

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 53 (1978)
Heft: 3

Artikel: Wohnen im Alter
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104756>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 05.05.2025

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

Die Wohnung gewinnt mit zunehmendem Alter stark an Bedeutung. Dies hat verschiedene Gründe:

- Der Mensch verbringt nach dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben im allgemeinen einen grossen Teil seiner Zeit in seiner Wohnung. Dieser Zug wird noch durch die Tatsache verstärkt, dass der ältere Mensch in der Regel dazu neigt, auch seine Freizeitbeschäftigungen stärker in das Haus und den Garten zu verlegen.

- Je mehr der Betagte in seiner Bewegungsfreiheit eingeschränkt wird, um so bedeutungsvoller wird der Raum, in dem er lebt. Das Bedürfnis nach Geborgenheit nimmt zu. Dazu gehört auch der Wunsch nach einem längerfristig möglichst gesicherten Dasein innerhalb der schicksalsbedingten Möglichkeiten, in denen besonders mit zunehmendem Alter auch Abschied, Trennung und Tod eingeschlossen sind.

- Mit der Wohnung sind wichtige ideale Momente verbunden. Die Betagten identifizieren sich erfahrungsgemäss sehr stark mit ihr. Ein mit einem Umzug verbundenes Verlassen der vertrauten Wohnatmosphäre und -umgebung kann daher zu schwerwiegenden Problemen führen. Darum ist es für den alten Menschen von zentraler Bedeutung, ob und wie weit er in seiner Wohnung gesichert ist.

All diese Momente sprechen für eine möglichst lange Beibehaltung der bisherigen Wohnung im Alter und für Massnahmen, die dies erleichtern. Der alte Mensch ist in der Regel mit seiner Wohnung dermassen vertraut, dass ein Wohnungswechsel in vielen Fällen einer Entwurzelung gleichkäme. Dies um so mehr, als zur Wohnung auch die Nachbarschaft und die weitere Umgebung gehören, zu denen der Betagte seine Beziehungen hat und die im Bedarfsfall für Hilfeleistungen in Betracht kommen.

Indessen ist die Beibehaltung der bisherigen Wohnung im Alter oft aus verschiedenen Gründen nicht möglich. Im Vordergrund stehen dabei zur Hauptsache familiäre (Tod des Ehegatten, Abtreten an die Kinder) oder persönliche (zunehmende körperliche oder geistige Behinderung) Motive. Vielfach erweist sich auch die bisherige Wohnung mit zunehmendem Alter als zu weitläufig, zu umständlich oder gar zu abgelegen, so dass

mit den schwindenden Kräften die Führung des Haushalts immer problematischer wird. In all diesen Fällen ist der Wohnungswechsel oft unumgänglich und der Bezug einer bescheideneren aber zweckmässigen Wohnung angezeigt.

Die altersgerechte Wohnung

Wie soll nun die altersgerechte Wohnung aussehen? Gibt es überhaupt Kriterien für das Wohnen, die als spezifisch altersgerecht bezeichnet werden können?

Die wichtigsten Anforderungen an die Wohnung für Betagte können wie folgt zusammengefasst werden:

Den Betagten soll so lange wie möglich ein unabhängiges Leben in einer selbständigen Wohnung gewährleistet werden!

Die Kriterien werden dabei in erster Linie auf die Bedürfnisse gesunder, betagter Menschen auszurichten sein, doch soll eine allfällige Gehbehinderung (Rollstuhl) in angemessener Weise berücksichtigt werden. Der Bundesrat hat am 15. Oktober 1975 «Weisungen über bauliche Vorkehrungen für Gehbehinderte» erlassen, denen bei der Projektierung und Ausführung von entsprechenden Bauten Rechnung zu tragen ist, sofern daraus nicht unverhältnismässige Kosten oder andere erhebliche Nachteile erwachsen. Massgebend ist dabei die Norm SNV 521 500/1974 «Bauliche Massnahmen für Gehbehinderte» der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) in Zürich. In dieser Norm werden drei Kategorien von Wohnungen unterschieden:

- *Die «normale» Kleinwohnung:* Dieser Typus umfasst den üblichen privaten und öffentlichen Wohnungsbau. Gemäss den Richtlinien des Bundesamtes für Wohnungswesen wird jedoch verlangt, dass sämtliche Kleinwohnungen des mit Bundeshilfe geförderten Wohnungsbaus so zu gestalten sind, dass den Bedürfnissen Betagter und/oder Behinderter Rechnung getragen wird.

- *Die «anpassbare» Wohnung:* Dieser Kategorie werden Wohnungen zugeordnet, welche durch Ergänzungen und Einbauten, aber ohne zusätzliche Umbauarbeiten leicht in eigentliche Betagten- bzw. Behindertenwohnungen umgewandelt werden können.

- *Die «spezielle» Wohnung:* Es handelt sich dabei um spezielle Invalidenwohnungen, die den dauernden Bedürfnissen von körperlich oder geistig in Mitleidenschaft gezogenen Betagten bzw. Behinderten entsprechen.

Die Eidgenössische Forschungskommission Wohnungsbau (FKW) hat ausserdem 1968 «Richtlinien und Empfehlungen für die Erstellung von Alterswohnungen» herausgegeben. Diese Unterlagen, die für Wohnungen dieser Kategorie mit Bundeshilfe verbindlich sind, werden voraussichtlich 1978 in einer überarbeiteten Fassung neu herausgegeben. Andererseits hat die Stiftung Pro Senectute die «Richtlinien und Empfehlungen zur Gestaltung der Nasszelle» und «...zur Gestaltung der Küche in der Kleinwohnung» veröffentlicht. Im weiteren sei auf die Norm 181 des SIA über den Schallschutz hingewiesen, die bei der Projektierung und beim Bau von Alterswohnungen sicher eine wesentliche Rolle spielt.

Das Konzept der Betagtenwohnung

Jede «normale» Kleinwohnung, die den Bedürfnissen Gehbehinderter Rechnung trägt, kann grundsätzlich auch als Betagtenwohnung in Frage kommen. Die Unabhängigkeit der Haushaltsführung wird aber nicht allein durch die bauliche Gestaltung der Wohnung gewährleistet, sondern wesentlich durch das Mass der internen und externen Dienstleistungen.

Der Planer und mit ihm der Bauträger sind verpflichtet, Wohnungen zu entwickeln, die den heutigen Erkenntnissen Rechnung tragen, die aber auch in unmittelbarer Zukunft die Bedürfnisse zu erfüllen vermögen. Die letzte Forderung ist nur realistisch, wenn sich sämtliche am Bauprozess Beteiligten bewusst sind, dass die Lebensbedingungen sich stetig wandeln und dass Ansprüche innert kurzer Zeit ganz wesentliche Veränderungen erfahren können. Zur Illustration dieses Tatbestandes sei die Fläche des Wohn-/Schlafraumes erwähnt. Im Bericht «Die Altersfragen in der Schweiz» vom 16. Dezember 1966 werden 15 bis 18 m² Flächenanteil als genügend erachtet. Gegenwärtig werden jedoch bereits 20 bis 25 m² als empfehlenswert dargestellt. Wenn zudem in Betracht gezogen wird, dass heute vermehrt 2½-Zimmer-Wohnungen auch für alleinstehende Be-

tagte als wünschbar erachtet werden, vergrössert sich der Flächenanteil für Wohnen/Schlafen in der Regel sogar auf 30 bis 35 m².

Finanzierung von Alterswohnungen

Die Bereitstellung von guten Alterswohnungen in genügender Anzahl scheitert oft an der Finanzierungsschranke. Es ist daher wichtig, dass rechtzeitig sämtliche Möglichkeiten der Mittelbeschaffung systematisch untersucht werden. Indessen ist die Realisierung entsprechender Bauvorhaben durch private Bauträger ohne öffentliche Unterstützung praktisch nicht mehr denkbar. Die erforderlichen Investitionen sind so hoch, dass dabei höchstens Wohnungen für den gehobenen Mittelstand erstellt werden können.

Die Bereitstellung von finanzieller Hilfe durch die öffentliche Hand setzt andererseits voraus, dass die Unterstützungswürdigkeit von Wohnungen für Betagte durch die öffentlichen Gemeinwesen anerkannt wird. Mit der Inkraftsetzung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) vom 1. Januar 1975 hat der Bund eindeutig die Massnahmen zur Verbilligung der Betagtenwohnungen als öffentliche Aufgabe anerkannt. Nach dem Wortlaut der Botschaft des Bundesrates an das Parlament besteht die primäre Aufgabe des Bundes darin, die Basis der Verbilligungswirkung zu gewährleisten. Damit hat der Gesetzgeber klar darauf hingewiesen, dass die Kantone und Gemeinden in der Lage sein müssen, mindestens in Härtefällen durch freiwillige Beiträge zusätzliche Hilfe zu gewähren. Für die Art der Hilfeleistungen bestehen dabei u. a. folgende Möglichkeiten:

- Unentgeltliche Abgabe des Baulandes,
- Gewährung von Erschliessungsbeiträgen,
- Gewährung von niedrigverzinslichen Baudarlehen,
- Gewährung von Bau- oder Betriebskostenbeiträgen,
- Gewährung von Mietzuschüssen an Einzelpersonen oder Personengruppen usw.

Die Bundeshilfe nach WEG enthält folgende Elemente:

- *Finanzierungshilfe* mittels Verbürgung von Hypothekendarlehen bis zu 90% der Anlagekosten.
- *Rückzahlbare Vorschüsse* ermöglichen es, die Anfangsmieten um rund 20 % unter die kostendeckende Basisrente zu senken. Vom 2. Jahr an erhöht sich der Mietzins um jährlich 3 %. Nach 10 Jahren erreicht der zu bezahlende Mietzins die kostendeck-

kende Basismiete. Nach weiteren 15 Jahren sind sämtliche durch den Bund oder eine Bank gewährten Vorschüsse samt Zins zurückbezahlt, die 2. Hypothek vollständig amortisiert.

- Die *Zusatzverbilligung I* steht Bevölkerungsrgruppen mit niedrigem Einkommen zur Verfügung, wobei die Anfangsmieten um insgesamt 30 % gesenkt werden. Dabei gewährt der Bund zusätzlich zur Mietzinsreduktion durch die Grundverbilligung von 20 % während der ersten zehn Jahre weitere 10 % à fonds perdu.
- Die *Zusatzverbilligung II* ist speziell für Betagte, Invalide und Pflegebedürftige geschaffen worden. Durch jährlich gleichbleibende, nicht rückzahlbare Zuschüsse werden die Anfangsmieten um rund 20 %, oder zusammen mit der Grundverbilligung um insgesamt 40 % gesenkt.

Die Bundeshilfe nach WEG ist flexibel

Sowohl private wie auch gemeinnützige oder öffentliche Bauträger können die beschriebene Bundeshilfe beanspruchen. Da zudem für jede einzelne Alterswohnung innerhalb einer Alterssiedlung oder als «eingestreute» Wohnung innerhalb einer grösseren Überbauung stets die drei folgenden Möglichkeiten der Bundeshilfe zur Wahl stehen, sind die Anforderungen äusserst anpassungsfähig:

- *Grundverbilligte Wohnungen* können an jedermann vermietet werden, ungeachtet der persönlichen und finanziellen Verhältnisse des Mieters.
- *Für zusatzverbilligte Wohnungen I* darf das Bruttoeinkommen gemäss Wehrsteuerveranlagung, nach Abzug der Gewinnungskosten, das Fünffache des verbilligten Mietzinses, höchstens jedoch Fr. 32 000.- nicht übersteigen, das Vermögen darf nicht höher als Fr. 80 000.- sein.
- *Für zusatzverbilligte Wohnungen II* muss der Mieter AHV-berechtigt sein, oder er muss den Invaliditätsnachweis erbringen. Es ist zu bemerken, dass Betagte die Zusatzverbilligung II nur dann beanspruchen können, wenn sie, als Ehepaar oder als Alleinstehende, höchstens eine 2½-Zimmer-Wohnung belegen.

Die vorangegangene Aufzählung zeigt deutlich die Anpassungsfähigkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes: Wohnungen mit Bundeshilfe dürfen z. B. bereits vor Erreichen der AHV-Altersgrenze bezogen werden und es wird je nach persönlichen und finanziellen Verhältnissen die entsprechende Stufe der Bundeshilfe gewählt werden können. In vielen Fällen werden nun zusätzliche finanzielle Vergünstigungen durch die Bauträger gewährt. Dadurch wird je-

doch die Leistung des Bundes nicht gekürzt, da für deren Festlegung stets die Brutto-Anlagekosten bzw. Brutto-Lasten zugrunde gelegt werden.

Für den Erwerb von Alterswohnungen kommt im Prinzip das gleiche Modell zur Anwendung wie bei der eben beschriebenen Mietzinsverbilligung. Ein Interessent kann mit nur 10 % Eigenkapital durch Verbürgung von Darlehen als Finanzierungshilfe sowie der Grund- und der Zusatzverbilligungen sein Eigenheim erstellen lassen oder seine Eigentumswohnung im Stockwerkeigentum käuflich erwerben. Die reduzierten Eigentümerlasten unter Ausschluss der Verzinsung des Eigenkapitals dürfen dabei in der Regel 40 % des Bruttoeinkommens nach Wehrsteuerdeklaration abzüglich Gewinnungskosten nicht übersteigen, respektive 20 % nicht unterschreiten.

Im Gegensatz zum System der Mietzinsverbilligung kann der Käufer bei der Eigentumsförderung die Finanzierungshilfe unabhängig von der Grundverbilligung in Anspruch nehmen. Hingegen können die Zusatzverbilligungen nur zusammen mit der Grundverbilligung beansprucht werden. Da bei der Eigentumsförderung im Gegensatz zu der Mietzinsverbilligung kein sozialpolitisches Interesse an einer möglichst tiefen Anfangsbelastung besteht, wäre es wünschenswert, diese Verknüpfung von Grund- und Zusatzverbilligungen aufzuheben. Der Eigentümer, der nur die Zusatzverbilligungen beanspruchen möchte, müsste am Anfang höhere Lasten in Kauf nehmen, dafür blieben diese im Zeitablauf stabil. Entsprechende Vorbereitungsarbeiten zur Revision der Verordnung zum WEG sind bereits vor einiger Zeit in Angriff genommen worden. Ein Entwurf des Bundesamtes für Wohnungswesen hat die Zustimmung der Eidgenössischen Wohnbaukommission gefunden.

Bisherige Erfahrungen mit dem WEG

Die bisherigen Erfahrungen mit Betagtenwohnungen nach dem Modell des WEG dürfen als durchaus positiv bezeichnet werden. Die Tatsache, dass bei den rund 3500 Wohnungen, die seit der Inkraftsetzung des WEG (1.1.75) mit Bundeshilfe unterstützt wurden, rund 40% Betagten- und Invalidenwohnungen sind, dokumentiert mit aller Deutlichkeit, dass gesamtschweizerisch ein grosser Nachholbedarf an preisgünstigen Wohnungen dieser Kategorie besteht.