

**Ulrich Otto & Margrit Hugentobler**

## **Gemeinschaftliche Wohnformen in der zweiten Lebenshälfte – Bestandesaufnahme im Kanton Zürich**

**Kontext – Projektanlage – ausgewählte Ergebnisse**

[ETH CASE – ETH Wohnforum](#)  
[Centre for Research on Architecture,](#)  
[Society & the Built Environment, Zürich](#)

[Careum Forschung](#)  
[Forschungsinstitut der Kalaidos FH Gesundheit,](#)  
[Zürich](#)

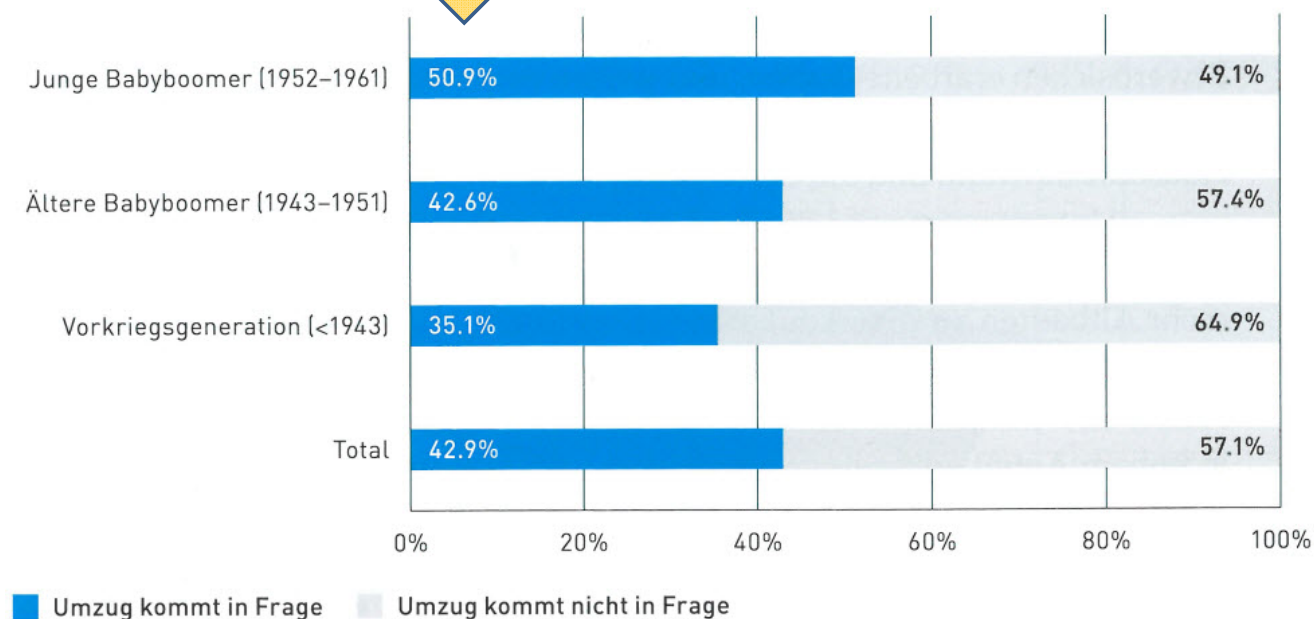


### **Ausgangslage**

- Die meisten Menschen in der Schweiz möchten auch im höheren Alter möglichst lange autonom und gut vernetzt in ihrer gewohnten Umgebung leben. Vereinzelt sind in den letzten Jahren Mehrgenerationenhäuser und -siedlungen entstanden. Sie sind ein aktuelles Thema. Daneben besteht jedoch eine immer vielfältigere Zahl kleinerer, oft privat initiiertes sowie genossenschaftlicher Haus- und Wohngemeinschaften. Sie streben facettenreiche Formen der Durchmischung, des Zusammenlebens und der gegenseitigen Hilfestellung an. Viel spricht dafür, dass sowohl die künftige Entwicklungsdynamik als auch das Problemlösungspotenzial einerseits bisher unterschätzt werden, andererseits durch sinnvolle Förderung deutlich gesteigert werden könnten.
- Bislang fehlte eine Übersicht, wie viele Menschen in solchen Arrangements wohnen, welche Wohnformen es gibt, wie sie sich bewähren, welchen Mehrwert sie für das Quartier und die BewohnerInnen bieten, wie sie finanziert werden oder wer die InitiantInnen sind.

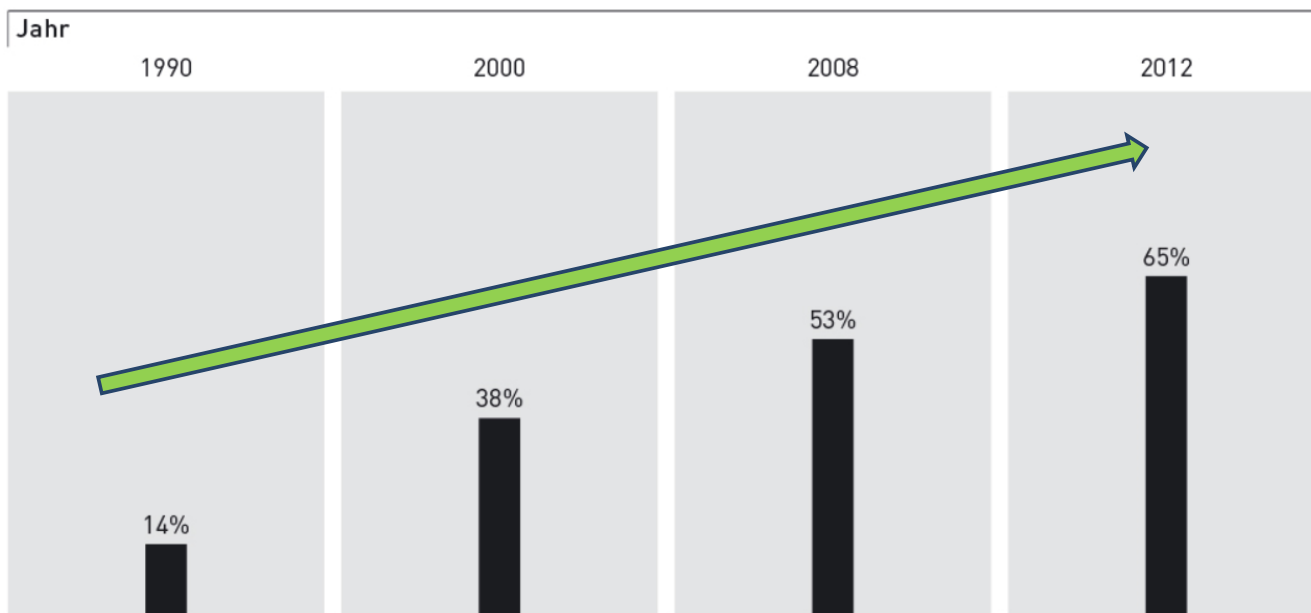
## Wohnmobilität und Generationenzugehörigkeit Umzugsbereitschaft im Alter 50+ (Aargau und Zürich 2011)

13.2



AgeReport (Höpflinger & van Wezemael 2014, 131)

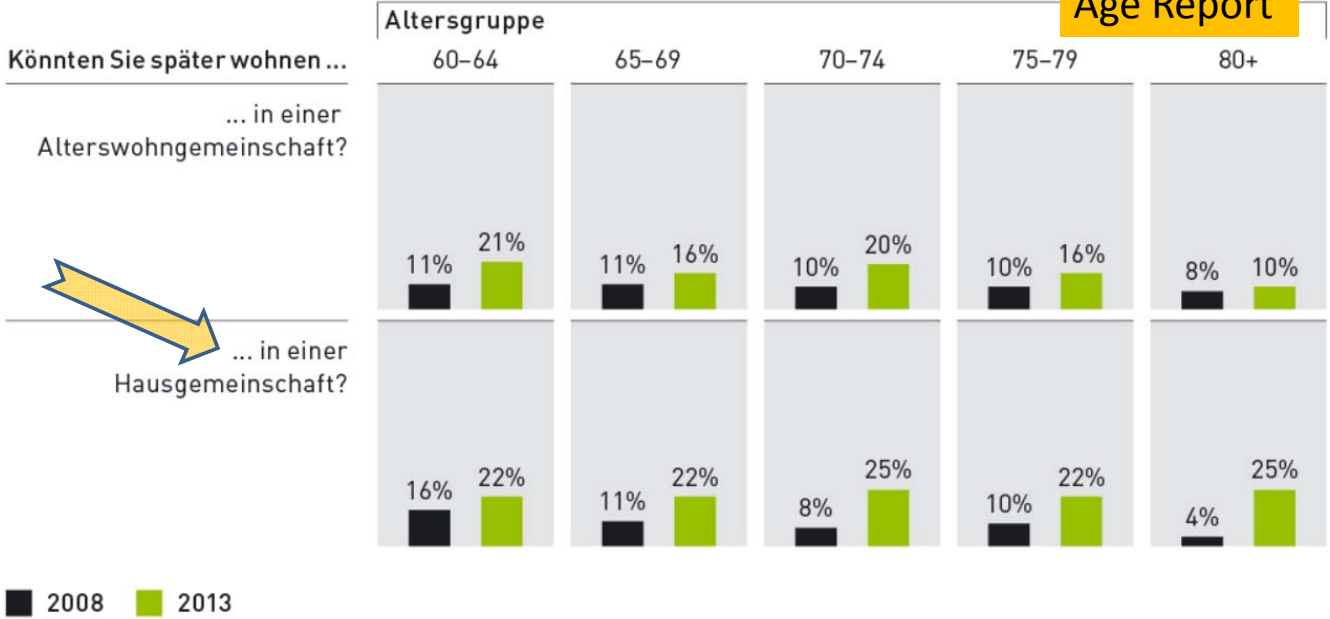
## Personen mit innovationsorientiertem Selbstbild im Alter 55–74 Entwicklung der Anteile 1990 bis 2012



Quellen: 1990: Winterthur Versicherungen 1990/2000: Ernest Dichter SA (2000); 2008/2012: European Social Value Survey (Schweizer Daten, Auswertung: Höpflinger)

# Alterswohn- und Hausgemeinschaften als Wohnperspektive Befürwortung 2008 und 2013 nach Altersgruppe

Age Report



Quelle: Age 2008/2013 (Privathaushalt/deutschsprachige Schweiz)

age-report.ch [Grafik 8.4]

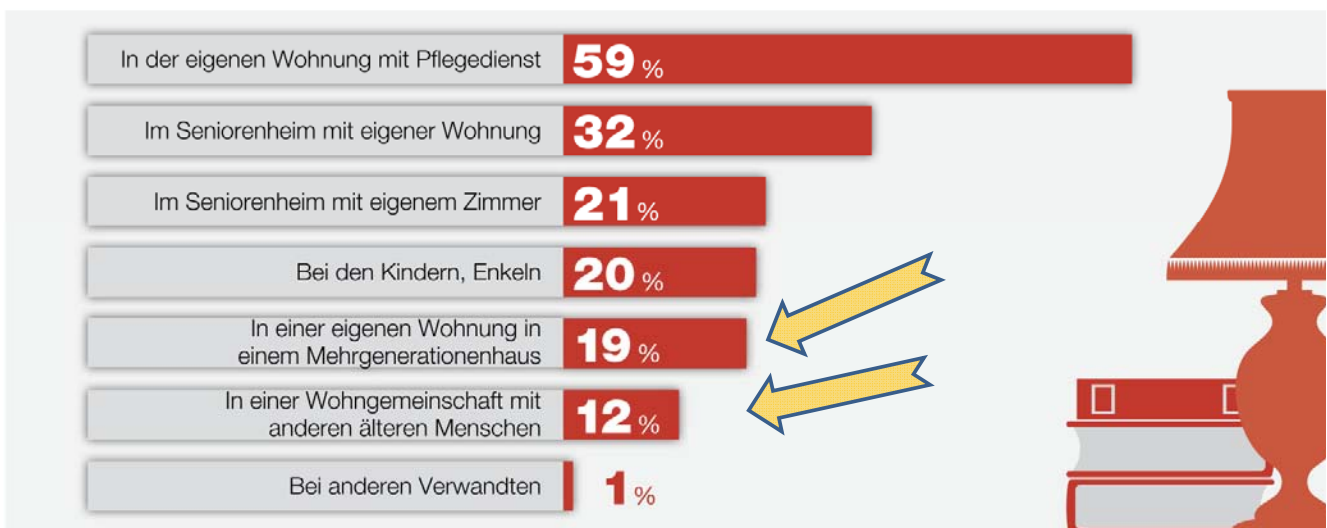
Design: anamorph.ch

DARCH **ETH Wohnforum**  
**ETH CASE**



Generali  
Altersstudie

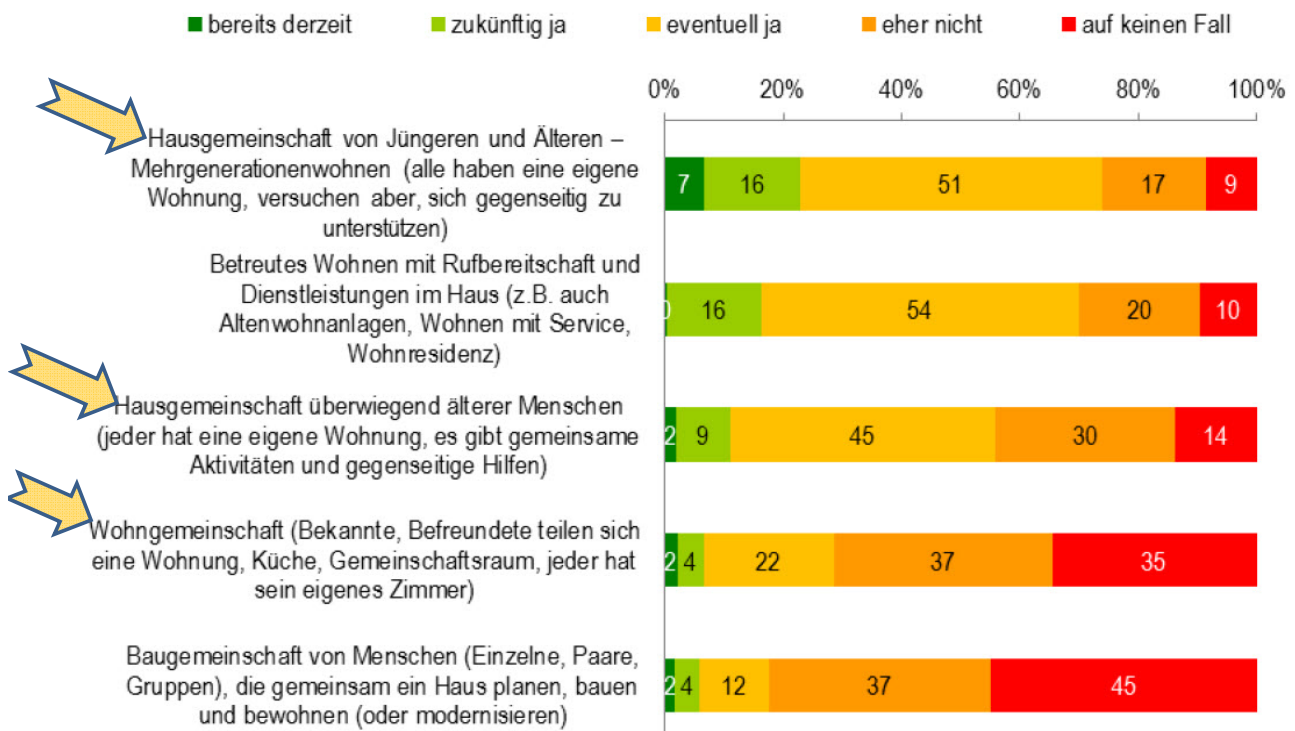
**?** Wenn Sie einmal nicht mehr alleine leben können, **WIE MÖCHTEN SIE LEBEN?**  
(Listenabfrage, Mehrfachnennung möglich)



65-85-Jährige;  
Generali Altersstudie 2013  
Monitor 03

Abb. 15: **F14** Es gibt ja mittlerweile ganz unterschiedliche Wohnformen, auch für das selbstbestimmte Leben im Alter. Leben Sie derzeit in einer der folgenden Wohnformen? Oder kommen solche Wohnformen gegebenenfalls zukünftig für Sie in Frage?

Studie «Älter werden in München»



Weeber+Partner. Älter werden in München 2014. n = 1843-2162

Steffen, Otto, Abele & Klein (2015). 7  
Älter werden in München S. 48

## Zur Studie: Ziele im Überblick

- Ziel des Projektes: erstmalige Bestandsaufnahme gemeinschaftlicher Wohnprojekte (WP) im Kanton Zürich
  - es geht v.a. um Wohnformen, die Menschen in der 2. Lebenshälfte miteinbeziehen; es müssen aber keine «Altersprojekte» sein.
  - möglichst umfassend
  - nicht nur die schon bekannten Parade-Beispiele

### *Relativ offene Definition / Einschlusskriterien:*

Gemeinschaftliche (und mit dieser Absicht deklarierte) Wohnprojekte, in denen mind. 3 Haushalte mit mehrheitlich nicht verwandten Mitgliedern zusammen wohnen, wobei mindestens eine Person über 60 Jahre ist.

## Zur Studie: Ziele des qualitativen Teils

- Ziel des Projektes: erstmalige Bestandsaufnahme gemeinschaftlicher Wohnprojekte (WP) im Kanton Zürich
  - es geht v.a. um Wohnformen, die Menschen in der 2. Lebenshälfte miteinbeziehen; es müssen aber keine «Altersprojekte» sein.
  - möglichst umfassend
  - nicht nur die schon bekannten Parade-Beispiele
  
- «reisende Forschung»
  - partizipativ ausgewählte exemplarische Beispiele intensiv erörtern
  - dabei Vor-Ort-Bevölkerung einbeziehen
  
- Weitere Dissemination.....

## Zur Studie: Herausforderung

- Grosse Herausforderung: die Vielzahl und Vielfalt der bestehenden und geplanten, aber oft wenig publizierten Projekte zu finden.
  - Dazu wurden zum einen alle Wohnbaugenossenschaften des Kantons, die Gemeinden und (wo vorhanden) die Altersbeauftragten angeschrieben.
  - Über persönliche Kontakte und Netzwerke, Stiftungen, Vereine, Inserate und Aufrufe in Fach- und Quartierszeitschriften wurden nach dem Schneeballprinzip intensiv weitere Projekte gesucht.

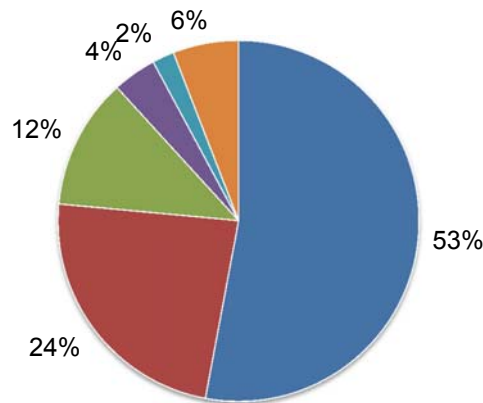
## Die Studie fragt:

- Wie viele Menschen wohnen in solchen Arrangements im Kanton Zürich?
- Größen, Haushaltskonstellationen, Altersgruppen?
- Welche Zielsetzungen, Leitbilder, Mehr-als-Wohnen-Ideen?
- Wie sind sie rechtlich organisiert und finanziert?
- Welche räumlichen und Infrastrukturangebote bestehen im Projekt und für wen sind sie zugänglich?
- Welche gemeinschaftlichen Aktivitäten finden statt und wer organisiert sie?
- Inwiefern eignen sie sich für Menschen mit sozialen oder körperlichen Einschränkungen?
- Wie sind sie ins Quartier eingebunden?

## Zur Studie – ihr empirisches Fundament

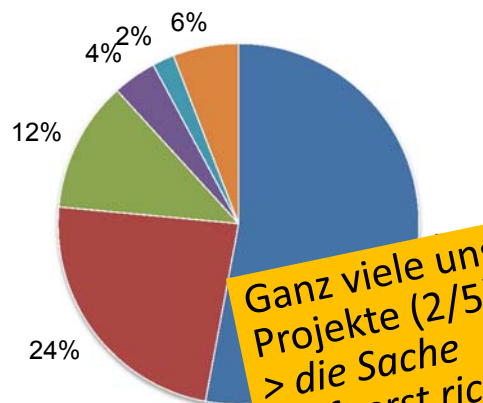
- Rücklauf des Teilprojekts «Fragebogenstudie»:
  - 57 Fragebögen (davon 42 online)
  - 51 gültige Fälle als Basis der Analysen
- Kontaktpersonen sind überwiegend MitinitiantInnen und/oder in die Projekte involvierte Gremienmitglieder. Gut  $\frac{1}{5}$  (22%) der Befragten wohnt selbst im Projekt.
- Mehr als die Hälfte der untersuchten Projekte sind bereits realisiert und bezogen, wogegen  $\frac{1}{3}$  noch in Planung oder im Bau bzw. Umbau sind.
- Zu 43 Projekten kennen wir die Anzahl der Haushalte und Personen: Insgesamt leben in 2'222 Haushalten in Wohnprojekten des Kantons ZH 4'842 Menschen (durchschnittl. Wohnungsbelegung: 2,2 Personen).

### Projektstatus (n=51)



- Wohnungen sind bezogen
- In Planung
- In Bau / Umbau
- Projekt wurde abgebrochen / nicht realisiert
- Wohnungen sind bezugsbereit
- keine Angabe

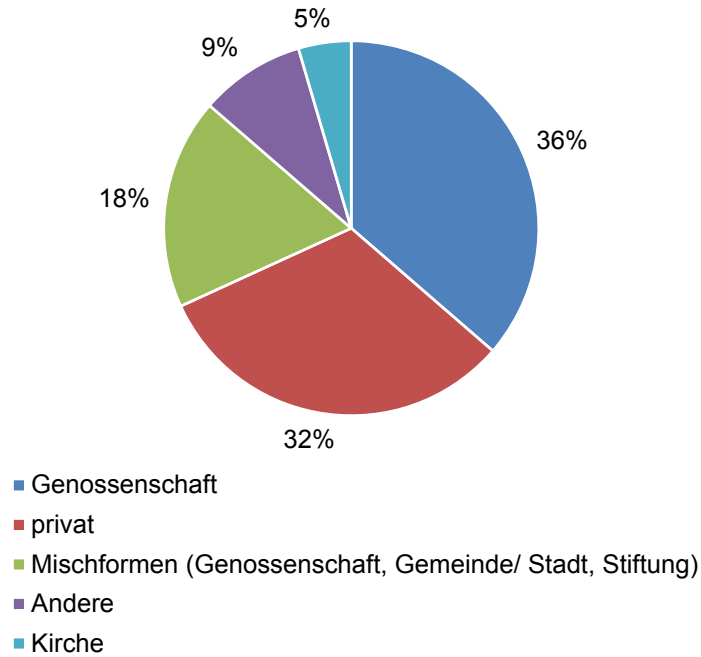
### Projektstatus (n=51)



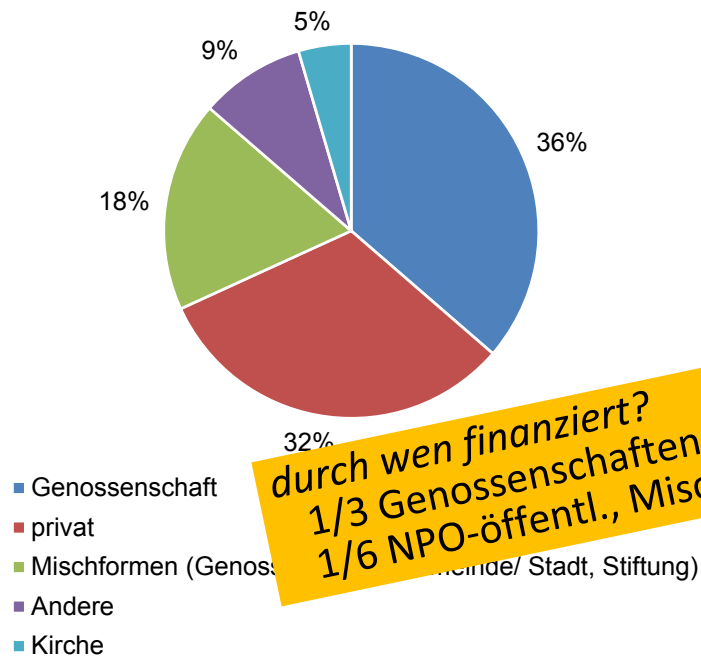
Ganz viele unserer Projekte (2/5) sind neu: > die Sache läuft erst richtig an!

- Wohnungen sind bezogen
- In Planung
- In Bau / Umbau
- Projekt wurde abgebrochen / nicht realisiert
- Wohnungen sind bezugsbereit
- keine Angabe

## Finanzierung der Wohnprojekte (n=22)



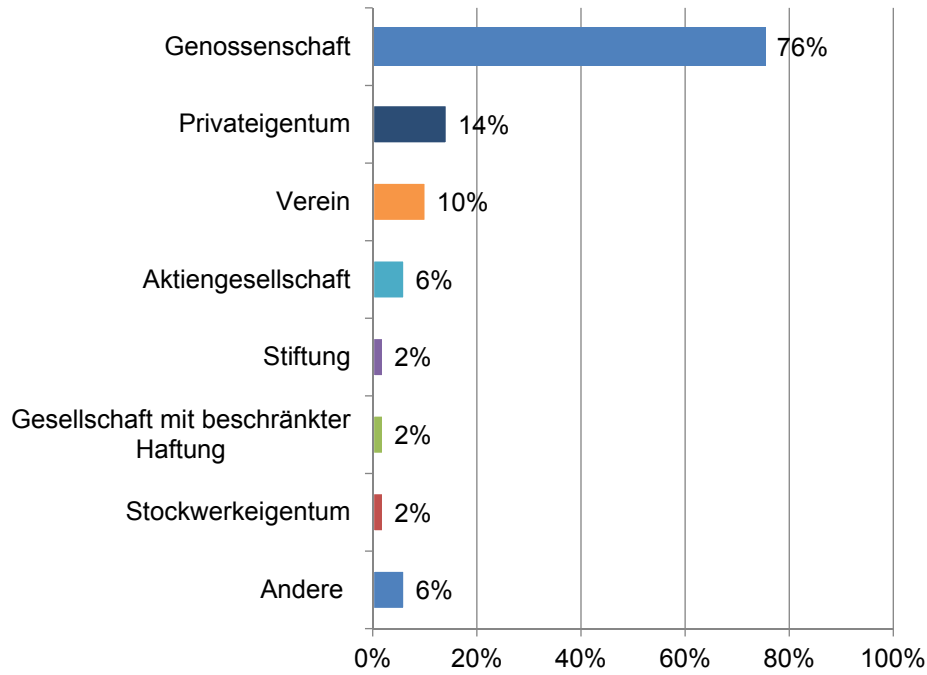
## Finanzierung der Wohnprojekte (n=22)



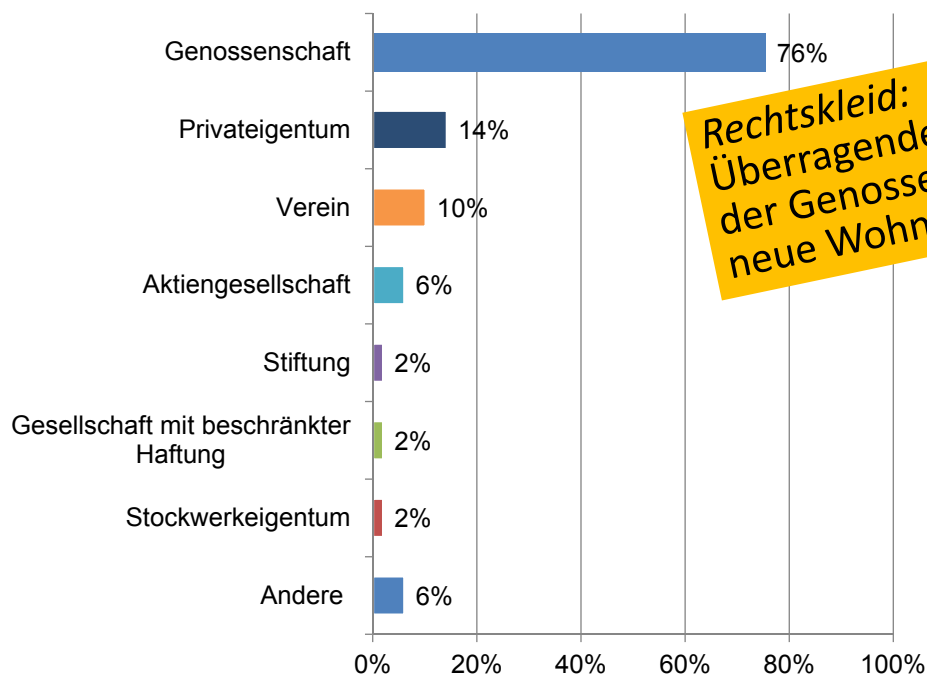
durch wen finanziert?  
1/3 Genossenschaften  
1/6 NPO-öffentl., Mischform



### Organisations- bzw. Rechtsform (n=49; Mehrfachnennungen)



### Organisations- bzw. Rechtsform (n=49; Mehrfachnennungen)



**Rechtskleid:  
Überragende Bedeutung  
der Genossenschaften für  
neue Wohnformen!**

## Welches sind/waren Faktoren, die Ihr Wohnprojekt im Entstehungsprozess begünstigten?

- “Das Land wurde aus einer Erbschaft von der Gemeinde genau für so ein Projekt zur Verfügung gestellt.”
- “Unterstützung der Genossenschaft; Baurechtsvertrag mit der Gemeinde. Breite Beteiligung der Bevölkerung von B.”
- “Das Grundstück gehört der Gemeinde und das darauf stehende Altersheim bedarf einer Neusanierung, bzw. eines Neubaus und eines neuen Konzepts.”
- “Wunsch der Gruppe, etwas Neues, Einzigartiges für Lebensform im Alter zu schaffen.”
- “Wohnungsnot, Suche nach innovativen Wohnformen, Verschwinden leerstehender Liegenschaften (...)”

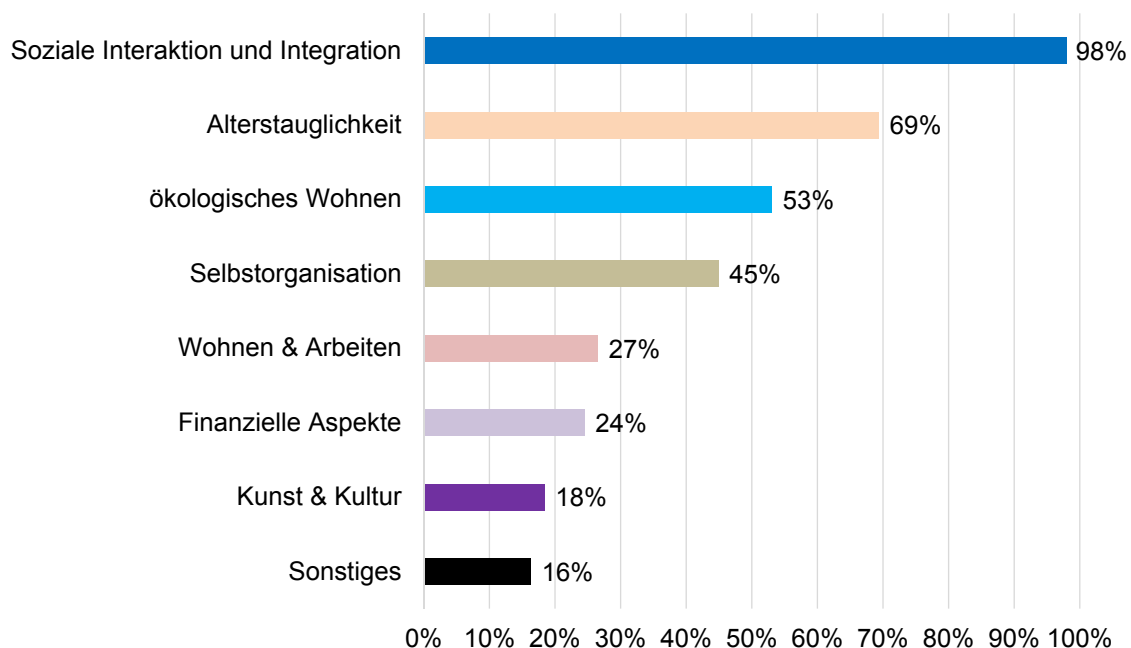
## Welches sind/waren Faktoren, die Ihr Wohnprojekt im Entstehungsprozess behinderten? I

- „Auflagen in der Baubewilligung“
- „Eine Baubeschwerde verzögerte das Projekt um ein halbes Jahr“
- „Problem, ein Grundstück zu finden; keine Unterstützung durch die Gemeinde“
- „Eine Umzonung ist nötig und der Kanton wehrt sich dagegen“
- „Das Bauprojekt machte eine Bachverlegung nötig; der Kanton wurde involviert und es hat sehr lange gedauert, bis man das gemacht hat. Die Baubewilligung ist immer noch ausstehend“

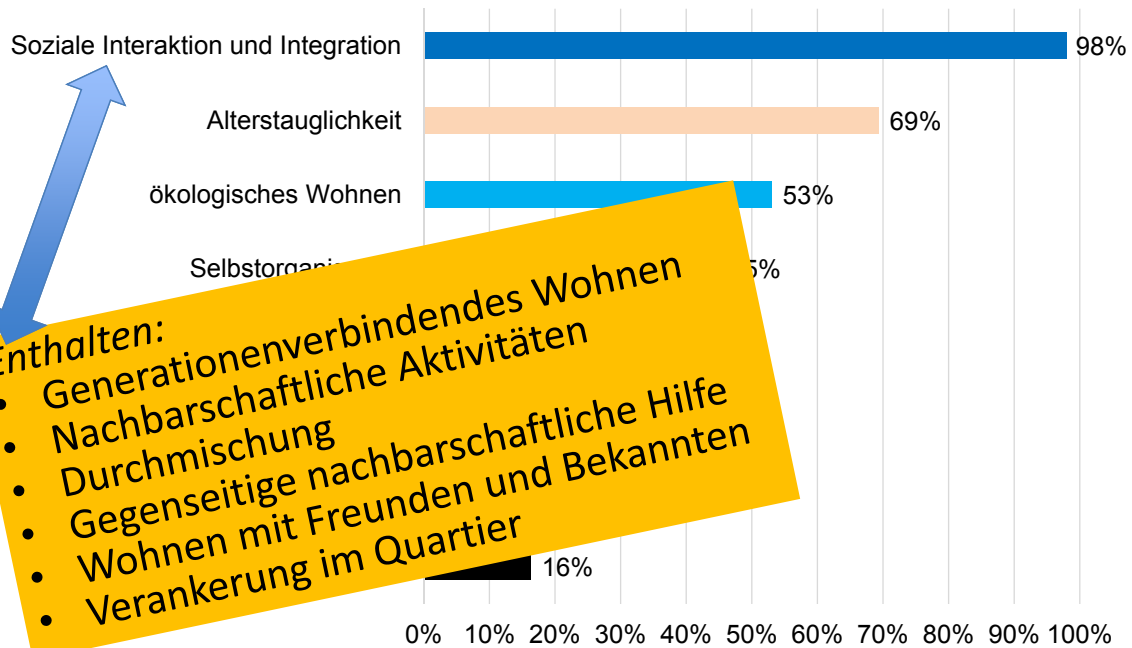
## Welches sind/waren Faktoren, die Ihr Wohnprojekt im Entstehungsprozess behinderten? II

- „Die Finanzierung kann von der Genossenschaft nicht übernommen werden, da weitere Sanierungs- und Renovationsvorhaben anstehen. Deshalb wurden Stiftungen angegangen. Erst mündliche Zusagen bestehen“
- „Die ursprüngliche Initiantengruppe war am Ort sehr umstritten“
- „Widerstand der BewohnerInnen gegen die geplante Hausgemeinschaft ist bis heute spürbar“

## Ziele / Wohnideen (kategorisiert) (n=49; Mehrfachnennungen)



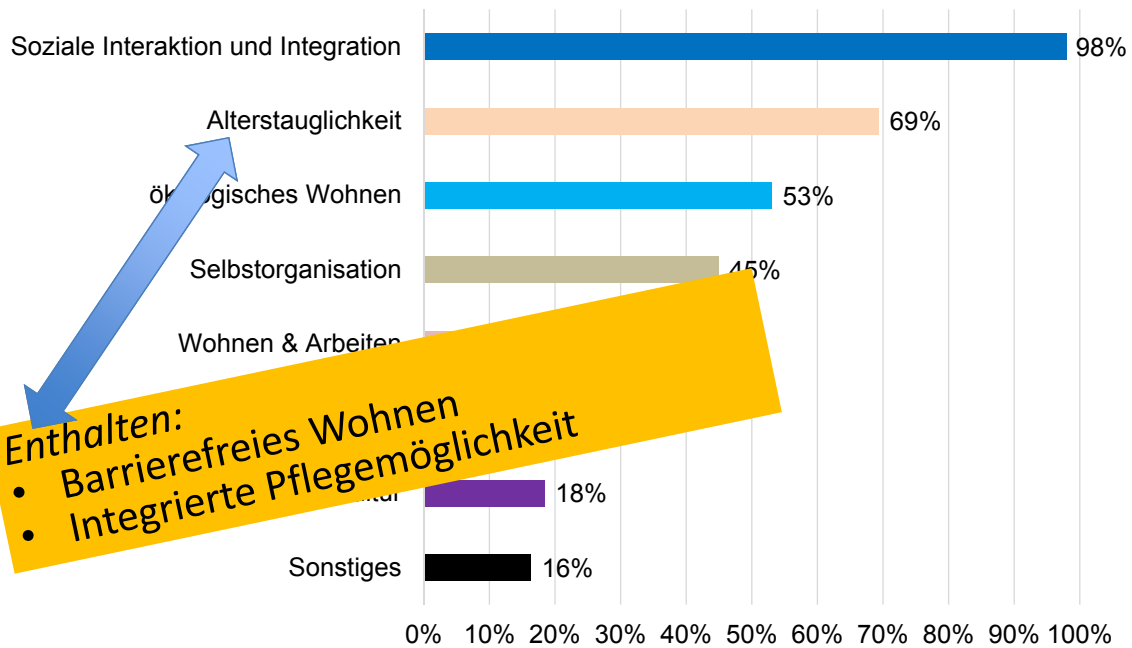
## Ziele / Wohnideen (kategorisiert) (n=49; Mehrfachnennungen)



**Enthalten:**

- Generationenverbindendes Wohnen
- Nachbarschaftliche Aktivitäten
- Durchmischung
- Gegenseitige nachbarschaftliche Hilfe
- Wohnen mit Freunden und Bekannten
- Verankerung im Quartier

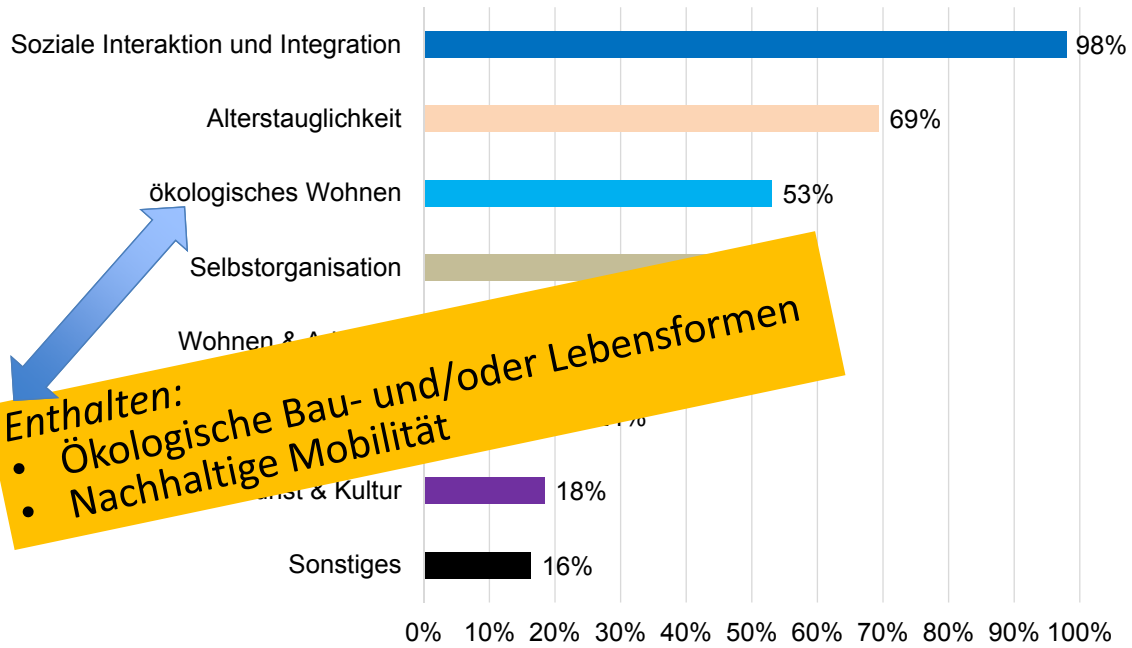
## Ziele / Wohnideen (kategorisiert) (n=49; Mehrfachnennungen)



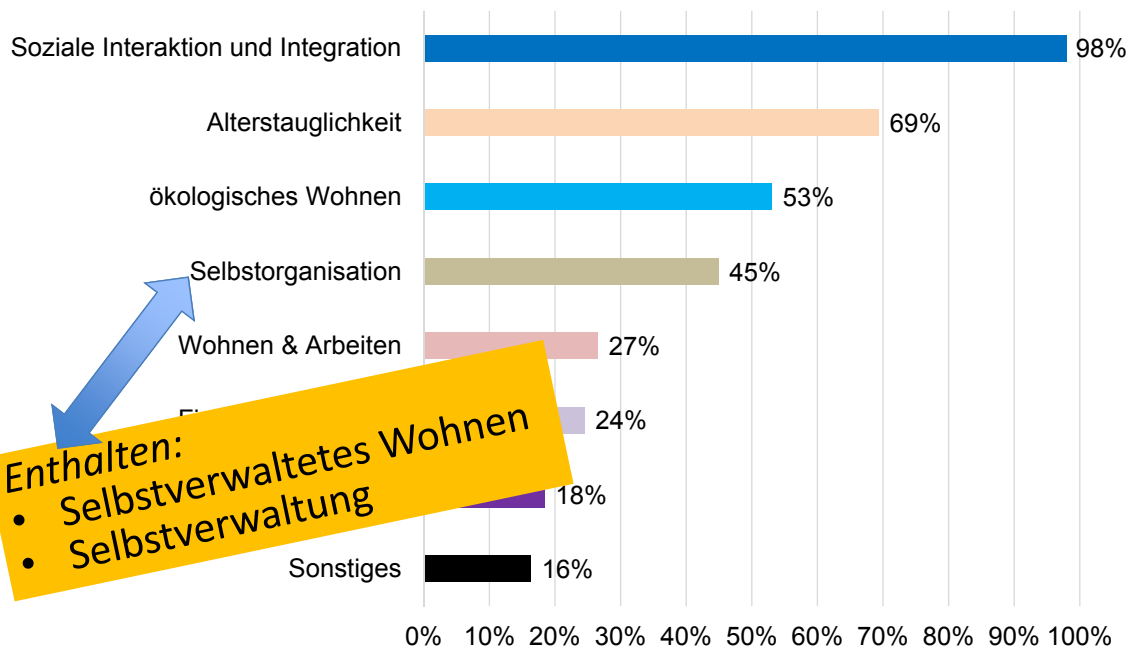
**Enthalten:**

- Barrierefreies Wohnen
- Integrierte Pflegemöglichkeit

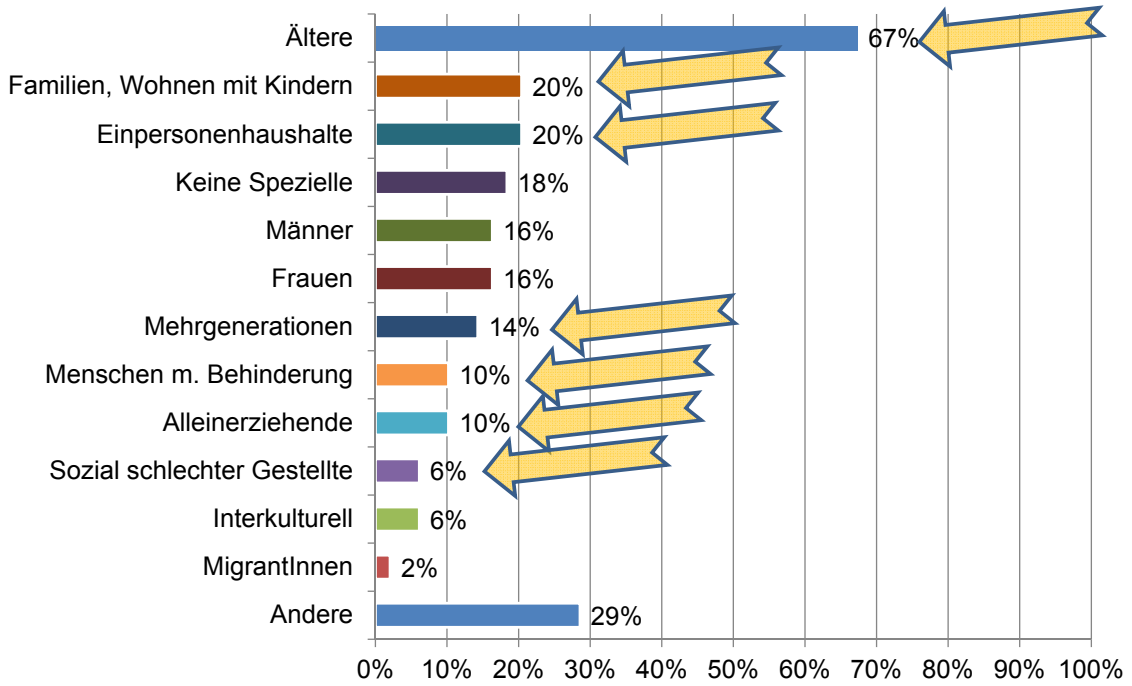
## Ziele / Wohnideen (kategorisiert) (n=49; Mehrfachnennungen)



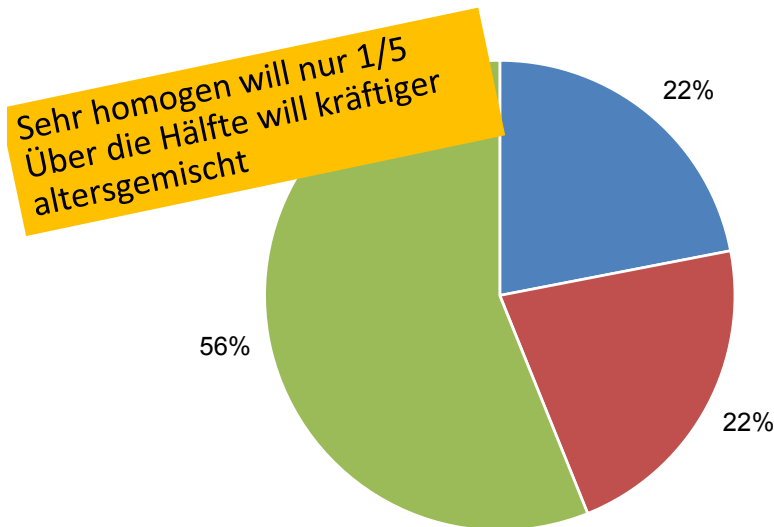
## Ziele / Wohnideen (kategorisiert) (n=49; Mehrfachnennungen)



### Zielgruppen (n=49; Mehrfachnennungen)



### Alterszusammensetzung (n=41)

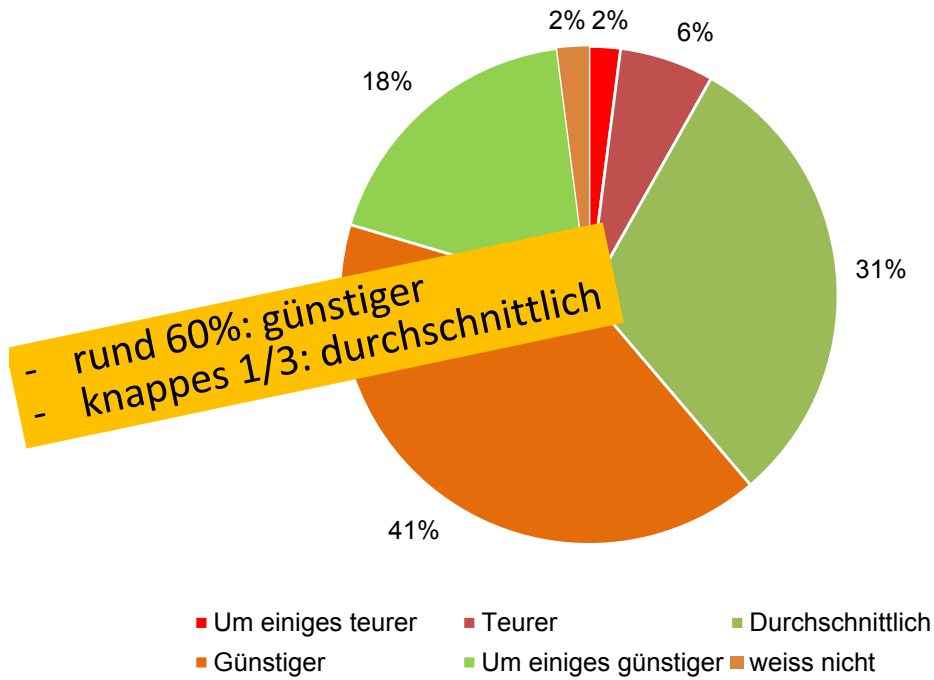


Altersgruppen:

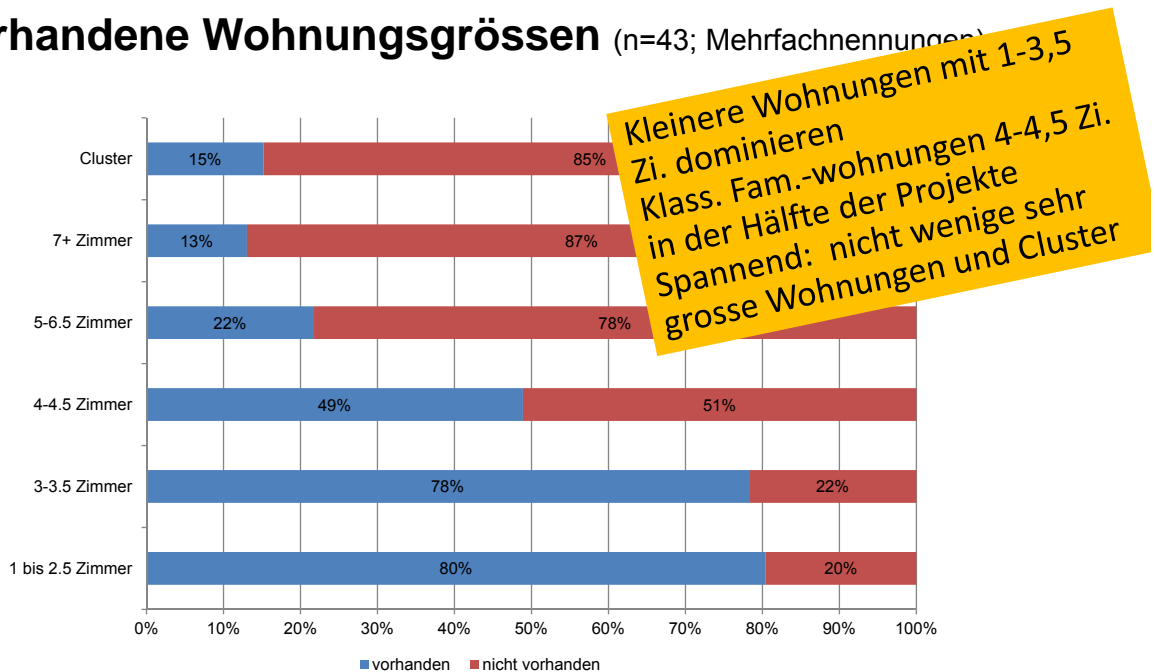
- Unter 18 J.
- 18 bis 34 J.
- 35 bis 54 J.
- 55 bis 64 J.
- 65 bis 79 J.
- Über 79 J.

- homogene Zusammensetzung (max. 2 benachb. Altersklassen)
- homogene Zusammensetzung (max. 3 benachb. Altersklassen)
- heterogene Zusammensetzung

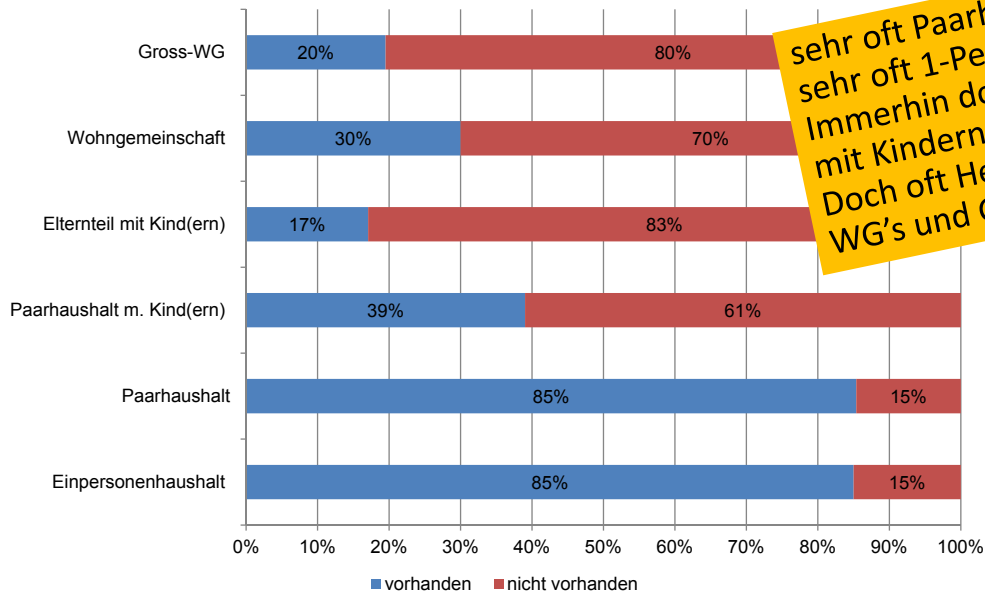
## Mietpreise/ Wohnkosten (n=49)



## Vorhandene Wohnungsgrößen (n=43; Mehrfachnennungen)

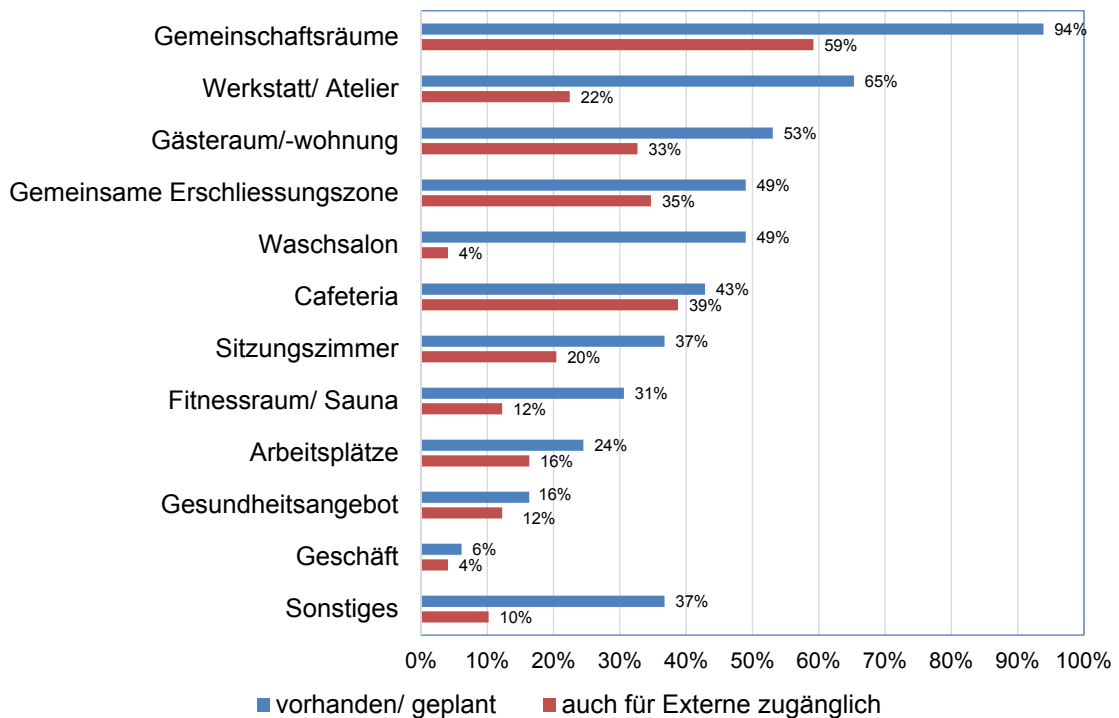


## Vorhandene Haushaltsformen (n=41; Mehrfachnennungen)



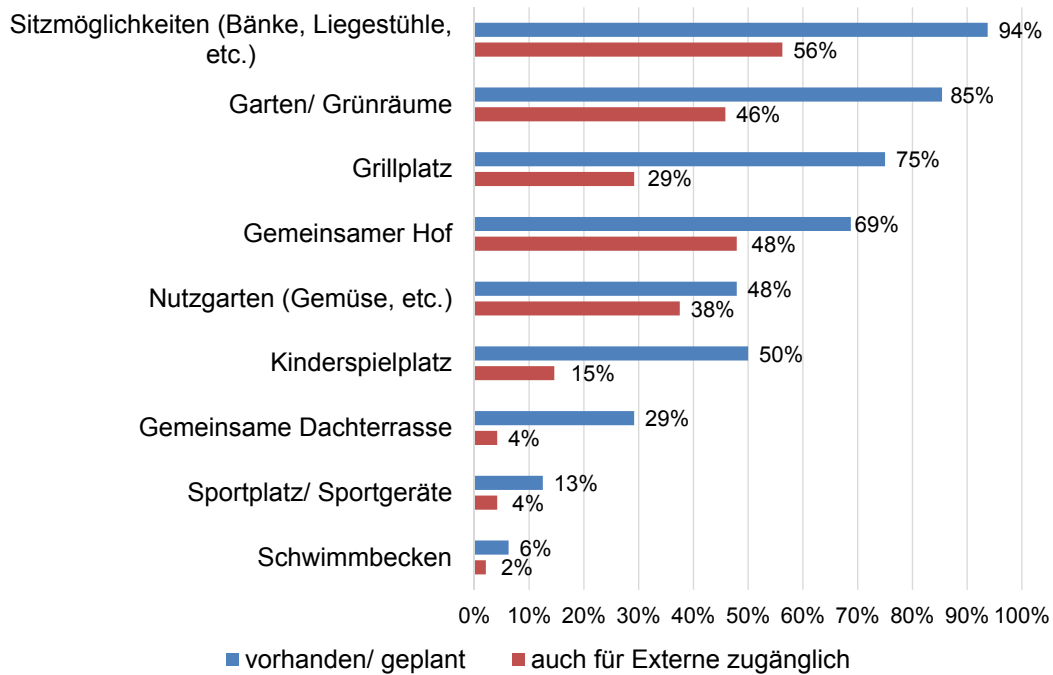
sehr oft Paarhaushalte  
sehr oft 1-Pers.-Haushalte  
Immerhin doch einige HH  
mit Kindern  
Doch oft Heimat von  
WG's und Gross-WG's

## Gemeinschaftlich genutzte Innenräume (n=49; Mehrfachnennungen)

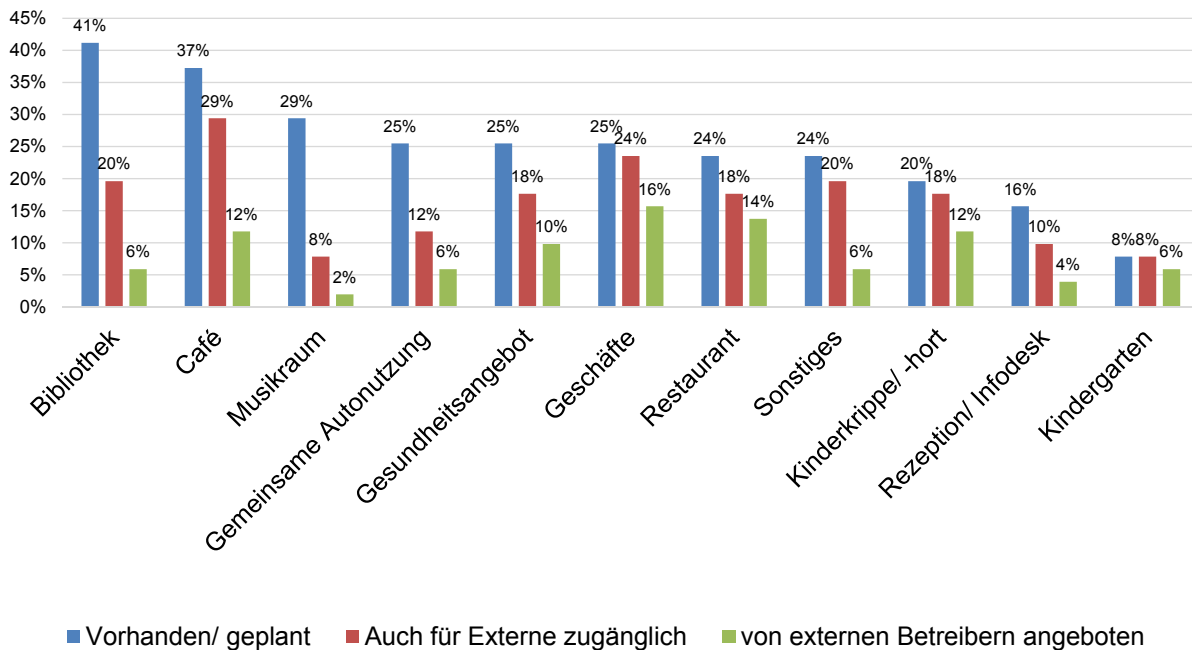




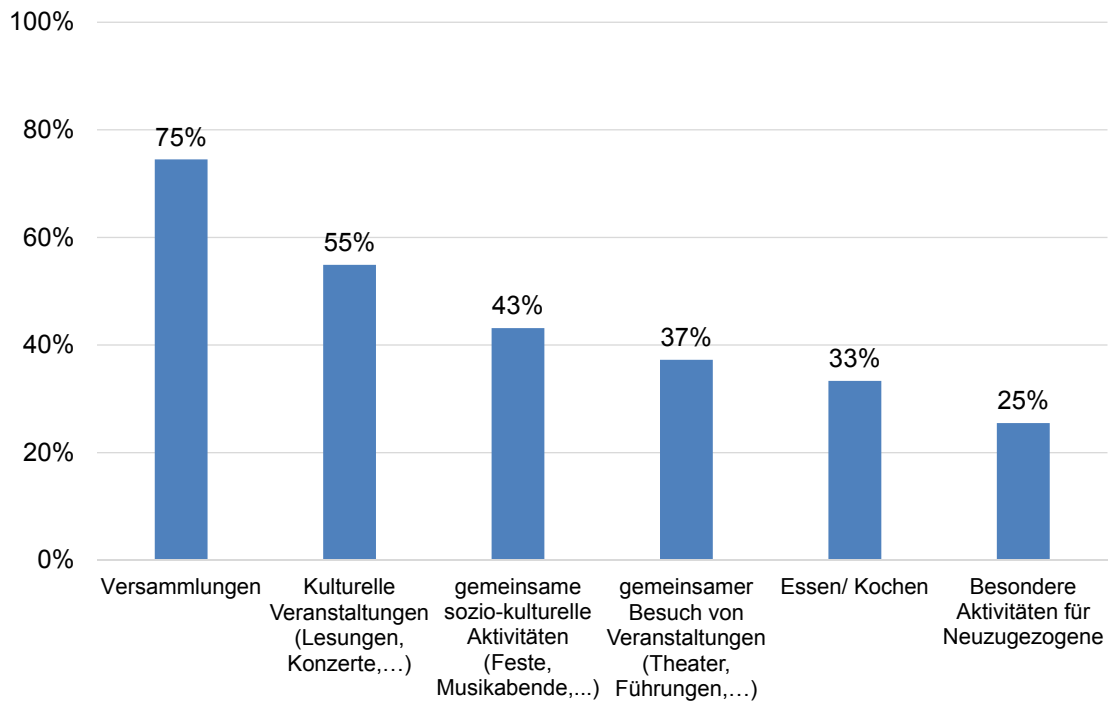
## Gemeinschaftlich genutzte Aussenräume (n=48; Mehrfachnenn.)



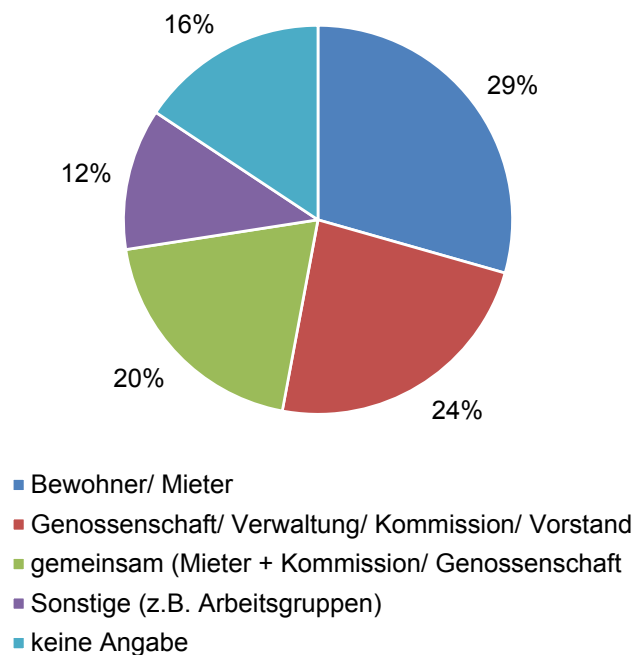
## Angebote & Dienstleistungen der Projekte (n=51; Mehrfachn.)



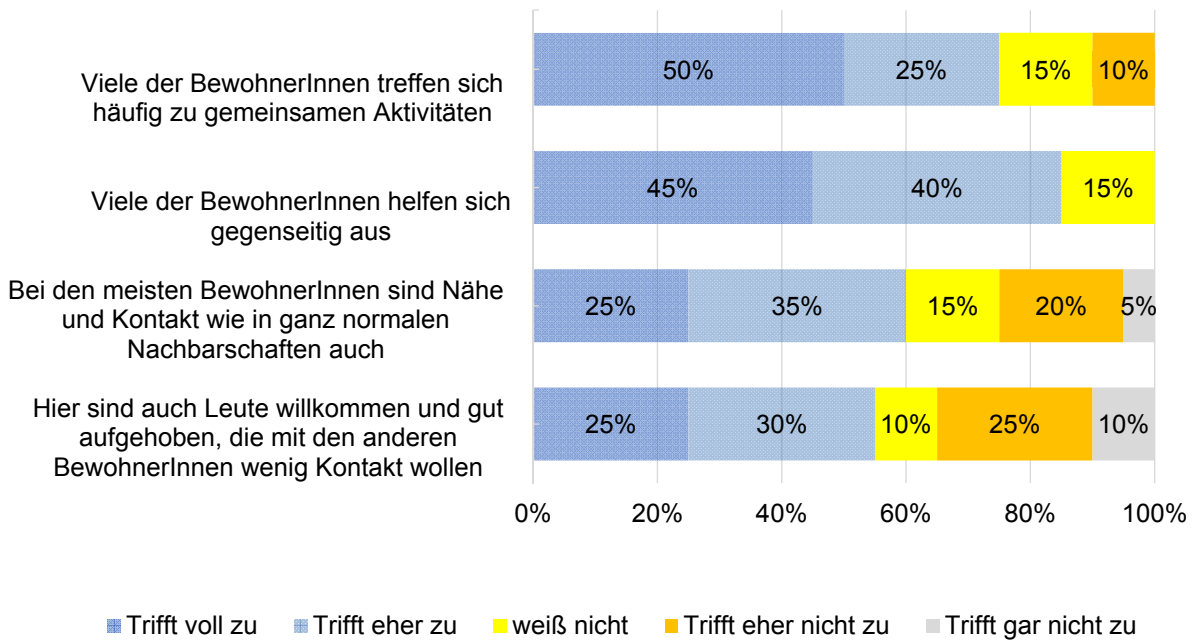
## Art der angebotenen Veranstaltungen (n=51; Mehrfachnennungen)



## Organisation von Veranstaltungen und Aktivitäten (n=51)

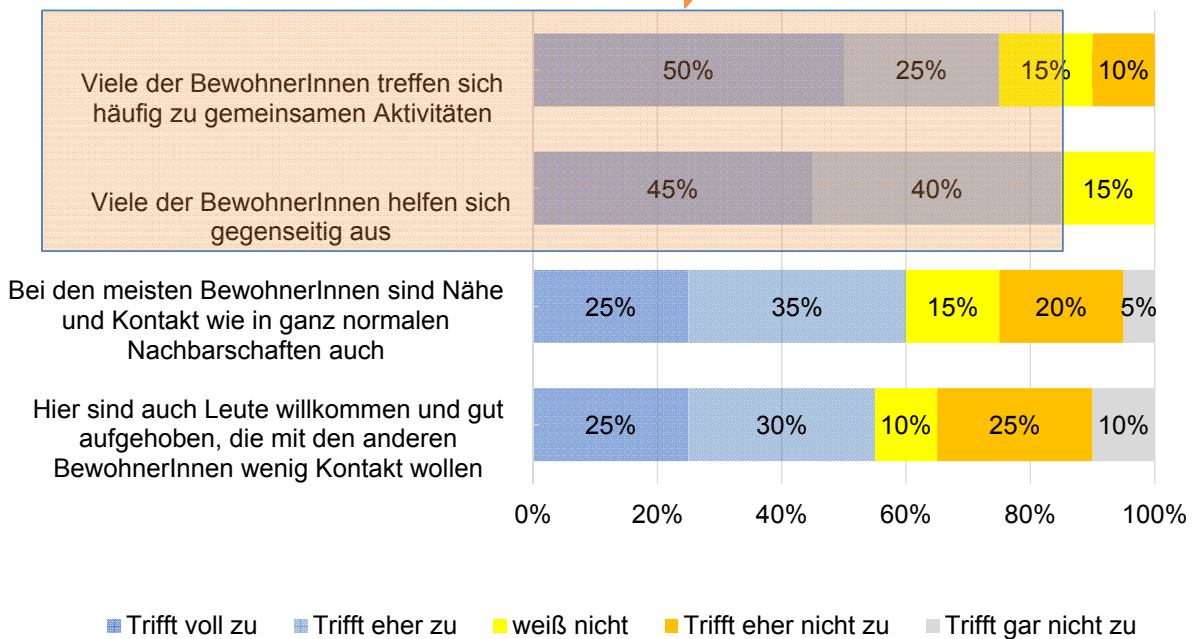


## Nachbarschaftliche Bezüge und gegenseitige Hilfe (n=20)



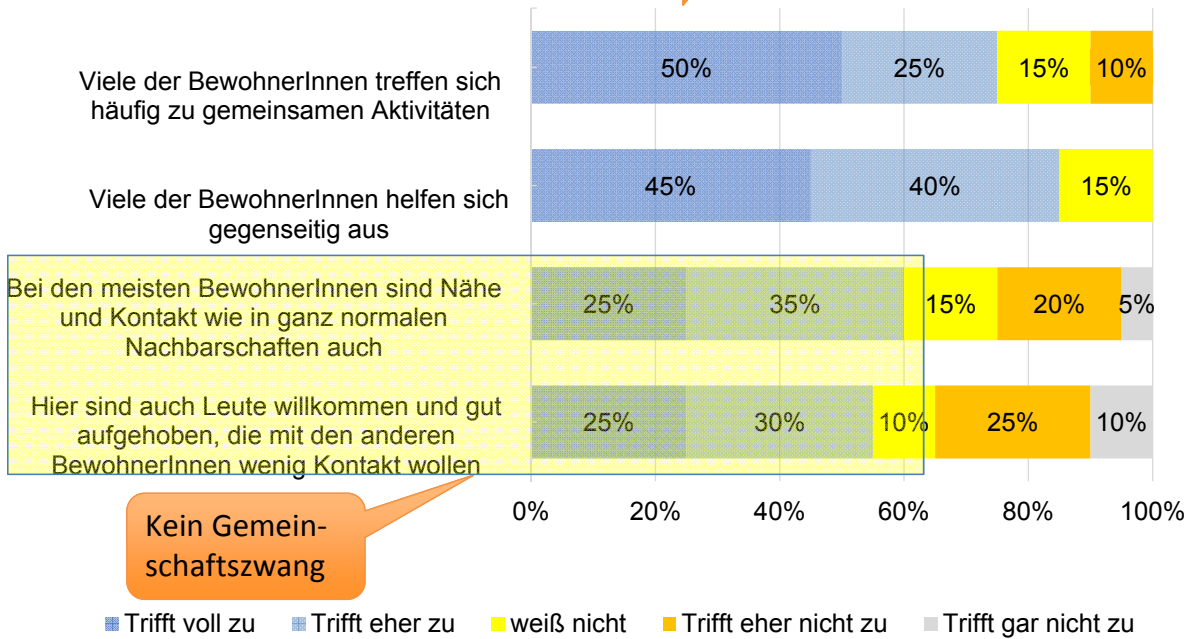
Viel Gemeinschaftsleben und Aushelfen!

## Nachbarschaftliche Bezüge und gegenseitige Hilfe (n=20)



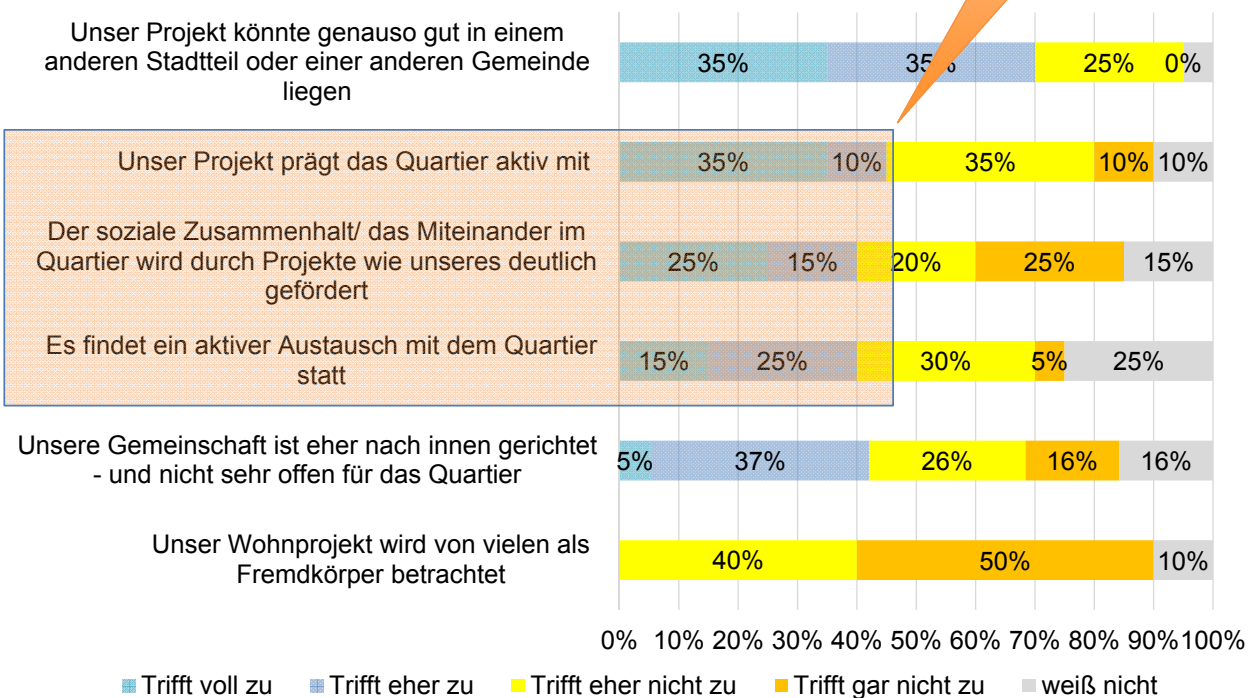
## Nachbarschaftliche Bezüge und gegenseitige Hilfe (n=20)

Viel Gemeinschaftsleben und Aushelfen!

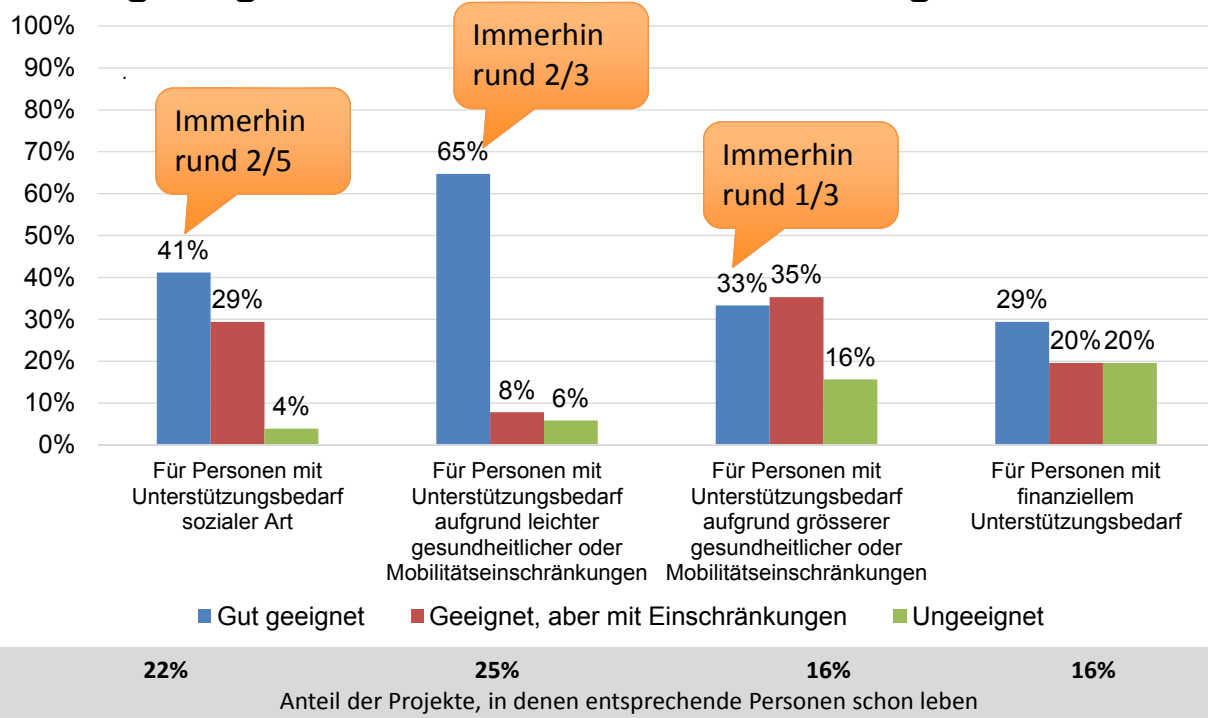


## Quartiersbezüge der Wohnprojekte (n=20)

Immerhin rund 2/5 !



## Eignung für Personen mit Unterstützungsbedarf (n=51)



## Was macht Ihr Wohnprojekt heute besonders wertvoll?

- „Das Wohnprojekt liegt mitten in der Gemeinde, hat guten Zugang zu ÖV und wird von der Bevölkerung positiv wahrgenommen.“
- „Einbindung ins Quartier (...), nicht nur wohnen sondern Partizipation soll gross geschrieben werden.“
- „Es soll einen Austausch mit dem Quartier geben.“
- „Gemeinschaftliches Wohnen, Miteinander“
- „Bewohnerinnen und Bewohner, die sich in die Gemeinschaft einbringen, fühlen sich hier wohl.“

## Was macht Ihr Wohnprojekt heute besonders wertvoll?

- “Gemeinschaftsraum mit Küche, Tischen, Geschirr; gute Infrastruktur”
- “Gemeinschaftliches Bewirtschaften von 45 Wohnungen”
- “Working in progress zusammen mit BewohnerInnen an deren Bedarf. Eigenleitungen der Bewohnerschaft bei allen Aktivitäten”
- “Die wohlwollende und, wenn es sein muss, auch mal fürsorgliche Hausgemeinschaft”
- “Kontaktmöglichkeit, gegenseitige Hilfe, im Notfall immer Nachbarn da, die helfen können”

## Fazit

- Die Bewegung nimmt erst Fahrt auf:  
Ganz viele der Projekte sind ganz neu oder laufen an
- Der Einfluss der Genossenschaften ist überragend
- Flächenangebote sowie kommunale Unterstützung bringen oft den Durchbruch
- Der Beitrag zu bezahlbarem Zukunftswohnen ist hoch einzuschätzen
- Fast alle haben Interaktions- und Integrationsziele – aktives Miteinander und soziale Unterstützung
- Eignung für belastetere Lebenslagen? nur differenziert zu beurteilen
- Zivilgesellschaftliche Bereicherung: Grosse Vielfalt (auch extern) nutzbarer Gemeinschaftsinfrastruktur
- Differenzierte Nachbarschafts- und Quartiersbezüge

## Publikation

Hugentobler, Margret & Otto, Ulrich (2017).  
Gemeinschaftliche Wohnformen für die 2.Lebenshälfte.  
Qualitäten im Kanton Zürich.  
In Heidi Sinning (Hg.), *Altersgerecht wohnen und leben im  
Quartier. Trends, Anforderungen & Modelle für Stadtplanung  
& Wohnungswirtschaft*. Stgt: IRB Fraunhofer