

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

Prof. Dr. Ulrich **Otto**<sup>1</sup>, Rebecca **Boguska**<sup>2</sup>, Dr. Margrit **Hugentobler**<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Careum Forschung, Kalaidos FH Gesundheit, Pestalozzistr. 3, CH-8032 Zürich

<sup>2</sup> ETH Wohnforum ETH CASE, Wolfgang-Pauli-Str. 27, CH-8093 Zürich-Hönggerberg

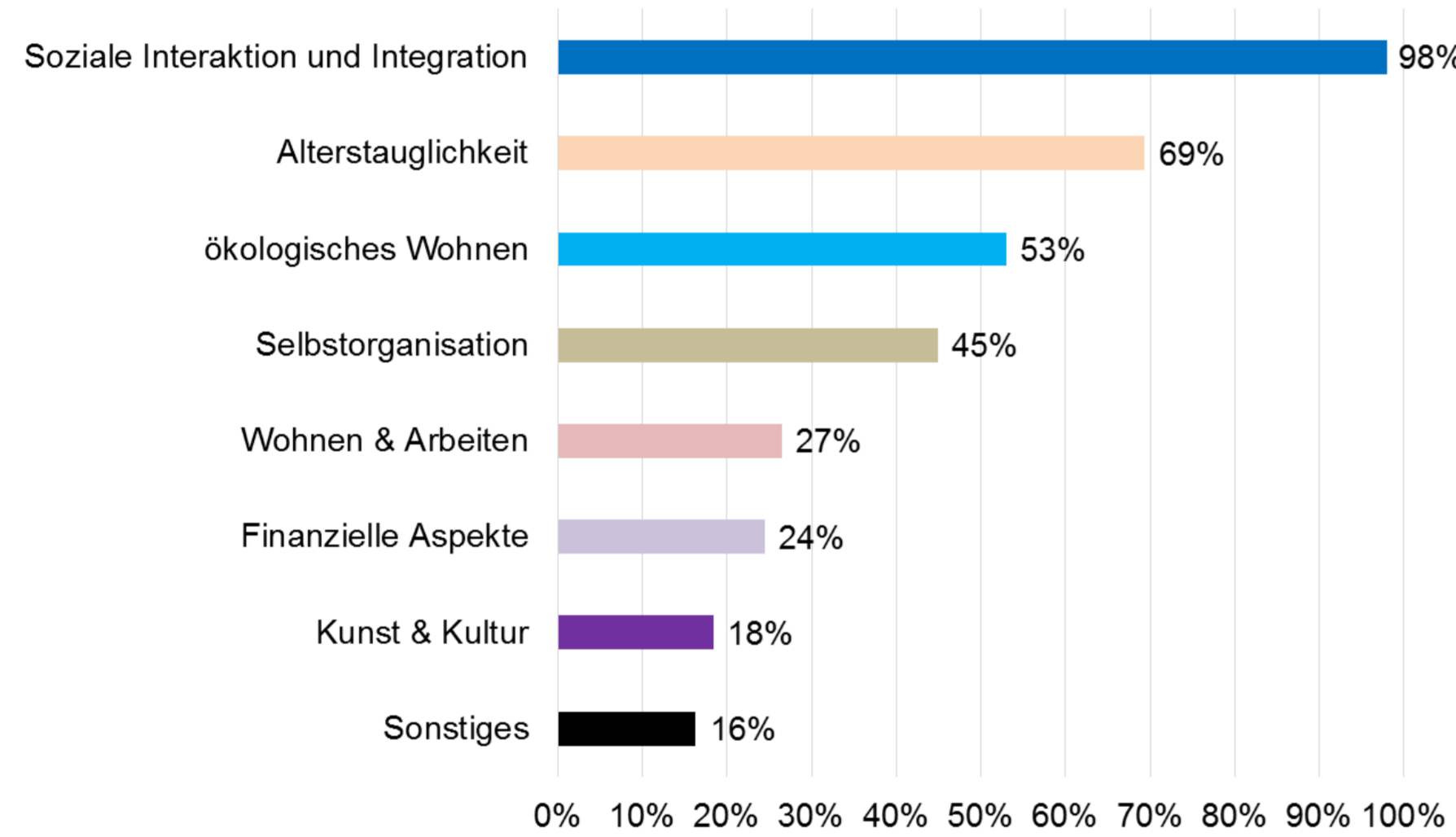
## Ausgangslage

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.

## Die meisten Projekte wollen mehr als nur Wohnraum – sie haben oft starke Leitideen – politische, soziale, ökologische:

- Fast überall: Integration und Interaktion der Bewohner  
Enthalten: Generationenverbindendes Wohnen, nachbarschaftliche Aktivitäten und gegenseitige Hilfe, Durchmischung, Wohnen mit Freunden und Bekannten, Verankerung im Quartier
- gefolgt vom Motivbündel Alterstauglichkeit  
Enthalten: Barrierefreiheit; integrierte Pflegemöglichkeiten
- Danach: ökologische Bau- und Lebensweisen
- Formen der Selbstorganisation
- Finanzielle und kulturelle Aspekte werden seltener genannt, neben weiteren spezielleren Zielen.

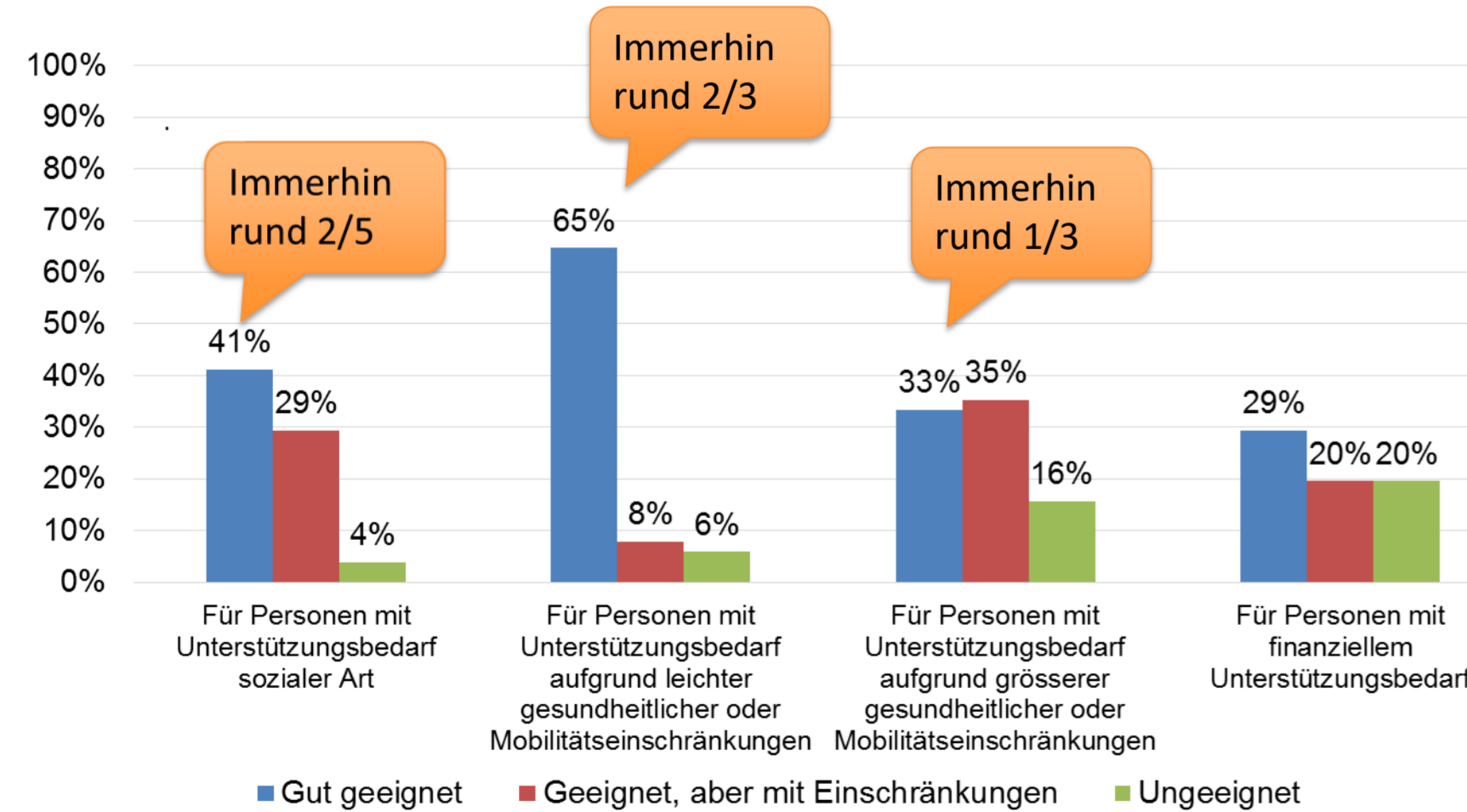
Einschätzung des Preises der Wohnungen (n=49; Mehrfachnennungen, aus 20 Items kategorisiert)



## Gemeinschaftswohnen als Lösung für Menschen mit Unterstützungsbedarf? Nur in 16-25 % der 51 Projekte wohnen solche Personen. Immerhin:

- Die meisten Projekte (2/3) sind gut geeignet für Personen mit leichten gesundheitlichen oder Mobilitätseinschränkungen.
- Bei sozialem Unterstützungsbedarf bzw. größeren gesundheitlichen oder Mobilitätseinschränkungen gilt dies ebenso.
- Nur ein kleiner Teil der Wohnprojekte ist eindeutig ungeeignet für Personen mit Unterstützungsbedarf.
- Anders ist dies bei Pers. mit finanziellem Unterstützungsbedarf. Dennoch gaben fast 50% der WP an, dass sie gut / mit Einschränkungen geeignet für diese Personengruppe sind.

Eignung für Personen mit Unterstützungsbedarf (n=51)



## Ist Gemeinschaftswohnen preisgünstiger?

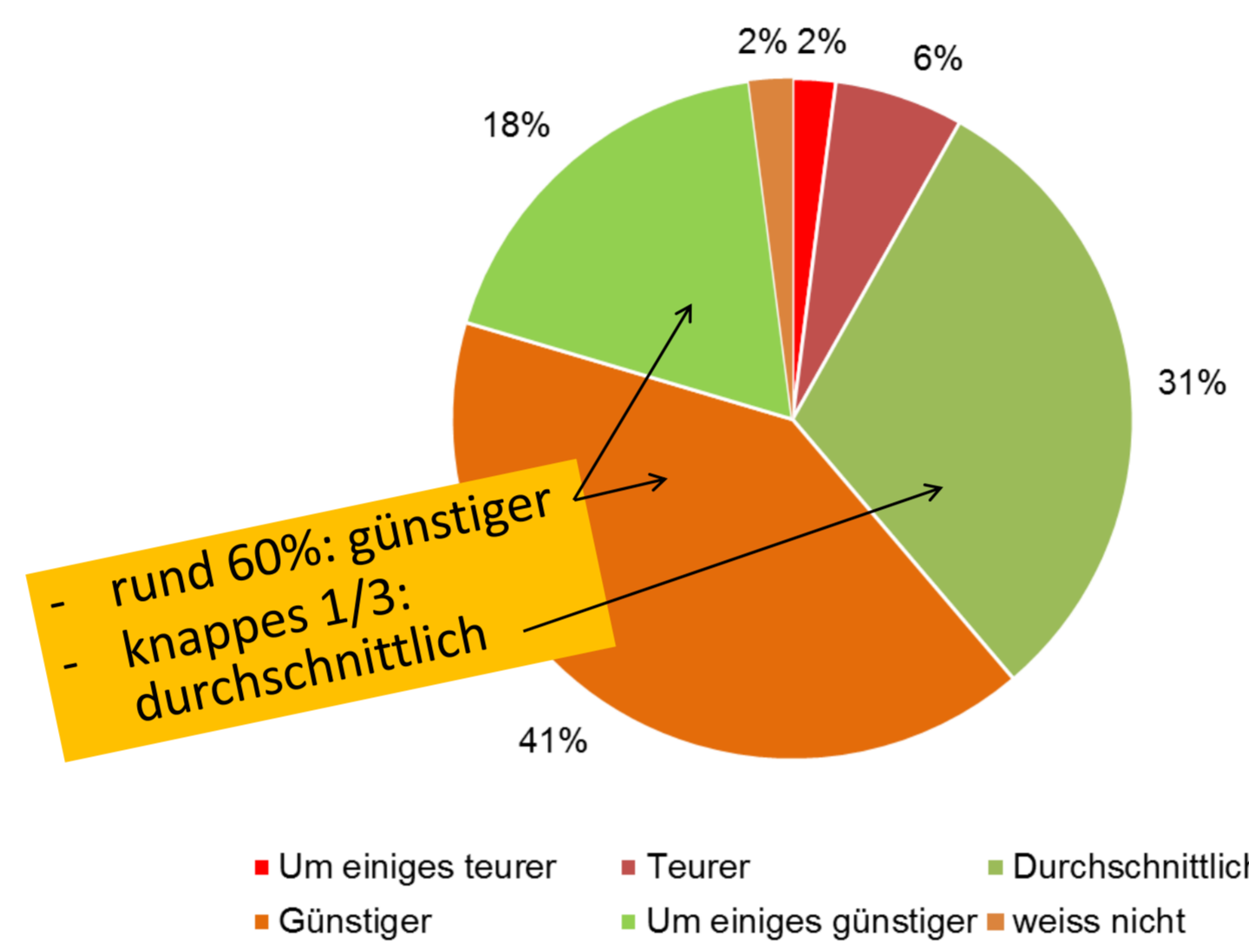
- Fast 60% gaben an, dass die Objekte (einiges) günstiger seien.
- Dem stehen nur 8% gegenüber, die die Wohnungen in den Wohnprojekten als teurer oder um einiges teurer einstufen.
- Ein Viertel der Befragten nennt „durchschnittliche“ Preise.
- 1/3 der Projekte sind Eigentum einer Genossenschaft, 1/6 einer NPO-öffentlich-Mischform.

## Projektbeschreibung

Ziel des gemeinsamen Projektes von Careum Forschung und ETH-Wohnforum ETH-CASE (Zürich) ist eine erstmalige Bestandsaufnahme gemeinschaftlicher Wohnprojekte (WP) im Kanton Zürich. Es geht v.a. um Wohnformen, die Menschen in der 2. Lebenshälfte miteinander beziehen; es müssen aber keine «Altersprojekte» sein. Eine Herausforderung bestand darin, 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.

**Publikation:** Hugentobler, M. & Otto, U. (2017). Gemeinschaftliche Wohnformen für die 2. Lebenshälfte. Qualitäten im Kanton Zürich. In H. Sinning (Hg.), *Altersgerecht wohnen und leben im Quartier. Trends, Anforderungen & Modelle für Stadtplanung & Wohnungswirtschaft*. Stuttgart: IRB Fraunhofer, S. 135-162

Einschätzung des Preises der Wohnungen im Vergleich zu den ortsüblichen Preisen (n=49)

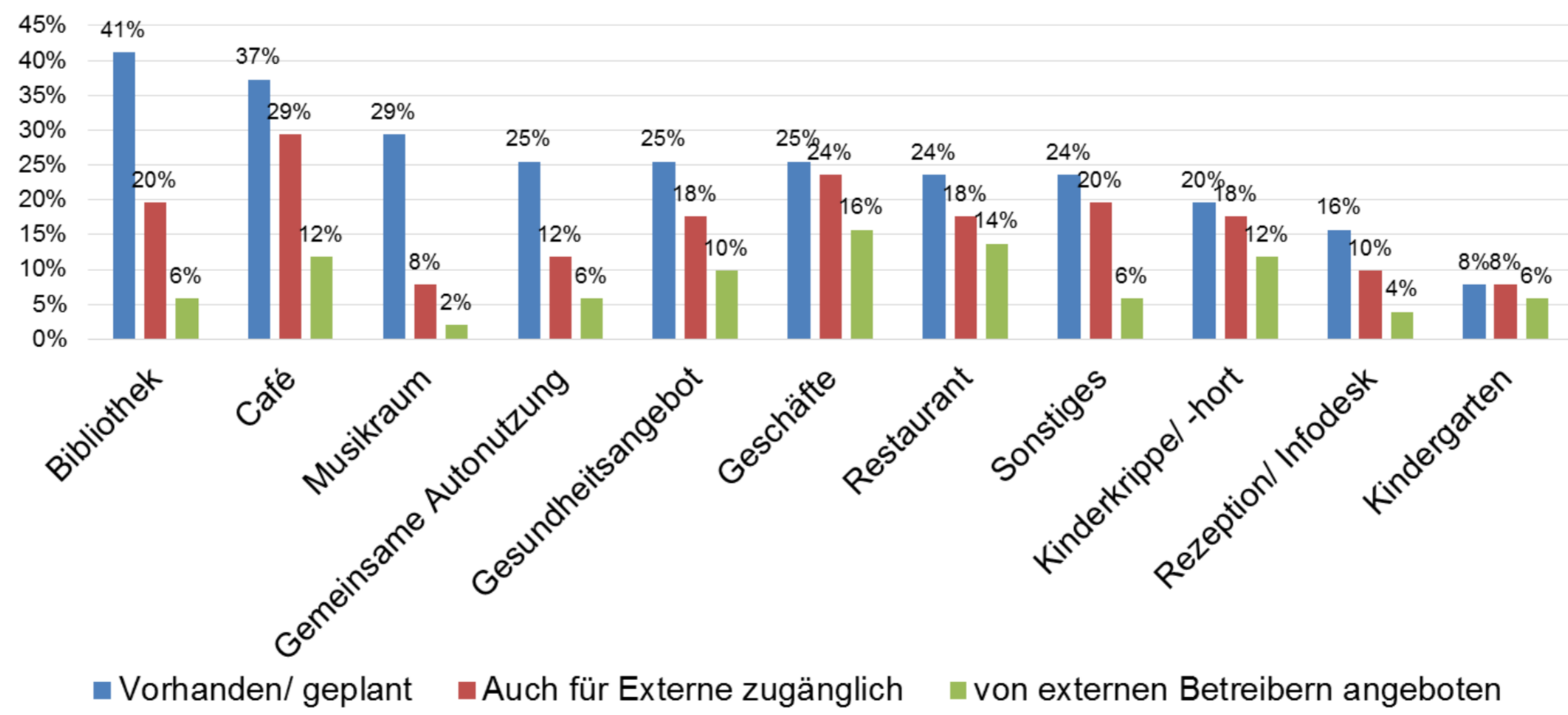


## Angebote und Dienstleistungen für Bewohnende & Externe?

- Mehr als je 1/3 der Projekte bieten eine Bibliothek oder ein Café. Während letztere meist öffentlich zugänglich sind, ist dies nur knapp die Hälfte der Bibliotheken.
- 29% der Projekte haben einen Musikraum (nur in 1/4 der Fälle für Externe zugänglich).
- Rund 20-25% der WP bieten Car-Sharing, Gesundheitsangebote (z.B. Praxen und Spitex), Geschäfte, Restaurants und Kinderkrippen bzw. Kinderhorts. Nur 8% der Wohnprojekte haben einen integrierten Kindergarten.

Die vielen „Sonstige“-Nennungen zeigen, dass das Angebot bunt über die vorgegebenen Kategorien hinausgeht. So wurden zum Beispiel Coiffeursalons und Podologiepraxen genannt.

Angebote & Dienstleistungen in den Wohnprojekten (n=51; Mehrfachnennungen)



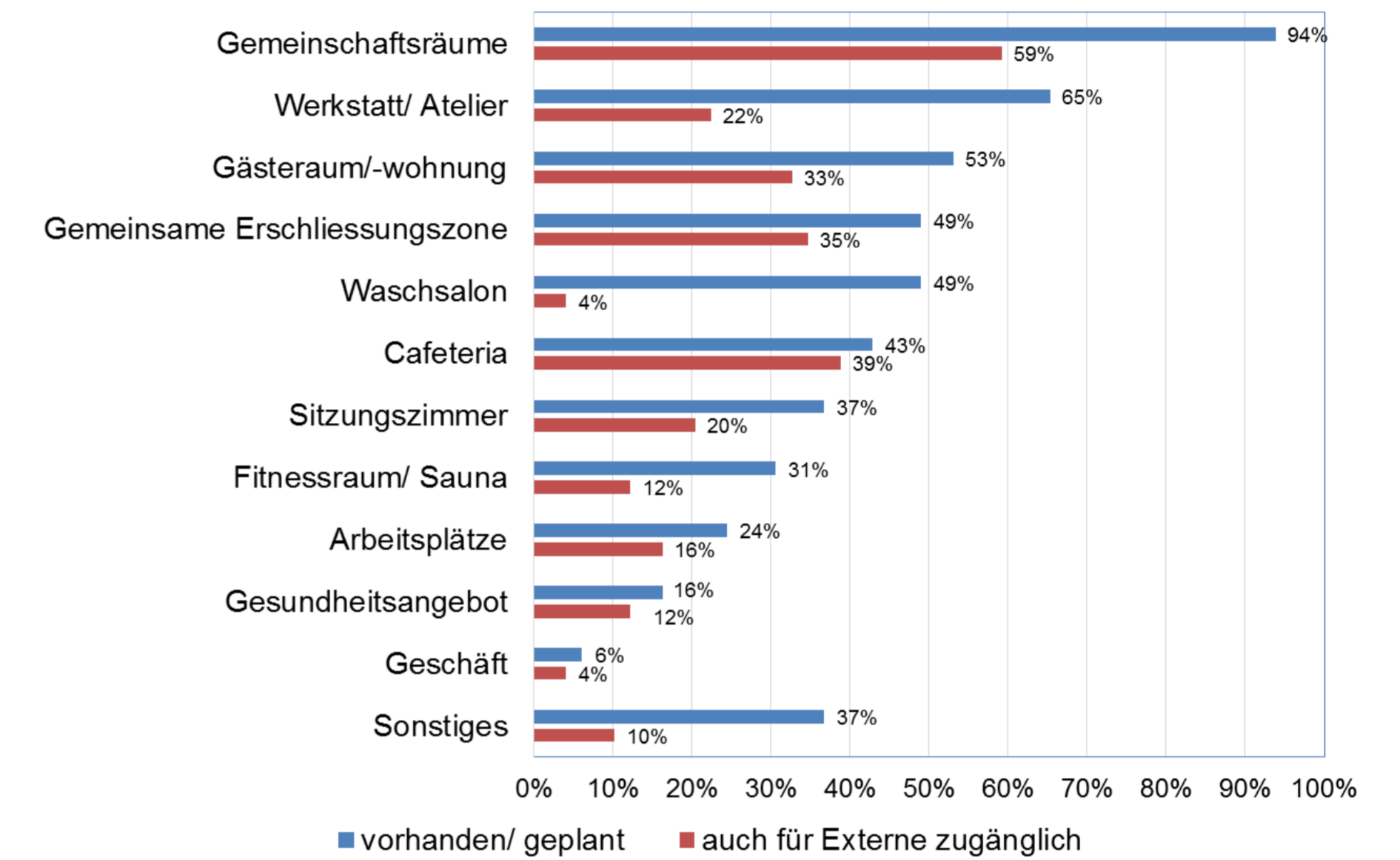
## Die Projekte zeigen eine Vielzahl an (geplanten) Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung,

- v.a. Gemeinschaftsräume, in ca. 94% der Wohnprojekte (2/3 von ihnen auch für Externe zugänglich).
- Werkstätten, Gästerräume, Waschalons und gemeinsame Erschließungszonen gibt es in gut der Hälfte der Projekte.
- Seltener, aber doch in plus-minus 1/3 der Wohnprojekte haben die BewohnerInnen Zugang zu Cafeterien, Sitzungszimmern, Fitnessräumen und Arbeitsplätzen.
- Auch hier eine relativ starke Besetzung der Kategorie „Sonstiges“: die Ausstattung der Wohnprojekte geht über die bekannten Formen hinaus. So wurden bspw. auch gemeinsam nutzbare Großküchen und Speisesäle genannt.

## Grundgesamtheit

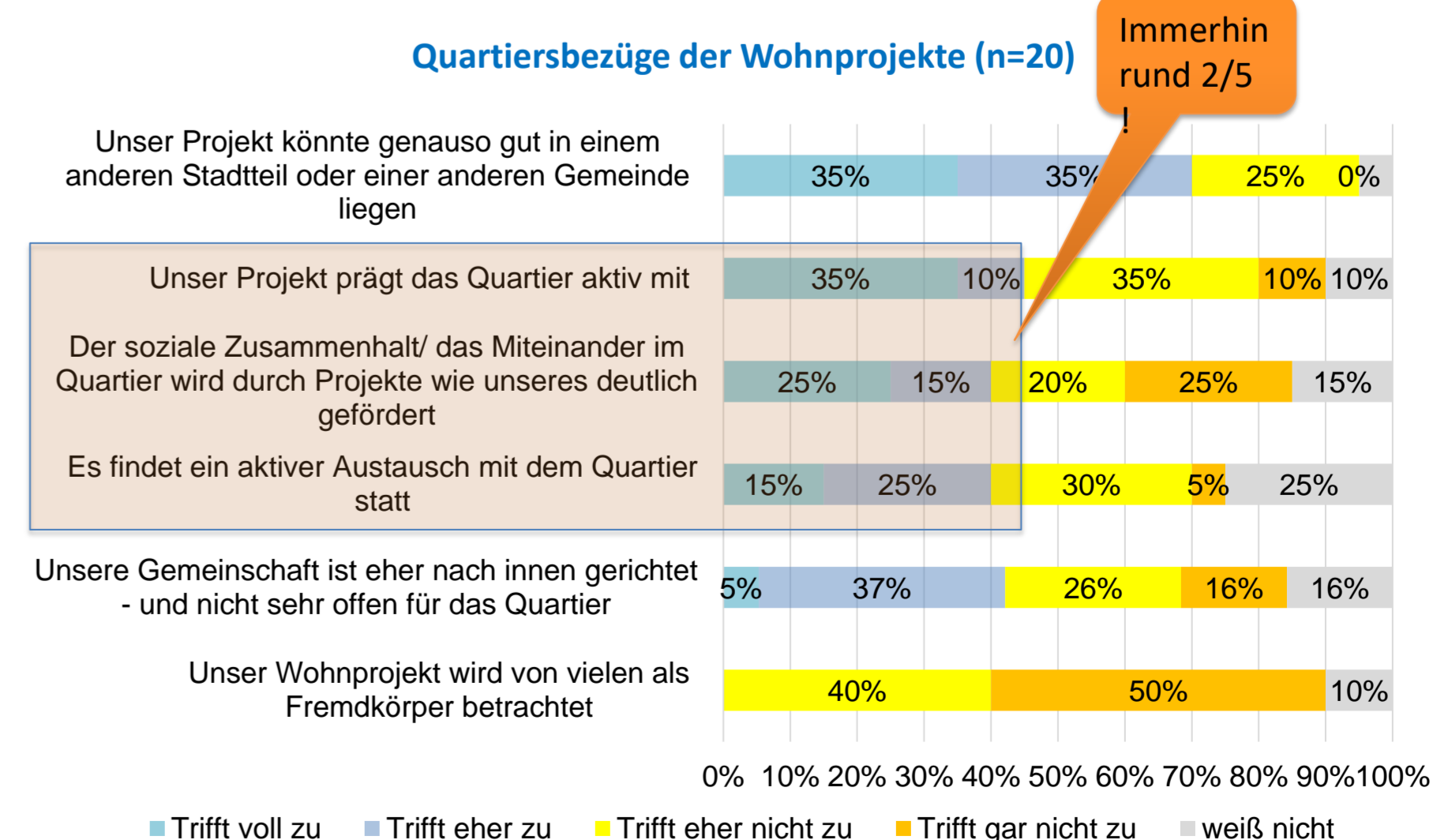
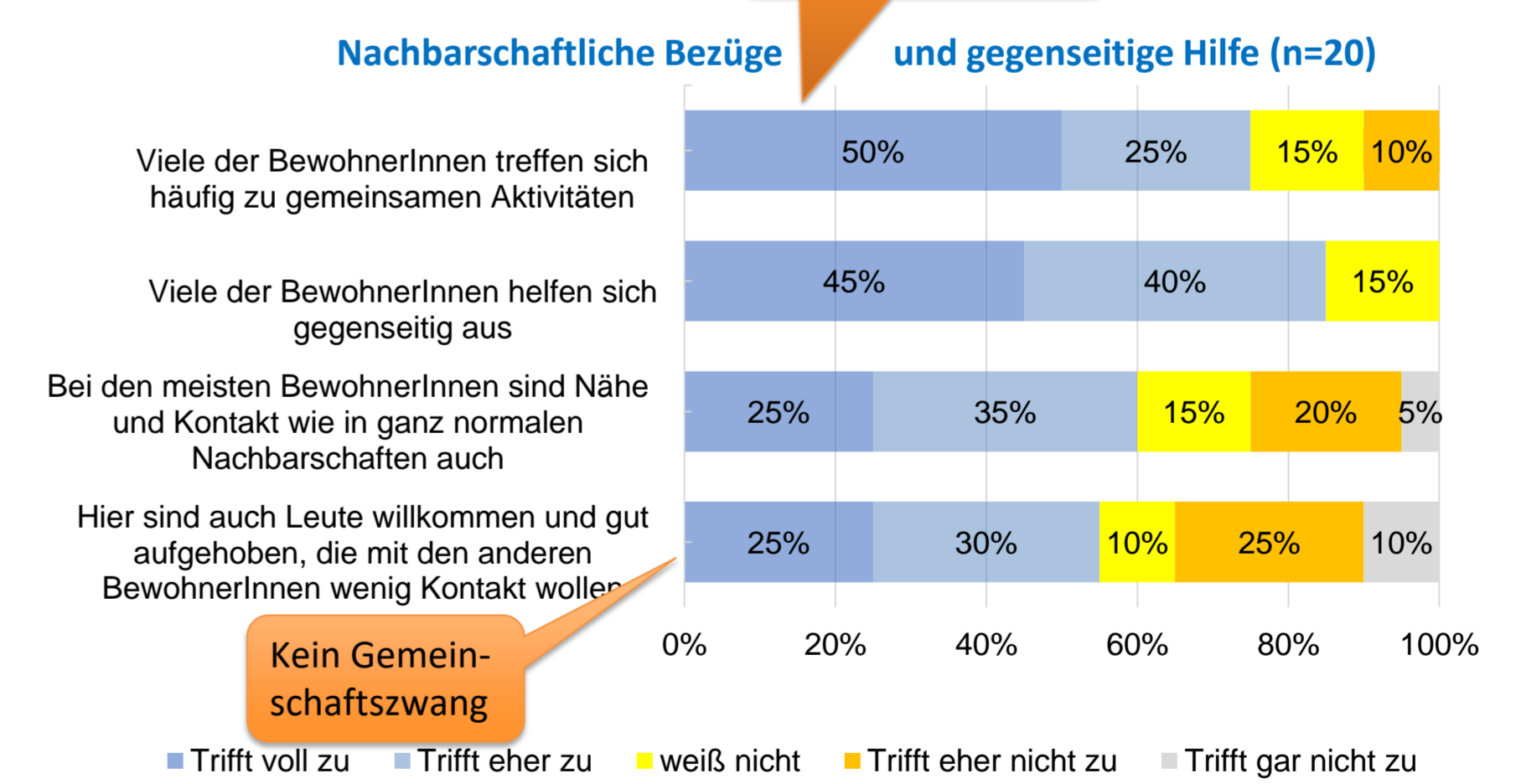
Der Rücklauf des *Teilprojekts I «Fragebogenstudie»* beträgt 57 Fragebögen (davon 42 online). Die Analysen basieren auf einer Gesamtzahl von 51 gültigen Fällen. Kontaktpersonen sind überwiegend MitinitiantInnen oder in die Projekte involvierte Gremienmitglieder. Ein Fünftel der Befragten (22%) wohnt selbst im Projekt. Mehr als die Hälfte der untersuchten Projekte sind bereits realisiert und bezogen, wogegen 36% noch in Planung oder im Bau bzw. Umbau sind. Angaben über die Anzahl der Haushalte und Personen aus 43 Projekten: Insgesamt leben in 2'222 Haushalten in Wohnprojekten des Kantons Zürich 4'842 Menschen (durchschnittliche Wohnungsbelegung 2,2 Personen). In den Wohnprojekten sind alle Altersgruppen vertreten von Personen unter 18 bis hin zu über 79 Jahren. Die allermeisten Projekte (56%) sind heterogen bzgl. der Altersverteilungen. In nur 22% der Projekte befinden sich nur Personen aus zwei benachbarten Altersklassen. (Das *Teilprojekt II «reisende Forschung»* zielt auf partizipative und aktivierende Forschung.)

Gemeinschaftlich genutzte Innenräume (n=49; Mehrfachnennungen)



## Wie stark interagieren die BewohnerInnen der Wohnprojekte mit dem Quartier? Hier zeigt sich ein heterogenes Bild. Mehrheitlich abgelehnt wird die Aussage „das Wohnprojekt wird von vielen als Fremdkörper betrachtet“.

Andererseits gibt es gerade eben eine 2/5-Zustimmung zu den Aussagen „der soziale Zusammenhalt im Quartier wird durch Projekte wie unseres gefördert“, „ds findet ein aktiver Austausch mit dem Quartier statt“ und „unser Projekt prägt das Quartier aktiv mit“. Eher Zustimmung findet das Statement „unser Projekt könnte genauso gut in einem anderen Stadtteil oder einer anderen Gemeinde liegen“. Und knapp die Hälfte der Befragten beurteilt ihr Wohnprojekt eher nach innen gerichtet und weniger offen für das Quartier. Mehrfach scheint die starke Integration innerhalb des Projektes mit einer weniger starken Integration in das Quartierleben einher zu gehen, wobei die Wohnprojekte grundsätzlich durchaus auf Akzeptanz stoßen.



**Diskussion:** • Die Bewegung nimmt erst Fahrt auf: ganz viele der Projekte sind neu oder laufen an • Große Heterogenität der Projekte • Einfluss der Genossenschaften ist überragend • Vorhandener aber realistisch zurückhaltend beurteilte Mehrwert für Personen mit Unterstützungsbedarf • Identifikationsstärkende «Aufladung» mit über das bloße Wohnen hinausweisenden Zielen • Fast alle WP haben Interaktions- und Integrationsziele – aktives Miteinander und soziale Unterstützung • Nicht durchgängige, sondern durchaus differenziert zu beurteilende Quartiersorientierung • Sehr vielfältige Gemeinschaftsnutzungen, häufig auch für Externe zugänglich

• Flächenangebote sowie kommunale Unterstützung bringen oft den Durchbruch der Realisierung • Beitrag zu bezahlbarem Zukunftswohnen ist hoch einzuschätzen • Zivilgesellschaftliche Bereicherung: große Vielfalt (auch extern) nutzbarer Gemeinschaftsinfrastruktur. **Qualitatives Teilprojekt II:** Die Bestandsaufnahme und Charakterisierung der Projekte bezog in einem 2. Schritt mittels eines partizipativen Forschungsdesigns («reisende Forschung») wichtige Akteure ein und diskutierte Erkenntnisse in ausgewählten Gemeinden in einer breiteren Öffentlichkeit. **Projektlaufzeit: 9/2013-11/2016** **Finanzier: Walder-Stiftung Zürich**