

# Generationenwohnen – was brauchen wir für die Umsetzung?

Das Thema Generationenwohnen hat in den letzten Jahren in der Schweiz stark an Aufmerksamkeit gewonnen. Seit 2010 sind mehr als 80 generationenübergreifende Wohnprojekte mit insgesamt über 4'500 Wohnungen in städtischen und ländlichen Gebieten von fünfzehn Kantonen entstanden. Auch die Universitäten und Fachhochschulen haben die Entwicklung aufgenommen und nehmen dieses Wohnmodell wissenschaftlich unter die Lupe<sup>1</sup>. Gleichzeitig wird der Begriff «Generationenwohnen» in der Praxis noch sehr unscharf und schlagwortartig benutzt. Verbindlichere Kriterien oder einheitliche Definitionen zur Eingrenzung des Modells gibt es noch nicht. Bislang haben vorwiegend gemeinnützige Bauträger das veränderte Wohnbedürfnis aufgenommen und realisieren erste generationenübergreifende Wohnprojekte. So etwa die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli in Bern, die Wohnbaugenossenschaft Zimmerfrei in der Stadterle in Basel oder die Gesewo in der Giesserei Winterthur. Der gemeinnützige Wohnungsbau nimmt einen Anteil von fünf Prozent am gesamten Schweizer Wohnungsmarkt ein, doch gehen von ihm immer wieder Impulse für Innovationen im Wohnen aus. Zunehmend wächst das Interesse an der Realisierung solcher Wohnprojekte auch bei marktorientierten Bauträger:innen.

Vor diesem Hintergrund haben Wohnbaugenossenschaften Schweiz und der Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn das Projekt «Umsetzung von Generationenwohnen – Förderung des Wohnmodells unter Einbezug von Schlüsselakteuren und Praktiker:innen» lanciert. Sein Ziel ist es, das Wohnmodell Generationenwohnen in der Schweiz stärker zu verbreiten. Auftakt des Projekts bildete ein 1,5-tägiges Arbeitstreffen zur Frage «Was brauchen Investor:innen, Bauträger, Planer:innen, Gemeinden und Verwaltungen, damit sie in Zukunft einfacher und vermehrt generationenübergreifende Siedlungen realisieren können?». Teilgenommen haben über 30 Vertreter:innen von Investoren, marktorientierten und gemeinnützigen Bauträgern, Gemeinden sowie weitere Fachpersonen<sup>2</sup>. Sie waren sich darüber einig, dass ein Netzwerk zum Thema Generationenwohnen aufgebaut werden sollte. Dieses soll Verbindungen schaffen und den Erfahrungsaustausch ermöglichen, Expertise bündeln und zur Verfügung stellen sowie Sensibilisierungs- und Öffentlichkeitsarbeit leisten.

In einem ersten Schritt machte sich eine aus den Teilnehmenden gebildete Arbeitsgruppe daran, eine gemeinsame Position zum Thema Generationenwohnen in Form einer Charta zu entwickeln (Publikation voraussichtlich im Herbst 2023).

Das vorliegende Dokument fasst die Erkenntnisse aus der ersten Projektphase (Mai 2022 bis März 2023) zusammen.

## WELCHE MEHRWERTE BIETET DAS MODELL GENERATIONENWOHNEN?

Bis 2045 wird gemäss Bundesamt für Statistik voraussichtlich mehr als ein Viertel der Schweizer Bevölkerung im Rentenalter und jede zehnte Person über 80 Jahre alt sein<sup>3</sup>. Dieser demographische Wandel verlangt nach Siedlungen und Quartieren, in denen soziale Kontakte und gegenseitige Unterstützung gefördert und gelebt werden. Das Modell Generationenwohnen legt das Fundament für den Aufbau solcher tragfähigen Nachbarschaften. Es gibt auch Antworten auf ökologische und ökonomische Herausforderungen. Gemeinschaftlich genutzte Räume sorgen nicht nur für Begegnungen im

<sup>1</sup> Zum Beispiel: das [Projekt](#) des ETH Wohnforums (2020–2023) «Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung» oder die [Studie](#) der Berner Fachhochschule: Michèle Métrailler, Marie-Hélène Greusing, und Sanna Frischknecht, «Zum Beispiel das Holliger-Areal. Generationenwohnen in Neubausiedlungen. Begleitstudie von 2018 bis 2021.», Juli 2021.

<sup>2</sup> Folgende Institutionen nahmen nebst den Projektträger-Organisationen am Arbeitstreffen teil:  
Vonseiten der Bauträger und Investoren: Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Baugenossenschaft Brünen-Eichholz, Genossenschaft Équilibre, Gesewo, GEWONA Nord-West, Logis Suisse AG, die Mobilair, Pensimo Management AG, Stiftung Abendrot, Utilita Stiftung und Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten. Vonseiten von Gemeinden: Stadt Bern und Gemeinde Pratteln. Weitere Institutionen: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Curaviva Schweiz, ETH Wohnforum, Pro Senectute Schweiz, SpielRaum, Wohnbaugenossenschaften Zürich, Wohnimpuls GmbH und «UND-das Generationentandem». Fachpersonen: Barbara Emmenegger (Soziologie und Raum), Ilja Fanghänel (Sozial-Raum-Planung) und Claudia Thiesen (Thiesen & Wolf GmbH).

<sup>3</sup> Bundesamt für Statistik (2018): Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung nach Altersgruppen. Neuchâtel: BfS.

Alltag, sondern ermöglichen gleichzeitig auch die Reduktion der privaten Wohnfläche in kleineren individuellen Wohneinheiten. Neben Räumen können beispielsweise auch Geräte oder Fahrzeuge geteilt werden. Ein Argumentarium mit den Mehrwerten von Generationenwohnen wird im Verlauf des 2023 im Rahmen des Projekts erarbeitet.

## **WAS VERSTEHEN WIR UNTER GENERATIONENWOHNEN?**

Um das Modell Generationenwohnen erfolgreich anzugehen, können sich Interessierte an folgenden Leitsätzen orientieren, die den Kern der Charta des Netzwerks Generationenwohnen<sup>4</sup> darstellen.

### **Generationenbeziehungen fördern**

Wir setzen uns in der Planung, in der Realisierung, in der Vermietung und im Betrieb von Siedlungen dafür ein, dass Generationenbeziehungen entstehen und tragfähige Nachbarschaften aufgebaut werden können. Dabei berücksichtigen wir die verschiedenen Bedürfnisse der Generationen und Lebensphasen.

### **Wohnungen für alle Lebensphasen anbieten**

Mit einem ausgewogenen Wohnungsmix und vielfältigen Wohntypologien schaffen wir ein Wohnangebot für Menschen verschiedenen Alters, in unterschiedlichen Lebensphasen und für verschiedene Formen des Zusammenlebens. In der Erstvermietung wie auch bei Wiedervermietungen streben wir eine altersmässige Durchmischung an.

### **Zugang breiten Kreisen ermöglichen**

Wir legen Wert darauf, dass Generationenwohnen möglichst vielen Menschen offensteht, auch Menschen mit knappen Budgets und Menschen mit Beeinträchtigungen. Neben der altersmässigen Durchmischung trägt auch eine Vielfalt bezüglich des Lebensstils, des Bildungshintergrunds oder der Herkunft zu einer bereichernden sozialen Mischung und einer lebendigen Nachbarschaft bei.

### **Fairness bei der Vermietung**

Wir vermieten die Wohnungen zu fairen Bedingungen. Es ist uns ein Anliegen, dass unsere Bewohnenden eine hohe Wohnsicherheit geniessen. Wir bemühen uns, auf veränderte Wohnbedürfnisse der Bewohnerschaft einzugehen und wenn möglich Lösungen innerhalb der Siedlung anzubieten.

### **Begegnungen im Alltag ermöglichen**

Begegnungsmöglichkeiten unterstützen den sozialen Zusammenhalt. Wir gestalten Gebäude und Siedlungen so, dass Begegnungen im Alltag gefördert werden. Gemeinschaftlich genutzte Innen- und Aussenräume sind hindernisfrei zugänglich und multifunktional nutzbar. Gemeinsame Aktivitäten zur Aneignung solcher Räume oder Flächen wirken verbindend und schaffen Kontakte.

### **Nachbarschaftliche Netzwerke aufbauen**

Tragfähige Nachbarschaften entstehen oft nicht von selbst. Wir fördern den Aufbau aktiver Netzwerke unter den Bewohnenden. Wir nehmen das Engagement der Bewohnenden ernst und unterstützen sie dabei, analoge wie digitale Strukturen aufzubauen, die Mitwirkung und Mitgestaltung ermöglichen.

### **Umliegendes Quartier mitdenken**

Wir achten darauf, dass sich Generationenwohnprojekte in das bestehende Quartier einfügen und gleichzeitig auf ihr Umfeld ausstrahlen. Wir setzen uns ein für die Vernetzung von Räumen, Alltagsinfrastruktur und Angeboten von Quartier und Siedlung.

### **Offen für Zusammenarbeit**

In der Umsetzung von Generationenwohnprojekten verstehen wir uns als Partner:innen. Wir arbeiten eng mit Gemeinden, Bauträgern oder Quartieren zusammen.

---

<sup>4</sup> Das Netzwerk Generationenwohnen setzt sich ein für Häuser, Siedlungen und Quartiere, in denen soziale Kontakte und gegenseitige Unterstützung gefördert und gelebt werden. Es strebt eine Nachbarschaft an, in der sich die verschiedenen Generationen durch ein ausgewogenes Mit- und Nebeneinander getragen und unterstützt fühlen.

## PROJEKT

«Umsetzung von Generationenwohnen – Förderung des Wohnmodells unter Einbezug von Schlüsselakteuren und Praktiker:innen» (Januar 2022 – Juni 2025)

## KONTAKT

Projektleitung: Rahel von Arx, [rahel.vonarx@generationenwohnen-beso.ch](mailto:rahel.vonarx@generationenwohnen-beso.ch)

Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn: [www.generationenwohnen-beso.ch](http://www.generationenwohnen-beso.ch)

[Weitere Informationen](#) zum Projekt

## PROJEKTTRÄGER



**wohnbaugenossenschaften schweiz**

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

**coopératives d'habitation Suisse**

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

**cooperative d'abitazione svizzera**

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica



**Generationen  
Wohnen  
Bern-Solothurn**

*Wohnbaugenossenschaften Schweiz* ist der Dachverband der gemeinnützigen Wohnbauträger. Mehr als 1'200 Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger sind im Verband Mitglied. Insgesamt besitzen sie über 150'000 Wohnungen in der ganzen Schweiz.

Der *Förderverein Generationenwohnen-Bern-Solothurn* hat zum Ziel, gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnprojekte im Raum Bern-Solothurn zu fördern. Er betreibt u.a. Öffentlichkeitsarbeit, fördert das Erarbeiten von Grundlegendokumenten und verfolgt potenzielle Standorte und Wohnbauvorhaben für das Generationenwohnen.

## KOOPERATIONSPARTNER

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

Das *ETH Wohnforum* forscht und lehrt seit 1990 an der Schnittstelle von gesellschaftlicher Praxis und gebauter Umwelt. Das *ETH Wohnforum* befasst sich mit der Frage einer ressourcenschonenden und sozialverträglichen Entwicklung, Gestaltung und Sicherung lebenswerter Städte und Wohnumwelten.

Mit Unterstützung von:

