

---

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Grundlagen einer Wohngemeinschaft!</b>	<b>9</b>
2.1	Zielgruppen	9
2.2	Aufnahmekriterien	11
2.3	Ausschlusskriterien	13
2.4	Aufnahme eines potenziellen Nutzers	13
2.5	Assessments	18
2.5.1	Mini Mental State Test	19
2.5.2	Demenz Behave AD	19
2.6	Ziele und Leitlinien	21
2.7	Welche Wohnform möchten Sie wählen? A: Selbstverantwortet nach § 24 Abs. 2 WTG oder B: Anbieterverantwortet nach § 24 Abs. 3 WTG	22
2.8	Worum geht es bei der Gründung einer Wohngemeinschaft für Senioren und Menschen mit Behinderung wirklich?	29
2.9	Welche Fragen bewegen den verantwortlichen Organisator wirklich?	30
2.10	Das Ziel!	31
2.11	Miete vs. Eigentum?	34
2.12	Was bringt den Praktiker vor Ort, der die Herausforderung hat, eine solche Wohngemeinschaft ins Leben zu rufen wirklich weiter?	36
2.13	Wo befinden sich die Fallstricke, die eine solche Planung unter Umständen erheblich erschweren können oder sogar zu Fall bringen?	37

2.14	Welche Kommunikationswege muss man einhalten und beachten? (Zulassungsbehörden, Kostenträger etc.)	39
2.15	Kritische Selbstreflexion: Was kann ich wirklich richtig gut? Was sollte ich outsourcen? Peter Prinzip!	40
2.16	Welche Synergieeffekte gibt es? Welche sollte ich nutzen?	42
2.17	Mitwirkung und Mitbestimmung der Nutzerinnen und Nutzer	44
2.18	Weitere Abrechnungsmöglichkeiten	47
<b>3</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen. Juristische Einschätzungen. Kostenträger. Welche Gesetze sind direkt relevant? Wen muss ich anrufen, um mehr zu erfahren?</b>	
3.1	Heimrecht	51
3.2	Sozialgesetzbuch XI	96
3.3	Zweite Verordnung über zwingende Arbeitsbedingungen für die Pflegebranche (Zweite Pflegearbeitsbedingungenverordnung – 2. PflegeArbbV)	98
3.4	Sozialgesetzbuch V	99
3.5	„Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen“ (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBGV)	100
3.6	Bürgerliches-Gesetz-Buch (BGB)	101
3.7	Verträge	102
3.7.1	Betreuungsvertrag	102
3.7.2	Mietvertrag	114
3.7.3	Wohngemeinschafts-Vereinbarung	126
3.7.4	Pflegevertrag	138
3.8	Welche Kostenträger kommen für eine Wohngemeinschaft in Frage?	138
3.9	Investitionskosten	140
3.10	Meldepflichten Berufsgenossenschaft, IK-Nummer und mehr	142
<b>4</b>	<b>Planungsphase</b>	145
4.1	Welcher Zeithorizont ist der richtige? Planungsphase zu Beginn!	145
<b>5</b>	<b>Konzept einer Wohngemeinschaft</b>	155
5.1	Einleitung	155
5.2	Ziel- und Programmplanung	156
5.3	Organisations- und Projektplanung	156

5.4	Kapazitäts- und Belegungsplan . . . . .	156
5.5	Leistungsplan/Umsatzkalkulation . . . . .	157
5.6	Stellen- und Personalplanung . . . . .	157
5.7	Planung der Investitionen und der Instandhaltung . . . . .	158
5.8	Aufwand- und Ertragsplanung . . . . .	158
5.9	Marketingplan . . . . .	159
5.10	Ergebnisplan/Wirtschaftsplan . . . . .	160
5.11	Risikoplan . . . . .	161
5.12	Mustergliederung Konzept . . . . .	162
<b>6</b>	<b>Wirtschaftliche Grundlagen . . . . .</b>	<b>165</b>
6.1	Wie erkenne ich die Minimalanforderungen, die einen wirtschaftlichen Betrieb möglich machen? . . . . .	165
6.2	Wie kalkulierte ich die Kosten einer Wohngemeinschaft? . . . . .	166
6.2.1	Vereinbarung Betreuungsleistungen nach § 75 SGB XII . . . . .	166
6.2.2	Vereinbarung Unterkunftskosten nach § 75 SGB XII . . . . .	174
6.3	Wie ermittelt man den Tagessatz/Monatspauschale? . . . . .	180
6.4	Das persönliche Budget. Wie poole ich Leistungen § 17 Abs. 2–6 SGB IX und nach § 36 Abs. 1 Satz 6, § 89 Abs. 3 Satz 2 SGB XI? . . . . .	184
6.5	Wen wollen Sie ansprechen? Oder anders: Wer ist Ihr Klientel? . . . . .	189
6.6	Fallmanagement als Unterstützung zur optimalen Kombination von Leistungen . . . . .	190
6.7	Kooperationen richtig angehen! . . . . .	190
<b>7</b>	<b>Bauplanung einer Wohngemeinschaft . . . . .</b>	<b>193</b>
7.1	Welche Anforderungen muss der Architekt mitbringen? . . . . .	193
7.2	Worauf muss ich vor der Bauplanung achten? . . . . .	194
7.3	Worauf muss ich während der Bauplanung achten? . . . . .	198
7.4	Was muss ich im Umgang mit der DIN EN 18040 beachten? . . . . .	201
7.5	Öffentliche Förderungen . . . . .	207
<b>8</b>	<b>Personaleinsatzplanung . . . . .</b>	<b>209</b>
8.1	Allgemeines . . . . .	209
8.2	Aufgaben/Kompetenzen und Verantwortlichkeiten . . . . .	211
8.3	Wie kalkulierte ich das Personal? . . . . .	216
8.4	Personaleinsatzplanung: Wie viel Personal braucht man für die einzelnen Phasen der Gründung? . . . . .	219
8.5	Musterstellenbeschreibung Pflegefachkraft . . . . .	220

<b>9</b>	<b>Hygienemanagement</b>	225
9.1	Hygienekonzept kurz und bündig	225
9.2	Haustiere in der Wohngemeinschaft	226
<b>10</b>	<b>Ausstattung</b>	227
10.1	Ausstattung einer Wohngemeinschaft. Was ist sinnvoll? Was ist notwendig?	227
<b>11</b>	<b>Qualitätsmanagement</b>	235
11.1	Welche Minimalanforderungen sind für ein gutes Qualitätsmanagement ausreichend? Dokumentationspflichten	235
11.2	Mustergliederung eines Qualitätsmanagementhandbuches	240
11.3	Dokumentationspflichten am Beispiel von NRW	241
<b>12</b>	<b>Hauswirtschaft</b>	245
12.1	Hauswirtschaft aber wie? Welcher Betrag ist sinnvoll?	245
<b>13</b>	<b>Schlusswort</b>	253
	<b>Danksagung</b>	255
	<b>Über den Autor</b>	257