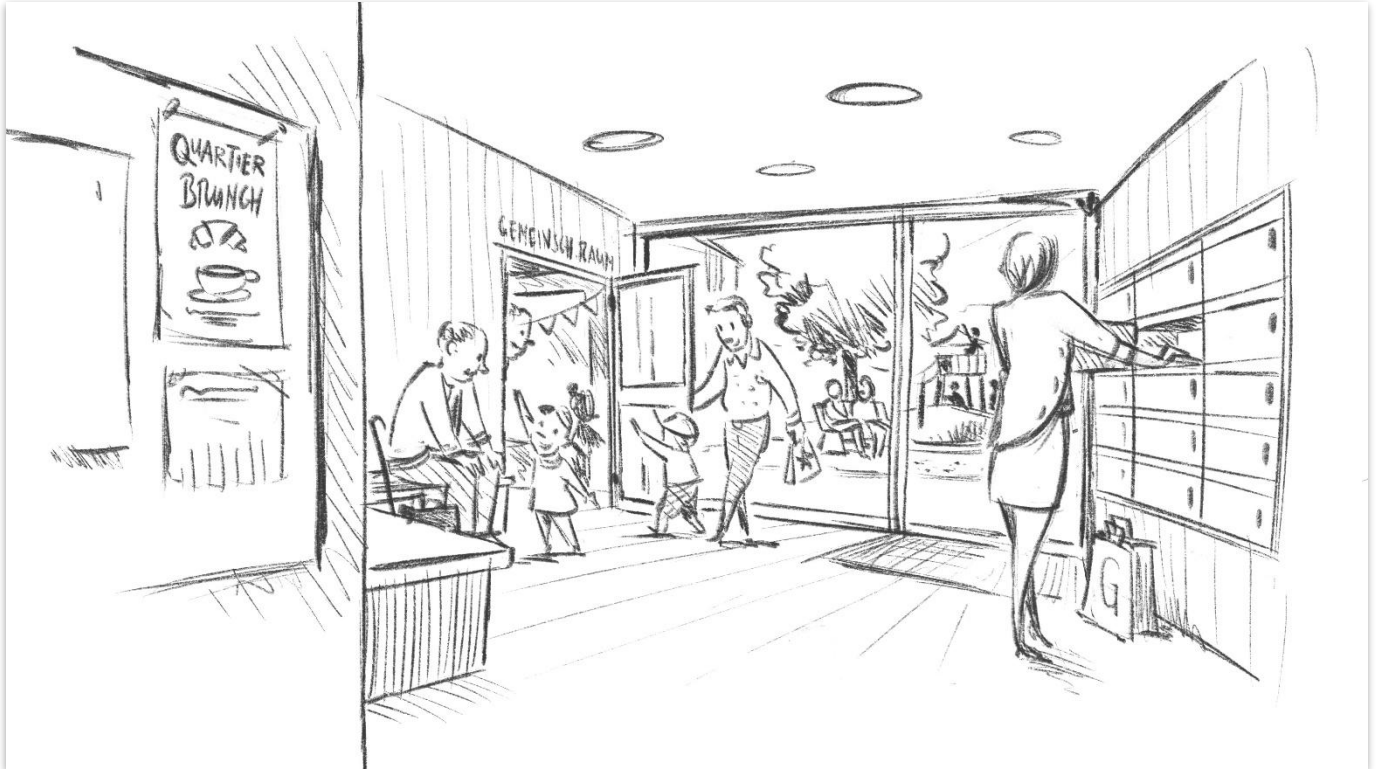




Wie die Bewirtschaftung begegnungsfördernde Angebote und Aktivitäten gezielt fördern kann



Begegnungsfördernde Flächen und Angebote entsprechen zunehmend den Wohnbedürfnissen vieler Mietenden. Insbesondere für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter leisten sie einen wichtigen Beitrag.

Im Fokus dieses Empfehlungsblatts stehen nicht zufällige, spontane Kontakte, sondern die gezielte Nutzung und Bespielung gemeinschaftlicher Flächen. Die Herausforderung für Bewirtschaftungsfirmen liegt darin, aktiv Interesse zu wecken, klare Spielregeln zu vermitteln, Eigenverantwortung zu fördern und mögliche Reibungspunkte zwischen den Nutzenden zu minimieren. Durch eine professionelle Begleitung solcher Flächen kann die Bewirtschaftung die Nutzung nachhaltig sichern, die Lebensqualität der Mieterschaft steigern und die Quartiersbindung langfristig stärken.

Grundlagen zur Umsetzung

Zuständigkeit	Eigentümerinnen und Eigentümer: übergeordnete Vorgaben für die Bewirtschaftung; Bewirtschaftung: operative Umsetzung
Mögliche Kooperationspartner/Fachpersonen	Sozialraumplanerinnen und -planer; Siedlungscoaches oder -assistenzen; Spezialistinnen und Spezialisten im Bereich Placemaking ¹
Erforderliche Grundlagen/Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Das Bekenntnis, für begegnungsfreundliche Räume und Angebote einen gewissen Mehraufwand zu betreiben, muss sowohl bei der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer als auch bei der Bewirtschaftungsfirma vorhanden sein.▪ Know-how im Bereich der Bewirtschaftung von begegnungsfreundlichen Liegenschaften und Arealen

Handlungsmöglichkeiten²

Vermarktung und
Erstvermietung

AUFGABEN IN DER VERMARKTUNG UND VERMIETUNG³

Positionierung

- Vermarktungsunterlagen, Wohnungsinserate, Webseiten etc. vermitteln klar und unmissverständlich, dass es begegnungsfördernde Angebote gibt, nachbarschaftliche Kontakte erwünscht sind und kontaktfreudige Mietende gesucht werden.

Realitätscheck

- Vor dem Vertragsabschluss sollten Bewerberinnen und Bewerber noch einmal auf ihre Erwartungen und auf mögliche Schwierigkeiten angesprochen werden. Dies kann helfen, dass
 - keine Erwartungen oder Ansprüche geschürt werden, die nicht erfüllt werden können.
 - Interessierte verstehen, dass mehr Begegnung oft auch mehr Lärm, Betrieb und Unordnung bedeuten.
 - Interessierte verstehen, dass begegnungsfördernde Wohnformen kein Ersatz für professionelle Unterstützung und Pflege sind und diese Wohnform nur in Kombination mit Eigeninitiative gegen Vereinsamung hilft.

Wissensmanagement

- Damit begegnungsfördernde Angebote trotz hoher Fluktuationen bei Bewirtschaftenden funktionieren, müssen alle relevanten Informationen gut dokumentiert werden. Damit kann sichergestellt werden, dass Vermietungskonzepte langfristig umgesetzt werden und Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem Betrieb in weitere Projekte einfließen.

Laufender Betrieb/
Management

AUFGABEN IM MIETERMANAGEMENT⁴

Onboarding

- Neumietende erfahren beim Einzug, wie begegnungsfördernde Räume und Flächen funktionieren, worauf sie bei der Nutzung achten müssen und wer ihre Fragen beantworten kann. Um Angebote bekannt zu machen und gleichzeitig das Interesse der (Neu-)Mietenden einzuschätzen, können Bewirtschaftende:
 - Neuzuzüger- oder Informationsanlässe durchführen: (Neu-)Mietende erhalten die Gelegenheit, Angebote, Ansprechpersonen und ihre Nachbarn kennenzulernen.

¹ Placemaking ist orts- und communitybasierte Nachbarschaftsentwicklung. Physische Räume und lokal verankerte soziale Gemeinschaften werden im Wechselspiel miteinander weiterentwickelt.

² Die nachfolgenden Ausführungen orientieren sich stark an der Publikation «Orientierungsrahmen Bewirtschaftung von begegnungsfördernden Liegenschaften»

³ Siehe hierzu auch die Checkliste Vermarktung und Vermietung auf Seite 17 der Publikation «Orientierungsrahmen Bewirtschaftung von begegnungsfördernden Liegenschaften»

⁴ Siehe hierzu auch die Checkliste Mietermanagement auf Seite 20 der Publikation «Orientierungsrahmen Bewirtschaftung von begegnungsfördernden Liegenschaften»

- Ehrenamtliche «Ambassadoren» einbinden: Engagierte Mietende können neue Nachbarn auf Angebote aufmerksam machen, in Aktivitäten einführen und an Spielregeln erinnern.
- Mieter-Apps einsetzen: Online-Kanäle ermöglichen Mietenden, sich jederzeit über Angebote und Nutzungsbedingungen zu informieren, bei Bedarf Ansprechpersonen zu kontaktieren und sich untereinander zu organisieren.

Aktivieren

- Um Mietende zu aktivieren, können Bewirtschaftende:
 - direkt informieren und motivieren: Bewohnende werden über Anschläge, digitale Kanäle oder die direkte Ansprache ermutigt, sich in der Organisation von Anlässen oder Aktivitäten zu engagieren.
 - Engagierte (Gewerbe-)Mietende einbinden: Engagierte Mietende oder Betreiber von Bistros, Blumenläden, Buchhandlungen, Co-Working-Bereiche etc. organisieren Anlässe, in denen sich Bewohnende aktiv einbringen können.
 - Siedlungscoaches engagieren: Erfahrene Dienstleistende organisieren Anlässe, Workshops oder Aktivitäten, an denen sie Bewohnenden aufzeigen, wie sie sich organisieren können.

Bespielen

- Bewirtschaftende unterstützen Mieterinitiativen oder Bewohnervereine bei der Umsetzung von Anlässen und Aktivitäten. Um Angebote zu fördern, können Bewirtschaftende:
 - mit eigenem Personal und Ressourcen niederschwellige Anlässe oder Aktivitäten organisieren.
 - Arbeitsgruppen und Bewohnervereine mit Flächen, Material oder administrativem Support bei der Bereitstellung von Nachbarschaftsangeboten unterstützen.
 - externe Anbieter wie Siedlungsassistenzen beauftragen, nachbarschaftliche Netzwerke aufzubauen und Bewohnende zu motivieren, selbst Verantwortung für bestimmte beziehungsfördernde Angebote zu übernehmen.

Spielregeln aufstellen und kontrollieren

- Damit beziehungsfördernde Angebote breit akzeptiert werden und nicht von einzelnen Nutzengruppen monopolisiert werden, braucht es Spielregeln. Bewirtschaftende müssen bereit sein, standardisierte Nutzungsreglemente an die spezifischen Bedürfnisse einer Liegenschaft anzupassen. Die Spielregeln sollten mit den Bewohnenden diskutiert werden. Es gibt auch die Möglichkeit, Nutzungsreglemente partizipativ zu entwickeln. Wichtig ist, deren Umsetzung konsequent durchzusetzen und periodisch zu überprüfen.

Evaluieren

- Um einzuschätzen, wie regelmässig beziehungsfördernde Angebote genutzt werden und ob sie von den Bewohnenden als Mehrwert wahrgenommen werden, können Bewirtschaftende z.B. periodische Mieterbefragungen durchführen (siehe SOSDA unter «Links»). Auch sollten sie Rückmeldungen und Reklamationen systematisch erfassen und auswerten. Dies ermöglicht, Ansprüche zu kontextualisieren, Angebote anzupassen und unerwünschte Entwicklungen zu antizipieren.

Potenziale und Herausforderungen

Erfolgsfaktoren

- Möglichst früh mit der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer klären, welche Ressourcen für die Bereitstellung und Begleitung der beziehungsfördernden Angebote benötigt werden. Aufgaben, die nicht in einem typischen Bewirtschaftungsmandat enthalten sind, müssen als Zusatzleistungen definiert werden. Eine genaue Dokumentation und Erfassung des Zeitmanagements und des Aufwands ist wichtig für die Auswertung.

- Mitwirkung der Bewohnerschaft bei der Einrichtung von Gemeinschaftsräumen: Von den Nutzenden selbst eingerichtete Gemeinschaftsräume werden deutlich häufiger benutzt.⁵ Durch Mitsprache bei der Planung (siehe *Empfehlungsblätter D2 und E2*) wird der Raum nicht nur den Bedürfnissen besser gerecht, sondern erfüllt seine Aufgabe, Gemeinschaft zu fördern, sogar schon während der Planung. Ist eine partizipative Planung nicht möglich, besteht die Möglichkeit, einen Gemeinschaftsraum im Rohbau fertigzustellen und den definitiven Ausbau später zusammen mit den Bewohnenden zu planen.
- Nutzungsflexibilität und Aneignungsmöglichkeiten: Eignet sich der zur Verfügung stehende Raum gleichermassen für die spontane Nutzung durch drei befreundete Paare wie für die organisierte Durchführung eines Tanzkurses oder eines Vereinstreffens? Erlaubt die Ausrüstung ohne grösseren Aufwand verschiedene Möblierungen und Lichtstimmungen, z.B. für ein siedlungsinternes Public Viewing während einer Fussball-Weltmeisterschaft genauso wie für einen Yogakurs?
- Generationengerechte Materialisierung: Optimale Ergonomie, Akustik und Lichtverhältnisse. Gehbehinderten-, sehbehinderten- und hörbehindertengerechte Dimensionierung, Ausstattung, Gestaltung und Materialisierung.
- Digitalisierung und Automatisierung können die Nutzung und Bewirtschaftung begegnungsfördernder Angebote deutlich vereinfachen. Beispiele sind integrierte Buchungs- und Abrechnungssysteme für die Reservation von Gemeinschaftsräumen oder elektronische Zugangs- und Schliesssysteme. Lösungen, die ohne Schlüssel oder Badges funktionieren, können den personellen Aufwand deutlich reduzieren.

Risiken und mögliche Schwierigkeiten

- Die Immobilienbewirtschaftung ist in einer Sandwichposition: Sie handelt im Auftrag von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Investorinnen und Investoren und vertritt deren Interessen, steht zugleich aber auch an der Schnittstelle zur Mieterschaft und ist für deren Anliegen zuständig. Dies ist eine sehr herausfordernde Ausgangslage.
- Bewirtschaftende müssen die nötigen Sozial- und Fachkompetenzen für begegnungsfördernde Angebote mitbringen und sich ihrer unterstützenden, aber auch «kontrollierenden» Rolle bewusst sein.
- Hohe Fluktuation bei den Bewirtschaftungsteams
- Lärm als Problem Nummer eins bei Nachbarschaftskonflikten: Guter Schallschutz insbesondere zu angrenzenden Wohnungen
- Auch die Reinigung von Gemeinschaftsräumen führt oft zu Konflikten. Bei intensiv und von unterschiedlichen Zielgruppen genutzten Räumen kann es sich lohnen, eine Reinigungspauschale zu erheben und die (zeitnahe!) Reinigung durchs Facility Management sicherzustellen.

⁵ Age-Dossier 2015 «Gemeinschaftsräume für alle Generationen»

Weiterführende Informationen

Studien und Artikel zum Thema

- Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH; Dr. Christian Brütsch, Stratcraft GmbH, Februar 2024: *Orientierungsrahmen Bewirtschaftung von begegnungsfördernden Liegenschaften*
- Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH; Dr. Christian Brütsch, Stratcraft GmbH, Februar 2024: *Toolbox Begegnungsförderndes Generationenwohnen*
- Age-Stiftung, Age-Dossier 2015, Redaktion Andreas Sidler: *Gemeinschaftsräume für alle Generationen*

Links

- Age-Stiftung: diverse Publikationen
<https://www.age-stiftung.ch/publikationen>
- SOSDA Social Sustainability Data misst die soziale Performance von Immobilienportfolios und formuliert Handlungsansätze für bedürfnisorientierte Aufwertung und Optimierung von Liegenschaften > siehe insbesondere SOSDA Checklisten für sozial nachhaltige Liegenschaften
<https://www.sosda.ch>

Beispiele

- Schenkön, LU: *Das Mehrgenerationenhaus «Im Dorf»: ein Ausblick auf zukünftiges Wohnen*
Vielfältige Aussenbereiche, ein Fitnessraum und Hobbyräume fördern Begegnungen und das Zusammenleben.
- La-Chaux-de-Fonds, NE: *Das Quartier «Le Corbusier» führt die schachbrettartige Stadtstruktur*
Realisierung eines grossen öffentlichen Raums in Form eines «grünen Weges» als Hauptverbindung innerhalb des Quartiers und als Ort der Begegnung
- Aarau, AG: *Synthese von Industriegeschichte und neuer Nutzungsvielfalt im Aeschbachquartier*
Aus einem unzugänglichen, monofunktionalen Industriegebiet entstand ein durchlässiger Stadtteil mit Aufenthaltsqualitäten und Begegnungsorten.
- Schwyz, SZ: *Der Acherhof – Quartier für alle Generationen*
Gemeinde entwickelt Alterszentrum zu einem Mehrgenerationenquartier weiter (siehe auch *Projektdokumentation der Age-Stiftung*)
- Basel, BS: *Haus StadtErle*
- Winterthur, ZH: *TownVillage der Quellenhof-Stiftung: wohnen, arbeiten, begegnen*

Kontakt

Pro Senectute Schweiz
Lavaterstrasse 60
Postfach
8027 Zürich

Tel. 044 283 89 89
E-Mail: info@quartier4all.ch

www.quartier4all.ch

April 2026