



Wohnangebote für Senioren

Ein Leitfaden für landwirtschaftliche Betriebe

Ideen und Fallbeispiele

Gender-Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der vorliegenden Broschüre die männliche Sprachform verwendet. Die verkürzte Form hat redaktionelle Gründe und ist wertfrei. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

*„ Pioniergeist und Herzlichkeit gefragt:
Senioren ein neues Zuhause
auf dem eigenen Hof geben. “*

Liebe Leserinnen und Leser,

Der demografische Wandel gehört zu den bedeutenden Herausforderungen für die Gesellschaft im 21. Jahrhundert. Bereits heute ist jeder Fünfte in Deutschland 67 Jahre und älter – Trend steigend.

Dies ist von besonderer Bedeutung, weil mit fortschreitendem Alter der Pflegebedarf zunimmt. Nachlassende körperliche und geistige Fähigkeiten führen zu Einschränkungen in der Mobilität und machen es immer schwerer, den Lebensalltag allein zu bewältigen. Hinzu kommt, dass Familienangehörige heutzutage oft weit entfernt leben oder beruflich so stark eingebunden sind, dass sie die nötige Unterstützung nicht leisten können. Häufig ist der Umzug in ein Altenpflegeheim dann die einzige Option.

Dabei haben viele ältere Menschen den Wunsch, so lange wie möglich unabhängig zu bleiben und in einer vertrauten Wohnumgebung zu leben. Der Bedarf an alternativen Wohn- und Betreuungsangeboten im

Alter, die ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen, ist also bereits heute groß und wird in absehbarer Zeit weiter zunehmen.

Auf Bauernhöfen finden sich gute Voraussetzungen, um solche Angebote zu realisieren: Leerstehende Gebäude bieten ausreichend Platz, um Wohngemeinschaften mit barrierefreien Wohnräumen einzurichten. Die ruhige Lage in der Natur lädt zum Beobachten und Spazieren ein. In einigen Betrieben ist es sogar möglich, bei der täglichen Arbeit auf dem Hof mitzuhelfen. So fühlen sich die Bewohner in die Gemeinschaft eingebunden und können ihren Fähigkeiten entsprechend einen wertvollen Beitrag leisten.

In dieser Broschüre erhalten Sie einen Überblick, welche Voraussetzungen zu erfüllen sind, um Seniorenwohnungen auf dem Hof anzubieten. Außerdem erfahren Sie, was bei der Planung und Umsetzung eines solchen Vorhabens zu beachten ist.

Inhaltsverzeichnis

Wohn- & Betreuungsangebote

Was sind Wohnangebote für Senioren?	Seite 6
Weitere Angebote für Senioren auf dem Hof	Seite 7
Welche Wohnformen sind möglich?	Seite 8
Welche Dienstleistungen anbieten?	Seite 9

Standort Bauernhof

Vorteile für Senioren	Seite 10
Chancen für landwirtschaftliche Betriebe	Seite 11
Einstiegsvoraussetzungen	Seite 12

Rechtliche Rahmenbedingungen

Baurechtliche Vorschriften	Seite 14
Wohn- & Teilhabegesetz NRW	Seite 15
Weitere Rahmenbedingungen	Seite 16
Gestaltung der Miet- & Serviceverträge	Seite 17

Gestaltung des Wohnraums

Barrierearm oder barrierefrei?	Seite 18
Aufbau einer Wohngemeinschaft	Seite 19
Raumausstattung	Seite 20

Finanzierung & Wirtschaftlichkeit

Was kostet das Wohnprojekt?	Seite 22
Fördermöglichkeiten	Seite 23
Lohnt sich das Vorhaben?	Seite 24

Praxisbeispiele

Altersgarten auf dem Birkenhof	Seite 26
Seniorenhof Schulze Eggenrodde	Seite 28
Wohngemeinschaft Hof Delbrügge	Seite 30
Mehrgenerationshof Müller	Seite 32

Weiterführende Links	Seite 34
-----------------------------	----------

Was sind Wohnangebote für Senioren?

Die in dieser Broschüre dargestellten Angebote für Senioren auf dem Bauernhof umfassen alle Wohnformen, die auf Dauerhaftigkeit angelegt sind. Die Senioren haben also ihren festen Wohnsitz auf dem Hof. Es besteht ein vertraglich geregeltes Mietverhältnis wie bei anderen Wohnformen auch. Die Besonderheit liegt darin, dass die Gegebenheiten auf die speziellen Bedürfnisse älterer Menschen ausgelegt sind. Hierzu gehören barrierefrei oder zumindest barrierearm gestaltete Wohn-

räume. In der Regel gibt es außerdem Gemeinschaftsräume, in denen sich die Bewohner treffen können.

Je nach den Vorstellungen und Wünschen von Anbietern und Bewohnern kann das Wohnangebot durch zusätzliche Dienstleistungen wie Reparaturservice, Wäscheservice oder Fahrdienst ergänzt werden, dies ist jedoch kein Muss.



Weitere Angebote für Senioren auf dem Hof

Neben den auf Dauer angelegten Wohnformen können auf Höfen kurzfristige Aufenthalts- und Betreuungsangebote geschaffen werden. Diese werden in der Broschüre nicht näher behandelt und sollen an dieser Stelle lediglich kurz vorgestellt werden.

Eine Möglichkeit ist das Wohnen auf Zeit, eine Form des Urlaubs auf dem Bauernhof, die sich an die Zielgruppe der pflege- bzw. betreuungsbedürftigen Menschen und deren Angehörige richtet. Barrierefrei ausgestattete Ferienunterkünfte sowie spezielle Service- und Betreuungsangebote ermöglichen einen gemeinsamen Urlaub, bei dem sich auch die Angehörigen erholen können und Zeit für sich finden.



Eine weitere Angebotsform ist die Tagespflege für Senioren. Die Gäste kommen tagsüber in die Einrichtung und werden dort von fachkundigem Personal betreut. Zum Tagesprogramm gehören z. B. Spielen, Basteln, Singen, Gymnastik, Spaziergänge und natürlich die gemeinsamen Mahlzeiten. Über Nacht sowie an Wochenenden und Feiertagen sind die Senioren zuhause und werden von ihren Angehörigen versorgt.

An das Pflegepersonal einer Seniorentagesstätte werden dieselben gesetzlichen Anforderungen gestellt wie in Pflegeheimen. Die Leitung kann daher nur von einer Pflegefachkraft mit Berufserfahrung ausgeübt werden. Eine Alternative sind niedrigschwellige Betreuungsangebote im Sinne des § 45a Abs. 1 Sozialgesetzbuch

(SGB) XI. Sie richten sich ebenfalls an pflegebedürftige Menschen und deren Angehörige und sollen zur Unterstützung im Alltag beitragen. Diese Betreuungsangebote können auch von Personen ohne pflegerische Ausbildung durchgeführt werden. Es ist jedoch eine Anerkennung durch den Kreis bzw. die kreisfreie Stadt erforderlich. Dabei wird auch die Vergütung des Angebots geprüft. Bei stundenweiser Betreuung in Gruppen sind maximal 20,00 € pro Stunde anerkennungsfähig.

Vor allem qualifizierte Bauernhofpädagogen könnten hier ein passendes Angebot schaffen. Denkbar wären beispielsweise Bastelnachmittage oder Stallbesuche mit Kaffee und Kuchen im Anschluss.

Welche Wohnformen sind möglich?

Wohnen und Pflege trennen!

Die gängigen Wohnformen auf Höfen sind Wohneinheiten ohne integrierte Pflegeleistungen, da hierfür hohe rechtliche Auflagen zu erfüllen wären. Die Pflege wird daher bei Bedarf von einem externen Pflegedienst erbracht.

Servicewohnen

Vermietung von getrennten Wohneinheiten für ältere Menschen auf dem Bauernhof. Der Betriebsleiter ist Vermieter und Dienstleister für Grundleistungen, die im Mietvertrag verpflichtend eingeschlossen sind (siehe S. 9). Zusatzangebote und Pflegeleistungen können von den Bewohnern frei gewählt werden.

Seniorenwohnen

Vermietung von Wohneinheiten für selbstständige ältere Menschen auf dem Bauernhof. Service- und Pflegeleistungen werden nicht angeboten. Der Betriebsleiter ist lediglich in der Vermieterrolle.

Wohngemeinschaft mit Betreuungsangeboten

Vermietung von Zimmern in einer Wohngemeinschaft mit Gemeinschaftsräumen. Die Bewohner wählen Anbieter für Pflege- und Betreuungsleistungen selbst aus. Der Betriebsleiter ist Vermieter und kann zusätzlich Betreuungsleistungen anbieten.

Stationäre Pflegeeinrichtung

Wohnraum, Pflege, Betreuung, Verpflegung und hauswirtschaftliche Dienstleistungen für ältere pflegebedürftige Menschen werden aus einer Hand angeboten. Der Betriebsleiter ist Träger oder arbeitet mit einem Träger zusammen. Eine entsprechende Ausbildung muss vorhanden sein. Es kommen umfassende rechtliche Anforderungen hinzu.

Wohn- & Betreuungsangebote

Welche Dienstleistungen anbieten?

Servicewohnen unterscheidet Grund- und Zusatzleistungen

Grundleistungen sind im Mietvertrag geregelt und werden abgerechnet, unabhängig davon, ob sie in Anspruch genommen werden oder nicht. Zusatzleistungen sind vom Mieter frei wählbar und werden bei Bedarf abgerechnet.

Grundleistungen

Ansprechpartner

Beraten, Informieren, Zuhören, Aktivierung



Zusatzleistungen

Freizeitgestaltung

Erlebnisorientierte Angebote, z.B. Backnachmittag



Hausmeistertätigkeiten

Winterdienst, Gartenpflege, Müllentsorgung



Hauswirtschaft

Kochen, Reinigung, Einkaufen, Wäsche



Notrufsystem

Rund um die Uhr erreichbare Notrufzentrale

Begleit- & Fahrdienst

Arztbesuche, Behördengänge, Kurierdienst

Vorteile für Senioren

Natur erleben

Menschen, die ihr ganzes Leben auf dem Land verbracht haben, finden auf dem Bauernhof ein vertrautes Wohnumfeld. Auch Senioren aus der Stadt wünschen sich oft einen Lebensabend in ruhiger, naturnaher Umgebung, wo sie den Wandel der Jahreszeiten beobachten und erleben können.

Tierkontakte

Besondere Erlebnisse sind mit der Beobachtung von und dem Kontakt zu Tieren verbunden. Dies können auf dem Hof gehaltene oder auch wildlebende Tiere sein. Besonders schön ist es für Senioren außerdem, wenn sie ihre eigenen Haustiere mitbringen können.

Gemeinschaft

Die Senioren können in das soziale Netzwerk und das familiäre Umfeld auf dem Hof eingebunden werden. Auch untereinander bilden sie häufig eine Wohn- und Lebensgemeinschaft. Außerdem können Formen des Mehrgenerationenwohnens an einem Standort realisiert werden.

Gebraucht werden

Die Bewohner unterstützen sich gegenseitig und können sich in der Küche, bei der Gartenarbeit oder der Versorgung der Tiere einbringen. Sie erleben so das Gefühl, etwas Sinnvolles und Nützliches beizutragen. Dabei können sie je nach Interessen, Fähigkeiten und aktuellem Befinden selbst entscheiden, was sie tun möchten.

Selbstbestimmt sein

In den Wohngemeinschaften haben alle Bewohner private Räume, die sie mit eigenen Möbeln einrichten und wo sie sich zurückziehen können. Individuelle Betreuungsangebote ermöglichen eine an den Bedürfnissen ausgerichtete Tagesgestaltung. Wichtige Entscheidungen treffen die Bewohner oder deren Angehörige gemeinsam.

Chancen für landwirtschaftliche Betriebe

Viele landwirtschaftliche Betriebe verfügen über leerstehende Gebäude, die sie gern erhalten möchten. Der Umbau zu barrierefreien Wohnungen für Senioren bietet eine gute Möglichkeit, diese Gebäude langfristig und sinnvoll zu nutzen. Meist gibt es genug Platz für mehrere Wohneinheiten.

*Gebäude
nutzen*

Der Bedarf an geeigneten Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen ist bereits heute sehr hoch und wird in Zukunft noch weiter steigen. Bauernhöfe können ein Ambiente und eine Umgebung bieten, die den Wünschen und Bedürfnissen der Zielgruppe gerecht werden.

*Hohe
Nachfrage*

Die Einnahmen aus Mieten und ggf. zusätzlichen Dienstleistungsangeboten liefern einen regelmäßigen, gesicherten Einkommensbeitrag. Falls ein Mieter stirbt, ist ein Nachfolger aufgrund des meist großen Interessentenkreises in der Regel schnell gefunden.

*Sicheres
Einkommen*

Der Austausch mit den Bewohnern bedeutet für die landwirtschaftlichen Familien oft eine Bereicherung. Insbesondere wenn die Kinder ausgezogen sind und der früher belebte Hof wie ausgestorben erscheint, kann der Wunsch nach Gesellschaft ein guter Grund sein, eine Seniorenwohngemeinschaft zu gründen.

*Leben auf
dem Hof*

Die Erfahrungen aus der Leitung des landwirtschaftlichen Familienbetriebes sind eine wertvolle Hilfe bei der Neugründung eines zusätzlichen Betriebszweiges oder eines eigenständigen Gewerbes. Als Betriebsleiter haben sie wichtige Eigenschaften wie Durchsetzungsfähigkeit, Ehrgeiz und Durchhaltevermögen bereits bewiesen.

*Unterneh-
mergeist*

Einstiegsvoraussetzungen

Lage des Hofes

Senioren haben oft das Bedürfnis nach einer ruhigen Wohnumgebung. Gleichzeitig wünschen sie sich eine gute Erreichbarkeit von Arztpraxen, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten. Optimal sind daher Hofstandorte in Ortsrandlage mit guter Anbindung an den ÖPNV. Wo dieser im ländlichen Raum noch nicht gut ausgebaut ist, schließen Hol- und Bringdienste diese Lücke.



Landwirtschaftlicher Betrieb

Durch eine Seniorenwohngemeinschaft kann es zur Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebs kommen. Je nach Lage der Wohnungen und Aufenthaltsbereiche ist es ggf. erforderlich, Arbeitswege umzulegen sowie Abläufe umzustrukturieren. Hier ist auch an die Sicherheit der Bewohner zu denken. Außerdem sollte berücksichtigt werden, dass ein Teil der Arbeitszeit in die Betreuung der Wohngemeinschaft fließt.



Standort Bauernhof

Finanzen & Förderung

Die Umbaumaßnahmen zur Errichtung barrierefreier Wohnräume verursachen hohe Investitionskosten. Daher sind eine durchdachte Planung, genaue Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorab unerlässlich. Die Investitionen müssen sich langfristig durch die zu erzielenden Mieteinnahmen decken lassen. Es ist zu prüfen, welche finanziellen Mittel zur Verfügung stehen und ob eine Förderung in Anspruch genommen werden kann.



Betriebsleiterfamilie

Wer Wohnangebote für Senioren plant, sollte daran denken, dass dieses Vorhaben die Gemeinschaft und das Zusammenleben auf dem Hof verändern wird. Alle dort lebenden Familienmitglieder sollten möglichst offen und tolerant sein sowie Freude am Umgang mit älteren Menschen haben. Ein soziales Miteinander ist Grundvoraussetzung.



Baurechtliche Vorschriften

Umbau oder Neubau?

Die Schaffung von Wohnraum erfordert grundsätzlich eine Baugenehmigung. Diese wird vom zuständigen örtlichen Bauordnungsamt erteilt. Ist bereits ein Gebäude vorhanden, das zu Wohnzwecken umgebaut wird, ist auch für diese Nutzungsänderung eine Genehmigung einzuholen.



Standort des Vorhabens

Je nachdem, wo sich das Grundstück für die geplanten Seniorenwohnungen befindet, gelten unterschiedliche Voraussetzungen. Liegt der Standort im Bereich eines gültigen Bebauungsplans, so sind dessen spezifische Vorgaben zu beachten. Bei Grundstücken, die innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegen, muss sich das Gebäude ins Ortsbild einfügen. Viele landwirtschaftliche Betriebe liegen jedoch im sogenannten Außenbereich. Dieser soll von Bebauung weitestgehend freigehalten werden. Ein Neubau für außer-

landwirtschaftliche Wohnzwecke ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Die Umnutzung vorhandener landwirtschaftlicher Gebäude ist dagegen genehmigungsfähig, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Unter anderem ist die zulässige Obergrenze von derzeit 3 Wohnungen je Hofstelle zu beachten. Außerdem ist die Nutzungsänderung für jedes Gebäude nur einmalig möglich. Eine Lockerung dieser Vorgaben im Baugesetzbuch wird derzeit verhandelt. Eine Entscheidung ist zeitnah zu erwarten.

Brandschutz

Sind Wohnangebote auf die Zielgruppe der älteren Menschen ausgerichtet, so werden besonders strenge Anforderungen an das Brandschutzkonzept gestellt. Denn im Brandfall können sich in ihrer Mobilität eingeschränkte oder pflegebedürftige Bewohner nicht selbst in Sicherheit bringen. Neben der Ausstattung mit Rauchmeldeanlagen, Feuerlöschern sowie Schildern und Notbeleuchtung für Fluchtwege sind ggf. umfang-

reiche bauliche Maßnahmen wie die Schaffung zusätzlicher Flucht- und Rettungswege notwendig. Welche Auflagen im Einzelnen gefordert werden, ist mit dem örtlichen Bauordnungsamt abzustimmen. Darüber hinaus empfiehlt es sich, die örtliche Feuerwehr über das Bestehen einer Wohngemeinschaft mit hilfebedürftigen Bewohnern zu informieren.

Wohn- & Teilhabegesetz NRW

Für welche Wohnformen?

Das Wohn- und Teilhabegesetz in Nordrhein-Westfalen (WTG) definiert unterschiedliche Wohn- und Betreuungsangebote, die für ältere Menschen mit Unterstützungsbedarf ausgelegt sind. Hierunter fallen stationäre Pflegeeinrichtungen sowie ambulant betreute Wohngemeinschaften und das Servicewohnen (siehe S. 8). Diese Wohnformen unterscheiden sich hinsichtlich der

Betreuungsleistungen und des Selbstbestimmungsgrades der Bewohner. Dementsprechend gelten nach WTG unterschiedliche rechtlichen Anforderungen. Wird eine normal ausgestattete Mietwohnung ohne Dienstleistungen zielgruppenunspezifisch angeboten und die Mieter sind Senioren, findet das Gesetz keine Anwendung.

Unterschiedliche Vorgaben

Stationäre Einrichtungen sind gekennzeichnet durch umfassende Betreuungsleistungen, die mit der Überlassung von Wohnraum vertraglich verbunden sind. Für diese gelten strenge Auflagen bezüglich Wohnqualität, Ausbildung des Personals, Mitbestimmung der Bewohner und Qualitätssicherung.

Die Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen können selbstverantwortet oder anbieterverantwortet sein. In selbstverantworteten WGs können die Bewohner den Anbieter für Pflege- und Betreuungsleistungen frei wählen. Auf diese WGs findet das WTG keine An-

wendung. Für anbieterverantwortete WGs gibt es dagegen Vorgaben analog zu denen für stationäre Einrichtungen, die aber weniger streng sind. Ist jedoch eine ambulant betreute WG für mehr als 12 Bewohner ausgelegt oder hat ein Gebäude Wohneinheiten für mehr als 24 Bewohner in ambulant betreuten WGs, dann sind die Vorschriften für stationäre Einrichtungen anzuwenden.

Für das Servicewohnen gibt es über die Bindung an das vertraglich vereinbarte Entgelt und die Anzeigepflicht hinaus keine Vorgaben gemäß WTG.

Anzeigepflicht

Die Anzeigepflicht gilt für stationäre Einrichtungen, anbietergeführte WGs mit Betreuungsleistungen und Angebote des Servicewohnens. Mindestens zwei Monate vor Betriebsaufnahme ist das Vorhaben bei der örtlich

zuständigen WTG-Behörde des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt (ehemals Heimaufsicht) anzuzeigen. Diese Behörden sind auch für die Beratung und Prüfung der Wohnangebote zuständig.

Weitere Rahmenbedingungen

Gewerberecht

Wohnangebote für Senioren auf dem Bauernhof fallen in der Regel unter die gewerblichen Tätigkeiten, sobald Zusatzleistungen erbracht werden. Daher ist eine Gewerbebeanmeldung beim Ordnungsamt der Gemeinde erforderlich.



Lebensmittel-, Hygiene- & Gaststättenrecht

Sofern sich die Senioren ausschließlich selbst verpflegen, finden die Vorschriften des Lebensmittel-, Hygiene- und Gaststättenrechts keine Anwendung. Werden dagegen regelmäßig Mahlzeiten für die Senioren zubereitet oder auch mit ihnen gemeinsam gekocht, so wird eine Belehrung zum Infektionsschutzgesetz durch das regional zuständige Gesundheitsamt benötigt. Vermittelt wird der Umgang mit empfindlichen Lebensmitteln sowie ein Tätigkeitsverbot mit diesen Lebensmitteln bei bestimmten Erkrankungen. Außerdem ist es gesetzlich vorgeschrieben, regelmäßig an

Hygieneschulungen teilzunehmen bzw. diese durchzuführen. Darin werden Fachkenntnisse zum Umgang mit Lebensmitteln, der richtigen Lagerung sowie zu hygienischen Aspekten bei der Zubereitung vermittelt.

Solange die Abgabe von Speisen und Getränken nur an die Bewohner erfolgt, ist keine Konzession nach dem Gaststättengesetz erforderlich.

Für Gewerbeküchen gelten die Vorgaben des Lebensmittel- und Hygienerechts zur Beschaffenheit der Betriebsstätten sowie zur Durchführung und Kontrolle lebensmittelhygienischer Maßnahmen.

Haftpflicht & Unfallschutz

Die durch Wohn- und Betreuungsangebote zusätzlich entstehenden Risiken sind nicht automatisch über die private und betriebliche Haftpflichtversicherung abgedeckt. Daher ist mit den Versicherungsträgern zu klären, inwieweit diese Risiken bereits abgesichert sind und welche Möglichkeiten bestehen, den Versicherungsschutz auszuweiten. Gegebenenfalls sind hierzu

zusätzliche Auflagen technischer und baulicher Art zu erfüllen. Außerdem ist zu überprüfen, ob auf dem Hof mithelfende Senioren vom Unfallschutz der Berufsgenossenschaft mit abgedeckt sind. Eine Veränderung der Versicherungsbedingungen sollte schriftlich in der Versicherungspolice festgehalten werden.

Gestaltung der Miet- & Serviceverträge

Getrennte Verträge

Miet- und Servicevertrag sollten voneinander unabhängig geschlossen werden, da sonst die strengeren gesetzlichen Vorgaben für stationäre Einrichtungen gelten (siehe S. 15). Bei der Formulierung der Verträge empfiehlt es sich, eine Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen, da Standardverträge für die Konzepte des Seniorenwohnens nicht immer passen. Grundsätzlich ist auf eine transparente Beschreibung der Kosten und Leistungen zu achten.

Mietvertrag

- Mietgegenstand:
Privat- und Gemeinschaftsräume,
Wohnraumausstattung
- Mietdauer
- Miethöhe & Mietpreisanpassungen
- Beteiligung an Betriebskosten
- Mietkaution:
max. 3 Monatsmieten
- Instandhaltungsmaßnahmen
- Kündigungsbedingungen und -fristen
- Beendigung des Mietverhältnisses bei
Tod des Mieters
- Mitbestimmungsrechte, z. B. bei Auf-
nahme neuer Mitbewohner
- Tierhaltung, Gäste, ...

Servicevertrag

- Zweck des Vertrages
- Beteiligung bzw. Mithilfe der Bewohner
- Art, Umfang und Inhalt von Leistungen
- Vergütung der vereinbarten Leistungen
- Preisanpassungen
- Abrechnung der Leistungen mit der
Pflegekasse
- Beginn und Laufzeit des Vertrages
- Vertragsergänzungen / -anpassungen
- Haftung des Dienstleisters
- Kündigungsbedingungen
und -fristen



Barrierearm oder barrierefrei?

Altersgerecht bauen

Bei der Planung von Wohnraum für Senioren sollte bedacht werden, dass die zukünftigen Mieter häufig körperliche Einschränkungen haben oder entwickeln. Auch Seh- und Hörvermögen lassen im Alter oft nach und erschweren damit die Orientierung. Die Wohnungen sollten daher so gestaltet sein, dass sich die Bewohner trotz Beeinträchtigungen eigenständig und ohne Hilfe darin bewegen und alle Räume selbst nutzen können.



DIN 18040-2: Barrierefreies Bauen von Wohnungen

Der Begriff „barrierefrei“ ist in Deutschland gesetzlich geregelt. Wer seinen Wohnraum als barrierefrei ausweisen möchte, muss sich bei Planung, Bau und Ausstattung an die Vorgaben der DIN 18040-2 halten. In dieser Norm werden beispielsweise Maße für Waschtischhöhen, Rampen, Türenbreiten und Wendeflächen festgelegt. Auch die Ausgestaltung von Orientierungshilfen und von Bedienelementen sind definiert. Darüber hinaus beinhaltet die DIN 18040-2 zusätzliche Vorgaben, bei deren Einhaltung die Wohnung als „rollstuhlgerecht“ bezeichnet werden darf. Insbesondere beim Umbau alter Gebäude ist es manchmal nicht

möglich, alle Vorgaben des barrierefreien oder rollstuhlgerechten Bauens umzusetzen. Dennoch empfiehlt es sich, die Barrieren soweit wie möglich zu reduzieren und potenziellen Mietinteressenten aufzuzeigen, wo dies nicht möglich war. Der Begriff „barrierearm“ ist rechtlich nicht geschützt und sollte aus Gründen der Transparenz mit Erläuterungen ergänzt werden. Schon im Vorfeld sollte ein Fachmann in die Planungen einbezogen werden, um zu einer belastbaren Aussage hinsichtlich der hofeigenen Möglichkeiten und der entstehenden Kosten zu kommen.

Aufbau einer Wohngemeinschaft

Für eine WG mit Betreuungsleistungen bietet sich eine Größe von 8 bis 12 Personen an. Die Obergrenze wird dabei durch das Wohn- und Teilhabegesetz definiert. Kleinere Gruppen sind aus wirtschaftlicher Sicht nicht empfehlenswert, insbesondere wenn eine 24-Stunden-Betreuung durch einen Pflegedienst finanziert werden soll.

Anzahl der Bewohner

Bei einer Wohngemeinschaft mit 8 Bewohnern sollte mit einer Gesamtwohnfläche von mindestens 30 m² pro Person, also insgesamt mindestens 240 m² gerechnet werden. Davon sollten mindestens 80 m² für die Gemeinschaftsräume (Küche, Wohnzimmer, Flure) eingeplant werden.

Größe der Wohnung

Jeder Bewohner muss wenigstens ein privates Zimmer als Rückzugsort für sich haben. Dieses kann mit den eigenen Möbeln (Bett, Kleiderschrank, Sitzecke) ausgestattet werden, um sich heimisch zu fühlen. Möglich sind auch Apartments mit eigenem Bad und kleiner Küchenzeile. Etwas größere Räume könnten für Paare angeboten werden.

Privaträume

Die Gemeinschaftsräume sollten ausreichend Platz für alle Bewohner, Pflegepersonal und einige Gäste bieten. Nach Möglichkeit liegen sie zentral und gut erreichbar. Für den Pflegedienst sollte ein eigener Raum vorgesehen sein, z. B. zur Dokumentation und Medikamentenaufbewahrung. Auch ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum sind empfehlenswert. Darüber hinaus können Räume für spezielle therapeutische Angebote, für Sportgruppen oder für Veranstaltungen der Gemeinde eingeplant werden.

Gemeinschaftsräume

Raumausstattung

Böden, Wände & Durchgänge

Alle Räume und Außenanlagen (Balkone, Terrassen) sollten ohne Schwellen zugänglich sein. Teppiche können zwar Gemütlichkeit schaffen, sind jedoch Stolperfallen. Sicherheit bietet ein rutschfester Bodenbelag, der leicht zu reinigen ist. Muster an Wänden und Böden können für Menschen mit Demenz irritierend sein. Türen, Durchgänge und Flure sollten so breit sein, dass ein Rollstuhl gut hindurch passt. In mehrgeschossigen Gebäuden muss ein Aufzug oder Treppenlift installiert werden.



Schlafzimmer

Das eigene Schlafzimmer können sich die Bewohner nach Belieben mit ihren eigenen Möbeln und Einrichtungsgegenständen einrichten. Folgende Empfehlungen zur Unterstützung: Die Zimmer sollten über eine gute Beleuchtung verfügen. Verdunkelungsmöglichkeiten wie Rollos fördern die Nachtruhe. Neben dem Bett kann ein Telefon oder Notruf hilfreich sein.



Gestaltung des Wohnraums

Wohnküche & Wohnzimmer

Es müssen genügend Sitzplätze vorhanden sein, um allen Bewohnern gleichzeitig den Aufenthalt zu ermöglichen. Auch Arbeitsflächen und Stauraum sollten großzügig bemessen sein, um den ganzen Haushalt versorgen und mit mehreren Personen kochen zu können. Schrankaufhängungen, Arbeitshöhen sowie Arbeitstiefen sollten an den geänderten Greifbereich von Rollstuhlfahrern angepasst sein. Für Sicherheit sorgen Induktionskochfeld und Herd mit Einschaltschutz. Sessel und Sitzecken sollten fest gepolstert und leicht erhöht sein, sodass das Aufstehen leichter fällt.

Badezimmer

Das Bad sollte über eine ebenerdige Dusche mit Haltegriffen, leicht bedienbaren Armaturen und Platz für einen Sitzhocker verfügen. Das Waschbecken ist ausreichend stabil zum Abstützen und so angelegt, dass es auch im Sitzen leicht genutzt werden kann. Der Spiegel sollte ebenfalls in entsprechender Höhe positioniert sein. Ein erhöhter WC-Sitz mit Haltegriffen erleichtert das Aufstehen.



Was kostet das Wohnprojekt?

Kapitalbedarf ermitteln

Bei der Planung eines Wohnprojektes ist es wichtig, sich möglichst frühzeitig einen Überblick über die erforderlichen Investitionen zu verschaffen, die mit den baulichen Maßnahmen sowie der Einrichtung und Ausstattung der Wohngemeinschaft verbunden sind. Auf dieser Grundlage können eine Finanzierungsstrategie entwickelt und eine Wirtschaftlichkeitsprüfung vorgenommen werden.



Baukosten

Die Baukosten sind abhängig von Standort, Ausgangssituation (z. B. Bausubstanz) und Umfang des Bauvorhabens. Sie sind daher individuell sehr verschieden und schwer vorhersagbar. Als grobes Richtmaß ist mit Kosten von 1.200 - 3.500 € / m² zu rechnen. Grundsätzlich gilt: Je stärker beim Umbau in die Bausubstanz eingegriffen werden muss, desto höher fallen die Kosten aus.

Daher ist abzuwägen, ob die Maßnahmen notwendig sind und ob der Nutzen die entstehenden Kosten rechtfertigt. Bei der Kalkulation sind außerdem die Baukosten, z. B. für Baugenehmigung und Architektenleistungen zu berücksichtigen.

Einrichtung und Ausstattung

Zur Inneneinrichtung einer Wohngemeinschaft gehören Mobiliar, Küchen- und Haushaltsgeräte, eine Küchenausstattung mit Geschirr, Besteck etc., Beleuchtung, Rollos oder Vorhänge sowie Dekorationen und evtl. spezielle Pflegeausstattung. Die Kosten für die Inneneinrichtung sind unter anderem abhängig von Größe und Anzahl der Wohneinheiten sowie vom Aus-

stattungsstandard. Außerdem ist bei der Kalkulation zu überlegen, welche Möbel und Einrichtungsgegenstände vom Vermieter angeschafft werden und welche die Mieter selbst mitbringen. Für die komplette Einrichtung und Ausstattung eines barrierefreien Apartments mit Küchenzeile sind mindestens 25.000 € einzuplanen.

Fördermöglichkeiten

Förderprogramm Diversifizierung

Diese Förderung aus Landesmitteln umfasst zum einen den Aufbau neuer landwirtschaftsnaher Betriebszweige, aber auch deren Erweiterung. Die Dauervermietung ist allein nicht förderfähig, es müssen auch Dienstleistungen durch den Betrieb erbracht werden. Antragsberechtigt sind bestehende, aktive landwirtschaftliche Betriebe (> 8 ha bewirtschaftete Fläche), d. h. Betriebsleiter, deren Ehepartner oder mitarbeitende Familien-

angehörige. Gefördert werden Investitionen für Baumaßnahmen, bei Neugründung auch Ausgaben für Einrichtung und Ausstattung, Organisation, Marketing sowie Personal. Der Zuschuss für Baumaßnahmen beträgt bis zu 20 % der förderfähigen Nettokosten, aber max. 100.000 €. Die Landwirtschaftskammer NRW bietet Beratung und Unterstützung bei der Antragstellung.

Öffentliche Wohnraumförderung des Landes NRW

Die Landesförderung erfolgt in Form von Baudarlehen der NRW.BANK, die anteilig nicht zurückgezahlt werden müssen (Tilgungsnachlässe). Grundsätzlich können sowohl der Neubau als auch die Umnutzung von Betriebsgebäuden zu altersgerechtem Wohnraum gefördert werden. Als grundlegende Fördervoraussetzung muss der Standort in gewachsenen Ortslagen liegen und durch Anbindung an Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie medizinische und pflegerischer Versorgung gut

erschlossen sein. Die Förderung ist verknüpft mit Vorgaben zur Vermeidung bzw. zum Abbau baulicher Barrieren sowie sozialen Auflagen für die Vermietung (Miethöhe und Einkommen der Bewohnerinnen und Bewohner). Erste Ansprechpartner sind die Stadt- bzw. Kreisverwaltungen. Im Rahmen einer kostenfreien Beratung kann dort geprüft werden, ob das geplante Wohnangebot für eine Förderung in Frage kommt.

Altersgerecht Umbauen - Kredit der KfW Förderbank

Die KfW Förderbank vergibt geförderte Kredite in Höhe von bis zu 50.000 € für bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren. Auch die Umwidmung von Nicht-Wohnflächen zu altersgerechtem Wohnraum kann ge-

fördert werden, nicht jedoch die Umwidmung eines komplett unbeheizten Gebäudes, z. B. einer Scheune. Die KfW berät über Voraussetzungen und Konditionen, die Antragstellung erfolgt über Finanzierungspartner.

Lohnt sich das Vorhaben?

Businessplan erstellen

Auch wenn Wohnangebote für Senioren oft Herzensprojekte sind, sollte die wirtschaftliche Betrachtung nicht außen vor gelassen werden. Langfristig sollte sich das Vorhaben amortisieren und einen Einkommensbeitrag leisten. Ob und wann diese Ziele erreicht werden können, lässt sich mit Hilfe eines Businessplans abschätzen.

Feste Kosten

Die festen Kosten entstehen unabhängig davon, ob und wie viele Mieter das Wohnangebot nutzen. Hierzu zählen die Abschreibungen für bauliche Maßnahmen und Einrichtung, die Instandhaltung, Darlehenszinsen sowie jährlich wiederkehrende Kosten für Werbung, Verwaltung, Versicherungen, Steuern, Gebühren und Beiträge.

Variable Kosten

Die variablen Kosten sind abhängig von der Anzahl der Bewohner und deren Ansprüchen. Zu kalkulieren sind in jedem Fall die Energiekosten (Strom, Heizung, Warmwasser). Je nach Ausgestaltung der Dienstleistungsverträge können weitere Kosten, z. B. für Putzmittel, Lebensmittel oder Löhne für Fremdpersonal hinzukommen.

Einnahmen

Im Wesentlichen werden die Einnahmen aus den Zahlungen für Miete und Nebenkosten generiert. Gegebenenfalls können Beiträge für zusätzliche Betreuungsleistungen hinzukommen. Bei der Kalkulation des Mietpreises sollte auf den ortsüblichen Mietspiegel, aber auch auf die Zahlungskraft der Zielgruppe geachtet werden.

Einkommensbeitrag

Aus den Einnahmen abzüglich der festen und variablen Kosten ergibt sich der Einkommensbeitrag des Wohnprojekts. Bei dessen Bewertung sollte mit bedacht werden, wie viel nicht entlohnte Arbeitszeit die Betriebsleiterfamilie in das Vorhaben investiert und ob sich dieser Aufwand lohnt.



Finanzierungsmöglichkeiten für die Bewohner

Für die Bezahlung der Miete verwenden die Bewohner in der Regel ihre Eigenmittel (Renten, Ersparnisse). Sollten die finanziellen Mittel nicht ausreichen, können ggf. Leistungen der Sozialversicherung in Anspruch genommen werden.

Pflegebedürftige Personen erhalten abhängig vom Pflegegrad **Sachleistungen der Pflegeversicherung**, die sie zur Finanzierung des Pflegedienstes verwenden können. Außerdem können Wohngemeinschaften den **Wohngruppenzuschlag** nach § 38 a SGB XI (214 € pro Person

und Monat) erhalten für die gemeinsame Beauftragung einer Person, die organisatorische, verwaltende, betreuende oder das Gemeinschaftsleben fördernde Aufgaben hat oder hauswirtschaftliche Unterstützung leistet. Des Weiteren steht allen Pflegebedürftigen ein zweckgebundener **Entlastungsbetrag** nach § 45b SGB XI (125 € pro Monat) für Betreuung oder hauswirtschaftliche Leistungen zur Verfügung, welche von der zuständigen Pflegekasse anerkannt sein müssen.

„Auf dem Bauernhof wohnen und alt werden“

Altersgarten auf dem Birkenhof, Wilnsdorf-Wilgersdorf

Der Birkenhof wird seit 1994 durch den gemeinnützigen Verein „Landwirtschaftliche Gemeinschaft Siegerland e. V.“ geführt. Es ist nicht nur ein Bauernhof, sondern eine Kultur- und Begegnungsstätte für die Menschen vor Ort und aus der Umgebung. Die Landwirtschaft wird nach Demeter-Kriterien von einer Betriebsgemeinschaft bewirtschaftet. Die eigenen Produkte werden im Hofladen mit integriertem Café sowie über einen Lieferdienst verkauft. Mit den Ferienwohnungen steht der Hof auch Urlaubsgästen offen.

Um den sozialen Aspekt zu fördern, wurden 2012 acht altersgerechte Wohnungen mit Gemeinschaftsraum auf der Hofstelle geschaffen, der sogenannte Altersgarten. Er bietet komfortablen Wohnraum für Senioren, die in

Gemeinschaft leben und etwas Sinnvolles tun möchten. Außerdem sollen die Wohnungen auch langjährigen Betriebsleitern als Altenteilswohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Auf dem Birkenhof finden die Bewohner vielfältige Betätigungsmöglichkeiten: Beim Milchabfüllen helfen, die Vermietung der Ferienapartments organisieren, einen Gymnastikkurs anbieten, sich um die Öffentlichkeitsarbeit kümmern oder Führungen und Workshops für Schulklassen veranstalten.

Die Mitglieder der Betriebsgemeinschaft kümmern sich um die Anliegen der Bewohner. Außerdem stehen auch die Arbeitskräfte in Hofladen und Café als Ansprechpartner zur Verfügung.



Praxisbeispiele



Betriebsprofil

Landwirtschaftlicher Betrieb

Rechtsform: Betriebsgemeinschaft

Größe: ca. 100 ha

Weitere Betriebszweige

- ◆ Direktvermarktung: Hofladen & Lieferdienst
- ◆ Café im Hofladen
- ◆ Vermietung von Ferienwohnungen

Wohnangebot für Senioren

Ziele: Senioren ermöglichen, sich entsprechend ihren Neigungen in das Hofleben einzubringen

Zielgruppe: Menschen ab 60 Jahren

Wohnform: Seniorenwohnen

Unterkünfte: 8 Wohnungen (48-85 m²)

Ausstattung: alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, Abstell- und Waschräume, Gemeinschaftsraum für alle Bewohner, Fahrstuhl

Mietpreis: 8,70 €/m² + Nebenkosten

Zusatzleistungen:

- ◆ Mittagstisch nach Bedarf

Investitionen: 1,5 Mio. €

Förderung: keine

Werbung: nicht erforderlich

Besonderheiten:

- ◆ Kauf des Birkenhofs durch den gemeinnützigen Verein „Landwirtschaftliche Gemeinschaft Siegerland e. V.“
- ◆ Seniorenwohnungen sollen bei Bedarf langjährigen Betriebsleitern als Altenteilswohnung zur Verfügung stehen

Homepage: www.birkenhof-siegerland.de

Tipps für Einsteiger:

- ◆ Bei der Konzepterstellung durch einen Architekten unterstützen lassen
- ◆ Vorhaben frühzeitig in den Gemeinderat einbringen
- ◆ Mit Konflikten im sozialen Miteinander sollte man umgehen können

„Den Lebensabend würdevoll gestalten“



Seniorenhof Schulze Eggenrodde, Schöppingen-Eggerode

Der Seniorenhof ist vor mehr als 20 Jahren aus der Idee heraus entstanden, im Alter ein möglichst selbstbestimmtes Leben zu führen. Mit dieser Zielsetzung im Blick wurde ein Konzept entwickelt, welches den Bedürfnissen in den verschiedenen Lebenssituationen von Senioren gerecht wird.

Trotz der zunächst geringen Akzeptanz bei Behörden und Mitbewerbern auf dem Markt entstanden in der Folge auf dem jahrhundertealten Gräftenhof insgesamt 58 Wohnungen, Gemeinschaftsräume und vieles mehr. Familie Schulze Eggenrodde hat dabei großen Wert gelegt auf eine überdurchschnittliche Ausstattung und eine ansprechende Aufteilung der Räume und Wohnungen. So soll den Bewohnern ein anheimelndes Gefühl vermittelt werden.

Neben einem großzügigen Wohnungsangebot steht den Bewohnern wahlweise ein abgerundetes Betreuungsangebot sowie ein bedarfsgerechtes Pflegeangebot in allen Pflegestufen zur Verfügung. Der 1999 gegründete Pflegedienst stellt sicher, dass Pflege und Betreuung auf dem Seniorenhof rund um die Uhr gewährleistet sind.

Herr Schulze Eggenrodde führt den Betrieb mit viel Herzblut und steht den Bewohnern stets als kompetenter, engagierter Ansprechpartner zur Seite, um sie bei der Bewältigung des täglichen Lebens zu unterstützen. Die Zukunftsaussichten bewertet der Betriebsleiter positiv, da der Betriebszweig derzeit stark wächst und die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle gute Perspektiven bietet.



Praxisbeispiele

Betriebsprofil

Landwirtschaftlicher Betrieb

Rechtsform: Einzelfirma & GmbH

Größe: 31 ha & 1.444 ha

Wohnangebot für Senioren

Ziele: Individuelle Betreuungsangebote schaffen, die man selbst als Senior nachfragen würde

Zielgruppe: Menschen ab 60 Jahren, alle Pflegestufen, auf Menschen mit Demenz ausgelegt

Wohnformen: 2 ambulant betreute WGs, 1 Senioren-WG ohne Dienstleistungen

Unterkünfte: Zimmer (20-35 m²), Wohnungen (35-105 m²)

Ausstattung: Wohnungen barrierefrei gemäß DIN 18040, hochwertige Ausstattung

Mietpreis: 690-1.240 €

Zusatzleistungen:

- ◆ Pflegedienst
- ◆ Weitere Betreuungsleistungen

Investitionen: > 10 Mio. €

Eigenkapitalanteil: > 90 %

Förderung: < 125.000 €

Beitrag zum Gesamteinkommen: ca. 80 %

Werbung: kaum

Besonderheiten:

- ◆ Zusätzlich 3 Tagespflegeeinrichtungen und 1 Einrichtung mit stationärem Pflegeangebot
- ◆ Lebensmittel werden aus der Region bezogen, auf Zusammenarbeit mit lokalen Dienstleistern wird Wert gelegt.

Homepage:

<https://www.seniorenhof-eggenrodde.de/>

Tipps für Einsteiger:

- ◆ Individuelle Voraussetzung bei sich selbst und der Familie prüfen
- ◆ Bauliche genehmigungstechnische Voraussetzungen bedenken und kalkulieren
- ◆ Langfristige Planung: einen „Plan B“ haben
- ◆ Gute Beratung in Anspruch nehmen

„Das Pflegeheim nach Hause holen“

Wohngemeinschaft Hof Delbrügge, Steinhagen

Seit inzwischen 20 Jahren leben auf dem Hof von Ernst Niedermeyer Senioren in einer Wohngemeinschaft zusammen. Die Idee dazu entwickelte sich, als die eigenen Eltern ins Seniorenalter kamen. Für sie stand fest: Wir wollen auf dem Hof bleiben und nicht in ein Pflegeheim ziehen müssen. Wenn aber doch ein Pflegebedarf entsteht, wie kann dieser dann gedeckt werden?

Aus dieser Situation heraus entstand das Vorhaben, eine Senioren-Wohngemeinschaft für Menschen mit Pflegebedarf zu gründen. In enger Zusammenarbeit mit dem Pflegedienst Lebensbaum Soziale Hilfen e. V. entwickelte Ernst Niedermeyer ein Konzept zum Umbau der leerstehenden Gebäude. So entstand zunächst eine Senioren-WG für 6 Bewohner. In der Anfangszeit wurden zusätzlich auch Gäste in einer Tagespflege betreut. Inzwischen sind nur noch dauerhafte Bewohner auf

dem Hof, die WG wurde um 3 Plätze erweitert.

Im Vordergrund steht für Niedermeyer, den Senioren ein gemütliches Wohnumfeld zu bieten, in dem sie sich wie zu Hause fühlen können. Wichtig ist dabei auch, einen möglichst hohen Grad an Selbstbestimmtheit zu ermöglichen. Daher wird die Wohngemeinschaft von den Bewohnern bzw. deren Angehörigen in Form einer GbR selbstständig geführt. Ernst Niedermeyer kümmert sich als Ansprechpartner um alle Mietangelegenheiten. Zusätzliche Leistungen wie Reinigungs- oder Hausmeisterservice werden bei Bedarf durch externe Dienstleister erbracht.

Die Senioren Niedermeyer haben zwar selbst nie einen Pflegebedarf entwickelt, von der WG konnten sie aber trotzdem profitieren: Für sie waren die sozialen Kontakte eine echte Bereicherung.



Betriebsprofil

Forstwirtschaftlicher Betrieb

Rechtsform: Einzelbetrieb

Größe: 25 ha

Weitere Betriebszweige

- ◆ Vermietung von 3 Wohnungen

Wohnangebot für Senioren

Ziele: Eine großzügig gestaltete Wohnumgebung schaffen, in der sich die Senioren wohlfühlen können.

Zielgruppe: Menschen aller Altersstufen, alle Pflegestufen

Wohnform: Ambulant betreute WG

Unterkünfte: 9 Zimmer (12-20 m²)

Ausstattung: 4 Badezimmer, Gemeinschaftsküche und Aufenthaltsräume, barrierefreie Ausstattung

Mietpreis: 6,00-6,80 € / m² + Nebenkosten

Zusatzleistungen:

- ◆ Pflegedienst
- ◆ Externer Reinigungs- und Hausmeisterservice

Förderung: keine

Werbung: nicht erforderlich, Empfehlungen über den Pflegedienst

Besonderheiten:

- ◆ Heizung der Wohnungen mit dem Holz aus dem eigenen Forstbetrieb
- ◆ Senioren-WG als alternative Wohnform auch für die eigenen Familienangehörigen nutzen

Tipps für Einsteiger:

- ◆ In der Planungsphase: Enge Abstimmung mit dem Kreis bzw. der Gemeinde und dem örtlichen Bauordnungsamt
- ◆ Professionalität ist gefragt
- ◆ Die Bedürfnisse der Bewohner im Blick haben

„Zu fit fürs Altenheim, zu gesellig zum Alleinsein“

Mehrgenerationshof Müller, Brilon-Radlinghausen

Der Gedanke, ältere Menschen zusammenzubringen, beschäftigte Andrea Müller bereits seit vielen Jahren. Ausreichend landwirtschaftliche Gebäudefläche stand auf dem Hof zur Verfügung. Die Bemerkung einer Seniorin im Krankenhaus brachte den Stein schließlich ins Rollen. Sie erzählte Andrea Müller, dass sie nicht ins Altersheim möchte. Viel lieber wolle sie auf einem großen Hof mit anderen Senioren leben.

Gemeinsam mit ihrer Familie entwickelte Andrea Müller das Thema Senioren-WG weiter und schließlich entstand die Idee eines Mehrgenerationenhofes. Der erste Kontakt zur Caritas war wenig erfolgversprechend, denn die sah anfangs keinen Bedarf für ein solches Wohnprojekt. Später ließ sie sich aber doch für die Idee gewinnen und Familie Müller begann, ihre Hofgebäude altersgerecht umzubauen.

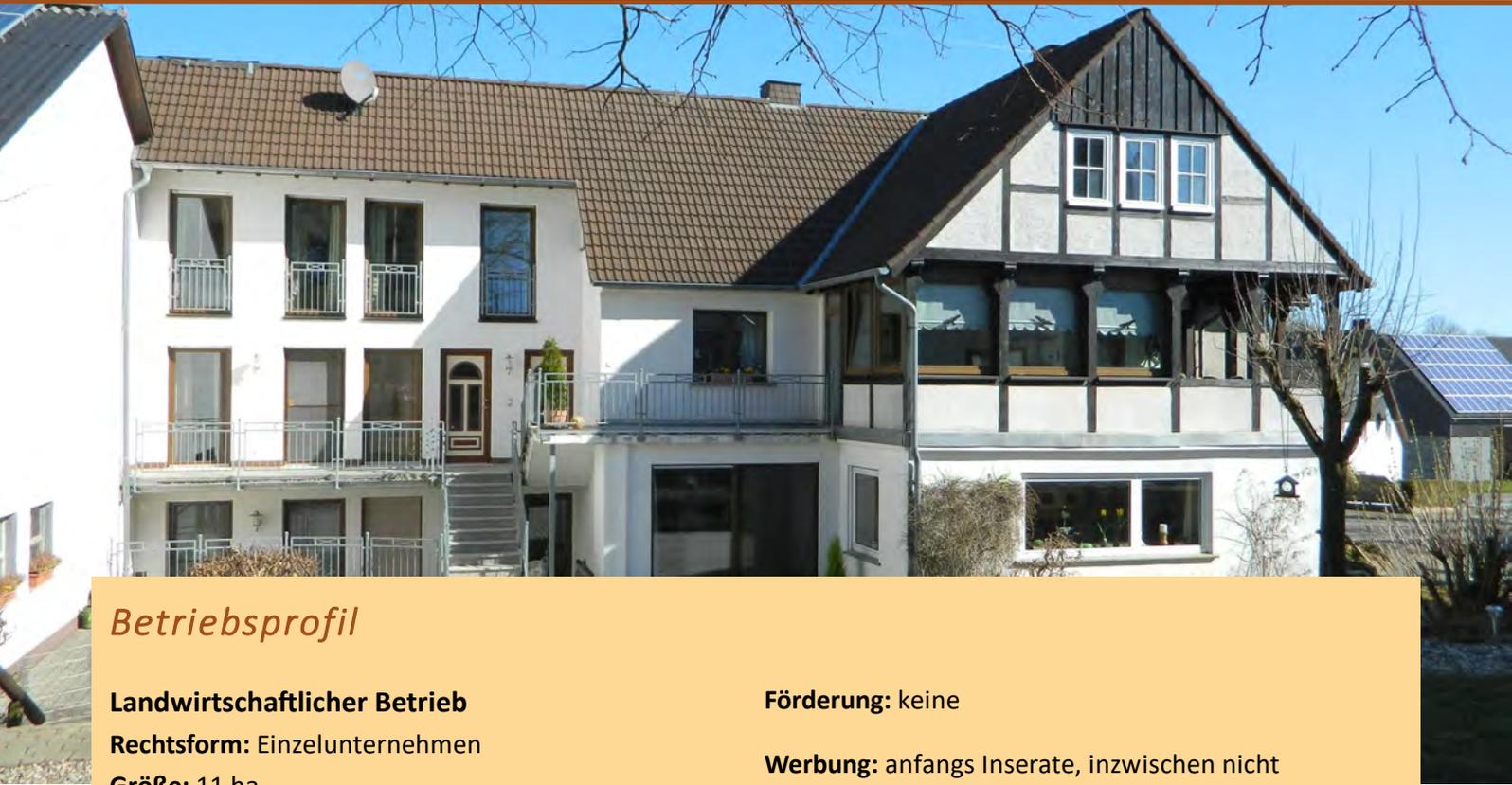
Es wurden barrierefreie Wohneinheiten geschaffen, die in familiärer Atmosphäre für Menschen verschiedener

Altersgruppen ein Zuhause werden sollen. Die Wohneinheiten können von den Bewohnern individuell angemietet und mit eigenen Möbeln ausgestattet werden. Hauswirtschaftliche Leistungen sind jeweils individuell buchbar. Auch Pflegeleistungen können von den Mietern individuell in Auftrag gegeben werden und werden durch einen ambulanten Pflegedienst erbracht. Seniorenturnen, Sonntagsbrunch, Einkaufstage und Geburtstagsfeiern sind regelmäßig stattfindende Aktivitäten des Hofes, die allen Mietern offen stehen.

Andrea Müller hat immer ein offenes Ohr für die Anliegen der Bewohner und regelmäßiger Austausch ist ihr wichtig. Wie in jeder Großfamilie kann es in der Hofgemeinschaft auch mal Streit geben, aber vieles lässt sich lösen, wenn man ehrlich darüber spricht. Hilfreich ist es dabei, mit einer positiven Einstellung an die Dinge heranzugehen. Denn die Menschen, die gemeinsam auf dem Hof wohnen, machen ihn erst lebendig.



Praxisbeispiele



Betriebsprofil

Landwirtschaftlicher Betrieb

Rechtsform: Einzelunternehmen

Größe: 11 ha

Wohnangebot für Senioren

Ziele: Menschen verschiedener Altersgruppen auf dem Hof in schöner, familienähnlicher Atmosphäre ein Zuhause bieten

Zielgruppe: Menschen aller Altersstufen

Wohnformen: Senioren-WG ohne Dienstleistungen, Servicewohnen

Unterkünfte: 2 WGs und 9 Einzelwohnungen bzw. Apartments (30-60 m²)

Ausstattung: Treppenlift, barrierefreie Bäder, Möbel werden selbst mitgebracht

Mietpreis: ab 450 € inkl. Nebenkosten

Zusatzleistungen:

- ◆ Hausreinigung, Wäscheservice, Mahlzeitenzubereitung, Unterstützung bei Terminen etc.
- ◆ Verschiedene Freizeitangebote
- ◆ Externer Pflegedienst bei Bedarf

Förderung: keine

Werbung: anfangs Inserate, inzwischen nicht mehr erforderlich

Besonderheiten:

- ◆ Zusammenleben in familiärer Gemeinschaft mit gemeinsamen Aktivitäten
- ◆ Zusatzleistungen zur Unterstützung und Abwechslung im Alltag individuell buchbar
- ◆ Tochter ist ausgebildete Heilpädagogin

Homepage: www.mehrgenerationshof.de

Tipps für Einsteiger:

- ◆ Wenn Herausforderungen aufkommen: Den Mut nicht verlieren!
- ◆ Sich mit erfahrenen Betrieben austauschen
- ◆ Auf die Menschen zugehen, aber auch Freiräume und Zeit für die eigene Familie einplanen

Weiterführende Links

Wir beraten Sie gerne:

Landwirtschaftskammer NRW

Fachbereich 52 - Landservice, Regionalvermarktung

Tel.: 0251 2376-304

E-Mail: landservice@lwk.nrw.de

Landwirtschaftskammer NRW

Förderprogramm Diversifizierung:

Voraussetzungen und Antragstellung

www.landwirtschaftskammer.de/foerderung/laendlicherraum/investition/diversifizierung.htm

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW

Öffentliche Wohnraumförderung des Landes NRW

<https://www.mhkgb.nrw/themen/bau/wohnen/mieten-und-eigentum/wohnen-im-alter>

Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e.V. (LZG)

Leitfaden für Wohn-Pflege-Gemeinschaften

<https://lzg-rlp.de/de/grundlagen-einer-wohn-pflege-gemeinschaft.html>

Alzheimer Gesellschaft Oldenburg e. V.

Leitfaden für Wohn-Pflege-Gemeinschaften für Menschen mit Demenz

<https://www.alzheimer-oldenburg.de/rahmen.php?id=308>

HAWK Hochschule Hildesheim/Holzminden/Göttingen

Forschungsprojekt VivAge:

Seniorengangebote auf landwirtschaftlichen Betrieben

www.vivage.de

Impressum:

Herausgeber

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
Fachbereich 52 - Landservice, Regionalvermarktung
Nevinghoff 40 | 48147 Münster
www.landwirtschaftskammer.de
Text und Layout: Nicole Janz

Stand: 12 / 2020

Bildnachweise:

Titelbild: Sabine van Erp (Pixabay);

Seite 6: Susanne Pälmer (Pixabay);

Seite 7: silviarita (Pixabay);

Seite 9: 5239640, NickyPe, congerdesign,
stevepb (Pixabay);

Seite 12: Dominick Vietor, Insa Osterhagen
(Pixabay);

Seite 13: Steve Buissinne, Anemone123 (Pixabay);

Seite 14: David Mark (Pixabay);

Seite 16: Free-Photos (Pixabay);

Seite 18: Ulrike Mai (Pixabay);

Seite 20: Pexels (Pixabay); Marcus Aurelius
(Pexels);

Seite 21: Finn Bjurvoll Hansen, Michal Jarmoluk
(Pixabay);

Seite 22: Firmbee (Pixabay);

Seite 25: Mediamodifier (Pixabay);

Seiten 26, 27: Birkenhof;

Seiten 28, 29: Seniorenhof Schulze Eggenrodde;

Seiten 30, 31: Ernst Niedermeyer

Seiten 32, 33: Mehrgenerationshof Müller

Förderhinweis:

Diese Broschüre wurde erstellt im Rahmen der nordrhein-westfälischen Landesinitiative „Erschließung neuer Aktivitätsfelder für Unternehmerfamilien und Beitrag zur Verbraucherinformation“.