

“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>

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 zuhause (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

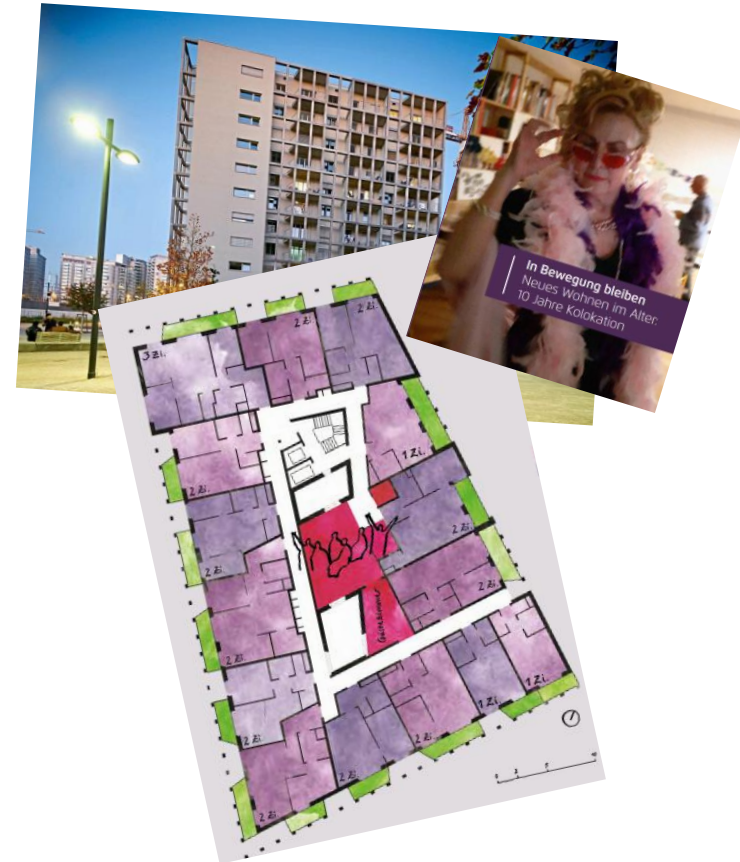
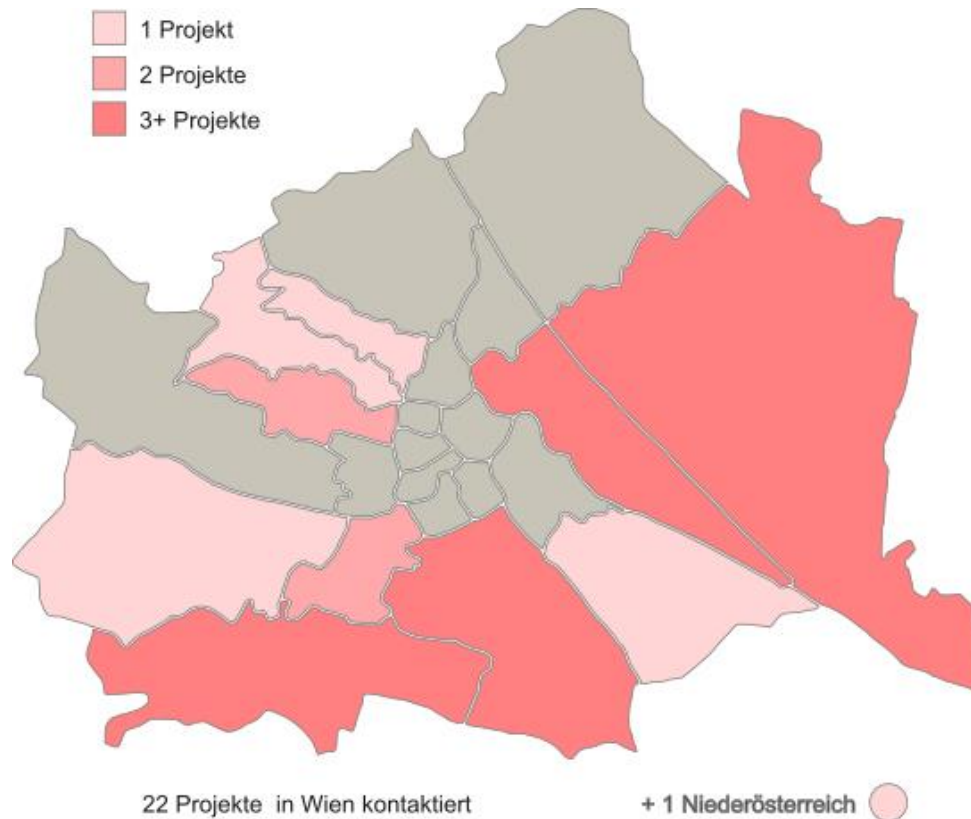
Methodik

Ergebnisse

Diskussion

Ein Blick auf das gemeinschaftliche Wohnen im Alter

Stadtentwicklungsgebiete & Wohnprojekte

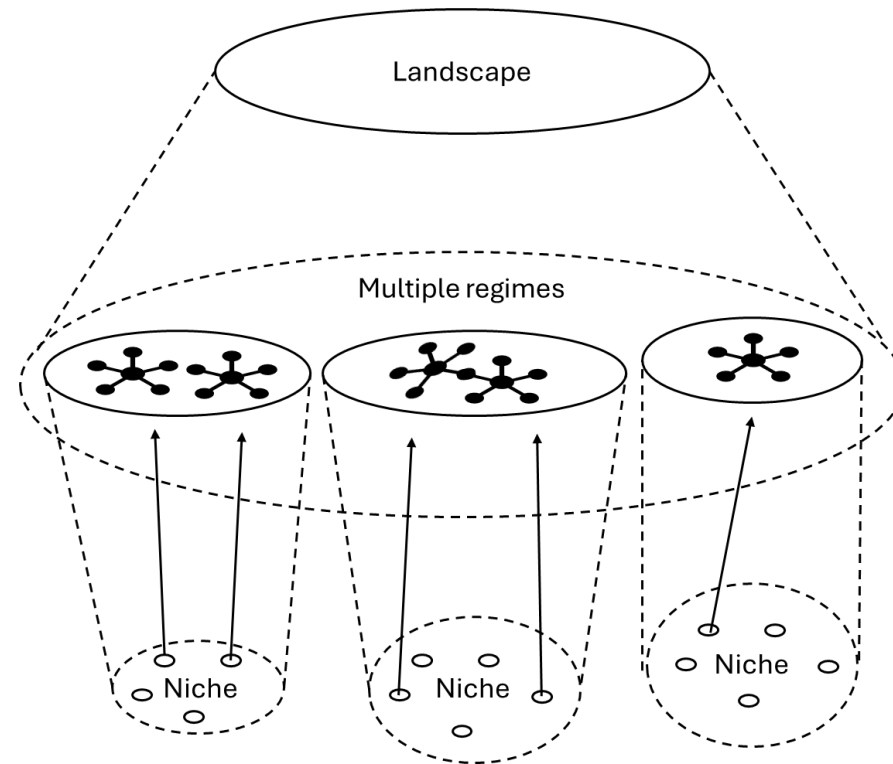


Kolokation im Sonnendviertel,
1100 Vienna

Forschung zu institutionellen Nischen

Theorie

- › Geels (2004): “Niche Innovation”



Forschungsinteresse

Institutionen

Nischen-Innovation

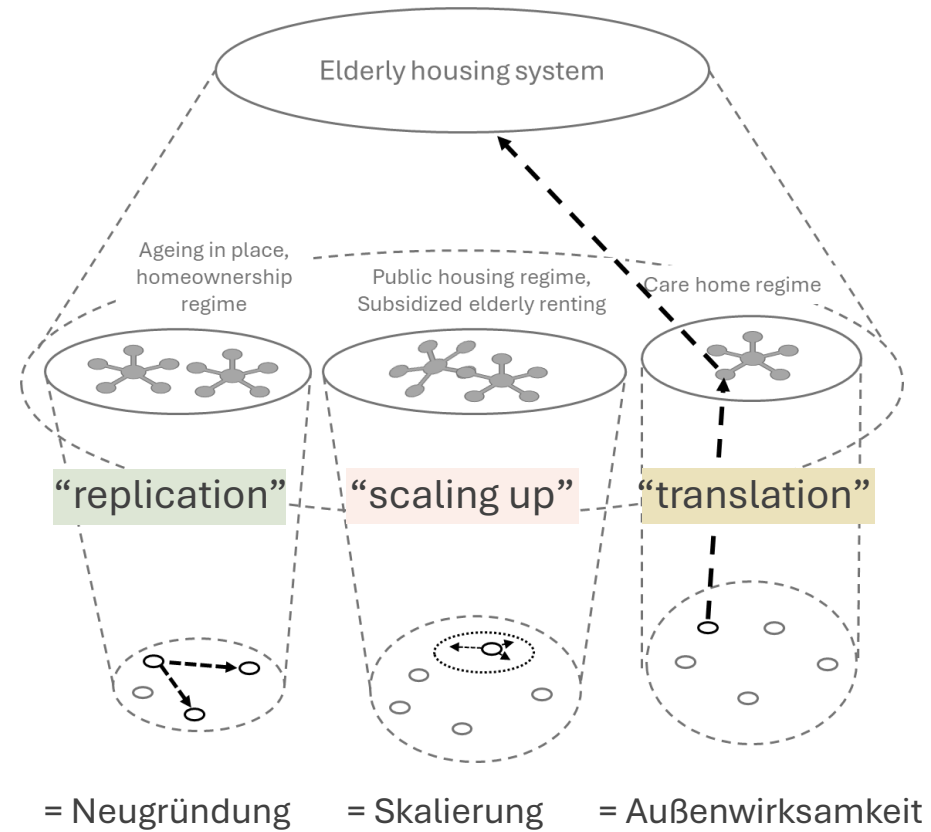
Methodik

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?*



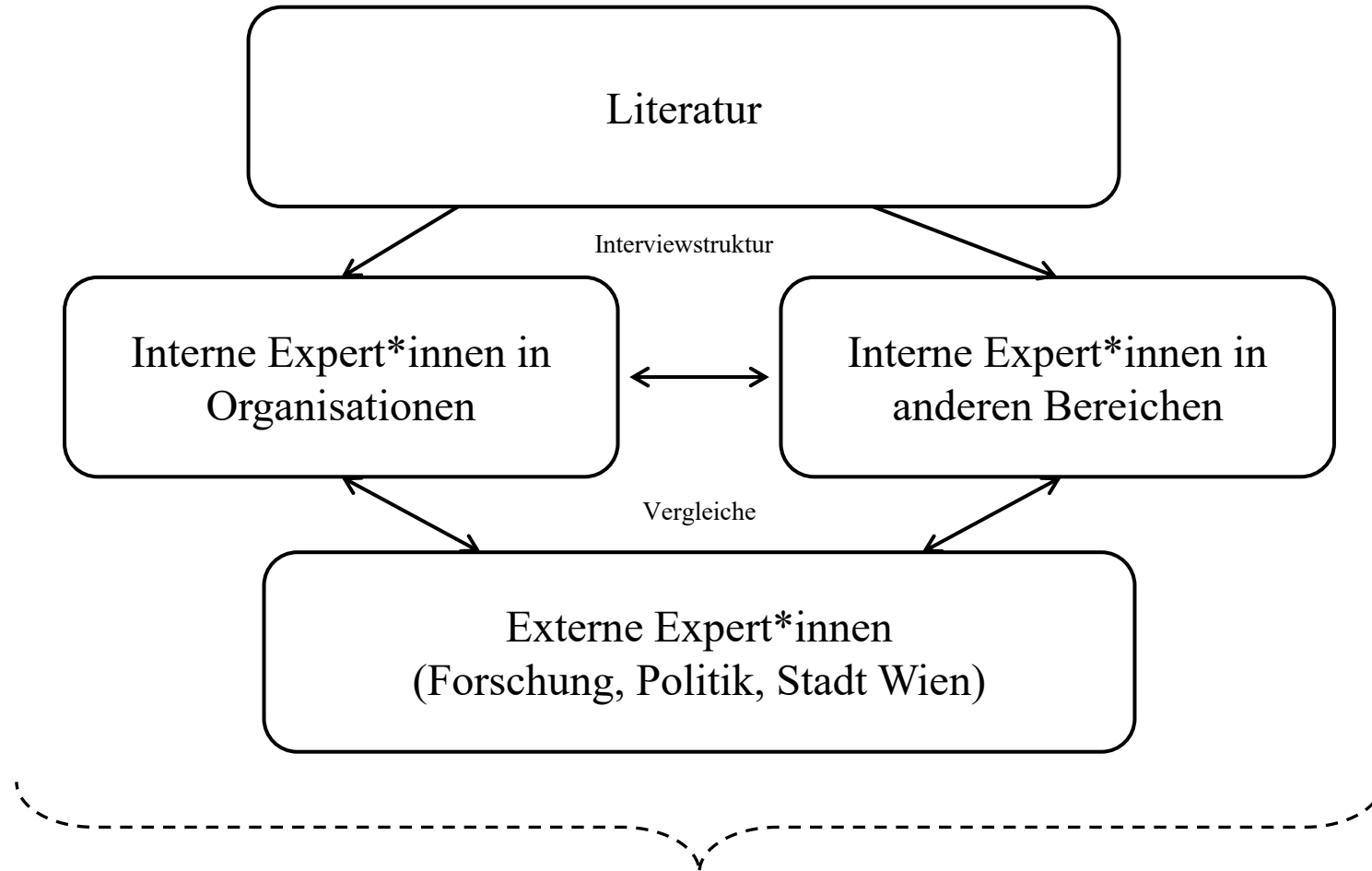
- › *Wie versuchen verschiedene Akteure, ihre Wirkung nach außen umzusetzen?*



- › *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
-



Ergebnisse werden aus dem Vergleich
von Perspektiven abgeleitet

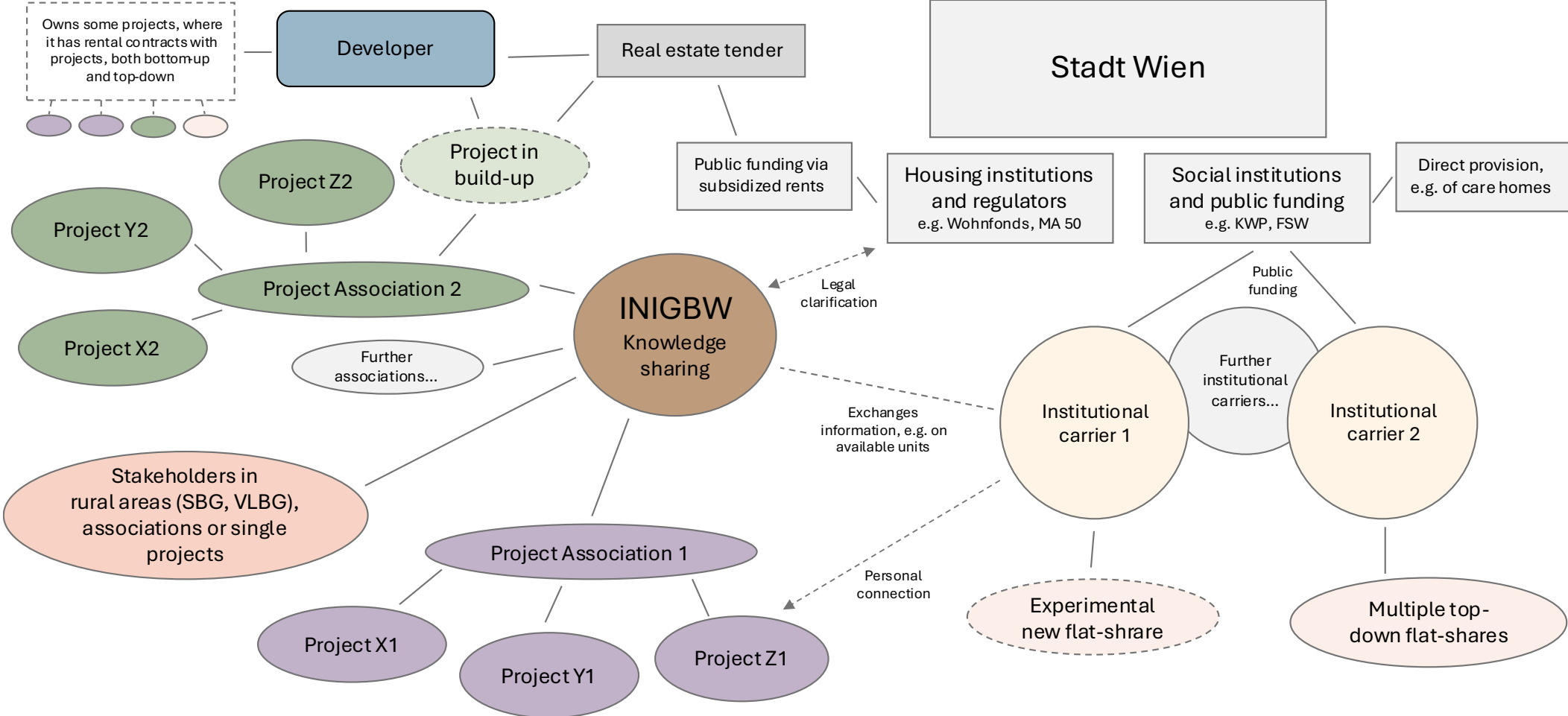
Umsetzung: MaxQDA 24 & Excel

The image displays the MaxQDA 24 software interface with an Excel spreadsheet overlaid. The MaxQDA interface shows a document titled 'Thanh (30 Paragraphs)' with a sentiment analysis of 'Slightly Negative'. A 'Retrieved Segments' panel lists 16 coded segments from the document, including 'Civil Status: Separated/divorced' and 'Highes Berlin'. The Excel spreadsheet, titled 'MA Summary Tables...', contains a table with columns for 'Institutional carriers (2 interviews)', 'Bottom-up projects (6 interviews)', 'City of Vienna institutions (2 interviews)', and 'Real estate developers (1 interview)'. The table contains detailed text descriptions of various housing models and their characteristics. A green arrow points from the 'Retrieved Segments' panel to the Excel table, indicating the export of data.

Institutional carriers (2 interviews)	Bottom-up projects (6 interviews)	City of Vienna institutions (2 interviews)	Real estate developers (1 interview)				
<p>Non-profit institutional carrier, providing multiple flat-shares</p> <p>Unshared private rooms or 3-6 people, the rest of the facilities are shared</p> <p>Shared facilities like kitchen and the bathroom are cleaned by staff to participants</p> <p>Participants pay a flat fee, and the institution receives public funding. It is a comparatively affordable model</p> <p>Sub-letting of apartment rooms, people can receive housing benefits to aid financing</p> <p>The person overseeing this had experience with co-housing themselves, which might have led to the ideas being pursued</p>	<p>Association composed of multiple working groups; the housing project is currently under construction</p> <p>Private apartments with no partner (most can move in)</p> <p>Built with a large limited-profit real estate developer with previous experience in co-housing developments</p> <p>Subsidized or accessible "MIGRA" flats by the city of Vienna, in addition to individual grants that participants can get to aid in financing</p> <p>Sub-letting of apartment rooms, people can receive housing benefits to aid financing</p> <p>The person overseeing this had experience with co-housing themselves, which might have led to the ideas being pursued</p>	<p>Overarching organization organizing four co-housing projects, which are new as only women are permitted to enter into contracts (men can move in)</p> <p>One house was established in a former factory ground that got converted to housing</p> <p>43 subsidized rental units, with an option to buy</p> <p>Community events are organized by sub-committees within the house-specific association</p> <p>1/3 of units was required by the city of Vienna to be assigned via the public housing office, meaning that some people living in the development are not part of the co-housing scheme</p>	<p>Early example of a bottom-up project, currently has established multiple houses following their concept</p> <p>15 subsidized rental apartments, which cover a floor of a larger development in a newly developed area of the city</p> <p>An overarching association coordinates new projects and knowledge sharing, but the building groups are independent of each other</p> <p>Sociocratic method used for decision-making</p> <p>The overarching association is not very active, the different houses are largely independent, though they do share a similar vision</p> <p>Financing model similar to cooperative financing, with members holding property stakes</p>	<p>Association that coordinates community housing projects across Austria, facilitating knowledge-sharing</p> <p>Performs legal advocacy, working with regulators to clarify regulations</p> <p>Aims to spread an understanding of the benefits of co-housing to new target groups, such as rural areas</p> <p>Highly networked institutionally, with links to almost all Austrian co-housing projects</p> <p>Links to expertise groups on alternative financing models, to support new building groups interested in such models</p> <p>Facility costs like electricity are shared. Flats have kitchens, but for instance some members choose to use a community wash room, while others have their own washing machines.</p>	<p>Rather recently constructed generational project consisting of subsidized rental units, with fully featured flats</p> <p>Entire house follows the co-housing principle, with community rooms and a social calendar</p> <p>As part of this concept, parts of the spaces (hallways are furnished like living rooms, and there is a house car which gets cared for by multiple people</p> <p>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</p>	<p>Some privately financed projects could not go through with construction due to price risks in the building sector</p> <p>Additionally, a lack of knowledge of common public and a lack of political acceptance</p> <p>As part of this concept, parts of the spaces (hallways are furnished like living rooms, and there is a house car which gets cared for by multiple people</p> <p>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</p>	<p>Relevant institutions in the city of Vienna include</p> <ul style="list-style-type: none">- the Volkshaus (which organizes and initiates public building tenders)- the HAS, which is the official housing authority- the Fonds Sozialer Wohn (FSW), which finances and manages social housing in the city- the Kuratorium Wiener Pensionsanstalten (KWPA), which manages 30 care homes across Vienna <p>There are multiple big real estate developers active in Vienna, some of which are public-private partnerships</p> <p>These firms coordinate legal, technical, and economic requirements of building projects</p> <p>Many co-housing projects work with developers, who can provide expertise and help coordinate the project</p> <p>Developers also serve a regulatory and insurance function, absorbing some of the risk of construction via their capital stocks, and working with projects in matters of regulatory compliance.</p> <p>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.</p> <p>Since both private and publicly-owned developers are mandated to build economically, they balance returns on a project with ecological and social factors</p>

Ergebnisse

Struktur der Organisationen



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?



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.noel.gv.at/noel/Wohnen-Leben/2019-11-21_Endbericht_SGN_IIBW_\(2019\)_Besiedlungsmanagement_.pdf](https://www.noel.gv.at/noel/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/10.1191/1478088706qp063oa>
- 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/lb/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>
- Izhara, 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-stationaeren-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 Vieillessement*, 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.
- Schönplflug, K., & Eberhardt, V. (2021). *Senior*innen-WGs für LGBTQI+-Personen, Bedarfsevaluation* [Studie im Auftrag des Fonds Soziales Wien]. IHS. <https://irhs.ihs.ac.at/id/eprint/6116/7/ihs-report-2021-schoenplflug-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.