

## Senioren WG

Weitgehend aktive ältere Menschen leben in einer gemeinsamen Wohnung zusammen. Jeder Mitbewohner verfügt über ein eigenes Zimmer - weitere Räume, z.B. die Küche werden gemeinsam genutzt. Hausgemeinschaften so ausgestattet, dass jedem Bewohner sogar eine kleine Wohnung zur Verfügung steht.

Der Aufenthalt ist auf Dauer angelegt. Die älteren Menschen wollen zusammen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben führen sowie Isolation und Vereinsamung vermeiden. Die Mieterinnen und Mieter unterstützen sich gegenseitig, bei Bedarf auch mit Hilfe eines externen Pflegedienstes, den die Bewohner selbst auswählen.

Weitere gemeinschaftlich Dienstleistungen werden zugekauft. Durch die gemeinsame Finanzierung sind Dienstleistungen bezahlbar, die sich der Einzelne nicht leisten könnte. Angesprochen fühlen sich ältere Menschen, die sich kennen gelernt haben oder schon lange kennen und den neuen Lebensabschnitt bewusst nicht alleine erleben wollen.

Eine Senioren-WG kann in eine ambulant betreute Wohngemeinschaft übergehen.

### **(Einstiegs-)Voraussetzungen bezüglich ...**

#### **Standort:**

- Ortsinnenlage in einem Ort mit guter Infrastruktur (Ärzte, Apotheke, Frisör, Kirche, Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote etc.) oder gute Anbindung durch öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) begünstigt die Marktsituation.
- Betriebe im Außenbereich können fehlende Infrastruktur ausgleichen, z. B. durch Fahrdienste, Einkaufsservice, Vermittlung anderer Dienstleistungen, z.B. Frisör-Heimdienst.
- Eine Zusammenarbeit und frühzeitiger Kontakt mit der Altenhilfefachberatung beim zuständigen Landratsamt wird empfohlen.
- Das Vorhandensein eines Quartierskonzeptes in der Gemeinde ist von Vorteil.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner finden sich idealerweise vor Beginn des Mietverhältnisses zusammen.
- Da die Aufenthaltsdauer langfristig angelegt ist, sollte die Betreuung und pflegerische Versorgung beim Erreichen von Pflegegraden von Beginn an mitgedacht und geklärt werden.

#### **Betrieb:**

- Vorteilhaft ist das Vorhandensein von nicht mehr landwirtschaftlich benötigter Gebäudesubstanz, die sich in größere (abgeschlossene) Wohneinheiten mit entsprechend großen Gemeinschaftsräumen umbauen lässt.
- Barrierefreiheit ist anzustreben.
- Landwirtschaftliche Betriebe mit den Möglichkeiten zur Mitarbeit bzw. der Betätigung im Freien sind im Vorteil.
- Die räumliche Trennung zwischen den Wohneinheiten und den landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden ist sinnvoll (Unfallgefahren, Belästigung durch Gerüche, Lärm, Staub).
- Anzubieten ist ein ansprechendes Umfeld in Form eines Wohn- und Nutzgartens. Es sollte so gestaltet sein, dass es gemeinschaftlich durch die bäuerliche Familie und die Mieter genutzte Bereiche neben Bereichen ausschließlich für die Wohn-, oder Hausgemeinschaft gibt.
- Da die Aufenthaltsdauer langfristig angelegt ist, sollte die Betreuung und pflegerische Versorgung beim Erreichen von Pflegestufen von Beginn an mitgedacht und geklärt werden.

## Unternehmerin/Unternehmer:

- Fungieren in erster Linie als Vermieterin und Vermieter.
- Affinität zum Umgang mit älteren Menschen, Kontaktfreudigkeit, Toleranz gegenüber anderen Lebensweisen müssen gegeben sein.
- Affinität zum sozialen Unternehmertum und kaufmännisches Know-how sind nötig.
- Darüber hinaus kann die Unternehmerfamilie Grundleistungen selbst anbieten oder vermitteln.
- Mieterin ist die Wohngemeinschaft vertreten durch die Mieterversammlung.
- Nach dem Ausscheiden einer Mieterin bzw. eines Mieters haben die verbleibenden Mieterinnen und Mieter ein Mitspracherecht bei der Neuvermietung.

## Familie:

- Positive Einstellung zur Zielgruppe, mindestens aber Akzeptanz aller Familienmitglieder.
- Offenheit, Freude am Umgang mit älteren Menschen.
- Aufgeschlossenheit gegenüber anderen Kulturen, sozialen Schichten und Religionen.
- Die Familienmitglieder müssen sich bewusst sein, dass die Anwesenheit von Dauermietern den Alltag auf dem Hof beeinflusst.
- Sie kann als Moderatorin beim Kennenlernen der Bewohnerinnen und Bewohner fungieren und gruppendynamische Prozesse fördern, sodass ein Zusammengehörigkeitsgefühl entsteht. Diese Aufgabe können auch externe Moderatoren übernehmen.

## Arbeitswirtschaft

- Für die üblichen Tätigkeiten einer Vermieterin und eines Vermieters (z. B. Hausmeisterdienste, Betriebskostenabrechnung, Management des vermieteten Objekts...) muss frei verfügbare Arbeitskapazität vorhanden sein.
- Der Arbeitsalltag auf dem Hof wird durch die Mieter beeinflusst.
- Das Mietverhältnis kann über eine sonst übliche Vermietung hinausgehen, wenn die Mieterinnen und Mieter in das „soziale Netz“ der Landwirtschaftsfamilie eingebunden werden (wollen).

## Finanzwirtschaft:

- Die Wirtschaftlichkeit der Investitionen resultiert aus den Mieteinnahmen. Es kann die ortsübliche Miete angesetzt werden.
- Für weitere Angebote werden gesonderte Preise erhoben.
- In der Planungsphase sind eine gute architektonische Planung, genaue Kostenschätzung und eine klare Finanzierungsstrategie notwendig, die den Einsatz von Eigenkapital beinhalten.
- Einzelne Gewerke sind ggf. durch LEADER (öffentlich zugängliche Bereiche) förderfähig.

## Marktpotenzial:

- Gegeben, in urban geprägten Regionen.

## Rechtliche Rahmenbedingungen und Kostenträger:

- Zu berücksichtigen sind: Mietrecht, Baugesetzbuch, Landesbauordnung, Verbraucherrecht.
- Informationen zur Barrierefreiheit bietet die Broschüre [Barrierefreies Bauen](#) vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden Württemberg.
- [FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.](#),
- [WIN Förderdatenbank für Projekte Gemeinschaftlichen Wohnens](#).
- Werden Vermietung und Betreuungsleistungen aus einer Hand angeboten gilt ggf. das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG).

- Ergänzender Hinweis: falls Wohnraumanpassungen für einzelne Mieter erforderlich werden, können diese dafür entsprechend § 40 Elftes Sozialgesetzbuch (SGB XI) Mittel bei der Pflegekasse beantragen, wenn die Voraussetzungen vorliegen (Pflegegrad)
- Kostenträger: Selbstzahler.

### **Ansprechpartner/-in**

- Altenhilfefachberatung in den Landratsämtern und kreisfreien Städten.
- [Untere Landwirtschaftsbehörden](#) in Baden-Württemberg.
- [FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.](#) Bundesvereinigung.
- [Wohnen im Alter](#)

Die Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie inhaltliche und technische Fehlerfreiheit werden ausdrücklich nicht zugesichert; ein Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit wird nicht erhoben.

Quelle: LEL, geändert nach Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) Soziale Landwirtschaft - Leitfaden für landwirtschaftliche Betriebe