

# Gemeinschaftliches Wohnen für Seniorinnen und Senioren

Hausgemeinschaft – Wohnungsgemeinschaft –  
Mehrgenerationenhaus



# Impressum

## Herausgeber

Stadtseniorenrat Nürnberg

Hans-Sachs-Platz 2

90403 Nürnberg

Telefon 09 11 / 2 31-65 02, 09 11 / 2 31-66 29

E-Mail [stadtseniorenrat@stadt.nuernberg.de](mailto:stadtseniorenrat@stadt.nuernberg.de)

## Verantwortlich

Norbert Schammann, Arbeitskreis Wohnen

Verantwortlich im Sinne des Presserechts:

Christian Marguliés, Vorsitzender des Stadtseniorenrats

## Bildmaterial

Adobe Stock: Robert Kneschke;

Pexels: SHVETS production, Alena Darmel,

Centre for Ageing Better, cottonbro studio,

Vlada Karpovich, Kampus Production, Anna

Shvets, T Leish; Clip Dealer; iStock: studio4;

Silke Schielein; Hartmut Knipp

## Satz und Layout

HKD-Grafik & Werbung

Hartmut Knipp

Paumgartnerstraße 15

90429 Nürnberg

## Druck

noris inklusion gGmbH

Bertolt-Brecht-Straße 6

90471 Nürnberg

1. Auflage 2025, 1.450 Stück





# Wie möchte ich im Alter wohnen?

Wie möchte ich im Alter wohnen? Diese Frage stellen sich Seniorinnen und Senioren häufig, wenn sie an die Zukunft denken. Für viele ist es dabei durchaus reizvoll und interessant, sich über die Möglichkeiten zum gemeinschaftlichen Wohnen mit anderen Menschen zu informieren.

Der Arbeitskreis Wohnen im Stadtse-  
niorenrat Nürnberg hat dazu diese  
umfangreiche und detaillierte Doku-  
mentation erstellt. Darin werden die  
verschiedenen Wohnformen darge-  
stellt und erklärt.

Zu jeder dieser Wohnformen wer-  
den die verschiedenen Aspekte un-  
tersucht:

- Rechtsformen
- Finanzierung
- Organisation des Zusammenlebens
- Vorteile – Nachteile
- Vorschläge für Vertragsinhalte

## Inhaltsverzeichnis

1   Einführung und Überblick .....	4
2   Mehrgenerationenhaus .....	6
3   Senioren-Hausgemeinschaft .....	9
4   Senioren-Wohnungsgemeinschaft .....	13
5   Information – Beratung – Beispiele – Förderung .....	18



# 1 | Einführung und Überblick

Wenn Seniorinnen und Senioren in Gemeinschaft mit anderen zusammenleben und trotzdem ein hohes Maß an Selbstständigkeit erhalten möchten, können sie sich für eine gemeinschaftliche Wohnform entscheiden. Hier können sie entweder nur mit Älteren oder im Generationenmix mit jungen und alten Menschen zusammenleben.

Solchen Wohnprojekten liegt die Idee des selbstbestimmten, individuellen Wohnens bei gleichzeitiger Erfahrung von Gemeinschaftlichkeit zugrunde.

Der Gemeinschaftsgedanke kann weit über das hinausgehen, was man von Nachbarschaftsverhältnissen kennt.

Oft werden die Wohnprojekte selbst geplant und in Kooperation mit anderen Akteuren umgesetzt.

Ein Hauptmerkmal dieser Wohnform ist, dass das gemeinschaftliche Zusammenleben selbst organisiert wird. Die Bewohnerinnen und Bewohner unterstützen sich im Alltag gegenseitig, wenn kleinere Hilfen notwendig sind.

Die Chancen dieser Wohnformen bestehen darin, dass Menschen im Alter möglichst lange selbstständig wohnen können und nicht alleine sind. Sie erfahren Gemeinschaftlichkeit, gegenseitige Unterstützung in einem familienähnlichen sozialen Netz, gestalten gemeinsame Freizeitaktivitäten und können bei Bedarf im Alltag auf die Hilfe der Mitbewohnerinnen und Mitbewohner zurückgreifen.

Zusätzlicher Unterstützungsbedarf kann durch externe Dienstleister erledigt werden. Fachpflegerische Leistungen können durch ambulante Pflegedienste erbracht werden.

Für die Aufrechterhaltung solcher Wohnprojekte ist die Bereitschaft zum Leben in Gemeinschaft und zu gegenseitiger Hilfestellung erforderlich. Das Risiko besteht darin, dass Bewohner eventuell wieder ausziehen müssen, wenn sie schwerstpflegebedürftig werden oder demenziell erkranken. Eine Betreuung und Versorgung durch die anderen Bewohner stoßen dann schnell an die Grenzen des Leistbaren.

# Wohnformen im Überblick

Im **Mehrgenerationenhaus** leben Familien, junge und ältere Paare und Alleinstehende jeden Alters unter einem Dach selbstständig in den einzelnen Wohnungen, die unterschiedlich nach den jeweiligen Bedürfnissen entsprechend ausgestaltet sind. Die Gemeinschaft und gegenseitige Unterstützung lebt von den verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten der allein schon generationenbedingt unterschiedlichen Mitglieder.

Die **Haus-Gemeinschaft für Senioren** besteht aus einzelnen selbstständigen Wohnungen für eine oder zwei Personen. Zusätzlich bestehen Räumlichkeiten, die für das gemeinschaftliche Zusammenleben vorgehalten werden. Die Bewohner und Bewohnerinnen können je nach ihren persönlichen Umständen am Gemeinschaftsleben teilnehmen.

Die **Wohnungs-Gemeinschaft für Senioren**, kurz Senioren-WG, besteht aus einer **Wohnung**, die über entsprechend viele Räume verfügt, in der die einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner für sich sein können. Für die gemeinsamen Haushaltstätigkeiten und Freizeitaktivitäten stehen Küche und Wohnräume zur Verfügung. Ebenso werden Bäder,

Toiletten usw. gemeinsam genutzt. Dies erfordert deshalb hohen, familiären Zusammenhalt und Toleranz.

Diese Wohnformen können natürlich auch in unterschiedlichen Mischformen organisiert sein, je nachdem, wie sich die Bewohner und Bewohnerinnen zusammenfinden und welche baulichen Gegebenheiten vorhanden sind.

Nicht behandelt wird hier die Wohnform des Betreuten Wohnens bzw. Servicewohnens. Dabei werden die Unterstützung und Lebens-Begleitung von Senioren als Dienstleistung erbracht, die entsprechend bezahlt werden muss. Das Gemeinschaftsleben, sofern vorhanden, wird von den professionellen Betreibern organisiert.

Informationen, Hinweise zu Beratungsstellen, Beispiele und Fördermöglichkeiten finden sich im Anhang.



## 2 | Mehrgenerationenhaus (generationenübergreifende Wohnform)

### Kennzeichen

Im Mehrgenerationenhaus leben die Mitglieder der Gemeinschaft als Mieter, selten als Eigentümer, unterschiedlichen Alters und Familienstandes in einem Haus, jeweils in einer eigenen, abgeschlossenen Wohnung, die unterschiedlich nach den jeweiligen Bedürfnissen entsprechend ausgestaltet ist.

Für gemeinschaftliche Aktivitäten stehen Gemeinschaftsräume oder auch Garten- und Hofflächen sowie Spielplätze zur Verfügung. Die Gestaltung der Aktivitäten und Nutzung der Gemeinschaftsflächen wird von den Bewohnern und Bewohnerinnen in Eigenregie organisiert.

Es wird erwartet, dass alle bereit sind, sich in die Gemeinschaft einzubringen. Die gegenseitige Unterstützung lebt von den verschiedenen Möglichkeiten dieser unter Umständen sehr unterschiedlichen Bewohner.

### Rechtsform

In der Regel wird bei der Planung und Erstellung einer geeigneten, entsprechend großen Immobilie ein passender Bauträger und eine professionelle Finanzierung notwendig sein. Dabei sind verschiedene Ansätze möglich.

- Eine kommunale Wohnbaugesellschaft erstellt das Gebäude, kümmert sich um die Vermietung und weitere Hausverwaltung.
- Eine gemeinnützige Organisation fungiert als Bauträgerin und Vermieterin und Hausverwaltung.
- Eine bestehende oder auch neu zu bildende Genossenschaft übernimmt die Bauausführung und weitere Verwaltung. Die Bewohner werden als Mitglieder der Genossenschaft Miteigentümer der Immobilie, solange sie dort wohnen. Bei Auszug oder Tod werden die Genossenschaftsanteile von neuen Bewohnern übernommen.
- Ohne spezielle Rechtsform kann so ein Projekt auch von privaten Initiatoren als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) verwirklicht werden. Die Eigentums- und Haftungsverhältnisse werden dabei sinnvollerweise in einem Vertragswerk festgehalten.





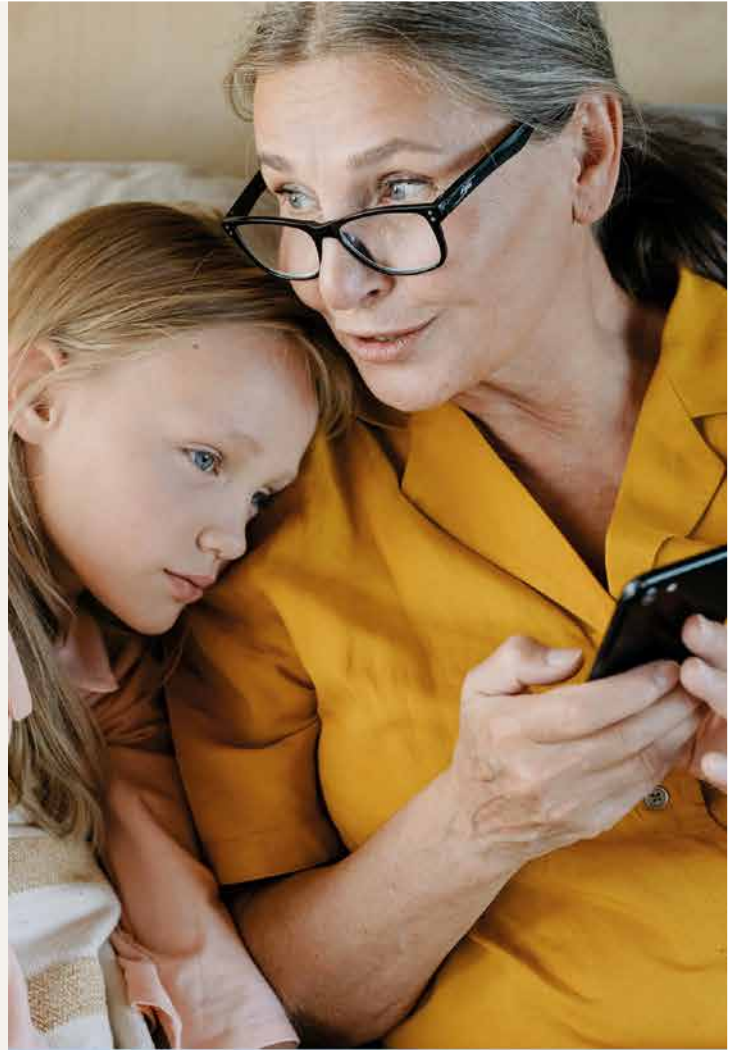
## Finanzierung

Die Finanzmittel für die Erstellung des Gebäudes werden von den Bauträgern, einer Genossenschaft oder GbR-Gesellschaft organisiert. Dabei werden neben dem Eigenkapital oder Genossenschaftsanteilen auch Fremdmittel als Darlehen oder öffentliche Fördermittel eingesetzt. Die laufenden Mieteinnahmen dienen dann zur Amortisation (Zinsen und Tilgung) der Fremdmittel und für den laufenden Unterhalt.

## Organisation

Für die rechtlichen und finanziellen Aufgaben wird in der Regel die Eigentümerseite verantwortlich sein. Also die Vermietungsgesellschaft, die Genossenschaftsverwaltung, oder ein GbR-Vorstand kümmert sich um Finanzverwaltung, Hauskostenabrechnung, größere Unterhaltsaufwendungen und ähnliches.

Das Zusammenleben, der Betrieb des Gebäudes und auch die Gestaltung der Gemeinschaftsflächen wird von den Bewohnern und Bewohnerinnen organisiert. So können die Hausreinigung oder auch kleinere Reparaturen, die Betreuung einer Gartenanlage und ähnliche Aufgaben von der Hausgemeinschaft (unentgeltlich) übernommen werden.



## Vorteile

Die Bewohnerinnen und Bewohner bewahren ihre persönliche Selbstständigkeit in ihrer eigenen abgeschlossenen Wohnung. Das Mitwirken in der Gemeinschaft geschieht auf freiwilliger ehrenamtlicher Basis.

Durch die unterschiedliche Alters- und Familienstruktur ist eine vielfältige gegenseitige Unterstützung möglich. Dabei entsteht ein starkes Gemeinschaftsgefühl und einer Vereinsamung wird entgegengewirkt.

Als Mieter einer kommunalen oder gemeinnützigen Trägergesellschaft ist man sicher vor Kündigungen der Wohnung, da keine Eigennutzung denkbar ist.

Als Mitglied einer Genossenschaft besteht eine Teilhaberschaft am Gemeinschaftseigentum, ohne dass dabei eine Haftung mit dem Privatvermögen über die Genossenschaftsanteile hinaus besteht.



## Nachteile

Für die Realisierung eines solchen Projekts ist eine groß angelegte Finanzplanung mit dem entsprechenden Einsatz von Eigenkapital erforderlich. Die Bereitschaft eines Kapitalgebers bzw. Bauträgers in dieses Modell zu investieren und es dann auch zu betreuen wird eher bei kommunalen und gemeinnützigen Unternehmen vorhanden sein. Bei privat finanzierten Projekten kann im weiteren Zeitverlauf durch Vererben und Verkauf von Wohnungen die Zielsetzung des Projekts nachhaltig wegfallen.

Die Auswahl bei Neuvermietung von Wohnungen ist nicht einfach und die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft ist auf Dauer schwer steuerbar. Die Erwartungshaltung auf gegenseitige Unterstützung wird oft nicht erfüllt. Besonders im Krankheits- und Pflegefall kann eine dauerhafte Betreuung durch die Mitbewohner nicht erwartet werden. Man ist dann auf externe Hilfen wie die ambulanten Pflegedienste angewiesen. Bei bestehenden Projekten sind ältere Menschen meist unterrepräsentiert, sodass es keine spezifische Wohnform für Senioren darstellt.



## Vorschläge für Vertragsinhalte

- Regelung der Altersstruktur der Bewohner
- Regelungen bei Bewohnerwechsel und Auswahl der neuen Bewohner
- Regelungen der allgemeinen Aufgaben und Pflichten der Bewohner
- Regelungen für die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen
- Eventuell auch Regelungen für ein „Vergütungssystem“, um die gegenseitige Unterstützung z.B. in Leistungspunkten darzustellen.

## Wertung

Die Wohnform des Mehrgenerationenhauses hat Vor- und Nachteile, die aus der eigenen Sicht sorgfältig abgewogen werden müssen. Es handelt sich um keine spezifische Senioren-Wohnform, ist aber sehr geeignet, um sich in eine vielseitige Gemeinschaft einbringen zu können und so einer Vereinsamung entgegenzuwirken. Die Bewohner und Bewohnerinnen müssen bereit sein, sich auf die Gemeinschaft einzulassen und keine großen Erwartungen an die anderen zu haben.

# 3 | Senioren-Hausgemeinschaft

## Kennzeichen

Ältere, aktive Menschen leben in einzelnen selbstständigen Wohnungen in einem Haus oder einer Wohnanlage als Mieter oder Eigentümer.

Für ein gemeinschaftliches Miteinander stehen Räume und eventuell auch Außenflächen zur Verfügung, in denen verschiedene Aktivitäten von den Bewohnern organisiert werden können. Dies können gemeinsames Kochen oder Gärtnern, Freizeit- und Unterhaltungsaktivitäten sein.

Die Art des Zusammenlebens wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern selbstständig organisiert. Auch wird oft die Auswahl neuer Mitglieder von der Gemeinschaft getroffen. Diese Wohnform ist ausschließlich für ältere Bewohner, also ab ca. 60 bis 65 Jahren gedacht.

Eine gegenseitige Unterstützung im persönlichen Bereich ist erwünscht, kann aber keine Verpflichtung sein.



## Rechtsform

Hier sind verschiedene Ansätze möglich:

- Eine kommunale oder gemeinnützige Wohnbaugesellschaft plant und erstellt das Gebäude, organisiert die Vermietung und Hausverwaltung. Das kann auch eine bestehende oder neu zu gründende Genossenschaft sein. Die Wohnungen werden dauerhaft ausschließlich im Mietverhältnis bewohnt.
- Ein Kapitalinvestor erstellt die Wohnungen zum Verkauf nach Fertigstellung an künftige Bewohner oder auch zur Weitervermietung.
- Mehrere Privatpersonen schließen sich zu einem Bauprojekt zusammen und bilden dann eine Eigentümergemeinschaft mit dem Ziel, die erstellten Wohnungen selbst zu bewohnen.

## Finanzierung

Bei der Erstellung durch einen Bauträger mit anschließender Vermietung werden die Finanzmittel vom Bauträger aufgebracht. Die Amortisation erfolgt durch die späteren Mieteinnahmen.

Bei einem Verkauf der einzelnen Wohnungen durch den Bauträger bringen die Erst-Käufer in der Regel die Finanzmittel entsprechend dem Baufortschritt auf.

Bei der Bildung einer Projektgemeinschaft bzw. Eigentümergemeinschaft zur Erstellung des Gebäudes müssen die künftigen Eigentümer die Finanzmittel anteilig im Rahmen ihrer persönlichen Möglichkeiten bereitstellen.



## Organisation

Die rechtlichen und finanziellen Angelegenheiten werden in der Regel von der Eigentümerseite, also der Vermietergesellschaft oder der von der Eigentümergemeinschaft beauftragten Hausverwaltung erledigt. Eine Verwaltung in Eigenregie ist sehr komplex und wird, auch wegen des zunehmenden Alters der Bewohner und Bewohnerinnen, kaum möglich sein.

Die Nutzung und Belebung der Gemeinschaftsflächen kann in gegenseitiger Absprache über die gemeinsamen Aktivitäten von den Bewohnern und Bewohnerinnen gestaltet werden. Es steht jedem Mitglied frei, wie weit es sich im Rahmen seiner Möglichkeiten einbringen möchte.

## Vorteile

Für die Eigentums-Wohnungen gibt es klare, konkret abgegrenzte Eigentumsverhältnisse. Die weiteren Besitzverhältnisse für das Gebäude und die Gemeinschaftsflächen sind über das Wohnungseigentumsgesetz geregelt.

Bei Vermietungen gilt das Mietrecht für Rechte und Pflichten von Vermieter und Mietern.

Bei einer einigermaßen homogenen und ausgewogenen Altersstruktur der Bewohner und Bewohnerinnen können interne Reibereien weitgehend vermieden werden.

Bei der Auswahl neuer Mitglieder können bisherige Lebensverhältnisse und Interessen berücksichtigt werden, um ein gutes Zusammenleben



zu begünstigen. Das Hervorheben der Gemeinschaftlichkeit ermöglicht und ermuntert zu positiven Kontakten, Aktivitäten und gemeinsamen Unternehmungen.

Durch die mögliche Nutzung der Gemeinschaftsflächen können die Wohnungen kleiner und damit günstiger geplant werden, weil weitere Flächen außerhalb der Wohnung zur Verfügung stehen.

## Nachteile

Die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft bei Gründung ist ein langwieriger Prozess, bis die gegenseitigen Vorstellungen und Wünsche angepasst sind. Im weiteren Verlauf der Jahre können durch Persönlichkeitsveränderungen im Älterwerden Störungen im Zusammenleben auftreten.

Bei einem Auszug (ins Pflegeheim) oder bei Tod eines Gemeinschaftsmitglieds muss eine Nachfolge gefunden und ausgewählt werden. Hilfreich ist dabei, wenn es bereits eine Warteliste gibt und die Bewerber und Bewerberinnen schon früher bekannt sind und „beschnuppert“ werden können.

Bei Eigentumswohnungen tritt im Erbfall ein neuer Eigentümer auf, der in der Regel nicht dort wohnen will oder für die Hausgemeinschaft zu jung ist. Auch ein Weiterverkauf



einer geerbten Wohnung ist wahrscheinlich. Für diese Fälle sollten eventuell schon bei Gründung Vereinbarungen getroffen werden.

Eine Mischung aus Eigentümern (Selbstnutzern) und Mietern in einem Projekt kann wegen des sozialen Gefälles und der unterschiedlichen rechtlichen Situation zu Spannungen innerhalb der Gemeinschaft führen.

## Vorschläge für Vertragsinhalte

Es sollten verpflichtende Regelungen, auch für die Zukunft, über die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft vereinbart werden. Ebenso sollten für den Fall des Vererbens bzw. Auszug (ins Pflegeheim) Vereinbarungen gefunden werden, damit für die verbleibenden Bewohner und Bewohnerinnen die Fortführung der Hausgemeinschaft gewährleistet ist.

# 4 | Senioren-Wohnungsgemeinschaft

## Kennzeichen

Ältere, aktive Menschen leben in einer gemeinsamen Wohnung mit gemeinsamem Haushalt als Mieter oder Eigentümer. Als persönlichen Rückzugsort verfügt jedes Mitglied der Gemeinschaft über ein eigenes Zimmer, evtl. mit Nasszelle und Kochnische.

Es handelt sich um eine Wohnung mit einem Eingang, Briefkasten etc. für alle Bewohner gemeinsam. Der allgemeine Bereich mit Wohnzimmer, Küche, Flur und Bädern wird von allen gemeinsam genutzt. Die Organisation des Zusammenlebens wird in sehr enger Abstimmung untereinander mit sehr hoher gegenseitiger Rücksichtnahme erfolgen.

Es wird eine hohe Bereitschaft zu gegenseitiger persönlicher Unterstüt-

zung erwartet, ohne dass dabei eine rechtliche Verpflichtung entsteht.

Die Auswahl von neuen Bewohnerinnen und Bewohnern wird gemeinsam getroffen.

## Rechtsform

Es bedarf keiner besonderen Rechtsform zu einer Wohnungsgemeinschaft. Es wird jedoch bezüglich der Verpflichtungen, die sich aus der Wohnung ergeben (Miete, Nebenkosten, Finanzierungskosten), eine schriftliche, für alle verbindliche Vereinbarung erforderlich sein.

Diese Konstellationen sind denkbar:

- Ein Hauptmieter ist dem externen Vermieter verpflichtet und kann Untermieter aufnehmen. Bei Auszug des Hauptmieters muss ein neuer Hauptmieter in die Mietverträge eintreten bzw. es müssen neue Verträge abgeschlossen werden.
- Eine kleine Gruppe von Personen schließt einen gemeinschaftlichen Mietvertrag. Jeder Mieter haftet selbstschuldnerisch gegenüber dem Vermieter auch für Mietschulden der anderen Mieter.
- Ein Eigentümer einer Wohnung nimmt weitere Bewohner als Mieter (der einzelnen Räume) auf.





- Ein externer Eigentümer schließt mit jedem einzelnen Bewohner einen Mietvertrag ab.
- Die Bewohner und Bewohnerinnen leben in einem freien Zusammenschluss ohne weitere Bindungen oder Verpflichtungen zusammen. Sie sind keine Bedarfsgemeinschaft im Sinne der Sozialgesetze und auch keine Pflege-Wohngruppe oder eine Senioren-WG im Sinne des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (PfleWoqG).

Zu einer klaren Festlegung der Rechte und Pflichten im Außen- und Innenverhältnis ist eine einfache vertragliche Vereinbarung im Sinne des BGB von Vorteil. Die Abgrenzung von persönlicher Selbstständigkeit und gemeinsamer Verpflichtung kann wichtig sein.

## Finanzierung

Bei einer Mietwohnung werden die Wohnungskosten, also Miete, Heizung, Stromkosten, Hauskosten etc., von allen Bewohnern gemeinschaftlich aufgebracht. Die Aufteilung im Innenverhältnis kann nach den Raumgrößen der einzelnen Zimmer und für die Gemeinschaftsflächen nach der Anzahl der Personen erfolgen.

Bei einer gemischten Nutzung, also Eigentümer als Bewohner zusammen mit Mietern wird die Kostenaufteilung vom Eigentümer vorgegeben werden.

Für die Kosten der Haushaltsführung, soweit sie gemeinschaftlich entstehen, sowie eventuelle externe Dienstleistungen, Reparaturen und



ähnliche Aufwendungen sollten Regelungen getroffen werden. Ebenso sind Fragen zur Haftung als Gemeinschaft oder der einzelnen Bewohner sowie die notwendigen Versicherungen zu klären.

Ein Abgrenzungsregelung von gemeinschaftlichen Aufwendungen und Aufwendungen für persönliche Bedürfnisse ist sicher sinnvoll.

## Organisation

Die Gestaltung des Gemeinschaftslebens erfordert eine sehr enge Abstimmung der einzelnen Aufgaben. Dies kann in einer festgelegten „Hausordnung“ als gültige Vereinbarung geschehen oder aber auch je nach Situation und Notwendigkeit immer wieder flexibel gehandhabt werden.

Sicher wird es notwendig sein, im Außenverhältnis klare Regeln zu haben, um eine einheitliche, konstante Vorgehensweise zu gewährleisten. Die Aufgaben im Zusammenleben, Haushaltsführung, Freizeitaktivitäten werden je nach Fähigkeiten und Vorlieben von den einzelnen Mitgliedern der Gemeinschaft wahrgenommen.

Bei leichter Pflegebedürftigkeit einzelner Bewohner oder Bewohnerinnen können individuelle ambulante Pflegeleistungen helfen. Es ist eventuell auch eine schrittweise Entwicklung erforderlich hin zu einer Pflege-WG im Sinne des PflWoqG indem Leistungen einer Betreuungskraft im Rahmen eines Pflegedienstvertrags eingebracht werden.





## Vorteile

---

Wenn sich eine Gruppe Gleichgesinnter gefunden hat und eine dazu passende Wohnung vorhanden ist, kann sich eine Wohnungsgemeinschaft ohne weitere komplizierte rechtliche Schritte bilden.

In der Gruppe sind jederzeit soziale Kontakte möglich und Ansprechpartner zu verschiedenen Themen und Aktivitäten zu finden. Dazu ist für die Bewohnerinnen und Bewohner ein privater persönlicher Rückzugsort im eigenen Zimmer vorhanden.

Die gemeinsame Nutzung der zentralen Wohnräume, Haushaltsgeräte und der Wohnungseinrichtung ermöglicht eine günstige Kostenverteilung auf die einzelnen Personen. Auch ist die gemeinschaftliche Haushaltsführung für mehrere Personen günstiger als für Einzelhaushalte.

## Nachteile

---

Geeignete Wohnungen für eine Senioren-Wohnungsgemeinschaft sind eher selten und schwer zu finden. Es sollten mehrere annähernd gleich große Zimmer für die Bewohner und Bewohnerinnen und ausreichend große Gemeinschaftsräume vorhanden sein. Ebenso sind mehrere Bäder oder Nasszellen in den Zimmern von Vorteil. Auch sind die Vorgaben zur Barrierefreiheit zu beachten.

Solche Wohnungen dürften eher im Bestand von älteren Häusern mit Sanierungsbedarf zu finden sein. Bei der Planung von Neubauten werden solche Wohnungen die Ausnahme sein, es sei denn, die Mitglieder der geplanten Wohnungsgemeinschaft können bei der Planung individuelle Vorgaben machen.

In einer Wohnungsgemeinschaft ist von den Mitgliedern viel Gemein-



schaftssinn und gegenseitige Rücksichtnahme gefordert. Unterschiedliche Auffassungen bei Sauberkeit und Wohnraumgestaltung, Möblierung und Freizeitgestaltung können zu Spannungen führen.

Bei Wegfall eines Mitglieds der Gemeinschaft müssen sich die Verbleibenden bei der Auswahl einer Nachfolge einig werden, was nicht immer einfach sein wird.

## Vorschläge für Vertragsinhalte

Es müssen klare Regelungen über Finanzierung und Verteilung der Kosten, über die Nutzung der Zimmer und Gemeinschaftsräume gefunden werden. Die Eigentumsverhältnisse an der Ausstattung und Einrichtung der Gemeinschaftsräume müssen geklärt werden. Auch die Verteilung von Aufgaben, Rechten und Pflichten innerhalb und außerhalb der Gemeinschaft muss abgestimmt werden. Absprachen für Einladungen von Gästen und Besuchern der Gemeinschaft, aber auch von einzelnen Bewohnern sind notwendig.

Eine juristische Beratung im Vorfeld kann über die verschiedenen Haftungsfragen und Finanzierungsansätze aufklären.





# 4 | Informationen – Beratung – Beispiele – Förderung

## Informationsquellen

---

Veröffentlichung des Bundes-Familien-Ministeriums  
Gemeinschaftliche Wohnformen – Zuhause im Alter



<https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/wohnen/spezielle-wohnformen/gemeinschaftliche-wohnformen.html>

[www.serviceportal-zuhause-im-alter.de](http://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de)

---

Informationsbroschüre des Pflegestützpunkts Nürnberg  
„Wohnen im Alter“, Teil 4 – Alternative Wohnmöglichkeiten



<https://pflGESTuetzpunkt.nuernberg.de/beratungsangebote/wohnformen/>

---

Stadt Nürnberg – Stab Wohnformen  
Gemeinschaftliche Wohnformen / Baugruppen und Baugemeinschaften



[https://www.nuernberg.de/internet/wohnen/gemeinschaftliche\\_wohnformen.html](https://www.nuernberg.de/internet/wohnen/gemeinschaftliche_wohnformen.html)

---





## Beratung

Der Hof e.V. Wohnprojekte Alt und Jung  
Glockenhofstraße 14  
90478 Nürnberg



Telefon 09 11 / 9 44 45 90

E-Mail [der-hof-ev@wohnprojekte.org](mailto:der-hof-ev@wohnprojekte.org)

Internet <https://wohnprojekte.org/>

## Beispiele

### Mehrgenerationenhaus

---



WIN e.V. – Wohnprojekt Marthastrasse 31-39

<https://win-nuernberg.de/wohnen/wohnprojekt-marthastrasse/>



WIN e.V. – Marienstraße 15 – Mehrgenerationenhaus

<https://win-nuernberg.de/>



Wahlverwandtschaften Nürnberg eG

<https://www.wahlverwandtschaften-nuernberg.de/>



Spiegelfabrik Fürth – Lange Straße 53, 90762 Fürth

<https://www.spiegelfabrik-fuerth.org/>

## Hausgemeinschaften

---



OLGA (wbg-Projekt) – Hausgemeinschaft  
Chemnitzer Straße 2-4, 90491 Nürnberg  
<https://www.wohnprojekt-olga.de/>



WIPs Wohninitiative (wbg-Projekt) – Hausgemeinschaft  
Plauener Straße 1 u. 3, 90402 Nürnberg  
<http://www.wips-nuernberg.de/>

## Wohnungsgemeinschaften

---



FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung  
– Projektbörse  
<https://verein.fgw-ev.de/projektboerse/>

## Diverses

---



Plattform für Angebote und Suchanfragen  
Quelle: Die Grünen – Generation plus, Linz, Österreich  
<https://www.gemeinsamwohnen.at/>

Diese Internet-Plattform informiert sie nicht nur über gelungene gemeinschaftliche Wohnprojekte, sondern unterstützt sie auch beim Gruppenfindungsprozess und bei der Immobiliensuche.



# Fördermöglichkeiten

---

## **Die Modellförderung des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend**

Altersgerecht, gemeinschaftlich und inklusiv leben – Zuhause im Alter



<https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/praxisbeispiele/altersgerecht-gemeinschaftlich-und-inklusiv-leben.html>

Im Rahmen des Modellprogramms „Altersgerecht, gemeinschaftlich und inklusiv leben“ werden bis Ende 2027 bundesweit innovative und modellhafte Projekte gefördert, die altersgerechte, gemeinschaftliche und inklusive Wohnformen realisieren möchten.

---

## **Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr**

Wohnraumförderung Genossenschaften



[https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/flyer\\_wohnraumf%C3%B6rderung-genossenschaften\\_druckfassung.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/flyer_wohnraumf%C3%B6rderung-genossenschaften_druckfassung.pdf)

---

## **Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales**

Der Freistaat Bayern unterstützt Initiatorinnen und Initiatoren von „Gemeinschaftsorientierten Wohnformen im Alter“ im Rahmen der Förderrichtlinie „Selbstbestimmt Leben im Alter – SeLA“ mit einer Förderung von bis zu 40.000 € über maximal zwei Jahre.



[https://www.stmas.bayern.de/imperia/md/content/stmas/stmas\\_inet/wohnen-im-alter/240604\\_eckpunkte\\_seniorenhaus-seniorenwohngemeinschaften\\_bf.pdf](https://www.stmas.bayern.de/imperia/md/content/stmas/stmas_inet/wohnen-im-alter/240604_eckpunkte_seniorenhaus-seniorenwohngemeinschaften_bf.pdf)

---

# Wie finde ich passende Angebote in meiner Umgebung?

Im Pflegestützpunkt Nürnberg erhalten Sie individuelle, kostenlose und neutrale Beratung zum Thema Wohnen im Alter. Darüber hinaus veröffentlicht der Pflegestützpunkt Verzeichnisse zu diesem Thema, die regelmäßig aktualisiert werden.



Diese können entweder während der Öffnungszeiten abgeholt oder online über <https://pflegestuetspunkt.nuernberg.de/beratungsangebote/wohnformen/> abgerufen werden.

## Kontakt

Pflegestützpunkt Nürnberg  
im Heilig-Geist-Haus  
Hans-Sachs-Platz 2  
90403 Nürnberg

Telefon 09 11 / 2 31-8 78 78

E-Mail [info@pflegestuetspunkt.nuernberg.de](mailto:info@pflegestuetspunkt.nuernberg.de)

Internet <https://pflegestuetspunkt.nuernberg.de>

Erreichbar: Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 bis 15:30 Uhr,  
Mittwoch von 8:30 bis 18 Uhr und Freitag von 8:30 bis 12:30 Uhr

Zweigstellen:

Treff Bleiweiß, Hintere Bleiweißstraße 15, 90461 Nürnberg:  
Donnerstag von 10 bis 17 Uhr.

Gemeinschaftshaus Langwasser, Glogauer Str. 50, 90473 Nürnberg:  
Dienstag von 10 bis 17 Uhr.



# Über uns – Stadtseniorenrat Nürnberg

Der Stadtseniorenrat Nürnberg ist das Gremium, das sich um die Sorgen und Anliegen der älteren Menschen in Nürnberg kümmert. Parteipolitisch und konfessionell neutral, setzt er sich mit dem „Blick der Älteren“ für die Interessen unserer Seniorinnen und Senioren ein.

Unser Ziel ist die Verbesserung der Lebensbedingungen der älteren Nürnberger Mitbürgerinnen und Mitbürger, z.B. durch die Schaffung von Angeboten und Hilfen für die ältere Generation. Der Stadtseniorenrat versucht diese Ziele zu verwirklichen, indem er:

- an Stadtrat und Stadtverwaltung Anregungen, Anfragen, Empfehlungen und Stellungnahmen heranträgt und so mitwirkt, dass vor allem örtliche Probleme gelöst werden,
- in örtlichen Gremien mitwirkt, wie dem Forum Altenhilfe, der Pflegekonferenz, den Seniorennetzwerken, dem Pflegestammtisch, dem Bündnis für Familie Nürnberg etc. Überörtlich ist er Mitglied der Landessenorenvertretung Bayern und des Landessenorenrats Bayern.
- neue Projekte unterstützt und begleitet,
- Veranstaltungen zu seniorenrelevanten Themen organisiert, wie z.B. zum Thema Gesundheit, zu mehr Sicherheit im Fahrverhalten mit dem Fahrrad oder dem Auto, aber auch zu vielfältigen Kulturangeboten einlädt.
- wichtige Informationen herausgibt für Nürnberger Seniorinnen und Senioren, für Altenclubs, Seniorenheime, Seniorenorganisationen und Interessierte, zum Beispiel über seine Homepage, einen E-Mail-Newsletter und themenbezogene Broschüren wie dieser.

## Kontakt

Stadtseniorenrat Nürnberg  
Hans-Sachs-Platz 2  
90403 Nürnberg

Telefon 0911 / 2 31-66 29 und 2 31-65 02

Email [stadtseniorenrat@stadt.nuernberg.de](mailto:stadtseniorenrat@stadt.nuernberg.de)

Internet [www.stadtseniorenrat.nuernberg.de](http://www.stadtseniorenrat.nuernberg.de)

**StSR**  
Stadtseniorenrat  
**NÜRNBERG**

**30** Jahre  
aktiv



# Gemeinschaftliches Wohnen für Seniorinnen und Senioren

Stadtseniorenrat  
Nürnberg

Geschäftsstelle

Hans-Sachs-Platz 2

90403 Nürnberg



Telefon 0911 / 2 31-66 29 und 2 31-65 02

Email [stadtseniorenrat@stadt.nuernberg.de](mailto:stadtseniorenrat@stadt.nuernberg.de)

Internet [www.stadtseniorenrat.nuernberg.de](http://www.stadtseniorenrat.nuernberg.de)



Hinweis: Alle Angaben für diese Broschüre wurden sorgfältig recherchiert. Dennoch kann keine Garantie für ihre Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden. Alle Rechte dieses Werkes sind urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung oder Verbreitung – auch auszugsweise – darf nicht ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers erfolgen.