

Wohnen im Alter bei der ABZ

Konzept

Stefanie Dadier / GL/VS

Konzept
26. Oktober 2021
Version 01



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
	1.1 Auftrag und Vorgehensweise	3
	1.2 Erarbeitungsprozess	3
	1.2.1 Konzept Wohnen im Alter in der ABZ	3
	1.2.2 Strategie ABZ 100+ und 105+	3
	1.2.3 Bewohnerbefragung	4
	1.2.4 Altersstrategie 2035 Stadt Zürich/	4
2	Trends und Zahlen	5
	2.1 Allgemeine Trends und Daten im Zusammenhang mit «Alter» ^{///}	5
	2.2 Demografie in Zürich und der ABZ	6
3	Handlungsfelder und Ziele	8
	3.1 Stellungnahme der Bewohner/innen	8
4	Massnahmen	9
	4.1 Wir schaffen mehr altersgerechten Wohnraum	9
	4.1.1 Bauliche Standards definieren und anwenden	9
	4.1.2 Analyse des Gesamtwohnungsmix	10
	4.1.3 Bauliche Alltagshilfen im Bestand pilotieren und umsetzen	10
	4.2 Wir unterstützen ältere Bewohner/innen	10
	4.2.1 Priorität älterer ABZ-Mieter/innen auf der Warteliste	10
	4.2.2 Mieterberatung als Fachstelle für Altersfragen positionieren	10
	4.3 Wir entwickeln und pflegen gemeinschaftliches Wohnen für alle Generationen kontinuierlich weiter	11
	4.3.1 Bestehende Hausgemeinschaften bei Bedarf weiterentwickeln	11
	4.3.2 Neue generationenübergreifende Wohnformen entwickeln	11
	4.4 Wir unterstützen ältere Bewohner/innen bei der Suche nach Anschlussmöglichkeiten ausserhalb der ABZ	11
	4.4.1 Beratung und Triage für Altersfragen durch Mieterberatung	11
	4.5 Wir geben älteren Personen eine faire Chance auf dem Wohnungsmarkt	11
	4.5.1 Altersgerechte Wohnungsausschreibung	11
	4.6 Wir ermöglichen begleitetes/ betreutes Wohnen in den Quartieren	12
	4.6.1 Objektvermietung an Dritte	12
5	Umsetzungsplanung	13
6	Anhang	14
	6.1 Altersaufteilung nach Gebiet	14
	6.2 Stellungnahme der Bewohner/innen	15
	6.3 Gemeinschaftliche Wohnformen in der ABZ	25
	Quellen	26

1 Einleitung

1.1 Auftrag und Vorgehensweise

Der Anteil von älteren Personen an der Gesamtbevölkerung nimmt aufgrund der Bevölkerungsstruktur und der konstant hohen Lebenserwartung weiterhin zu. Zurzeit sind ca. ein Drittel der ABZ-Hauptmieter/innen 55-jährig oder älter. Mit den Baby-Boomern befindet sich nun eine Generation mit veränderten Voraussetzungen und Bedürfnissen am Übertritt in die Lebensphase Alter. Es ist zu erwarten, dass Menschen im Alter zunehmend länger selbständig und selbstbestimmt leben können und wollen. Werden Unterstützungsleistungen benötigt, ist es möglich, diesen Bedarf über das Angebot der Spitex-Organisationen zu decken. Unterstützungs- und Pflegebedarf bedingt in der Folge nicht mehr zwingend einen Umzug in eine Alters- oder Pflegeinstitution.

Das vorliegende Konzept soll den genannten Entwicklungen Rechnung tragen. Es wurde in einem mehrstufigen Entwicklungsprozess auf Basis der Strategie ABZ 100⁺ und 105⁺ und unter Berücksichtigung der Altersstrategie 2035 der Stadt Zürich mit Geschäftsleitung und Vorstand der ABZ erarbeitet. Zudem wurden die ABZ-Bewohner/innen miteinbezogen. Der Entwicklungsprozess wurde von Beat Fellmann, casea AG, begleitet.

1.2 Erarbeitungsprozess

1.2.1 Konzept Wohnen im Alter in der ABZ¹

Eine vom Vorstand eingesetzte Arbeitsgruppe hat 2007 das aktuell gültige Konzept «Wohnen im Alter in der ABZ» erarbeitet. Die Arbeitsgruppe identifizierte folgende vier Handlungsfelder:

1. Individuelle Beratung und altersgerechte Wohnanpassungen bei Bedarf.
2. Bestehende Siedlungen mit Nachrüstung sinnvoll aufwerten, um den Mangel an altersgerechten, hindernisfreien Wohnungen auszugleichen.
3. Bei Neubauten ist je nach Lage, Quartierstruktur und Zielpublikum zu prüfen, wie hoch der Anteil altersgerechter Wohnungen und Wohnformen sein soll.
4. Die Selbsthilfe im Quartier soll gefördert und die Freiwilligenarbeit in Form von Nachbarschaftshilfe unterstützt werden. Bestehende Dienstleistungen sind zu koordinieren und vernetzen.

Das Konzept von 2007 hat die wichtigsten Handlungsfelder benannt und viele Dienstleistungen und Produkte entstehen lassen, darunter die Hausgemeinschaften 55+ sowie Beratungsleistungen der Teams Mieterberatung und Vermietung und Mitgliederdienste. Ebenso ergaben sich daraus wichtige Anhaltspunkte für die Erneuerungsplanung der ABZ.

1.2.2 Strategie ABZ 100⁺ und 105⁺

In der Strategie 100⁺ wurde das Thema «Wohnen im Alter» aufgenommen. Als Ziel wurde einerseits festgelegt, dass das Raumangebot siedlungsspezifisch überprüft und der passende Ausbau festgelegt wird. Damit dieses Ziel erreicht wird, wird einerseits der Bereich Mitglieder und Wohnen stärker in die Immobilienentwicklung miteinbezogen. Andererseits wird eine Dienstleistungsplattform eine Übersicht über die verschiedenen Dienstleistungsangebote erstellen (Projekt ABZ-Dienstleistungen).

¹ ABZ. (28.08.2007). Wohnen im Alter in der ABZ – Konzept.

Im Mai 2021 wurde die Strategie 100⁺ mittels einer WINK-Umfrage einem Strategie-Check unterzogen. Dieser stützt das strategische Ziel, Wohnen über alle Lebensphasen zu ermöglichen, klar.

Darauf basierend hält die Strategie 105⁺ fest, dass die wachsende Gruppe der Menschen im Alter in der ABZ über ein Zuhause verfügen soll, das ihren Bedürfnissen entspricht. Auch soll sich die Mieterberatung Kompetenzen zu Altersfragen aneignen und bei den ABZ-Bewohner/innen als Kompetenzzentrum für Altersfragen bekannt sein.

1.2.3 Bewohnerbefragung

Um sicherzustellen, dass die Ausrichtung der Zielsetzungen den Bedürfnissen der älteren Bewohner/innen der ABZ entspricht, wurde im August 2021 eine Befragung der betroffenen Altersgruppen durchgeführt.

1.2.4 Altersstrategie 2035 Stadt Zürich^{2/3}

Die Stadt Zürich will mit der neuen Altersstrategie bestmögliche Rahmenbedingungen für das Leben im Alter schaffen. In ihrem Aufgaben- und Verantwortungsbereich – etwa bei den Wohn- und Pflegeangeboten – will sie das Angebot gemäss den absehbaren Trends und Bedürfnissen der älteren Generationen weiterentwickeln. Dazu gehört einerseits, neue Ideen auszuprobieren, und andererseits, das Bewährte weiter zu stärken. Die Stadt Zürich hat im Altersbereich und in Altersfragen zudem eine koordinierende und eine vernetzende Rolle.

Im Rahmen der Altersstrategie 2035 wurden folgende Handlungsfelder definiert:

- Wohnen, Pflege und Unterstützung nach Bedarf
- Information und Angebot im Quartier
- Unterwegs im öffentlichen Raum
- Teilhaben, helfen und mitgestalten

Das Ziel ist kostengünstiger, altersgerechter Wohnraum für die älteren Bewohner/innen der Stadt Zürich zur Verfügung zu stellen, ggf. ergänzt mit unterstützenden Dienstleistungen und umfassender Betreuung statt Pflege.⁴

Wichtige Berührungspunkte mit der Stadt ergeben sich für die ABZ im Bereich der baulichen und ggf. sozialräumlichen Definition von altersgerecht. Auch sind Unterstützungsleistungen der Stadt im Zusammenhang mit Wohnbauförderprogramme sowie Projektpartnerschaften für die Entwicklung und Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnformen denkbar.

² Stadt Zürich, Gesundheits- und Umweltdepartement. (2020). Mein Zürich im Alter. Altersstrategie 2035.

³ Stadt Zürich, Gesundheits- und Umweltdepartement. (2020). Altersstrategie 2035. Massnahmen.

⁴ Fellmann, Beat. (2020c). Wohnen im Alter in der ABZ. Vorstandstagung 25. September 2020

2 Trends und Zahlen

2.1 Allgemeine Trends und Daten im Zusammenhang mit «Alter» ^{5/6/7/8}

Sozio-Demographie

Die Anzahl älterer Menschen nimmt zu, auch diejenige mit Migrationshintergrund. Dabei stuft die Mehrheit der über 65-Jährigen ihre finanzielle Lage als komfortabel ein, wobei mehr als ein Fünftel armutsgefährdet ist. Der Anteil älterer Menschen, die das Internet nutzen, nimmt zu.

Wohnsituation

Die Schweiz ist ein Volk von Alleinlebenden. Mehr als zwei Drittel aller Haushalte sind Kleinhaushalte mit einer Grösse von ein bis zwei Personen. Die grosse Mehrheit der älteren Menschen möchte möglichst lange in der aktuellen Wohnung bleiben und höchstens innerhalb der Gemeinde umziehen. Neben einer altersgerechten Wohnung ist auch die altersgerechte Umgebung wichtig: Beleuchtung, Einkaufsmöglichkeiten, gute Nachbarschaft. Ein Wohnungs- oder Wohnortwechsel bei gesunden Menschen zu Beginn des Rentenalters ist häufig eine bewusst gewählte Strategie, um die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern. Ein Drittel der über 65-Jährigen schätzt ihre Wohnung als klar nicht rollstuhlgängig ein. Vor allem Zugangstreppen sowie Bad/WC werden als potenzielle Hindernisse bei einer grösseren Beeinträchtigung wahrgenommen.

Gemeinschaftliche Wohnformen und institutionelle Angebote

Es ist von einer stark unterproportionalen Zunahme bei der stationären Versorgung und von einem stark steigenden Bedarf an alternativen, alterstauglichen Wohnmöglichkeiten auszugehen. Die ambulanten Versorgungsstrukturen werden ausgebaut, nur noch pflegebedürftige Menschen werden im Pflegeheim betreut. Alters- und Pflegeheimen steht nur eine Minderheit positiv gegenüber. Auch das Interesse an speziellen Alterswohnungen steigt häufig erst mit dem Auftreten erster funktionaler Alltagseinschränkungen.

Gemeinschaftliche Wohnformen finden mit steigendem Alter weniger Zustimmung. Ältere Menschen zeigen heute eine klare Präferenz für ein generationengemischtes Wohnen. Kollektive Wohnformen bedienen aktuell nur einen Nischenmarkt. Für Ein- bis Zweipersonenhaushalte mit geringerem Einkommen und alleinstehende Personen, die neue Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens suchen, könnten sie zu einer Alternative zum konventionellen Wohnungsangebot werden. In den letzten Jahren gewannen Konzepte eines betreuten Wohnens an Bedeutung. Im Idealfall bestehen betreute Wohnformen aus einer Kombination einer hindernisfreien privaten Wohnung mit zuverlässigen Hilfe- und Serviceleistungen wie Beratung, hauswirtschaftliche Hilfe und Pflegeleistungen.

⁵ Höpfinger, Hugentobler & Spini (Hrsg.). (2019). Age Report IV. Wohnen in den späten Lebensjahren. Grundlagen und regionale Unterschiede.

⁶ Herdt, Tanja. (2019). Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte.

⁷ Prytula et al. (2020). Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung

⁸ Fellmann, Beat. (2019). «Input für das Wohnen im Alter». Allgemeine Baugenossenschaft Zürich / Fellmann, Beat. (2020a). Strategie und Konzept «Wohnen im Alter». Workshop Vorstand 30.4.2020.

2.2 Demografie in Zürich und der ABZ

Im Kanton Zürich sind im Jahr 2020 17 Prozent⁹ der Bevölkerung 65-jährig oder älter. In der Stadt Zürich liegt ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung etwas tiefer bei etwa 14 Prozent¹⁰.

Im Jahr 2020 sind 13 Prozent der ABZ-Bewohner/innen 65-jährig oder älter. Die grösste Gruppe bilden die 40- bis 64-jährigen. Die Entwicklung der Altersstruktur seit 2016 zeigt, dass sich die ABZ tendenziell verjüngt.

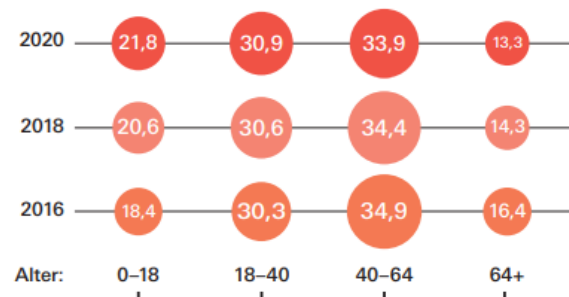
Der Vorstand hat Zielwerte für eine ausgewogene Altersverteilung in den Siedlungen definiert. Dabei legte er einen Anteil von 10 bis 20 Prozent der 65-jährigen und Älteren an der Bewohnerschaft als Zielwert fest. Es ist nicht vorgesehen, die Bewohnerstruktur in jeder Siedlung anhand der Zielwerte auszugestalten. Vielmehr dienen sie als Hilfestellungen für die Einschätzung der Bewohnerstrukturen in den Siedlungen.

Nach Siedlungsklustern übersteigen die Werte für 2020 nur in den Quartieren Adliswil (24% 65+-jährig) und Dietlikon (26% über 65-jährige) den Richtwert. Unterrepräsentiert ist die Altersgruppe hingegen in den Quartieren Gewerbeschule (8%), Hard (7%), Kilchberg (9%), Leimbach (3%), Oberstrass (8%), Oerlikon (9%), Opfikon (4%) und Wallisellen (7%).

Wird der Anteil der über 65-jährigen ABZ-Bewohner/innen mit deren Anteil im Quartier verglichen, zeigt sich in den Quartieren Leimbach, Oberstrass, Sihlfeld und Wipkingen eine grössere Divergenz¹¹.

Entwicklung Altersverteilung 2016–2020

(Anzahl ABZ-Bewohner/innen in Prozent)

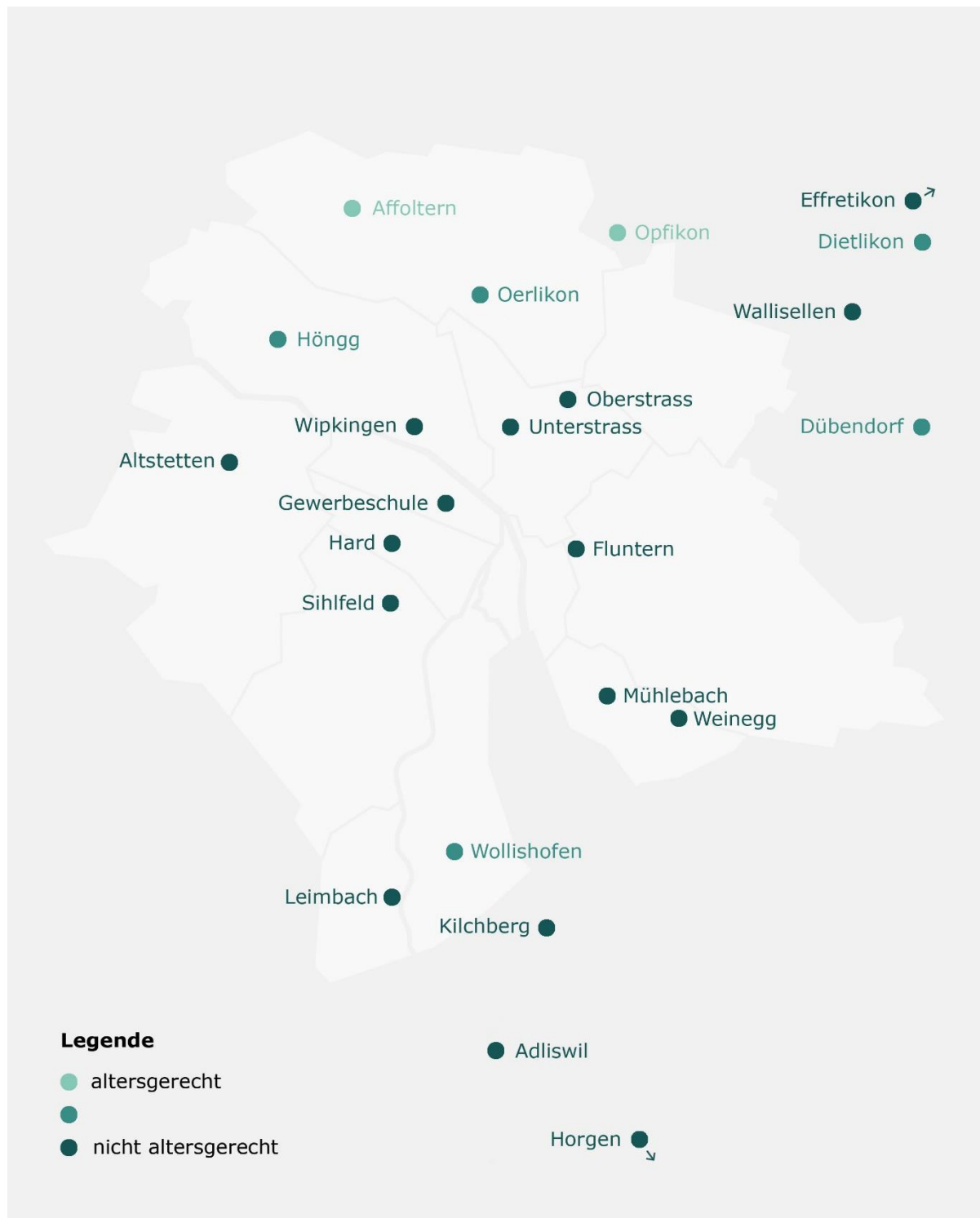


⁹ Kanton Zürich, Statistisches Amt. (2021). Bevölkerung in Zahlen: Bestand & Struktur.

¹⁰ Stadt Zürich, Präsidialdepartement. (2021). Statistik: Alter.

¹¹ Altersaufteilung nach Gebiet s. Anhang 6.1

Die ABZ verfügt bereits in den Gebieten Affoltern, Fluntern, Oerlikon, Opfikon und Wollishofen über einzelne Siedlungen, die wesentliche Bestandteile von hindernisfreier Architektur beinhalten. Die Gebietsabdeckung solcher Wohnungen ist jedoch als gering einzuschätzen. Nur in Affoltern und Opfikon weisen die ABZ-Siedlungen flächendeckend wesentliche Bestandteile von hindernisfreier Architektur auf.



3 Handlungsfelder und Ziele

Der Vorstand hat folgende Handlungsfelder und Ziele im Zusammenhang mit «Wohnen im Alter» verabschiedet. Dabei wird dem Handlungsfeld «Zu Hause alt werden fördern» das grösste Gewicht beigemessen. Ziel der ABZ ist es jedoch nicht, sich als Anbieter von altersgerechtem Wohnraum zu positionieren, sondern dem sozio-demografischen Wandel in der Bewohnerschaft Rechnung zu tragen.

Zuhause alt werden fördern	1. Wir schaffen mehr altersgerechten Wohnraum. 2. Wir unterstützen ältere Bewohner/innen.
Gemeinschaftliches Wohnen für alle Altersgruppen ermöglichen	3. Wir entwickeln und pflegen gemeinschaftliches Wohnen für alle Generationen kontinuierlich weiter.
Übergänge in organisierte Alterswohnformen begleiten	4. Wir unterstützen ältere Bewohner/innen bei der Suche nach Anschlussmöglichkeiten ausserhalb der ABZ.
Gesellschaftlicher Beitrag für ältere Generationen leisten	5. Wir geben älteren Personen eine faire Chance auf dem Wohnungsmarkt. 6. Wir ermöglichen begleitetes/betreutes Wohnen in den Quartieren.

3.1 Stellungnahme der Bewohner/innen

Um sicherzustellen, dass mit den Handlungsfeldern und Zielen die Bedürfnisse der heutigen und zukünftigen Bewohner/innen im Alter der ABZ abgedeckt sind, wurden diese dazu befragt. Das Befragungsinstitut LINK hat die telefonische Befragung im August 2021 durchgeführt. An der Befragung nahmen 301 Personen im Alter von 55 oder älter Teil. Sie wurden anhand einer gewichteten Stichprobe zufällig für die Befragung ausgewählt.

Die Mobilitätsbereitschaft bei den befragten Bewohner/innen ist als tief einzuschätzen. Deshalb ist es den Bewohner/innen wichtig, dass mit kleinen Anpassungen in ihrer aktuellen Wohnumgebung eine Verbesserung in Bezug auf Altersgerechtigkeit erzielt wird. Es besteht ein Bedarf nach einer Durchmischung der Generationen. Neue Wohnformen zu fördern, ist den Bewohner/innen ein grosses Anliegen. Die relativ hohe Bereitschaft in Zukunft einmal in eine Form des gemeinschaftlichen Wohnens zu ziehen, widerspricht jedoch der generell tiefen Umzugsbereitschaft. Die Umzugsbereitschaft liegt um ca. 20 Prozent tiefer als die Bereitschaft, in eine gemeinschaftliche Wohnform zu ziehen. Nachbarschaftliche Netzwerke erachten die Befragten als sehr wichtig, dass die Geschäftsstelle jedoch solche Netzwerke aufbaut, erachten die Befragten als weniger wichtig.

Die Ergebnisse der Befragung stützen die Zielsetzungen der ABZ im Rahmen des vorliegenden Konzepts. Aufgrund der Befragungsergebnisse sehen die Geschäftsleitung und der

Vorstand jedoch davon ab, sich am Aufbau von Nachbarschaftsnetzwerken zu beteiligen.¹²
Die Mieterberatung wird die Triage zu bestehenden Netzwerken sicherstellen.¹³

4 Massnahmen

Die in der Folge aufgeführten Massnahmen sind den einzelnen Zielsetzungen zum Thema «Wohnen im Alter» zugeordnet. Die Auswahl der Massnahmen erfolgte im Bewusstsein, dass kostengünstiger Wohnraum ein wichtiger Aspekt von altersgerechtem Wohnraum ist. Aus diesem Grund wird auf Massnahmen verzichtet, die zu einer merklichen Verteuerung des Wohnraums führen würden.

4.1 Wir schaffen mehr altersgerechten Wohnraum

4.1.1 Bauliche Standards definieren und anwenden

Das bestehende Bekenntnis aus dem Jahr 2007 wird aufgefrischt, umgesetzt und transparent gemacht. Eine ABZ-Checkliste «Mindeststandards und Optionen Wohnen im Alter» für Neubauprojekte und Optimierungsmöglichkeiten bei Sanierungen wird erstellt.

Dieser wird wie folgt ausgestaltet:

- in Anlehnung an bestehende Standards ohne Zertifizierungsabsichten Empfehlungen (z.B. LEA, Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Fachstelle für hindernisfreie Architektur)
- im Abgleich mit Definition «Altersgerechtigkeit» der Stadt Zürich
- unter Vermeidung von kostentreibenden Vorgaben und Bewahrung hoher Flexibilität

Im Zusammenhang mit dem letzten genannten Kriterium wird davon abgesehen, einen gewissen Anteil der Neubauwohnungen vollumfänglich nach einem bekannten Standard für altersgerechtes Wohnen zu erstellen.

Der Katalog soll so ausgestaltet sein, dass niederschwellige, kostengünstige Standards (z.B. in Bezug auf Farbkontraste, Licht, etc.) flächendeckend bei Neubauprojekten angewendet werden sollen. Die kostenintensiveren Standards (z.B. in Bezug auf die Grösse der Nasszellen) werden aufgrund der Analyse des Gesamtwohnungsmix bei einer gewissen Anzahl Kleinwohnungen angewendet.

Die Optimierungsmöglichkeiten bei Sanierungen sowie Standards und Optionen zu Allgemein- und Aussenräumen bilden eine Teilmenge der ABZ-Checkliste für «Mindeststandards und Optionen Wohnen im Alter».

Für die Erarbeitung dieser Checkliste wird eine Fachbegleitung hinzugezogen. Diese ist versiert, was die baulichen Aspekte von «Wohnen im Alter» im Innen- sowie Aussenraum betrifft. Sie unterstützt neben der Erarbeitung der Checkliste auch bei der Umsetzung von baulichen Alltagshilfen im Bestand in Allgemein- und Aussenräumen.

Die Checkliste soll zukünftig sowohl bei Neubauprojekten als auch bei den Sanierungen Standards setzen.

¹²Bewohnerbefragung s. Anhang 6.2

¹³ s. 4.2.2

4.1.2 Analyse des Gesamtwohnungsmix

Aufgrund der Grösse der ABZ und der anstehenden Erneuerungszyklen bietet sich regelmässig die Möglichkeit, hindernisfrei zu bauen bzw. auf den Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum zu reagieren.

Um diesen Hebel zu nutzen, wurde die Bewohnerstruktur in den einzelnen Gebieten eruiert. Gleichzeitig wird die Anzahl altersgerechter Kleinwohnungen je Gebiet erhoben. Aufgrund dieser Analyse lässt sich fehlender altersgerechter Wohnraum ablesen. Dieser Handlungsbedarf wird in die nächste Überarbeitung der ABZ-Bau- und Erneuerungsplanung eingebracht.

Die ABZ möchte jedoch keine Alterssiedlungen schaffen. Sie achtet daher auf einen geeigneten Mix von Wohnungen und damit auch auf eine Altersdurchmischung in der Bewohnerstruktur.

4.1.3 Bauliche Alltagshilfen im Bestand pilotieren und umsetzen

Anhand einer Dringlichkeitsanalyse wird eine Siedlung für dieses Pilotprojekt ausgewählt. Kriterien für die Auswahl bzw. die Dringlichkeit sind die Anzahl älterer Bewohner/innen und der Ausbaustandard der Allgemein- und Aussenräume. Weiter soll es sich um eine mittel-grosse Siedlung handeln, die nicht in der kurzfristigen Erneuerungsplanung vorgesehen ist.

Mittels einer Siedlungsbegehung (angelehnt an die Quartierbegehungen der Stadt Zürich zur neuen Altersstrategie) sollen im Rahmen eines Siedlungsprojekts mit älteren Bewohner/innen hilfreiche Anpassungsmöglichkeiten in den Allgemein- und Aussenräumen der Siedlung identifiziert werden. Als Hilfsmittel dazu dient die ABZ-Checkliste «Mindeststandards und Optionen Wohnen im Alter». Diese enthält Vorschläge für bauliche Alltagshilfen in Allgemein- und Aussenräumen (z.B. zusätzliche Handläufe, Sitzgelegenheiten, altersgerechte Eingangstüren und Container).

Im Rahmen des Pilots sollen Hilfsmittel entwickelt werden, die auf weitere Siedlungsprojekte im Zusammenhang mit baulichen Alltagshilfen skaliert werden können.

Für die Planung und Durchführung des Pilots wird mit einer Fachperson für bauliche Aspekte im Zusammenhang mit «Wohnen im Alter» zusammengearbeitet. Idealerweise handelt es sich dabei um dieselbe Fachbegleitung, die die Erarbeitung der Checkliste unterstützt.

4.2 Wir unterstützen ältere Bewohner/innen

4.2.1 Priorität älterer ABZ-Mieter/innen auf der Warteliste

Umsiedlungen von älteren ABZ-Bewohner/innen haben weiterhin eine hohe Priorität auf der Warteliste. Die hohe Priorisierung wird auch im Zuge der Überarbeitung der Vermietungsrichtlinien beibehalten.

4.2.2 Mieterberatung als Fachstelle für Altersfragen positionieren

Die Mieterberatung der ABZ verfügt bereits über ein breites Wissen zum Thema Alter. Dieses erweitert sie kontinuierlich und verbreitert so ihre Angebote in Bezug auf Altersthemen. Ausserdem vernetzt sich die Mieterberatung mit den bestehenden Beratungsangeboten und Quartierangeboten und solchen, die im Zuge der Altersstrategie 2035 weiter ausgebaut werden. Sie unterstützt die Bewohner/innen mit einem niederschweligen Angebot zur Einzelfallhilfe (u.a. Beratung, Unterstützung, Triage).

Diese Erweiterung der Beratungsdienstleistung wird kommuniziert und durch Publikationen in weiteren ABZ-Kommunikationsmitteln begleitet.

4.3 Wir entwickeln und pflegen gemeinschaftliches Wohnen für alle Generationen kontinuierlich weiter

4.3.1 Bestehende Hausgemeinschaften bei Bedarf weiterentwickeln

Die bestehenden Hausgemeinschaften (HG) stellen ein attraktives Nischenprodukt dar. Durch die fünf HG 55+ ist die Nachfrage gedeckt und zudem eine gute Gebietsabdeckung erreicht¹⁴. Es werden keine neuen HG 55+ ins Auge gefasst, da der gesellschaftliche Trend sowie die Rückmeldungen der Bewohnerschaft klar generationenverbindende Wohnformen präferieren. Die bestehenden HG werden evaluiert und bei Bedarf der Bewohnerschaft weiterentwickelt.

4.3.2 Neue generationenübergreifende Wohnformen entwickeln

Als Ergänzung zu den bestehenden HG werden weitere gemeinschaftliche Wohnformen mit erweiterter gemeinschaftlicher Wohnfläche und reduzierter individueller Fläche geprüft. Mögliche Formen könnten die Ansätze Micro-Co-Living, Grosswohnungen oder Clusterwohnen sein. Diese werden evaluiert und Empfehlungen für die Immobilienentwicklung formuliert. Es wird jedoch davon abgesehen, auf eine spezielle Alters- oder Nutzergruppe zu fokussieren.

Eine erste Umsetzung ist bei den Ersatzneubauten Herrlig und Kanzlei möglich.

4.4 Wir unterstützen ältere Bewohner/innen bei der Suche nach Anschlussmöglichkeiten ausserhalb der ABZ

4.4.1 Beratung und Triage für Altersfragen durch Mieterberatung

Diese Massnahme ist bereits mit der Massnahme «Mieterberatung als Fachstelle für Altersfragen positionieren» abgedeckt.

4.5 Wir geben älteren Personen eine faire Chance auf dem Wohnungsmarkt

4.5.1 Altersgerechte Wohnungsausschreibung

Das Vorgehen bei den Ausschreibungen für die Erst- und Wiedervermietung von Wohnraum wird altersgerecht ausgestaltet. Dabei wird bei der Wiedervermietung der Fokus auf den Ausschreibungsprozess gelegt (z.B. längere Fristen, Ausschreibung auch ausserhalb von Online-Medien). Bei den Erstvermietungen wird der Fokus auf die Verankerung und frühzeitige Information der älteren Bevölkerung im Quartier gelegt (z.B. Vorstellung des Bauprojekts im Quartierblatt, Aktivierung nachbarschaftlicher Netzwerke, Zusammenarbeit mit Altersbeauftragten der Stadt/Gemeinde).

Die Kriterien für die Ausschreibung von weiterzuvermietenden Objekten, die nicht intern vergeben werden, werden durch V+M erarbeitet.

Die nächste Erstvermietung findet im Rahmen der Fertigstellung der Überbauung Leimbach statt (Bezug Anfang 2024). Dafür wird 2022 ein Konzept erarbeitet, das im Rahmen des Bewerbungsprozesses 2023 umgesetzt werden kann.

¹⁴ siehe Abbildung Anhang 6.3

4.6 Wir ermöglichen begleitetes/ betreutes Wohnen in den Quartieren

4.6.1 Objektvermietung an Dritte

Die Objektvermietung an Dritte für begleitetes oder betreutes Wohnen erfolgt über die Vermietung von Gewerberäumlichkeiten (z. B. Pflegewohngruppe Wolfswinkel). Sie unterscheidet sich von der sonstigen Zusammenarbeit mit sozialen Institutionen, wo einzelne Wohnungen über die sozialen Institutionen vermietet werden.

Mögliche Anbieter/innen für die Objektvermietung an Dritte werden evaluiert. Dabei ist es wichtig, dass diese ideell zu der ABZ passen und eine langfristige tragfähige Kooperation möglich ist.

Für die Objektvermietung an Dritte werden die Grundvoraussetzungen erarbeitet. Dabei sind Aspekte wie das gewünschte Angebot, Vertragslaufzeit, Mieterausbau und der Einfluss auf den Charakter der Siedlung zu prüfen. Konzepte von gemeinschaftlichen Wohnformen können als Basis für die Objektvermietung an Dritte, z.B. für begleitetes Wohnen, dienen. Als Projektpartner wäre hier die Stadt Zürich denkbar. Mögliche Anbieter/innen werden kontaktiert und ihr Bedürfnis abgeklärt. Das Raumbedürfnis fließt in die Planung des Ersatzneubaus Herrlig und Kanzlei ein.

5 Umsetzungsplanung

		2022												2023						
wer		Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli
TP 1: Mehr altersgerechter Wohnraum																				
Bauliche Standards definieren und anwenden		M+W																		
Mindeststandards vorschlagen	Fachbegl.																			
Mindeststandards auswählen	B+E/G+U/M+W																			
Mindeststandards bei Neubauprojekten anwenden ¹	B+E			Kanzlei		Leimbach	Herrlig													
Bedarf in Bau- und Erneuerungsplanung vorsehen		B+E																		
Analyse des Gesamtwohnungsmix	M+W																			
Empfehlungen in Bau- und Erneuerungsplanung festhalten	B+E																			
Anpassungen im Bestand in Allgemein- und Aussenräumen		G+U																		
Auswahl Pilotsiedlung aufgrund Analyse	G+U/M+W																			
Instrumente erarbeiten	Fachbegl./G+U																			
Siedlungsbegehung	S+K																			
Massnahmen umsetzen	G+U																			
Instrumente skalieren	M+W																			
TP 2: Unterstützung ältere Bewohner/innen																				
Priorität älterer ABZ-Mieter/innen auf der Warteliste		V+M																		
Priorität nach Anpassung Regeln sicherstellen ²	V+M																			
Mieterberatung als Fachstelle für Altersfragen positionieren		S+K																		
Thema Alter vertiefen	S+K																			
Fachstelle bekannt machen	KOM																			
TP 3: Gemeinschaftliches Wohnen																				
Bestehende HG bei Bedarf weiterentwickeln		M+W																		
Evaluation HG Weiterentwicklung bei Bedarf ³	M+W																			
Neue generationenübergreifende Wohnformen entwickeln		M+W																		
gemeinschaftliche Wohnformen evaluieren	M+W																			
Empfehlungen an die Immobilienentwicklung ¹	M+W			Kanzlei		Herrlig														
TP 4: Übergänge in organisierte Alerswohnformen																				
Beratung und Triage für Altersfragen durch Mieterberatung	S+K	s. TP 2																		
TP 5: Faire Chance für ältere Menschen																				
Altersgerechte Wohnungsausschreibung		V+M																		
Konzept Vorgehen Erstvermietung erarbeiten	V+M																			
Prozess und Kriterien Wiedervermietung an Externe erarbeiten ⁴	V+M																			
Umsetzung Konzept Erstvermietung Leimbach	V+M																			
Implementierung Prozess Wiedervermietung ⁴	V+M																			
TP 5: Begleitetes /betreutes Wohnen ermöglichen																				
Objektvermietung an Dritte		M+W																		
Evaluationskriterien für Auswahl Partner erarbeiten	M+W																			
Rahmenbedingungen für Zusammenarbeit ausarbeiten	M+W																			
Partner evaluieren und kontaktieren	M+W																			
Empfehlung an Immobilienentwicklung+B3 ¹	M+W			Kanzlei		Herrlig														

1 abhängig von Bauprojekten Kanzlei und Herrlig
2 abhängig von der Überarbeitung der Vermietungsrichtlinien
3 Weiterentwicklung nur bei Bedarf von HG
4 Nicht zeitkritisch, Mengengerüst klein

6 Anhang

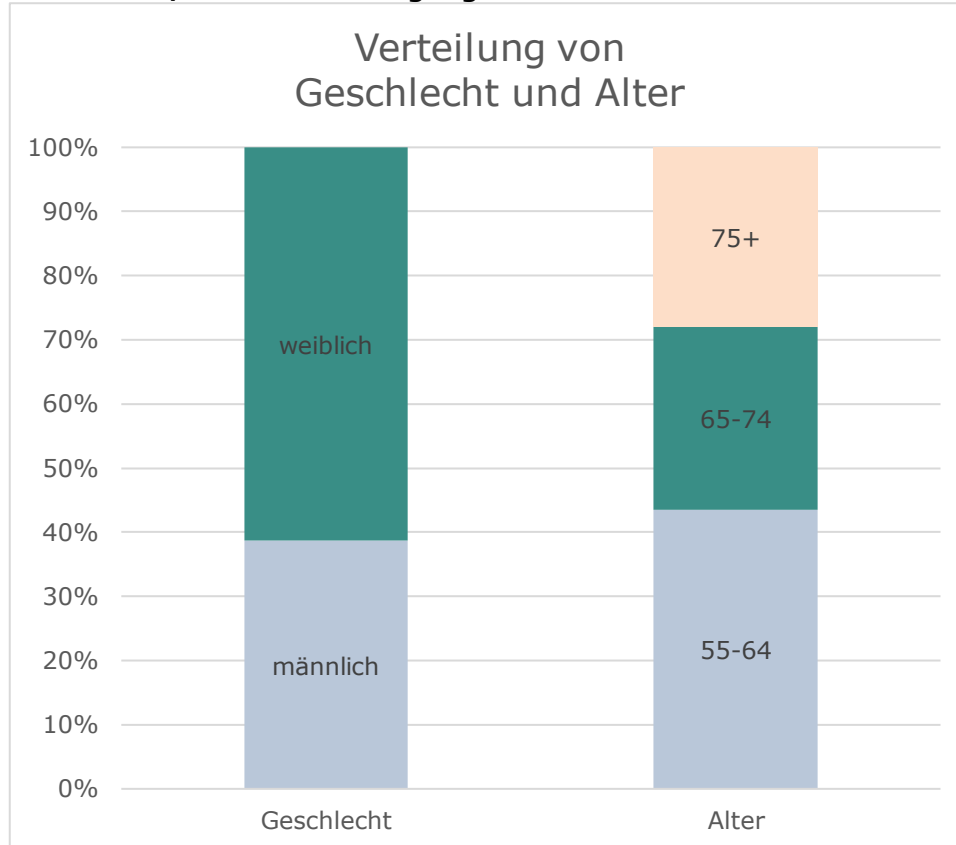
6.1 Altersaufteilung nach Gebiet¹⁵

Gebiet	Prozent der über 65-Jährigen in der ABZ	Prozent der über 65-Jährigen in der Gesamtbevölkerung des Clusters
Adliswil	24%	
Affoltern	12%	14%
Altstetten	14%	15%
Dietlikon	26%	
Dübendorf	13%	
Effretikon	14%	
Fluntern	13%	20%
Gewerbeschule	8%	9%
Hard	7%	11%
Höngg	18%	19%
Horgen	13%	
Kilchberg	9%	
<i>Leimbach</i>	3%	17%
Mühlebach	17%	16%
<i>Oberstrass</i>	8%	16%
Oerlikon	9%	12%
Opfikon	4%	
<i>Sihlfeld</i>	18%	11%
Unterstrass	16%	12%
Wallisellen	7%	
Weinegg	17%	16%
<i>Wipkingen</i>	19%	12%
Wollishofen	14%	16%
Gesamt	13%	14%

¹⁵ Stadt Zürich, Präsidialdepartement. (2021). Statistik: Alter.

6.2 Stellungnahme der Bewohner/innen

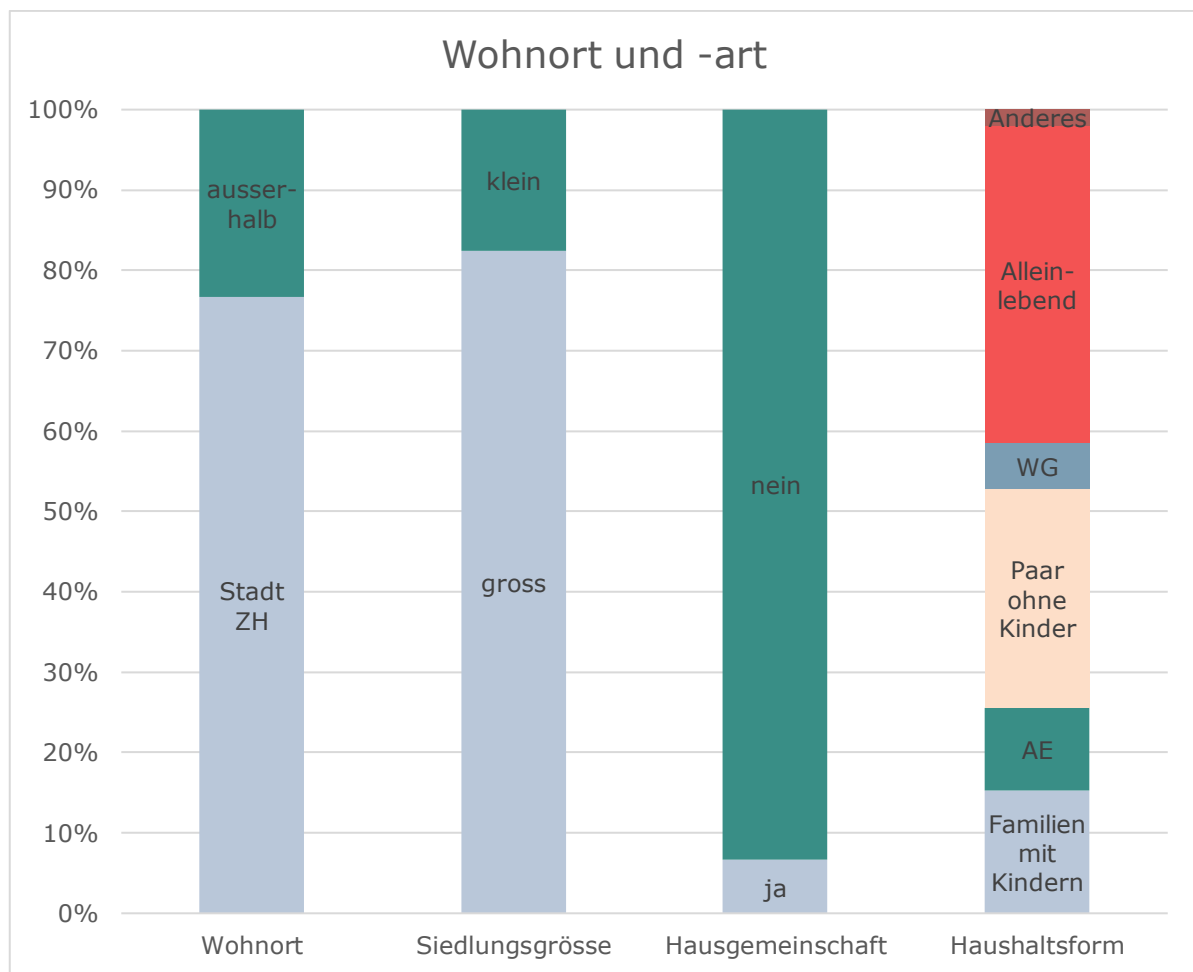
Teilnehmer/innen der Befragung



An der Befragung nahmen 301 Personen im Alter von 55 oder älter Teil. Sie wurden anhand einer gewichteten Stichprobe zufällig für die Befragung ausgewählt.

Die Stichprobe wurde anhand folgender Merkmale gewichtet: Alter, Wohnung in der Stadt / ausserhalb der Stadt, Wohnung in einer kleinen Siedlung / Wohnung in einer grossen Siedlung. Zudem wurden Personen, die in einer Hausgemeinschaft leben, prioritär befragt.

Etwas mehr als 61 Prozent der Befragten sind Frauen. Mit 42,5 Prozent ist die Gruppe der 55- bis 64-jährigen die grösste befragte Gruppe.

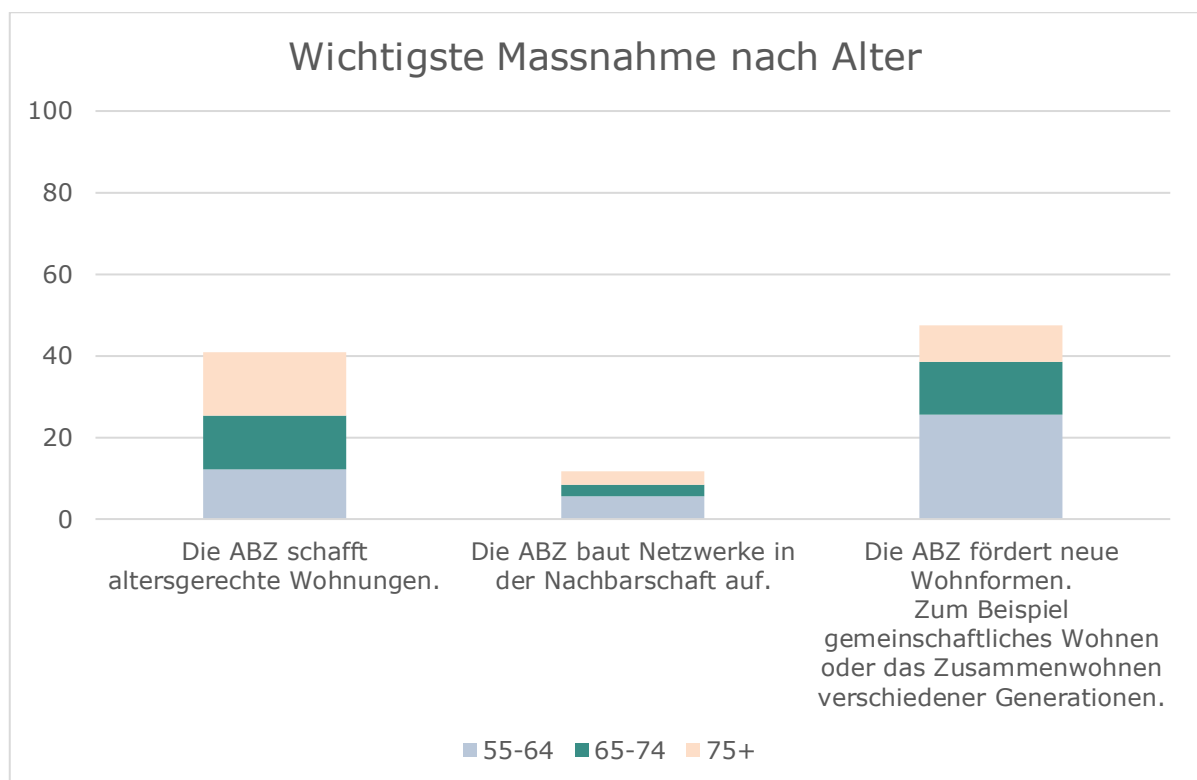


Der Grossteil der Befragten wohnt in der Stadt Zürich (78,4%) in einer grossen Siedlung (84,7 %). Die meisten Befragten leben alleine (39,5%) oder in einem Paarhaushalt ohne Kinder (27,2%).

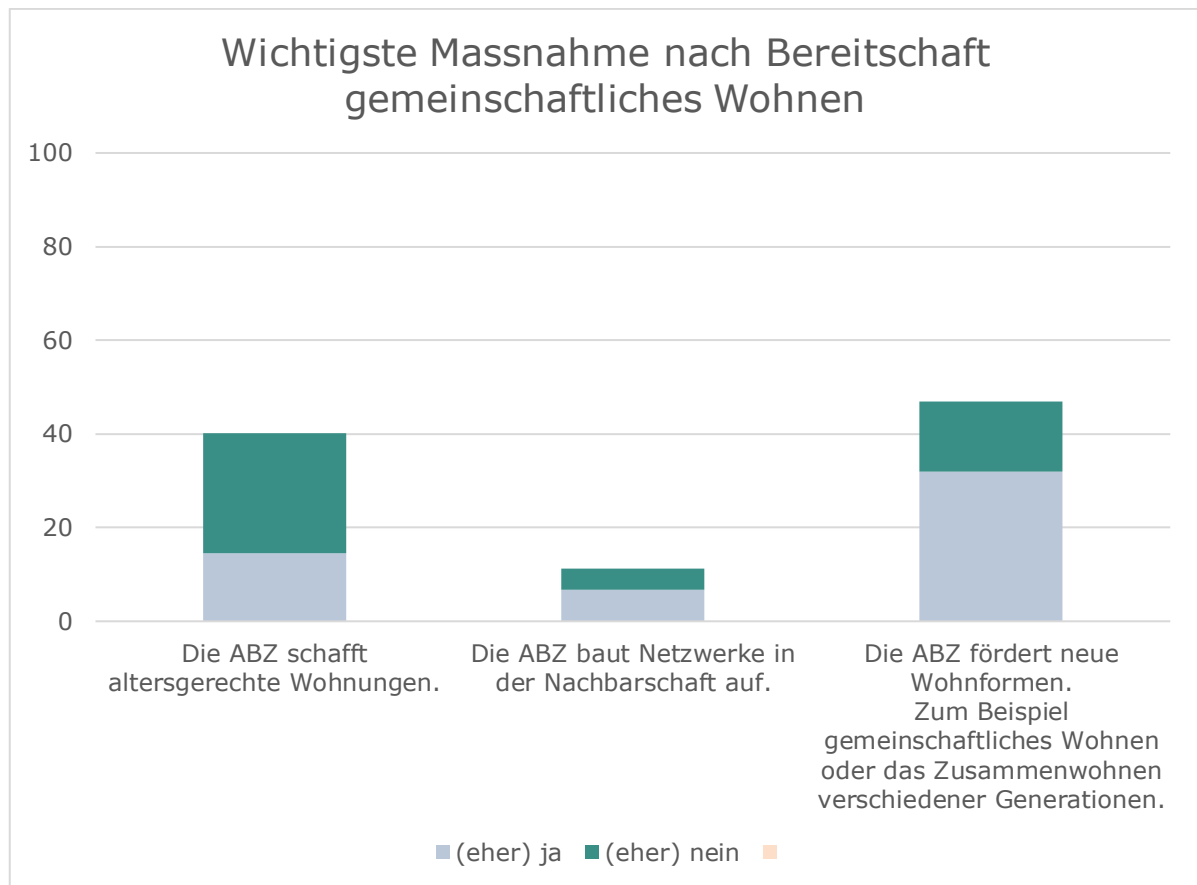
Priorisierung bei der Zielsetzung

Als Erstes interessiert, ob das Hauptziel des Konzepts «Wohnen im Alter» - nämlich das zu Hause alt werden zu fördern – auch für die Bewohner/innen der ABZ eine hohe Priorität hat.

Bei der konkreten Nachfrage nach der Priorisierung von zu ergreifenden Massnahmen sprechen sich die Bewohner/innen für die Förderung neuer Wohnformen (47,5%) und nicht für die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum aus (40,9%). Dass die ABZ Netzwerke in der Nachbarschaft aufbaut, wird von knapp zwölf Prozent der Befragten als die wichtigste Massnahme erachtet.



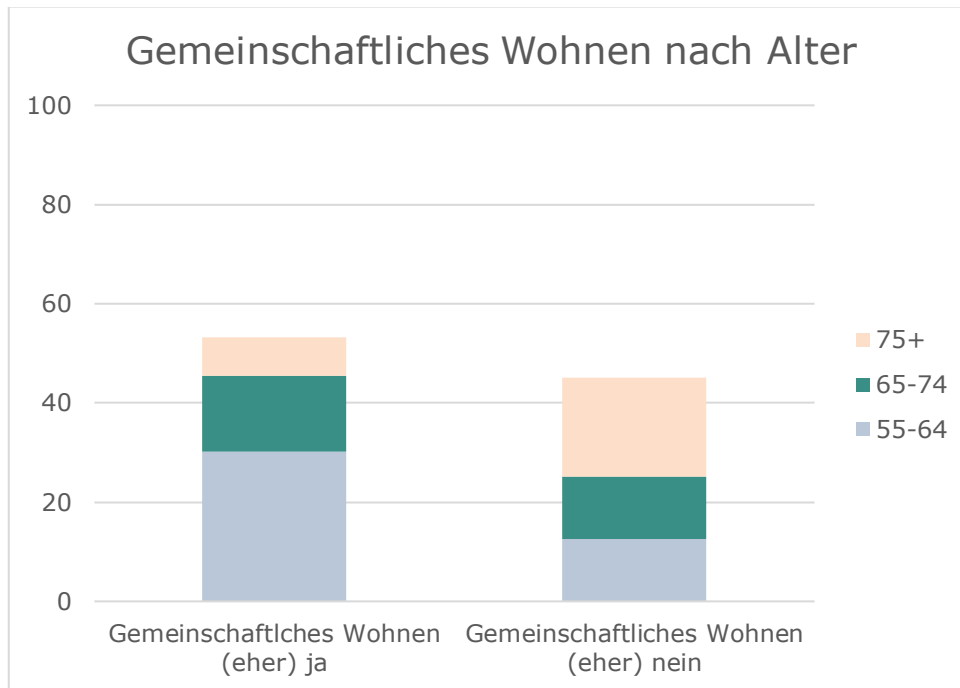
Dabei fällt auf, dass bei der Antwort auf diese Frage das Alter eine wesentliche Rolle spielt. So empfindet die jüngste befragte Gruppe die Förderung von gemeinschaftlichem Wohnen als wichtigstes Anliegen (knapp 59% der 55- bis 64-jährigen), die älteste Gruppe spricht sich klar für die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum aus (knapp 56% der über 75-jährigen).



Bei der Betrachtung des gemeinschaftlichen Wohnens ist ein spannender Aspekt, dass auch in der Gruppe derer, die sich (eher) nicht vorstellen können selbst in einer gemeinschaftlichen Wohnform zu leben, die Förderung von neuen Wohnformen bei 33 Prozent die höchste Priorität geniesst.

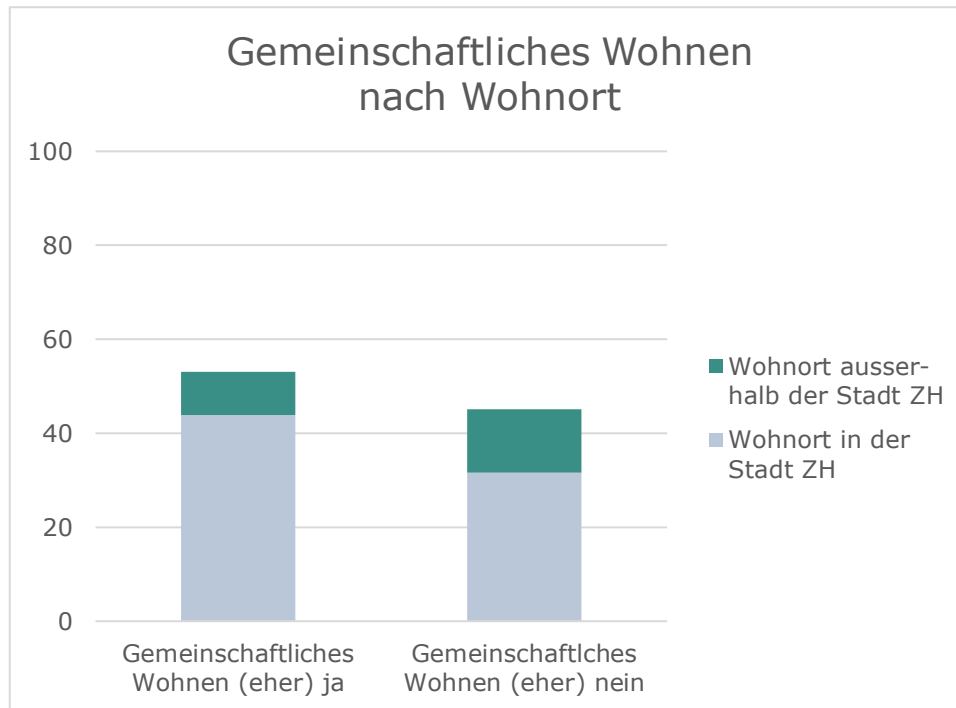
Gemeinschaftliches Wohnen

Auf die Frage, ob sich die Befragten vorstellen können, einmal in einer gemeinschaftlichen Wohnform zu leben, antworteten mehr als 53 Prozent mit (eher) ja. Die Bereitschaft ist mit steigendem Alter abnehmend.

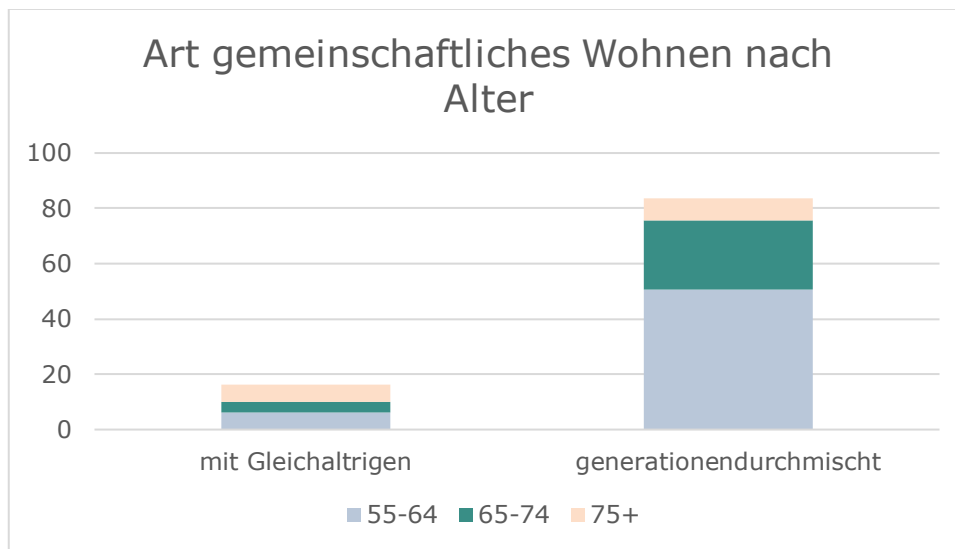


Sie korreliert zudem mit der Mobilitätsbereitschaft und mit der aktuellen Wohnform. Bei Personen, die in einem Familienhaushalt leben oder angeben, bereits in einer Wohngemeinschaft zu wohnen, ist die Bereitschaft, in einer gemeinschaftlichen Wohnform zu leben, am höchsten.

Ausserdem ist ein Unterschied zwischen Stadt und Agglomeration festzustellen. In der Stadt ist die Offenheit gegenüber gemeinschaftlichen Wohnformen höher.



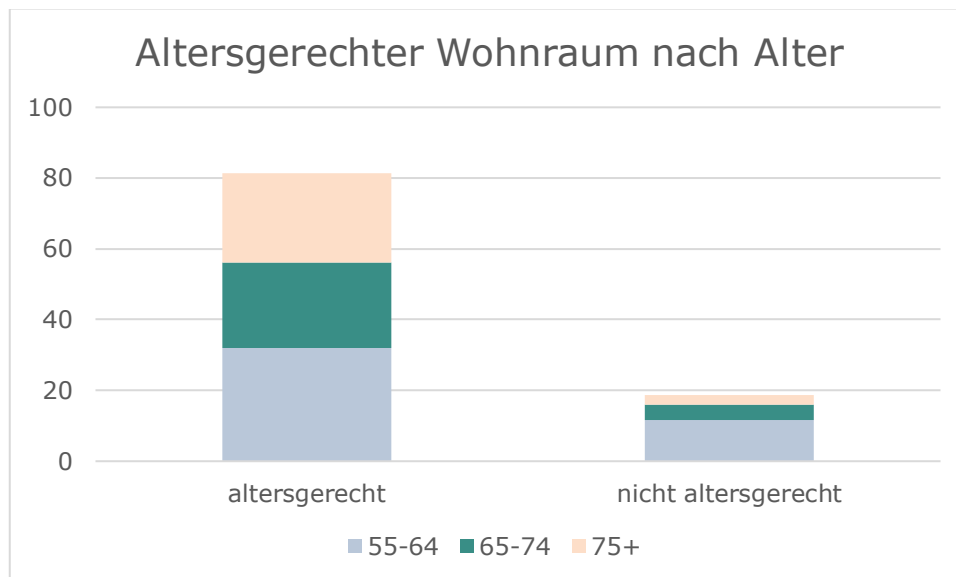
Die Personen, die sich in Zukunft das Leben in einer gemeinschaftlichen Wohnform vorstellen können, wurden zudem nach ihren Bedürfnissen bei der Ausgestaltung einer solchen Wohnform befragt. Die grosse Mehrheit wünscht sich eine generationendurchmischte gemeinschaftliche Wohnform. Dieser Wert liegt bei allen Merkmalen ausser bei den über 75-Jährigen (56,5%) und den Bewohner/innen von Hausgemeinschaften (56,3%) deutlich über 75 Prozent.



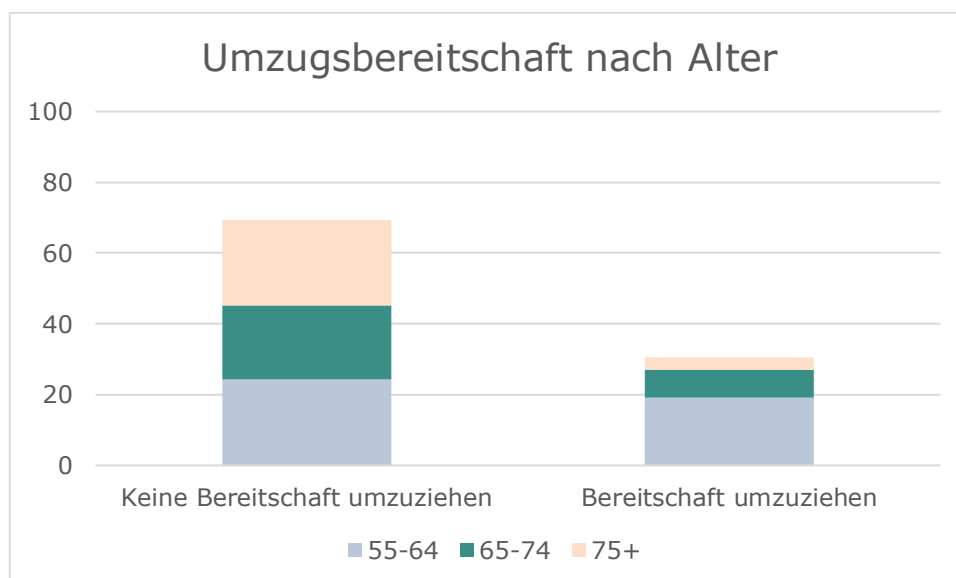
Die wenigsten derer, die sich gemeinschaftliches Wohnen vorstellen können, sind bereit, in einer gemeinschaftlichen Wohnform die Küche mit den anderen Bewohner/innen zu teilen (15,6%). Die grösste Bereitschaft findet sich hier in der Gruppe der Frauen (32,6%), der 55-bis 64-Jährigen (35,2%) und der Alleinerziehenden (36,9%).

Altersgerechter Wohnraum und Mobilitätsbereitschaft

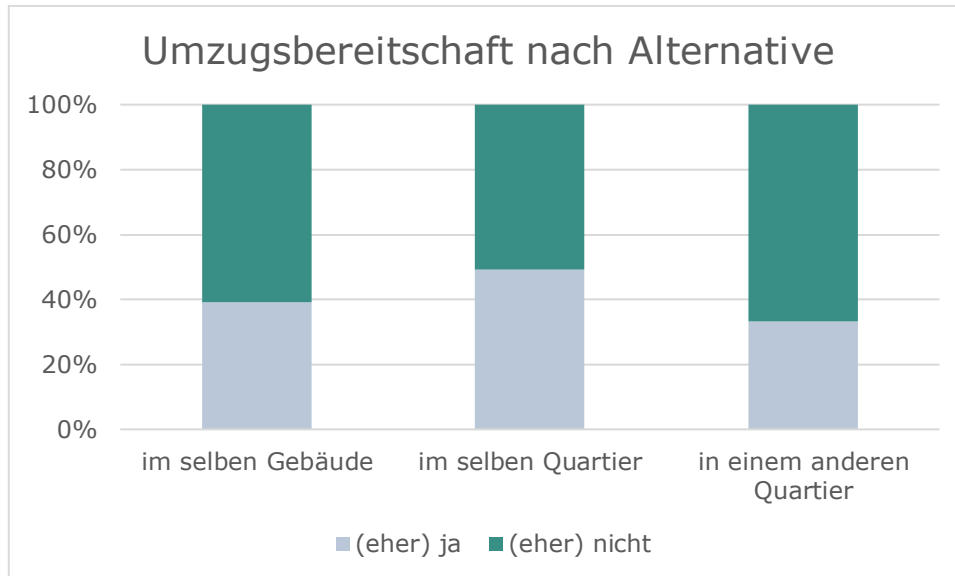
Ein hoher Anteil der Befragten stuft die eigene Wohnung als altersgerecht ein (81,4%). Je älter die befragten Personen, umso eher schätzen sie ihre Wohnung als altersgerecht ein (90,5% der über 75-Jährigen).



Die Umzugsbereitschaft ist gering. Etwas mehr als 30 Prozent der Befragten würden in eine altersgerechte Wohnung umziehen. Dieser Wert bleibt stabil, wenn danach gefragt wird, welche Situation bevorzugt würde – kleine Anpassungen in der Siedlung und Umgebung, damit diese etwas altersgerechter gestaltet ist oder der Umzug in eine altersgerechte Wohnung mit entsprechender Umgebung. Die Umzugsbereitschaft nimmt zudem mit steigendem Alter ab. Auch ist sie innerhalb der Stadt um über zehn Prozent höher als ausserhalb.

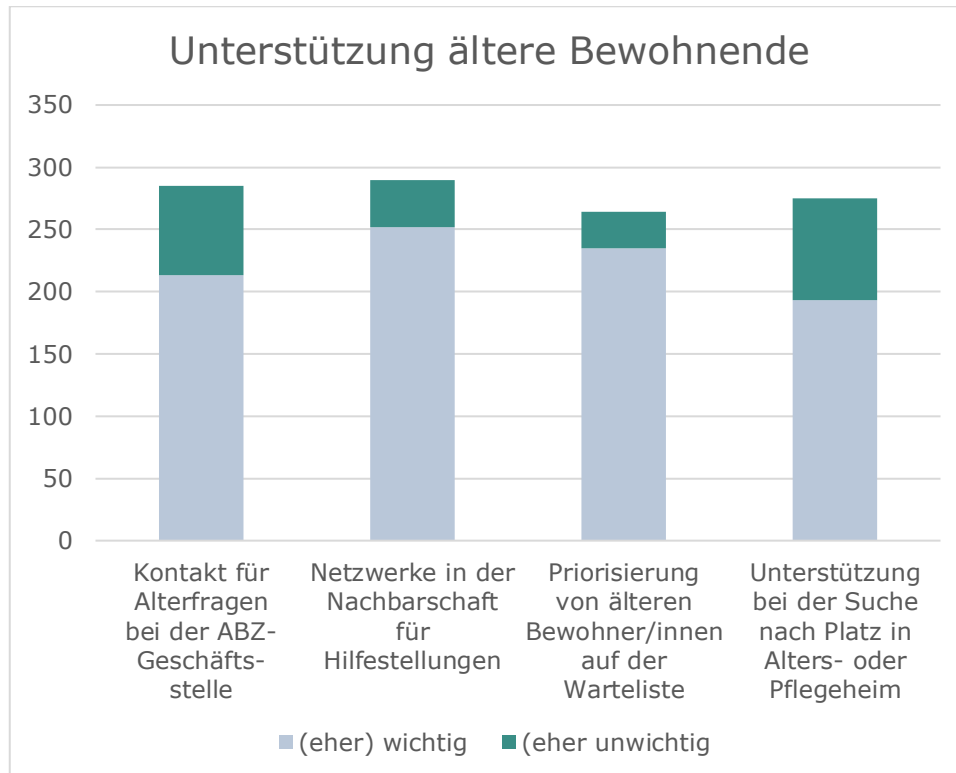


Die zukünftige Umzugsbereitschaft in eine den Lebensumständen entsprechende Wohnung ist dann am höchsten, wenn sich die zukünftige Wohnung nicht im selben Gebäude, aber im selben Quartier wie die jetzige Wohnung befindet (46,9%).

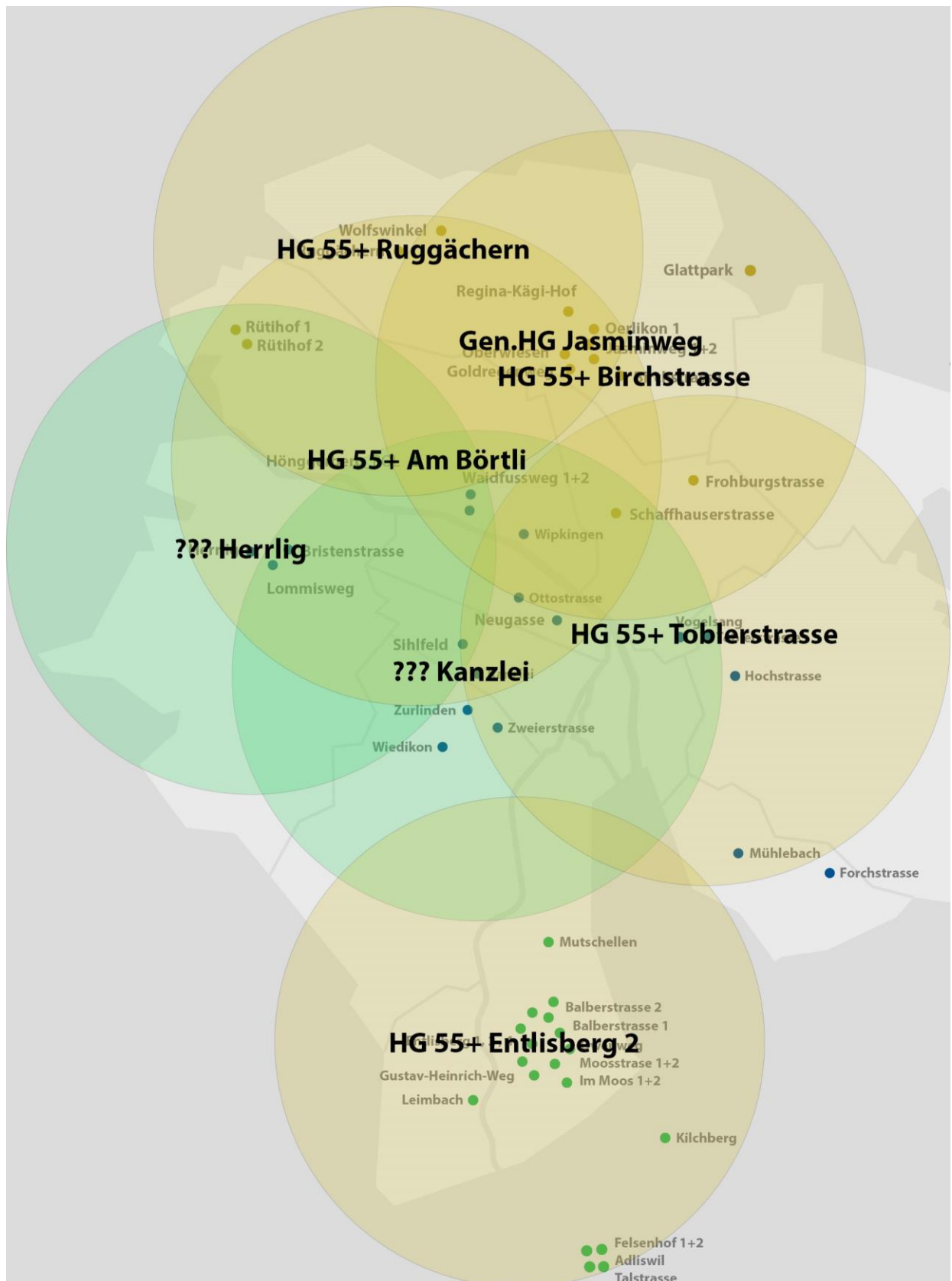


Unterstützung ältere Bewohnende

Die Befragten stufen die Vernetzung in der Nachbarschaft für die Hilfe bei Alltagsdingen mit über 83 Prozent Zustimmung als wichtigstes Anliegen ein. Die Priorisierung von älteren Personen bei der Suche nach einer altersgerechten Wohnung auf der Warteliste erachten 78 Prozent als (eher) wichtig. Weniger wichtig stufen die Befragten einen Kontakt in der ABZ-Geschäftsstelle für Alterfragen (70,8 % Zustimmung) oder die Unterstützung der älteren Bewohner/innen bei der Suche nach einem Platz in einem Alters- oder Pflegeheim ein (64,1% Zustimmung).



6.3 Gemeinschaftliche Wohnformen in der ABZ



Quellen

Fellmann, Beat. (2019). «Inputs für das Wohnen im Alter». Allgemeine Baugenossenschaft Zürich. Unveröffentlichte Präsentation.

Fellmann, Beat. (2020a). Strategie und Konzept «Wohnen im Alter». Workshop Vorstand 30.4.2020. Unveröffentlichte Präsentation.

Fellmann, Beat. (2020c). Wohnen im Alter in der ABZ. Vorstandstagung 25. September 2020. Unveröffentlichte Präsentation.

Herndt, Tanja. (2019). Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte. ETH Wohnforum – ETH CASE, Zürich.

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/mikro-wohnen.html>

Höpflinger, Hugentobler & Spini (Hrsg.). (2019). Age Report IV. Wohnen in den späten Lebensjahren. Grundlagen und regionale Unterschiede. Seismo, Zürich und Genf.

https://www.seismoverlag.ch/site/assets/files/11226/oa_9783037777299.pdf

Kanton Zürich, Statistisches Amt. (2021). Bevölkerung in Zahlen: Bestand & Struktur. Kanton Zürich, Zürich.

<https://www.zh.ch/de/soziales/bevoelkerungszahlen/bestand-struktur.html>

Prytula, Michael; Rexroth, Manuel & May, Friedrich. (2020). Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung. Fraunhofer, Stuttgart.

<https://www.irbnet.de/daten/rswb/20039026082.pdf>

Stadt Zürich. Gesundheits- und Umweltdepartement. (2020). Mein Zürich im Alter. Altersstrategie 2035. Stadt Zürich, Zürich.

https://www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/departement/strategie_politik/alterspolitik-2035/altersstrategie-2035.html

Stadt Zürich, Gesundheits- und Umweltdepartement. (2020). Altersstrategie 2035. Massnahmen. Stadt Zürich, Zürich.

https://www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/departement/strategie_politik/alterspolitik-2035/massnahmenplan-as.html

Stadt Zürich, Präsidialdepartement. (2021). Statistik: Alter. Stadt Zürich, Zürich.

<https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bevoelkerung/alter-geschlecht/alter.html>