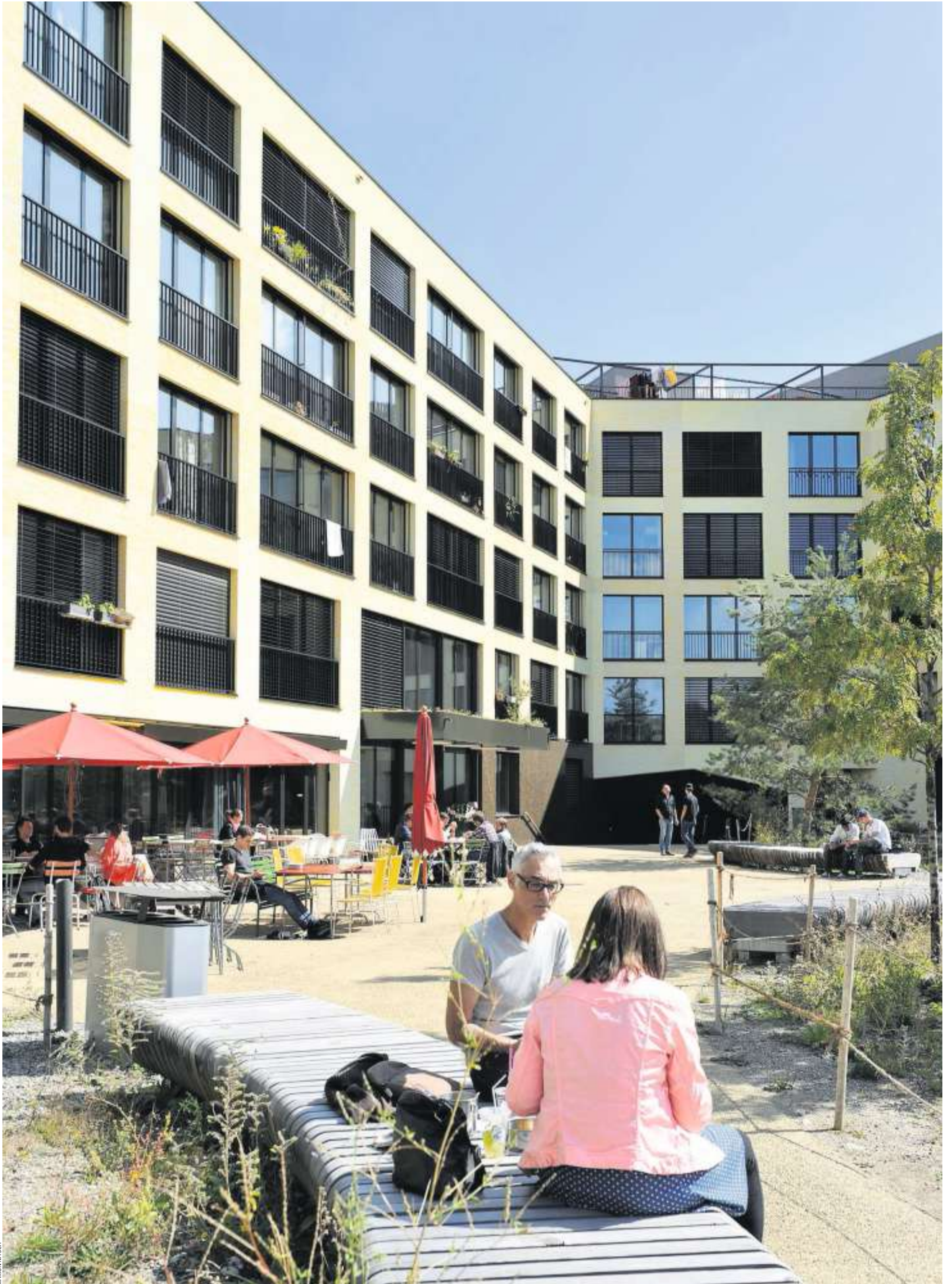


Immobilien



MARION INTSCH

Wo Nachbarn zueinanderfinden

Gemeinschaftliche Wohnformen etablieren sich in neuen Überbauungen. Austausch und gemeinsame Aktivitäten fördern die Lebensqualität der Bewohner

MARION NITSCH



Um die Hühner im Gemeinschaftsstall in einer Siedlung in Zürich Höngg kümmern sich die Kinder aus der Überbauung. (9. September 2015)

Gemeinsam statt einsam

Partizipative Elemente des Zusammenlebens erfreuen sich in der Hausgemeinschaft zunehmender Akzeptanz. Mit Förderung und sanftem Druck funktioniert die Idee des Teilens. **Von David Strohm**

Für den gerade 11-jährigen Alexander steigt im Gemeinschaftsraum eine Geburtstagsparty. Im Innenhof nutzen die Kleinsten den von Anwohnern mitbetreuten und gepflegten Spielplatz. Und auf der Dachterrasse, wo ein Elektrogrill auf Anmeldung für die Mieterinnen und Mieter bereitsteht, treffen die ersten Gäste für den Apéro ein. Was in vielen Genossenschaftssiedlungen mittlerweile selbstverständlich ist – die gemeinsame Nutzung von Infrastruktur –, funktioniert bei entsprechender Initiative in anderer Form auch innerhalb der Hausgemeinschaft und selbst in einem Einfamilienhaus-Quartier.

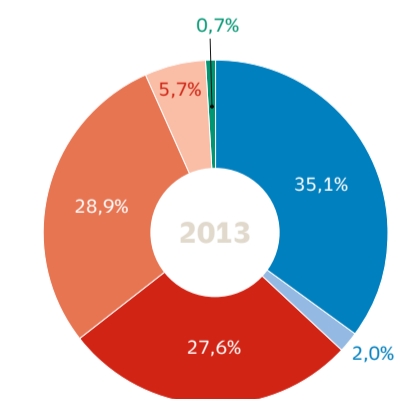
Ob Mobility-Fahrzeug und Leihvelo, Tauschbörse und Sammeleinkauf, Kinderbetreuung und das Organisieren eines Strassenfests – das Teilen von praktischen Dingen und Aktivitäten, seit Menschengedenken im häuslichen Umfeld praktiziert, gewinnt wieder an Bedeutung. Nachbarschaftsinitiativen und die aktive Gemeinschaftsförderung in Siedlungen und Quartieren erweisen sich als wichtiger Faktor für die Integration von Zugezogenen und für mehr Lebensqualität bei den Eingessessenen.

Noch vor kurzem als Nischenphänomen belächelt, haben sich solche gemeinschaftlichen Wohnformen nicht nur bei Mietern und Stockwerkeigentümern etabliert. Auch Quartiervereine, Wohnbaugenossenschaften und Immobilienunternehmen sowie die Gemeinden unterstützen diese Ideen mit unterschiedlichen Mitteln und Konzepten.

Unter dem gleichen Dach mit Nachbarn zu wohnen, die man in der Regel nicht selbst gewählt hat, ist im «Land der Mieter» die mit Abstand meistgenutzte

Allein, zu zweit, zu dritt

Familien- und Haushaltstypen in der Schweiz



Nichtfamilien	Einpersonenhaushalte
	Haushalte mit mehreren Personen, WG
Einfamilien	Paare ohne Kinder
	Paare mit Kind(ern)
Mehrfamilien	Haushalte mit mindestens zwei unabhängigen Familienkernen

Quelle: Bundesamt für Statistik

Wohnform. Nach dem Boom beim Bau von neu erstellten Eigentumswohnungen in den letzten Jahren gehören auch die neuen Stockwerkeigentümer dazu. Zwar entfallen von den 1,7 Mio. Wohngebäuden in der Schweiz mehr als die Hälfte auf Einfamilienhäuser. Doch mehr Platz zum Wohnen hat es in Mehrfamilienhäusern mit ihren im Durchschnitt 5,4 Wohnungen – über die Hälfte verfügen über drei oder vier Zimmer. Wo die baulichen und organisatorischen Voraus-

setzungen stimmen, erfreuen sich partizipative Elemente im Haus und beim Zusammenleben grosser Akzeptanz – ganz unabhängig vom Typus und von der Familienform. Geteilt werden längst nicht nur die Waschküche und der Velo-Unterstand, sondern wo vorhanden auch Sauna, Werkstatt und Partykeller. In manch einer neuen Überbauung bewirtschaften Bewohnerinnen und Bewohner einen Blumen- und Gemüsegarten im Hof. Und wo es geeigneten, gemeinsamen Aussenraum gibt, treffen sich die Hausbewohner an schönen Tagen gerne auf ein Glas Wein.

«Gemeinsam statt einsam» heisst ein Leitfadens, mit dem die Stadt Zürich vor einigen Jahren der Vereinzelung ihrer Bewohner entgegenwirken wollte, von der eine Mehrheit heute allein lebt, nicht nur im höheren Alter. Partizipation und gegenseitige Wertschätzung und Vertrauen, aber auch gemeinsame Interessen und Werte sowie Kontaktmöglichkeiten und Unterstützung im Alltag sind nötig, um solche innovativen Wohnformen zu wagen und zu etablieren.

Prädestiniert dafür ist der gemeinnützige Wohnungsbau, der gegenwärtig nicht zuletzt wegen der günstigeren Wohnkosten eine kleine Renaissance erlebt. Er komme mit weniger Fläche pro Kopf aus und fördere die soziale Durchmischung, sagt Urs Hauser, der Direktor eines Verbands für die mehr als 1100 Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz, im Interview (Seite 9).

Was heute durch die Gemeinnützigen, aber auch durch aufgeschlossene, zukunftsgerichtete Investoren entsteht, ist nicht nur von ansprechender Architektur und hoher Wohnqualität, sondern bietet auch Platz für sich verändernde Familienkonstellationen: ein Dach für Einel-



Das Teilen von praktischen Dingen und Aktivitäten, seit je im häuslichen Umfeld praktiziert, gewinnt an Bedeutung.

tern- und Patchwork-Familien und doppelte Berufstätigkeit, für Cluster-Wohnungen und generationenübergreifende Wohngemeinschaften. Wo solche Modelle bereits realisiert sind, wie in den jungen Genossenschaften Kraftwerk1 oder Kalkbreite in und um Zürich, ist die Nachfrage gross.

Soziale Interaktion in der Nachbarschaft erfordert Engagement. Sie bringt dem Einzelnen und der Gruppe einen Gewinn an Lebensqualität, kann aber auch fordernd und anstrengend sein. Den Erfolgen zum Trotz, die diese Pioniersiedlungen vorweisen können: Das starke Bedürfnis von Bewohnerinnen und Bewohnern nach Privatsphäre und geschützten Rückzugsorten wird bleiben.

Haushaltstruktur

Singles und Paare ohne Kinder in der Mehrheit

Demografie, Individualisierung und wachsender Wohlstand zählen zu den Ursachen für den Wandel der Haushaltstruktur. War einst, auch aus ökonomischen Gründen, die vielköpfige Grossfamilie der vorherrschende Typus, sind heute Einpersonenhaushalte sowie Paarhaushalte ohne Kinder die häufigsten Lebensformen. Von den mehr als 3,5 Mio. Privathaushalten in der Schweiz entfallen mehr als zwei Drittel auf diese beiden Typen. Im Durchschnitt beträgt die Grösse eines Haushalts 2,2 Personen.

Der Anteil der Paarhaushalte mit Kindern ist dagegen rückläufig. Im Gegenzug wächst die Zahl der Einelternhaushalte mit Kind(ern), die häufig aus Tren-

nungen und Scheidungen der Eltern hervorgehen, sowie der sogenannten Patchworkfamilien. Während in urban geprägten Kantonen die Anteile der Kleinhaushalte weitaus am grössten ist, sind in den eher ländlichen Regionen die grösseren Familienverbände nach wie vor dominant.

Seit einigen Jahren erfasst das Bundesamt für Statistik auch Mehr- und Nichtfamilienhaushalte. Noch ist ihr Anteil gering, aber er wächst. Darunter finden sich auch die von jungen Genossenschaften durch entsprechende Angebote geförderten neuen Wohnformen, von denen wir auf den folgenden Seiten einige vorstellen. (dst.)

Meins ist Deins

In den neuen Genossenschaften ist der Gedanke des Teilens fest verankert. Ihre Bewohnerinnen und Bewohner setzen die Idee im eigenen Wohnumfeld spielerisch um. **Von Stefan Hartmann**

FOTOS: MARION NITSCH



Treffpunkt im Café der Siedlung. Im benachbarten «Konsumdepot» können sich die Bewohner mit dem Nötigsten eindecken.

Teilen ist eine patente Sache. In etlichen der jungen Genossenschaften haben die Bewohner den Gedanken um interessante Elemente weitergebracht. Im neuen Quartierteil Hunzikerareal der Genossenschaft «Mehr als wohnen» in Zürich Schwamendingen ist die Idee fest verankert.

Geräte: Wer von den rund 1300 Bewohnenden zum Beispiel eine Bohrmaschine, eine Fonduepfanne oder ein Zelt ausleihen möchte, kann dies mit einem Kleber an seinem Briefkasten kundtun. Das funktioniert ganz nach der Idee von Plattformen wie www.pumpipumpe.ch oder www.tauschenamfluss.ch.

Wissen: Im Hunzikerareal sind engagierte Bewohnende daran, ihre eigene «Währung» einzuführen. Das könnte so aussehen: Wer eine Dienstleistung anbietet, kann dafür eine andere Dienstleistung – genauer gesagt «en Gfalle» – beziehen. Zum Beispiel eine Kopfmassage gegen eine Hilfeleistung am Computer. «Ein Ziel der Quartierwährung ist es, den sozialen Austausch im Quartier zu fördern, indem brachliegende Talente und Fähigkeiten zugänglich gemacht werden», sagt Thomas Burger von der Quartiergruppe «Quartierwährung».

«Tauschhalle»: Die Bewohner können hier intakte, aber nicht mehr gebrauchte Möbel und Gebrauchsgegenstände abgeben, damit Mitbewohner, die etwas brauchen, es mitnehmen können.

Reparieren: Zum Teilen oder Weggeben von Sachen gesellt sich ganz organisch auch das Reparieren von Gütern. Fachleute teilen ihre Kenntnisse mit den geplagten Benützern von defekten Elektrogeräten. In der Siedlung Giesserei der Genossenschaft Gesewo in Winterthur



Tauschhalle und Allmendraum auf dem Hunzikerareal. (Zürich, 9. September 2015)

verzeichnete das «Repair»-Café am Aktionstag im April einen grossen Zulauf. Rund fünfzig Personen der Siedlung brachten Elektrogeräte oder Velos zum Reparieren.

Gärtnern: Ein neue Facette des Teilens ist mit der Bewegung des *Urban Gardening* aufgekommen: Man legt zusammen Gärten, zum Beispiel in Form von Setzkisten, auf dem Siedlungsdach oder vor dem Haus an, die man gemeinsam pflegt. Im Hunzikerareal ist auf der Freifläche der gemeinsame Garten ein Thema. Das gemeinschaftliche Anpflanzen habe etwas ungemein Verbindendes, meinte jüngst Siedlungs-Coach Sabine Ziegler. Durch das Teilen von Wissen um das

Gärtnern entstehe nachbarschaftliche Nähe, für Menschen, die frisch zugezogen sind, sogar Heimat.

Bücher: Die Bewohner in der Hardturm-Siedlung von Kraftwerk1 oder in der Kalkbreite geben ihre gelesenen Bücher an die Mitbewohner weiter, indem sie sie in eine Bücherwand stellen, die von einer Büchergruppe gut betreut wird, nach Gattungen, versteht sich.

Bar/Laden: Gleich nebenan ist die «Pantoffelbar», wo man sich gegen einen Beitrag ins Kässeli ein Getränk beschaffen und einen Fussballmatch anschauen kann. Wer sich hinsetzt, hat Aussicht auf Gesellschaft. Die Freizeit mit anderen zu teilen, auch das ein Gedanke, der ganz im



Material und Wissen werden geteilt.



Die Freizeit mit anderen teilen: Wer sich in die «Pantoffelbar» setzt, hat Aussicht auf Gesellschaft.

Sinn der Genossenschaften ist. Im angrenzenden «Konsumdepot» kann man sich derweil mit dem Nötigsten eindecken und anschreiben lassen.

Zusatzzimmer: In grossen Mehrfamilienhäusern von Genossenschaften teilt man sich Gäste- oder Jokerszimmer; hier kann man Freunde beherbergen, oder man mietet es dazu, etwa, wenn der Teenager in der Familie etwas Distanz oder die Mutter ein Atelier braucht. In der Kalkbreite gibt es «Flex»-Zimmer, die auch stundenweise gemietet werden können. In der «Pension» gibt es Gästezimmer mit Dusche. Im Hunzikerareal ist sogar ein ganzes Gästehaus mit 20 Zimmern vorhanden.

GUT FÜR DIE ATMOSPHÄRE IM BÜRO – UND FÜRS KLIMA.

Effizienz, die Motiviert durch 100% nachhaltige Energieversorgung, Minergie®-P-ECO-Standard und LEED-Zertifizierung in Platinum.

Ihr Kontakt philippe.mueller@kmp.ch

3D-ENTDECKUNGSTOUR AUF: WWW.GREENCITY-OFFICES.CH

GREENCITY ZÜRICH SÜD

OFFICES





Aussenraum für alle: Neubau der Genossenschaft Kraftwerk 1 auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf.



Eigenes Gemüse im Innenhof: In der Siedlung Futura in Schlieren können Mieter ein Stück Garten haben.

Betriebsanleitung für die B

Mit Animation vom «Siedlungscoach» und besonderer Infrastruktur versuchen viele Genossenschaften, das Leben in der Gemeinschaft zu verbessern. Wie gut funktionieren diese Experimente? Von Erik Brühlmann und Marius Leutenegger

Der Mensch ist nichts als ein Bündel von Beziehungen», hielt Antoine de Saint-Exupéry in seinem Roman «Flug nach Arras» fest. Tatsächlich: Wir alle suchen Gemeinschaft. Manche Entwicklungen erschweren es uns allerdings, unser Bedürfnis nach dem Miteinander am Wohnort zu befriedigen: Der Nachbar gehört einer Kultur an, die lieber unter sich bleibt, wir verbringen als Pendler unseren Tag woanders, Berührungspunkte mit den anderen Hausbewohnern fallen zusehends weg - seit zum Beispiel immer mehr Wohnungen über eine eigene Waschmaschine verfügen. Das Miteinander wird so immer weniger selbstverständlich.

Je stärker die Anonymisierung voranschreitet, desto häufiger sind die Versuche, ihr entgegenzuwirken. Es sind vor allem Genossenschaften, die sich dahingehend engagieren - also jene Akteure, die bereits seit je auf einen gewissen Mieterzusammenhalt setzen. Ihren reichen Mitgliedschaften in der Genossenschaft und gelegentliche Mieterversammlungen heute oft nicht mehr.

Wer zum Beispiel im Mehrgenerationenhaus «Giesserei» in Winterthur wohnen möchte, muss nicht nur Genossenschafter werden, sondern auch dem Hausverein beitreten und «sich für die Gemeinschaft engagieren, sei es durch Mitwirkung in den Arbeitsbereichen oder Beteiligung an Gemeinschaftsarbeiten». Die zuständige Genossenschaft Gesewo verfolgt als Ziel dieses und all ihrer anderen Projekte, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, den die Mietenden solidarisch und in hoher Eigenverantwortung nutzen können.

Die Vorgaben, was Mieterinnen und Mieter sollen und dürfen, nehmen zu. So gilt in der neuen Siedlung Zwicky Süd der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1 in Dübendorf ein weitgehendes Autoverbot: Nur wer aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen ein Auto braucht, darf auch eines besitzen. Das Ziel solcher Selektion ist klar: Wer ein-



Apartment für Gäste in der Siedlung Futura in Schlieren.

zieht, soll den Gemeinschaftsgedanken und die jeweilige Siedlungs-Philosophie auch explizit leben wollen. Ein Eingriff in die Privatsphäre ist dies nur auf den ersten Blick; auch bei «normalen» Wohnungen können Haustiere, Instrumente oder Rauchgewohnheiten durchaus ein Ablehnungsgrund sein - auch wenn das nicht immer so kommuniziert wird.

Veränderung nötig und möglich

Fred Frohofer hat sich für eine Wohnung in der Überbauung Kalkbreite in Zürich entschieden. Der Neubau entstand im partizipatorischen Verfahren - also unter Einbezug interessierter Genossenschafter. Unter dem Dachbegriff der Nachhaltigkeit jeglicher Art wurde eine «Betriebsanleitung» für die Siedlung erarbeitet, die sich mit Strukturen, sozialer Durchmischung, aber auch mit Gewerbe- und Aussenraumnutzung beschäftigt.

Immer geht es dabei um den praktischen Mehrwert für den Einzelnen. «Es ist nicht so, dass wir jeden Morgen händchenhaltend im Hof stehen und Lieder singen», sagt der 52-jährige Frohofer. «Es geht bei diesem Projekt darum, dass je-



Es ist eine Besinnung auf die Qualitäten, die früher in jedem Dorf zu finden waren, wo jeder dem anderen unter die Arme griff.

Mieter, die kaufen wollen

Plötzlich steht die eigene Miet-Liegenenschaft zum Verkauf. Da heisst es, in kurzer Zeit rasch und richtig zu reagieren: Wer beteiligt sich am Kauf, wer hat wie viel Geld auf der hohen Kante, macht die Bank mit? Mieterinnen und Mieter, die gemeinsam ihr Wohnhaus erwerben wollen, erfahren auf der Website www.aproprio.ch nützliche Tipps, mit Checklisten und Informationsbroschüren zum Download. Die gemeinnützige Stiftung PWG hat Apropro 2012 als eine von der Stadt Zürich unterstützte Beratungsstelle aufgebaut. Sie ist derzeit nicht mehr aktiv, die Informationen sind aber weiterhin verfügbar. Stefan Hartmann

der vom anderen bei alltäglichen Bedürfnissen in irgendeiner Form Nutzen ziehen kann.» Auch die Kalkbreite-Devise, den Ressourcenverbrauch in jeder Hinsicht zu beschränken - Autoverzicht, Minimierung des Energieverbrauchs und vieles mehr - kommt Frohofer entgegen.

«Es ist klar, dass wir unsere Lebensweise ändern müssen», sagt er. Dass sich die Kalkbreite nach dem anfänglichen Enthusiasmus zu einer «normalen» Überbauung entwickelt, glaubt Frohofer nicht: «Je besser wir uns kennen, desto vielfältiger wird unser Gemeinschaftsleben. Wir haben eine Jassgruppe, eine Strickgruppe, ein Gartenteam und vieles mehr. Die Ziele, die man sich mit der Kalkbreite gesteckt hat, wurden erreicht.» Auch wenn die siedlungseigene Sauna, wie Frohofer einräumt, nicht die erhoffte Auslastung verzeichnet.

Das Ende der sozial nachhaltigen Fahnenstange ist die Kalkbreite für Fred Frohofer jedoch nicht. Als Vorstandsmitglied im Verein «Neustart Schweiz» plädiert er für ein gesamtschweizerisches Umdenken beim Wohnen. Dazu sollen Projekte wie jenes in der Kalkbreite wei-



...rten dazumieten. (19. September 2015)

ewohner

tergedacht werden: «Wir sprechen von Nachbarschaften, die auf die Kooperation der Bewohnerinnen und Bewohner setzen und dadurch die alltäglichen Bedürfnisse weitgehend selbst abdecken können.» Es sei eine Rückbesinnung auf die Qualitäten, die früher in jedem Dorf zu finden waren, wo jeder dem anderen bei Bedarf unter die Arme griff. Der Mensch bleibe ein kooperativ veranlagtes Wesen, sagt Frohofer.

Gemeinschaft entstehen lassen

Das Wohnkonzept Futura in Schlieren bei Zürich ist etwas anders. Die Siedlung bietet den Mietenden neben dem reinen Wohnraum zwar auch viel Mehrwert: Gemeinschaftsräume, Kinderkrippe, Waschalons, Partyraum, zumietbare Gästewohnungen, einen Standort für Mobility-Fahrzeuge und E-Bikes. «Hinter Futura steht aber keine Genossenschaft», erklärt Andreas Feuz, Immobilien-Bewirtschafter der für die Siedlung zuständigen Halter AG.

Aline Lucchetta von der Futura-Eigentümerin Next Immobilien AG, erklärt die Motivation hinter dem Projekt so: «Wir fanden es interessant, mit gewissen Dienstleistungen das Alltagsleben vereinfachen zu können. Überzeugt waren wir auch vom sozialen Aspekt, der sich in dieser Überbauung durch die Mieter wie auch durch Ideen der Eigentümerschaft oder Verwaltung bilden kann.»

Die Mieterauswahl erfolgte ähnlich wie sonst auf dem freien Wohnungsmarkt; einen Zwang, sich am Gemeinschaftlichen zu beteiligen, gibt es für die Mieter nicht. Auch nicht in finanzieller Hinsicht. Feuz: «Bezahlt wird nur für Zusatzdienste, wenn man sie auch nutzt.»

Damit aus Futura mehr als nur eine Überbauung mit ein paar Gemeinschaftsräumen und Zusatz-Annehmlichkeiten wird, sicherte sich Next Immobilien die Dienste einer Mediatorin. Sabine Ziegler war als «Siedlungcoach» im ersten Betriebsjahr dafür zuständig, zarte Gemeinschaftspflänzchen zu setzen. «Natürlich gab es Bewohner, die genau wegen des Nachhaltigkeits- und Sozialgedankens in

die Siedlung gezogen waren», sagt sie. «Die meisten sind aber Leute, wie man sie überall in Schlieren und der ganzen Schweiz findet.» Konsequenterweise organisierte Ziegler deshalb viele Anlässe, bei denen sich die Futura-Mietenden erst einmal kennenlernen konnten. «Mit der Zeit kamen dann auch die Leute mit Ideen zu mir und baten mich, diese umzusetzen.» Es sei deshalb bedauerlich, dass sie nur ein Jahr als Siedlungcoach habe wirken können, «denn man sagt ja, dass der Prozess der Gemeinschaftsbildung etwa drei Jahre dauere».

Ziegler's Arbeit wird jetzt von einem Futura-Bewohner weitergeführt. «Ein Vorteil, denn so kommen die Impulse aus den Reihen der Mieter selbst und nicht von einer externen Person», findet Immobilienverwalter Feuz. Er ist aber realistisch: «Das Interesse an Angeboten und Aktivitäten ist noch sehr beschränkt. Momentan werden vor allem die Familiengärten, die E-Bikes und das Mobility-Angebot genutzt. Alles in allem engagieren sich vielleicht 10 bis 15 Prozent der etwa 200 Mietenden regelmässig.»

Flächenverbrauch

Näher beieinander bei den Gemeinnützigen

In Zürich wurden zwischen 2009 und 2014 11586 neue Wohnungen erstellt, 26% davon durch Wohnbaugenossenschaften, 5% durch die Stadt und 69% durch private Bauträger. Eine Untersuchung zeigt, dass die Mieten von Genossenschaftswohnungen pro Quadratmeter etwa ein Fünftel günstiger sind als jene der Privaten. Zudem leben dort im Schnitt mehr Menschen. Im gemeinnützigen Wohnungsbau beträgt die Fläche pro Kopf im Schnitt 33,5 m² pro Person, bei privaten Vermietern 39,1 m² und im Stockwerkeigentum 55 m². M. Leutenegger

Cluster-Wohnungen

Privatsphäre in der Gruppe

Wohnraum, Bad, Küche oder Waschtischsalon zu teilen, das ist nicht mehr nur der guten alten Wohngemeinschaft vorbehalten. In den jungen Siedlungen gehören neue Wohnformen wie Grosshaushalte und Cluster-Wohnungen zum festen Angebot, etwa in den Zürcher Siedlungen der Genossenschaft Kraftwerk 1 (Hardturm, Zwicky Süd, Heizenholz), in der Kalkbreite oder im Hunzikerareal. Das Konzept: Fünf bis zehn Menschen wohnen in ihren eigenen, rund 40 m² grossen Einzimmerwohnungen mit Dusche und Kochnische, die um einen grosszügigen Gemeinschaftsraum mit Balkon und Küche als Treffpunkt gruppiert sind.

Die Bewohner solcher Grosswohnungen sind so nicht alleine, sondern haben stets Anschluss an die Gemeinschaft. Man lebt «gemeinsam privat» und kann aber auch die Türe hinter sich zumachen. Immobilienexperte Stefan Fahrlander spricht von einer «Individuali-



Bis zu 10 Personen teilen sich eine Grosswohnung auf dem Zwicky-Areal.

sierung des Lebensgefühls in Gemeinschaft».

Das Angebot, in Cluster-Wohnungen einzuziehen, spricht auch ältere Menschen oder Alleinerziehende an (siehe auch den Beitrag auf Seite 13). Während man in der klassischen Wohngemein-

schaft zum Teil recht nah aufeinander wohnt und zur gemeinsamen Nutzung der Infrastruktur gezwungen ist, ermöglichen Grosshaushalte und Cluster-Wohnungen trotz der Nähe der Bewohner zueinander genügend Privatsphäre und Autonomie. Stefan Hartmann

ANZEIGE



CREDIT SUISSE

Was macht gute
Hypothekenberatung aus?
Sie entspannt.



Je kompetenter Ihr Finanzierungspartner, desto entspannter können Sie Ihr Eigenheim geniessen. Auch für komplexe Ansprüche bieten Ihnen unsere lokalen Hypotheken-Experten nachhaltige Finanzierungslösungen. Schnell und unkompliziert, bewährt und sicher.

Mehr zum Thema Hypotheken: credit-suisse.com/hypotheken

Quality Check
Beratungszufriedenheit
★★★★★
1'009 Befragungen durch die Credit Suisse 09.14

«Orte schaffen, wo Menschen sich wohl fühlen»

Für Innovationen im Wohnungsbau sind Partizipation und Wertschätzung nötig, sagt Urs Hauser, Direktor des Verbands der Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz. Wo man sich kenne, sei der Wille zur Mitwirkung vorhanden

NZZ am Sonntag: Was macht das Wohnen in der Gemeinschaft aus?

Urs Hauser: Es sind Grundbedürfnisse, die wir mit dem Wohnen abdecken, der Wunsch nach Sicherheit, Partizipation und Identifikation. In der nachbarschaftlichen Gemeinschaft sind wir nicht allein, können uns einbringen und mitmachen. Die Sicherheit ist für viele zentral, zum Beispiel in Form eines erhöhten Kündigungsschutzes oder bezahlbarer Mieten. In einer Genossenschaft wird das höher gewichtet als auf dem freien Wohnungsmarkt.

Die Genossenschaftsidee erlebt derzeit eine kleine Renaissance. Aus welchen Motiven entstehen die neuen Formen?

Ursprünglich bildeten sich Genossenschaften aus der Not heraus. Familien, die keinen Wohnraum fanden, legten ihr wenig Geld zusammen, um Land zu kaufen und zu bauen. Bei den heutigen Neugründungen stehen drei Aspekte im Vordergrund. Zum Ersten der ökonomische: Kosten- statt Marktmiete macht preisgünstiges Wohnen möglich. Zum Zweiten der Zusatznutzen, der in der Gemeinschaft durch entsprechende Angebote entsteht, die Möglichkeit, sich auszutauschen und auszuhelfen. Und zum Dritten die soziale Durchmischung. Das Angebot richtet sich an eine breite Bevölkerungsschicht. Sozial Schwächere werden dabei aber nicht ausgeschlossen, sondern integriert.

Wieso ist die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen so gross?

Genossenschaften bieten als der dritte Weg eine attraktive Alternative im Vergleich zum Kauf oder zur Miete einer Wohnung. Für einen grossen Bevölkerungsanteil, vor allem in den Städten, ist Wohneigentum unerschwinglich geworden. Was heute bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern entsteht, ist von ansprechender Architektur und hoher Wohnqualität. Und Genossenschaften bieten Raum für veränderte Familienkonstellationen - Einzeltern- und Patchwork-Familien, doppelte Berufstätigkeit, generationenübergreifende Wohngemeinschaften.

Was teilen die Bewohner gern?

Wenn es sinnvoll ist, lässt sich fast alles teilen. Das geht weit über die Waschküche hinaus: halböffentliche Aussenräume, ein Grossbildschirm für den gemeinsamen Fernsehabend, Lösungen für die Mobilität und sportliche Aktivitäten. Familien teilen sich die Betreuung der Kinder oder organisieren einen Mittagstisch. Für die Älteren sind es der Treffpunkt auf einer Terrasse oder praktische Alltagshilfe, etwa beim Einkauf. Potenzial sehe ich z. B. auch in Tausch- und Talentbörsen. In der Gemeinschaft geht es auch

darum, Fähigkeiten von Einzelnen anderen zugänglich zu machen.

Wo sind die Grenzen des Gemeinsamen?

Die Wohnung selber ist oft der eigentliche Rückzugsort. Hygiene ist ein Bereich, den man lieber für sich möchte. Für manche ist es auch die Küche oder sein Wohnzimmer. Wir brauchen private Bereiche, in die wir uns zurückziehen können.

Partizipation, die Sie beschreiben, entsteht nicht von allein.

Hier sind Vorstand und Verwaltung einer Genossenschaft gefragt. Sie müssen dabei eine Führungsrolle übernehmen und Raum für kreative Ideen bereitstellen, Anreize schaffen, um Mehrwert für alle Bewohner zu realisieren. Solche Formen der Innovation brauchen gegenseitige Wertschätzung. Am Geld scheitern sie selten.

Und an der Zeit? Gelebte Gemeinschaft ist aufwendig.

Dort, wo man sich kennt, ist der Wille zur Mitwirkung vorhanden. Anonymität verhindert sie. Letztlich geht es darum, Orte zu schaffen, an denen Wohnen und Begegnen möglich ist und Menschen sich wohl fühlen.

Neiddebatten, Subventionsvorwürfe: Weshalb bläst den Genossenschaften ein so starker politischer Wind entgegen?

Die Wohnbaugenossenschaften sind trotz gelegentlichem Wirbel in der öffentlichen Wahrnehmung besser positioniert als auch schon. In der Politik vermischt man oft sozial und gemeinnützig. Der soziale Wohnungsbau, auf den die Debatte fokussiert, macht nur einen geringen Teil aus. Zu wenig Beachtung findet dagegen der grosse Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Er kommt mit weniger Fläche pro Kopf und damit geringerer Umweltbe-

Urs Hauser

Urs Hauser (52) ist Direktor von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger. Den mehr als 1100 Mitgliedern aus neun Regionalverbänden, in erster Linie gemeinnützige Genossenschaften und Stiftungen, gehören landesweit rund 145 000 Wohnungen. Hauser leitet die Geschäftsstelle des Dachverbands in Zürich mit 16 Beschäftigten seit 2013. Der Architekt und Experte für Verbands- und Genossenschaftsmanagement ist seit 14 Jahren für die Organisation tätig. Hauser wohnt in einer Reihenhaussiedlung in der Nähe von Aarau. (dst.)



Wer sich kennt, wirkt gern mit: Urs Hauser, Verbandsdirektor. (Zürich, 15. 9. 2015)

«Für junge Genossenschaften ist es fast unmöglich, auf dem freien Markt Land zu erwerben.»

lastung aus und fördert die soziale Durchmischung. Die Gesellschaft profitiert in vielerlei Hinsicht. In den Städten und Gemeinden entstehen nachhaltige Quartiere, die weit über den reinen Wohnungsbau hinausgehen und das Gemeinwesen entlasten. Das versuchen wir aufzuzeigen.

Mit Ersatzneubauten versuchen Genossenschaften, zu verdichten und ihren Bestand aufzuwerten. Gelingt das?

Viele Siedlungen aus den 1940er und 1950er Jahren sind vergleichsweise locker bebaut. Das bietet Chancen für eine massvolle innere Verdichtung. Das Land ist oft abgeschrieben. Den Zwang zur maximalen Ausnutzung, den es wegen der hohen Landpreise und der Renditeerwartungen im privaten Mietwohnungsbau gibt, um marktfähige Wohnungen anzubieten, kennen Genossenschaften zum Glück nicht in der gleichen Form.

Die Nachfrage nach neuen Genossenschaftswohnungen übersteigt das Angebot bei weitem. Wie kommen Genossenschaften zu Bauland?

Für junge Genossenschaften ist es tatsächlich fast unmöglich, auf dem freien Markt in Städten an Land zu kommen. Seitens des Verbands schauen wir bei Anfragen, ob es bestehende und potente Genossenschaften in der Nähe hat, die professionelle Unterstützung bieten können. Sinnvoll ist zudem, für den Landerwerb frühzeitig einen Fonds zu öffnen. Das Baurecht mit Auflagen kann eine Alternative zum Kauf sein. Gefordert ist aber auch die öffentliche Hand. Die Gemeinden sollten eine Wohnbaustrategie entwickeln und eine Steuerungsfunktion übernehmen. Der Verband fordert hier seit langem ein Vorkaufsrecht für Gemeinden, damit diese Bauland erwerben und so eine aktive Wohnraumpolitik betreiben können.

Zuletzt ein Ausblick: Wie sieht gemeinsames Wohnen in 100 Jahren aus?

Die Grundbedürfnisse der Menschen werden sich nicht ändern, Wohnen und Begegnen. Vieles sind Modeerscheinungen, die kommen und gehen. Die Technik wird Fortschritte machen, vielleicht helfen uns dann Roboter im Haushalt. Mir wären Menschen lieber.

Interview: David Strohm



Universität
Zürich UZH

CUREM

Center for Urban &
Real Estate Management
Telefon 044 208 99 99
oder www.curem.uzh.ch

Mietmarktregulierung – jenseits der Polemik

CUREMhorizonte (öffentlicher Anlass), 30. September 2015, 17.30 Uhr, Aula Universität Zürich

Renommiertere Expertinnen und Experten sprechen zum Thema Mietmarktregulierung:

- Prof. Dr. Pascal Gantenbein gibt eine kurze Einführung in die Funktionsweise des Schweizer Mietmarkts.
- Dr. Peter Pontuch hat sämtliche EU-Staaten hinsichtlich ihrer Mietmarktregulierungen sowie deren Effekte analysiert und teilt seine Erkenntnisse.
- Prof. Dr. Bernd Roock befasst sich mit dem Aufstieg und Niedergang von Volkswirtschaften und wie wir langfristig reich bleiben könnten.
- Dr. Andrea Martel, NZZ-Redaktorin, interviewt Dr. Ernst Hauri, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen, zur Wohnmarktregulierungsstrategie des Bundes über die nächsten Jahre.

Um eine Anmeldung auf www.curem.uzh.ch wird gebeten. Der Anlass ist kostenlos.

Jetzt
anmelden

Die Millennial-Kommune

In einem grossen Haus zu wohnen, ist der Traum vieler junger Städter. Eine Gruppe von zehn jungen Leuten hat ihn sich erfüllt und ist in eine Villa mitten in Zürich gezogen. **Von Vanessa Sadecky**

Stellt man sich eine Wohngemeinschaft vor, denkt man schnell an enge Räume und Spülbecken voll mit dreckigem Geschirr. Steht man vor der WG von Christian Grünig, löst dies eher Assoziationen wie Herrenhaus und Gartenparadies aus. Betritt man den hölzernen Flur, wird schnell klar, dass es sich hierbei um keine klassische WG handelt.

Der Bau-Gesamtprojektleiter aus dem sankt-gallischen Grabs ist vor drei Jahren mit neun Freunden und Bekannten in die «Villa Impossible» gezogen. Das efeubewachsene Haus liegt zwischen dem Museum Rietberg und der Kirche Enge, mitten in Zürich. Die Bewohner leben hier auf vier Stockwerken in fünf Wohnungen und teilen sich Bereiche wie Terrasse, Dachstube und Garten.

Grünig, den alle «Chrigl» nennen, ist selbst in einem grossen Haus aufgewachsen ist. Bis er erkannte, dass so etwas auch in der Stadt zu einem vernünftigen Preis möglich ist, vergingen allerdings Jahre. «Es war eigentlich eine Bieridee», erzählt der Mittdreissiger an einem lauschigen Sommerabend unter dem von Lichterketten umschlungenen Apfelbaum im Garten. Ihm sei aufgefallen, dass der Grossteil seiner Freunde alleine in Zweizimmerwohnungen lebte und alle Schwierigkeiten hatten, jeweils einen Termin zu finden, um sich zu treffen. «An einem Abend in einer Bar habe ich ihnen dann vorgeschlagen, zusammen auf Haussuche zu gehen.» Seine Freunde fanden die Idee überzeugend.

Die auf einer Immobilien-Plattform ausgeschriebene Villa auf einem 2800 Quadratmeter grossen Grundstück begeisterte die Gruppe sofort. Man bewarb sich zu sechst. Um ihre Chancen zu erhöhen, suchte die Gruppe dann aber noch vier weitere Bekannte, damit das ganze Haus und nicht nur ein Teilbereich gemietet werden konnte. Dieses Engagement überzeugte die Verwaltung. Das Dezett bekam den Zuschlag und stach dabei immerhin 50 Mitbewerber aus.

Besitz verliert an Bedeutung

Die Idee, ein Haus zu teilen, passt perfekt in die Lebenswelt der Millennials, jener Generation, die zwischen 1976 und 1994 geboren wurde. Wenn man sich schon mit dem Mobility-Abo Autos teilt und mit Spotify seine Lieblingsmusik, warum dann nicht auch ein ganzes Haus? Man muss nicht mehr unbedingt wie die Babyboomer und die Generation X darauf hinarbeiten, ein Eigenheim zu besitzen, es reicht, in einem Haus zu wohnen. So bleibt man flexibel, kann auch mal einfach seine Zelte abbrechen. Von der Ori-



Der grosse Garten als beliebter Treffpunkt der «Villa Impossible»-Bewohner. (Zürich, 10. September 2015)

ginalbesetzung der Villa sind sechs WG-Bewohner geblieben. Etwa jedes halbe Jahr gibt es einen Mitbewohnerwechsel – aus den üblichen Gründen wie Jobwechsel und Beziehung. Das Altersspektrum in der WG liegt zwischen 23 und 36 Jahren.

Wer in der «Villa Impossible» ein Zimmer beziehen darf, wird demokratisch unter den Mitbewohnern entschieden. Gezahlt werden muss je nach verfügbarer Wohnfläche monatlich zwischen 1000 und 2200 Franken Miete. Besonderen Wert wird darauf gelegt, dass das Geschlechterverhältnis ausgeglichen ist. In einer anderen Branche zu arbeiten als die anderen Mitbewohner, schadet nicht. So wohnen eine Krippenleiterin, ein Architekt und eine Biologin unter einem Dach. Über die Geschichte des Hauses ist nicht viel bekannt. Fest steht, dass es 1912 von einer jüdischen Familie gebaut wurde. Im Untergeschoss eröffnete sie eine Ballettschule. Vom Tanzsaal ist nur eine Anekdote geblieben; im Wohnzimmer ein Stockwerk höher stand eine Vorrichtung, mit der ein Kronleuchter in den Raum gelassen werden konnte. In den 1980er Jahren wurde das Haus renoviert, und neue Mieter zogen ein. Die Ausschreibung 2012 erfolgte nach weiteren Renovationsarbeiten. Der alte Dachstock ist noch gut sichtbar, während der untere Teil des Hauses mit seiner kubischen Form sehr modern wirkt.

Kein Ämtchen-Plan

«Ich hätte nie gedacht, dass das Zusammenleben zu zehnt so wenig Organisation bedarf», sagt Christian Grünig in seinem Wohnbereich, zu dem auch ein Surfbrett gehört. Die WG käme ganz ohne Ämtchen- und Waschplan aus. Jeder der Mitbewohner habe ohne Diskussionen seinen Zuständigkeitsbereich gefunden. «Wenn Ania zum Beispiel eine Maschine anstellt, fragt sie, ob ich noch etwas Helles mitwaschen will», sagt der Mittdreissiger. Lüftungsmonteur Timo Schapper magt die Abfallentsorgung.

Das Reich von Fotograf Stefan Kaiser ist der Garten. Wie auf Kommando kommentiert er Grünigs Küchen-Basilikum im obersten Stock. «Du solltest dem Armen mehr Wasser geben, die Blätter sind ganz faltig.» Hilfe von aussen hat die Gross-WG auch regelmässig, mehrmals im Jahr schauen eine Putzfrau und ein Gärtner vorbei.

Hauptkommunikationskanal ist der Smartphone-Chat Whatsapp. Im Gruppen-Chat der «Villa Impossible» wird von Weihnachtsessen über die Nebenkostenabrechnung alles diskutiert. Grosse Streitigkeiten habe es noch nie gegeben. «Natürlich finde ich es nicht toll, wenn mir als Vegetarier als Erstes Bratgeruch entgegen schlägt, wenn ich von der Arbeit nach Hause komme. Aber ohne Toleranz funktioniert kein Zusammenleben, egal ob mit neun oder zwei Personen», sagt Stefan Kaiser, der im untersten Stock lebt.

In der Schweiz wächst die Zahl der Wohngemeinschaften. Im Jahr 2013 waren von den 3,5 Millionen Haushalten rund 70 300 WG (siehe Tabelle). Das ist etwa ein Viertel mehr als 2010. Die Zahl der Einzelhaushalte nimmt gleichzeitig leicht ab. In Ballungszentren wie Zürich und Genf sind der Auslöser dieser Entwicklung die hohen Mieten für kleine Wohnungen. Zu den klassischen Studenten-Wohngemeinschaften sind Senioren- und Familienwohnverbände hinzugekommen. Und eben die wachsende Gruppe lebensfroher und zum Teil gutverdienender Städter, die sich so wie in der «Villa Impossible» bewusst für das Leben mit geteiltem Wohnraum entscheiden.

«Das Zusammenleben mit so vielen verschiedenen Leuten öffnet den Horizont. Ich glaube, das hält geistig flexibel», erklärt Grünig den entscheidenden



Wohnzimmer mit Stil: «Ohne Toleranz funktioniert das Zusammenleben nicht.»

WG-Hochburg Zürich

Wohngemeinschaften und Alterswohngruppen
Anzahl nach Kantonen

Zürich	20 350
Bern	7 766
Waadt	5 405
Aargau	4 859
Luzern	4 097
St. Gallen	3 607
Basel-Stadt	2 877
Thurgau	2 546
Tessin	2 434
Genf	2 328
Übrige Kantone	14 019
Total ganze Schweiz	70 288

Quelle: Bundesamt für Statistik, Strukturerhebung 2013



Wenn man sich schon mit dem Mobility-Abo Autos teilt und mit Spotify Musik, warum dann nicht auch ein ganzes Haus?

1000 Arten zu wohnen

In einer «Wohnakademie» der Volkshochschule Zürich stellten Fachleute, unter ihnen die Soziologin Joëlle Zimmerli und die Architektin Michèle Gottier, einen breiten Fächer von neuen Formen des Wohnens vor. Klein und gross, flexibel und modular: So sehen Wohnmodelle für die Zukunft und für Menschen von heute aus. Fünf Beispiele aus diesem Zyklus, **zusammengestellt von Stefan Hartmann**



Grundrisse, die sich anpassen lassen.

Mehrfamilienhaus ohne Schnickschnack

Private Eigentümerschaften entdecken kollektive Wohnformen. Das neu gebaute Mehrfamilienhaus im Stadtzürcher Kreis 4, nahe den Gleisanlagen, weist in den zwei unteren Stockwerken Cluster-Wohnungen auf. Sie umfassen je fünf Kleinwohnungen sowie einen grossen Gemeinschaftsraum. Die Wohnungen haben unverputzte Backstein-Innenwände; auf Schnickschnack wird verzichtet. Die Wohnungen können jederzeit in Einzelwohnungen zurückverwandelt werden. Aus den Einzelwohnungen in den oberen Stockwerken könnten ebenfalls Cluster-Wohnungen werden. Moderne Architektur ist wandelbar und passt sich dem Markt an.



Vorübergehend in ein Wohn-Cluster.

Für Arbeitsmigranten, die Anschluss suchen

Die sogenannten Expats, temporär in ein anderes Land versetzte Spezialisten, und ihre Familienmitglieder tun sich oft schwer mit der Integration in der Schweiz, vor allem weil sie kaum jemanden kennen. Wenn sie nach einem langen Arbeitstag nach Hause kommen, wäre Kontakt wichtig. Hier kann ein kleines Atelier in einem Wohn-Cluster attraktiv sein, da es ein soziales Umfeld bietet. Der Cluster ist für jüngere «Nomaden» eine vorübergehende Wohnform. Grundsätzlich gilt: Je näher zusammen man wohnt, umso wichtiger wird der Rückzugswunsch des Einzelnen. Architektonisch und sozial durchlässige Wohngebilde - beides geht nicht.



Studios mit eigener Loggia.

Mini-Studios und Maxi-Wohnungen

Im Juli dieses Jahres begann im Glattpark Opfikon an Zürichs Nordende das «Min Max» getaufte Projekt. Das von Careal Immobilien geplante Wohn- und Gewerbehäuser soll aus einem kompakten städtischen Blockrandgebäude mit 98 Min-Studios sowie 3 grossen Max-Cluster-Wohnungen aus je 4 Min-Studios bestehen. Die Einheiten verfügen über ein eigenes Bad und eine eigene Loggia. Der innen liegende Hof mit umlaufenden Laubengängen bildet den zentralen Treffpunkt für die Bewohner. Eingestellt in den Hof befinden sich auch in einem verglasten Turm die Gemeinschaftsräume: zwei Waschboxen für die Textilreinigung sowie eine Party-Box, die von den Bewohnern für Anlässe gemietet werden kann.



Verdichtetes Wohnen in Japan.

Modell für Wohnen auf engstem Raum

Japaner sind beim Wohnen einiges gewohnt. Eine Familie mit zwei Kindern kann froh sein, wenn sie 60 m² zur Verfügung hat. Single-Haushalte müssen sich in der Regel auf 20 m² beschränken. Das Moriyama-Haus in Tokio, ein Wohn-Cluster, bei dem zehn kleine Wohnboxen mit verschiedenen Grundflächen und Höhen individuell vermietet werden können, ist ein Modell für Wohnen auf engstem Raum. Die Kuben sind locker in einer kleinen Parzelle verteilt. Manche sind ebenerdig, manche zweistöckig, einige dreistöckig, und wiederum andere haben ein Kellergeschoss. Jede einzelne dieser Boxen, jedes einzelne Stockwerk besteht aus nur einem Raum, unterbrochen höchstens durch Nass- und Stauräume.



Renzo Pianos «Diogene» von Vitra.

Transportable Mikrohäuser

Fertig möblierte Kleinhäuser für junge Menschen zwischen 20 und 30 Jahren, die trotz Ausbildung weit entfernt davon sind, Eigentum zu erwerben, sind unter Londons Entwicklern «hot», damit auf dem teuren Wohnpflaster in der britischen Hauptstadt überhaupt das Geld für die Miete des Appartements aufgebracht werden kann. In Deutschland werden die winzigen Häuser wegen der Zielgruppe auch Singlehaus oder, je nach Grösse, Minihaus, Mikrohaus, Kleinhaus genannt. Manche sind sogar transportabel, ideal für moderne Nomaden. Grundgedanke des Minihauses ist ein kleiner «Fussabdruck» - gute CO₂-Bilanz durch ökologische Baustoffe, geringen Energiebedarf, wenig verbaute Fläche.



50
JAHRE
ANS
ANNI

... Entdecken, welches Potenzial in jedem Stück Land steckt.

Als einer der führenden Immobiliendienstleister suchen wir auch in Zukunft Land. Wir schaffen als finanzstarker Investor und erfahrener Entwickler hochwertige Wohn- und Arbeitsräume. Dabei bilden das Expertenwissen unserer Mitarbeitenden, die finanzielle Unabhängigkeit sowie die kurzen Entscheidungswege die Grundlage für individuelle Lösungen.

Wer hilft, dem wird geholfen

Daheim bleiben und selbstbestimmt leben, solange es geht, ist für viele Senioren die beste Alternative zu Heim und Residenz. Die Alterswohnungen von morgen sind schon gebaut. **Von Stefan Hartmann**

Kaum eine Altersgruppe verändert sich derzeit so dynamisch wie jene der älteren Menschen. Dies schlägt sich in ihrer Wohnwirklichkeit und in ihren Wünschen nieder.

Während das Altersheim zu einem Negativ-Bild des Alterswohnens mutiert, verlieren Spezialwohnformen wie die Residenz an Anziehungskraft, und Alten-WG werden eine Nische bleiben. Viele der Babyboomer-Generation wünschen sich keine Ausgliederung, sondern sie möchten so lange wie möglich zu Hause, im angestammten Rahmen, leben.

Dieser Wunsch scheint bei vielen tief verankert: Bereits heute wohnen laut Age Report III 82 Prozent der 80-Jährigen im eigenen Haus oder in der Wohnung. Und es könnten sogar noch mehr sein, wenn soziale Betreuungsnetze geschaffen würden, welche das Leben im Alter dezentral im Quartier ermöglichen. Welches sind die Voraussetzungen dazu?

Soziale «Software» ausbauen

«Die privaten Alterswohnungen von morgen sind faktisch schon gebaut», sagt Architekturosoziologin und Co-Autorin des Age Report III Joris Van Wezemael. Bei nur einem Prozent Neubauquote pro Jahr kann die wohnpolitische Antwort auf die demografische Herausforderung entgegen den vielbesprochenen neu gebauten Alterswohnprojekten nur über die bauliche und betriebliche Weiterentwicklung des Bestandes laufen. Diesen gilt es alterstauglich und hindernisarm auszustatten, ohne ihn aber unnötig oder übermässig zu verteuern.

Alterstaugliche «Hardware» ist aber nur die eine Seite des Problems. Eine grosse Lücke klafft bei der «Software». Darunter versteht der Architekturosoziologe Beziehungsgeflechte, etwa in der Nachbarschaft oder in sozialen und familiären Netzwerken. «Autonomie meint unterstützte Selbständigkeit», sagt Van Wezemael. Denn niederschwellige Hilfestellungen seien eine Voraussetzung dafür, dass der Slogan «ambulant und stationär» umgesetzt werden kann.

Während die Pflege, die momentan wegen der bevorstehenden Explosion ihres Aufwands grosse Aufmerksamkeit erhält, fest zum stationären Programm gehört, wird Unterstützung als Voraussetzung für autonomes Wohnen und ambulante Versorgung meist vergessen oder unterschlagen. Eine Verbesserung der «weichen» Faktoren würde die Autonomie Älterer in ihrer Wohnung oder ihrem Haus entscheidend stärken, betont ETH-Dozent Van Wezemael. Ein grosses Res-

DANIEL LAUF/BERNARDINI/EPHOTO



Autonomie im hohen Alter bedeutet unterstützte Selbständigkeit: Kaffeekränzchen im Freundeskreis.

ourcenpotenzial für niederschwellige Unterstützungsangebote sieht er in der wachsenden Zahl von rüstigen Babyboomern im Rentenalter. Die neue Lebensphase «Alter» sei auch eine Ressource.

Verschiedene Modelle zur Förderung von Hilfeleistungen und Freiwilligenarbeit gibt es bereits, etwa den Verein «freiwillig@kloten» oder Plattformen für den Tausch von Zeitgutschriften, wie sie der Verein «Kiss» betreibt. Idee: Wer hilft, wenn er noch rüstig ist, dem soll auch später einmal Hilfe zuteilwerden, wenn er sie selber braucht.

Als wesentlich für die Umsetzung neuer Ansätze beim Wohnen im höheren Lebensalter erachtet Van Wezemael die Neugestaltung von Rollen und den Einbezug von Akteuren, die in ihren Pflichtenheften und ihrem Selbstbild bis jetzt wenig mit dem Wohnsystem älterer Menschen zu tun hatten. In Quartieren mit Mehrfamilienhäusern könnten Hauswarte eine Schlüsselrolle in der Befähigung älterer Mieter zur Autonomie übernehmen. «Das vorwiegend technisch geprägte Berufsbild des Hausworts wäre um soziale Kompetenzen zu erweitern.»

Hierzu wäre ein Umdenken bei Liegenschaftsverwaltungen und Facility-Services nötig. «Die Kosten von dezentralen Lösungen unter Einbezug des

privaten Wohnens und somit des normalen Wohnungsmarktes sind alleweil geringer, aber auch adäquater als der Bau von neuen Alterszentren», meint der Experte überzeugt.

Ergänzende Angebote entstünden derzeit in Form von dezentralen Pflegegruppen oder Wohnangeboten für Demenzzranke in den Quartieren. Deren Zahl wird markant zunehmen, da sich die Zahl der über 80-Jährigen bis 2035 verdoppeln wird. «Die Verknüpfung der po-

litisch geforderten Siedlungsentwicklung nach innen mit dem privaten Wohnen im Alter ist eine Chance.» Allerdings braucht es innovative Ideen auch von Akteuren in Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft.

Ambulant vor stationär

Eine Verschiebung des Eintritts in ein Pflegeheim um durchschnittlich ein Jahr würde jährliche Einsparungen von rund 2,2 Mrd. Fr. schweizweit erlauben – eine Mobilisierung dieses Potenzials ist bei der heutigen Trennung von Hilfe und Pflege aber kaum möglich. Dezentrale Modelle für das Wohnen im höheren Lebensalter wären heute schon umsetzbar, glaubt Van Wezemael. Als Beispiel nennt er Gemeindeverwaltungen, die sich in ihren Alterskonzepten zu «ambulant vor stationär» bekennen. Sie müssten sich einen besseren Überblick über den Immobilienbestand und die Eigentümerstruktur verschaffen, um im Zuge der Siedlungs- und Bestandesentwicklung gezielt Kooperationsformen zu suchen. «Die Wohnzukunft der meisten älteren Menschen liegt für die längste Zeit ihres Lebens im gewöhnlichen, privaten Wohnen» und damit im Einflussbereich des privaten Wohnungsmarktes, stellt Van Wezemael fest.

Wohnraum schaffen

Für eine bessere Durchmischung von überalterten Quartieren mit zusätzlichen, jüngeren Bewohnern stehen bauliche Massnahmen im Vordergrund. Neuer Wohnraum lässt sich durch An- oder Aufbauten bei bestehenden Bauten schaffen. Ältere, alleinstehende Paare oder Einzelpersonen könnten in ihren Häusern Einliegerwohnungen einbauen und Studenten im Haus aufnehmen, die kostenlos wohnen dürfen und dafür täglich eine Stunde den Gastgebern zur Verfügung stehen. *Stefan Hartmann*



In den Quartieren könnten Hauswarte eine Schlüsselrolle in der Befähigung älterer Mieter zur Autonomie übernehmen.

Unsere Geschäftsimmobilien sind am Puls der Schweizer Wirtschaft.

PSP Swiss Property – Geschäftsimmobilien Schweiz.

PSP Swiss Property gehört zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Die Lage und Qualität der Büro- und Geschäftshäuser, der umfassende Service für die Mieter sowie die umsichtige und nachhaltige Unternehmensstrategie machen PSP Swiss Property zu einem attraktiven Partner für Aktionäre und Mieter. Die Aktien der PSP Swiss Property AG sind an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert (Symbol PSPN, Valor 1829415).

PSP Swiss Property AG · Kolinplatz 2 · CH-6300 Zug · Telefon 041 728 04 04 · www.psp.info

p|s|p
Swiss Property