Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 75 (2000)

Heft: 10

Artikel: Preisgünstige Alterswohnungen : eine Wohnform der Zukunft

Autor: Foppa, Toni

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106920

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Ohne Subventionen gäbe es deutlich weniger Bauvorhaben für alte Menschen

Preisgünstige Alterswohnungen – eine Wohnform mit Zukunft

Weil unsere Gesellschaft immer älter wird, braucht sie mehr Alterswohnungen. Genossenschaften sind besonders geeignet, solche zu bauen und zu verwalten. Im Rahmen seiner Dissertation an der HSG St. Gallen hat der Autor 32 Genossenschaften mit Alterswohnungen untersucht. Die wichtigsten Ergebnisse hat er fürs *wohnen* festgehalten.

Die Alterswohnungen im Flurgarten in St. Gallen sind äusserst beliebt. Die Warteliste ist lang.

Foto: J. Ignacio Martinez, Hard.

Von Toni Foppa ■ In den nächsten Jahren und Jahrzehnten gilt es, für eine immer grössere Anzahl älterer Menschen geeigneten Wohnraum bereitzustellen. Neben den klassischen Wohnformen sind innovative Ansätze gefragt, welche die Bedürfnisse der älteren Generation vollumfänglich abzudecken vermögen. Der Bau preisgünstiger Alterswohnungen bietet hier eine zukunftsträchtige Möglichkeit, der anstehenden Wohnproblematik wirkungsvoll entgegenzutreten.

Dem nachstehend beschriebenen Wohnkonzept Alterswohnung liegen folgende Anforderungskriterien zugrunde:

- Die Zielgruppe der Bewohner soll möglichst gross sein.
- Die selbstständige Lebensführung der Bewohner soll möglichst erhalten bleiben; auftretende Unzulänglichkeiten sind zu kompensieren.
- Die Kontinuität der Wohnsituation soll möglichst lange sichergestellt sein. Der Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim soll nur in Ausnahmefällen erfolgen.
- Die Selbstachtung, die Würde und vor allem der Lebensmut der Bewohner müssen erhalten bleiben.
- Der Eindruck einer Heimatmosphäre ist unbedingt zu verhindern.

Der Wohnsituation kommt im Alter eine immer grössere Bedeutung zu, da sich das Alltagsleben vermehrt in der eigenen Wohnung oder im

unmittelbaren Wohnumfeld abspielt. Die Wohnzufriedenheit als wichtiger Teil der Lebensqualität bildet daher das zentrale Element des Wohnkonzeptes Alterswohnung.
Die Wohnzufriedenheit älterer Menschen wird im Wesentlichen von acht verschiedenen Variablen bestimmt. Der Einfluss dieser Variablen ist allerdings – je nach den persönlichen Umständen und Bedürfnissen – unterschiedlich gross. Zwischen einzelnen dieser Variablen sind positive und zuweilen auch negative Korrelationen feststellbar. Bei letzteren handelt es sich um unvermeidbare Zielkonflikte.

Wohnzufriedenheit Für den Begriff Wohnzufriedenheit lässt sich keine allgemein anerkannte Definition finden. Dem hier verwendeten Begiff der Wohnzufriedenheit kommt folgende Bedeutung zu: Die Bewohner der Alterswohnungen sollen sich in ihrer vertrauten Umgebung und in der Gemeinschaft mit Gleichgesinnten möglichst wohl fühlen. Die Zufriedenheit des einzelnen Alterswohnung-Bewohners ist in aller Regel umso grösser, je mehr es ihm möglich ist, sein (neues) Leben so zu führen, wie er es von früher her gewohnt ist, denn die Anpassungsfähigkeit und -bereitschaft sind im Alter vermindert.

Selbstständigkeit Die Bewahrung der Selbstständigkeit ist für die meisten älteren Menschen ein persönliches Lebensziel. Es ist somit zwingend notwendig, dass die Selbstständigkeit der Alterswohnung-Bewohner so lange wie möglich und wo immer dies geht sichergestellt und gefördert wird. Das Ziel besteht darin, dass jede Person ihren eigenen Haushalt selbstständig führt, den Tagesablauf individuell gestaltet und alltägliche Entscheidungen unabhängig fällt. Die selbstständige Lebensführung stellt vor allem für gesundheitlich angeschlagene und hochbetagte Bewohner eine enorme Herausforderung dar.

Hilfeleistung Ein möglichst breites, flexibles und bedürfnisgerechtes Hilfsangebot im sozialen, hauswirtschaftlichen und pflegerischen Bereich steigert die Attraktivität von Alterswohnungen, ermöglicht dies doch vielen Bewohnern, den Übertritt in ein Heim zu vermeiden oder zumindest hinauszuschieben. Die Hilfeleistungen sollen aber die Eigeninitiative der Bewohner nicht lähmen und die Selbstverantwortung nicht einschränken. Ein Netz von Hilfeleistungen ist selbst für gesunde und rüstige Bewohner – deren Anteil beläuft sich auf rund 80% – äusserst wichtig. Damit haben sie die Gewissheit, dass ihnen bei einer Verschlechterung des Gesundheitszustandes (bei Krankheit und Unfall) die notwendigen Dienste zur Verfügung stehen. Die grosse Palette an unterschiedlichen Dienstleistungen macht es erforderlich, dass neben professionellen Organisationen (z. B. Spitex, Pro Senectute usw.) auch Familienangehörige, Freunde, Bekannte, Mitbewohner oder Nachbarn Unterstützungsleistungen erbringen. Diese sind im Vergleich zu professionellen günstiger (oftmals kostenlos) und fördern ausserdem die soziale Integration der Bewohner. Die Aufgabe der Genossenschaft als Trägerorganisation beschränkt sich dabei auf die Koordination und Vermittlung der Hilfeleistungen.

Soziale Integration Die Wohnzufriedenheit hängt zu einem wesentlichen Teil auch vom Bestehen und von der Intensität sozialer Beziehungen ab. Von Vereinsamung besonders betroffen sind vor allem allein stehende, hochbetagte Bewohner, deren familial-verwandtschaftliches Beziehungsnetz stark eingeschränkt ist und die dieses Defizit nicht durch anderweitige Beziehungen kompensieren können. (Rund 75% der Alterswohnungen werden von Einzelpersonen bewohnt: 63,9% sind weiblichen und 11,6% männlichen Geschlechts. Das Durchschnittsalter der Bewohner beträgt 74 Jahre.) Aber auch Bewohner mit gesundheitlichen Problemen neigen dazu, sich vom öffentlichen Leben zurückzuziehen und Kontakte allmählich abzubrechen. Die Genossenschaft hat dafür zu sorgen, dass der Kontakt unter den Bewohnern und zur Aussenwelt aufrechterhalten und nach Möglichkeit gefördert wird. Dies kann am ehesten erreicht werden, indem sie eine aktive Rolle einnimmt und

Foto: Ferenc Hamza

Soziale Integration beinhaltet auch Kontakte zu Gleichaltrigen

diverse Aktivitäten organisiert (z. B. Klausabend, Weihnachtsfest, Osterfest, Mieterfest usw.). Eine enge Zusammenarbeit der Genossenschaft mit professionellen Institutionen (z. B. Pro Senectute, Landeskirchen, Frauenvereine usw.) ist ebenfalls sehr wichtig, sind diese doch vornehmlich im Bereiche der sozialen Integration tätig. Der Standort des Alterswohnung-Objektes ist ebenfalls von zentraler Bedeutung für die gesellschaftliche Integration.

Ruhe Das Bedürfnis nach Ruhe ist bei den älteren Menschen besonders ausgeprägt. Vor allem um die Mittagszeit und am Abend empfinden sie Lärmimmissionen als störend. Dem ist bei der Auswahl des Objektstandortes Rechnung zu tragen.

Wohnsicherheit Dem Begriff der Wohnsicherheit kommt hier eine zweifache Bedeutung zu. Einerseits geht es um die Sicherheit der Bewohner vor Übergriffen Dritter, andererseits sollen sie die Gewissheit haben, dass sie ihre Wohnung dauernd nutzen können. Letzteres ist gerade im Alter von grosser Bedeutung, ziehen alte Menschen doch ungern um. Da die Eigentümerin und Vermieterin der Alterswohnungen eine Genossenschaft ist, sind unbegründete Kündigungen der Mietverhältnisse nicht zu befürchten. Sind die Bewohner Mitglied der Genossenschaft – was zumeist nicht der Fall ist – so geniessen sie erhöhten Kündigungsschutz.

Wohnkosten Da die Bewohner der Alterswohnungen mehrheitlich über eher bescheidene finanzielle Mittel verfügen, stellen die Wohnkosten einen wesentlichen Faktor der Wohnzufriedenheit dar. Dank genossenschaftlicher Organisation werden die Wohnungsmieten nach dem Selbstkostenprinzip festgelegt. Im Übrigen werden die Mietzinse in aller Regel seitens der öffentlichen Hand weiter verbilligt. (Fast 90% aller Bewohner erfüllen die an die Gewährung von individuellen Mietzinsverbilligungen gemäss WEG gestellten Anforderungen. Jeder vierte Bewohner erhält zudem Ergänzungsleistungen zur AHV.)

Lage Die Lage des Objektes innerhalb der Gemeinde ist so zu wählen, dass die Bedürfnisse der potentiellen Bewohner hinreichend abgedeckt sind. Im Wesentlichen sind folgende Standortfaktoren zu beachten: möglichst zentrale, attraktive Wohnlage, Integration in Wohnquartier (gemässigte intergenerationelle Durchmischung, ausgebaute Infrastruktur [Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrserschliessung usw.]). Durch die Angliederung des Alterswohnung-Objektes an ein Alters- oder Pflegeheim können zudem gewisse Dienstleistungen (Mahlzeitendienst, optimale Betreuung bei Krankheit usw.) in Anspruch genommen werden.

Objekt/Wohnung Bei der Planung des Objektes bzw. der Wohnungen sind die verschiedenen baulichen Mindestanforderungen und – soweit dies möglich ist – Empfehlungen zu beachten, die vorausgesetzt werden, um finanzielle Unterstützung seitens der öffentlichen Hand zu erhalten. Die konzeptionelle Gestaltung des Alterswohnung-Objektes ist so zu wählen, dass sich die Bewohner wohl und heimisch fühlen. So trägt eine altersgerecht und grosszügig konzipierte Wohnung wesentlich zum psychischen Wohlbefinden des Bewohners bei. Von Bedeutung ist auch, dass sich das Objekt rein äusserlich von einem ganz gewöhnlichen Mehrfamilienhaus nicht unterscheidet. Was die Grösse, die Struktur und das Raumprogramm anbelangt, existieren keine allgemein verbindlichen Richtlinien. Als Planungshilfe können jedoch folgende Empfehlungen abgegeben werden: Optimale Grösse: 14–26 Alterswohnungen, keine Familienwohnungen im gleichen Objekt (allenfalls Hauswartswohnung), Anteil an 2/2½-Zimmer-Wohnungen: 80–90%, Anteil an 3/3½-Zimmer-Wohnungen: 10–20%, keine 1/1½-Zimmer-Wohnungen, allenfalls Aufenthaltsraum im Erdgeschoss, allenfalls Spitexraum (sofern

Moderne Küchenarchitektur wie hier im Flurgarten ist durchaus auch bei älteren Menschen beliebt.

Foto: J. Ignacio Martinez, Hard, Austria

auch Drittnutzung erfolgt), Beschränkung der Anzahl Einstellplätze auf das gesetzliche Minimum.

Investitionsobjekt Alterswohnung Immobilieninvestitionen zeichnen sich durch ihre Langfristigkeit und durch ihren hohen Kapitalbedarf aus. Aufgrund der geringen Revidierbarkeit solcher Investitionen ist es von grösster Wichtigkeit, dass vor Baubeginn eine detaillierte und verbindliche Baukostenberechnung vorliegt, die auf der Grundlage einer minutiösen Projektplanung basiert. Gerade im gemeinnützigen Wohnungsbau ist eine strikte Kostenkontrolle unabdingbar, können sich gemeinnützige Bauträger aufgrund ihrer zumeist doch nur beschränkten finanziellen Mittel im Allgemeinen keine Kostenüberschreitungen leisten.
Damit die Wohnungsmieten möglichst tief werden, sind die Anlagekosten zu minimieren. Qualitätseinbussen dürfen dabei jedoch nicht in Kauf genommen werden, da dies – zumindest auf lange Sicht – Mehrkosten nach sich ziehen würde.
Eine grosse Kosteneinsparung lässt sich erzielen, wenn das Baugrundstück nicht im Eigentum erworben wird, sondern im Baurecht zu günstigen Bedingungen. (51% der Alterswohnung-Objekte sind auf einem Baurechtsgrundstück erstellt worden. Baurechtgeber ist zumeist die politische Gemeinde. Der Baurechtszins ist in aller Regel sehr bescheiden angesetzt. Ein Drittel aller Baurechtgeber verzichtet gar auf einen Baurechtszins.)
Neben individuellen Anstrengungen zum Kostensparen braucht es aber auch zweckmässige gesetzliche und institutionelle Rahmenbedingungen, um kostengünstigen Bauformen zum Durchbruch zu verhelfen. Gefordert sind dabei vor allem die politischen Instanzen. Sie sind gehalten, für ein effizientes Baubewilligungsverfahren zu sorgen, unnötige und kostenverteuernde Bauvorschriften zu unterlassen und die Gebühren kostendeckend festzulegen.

Finanzierung von Alterswohnungen Im Allgemeinen vermögen Wohnbaugenossenschaften nur etwa 5 bis 15% der Anlagekosten mit Eigenkapital zu decken. Dank WEG-Finanzierung kann im Gegensatz zu einer konventionellen Bankfinanzierung die hypothekarische Belastung mittels Bürgschaftserklärung (Bundesbürgschaft, Verbürgung durch Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft) von üblicherweise 80 auf maximal 90% erhöht werden. Zudem werden individuelle Mietzinsverbilligungen (Zusatzverbilligungen) gewährt.
Anstelle von Hypothekardarlehen können auch zinsgünstige Mittel aus Anleihensquoten der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) eingesetzt werden. Als weitere zinsgünstige Fremdfinanzierungs-Instrumente sind zu nennen: Fondsdarlehen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (Fonds de Roulement, Solidaritätsfonds), Handwerker-Darlehen im Umfang von 5 bis 10% der Werkvertragssumme, Mitglieder-Darlehen, Darlehen der öffentlichen Hand. Von den eben genannten Finanzierungsinstrumenten machen die untersuchten Wohnbaugenossenschaften nur sehr beschränkt Gebrauch.
Trotz derzeit entspanntem Wohnungs- und Kapitalmarkt und entsprechend tiefen Baukosten ist die Fortführung einer Wohnbauhilfe für wirtschaftlich schwache Betagte auch in Zukunft unbedingt angezeigt – und zwar vornehmlich in der Form der Subjekthilfe (= individuelle Mietzinszuschüsse). Ohne finanzielle Unterstützung seitens der öffentlichen Hand hätte kaum eines der untersuchten Alterswohnung-Objekte realisiert werden können.

Forum: Mut für neue Wohnformen nach der Pensionierung
Mit dem Rücktritt aus dem Berufsleben beginnt ein neuer Lebensabschnitt. Was wird im Hinblick darauf von den Wohnbaugenossenschaften erwartet? Was können Pensionierte und Genossenschaften gemeinsam an Neuem leisten?
Am Mittwoch, 25. Oktober, organisiert der SVW zu diesen Themen ein Podiumsgespräch mit anschliessender Diskussion.

Ort:	Hotel Glockenhof, Zürich
Zeitpunkt:	18.30 Uhr
Kosten:	SVW-Mitglieder Fr. 30.–
	Nichtmitglieder Fr. 40.–
Anmeldung:	SVW, Tel. 01/362 42 40