eigentums- als auch für Mietobjekte**.

Nachfrager: Qualität und Sicherheit!

Betreutes Wohnen bzw. Service-Wohnen sind – nach den angestammten eigenen vier Wänden – die beliebtesten Wohnformen für ältere Menschen. Da diese Begriffe allerdings keinen rechtlichen Schutz genießen, bietet das Qualitätssiegel **anerkannte Qualitätsstandards** für Betreutes Wohnen. Das Siegel kann Verbrauchern somit als Orientierungshilfe dienen, um sich im umfassenden Angebot an altersgerechten Wohnformen zurechtzufinden, da Einrichtungen mit dem Qualitätssiegel von unabhängigen Gutachtern geprüft wurden. Neben den baulichen Voraussetzungen, werden auch Qualitätsmaßstäbe für Grundsservice, Wahlservice und Vertragsgestaltung angelegt.

Mieter oder Eigentümer haben somit die Sicherheit, in ein betreutes Wohnprojekt zu ziehen, das hohe qualitative Anforderungen erfüllt.

Betreute Wohnprojekte für Senioren, die das Qualitätssiegel führen, sind rechtlich klar vom Wohnen in einem Pflegeheim abgegrenzt. Beim Betreuten Wohnen steht der Wohncharakter eindeutig im Vordergrund. Je nach persönlichem Hilfebedarf

und den am Standort verfügbaren Wahlleistungen können Angebote zum Betreuten Wohnen für Senioren häufig einen Heimaufenthalt ersetzen oder zumindest hinauszögern. Allerdings kann besonders bei schwerer Pflegebedürftigkeit oder starker Altersdemenz ein Umzug ins Pflegeheim nicht immer verhindert werden, weil die Rund-um-die-Uhr-Pflege außerhalb eines Heims nur schwer gewährleistet werden kann.

In jedem Fall empfehlen wir Menschen, die sich für das Betreute Wohnen interessieren, sich zuvor bei unabhängigen Beratungsstellen zu informieren. Diese gibt es in vielen Städten – oft von freien Trägern oder von den Kommunen organisiert (z.B. Sozialämter, Ämter für Wohnungswesen). Eine Übersicht für NRW bietet das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen (MGEPA) auf seiner Homepage www.mgepa.nrw.de unter > Pflege > Ratgeber > Wohn- und Pflegeberatung

Das Siegel bietet somit sowohl Verbrauchern als auch Anbietern Sicherheit und Orientierung.

3.3 Qualität auch im Bestand!

Aufgrund der stetig wachsenden Nachfrage nach Betreutem Wohnen und Service-Wohnen würden allein durch den Neubau solcher Projekte kaum ausreichend Wohnungen in dieser Art zur Verfügung stehen. Hinzu kommt, dass viele ältere Menschen gerne in der vertrauten Nachbarschaft bleiben möchten, wo es oftmals keine Angebote des Betreuten Wohnens gibt und ein Neubau in vielen Fällen gar nicht möglich ist.

Mittlerweile ist allgemein anerkannt, dass sich auch im Wohnungsbestand qualitativ hochwertige betreute Wohnprojekte realisieren lassen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass insbesondere die hohen Anforderungen an Barrierefreiheit in älteren Gebäuden oftmals nur unter größten Schwierigkeiten umsetzbar sind. Doch das muss „gutes“ Betreutes Wohnen, nach Auffassung des Kuratoriums, nicht ausschließen.

Aus diesem Grund wurden für Objekte, die vor dem 1. Januar 2005 errichtet wurden, eigene Bestandskriterien im Leistungsbereich „Bauwerk und Umfeld“ aufgestellt.

Die Qualitätsanforderungen in den anderen Leistungsbereichen (Grundservice, Wahlservice, Vertragsgestaltung) gelten hingegen gleichermaßen für Neubau- und Bestandsobjekte.

Die Kriterien für Bestandsgebäude erfordern keine vollständige Barrierefreiheit, wie z.B. die einschlägigen DIN-Normen oder auch die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW. Sie zielen hingegen darauf ab, den Bewohnern ein möglichst barrierearmes Wohnumfeld und -gebäude zu bieten. Das Kuratorium hat sich bei der Aufstellung der Kriterien an den „Technischen Mindestanforderungen“ des Förderprogramms „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“ der KfW-Förder-

bank orientiert und festgelegt, welche Bausteine der Anforderungen erfüllt sein müssen, um das Qualitätssiegel zu erhalten. Erforderlich ist die Einhaltung der Fördervoraussetzungen von den in der Tabelle genannten Bausteinen.

Gleichzeitig führt die Orientierung an den KfW-Kriterien auch dazu, dass für Umbauten, wie sie für die Einhaltung der Qualitätssiegel-Kriterien ggf. notwendig sind, **Fördermittel aus dem KfW-Programm** in Anspruch genommen werden können.

Erforderliche Bausteine der „Technischen Mindestanforderungen“ aus dem KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“:

- Gebäudezugang (3)
- Gebäudeinterne Erschließung (4)
- Aufzug (5)
- Treppenanlage (6)
- Türen (11)
- Erschließung von Freisitzen (13)
- Bewegungsflächen und Raumgeometrie (15)
- Sanitärobjekte (16)
- Sicherheitssysteme und -vorkehrungen (17)
- Kommunikationsanlagen (19)

Die „Technischen Mindestanforderungen“ sind unter www.kfw.de erhältlich. Die Kriterien wurden in die Anforderungsprofile und Prüfbögen des Qualitätssiegels eingearbeitet.

4 Anforderungen des Qualitätssiegels



Gymnastik im Wohnpark St. Josef, Essen-Kupferdreh

4.1 Zentrale Anforderungen

Als Arbeitsgrundlage für die Prüfung zur Erlangung des Qualitätssiegels diente das baden-württembergische Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für Senioren. Anforderungen – Prüfverfahren – Informationen“. Weiterhin wurden bauliche Normen wie die DIN 18024-1, die DIN 18025-1 und DIN 18025-2 bzw. DIN 18040 berücksichtigt und die Kriterien entsprechend angepasst.

Für die Auszeichnung mit dem Qualitätssiegel ist die Einhaltung von Kriterien in vier Leistungsbereichen erforderlich. Diese Leistungsbereiche beschreiben die baulich-technische Ausstattung sowie die service- und vertragsbezogenen Leistungen und Bestimmungen in einem betreuten Wohnprojekt.

Eine kurze Übersicht aller Prüfkriterien erhalten Sie im folgenden Kapitel. Für eine detaillierte Auflistung aller Kriterien empfehlen wir den Prüfungsleitfaden auf der Homepage www.kuratorium-nrw.de.



1. Wohnpark St. Josef, Essen-Kupferdreh, St. Josef Kuratorium – zertifiziert 2009

2. CARA VITA, Schloß Holte-Stukenbrock, Kelle Wohnwert GmbH – zertifiziert 2011



Dahlienstraße, Unna, UKBS – zertifiziert 2011



Bauwerk und Umfeld

Gebäude und Wohnungen sollen die selbständige Lebensführung unterstützen und die Wahrung der Privatsphäre gewährleisten. Die Wohnung soll möglichst zentral gelegen und in eine gute Infrastruktur eingebettet sein. Die barrierefreie und altengerechte Wohnung verfügt über die technische Infrastruktur für die Einrichtung eines Notrufsystems bei Bedarf.

Die Kriterien stehen zum einen für Neubauprojekte zur Verfügung, zum anderen für Objekte, die bereits vor dem 1. Januar 2005 errichtet wurden.



Grundservice

Der Grundservice ist ein Kernstück des Betreuten Wohnens. Die Grundleistungen sollen den haustechnischen Service sowie die Betreuung bzw. den persönlichen Service durch eine kompetente Betreuungsperson mit Blick auf Beratung, Information und Vermittlung von Wahlleistungen gewährleisten. Der Grundservice soll so wenig festgeschriebene Pauschalleistungen wie möglich beinhalten, so dass für die Bewohner die größtmögliche Wahlfreiheit besteht.



Gemeinsames Bingospiel im Wohnpark St. Josef, Essen-Kupferdreh



Wahlservice

Grundsätzlich besteht für die Bewohner Wahlfreiheit hinsichtlich des Leistungsumfangs und der Dienstleistungserbringer. Frei wählbare zusätzliche Leistungen umfassen aber mindestens hauswirtschaftliche und pflegerische Dienste. Natürlich muss für Wahlleistungen nur gezahlt werden, wenn sie in Anspruch genommen werden.



Vertragsgestaltung

Auch Miet- und Betreuungsverträge müssen bestimmte Qualitätsanforderungen erfüllen. Ein Wohnungsmietvertrag darf z.B. keine Kündigungsklausel aufgrund von Pflegebedürftigkeit enthalten. In den Betreuungsverträgen müssen Leistungen vollständig beschrieben und eindeutig dem Grund- oder Wahlservice zuzuordnen sein. Dienstleistungsanbieter müssen benannt und die Dauer, Verfügbarkeit und Qualität der Leistungen verbindlich in einem dem Vertrag zugehörigen Konzept geregelt sein.

4.2 Leistungsbereich Bauwerk und Umfeld

Der Leistungsbereich Bauwerk und Umfeld setzt sich aus folgenden Einzelbereichen zusammen:

1. **Bauliche Ausführung insgesamt**
2. **Gebäudebezogene Infrastruktur**
3. **Wohnumfeld**

Grundlage für die Prüfkriterien sind folgende Vorschriften und Regelwerke:

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 1. März 2000; www.mwebwv.nrw.de
- Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung – VV BauO NRW – RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 12.10.2000 – II A 3 – 100/ 85
- Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW in der aktuellen Fassung (v.a. Anlage 1: Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen); www.mwebwv.nrw.de
- Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts – Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Landes NRW vom 13. September 2001
- Einschlägige Normen des DIN – Deutsches Institut für Normung (u.a. DIN 18024-1, 01, DIN 18025-1, DIN 18025-2); www.din.de
- Technische Mindestanforderungen für das Förderprogramm 155 der KfW-Förderbank: „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“; www.kfw.de (für Bestandsobjekte)

Für Bestandsobjekte gelten im Leistungsbereich „Bauwerk und Umfeld“ andere Anforderungen als für Neubauprojekte. Als Bestandsobjekt gelten alle Objekte, die vor dem **1. Januar 2005** errichtet wurden. Die Neubaukriterien gelten dementsprechend für Objekte, die nach diesem Datum errichtet wurden.

Im Folgenden werden die Kriterien des Bereichs „Bauwerk und Umfeld“ – unterteilt nach Neubau- und Bestand – dargestellt. Einige Kriterien sind dabei für den Neubau als auch für den Bestand zutreffend. Im Anschluss erfolgt die Darstellung der für Neubau und Bestand einheitlichen Prüfkriterien in den Bereichen „Grundservice“, „Wahlservice“ und „Vertragsgestaltung“.

4.2.1 Bauliche Ausführung (unterteilt nach Neubau und Bestand)

Qualitätsanforderungen Neubau	Qualitätsanforderungen Bestand	Empfehlungen
Gebäude – horizontale und vertikale Erschließung		
Eingang Der Gebäudezugang ist gut beleuchtet (ohne Schattenbildung). Die Haustür ist transparent und mit geringem Kraftaufwand zu bedienen.		Die Bauweise ist übersichtlich und kontaktfördernd. Die Anlage verfügt über „natürliche Treffpunkte“. Die Briefkastenanlage ist von innen zugänglich.
Der Hauseingang des Gebäudes, sämtliche Wohnungen und der Aufzug sind von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar.		
Schwelfreiheit und Erreichbarkeit im Gebäude Wohnungen sind für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen problemlos zu erreichen und Türen sind mit geringem Kraftaufwand zu bedienen. Flure und sonstige horizontale Verkehrsflächen sind mind. 1,20 m (Bestand) bzw. 1,50 m (Neubau) breit. Aufzüge, Rampen und Treppenanlagen erfüllen die im Folgenden genannten Anforderungen.		Ist der Einbau einer Rampe oder eines Aufzugs nicht realisierbar, sind Hebebühnen und Treppenlifte vorhanden.
In Anlehnung an die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW (Anlage 1: städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen): Barrierefrei – ohne Schwellen und Stufen!	In Anlehnung an die Technischen Mindestanforderungen im KfW-Programm 155 „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“ (hier Baustein 3,4): Barrierearm – möglichst wenig Schwellen und Stufen!	
Aufzüge Aufzüge und ihre technischen Eigenschaften sind so beschaffen, dass in ihrer Mobilität und/oder Wahrnehmung eingeschränkte Menschen ihre Wohnungen erreichen können.		Liegendtransport im Aufzug ist möglich. Gegenüber der Aufzugstür befindet sich ein Spiegel.
Grundlage: DIN 18025 - II und zusätzlich BauO NRW	Grundlage: KfW-Programm 155: techn. Mindestanforderungen Baustein 5	

Anforderungen des Qualitätssiegels

Qualitätsanforderungen Neubau		Qualitätsanforderungen Bestand	Empfehlungen
Treppen Treppenhäuser sind ausreichend beleuchtet. Handläufe führen ohne Unterbrechung über alle Geschosse (mind. der innere Handlauf).			Treppen verfügen über beidseitige Handläufe. Treppen verfügen über kontrastierende Stufenmarkierungen und/oder Stufenausleuchten.
Es gibt keine unterschrittenen Stufen (keine überstehenden Trittplächen).	Gewendelte Treppen verfügen über beidseitige Handläufe.		
Rampen Sichere Nutzung von Rampen ist ohne größere Kraftanstrengung möglich (DIN 18025 - II).			
Türen Wohnungen und Wohnräume können mit Gehhilfen begangen werden. Große Glasflächen sind bruchsicher und kontrastreich.			Alle Türen haben eine lichte Breite von mindestens 90 cm. Bei großen Türen (Eingangs- oder Flurtüren) ist eine elektrische Unterstützung vorhanden. Wohnungseingangstüren verfügen über Türspione.
Wohnungstüren haben eine lichte Breite von mind. 90 cm, andere Türen von mind. 80 cm (DIN 18025 - II).	Türen haben eine lichte Breite von mind. 80 cm; Raumspartüren sind möglich (wenn 1,20 m Durchgangsbreite im Flur erhalten bleibt).		
Bodenbeläge: Bauseitig verwendete Bodenbeläge im gesamten Gebäude (inkl. Wohnungen) sind reflexionsarm, rutschhemmend, fest verlegt und nicht elektrostatisch aufladbar (Grundlage: DIN 18025 - II).			Bodenbeläge in den Verkehrsbereichen wechseln als Orientierungshilfe kontrastreich in Oberfläche und Farbe.

Qualitätsanforderungen Neubau	Qualitätsanforderungen Bestand	Empfehlungen
Wohnung		
Schwellenfreiheit und Erreichbarkeit in Wohnungen		
In Wohnungen sind grundsätzlich keine Stufen, Schwellen oder untere Türansläge vorhanden. Sofern diese technisch zwingend notwendig sind, sind sie max. 2 cm hoch.		
Wohnungsgrundriss		
Zur Sicherstellung einer selbständigen Haushaltsführung ist eine vollständige Wohnung vorhanden (d.h. es ist möglich, in der Wohnung zu kochen, zu schlafen und sich zu waschen).		
Der Wohnungsabschluss ist zur Sicherung der Privatsphäre gewährleistet (eigener Haus- und Wohnungstürschlüssel, Klingel, Briefkasten).		
Grundrissgestaltung entspricht den Bedürfnissen und Lebensgewohnheiten älterer Menschen (z.B. Küche und Essplatz bzw. Bad und Schlafzimmer sind einander zugeordnet; Eingangsbereich mit Garderobe und Abstellmöglichkeit).		
Wohnungsgrundrisse sind für Ein- und/oder Zwei-Personenhaushalte geeignet.		
„Wohnen, Schlafen und Kochen“ werden nicht in einem Raum zusammengefasst.		
Ein barrierefrei erreichbarer persönlicher Abstellraum (z.B. in der Wohnung oder im Keller) ist vorhanden.		
Bad		
Jede Wohnung verfügt über einen Sanitärraum mit ausreichend Bewegungsfläche. Die Tür schlägt nicht in den Sanitärraum. Sie ist abschließbar und im Notfall von außen zu entriegeln (z.B. Münzschlitz).		
Vorkehrungen zur (nachträglichen) Installation von Sicherheitssystemen wurden getroffen (z.B. können Haltegriffe angebracht werden).		
Jede Wohnung verfügt über einen bodengleichen Duschplatz (max. Wasserschutzkante: 1 cm).	Duschplätze sind niveaugleich zum Boden angelegt (max. Wasserschutzkante: 2 cm).	Das Bad ist mindestens 1,80 x 2,20 m groß.
Ggf. vorhandene Badewannen sind mit mobilen Liftersystemen unterfahrbar.		
Küche		
In bauseitig eingerichteten Küchen können Tätigkeiten im Sitzen verrichtet werden.		
In der Küche ist ein Fenster vorhanden.		

Anforderungen des Qualitätssiegels

Qualitätsanforderungen Neubau	Qualitätsanforderungen Bestand	Empfehlungen
Freisitz (Balkon oder Terrasse) Jede Wohnung verfügt über einen Freisitz (Balkon, Terrasse o.Ä.).		Balkonbrüstungen haben 60 cm über Bodenniveau eine Durchsicht.
Freisitze sind schwellenfrei erreichbar und haben eine Bewegungsfläche von mind. 1,50 m x 1,50 m.		In mind. einem Raum ermöglicht eine niedrige Fensterbrüstung in Höhe von 60 cm den Ausblick im Sitzen.
Technik		
Haustechnik Bedienvorrichtungen (Schalter, Steckdosen) können von Menschen mit Einschränkungen in der Mobilität und/ oder Wahrnehmung benutzt werden. Die Raumtemperatur und die Lichtverhältnisse können den Bedürfnissen der Mieter angepasst werden. Jede Wohnung hat eine Gegensprechanlage mit optischer und akustischer Anzeige und einen elektrischen Türöffner. Jede Wohnung verfügt mind. über einen Telefonanschluss, der auch den eigenständigen Betrieb eines Notrufsystems (z.B. mit externen Anbietern) ermöglicht. Die Installation sicherheitstechnischer Einrichtungen ist möglich. Es sind auf allen Fluren und in jeder Wohnung Rauchmelder installiert (DIN 18025 - II).		Sicherheitsvorkehrungen gegen Einbruch und Diebstahl sind vorhanden. Die VDI-Richtlinie 6008 „Barrierefreie Elektroinstallation“ findet Beachtung. Bedienvorrichtungen (z.B. Schalter, häufig genutzte Steckdosen, Taster, Türöffner, Öffner von Fenstertüren, Bedienelemente automatischer Türen) sind in Höhe von 80 bis 110 cm angebracht. Bedienvorrichtungen sind visuell kontrastreich, tastbar wahrzunehmen und in ihrer Funktion erkennbar.
Notruf In allen Wohnungen bestehend die technischen Voraussetzungen zur Installation und zum Betrieb eines Notrufsystems (z.B. ein Telefonanschluss).		

4.2.2 Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsinfrastruktur (nur Neubau)



Gemeinsames Kochen im Service-Wohnen Cansteinstraße, Bielefeld

Wir empfehlen das Angebot von Gemeinschaftsräumen, die den hier beschriebenen Anforderungen genügen, auch in Einrichtungen, die den Bestandskriterien unterliegen (also vor dem 1. Januar

2005 errichtet wurden). Da dies aufgrund baulicher Restriktionen häufig nicht umsetzbar ist, ist die Einrichtung eines Gemeinschaftsraums in diesen Objekten jedoch nicht zwingend erforderlich.

Qualitätsanforderungen

Es gibt einen Multifunktionsraum (Größe abhängig von der Anzahl der Wohnungen).

Ab einer Größe von 20 Wohnungen ist ein Gemeinschaftsraum (inkl. Sanitärbereich) vorhanden (entweder im Gebäude selbst oder im fußnahen Umfeld), der folgende Funktionen erfüllt:

- Besprechung, Information, Kommunikation,
- Gemeinschaftsaktivitäten, Treffen, Feiern etc.

Gemeinschaftsräume sind barrierefrei zugänglich.

Es gibt eine Waschküche mit Waschmaschine (sofern der Betrieb einer Waschmaschine in den Wohnungen nicht möglich ist).

Empfehlungen

Ein entsprechender Gemeinschaftsraum steht bereits bei mind. 10 Wohnungen zur Verfügung.

4.2.3 Wohnumfeld (Neubau und Bestand)

Qualitätsanforderungen Neubau	Qualitätsanforderungen Bestand	Empfehlungen			
<p>Quartiersbezug und Infrastruktur</p> <p>Im Quartier bzw. im nahen Umfeld ist eine selbständige Versorgung möglich (Einkauf für den täglichen Bedarf, Ärzte, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, ggf. regelmäßiger Fahrdienst).</p> <p>Wenn Änderungen der Infrastruktur im Umfeld stattfinden, auf die der Betreiber keinen Einfluss hat (z.B. die Schließung eines Supermarktes), muss er für eine ggf. kostenpflichtige Alternative im Rahmen des Wahlservice (z.B. Fahrdienst) sorgen.</p>					
<p>Barrierefreiheit im Wohnumfeld</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <p>Die Gestaltung von Gebäudezugängen ist barrierefrei (Grundlage: DIN 18024 - I).</p> <p>Gebäudezugänge sind gut beleuchtet.</p> <p>Das Wohnobjekt verfügt über barrierefreie Parkplätze. Darüber hinaus stehen gemäß den Bedürfnissen der Nutzer rollstuhlgerechte Parkplätze zur Verfügung.</p> <p>Müllcontainer sind barrierefrei erreichbar und bedienbar.</p> </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <p>Türdrücker sind in einer Höhe von 85-105 cm montiert und Türen sind ohne großen Kraftaufwand zu bedienen und weisen Schwellen von max. 2 cm auf.</p> <p>Es sind ausreichende Bewegungsflächen vor Türen vorhanden.</p> <p>Sofern Treppen zum Gebäudezugang führen, haben sie beidseitige Handläufe.</p> </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <p>Die der Wohnanlage zugehörigen Außenanlagen und Freiflächen sind barrierefrei, sicher und mit Orientierungshilfen ausgestattet. Ihre Begehung ist auch bei ungünstiger Witterung gefahrlos möglich (Grundlage: DIN 18024 - I).</p> <p>Das Wohnobjekt verfügt über leicht zugängliche Einstellplätze für Fahrräder.</p> <p>Die Müllcontainer befinden sich in Aufzugsnähe.</p> </td> </tr> </table>			<p>Die Gestaltung von Gebäudezugängen ist barrierefrei (Grundlage: DIN 18024 - I).</p> <p>Gebäudezugänge sind gut beleuchtet.</p> <p>Das Wohnobjekt verfügt über barrierefreie Parkplätze. Darüber hinaus stehen gemäß den Bedürfnissen der Nutzer rollstuhlgerechte Parkplätze zur Verfügung.</p> <p>Müllcontainer sind barrierefrei erreichbar und bedienbar.</p>	<p>Türdrücker sind in einer Höhe von 85-105 cm montiert und Türen sind ohne großen Kraftaufwand zu bedienen und weisen Schwellen von max. 2 cm auf.</p> <p>Es sind ausreichende Bewegungsflächen vor Türen vorhanden.</p> <p>Sofern Treppen zum Gebäudezugang führen, haben sie beidseitige Handläufe.</p>	<p>Die der Wohnanlage zugehörigen Außenanlagen und Freiflächen sind barrierefrei, sicher und mit Orientierungshilfen ausgestattet. Ihre Begehung ist auch bei ungünstiger Witterung gefahrlos möglich (Grundlage: DIN 18024 - I).</p> <p>Das Wohnobjekt verfügt über leicht zugängliche Einstellplätze für Fahrräder.</p> <p>Die Müllcontainer befinden sich in Aufzugsnähe.</p>
<p>Die Gestaltung von Gebäudezugängen ist barrierefrei (Grundlage: DIN 18024 - I).</p> <p>Gebäudezugänge sind gut beleuchtet.</p> <p>Das Wohnobjekt verfügt über barrierefreie Parkplätze. Darüber hinaus stehen gemäß den Bedürfnissen der Nutzer rollstuhlgerechte Parkplätze zur Verfügung.</p> <p>Müllcontainer sind barrierefrei erreichbar und bedienbar.</p>	<p>Türdrücker sind in einer Höhe von 85-105 cm montiert und Türen sind ohne großen Kraftaufwand zu bedienen und weisen Schwellen von max. 2 cm auf.</p> <p>Es sind ausreichende Bewegungsflächen vor Türen vorhanden.</p> <p>Sofern Treppen zum Gebäudezugang führen, haben sie beidseitige Handläufe.</p>	<p>Die der Wohnanlage zugehörigen Außenanlagen und Freiflächen sind barrierefrei, sicher und mit Orientierungshilfen ausgestattet. Ihre Begehung ist auch bei ungünstiger Witterung gefahrlos möglich (Grundlage: DIN 18024 - I).</p> <p>Das Wohnobjekt verfügt über leicht zugängliche Einstellplätze für Fahrräder.</p> <p>Die Müllcontainer befinden sich in Aufzugsnähe.</p>			

4.3 Leistungsbereich Grundservice

4.3.1 Haustechnischer Service

Der Grundservice gilt sowohl für Neubau- als auch für Bestandsobjekte und umfasst die Bereiche:

1. Haustechnischer Service
2. Betreuung/ Persönlicher Service

Die Berechnung der Kosten für den Grundservice sollte für die Bewohner transparent und nachvoll-

ziehbar sein. Nach den bislang vorliegenden Erfahrungen empfiehlt sich deshalb eine Berechnung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

Zu beachten sind bzgl. des Grund- und Wahlservices auch die Hinweise im Abschnitt „Vertragsgestaltung“.

Qualitätsanforderungen	Empfehlungen
Funktion und Wartung Eine funktionierende Haustechnik ist vorhanden und die regelmäßige und fachgerechte Wartung der technischen Einrichtungen wird sichergestellt. Störungen im Betrieb (Energie, Heizung, Wasser, Aufzug) können in einem angemessenen Zeitraum behoben werden (i.d.R. innerhalb von 24 Stunden).	
Hausmeisterliche Tätigkeiten Für die unten genannten Aufgaben ist ein Hausmeister und/oder ein externer Dienstleister zuständig. Ein verbindlich zuständiger Ansprechpartner ist bekannt. Der Hausmeister ist telefonisch erreichbar und es gibt eine Vertretungsregelung. Hausmeister oder externe Dienstleister sorgen für die Gebäudereinigung (innen und außen), die Pflege von Garten und Außenanlagen sowie den Mülltonnenservice und Winterdienst.	Für den haustechnischen Service ist ein für die Wohnanlage zuständiger Hausmeister (u.U. mit Teilzeitauftrag) einem eher anonymen externen Dienstleistungsunternehmen vorzuziehen.

4.3.2 Betreuung/ Persönlicher Service

Qualitätsanforderungen	Empfehlungen
<p>Kompetente Betreuungs-/Kontaktperson</p> <p>Es gibt eine kompetente Betreuungs-/Kontaktperson mit sozialpflegerischen Kenntnissen und Erfahrungen sowie Kenntnis des örtlichen Hilfeverbunds (Anforderungsprofil s. Prüflleitfaden).</p> <p>Der Tätigkeitsumfang der Betreuungs-/Kontaktperson gewährleistet unabhängig von der Anzahl der Wohnungen eine regelmäßige, einfache Erreichbarkeit im Haus (insbesondere an Werktagen). Darüber hinaus gibt es eine Vertretungsregelung bei Abwesenheit.</p>	<p>Die Betreuungs-/Kontaktperson ist eine qualifizierte sozialpädagogische oder pflegerische Fachkraft mit der Bereitschaft zur Fortbildung sowie einem flexiblen Zeitkontingent, das dem Aufgabenumfang angepasst ist (z.B. erweiterter Anstellungsumfang in der Anfangsphase).</p>
<p>Beratungsleistungen</p> <p>Die Bewohner werden über Möglichkeiten und Grenzen des jeweiligen Angebotes des Betreuten Wohnens vor Vertragsabschluss beraten.</p> <p>Die Beratungsleistungen sind auch nach Einzug sichergestellt und finden nach Bedarf zu festen Sprechstunden und/oder nach Vereinbarung vor Ort statt (Schlüssel s. Prüflleitfaden).</p> <p>Inhaltliche Schwerpunkte der Beratung umfassen Fragen zur alltäglichen Lebensführung, zu allgemeinen Hilfemöglichkeiten und zur Wohnsituation sowie Hilfen zur Antragstellung für Leistungen, Betreuung und zur ärztlichen Versorgung.</p>	
<p>Informationen</p> <p>Es werden regelmäßig allgemeine Informationen zur Verfügung gestellt (z.B. durch Aushang oder anderweitige Bekanntmachung; s. Prüflleitfaden). Dabei werden aktuelle Übersichten über mögliche Dienstleistungs- und Freizeitangebote der Einrichtung und des näheren Umfeldes kommuniziert.</p>	

Qualitätsanforderungen

Vermittlungs- und Organisationstätigkeit

Der zeitliche Umfang der Betreuungsleistungen ist geregelt und steht in einem angemessenen Verhältnis zur Anzahl der zu betreuenden Mieter (s. Prüflleitfaden).

Die Vermittlung umfasst:

- Hilfen im Pflege-, Not- und Krankheitsfall,
- kleinere Reparaturen,
- soziale Kontakte,
- qualifizierte Fachberatung (z.B. Pflege- oder Wohnberatung),
- bei Bedarf Unterstützung bei der Suche eines Pflegeplatzes,
- hauswirtschaftliche Leistungen,
- handwerkliche Leistungen,
- Essensdienste,
- Hilfe beim Umgang mit Behörden.

Gemeinschaftsaktivitäten

Sofern es Gemeinschaftsräume gibt, existiert auch ein Angebot zur sozialen Kontaktaufnahme (s. Konzept im Prüflleitfaden).

Empfehlungen

Gemeinschaftsaktivitäten finden auch an Wochenenden statt.



Service Wohnen „Unter den Linden bei Husemann“, Gütersloh

4.4 Leistungsbereich Wahlservice

Die Kriterien des Wahlservice betreffen Neubau- und Bestandsobjekte und umfassen die Bereiche:

1. **Pflegerische Dienste und Krankenpflege**
2. **Hauswirtschaftliche Dienste**
3. **Weitere mögliche Wahlleistungen inkl. Notruf** (als Empfehlung)

In allen Abschnitten des Leistungsbereiches Wahlservice gilt **Wahlfreiheit**, d. h. die Bewohner haben die Möglichkeit, Leistungsumfang und Dienstleister frei zu wählen.

Zu beachten sind bzgl. des Grund- und Wahlservices auch die Hinweise im Abschnitt „Vertragsgestaltung“.

4.4.1 Pflegerische Dienste und Krankenpflege

Qualitätsanforderungen	Empfehlungen
<p>Mindestangebot</p> <p>Der Dienstleistungserbringer der Wohnanlage gewährleistet (gemessen am örtlich verfügbaren Angebot) einen Mindestumfang an wählbaren Diensten. Dazu zählen auch pflegerische Dienste und Krankenpflege.</p> <p>Die Bewohner können Leistungsumfang und Dienstleistungserbringer frei wählen.</p>	
<p>Leistungskatalog</p> <p>Der Katalog der weiteren wählbar vorzuhaltenden Leistungen ist nicht festgeschrieben.</p> <p>„Hilfen im Krankheitsfall“ zählen zum Wahlservice. Hierzu bedarf es einer Konkretisierung im Vertrag (z.B. die Vereinbarung eines gewissen Umfangs an Leistungen für einen bestimmten Zeitraum).</p>	

4.4.2 Hauswirtschaftliche Dienste

Qualitätsanforderungen	Empfehlungen
<p>Mindestangebot</p> <p>Der Dienstleistungserbringer der Wohnanlage gewährleistet (gemessen am örtlich verfügbaren Angebot) einen Mindestumfang an wählbaren Diensten.</p> <p>Dazu zählen im Bereich „Hauswirtschaftliche Dienste“ auch Wohnungsreinigung, Essensangebot und Wäschedienst.</p>	

4.4.3 Weitere mögliche Walleistungen (Empfehlungen)

Empfehlungen
<p>Mögliche weitere Walleistungen</p> <p>Als mögliche weitere Walleistungen kommen beispielsweise die folgenden Angebote in Frage:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Fahr- und Begleitdienste,■ Fuß- und Nagelpflege,■ kleine technische Dienstleistungen. <p>Eine Sicherstellung der Leistungen erfolgt entsprechend dem Bedarf der Bewohner.</p>
<p>Hausnotruf</p> <p>Die Bereitstellung eines bauseitig vorhandenen Notrufsystems ist angesichts der fortgeschrittenen technischen Entwicklungen nicht mehr erforderlich. Insofern kann auch die Bereitstellung des Notrufservices durch den Träger des Hauses o.Ä. kaum umgesetzt werden. Zudem gibt es mittlerweile zahlreiche Anbieter, die Notrufsysteme vorhalten (z.B. via Telefon). Daher soll den Bewohnern zur Wahl stehen, ob sie einen Hausnotruf möchten und wenn, von welchem Dienstleister sie diesen in Anspruch nehmen.</p>

4.5 Leistungsbereich Vertragsgestaltung

Der Leistungsbereich „Vertragsgestaltung“ gilt gleichermaßen für Neubau- als auch für Bestandsobjekte. Er umfasst Qualitätsanforderungen in folgenden Bereichen:

1. Mietverträge (Mietverhältnis) bzw. Kaufverträge (in Eigentumsobjekten)
2. Vertrag über Betreuungsleistungen
3. Vertrag über Wahlleistungen

4.5.1 Mietvertrag/ Kaufvertrag

Qualitätsanforderungen	Empfehlungen
Objektbezogene Leistungen werden im Miet- oder Kaufvertrag konkret beschrieben (z.B. die vom Qualitätssiegel geforderten Qualitätskriterien hinsichtlich der Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut [Angaben zur Barrierefreiheit]).	
Das Miet- oder Kaufobjekt wird mit Blick auf Größe, Lage und Ausstattung exakt beschrieben.	
Eine (evtl. auftretende) Pflegebedürftigkeit ist im Mietvertrag nicht als Kündigungsgrund aufgeführt. ¹	
Kaltmiete und umlagefähige Nebenkosten werden im Mietvertrag ausgewiesen.	
Bei Kaufobjekten liegt ein Kaufvertrag inkl. des Kaufpreises vor, dem als Anlage Darstellungen über die Höhe und Zusammensetzung des Hausgeldes beigefügt sind (Kalkulation inkl. nachvollziehbarer Aufteilung bzw. bei Bestandsobjekten die Abrechnungen für die Wohnung der letzten drei Jahre). Bei Bestandsobjekten liegen dem Kaufvertrag zusätzlich die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre bei.	

¹ Das Mietrecht sieht für jede Vertragspartei die Möglichkeit vor, das Mietverhältnis aus einem wichtigen Grund außerordentlich und fristlos zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt dann vor, wenn dem Kündigenden im Rahmen einer Einzelfallabwägung und unter Würdigung aller Umstände die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Insbesondere liegt ein wichtiger Grund vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass von der Zumutbarkeit einer Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht ausgegangen werden kann. Dies erfordert jedoch einen schweren Verstoß gegen den Hausfrieden oder laufende Störungen mit Wiederholungsgefahr. Harmlose Störungen durch altersbedingt geistig verwirrte Mieter begründen diese Unzumutbarkeit demnach nicht.

4.5.2 Grundservice

Der Betreuungsvertrag kann gemeinsam mit dem Mietvertrag oder unabhängig von diesem abgeschlossen werden. Das Kuratorium Betreutes Wohnen empfiehlt, dass der Betreuungsvertrag unab-

hängig vom Mietvertrag abgeschlossen werden kann. Mindestens müssen aber die folgenden Qualitätsanforderungen für das Siegel erfüllt sein.

Qualitätsanforderungen	Empfehlungen
<p>Leistungsbeschreibung, Dienstleister, Leistungsumfang</p> <p>Die Leistungen und Kosten im Bereich Grundservice werden vollständig beschrieben.</p> <p>Der Dienstleistungsanbieter wird für den Bereich Grundservice benannt, wenn der Vertragspartner nicht der Leistungserbringer ist.</p> <p>Die Dauer, Verfügbarkeit und Qualität der Leistungen sind in einem dem Vertrag zugehörigen Konzept verbindlich festgelegt.</p> <p>Der Dienstleistungsanbieter kann innerhalb eines laufenden Vertrages nur eine Änderung seines Konzeptes vornehmen, wenn der Leistungsempfänger damit einverstanden ist.</p> <p>Wenn Einrichtungen ein „zusätzliches Serviceangebot“ (d.h. z.B., dass bei Vorhandensein von Gemeinschaftsräumen Angebote zur Kontaktaufnahme bestehen) anbieten, sind die Einzelheiten (inkl. der Entgeltfrage) in einem dem Vertrag zugehörigen Konzept verbindlich geregelt.</p>	
<p>Regelungen zur Kostenerhöhung</p> <p>Die Anpassung der Betreuungspauschale an die Kostenentwicklung ist vertraglich zwischen Mieter und Anbieter zu regeln.</p> <p>Der Betreiber der Anlage des Betreuten Wohnens hat eine Kostenerhöhung spätestens vier Wochen vor dem Zeitpunkt, an dem sie wirksam werden soll, gegenüber dem Leistungsempfänger schriftlich geltend zu machen und zu begründen.</p>	

Anforderungen des Qualitätssiegels

Qualitätsanforderungen	Empfehlungen
<p>Vertragslaufzeit</p> <p>Im Falle einer getrennten Vertragsgestaltung wird der Betreuungsvertrag zwischen allen Vertragspartnern (Anbieter von Betreuungsleistungen und Bewohner) zunächst mit einer Laufzeit von zwei Jahren abgeschlossen. Der Betreuungsvertrag kann frühestens nach zwei Jahren mit einer Frist von drei Monaten zum Vertragsende einseitig gekündigt werden. Sollte von diesem Kündigungsrecht kein Gebrauch gemacht werden, verlängert sich der Betreuungsvertrag jeweils um ein Jahr unter Beibehaltung der ursprünglich vereinbarten Kündigungsfrist.</p> <p>Im Falle einer Kündigung ist mit einem neuen Betreuungsvertrag über einen anderen Dienstleistungserbringer die Konzeption des Betreuten Wohnens zu sichern. Bei einem Wechsel des Anbieters ist der Bewohner entsprechend zu informieren.</p> <p>Im Falle der Kündigung des Mietvertrags bei getrennter Vertragsgestaltung bzw. im Falle der (Weiter-)Veräußerung der Wohnung durch den Bewohner muss der Betreuungsvertrag ebenfalls mit einer Frist von drei Monaten vorzeitig gekündigt werden können.</p>	
<p>Der Grundservice wird im dreijährigen Abstand darauf überprüft, inwieweit er die Bedürfnisse der Nutzer angemessen berücksichtigt.</p>	
<p>Der Umgang mit Beschwerden ist im Betreuungskonzept geregelt.</p>	
<p>Die Weitergabe von persönlichen Daten bedarf jeweils einer gesonderten Zustimmung des Leistungsempfängers. Für den Notfall treffen die Betreiber und Leistungsempfänger hinsichtlich der Weitergabe von persönlichen Daten eine gesonderte Vereinbarung.</p>	

4.5.3 Wahlservice

Qualitätsanforderungen	Empfehlungen
Die Leistungen und Kosten im Bereich Wahlservice werden vollständig beschrieben.	
Mögliche Dienstleistungsanbieter für den Bereich Wahlservice werden benannt.	
Es erfolgt keine Einschränkung bezüglich der Wahlfreiheit.	



Friseur und Kegelbahn im Wohnpark St. Josef,
Essen-Kupferdreh

5 Prüfverfahren



Sorglos Wohnen am Hammer Park, Bochum, VBW BAUEN UND WOHHEN – zertifiziert 2009

5.1 Wer prüft was?

Für die Zertifizierung mit dem Qualitätssiegel muss sich das Wohnprojekt einer Prüfung anhand der Kriterien des „Kuratoriums Betreutes Wohnen“ unterziehen.

Das Kuratorium zertifiziert sowohl Bestands- als auch Neubauprojekte. Die Anforderungen unterscheiden sich dabei lediglich im Bereich Bauwerk und Umfeld. In den anderen Bereichen (Grundservice, Wahlservice sowie Vertragsgestaltung) gelten die gleichen Anforderungen.

Das Kuratorium Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen e.V. hat **InWIS Forschung & Beratung GmbH** mit der Prüfung des Bauwerks und Umfelds, des Grundservices, des Wahlservices und der Vertragsgestaltung beauftragt.

Grundlage für die Prüfung sind die Qualitätskriterien in den vier Leistungsbereichen. Diese Kriterien stellen sicher, dass die im Kapitel 4 beschriebenen Qualitätsanforderungen eingehalten werden können. Alle einzuhaltenden Kriterien und zusätzlichen Empfehlungen sind in einem Prüfungsleitfaden zusammengestellt. Es ist als Download im Internet unter www.kuratorium-nrw.de verfügbar bzw. kann über die Geschäftsstelle telefonisch, schriftlich oder per E-Mail angefordert werden (info@kuratorium-nrw.de).



1. Betreutes Wohnen Neue Mitte Henrichenburg, Castrop-Rauxel, Hein Send – zertifiziert 2007
2. Servicewohnen Bochum-Mitte, Bochum, Wohnungsverein Bochum – zertifiziert 2008
3. Seniorenhaus Neue Caroline, Holzwickede, Seniorenhaus Neue Caroline oHG – zertifiziert 2009

5.2 Prüfung in zwei Schritten

Die Prüfung gliedert sich in zwei Teile:

- Dokumentenprüfung,
- Prüfung der Einrichtung vor Ort.

Im Rahmen der Dokumentenprüfung wird anhand von Plänen, Musterverträgen und Eigenerklärungen des Betreibers geprüft, ob das (geplante) Objekt „auf dem Papier“ den geforderten Anforderungen entspricht. Dieser Teil kann schon in der Planungsphase eines Wohnprojektes erfolgen (s. 6. Grundsätzliches)

Im zweiten Schritt, der „Vor-Ort-Prüfung“, wird das fertiggestellte Objekt begutachtet und die Abschlussprüfung anhand der bekannten Kriterien vollzogen.

Nach Vorlage eines entsprechenden Prüfberichts beschließt das Kuratorium über die (endgültige) Zertifizierung des Objektes.

Bei Neubauvorhaben besteht ein Interesse der Betreiber, das Qualitätssiegel frühzeitig zu erhalten, bevor der Betrieb aufgenommen wird. Hierzu ist

es erforderlich, die Dokumente und Erklärungen einzureichen. Sollten bauliche und haustechnische Anforderungen zunächst noch nicht nachgewiesen werden können, weil z.B. bestimmte Verträge noch nicht abgeschlossen wurden, genügt zunächst eine entsprechende Erklärung hierüber. Darüber hinaus stellt der Betreiber oder Bauherr sein (geplantes) Objekt dem Prüfinstitut in einem mündlichen Vortrag vor, um so die Erfüllung der Qualitätsanforderungen sicherzustellen.

Nach erfolgreicher Prüfung der schriftlichen Unterlagen durch das Prüfinstitut und Bestätigung durch das Kuratorium kann das Qualitätssiegel mit dem Zusatz „beantragt“ verwendet werden. Das endgültige Qualitätssiegel wird dann vergeben, wenn zu einem späteren Zeitpunkt die Einrichtung vor Ort überprüft werden konnte.

Details zum Prüfverfahren können dem **Prüfungsleitfaden** entnommen werden, siehe www.kuratorium-nrw.de. Darüber hinaus stehen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle gerne für Rückfragen zur Verfügung.

5.3 Kosten

Für die Begleitung und Durchführung der Prüfungsleistungen wird das Prüfinstitut beauftragt. Dieses

berechnet den Aufwand gemäß der folgenden Kostenübersicht.

Leistung	Preis (netto)
Durchführung des Prüfverfahrens bei Einrichtungen bis zu 40 Wohneinheiten	3.000,- €
Größere Einrichtungen: pro zusätzliche Wohneinheit	50,- €, max. 5.000,- €
Nacherhebung bzw. Wiederholungsprüfung*	Nach Aufwand 500,- bis 1.000,- €
Prüfung zur Erneuerung der Zertifizierung**	1.500,- €

Alle Beträge verstehen sich inklusive Sach und Reisekosten und zzgl. der ges. Umsatzsteuer. Die Rechnungslegung und Abrechnung erfolgt durch das Prüfinstitut. Eine mögliche Zertifizierung durch das Kuratorium verursacht dem Auftraggeber keine weiteren Kosten.***

* Sollten bei der Prüfung wider Erwarten Unzulänglichkeiten auftreten, die einer Verleihung des Siegels entgegen stehen, ist nach deren Beheben ggf. eine Nacherhebung erforderlich, wodurch zusätzliche Kosten entstehen können. Vgl. Kap. 6.

** Das Siegel wird zunächst für die Dauer von drei Jahren vergeben. Nach Ablauf dieser Frist kann eine Erneuerungsprüfung durchgeführt werden, wonach das Siegel für weitere fünf Jahre vergeben wird. Vgl. Kap. 6.

*** Sollten zukünftig auch Objekte außerhalb von NRW geprüft werden, behält sich das Prüfinstitut vor, in diesen Fällen zusätzliche Kosten für die Reisezeit in Höhe von 100 €/ Stunde und Fahrtkosten in Höhe von 0,40 €/ km bzw. ggf. anfallende Kosten für Übernachtung und Spesen anzurechnen.

5.4 Kontakt und Ansprechpartner

Das Prüfverfahren wird von der InWIS Forschung & Beratung GmbH durchgeführt. Kontaktadresse und Ansprechpartner ist:

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Katrin Witthaus
Springorumallee 5
44795 Bochum
Tel.: 0234/ 890 34 16
Fax: 0234/ 890 34 49
E-Mail: info@kuratorium-nrw.de

6. Grundsätzliches



Service-Wohnen Cansteinstraße, Bielefeld , DiakonieVerband Brackwede - zertifiziert 2009

6.1 Grundsätzliche Informationen und Vergabemodalitäten

Antragstellung und Zertifizierung

Die Vergabe des Qualitätssiegels erfolgt auf Antrag an den Vorstand des Kuratoriums Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW. Ein durch das Prüfinstitut angefertigter Prüfbericht genügt als Antrag. Die Beantragung erfolgt, sofern vom Auftraggeber nicht anders gewünscht, automatisch nach abgeschlossener Prüfung (bzw. Vorprüfung bei Objekten, die noch nicht fertig gestellt sind) durch Vorlage des Prüfberichtes beim Kuratorium.

Anwendungsbereich

Die Anforderungen des Qualitätssiegels sind am aktuellen Stand der Technik, Normung und Gesetzgebung orientiert, die Beantragung des Qualitätssiegels ist allen Einrichtungen, unabhängig von Trägerschaft, Baujahr, Standort u. Ä. möglich.

Die Qualitätsanforderungen sind für bestehende und in Planung befindliche Anlagen des Betreuten Wohnens im vollen Umfang gültig (für Objekte, die vor dem 1. Januar 2005 errichtet wurden, gelten die entsprechend gekennzeichneten Kriterien im Bereich „Bauwerk und Umfeld“).

Zielerreichung

Das Qualitätssiegel wird nur dann vergeben, wenn sämtliche Anforderungen in den vier Leistungsbe-
reichen erfüllt werden. Ob geringfügige Abwei-
chungen in einzelnen Kriterien toleriert werden
können, entscheidet allein das Kuratorium einzel-
fallbezogen.

Die Erfüllung bzw. Nichterfüllung der Empfehlun-
gen ist unerheblich für die Vergabe.

Nachprüfung

Sollten die Anforderungen bei der Erstprüfung
nicht vollständig erfüllt werden, besteht eine Nach-
besserungsmöglichkeit innerhalb von sechs Mona-
ten bei anschließender erneuter Prüfung der Män-
gelbereiche (Kosten: siehe Kap. 5.3).

Sollte der genannte Zeitrahmen überschritten wer-
den, ist die Vergabe des Qualitätssiegels erneut zu
beantragen.

Anlagen im Bau/ in der Planung

Anlagen, die sich noch im Planungsstadium befinden, können sich aufgrund der Planungsunterlagen (Baupläne, Konzept, Referenzen, Verpflichtungserklärungen etc.) und einer mündlichen Präsentation vorzertifizieren lassen und das Qualitätssiegel vor Baufertigstellung erhalten. Nach Fertigstellung der Anlage erfolgt eine Prüfung zur Bestätigung der Vorzertifizierung.

Sollte sich die vorläufige Verleihung bei der Überprüfung nach Fertigstellung nicht bestätigen, kann das Qualitätssiegel ohne weitere Begründung wieder aberkannt und seine Nutzung untersagt werden.

Davon unberührt bleiben die Kosten, die für die Prüfungsleistungen entstanden sind.

Bautoleranzen

Abweichungen von den, im Qualitätssiegel vorgegebenen, Richtwerten für Maße führen nicht zu Konsequenzen, solange sie in den Toleranzbereichen der DIN 18202 bleiben und die Funktionsfähigkeit nicht generell beeinträchtigt ist.

Rechtsanspruch

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Verleihung des „Qualitätssiegels Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW“. Alleinige Grundlage ist die Entscheidung des Kuratoriums. Das Kuratorium ist in seinen Entscheidungen an keine Weisung gebunden.

Prüfung

Die Prüfung wird durch eine unabhängige Einrichtung im Rahmen des dargelegten Prüfungs- und Zertifizierungsverfahrens durchgeführt.

Vergabezeiten

Das Qualitätssiegel wird für drei Jahre vergeben, nach Ablauf dieser Zeit ist zur weiteren Nutzung des Qualitätssiegels eine erneute Überprüfung notwendig, die in der Folge alle fünf Jahre stattfindet.

6.2 Nutzungsrechte

- Mit der Verleihung des „Qualitätssiegels Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW“ erhält die Einrichtung das Recht, das Siegel im Rahmen ihrer Eigendarstellung zu verwenden.
- Die Verwendung des Qualitätssiegels muss so eindeutig sein, dass keine falsche Vorstellung über den Umfang der qualitativen Aussagen des Zeichens oder den Umfang des überprüften Sachverhalts entsteht.
- Die Aussagen in der Werbung, die sich auf das Siegel beziehen, müssen abgesetzt von anderen Aussagen des Werbenden erscheinen.
- Die Terminologie des Zeichens darf nicht in Zusammenhang mit anderen Werbeaussagen verwendet werden, die sich auf nicht zertifizierte Tatbestände beziehen.
- Das Qualitätssiegel darf nur während der Dauer seiner Gültigkeit verwendet werden.
- Die graphische Darstellung des Zeichens darf nicht verändert werden.
- Sollte eine Einrichtung das Qualitätssiegel ohne Berechtigung nutzen oder es zur Bewerbung von weiteren, nicht zertifizierten Anlagen oder in verfälschender und nicht autorisierter Form verwenden, und dies auch nach der Aufforderung zur Unterlassung und Richtigstellung nicht ändern, wird das Qualitätssiegel aberkannt und die weitere Nutzung untersagt. Zudem behält das Kuratorium sich vor, rechtliche Schritte einzuleiten.
- Inhaber des Qualitätssiegels „Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW“ erhalten die Möglichkeit, die zertifizierte Einrichtung auf der Homepage des Kuratoriums Betreutes Wohnen zu präsentieren. Sie werden zudem – ohne dass ein besonderer Anspruch auf Nennung besteht – im Rahmen der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des Kuratoriums berücksichtigt.
- Für Schäden jeglicher Art, die einem Nutzer oder einem Dritten durch die Verwendung des „Qualitätssiegels Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW“ oder durch Maßnahmen oder sonstige Verlautbarungen des Kuratoriums entstehen, besteht nur eine Haftung für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit; im Übrigen haftet das Kuratorium nicht.

7 Impressum

Herausgeber: Kuratorium Qualitätssiegel
Betreutes Wohnen für ältere
Menschen Nordrhein-Westfalen e.V.

Geschäftsstelle:
Kuratorium Betreutes Wohnen NRW
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 – 89034-16
Fax: 0234 – 89034-49

6. vollständig überarbeitete und ergänzte
Auflage

Redaktion: Katrin Witthaus, Torsten Bölting
(InWIS Forschung & Beratung
GmbH)

Gestaltung: Näscher und Näscher GbR,
Düsseldorf

Bochum, Dezember 2011

Mit freundlicher Unterstützung des Ministeriums
für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und
Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und des
Ministeriums für Gesundheit, Emanzipation, Pflege
und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen

Abbildungsverzeichnis

Titel: Sorglos Wohnen am Hammer Park,
Bochum, VBW BAUEN UND WOHNEN
S. 2: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen,
Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-
Westfalen
S. 3: Ministerium für Gesundheit, Emanzipation,
Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen,
Torsten Stecher

S. 6: Wohnpark St. Josef, Essen-Kupferdreh,
St. Josef Kuratorium
S. 7: Service Wohnen Bauerstraße, Dortmund,
Spar- und Bauverein eG Dortmund
S. 8: Seniorenwohnanlage Matthäushof,
Grevenbroich, Bauverein Grevenbroich
S. 9: Seniorenresidenz Parkstraße,
Bad Salzuflen, IBAC
S. 9: Seniorenwohnpark In den Auen, Wassen-
berg, Haegens Immobilien GmbH
S. 10: Service-Wohnen „Unter den Linden bei
Husemann“, Gütersloh, SWP
S. 12: Service-Wohnen „Unter den Linden bei
Husemann“, Gütersloh, SWP
S. 16: Wohnpark St. Josef, Essen-Kupferdreh,
St. Josef Kuratorium
S. 17: Wohnpark St. Josef, Essen-Kupferdreh,
St. Josef Kuratorium
S. 17: CARA VITA, Schloß Holte-Stukenbrock,
Kelle Wohnwert GmbH
S. 18: Dahlienstraße, Unna, UKBS
S. 19: Wohnpark St. Josef, Essen-Kupferdreh,
St. Josef Kuratorium
S. 25: Service-Wohnen Cansteinstraße, Bielefeld,
DiakonieVerband Brackwede
S. 29: Service-Wohnen „Unter den Linden bei
Husemann“, Gütersloh, SWP
S. 35: Wohnpark St. Josef, Essen-Kupferdreh,
St. Josef Kuratorium
S. 36: Sorglos Wohnen am Hammer Park,
Bochum, VBW BAUEN UND WOHNEN
S. 37: Betreutes Wohnen Neue Mitte Henrichen-
burg, Castrop-Rauxel, Dipl.-Ing. Hein Send
S. 37: Servicewohnen Bochum-Mitte, Bochum,
Wohnungsverein Bochum
S. 37: Seniorenhaus Neue Caroline, Holzwickede,
Seniorenhaus Neue Caroline oHG
S. 40: Service-Wohnen Cansteinstraße, Bielefeld,
DiakonieVerband Brackwede

Vorstandsmitglieder

Alexander Rychter

Vorsitzender

VdW – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Rolf Schettler

Stellvertretender Vorsitzender

BFW – Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Jobst Heberlein

Stellvertretender Vorsitzender

Landesseniorenvertretung Nordrhein-Westfalen e.V.

Otto Steil

Schatzmeister

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.

Michael Neitzel

InWIS – Institut für Wohnungswesen,
Immobilienwirtschaft, Stadt- und
Regionalentwicklung

Heike Nordmann

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e.V.

Gabriele Poth

Handwerkskammer Düsseldorf/ Handwerks-
zentrum Wohnen im Alter

Gabriele Richter

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Anke Willers-Kaul

Landesverband freie ambulante
Krankenpflege NRW e.V. (Lfk)

Mitglieder des Fachbeirats

Ministerialrat Andreas Burkert

Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege
und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen

Ministerialrat Rainer Janssen

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Woh-
nen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Hans-Jürgen Niemann

Städtetag NRW/ Stadt Hamm

Mitglieder des Kuratoriums:



Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
Zollhof 1
40221 Düsseldorf
Tel.: (02 11) 49 67-0



Landesseniorenvertretung
Nordrhein-Westfalen e.V.
Friesenring 32
48147 Münster
Tel.: (02 51) 21 20 50



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.
Oststraße 55
40211 Düsseldorf
Tel.: (02 11) 58 60 09-0



Landesverband freie ambulante
Krankenpflege NRW e.V. (LfK)
Alfred-Schütte-Allee 10
50679 Köln
Tel.: (0221) 8888 55-0



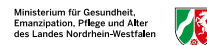
Handwerkskammer Düsseldorf /
Handwerkszentrum Wohnen im Alter
Mühlheimer Straße 6
46049 Oberhausen
Tel.: (0208) 82055-0



LBS Westdeutsche Landesbausparkasse
Himmelreichallee 40
48149 Münster
Tel.: (02 51) 4 12-02



Institut für Wohnungswesen,
Immobilienwirtschaft,
Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS)
Springorumallee 5
44795 Bochum
Tel.: (0234) 890 34-0



Ministerium für Gesundheit, Emanzi-
pation, Pflege und Alter des Landes
Nordrhein-Westfalen
Horionplatz 1
40213 Düsseldorf
Tel.: (0211) 8618-50



Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA)
Wilhelmine-Lübke-Stiftung e.V.
An der Pauluskirche 3
50677 Köln
Tel.: (02 21) 93 18 47-0



Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Bauen, Wohnen und Verkehr des
Landes Nordrhein-Westfalen
Jürgensplatz 1
40190 Düsseldorf
Tel.: (0211) 38 43-0



Arbeitsgemeinschaft der Spitzenver-
bände der Freien Wohlfahrtspflege
des Landes Nordrhein-Westfalen
Loher Str. 7
42283 Wuppertal
Tel.: (0202) 2822-420



Verband der Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf
Tel.: (02 11) 1 69 98-0



Landesarbeitsgemeinschaft
Wohnberatung Nordrhein-Westfalen
Kreuzstraße 61
44139 Dortmund
Tel.: (02 31) 12 46 76



Verbraucherzentrale
Nordrhein-Westfalen e.V.
Mintropstraße 27
40215 Düsseldorf
Tel.: (02 11) 38 09-0



BFW – Landesverband
Nordrhein-Westfalen e.V.
Wittekindstraße 26
44536 Lünen
Tel.: (02 31) 950 787 12



Zentrum für Umwelt und Energie der
Handwerkskammer Düsseldorf
Mülheimer Straße 6
46049 Oberhausen
Tel.: (0208) 82055-55