

INI-Impuls

Themen, die Wohnprojekte und Baugemeinschaften beschäftigen. Die Themen werden durch fachliche Inputs von Expert:innen aufbereitet und dann diskutiert.

Veranstaltungsspende

Einführung

Fachbeitrag

Diskussion

Tätigkeiten der Initiative GBW

- Interessensvertretung
- Dialog mit Politik & Verwaltung
- Öffentlichkeitsarbeit für Interessierte
- Bildung & Vermittlung der Inhalte
- Vernetzung & Kooperation
- Wohnprojekte-Plattform

Veranstaltungsspende

Das Engagement in der IniGBW erfolgt ehrenamtlich ohne externe Zuschüsse. Die Durchführung unserer Aktivitäten wird durch Mitgliedsbeiträge wie auch Spenden ermöglicht.

Wir bitten um eine **Spende** für den Aufwand
(zB in Höhe von einem Flascherl Gmischer Satz)
an Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen,
IBAN AT55 2011 1292 6672 8400

“Shaping elderly living, together”: Gemeinschaftliches Wohnen im Alter in der Wohnlandschaft von Wien und Österreich

Masterarbeit Paul Höfle

Betreut von ao.Univ.Prof.Dr. August Österle

Master Socio-Ecological Economics and Policy, WU Vienna



Bild:

<https://wien.samariterbund.net/senioren-wohngemeinschaften/>

<https://www.derstandard.at/story/3000000241152/aus-dem-reihenhaus-in-die-alters-wg-weniger-zeug-hinterlassen>

Forschungsinteresse

Gemeinschaftliches Wohnen im Alter

- › Dänemark: **“bofællesskaber”**
 - › Kathryn McCamant und Charles Durrett (Schmidt et al., 2019)
 - › Typisches Modell für englischsprachige Länder



- › Im deutschsprachigen Raum:
 - › “flat-shares” (“*Wohngemeinschaften*”)
 - › “community-oriented forms of housing” (“*Gemeinschaftliche Wohnformen*”) (Vestbro, 2010)
- › Verschiedenste Organisationsformen (Vestbro, 2010; Schlembach, 2022)
 - › Aktive Gestaltung des Gemeinschaftlichen Lebens (mehr als Nachbarschaft)



Forschungsinteresse

Institutionen

Nischen-Innovation

Methodik

Ergebnisse

Diskussion

Forschungsinteresse

WOHLERGEHEN

- › Chandler & Robinson (2014):
Persönliche Entfaltung der
Teilnehmer*innen
 - › **Negative Konsequenzen** bei
mangelhaften Konzepten
 - › Die **Details der Umsetzung**
sind also besonders wichtig
- 

GESUNDHEIT

- › **Positive Effekte** für die
Gesundheit, mentale Kapazität,
und **Lebensqualität** international
gut belegt (Carrerre et al., 2020)
- › Gemeinschaftliches Wohnen
als Präventionsmaßnahme
(Frochen & Pynoos, 2017)
- › Oft wird in Diskussionen
überschätzt, wie viele
Menschen im Alter in Heimen
leben – die meisten altern
zu Hause (Madner, 2022).

SELBSTBESTIMMTHEIT

- › *“Critical social gerontology”*: **ältere Menschen gestalten ihre eigene Situation** aktiv (A. Amann, 1993;
Grenier, 2012; Izuhara et al., 2024)
- › Gemeinschaftliches Wohnen
kann mehr Selbstbestimmtheit
fördern
- › Auch feministische Literatur
bezieht sich hierauf
(Sieck, 2014)

Forschungsinteresse

Institutionen

Nischen-Innovation

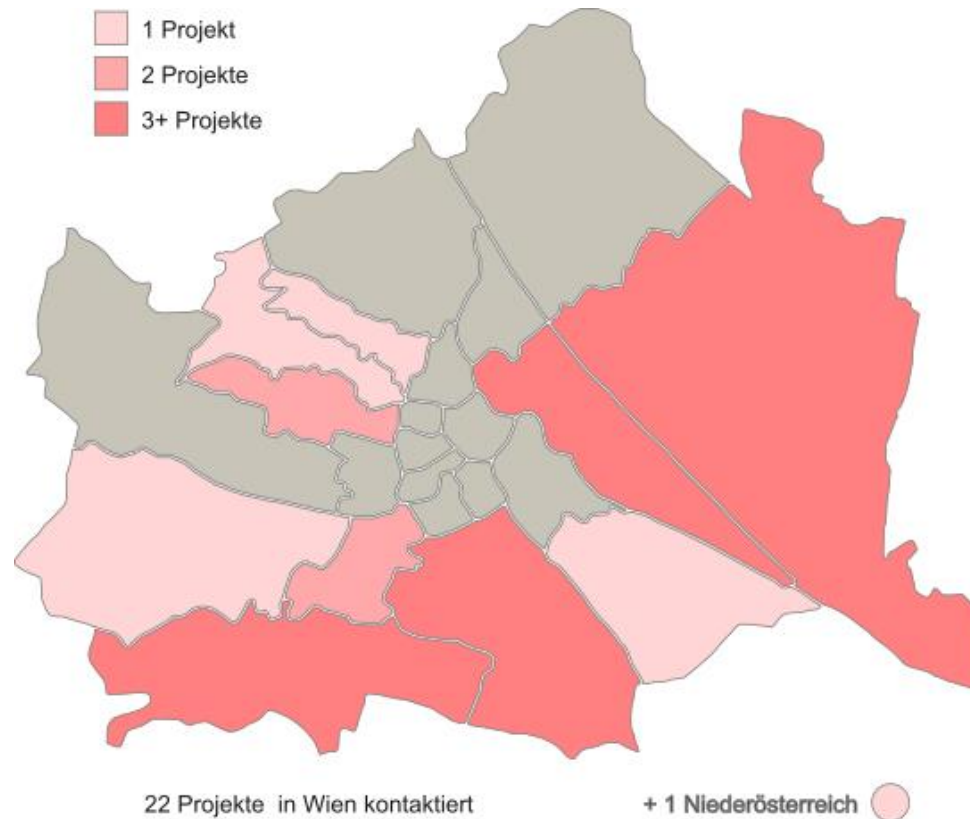
Methodik

Ergebnisse

Diskussion

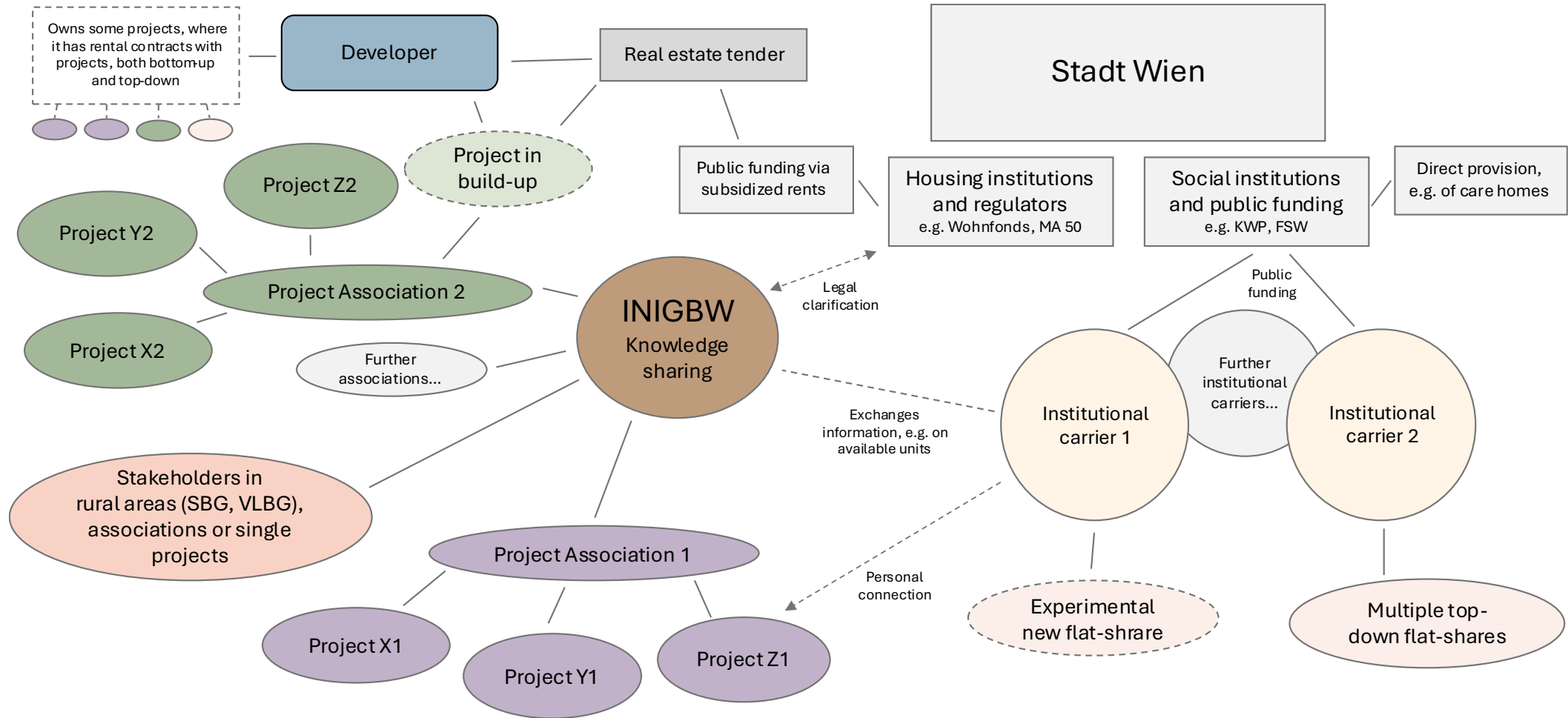
Ein Blick auf das gemeinschaftliche Wohnen im Alter

Stadtentwicklungsgebiete & Wohnprojekte



Kolokation im Sonnwendviertel,
1100 Vienna

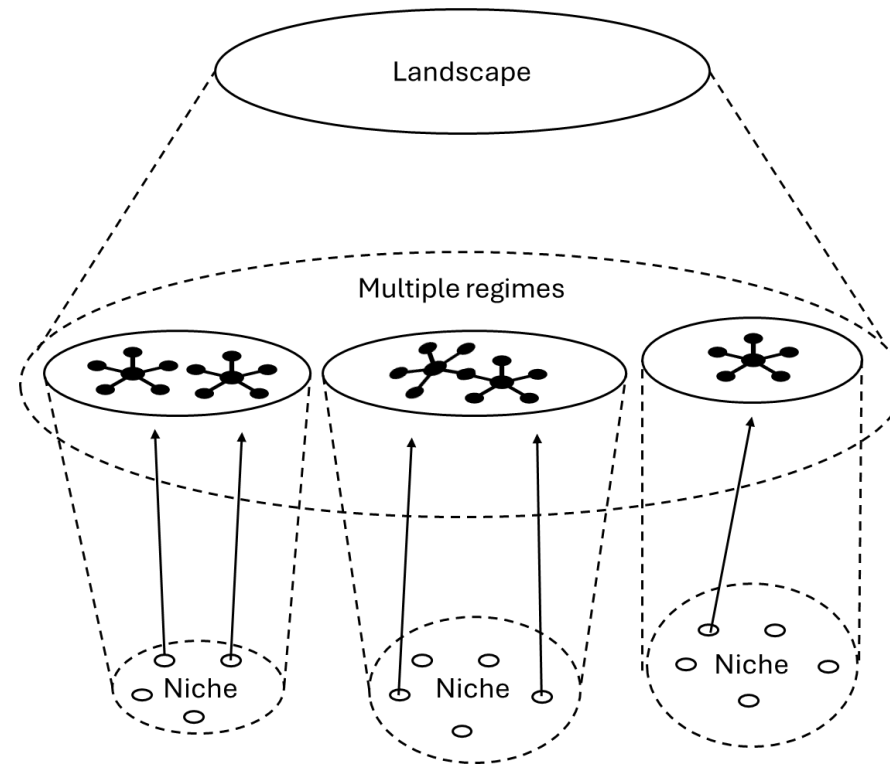
Struktur der Organisationen



Forschung zu institutionellen Nischen

Theorie

- › Geels (2004): “Niche Innovation”



Forschungsinteresse

Institutionen

Nischen-Innovation

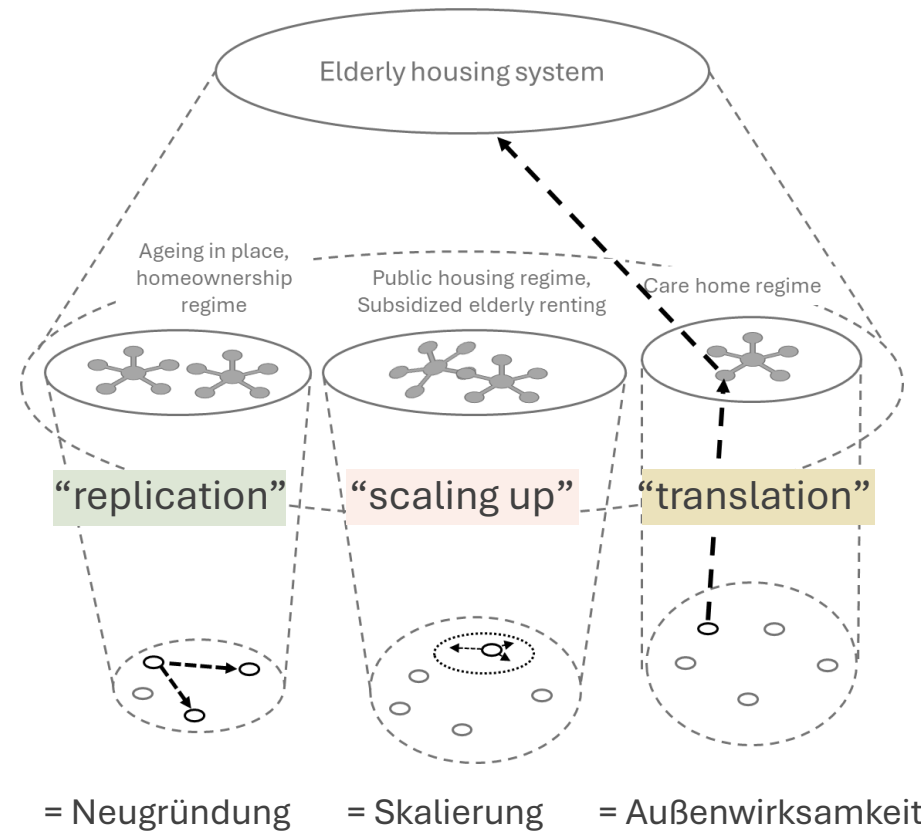
Methodik

Ergebnisse

Diskussion

Theorie

- › Seyfang & Longhurst (2016): Wirkung von Innovationen (“Diffusion pathways”)



Forschungsinteresse

Institutionen

Nischen-Innovation

Methodik

Ergebnisse

Diskussion

Forschungsplan

- › *Wie beeinflussen institutionelle Bedingungen die Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter in und um Wien?*



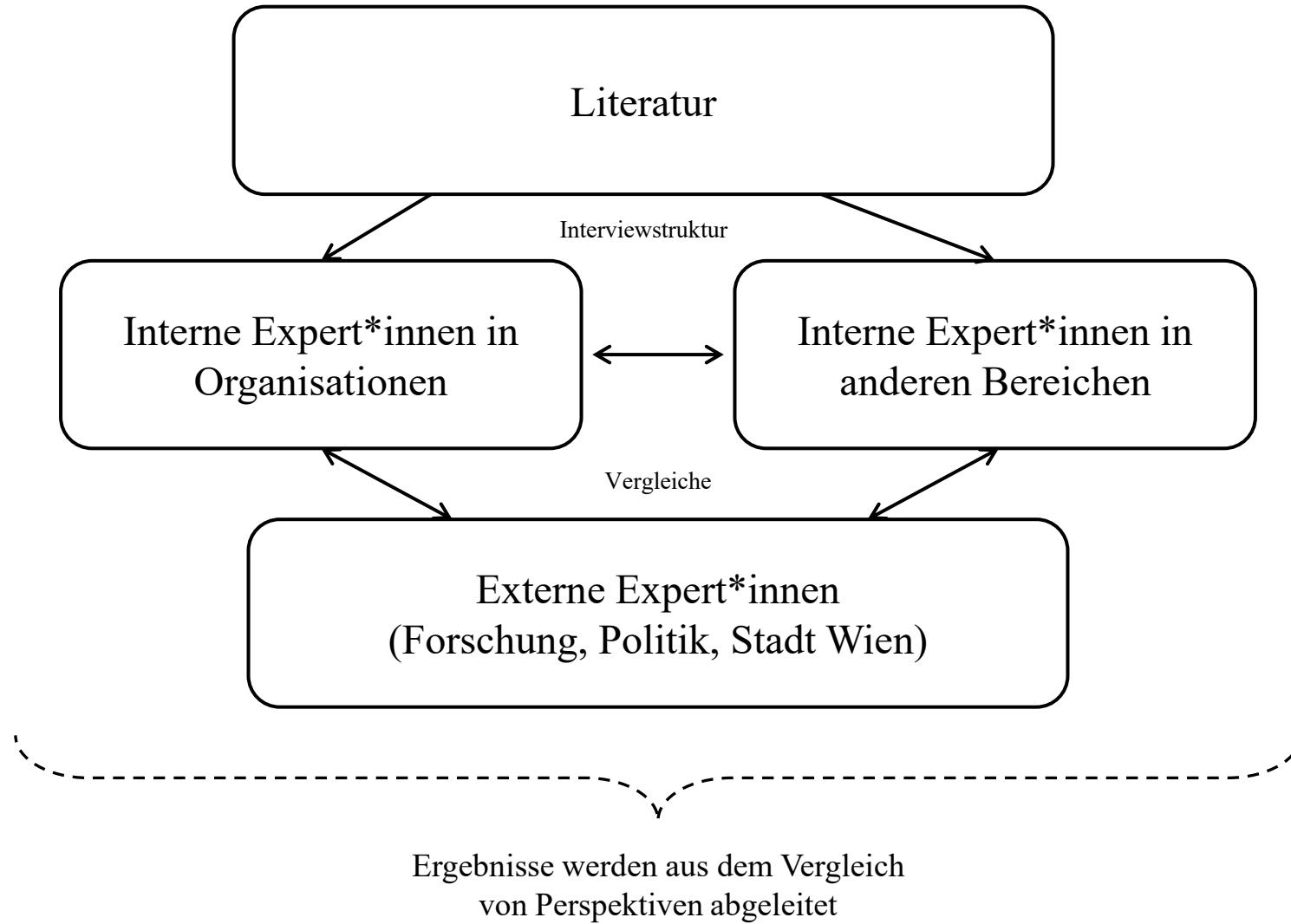
- › *Wie versuchen verschiedene Akteure, ihre Wirkung nach außen umzusetzen?*



- › *Welche Rolle spielt das gemeinschaftliche Wohnen im Alter in der Wiener Wohnlandschaft?*
-

Methodik

- › **Expert*inneninterviews** (intern **und** extern) (Bogner et al., 2009),
 - › **Thematische Analyse** (Braun & Clarke, 2006)
 - › Systematischer Vergleich zwischen **Expert*innenperspektiven** steigert die Validität der Ergebnisse (Patton, 1999)
 - › **Methodik** in der Alters-Sozialforschung (Szatur-Jaworska, 2020)
 - › Alterseffekte
 - › Generationseffekte
 - › Zeiteffekte
 - › Biographische Analyse & Systematische Ebene
-



Umsetzung: MaxQDA 24 & Excel

The image illustrates the workflow of using MaxQDA 24 in conjunction with Excel for qualitative data analysis. The MaxQDA interface on the left displays a project named 'Thanh (30 Paragraphs)' with various documents and codes. The 'Retrieved Segments' pane shows 16 coded segments from the document 'Interviews > Berlin > Thanh'. A green arrow points from a segment in MaxQDA to a corresponding row in the Excel spreadsheet, demonstrating the data transfer process.

The Excel spreadsheet, titled 'MA Summary Tables...', contains a table with columns for 'Institutional carriers (2 interviews)', 'Bottom-up projects (6 interviews)', and 'Real estate developers (1 interview)'. The table is organized into sections for 'City of Vienna institutions (2 interviews)' and 'Real estate developers (1 interview)'. The data is structured as follows:

Institutional carriers (2 interviews)		Bottom-up projects (6 interviews)		City of Vienna institutions (2 interviews)		Real estate developers (1 interview)	
Non-profit institutional carrier, providing multiple flat-shares	Large social services provider, which uses elderly flat-shares (with a pure housing focus) has been established as an experiment in 2022. Private apartments with 8 bedrooms, ranging from 30 to 46 m ² in size. Built with a large limited-profit real estate developer with previous experience in co-housing developments. Subsidized as accessible "MAST" flat by the city of Vienna, in addition to individual grants that participants can get to aid in financing. Sub-letting of apartment rooms, people can receive housing benefits to aid in financing. The person overseeing this had experience with co-housing themselves, which might have led to the idea being pursued.	Association composed of multiple working groups; the housing project is currently under construction. Private apartments with 8 bedrooms, ranging from 30 to 46 m ² in size. Built with a large limited-profit real estate developer with previous experience in co-housing developments. Subsidized as accessible "MAST" flat by the city of Vienna, in addition to individual grants that participants can get to aid in financing. Sub-letting of apartment rooms, people can receive housing benefits to aid in financing. The person overseeing this had experience with co-housing themselves, which might have led to the idea being pursued.	Overarching organization following their concept. One house was established in a former factory ground that got converted to housing. 43 subsidized rental units, with an option to buy. Community create are organized by sub-communities within the house-specific association. Around 80 participants will be living in 12 flat-shares in total.	Early example of a bottom-up project in Vienna, which since since 35 years following their concept. Established based on catholic values; newly founded houses following the same concept have been moved away from this, though there is still a spiritual component to community life (they are accepting of participants independent of faith, though they do adhere in church magazines and similar channels). The overarching association is not very active, the different houses are largely independent, though they do share a similar vision. Financing model similar to cooperative financing, with members holding property stakes.	Association that coordinates community housing projects across Austria, facilitating knowledge-sharing. Performs legal advocacy, working with regulators to clarify regulatory frameworks for co-housing in Austria. Aims to spread an understanding of the benefits of co-housing to new target groups, e.g. in rural areas. Highly networked institutionally, with links to almost all Austrian co-housing projects. Links to expertise groups on alternative financing models, to support new building groups interested in such models. Due to the houses having no garage, the basement has additional facilities, like workshops, sports facilities, music practice rooms, and a room for physical therapy.	Some privately financed projects could not go through with construction due to price risks in the building sector. Additionally, a lack of knowledge of common pitfalls and a lack of political acceptance (especially in rural areas) have been cited as reasons projects could not go through. Finally, high projected costs of living (e.g. due to mandatory care integration) meant that some projects could not secure enough demand to make their model viable.	Relevant institutions in the city of Vienna include: - the Volksrad (which organizes and initiates public building tenders) - the MA 50, which is the office housing authority - the Fonds Sozialer Wohn (FSW), which finances and manages social housing in the city - the Kuratorium Wiener Pensionisten-Verein (KWP), which manages 30 care homes across Vienna. There are multiple big real estate developers active in Vienna, some of which are public-private partnerships. These firms coordinate legal, technical, and economic requirements of building projects. Many co-housing projects work with developers, who can provide expertise and help coordinate the project. Developers also serve a regulatory and insurance function, absorbing some of the risk of construction via their capital assets, and working with projects in matters of regulatory compliance. Historically, plots of land had to be acquired by project organizers. Real estate tenders have since taken a central role in land allocation in Vienna. Since both private and public-owned developers are mandated to build economically, they balance returns on a project with ecological and social factors.

Literatur

- Amann, A. (1993). Soziale Ungleichheit im Gewande des Alters—Die Suche nach Konzepten und Befunden. In G. Naeyegele & H. P. Tews (Eds.), *Lebenslagen im Strukturwandel des Alters* (pp. 100–115). VS Verlag für Sozialwissenschaften. https://doi.org/10.1007/978-3-322-99987-0_5
- Amann, W., Mundt, A., & Weber, M. (2019). *Praxisempfehlungen zu gemein- schaftsorientiertem Wohnen Projektbericht*. im Auftrag des Landes Niederösterreich. [https://www.noee.gv.at/noee/Wohnen-Leben/2019-11-21_Endbericht_SGN_IIBW_\(2019\)_Besiedlungsmanagement_.pdf](https://www.noee.gv.at/noee/Wohnen-Leben/2019-11-21_Endbericht_SGN_IIBW_(2019)_Besiedlungsmanagement_.pdf)
- Arentshorst, M. E., & Peine, A. (2018). From niche level innovations to age-friendly homes and neighbourhoods: A multi-level analysis of challenges, barriers and solutions. *Technology Analysis & Strategic Management*, 30(11), 1325–1337. <https://doi.org/10.1080/09537325.2018.1459540>
- Arthur, W. B. (2011). *The nature of technology: What it is and how it evolves* (First Free Press trade paperback edition). Free Press.
- Bogner, A., Littig, B., & Menz, W. (Eds.). (2009). *Interviewing Experts*. Palgrave Macmillan UK. <https://doi.org/10.1057/9780230244276>
- Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77–101. <https://doi.org/10.1191/1478088706qp0630a>
- Carrere, J., Reyes, A., Oliveras, L., Fernández, A., Peralta, A., Novoa, A. M., Pérez, K., & Borrell, C. (2020). The effects of cohousing model on people's health and wellbeing: A scoping review. *Public Health Reviews*, 41(1), 22. <https://doi.org/10.1186/s40985-020-00138-1>
- Chandler, R. C., & Robinson, O. C. (2014). Wellbeing in retirement villages: Eudaimonic challenges and opportunities. *Journal of Aging Studies*, 31, 10–19. <https://doi.org/10.1016/j.jaging.2014.08.001>
- Famira-Mühlberger, U. (2023). Projektionen des öffentlichen Pflegeaufwands bis 2050. *WIFO Studies*. <https://ideas.repec.org/b/wfo/wstudy/70673.html>
- Frochen, S., & Pynoos, J. (2017). Housing for the Elderly: Addressing Gaps in Knowledge Through the Lens of Age-Friendly Communities. *Journal of Housing For the Elderly*, 31(2), 160–177. <https://doi.org/10.1080/02763893.2017.1309936>
- Geels, F. W. (2004). From sectoral systems of innovation to socio-technical systems: Insights about dynamics and change from sociology and institutional theory. *Research Policy*, 33(6), 897–920. <https://doi.org/10.1016/j.respol.2004.01.015>
- Graham, C. L., Scharlach, A. E., & Price Wolf, J. (2014). The Impact of the “Village” Model on Health, Well-Being, Service Access, and Social Engagement of Older Adults. *Health Education & Behavior*, 41(1_suppl), 91S–97S. <https://doi.org/10.1177/1090198114532290>
- Grenier, A. (2012). *Transitions and the Lifecourse: Challenging the constructions of 'growing old.'* Policy Press. <https://doi.org/10.51952/9781847426932>
- Izuvara, M., West, K., Hudson, J., Felstead, A., Arrigoitia, M. F., & Scanlon, K. (2024). Cohousing and the role of intermediaries in later life transitions. *Ageing & Society*, 1–21. <https://doi.org/10.1017/S0144686X24000497>
- Kolland, F., Rohner, R., Hopf, S., Gallistl, V., & Höpflinger, F. (2018). *Wohnmonitor Alter 2018: Wohnbedürfnisse und Wohnvorstellungen im dritten und vierten Lebensalter in Österreich*. Studien Verlag ; SeneCura.
- Kricheldorf, C. (2008). Neue Wohnformen und gemeinschaftliches Wohnen im Alter. In S. Buchen & M. S. Maier (Eds.), *Älterwerden neu denken: Interdisziplinäre Perspektiven auf den demografischen Wandel* (pp. 237–247). VS Verlag für Sozialwissenschaften. https://doi.org/10.1007/978-3-531-91109-0_14
- Liu, S., Ma, L., & Liu, C. (2016). *Understanding senior community residents for better construction of retirement villages*. Deakin University. https://dro.deakin.edu.au/articles/conference_contribution/Understanding_senior_community_residents_for_better_construction_of_retirement_villages/20876497/2
- Madner, M. (2022, June 21). *Der Anteil der stationären Pflege wird enorm überschätzt—Archiv | Wiener Zeitung*. <https://www.wienerzeitung.at/h/der-anteil-der-stationaren-pflege-wird-enorm-uberschätzt>
- Menec, V. H., Means, R., Keating, N., Parkhurst, G., & Eales, J. (2011). Conceptualizing age-friendly communities. *Canadian Journal on Aging = La Revue Canadienne Du Vieillissement*, 30(3), 479–493. <https://doi.org/10.1017/S0714980811000237>
- Österle, A. (2023). 30 Jahre Pflegepolitik: Ein Blick zurück ... und nach vorn. In A. Buxbaum, U. Filipič, S. Pirklbauer, N. Soukup, & N. Wagner (Eds.), *Soziale Lage und Sozialpolitik in Österreich 2023* (pp. 122–136). Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. <https://research.wu.ac.at/de/publications/30-jahre-pflegepolitik-ein-blick-zur%C3%BCck-und-nach-vorn>
- Patton, M. Q. (1999). Enhancing the quality and credibility of qualitative analysis. *Health Services Research*, 34(5 Pt 2), 1189–1208.
- Put, B., & Pasteels, I. (2022). Motivational Barriers to Shared Housing: The Importance of Meanings of “Home” in the Diffusion of Housing Innovations. *Housing, Theory and Society*, 39(3), 257–274. <https://doi.org/10.1080/14036096.2021.1932580>
- Ritchie, J., Spencer, L., & O'Connor, W. (2003). Carrying out Qualitative Analysis. In J. Ritchie & J. Lewis (Eds.), *Qualitative research practice: A guide for social science students and researchers*. Sage Publications.
- Rosol, M. (2012). Community Volunteering as Neoliberal Strategy? Green Space Production in Berlin. *Antipode*, 44(1), 239–257. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2011.00861.x>
- Rusinovic, K., Bochove, M. van, & Sande, J. van de. (2019). Senior Co-Housing in the Netherlands: Benefits and Drawbacks for Its Residents. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 16(19), Article 19. <https://doi.org/10.3390/ijerph16193776>
- Schlembach, C., Röhner, U., Belgibaev, M., & Brandner, G. (2022). *Alternative Wohnformen 2022*. FSW. <https://www.fsw.at/downloads/kundinnenbefragung/alternative-wohnformen-im-alter-2022.pdf>
- Schmid, S., Eberle, D., & Hugentobler, M. (Eds.). (2019). *Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens: Modelle des Zusammenlebens*. Birkhäuser Verlag GmbH.
- Schönpflug, K., & Eberhardt, V. (2021). *Senior*innen-WGs für LGBTQI+-Personen, Bedarfsevaluation* [Studie im Auftrag des Fonds Soziales Wien]. IHS. <https://irihs.ihs.ac.at/id/eprint/6116/7/ihs-report-2021-schoenpflug-eberhardt-senior-innen-wgs-lgbtqi%2B-personen.pdf>
- Seyfang, G., & Haxeltine, A. (2012). Growing Grassroots Innovations: Exploring the Role of Community-Based Initiatives in Governing Sustainable Energy Transitions. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 30(3), 381–400. <https://doi.org/10.1068/c10222>
- Seyfang, G., & Longhurst, N. (2016). What influences the diffusion of grassroots innovations for sustainability? Investigating community currency niches. *Technology Analysis & Strategic Management*, 28(1), 1–23. <https://doi.org/10.1080/09537325.2015.1063603>
- Sieck, A. (2014). *Weiberwirtschaften: Gemeinschaftlich wohnen und leben auch im Alter* (1. Aufl.). Ueberreuter.
- Szatur-Jaworska, B. (2020). The life course perspective in social gerontology. In *Researching Ageing*. Routledge.
- Teti, A., & Höpflinger, F. (2020). Wohnen im höheren Lebensalter: Konzepte und aktuelle Entwicklungen. In F. Eckardt & S. Meier (Eds.), *Handbuch Wohnsoziologie* (pp. 1–26). Springer Fachmedien Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-24862-8_23-1
- Thornton, P. H., Ocasio, W., & Lounsbury, M. (2015). The Institutional Logics Perspective. In *Emerging Trends in the Social and Behavioral Sciences* (pp. 1–22). John Wiley & Sons, Ltd. <https://doi.org/10.1002/9781118900772.etrds0187>
- Trukeschitz, B., Österle, A., & Schneider, U. (2022). Austria's Long-Term Care System: Challenges and Policy Responses. *Journal of Long-Term Care*, 88–101. <https://doi.org/10.31389/jltc.112>
- Vestbro, D. U. (2010). *Living together - cohousing ideas and realities around the world: Proceedings from the International Collaborative Housing Conference in Stockholm 5-9 May 2010*. International collaborative housing conference, Stockholm. Division of Urban and Regional Studies, Royal Institute of Technology in Collaboration with Kollektivhus NU.
- Wankiewicz, H. (2016). The potential of cohousing for rural Austria. In *The re-emergence of co-housing in Europe*. Routledge.

Ergebnisse

Ergebnisse: Projektaufbau

- › Ein **gut ausgearbeitetes Konzept** wirkt mehrfach
 - › Bauträgerwettbewerbe
 - › Konfliktlösung
 - › Langfristige Stabilität?
 - › **Stadt Wien** als wichtiger Akteur
 - › Verstärkt Bauträger statt persönlichem Interesse von Amtsträger*innen
 - › Zuständigkeiten
 - › In den **Bundesländern**: Bekanntheit von Projekten
-

“Das ist kein Bereich, wo ich zum Gewinnorientiert sein darf.
Du wirst nicht reich werden damit. “

Gemeinnütziger Bauträger, Interview 21.8.25

ABER: SCHAFFT ANGEBOT NACHFRAGE?

Ergebnisse: Institutionelle Interaktionen

WESSEN LOGIK?

- › Die erfolgreichsten Projekte navigieren das **Spannungsfeld zwischen eigenen Idealen** und den **Prioritäten der Politik**
- › Beispiel: **Jokerräume** und der Einsatz **flexibler Bautechniken**

ÜBERTRAGUNG

- › Die **Wirkung auf die Wohnlandschaft** läuft über verschiedene Mechanismen
 - › Skalierung
 - › Wissensaustausch
 - › Vorleben neuer Wohnmodelle
- › Für viele Projekte ist Skalierung ein Ressourcenthema – die anderen Wege erlauben trotzdem, die **Vorteile mehr Menschen zugänglich zu machen**

AUßENWIRKSAMKEIT

- › Es geht um **mehr als** um das **Wohnen**
 - › Demokratische Teilhabe
 - › Vorbildwirkung als Leuchtturmprojekt
 - › Freude an echter Gemeinschaft
- › **Quartiersöffnung** (Stadt Wien)
- › Auch hier gilt: es braucht **Ressourcen**, um Außenwirksamkeit zu leben

” Das merke ich sehr, sehr stark, dass im zunehmenden Alter es mühsamer wird, sich etwas auszumachen mit jemandem, der nicht hier wohnt [...] Immer öfter ist es hier im Haus, dass ich mit wem etwas mache, weil es spontaner einfacher ist

~ Bewohnerin, 15.5.2025

”
Gemeinschaft braucht auch einen Raum, nicht nur das Individuum. Vermarktbar ist nur das Individuum.

~ Organisator, 13.5.2025

Ergebnisse: Die Rolle des gemeinschaftlichen Wohnens im Alter

- › Die sich entwickelnde **Position der INIGBW**
 - › Institutionelle Anbieter: **Skalierung**
 - › **Aufbauprozess** zentraler steuerbar
 - › Finanzierung & Leistbarkeit
 - › Baugruppen: **Übertragung** von Konzepten auf das Wohnsystem
 - › Festhalten an **eigenen Werten**
 - › **Selbstverwaltung** als großer Vorteil
 - › **Standardisierung & Replikation** von Konzepten?
-

”

Begünstigt hat es, dass es schon Initiativen zum gemeinschaftlichen Wohnen in Wien gibt.

Die Zielgruppe weiß schon, gemeinschaftliches Wohnen gibt es. Sie haben danach gesucht, und uns dann gefunden.

~ Organisatorin eines institutionellen Betreibers von Wohngemeinschaften,
26.5.2025

Zukunftsperspektive(n)

- › **Selbstbestimmung im Alter** fordern und fördern
 - › **Evaluierung von Gesundheitseffekten** kann **für die Argumentation** verwendet werden
 - › **Wissensaustausch** und die Entwicklung von Konzepten für die Bundesländer
- › **Langfristige Stabilität** von Projekten
- › Wie nimmt das gemeinschaftliche Wohnen im Alter **eine Vorreiterrolle** ein?

Fragen & Diskussion

Ich freue mich auf Ihre Rückmeldungen!



Paul Höfle, MSc (WU)

Absolvent Socio-Ecological Economics and Policy (WU)

Schwerpunkte:

Sozialpolitik, Institutionelle Forschung,
Datenanalyse- und Visualisierung

Kontakt:

paul.hoefle@dreier.at