

# Bericht genehmigt von der Delegiertenversammlung der SP60+ vom 31.08.2022 in Morges

SP 60+ AG Wohnen



## Wohnen im Alter

Bericht der Arbeitsgruppe

11. 07. 2022

*Diese Arbeit ist die Fortsetzung des Berichts der AG Wohnen vom April 2018 mit dem Titel «Bezahlbaren Wohnungsbau für Alle! Gemeinnützigen Wohnungsbau fördern!». Dieser erste Bericht ist auf der Homepage von SP60+ zu finden. Seine grundsätzlichen Aussagen sind noch immer gültig. Wir haben aber gewisse Themen (Finanzierung, Genossenschaften u.a.) aktualisiert. Wir legen zwar das Schwergewicht auf «Wohnen im Alter», es geht aber auch um die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Wenn mehr Wohnraum an Menschen in der zweiten Lebenshälfte angeboten wird, werden Familienwohnungen für junge Familien frei. Wird das Mehrgenerationenwohnen realisiert, hat das eine positive Wirkung auf das ganze Wohnangebot.*

**«Wohnen im Alter» ist ein Schlüssel zu mehr Lebensqualität für alle.**

**Für die Menschen der zweiten Lebenshälfte braucht es besondere Wohnangebote.**

**Begründung:**

**Viele von ihnen müssen mit eher bescheidenem Einkommen leben, neben dem Mietzins muss noch so viel übrigbleiben, dass eine angemessene Lebensqualität gesichert ist.**

**In dieser Lebensphase lassen die gesundheitlichen Kräfte nach, ältere Menschen können gebrechlich werden. Deshalb müssen die Wohnungen in ihrer Ausstattung und in ihrer Umgebung hindernisfrei, und altersgerecht sein. Es braucht vielfältige, bedarfsgerechte Wohnangebote für betreuungs- und pflegeabhängige Menschen.**

**Die meisten Menschen verbringen den ersten Teil ihres Lebens in einer Familie. Wenn sich aber diese Familie auflöst, bleiben ältere Paare und dann später ältere Einzelpersonen zurück. Das führt zu Vereinsamung und oft zu Vereinsamung. Das Wohnungsangebot muss so gestaltet werden, dass soziale Einbindung, gesellschaftliche Aktivitäten und Kontakte mit Menschen aller Generationen möglich sind.**

# A Aktuelle Lage

## Wie steht es derzeit um das Wohnangebot für Seniorinnen und Senioren?

### 1. Zukünftiger Bedarf

Nach Angaben des Bundesamtes für Statistik wird sich die Zahl der über 65jährigen von heute 1,7 bis 2050 auf 2,7 Millionen Menschen erhöhen, also um eine Millionen steigern. Das bedeutet, dass es pro Jahr 36 000 EinwohnerInnen mehr geben wird, die älter als 65 sind. Für sie braucht es geeigneten und bezahlbaren Wohnraum. 80% der älteren Menschen wohnen in Häusern, die vor 1990 gebaut worden sind, viele dieser Gebäude müssen energetisch saniert oder durch Neubauten ersetzt werden. Das bedeutet, dass insbesondere preisgünstige Wohnungen massiv verloren gehen werden, diese müssen ersetzt werden. Von 2022 bis 2032 wird die Zahl der über 65-jährigen jährlich um 47 000 anwachsen, d.h.von 1,7 Millionen auf 2,2 Millionen. 46% von diesen sind Mieter.

2020 hat das durchschnittliche Einkommen (AHV + Pensionskasse) der Renteneintretenden 3459 Franken betragen. Nimmt man das Gesetz über die Ergänzungsleistungen als Basis muss man feststellen, dass alle die auf dieser Einkommensstufe oder darunter sind, ein Wohnung zu einem Mietzins von 1300 Franken oder darunter haben müssen ansonsten sie im Armut leben werden. Der Bedarf für Wohnraum unter dieser Limite wird jedes Jahr um 11 500 Wohnungen anwachsen. **Diesen Bedarf an gemeinnützigem Wohnraum abzudecken wird die Herausforderung der nächsten 10 Jahre sein.**

Die in diesem Abschnitt zusammengestellten Zahlen hat uns das Bundesamt für Statistik am 6. und 7. Oktober 2021 per E-Mail zukommen lassen, als Antwort auf unsere Anfrage.

### 2. Kantone, Regionen

Die Kantone behandeln das Thema «Wohnen im Alter» sehr unterschiedlich. Das trifft auch auf die gesetzlichen Voraussetzungen zu. Es gibt die Kantone, die eine eigene Wohnraumgesetzgebung mit Objekthilfen und Mietzinszuschüssen haben: Die beiden Basel, Genf, Waadt, Neuenburg, Nidwalden, Zug, Zürich.

In den nachfolgenden Texten geben Kontaktpersonen einen Einblick in die Lage im Bereich Wohnen im Alter in ihrem Kanton. Es sind aber keine fundierten Recherchen. Es ist oft auch schlecht möglich, eine Wohnungsversorgungslage zu beurteilen, da die Amtsstellen diese zumeist nicht erheben. Die angegebenen prozentualen Anteile von gemeinnützigem Wohnungsbau entstammen der Publikation «DER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU IN DER SCHWEIZ» von WOHNEN SCHWEIZ.

#### Zug

Anteil gemeinnütziger Wohnungen: 1.9%

Der Kanton hat ein Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum WFG. Es enthält seit 2010 eine Bestimmung, wonach der Kanton bei Wohnungen für Senioren neue Wohnmodelle fördert.

Die SP Fraktion hat in einer Interpellation den Regierungsrat angefragt, was er bisher getan habe. Es stellte sich heraus, dass in 11 Jahren ein einziges Projekt gefördert worden ist. Der Regierungsrat begründet dies damit, dass der Kanton nur «subsidiär», d. h. nur durch finanzielle Unterstützung, auf eingereichte Gesuche hin aktiv sei. Es braucht also Akteure, die initiativ sind und solche Projekte auf die Beine stellen. Dies müsste natürlich auch durch Informationsarbeit des Kantons angeregt und propagiert werden. Dies ist an der Debatte im Kantonsrat auch von den SP- Vertretern gesagt worden. Auffällig war, dass bei den anderen Parteien das regierungsrätliche Blackout betreffend Wohnen im Alter überhaupt kein Thema war.

## **Luzern**

Anteil gemeinnütziger Wohnungen: 8.7%

Im revidierten Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern von 2018 werden Bauten für Menschen mit einer Behinderung erwähnt, es fehlen jedoch Hinweise zum Bauen für ältere Personen. Bezeichnend für den Kanton sind die autonomen Lösungen in den Gemeinden. Grössere Gemeinden wie Kriens richten ihre Ziele für Wohnen im Alter bereits nach neueren Richtlinien aus. Beispiele: Zentrum Schweighof mit Alters-WG, Dienstleistungen etc., Zentrum Lindenpark mit Clusterwohnungen.

In der Stadt Luzern ist 2012 die Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» angenommen worden. Die Initiative verlangt, dass bis 2037 mindestens 16 Prozent des Wohnungsbestandes der Stadt Luzern nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet werden. Um dieses Ziel zu erreichen, braucht es jährlich rund 100 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen. Der Stadtrat legt dem Parlament alle 5 Jahre einen Controllingbericht zum Stand der Umsetzung der Initiative vor. Der erste Bericht ist 2019 vom Grossen Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen worden. Mit den geplanten Arealabgaben im Baurecht und dem Engagement der gemeinnützigen Bauträger ist die Stadt auf gutem Wege, das Initiativziel bis 2037 zu erreichen. Die Stadt hat zusammen mit 30 gemeinnützigen Wohnbauträgern 2021 eine Charta erarbeitet, deren Zweck es ist, die Leitlinien und Ziele der Zusammenarbeit festzulegen. Somit ist der gemeinnützige Wohnungsbau voll auf Kurs. Was sich in der Stadt Luzern in diesem Bereich tut, hat Vorbildcharakter.

## **Aargau**

Anteil gemeinnütziger Wohnungen: 1.8 %

Das Departement Gesundheit und Soziales hat einen Bericht herausgegeben über die Alterspolitik in den Aargauer Gemeinden und auch Aussagen gemacht über Wohnen im Alter. Darin wird festgehalten, dass das Thema zunehmend an Bedeutung gewinnt. Dabei wird unterschieden nach der Grösse der Gemeinden. Es zeigt sich, dass das Bemühen um Wohnen im Alter bei den kleinen Gemeinden geringer ist, auch was die Angebote von Dienstleistungen betrifft.

Bei den Gemeinden grösser als 5000 Einwohner, insbesondere bei jenen, die mehr als 10 000 Einwohner aufweisen, ist Wohnen im Alter in den letzten Jahren zunehmend ein Thema geworden.

## **Bern**

Anteil gemeinnütziger Wohnungen: 3%

(Stadt Bern 10%, Biel 14%, Thun +0%)

Der Kanton Bern hat zwar neben dem Verfassungsartikel Art.40 ein «Dekret über die Wohnbau- und Eigentumsförderung» vom 10.09.1992, das aber nicht mehr angewendet wird.

Als Gegenvorschlag zu einer Initiative des Mieterverbandes hat der Grosse Rat im 2007 das auf vier Jahre 2011 bis 2014 befristete «Gesetz über die Förderung von gemeinnützigen Wohnbauprojekten und Wohnbauträgern PMG» beschlossen. Trotz ersten Erfolgen des bescheidenen Gesetzes bezüglich Förderung von gemeinnützigen Wohnbauprojekten und Wohnbauträgern hat der GR im 2014 die Fortführung entgegen dem Antrag von A. Rickenbacher, SP-Volkswirtschaftsdirektor, abgelehnt. Seither engagiert sich der Kanton nicht mehr in der Wohnungspolitik.

Die Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus geschieht vornehmlich auf kommunaler Ebene in den Städten Bern, Biel, Thun. Von besonderem Interesse ist es, bei grösseren Ein- und Umzonungen einen Drittel preisgünstige oder gemeinnützige Wohnungen auch von Privaten zu verlangen. Das hat auch positive Auswirkungen auf Städte wie Spiez, Köniz, Burgdorf und Langenthal sowie auf politische Diskussionen und Initiativen in Gemeinden wie Muri, Münsingen, Oberhofen etc. Eine politische Thematisierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, der das Thema Wohnen im Alter in einer integrativen Form im Sinne von generationendurchmischten Wohnüberbauungen fordert, ist auch eine Notwendigkeit. Dies ist auch das Ziel des 2019

gegründeten Fördervereins Generationenwohnen Bern-Solothurn, der mit Veranstaltungen, Vernehmlassungen und Beratungen versucht, dieses Anliegen zu fördern.  
([www.generationen-beso.ch](http://www.generationen-beso.ch))

## **St.Gallen**

Anteil gemeinnütziger Wohnungen: 3.0%

Die durchschnittlichen Mietpreise sind eher tiefer, können aber je nach Gegend auch sehr unterschiedlich sein. Vom Departement des Innern wurde im Juni 2021 der Bericht «Gestaltungsprinzipien der Alterspolitik: gutes Altern gemeinsam gestalten» erstellt, welcher anschliessend in die Vernehmlassung ging. Kommentar der SP: Die Umsetzung muss konkreter werden, die Zuständigkeiten müssen geklärt werden. Insbesondere müssten die Gemeinden mehr Einfluss nehmen auf die Erstellung kostengünstiger, altersgerechter Wohnungen. Neuere Projekte werden oft privat initiiert oder sind erst in der Vorbereitungsphase. Während im Kanton 3% gemeinnützige Wohnungen existieren, sind es in der Stadt St. Gallen über 5%. Es gibt dort auch ein vielfältigeres Angebot an Wohnformen.

## **Waadt**

Anteil gemeinnütziger Wohnungen: 3.4%

In der Stadt Lausanne ist ein Projekt zusammen mit Pro Senectute ausgelöst worden, das einzelne Stadtquartiere unter die Lupe nimmt, Vermieter und Mieter zusammenbringt und versucht, Umgestaltungen in Richtung Wohnqualität für Seniorinnen und Senioren zu erreichen.

## **Genf**

Anteil gemeinnütziger Wohnungen: 4.3%

Die Genfer Bestrebungen gehen dahin, die Betreuung der nicht mehr ganz selbständigen älteren Menschen in ihrer Wohnung anzubieten, um damit den Bedarf an Pflegeheimplätze eher zu reduzieren.

Die SP Genf hat eine Initiative eingereicht, die einen Anteil von mindestens 10 % an Genossenschaftswohnungen fordert.

Mit L'Adret in Lancy und Le Nouveau Prieuré in Chêne-Bourg sind intergenerationelle Alterswohnprojekte entstanden (Details siehe unter A 5. Mehrgenerationen-Wohnen) 2021 hat der Kanton mit einer Publikation «HABITAT(S) SENIOR eine Typologie der Alters-Wohnmodelle herausgegeben.[www.platormeaines.ch](http://www.platormeaines.ch)

## **Tessin**

Anteil gemeinnütziger Wohnungen: 0.9%

Wohnen im Alter ist auch ein Thema im Kanton Tessin.

Der Akzent liegt auf einer intergenerationalen Lösung, um Alter-Gettos zu vermeiden, was eine zukunftsweisende Vision ist.

Im Tessin ist die Regel, Älteren (und anderen bedürftige Personen) mit Hilfe von Spitex zu ermöglichen, zu Hause weiterzuleben. Wenige Gemeinden bieten Lösungen zwischen Spitex und Altersheim an: Selbständige Wohnungen mit medizinischer Begleitung und mit der Möglichkeit, in einem nahegelegenen Restaurant zu essen.

## **Freiburg**

Anteil gemeinnütziger Wohnungen: 1.4%

Die durchschnittlichen Mietpreise der verschiedenen Wohnungsgrößen im Kanton sind generell etwas tiefer als in der Gesamtschweiz und liegen bis zu den 3-Zimmer-Wohnungen noch unter den EL-Schwellenwerten.

In der Stadt Freiburg liegt der Median für die 3-Zimmer-Wohnungen bei 1200 Franken. Die Hälfte der Netto-Mieten für 3-Zimmer-Wohnungen in der Stadt Freiburg liegt unter 1200 Franken.

### 3. Wohnangebote für selbständige Menschen ohne gesundheitliche Defizite.

- **Altersgerechte Kleinwohnung.**  
Die Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen hat Publikationen herausgegeben, die Aussagen machen darüber, was altersgerecht ist.
- **Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft**
- **Cluster-Wohnen**

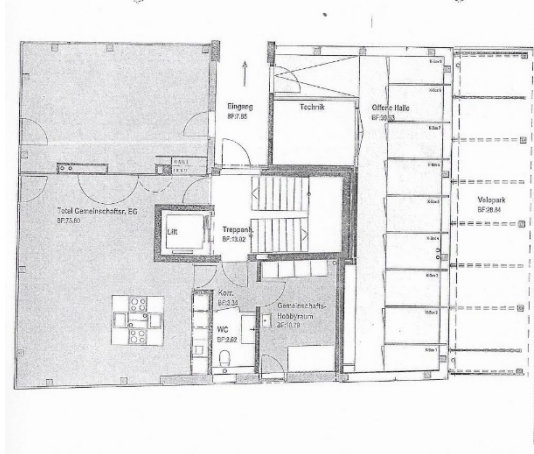
Eine Gruppe von individuell ausgestatteten Kleinwohnungen mit eigener Nasszelle und Kochgelegenheit für Einzelne und Paare. Diese sind um einen oder mehrere Gemeinschaftsräume, sowie z.B. Coworking- Spaces, angeordnet. Cluster-Grosshaushalte sind erstmals in Zürcher Wohnbaugenossenschaften realisiert worden. In den Anfängen waren es Bewohner der mittleren Altersschichten, die sich dafür entschieden haben. An einer Veranstaltung anfangs Dezember 2021 in Zürich ist festgestellt worden, dass sich diese Bewohnerschaften diversifiziert haben, dass es mehr auch ältere Bewohner gibt. Die Anlagen haben sich zu Mehrgenerationen-Wohnangeboten entwickelt.

Beispiel:  
Schachenstrasse Kriens, bezogen 2018

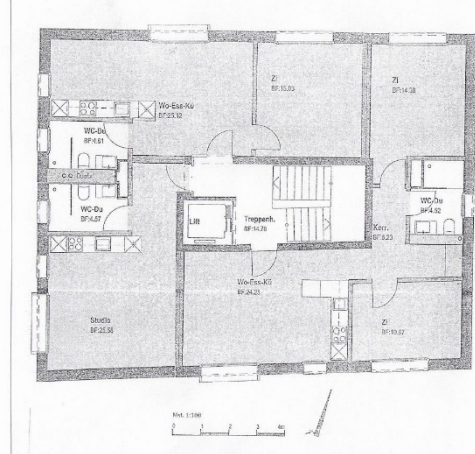


Beispiel:  
Steinhausen: Hausgemeinschaft mit 9 Kleinwohnungen auf drei Geschossen und gemeinschaftliche Räume im EG, bezogen 2021.  
Wohnungen pro Geschoss: 1-Zimmerstudio NF 30.3m<sup>2</sup>, 2-Zimmer-Wng. NF45.9m<sup>2</sup>, 3-Zimmer-Wng. 60.2m<sup>2</sup>. Durchschnittliche Fläche pro Person (inkl. Gemeinschaftsraum): 36m<sup>2</sup>.  
Mietzinsen (inkl. NK): 1-Zimmerstudio CHF 1206, 2-Zimmer.Wng. CHF 1536, 3-Zimmer-Wng. CHF 2187.  
Mietzinsen mit Verbilligung durch das Wohnraumförderungsgesetz des Kt. Zug: 1-Zimmerstudio CHF 1030, 2-Zimmer- Whg. CHF 1299, 3-Zimmer-Wng. CHF 1882.  
Diese Beispiele zeigen, dass ein Modell Hausgemeinschaft auch mit zahlbaren Mietzinsen

EG mit Gemeinschaftsraum



1., 2., 3. Geschoss



- **Schalt- oder Jokerzimmer**

Ein Zimmer in einer Grosswohnung oder zwischen zwei Grosswohnungen ist mit einer Nasszelle und allenfalls mit einer Kochgelegenheit ausgestattet und hat einen wohnungsunabhängigen Zugang. So kann das Zimmer einzeln vermietet werden, kann z.B. von einem Grossvater oder einer Grossmutter bewohnt werden. Dieses Wohnmodell fördert die Familienintegration betagter Menschen. Es ist auch dafür geeignet, damit Betagte mit einem Betreuungsbedarf mit einer Familie zusammenleben können.  
 Beispiel: Luzern, Hirtenhofstrasse



Ein Schaltzimmer hat einen eigenen Zugang, sodass es unabhängig vermietet werden kann. Das zweite Schaltzimmer kann den grösseren Wohnungen zugeschaltet werden.

Beispiel: Zürich, Kalkbreite



## 4 . Wohnangebote für Menschen mit Betreuungs- / Pflegebedarf

- **Wohnungen in generationendurchmischten Quartieren mit ambulanter Betreuung («betreutes Wohnen light»)**

Personal: Freiwillige, Zeitgut, Spitex, Fachpersonal Haushalthilfe.

Finanzierung: Bewohner selbst oder Krankenkasse, sofern ärztlich angeordnete Leistungsvereinbarung, allenfalls Öffentlichkeit.

- **Betreute Alterswohngemeinschaften.**

Begleitung selbständig Wohnender

Personal: Hauswirtschaftliche und psychosoziale Betreuerinnen, Sozialagogen

Finanzierung: Bewohner selbst, Krankenkasse sofern ärztlich angeordnete Leistungsvereinbarung, allenfalls Öffentlichkeit

- **Stationäre psychogeriatrische Wohngemeinschaften**

Menschen in Entwicklung zu 24-Stunden-Begleitung durch psychiatrisches

Fachpersonal (Sozialagogen) mit Assistenzpersonal

Finanzierung: Krankenkasse, allenfalls Öffentlichkeit

- **Alterspflegeheime, Pflegewohnungen**

Nur für Menschen mit umfassendem Pflegebedarf

Personal: Fachpersonal Pflege mit Assistenzpersonal

Finanzierung: Klienten selbst, Krankenkassen, Rest durch Öffentlichkeit

- **Palliativ-Care /Sterbehospize**

Sterbehospize sind meist als Stiftungen organisiert und haben den Status von Pflegeheimen. Die Betreuungskosten sind aber mindestens doppelt so hoch wie in Pflegeheimen. Um diese abzudecken, müssen von den Hospizen Spenden von Privaten durch Fundraising-Engagements hereingeholt werden. Die Hotelleriekosten müssen wie in den Pflegeheimen von den Patienten getragen werden. Ärzte und Pflegenden in Hospizen finden die aktuelle Art der Finanzierung nicht gut, da sie es oft mit Sterbenden zu tun haben, die sich Sorgen machen über Kosten, die dann ihren Nachkommen übertragen werden. Der Dachverband der Hospize hat sich schon seit 2015 dafür engagiert, dass Hospize in das KVG integriert werden und einen Sonderstatus erhalten und dass deren Finanzierung neu geregelt wird. 2021 haben die eidgenössischen Räte einer Vorlage zugestimmt, die verlangt, dass eine solche neue Gesetzesgrundlage geschaffen wird. Das BAG hat nun den Auftrag, eine solche zu erarbeiten. Es muss aber damit gerechnet werden, dass es noch zwei, drei Jahre dauern wird, bis diese Lösung umgesetzt werden kann.

## 5. Neuere Trends und Entwicklungen

### Innovative Wohnmodelle

Im Zuge der Realisierung von stadtzürcherischen Genossenschafts-Siedlungen ist das Modell Cluster-Grosshaushalt kreiert worden. Es werden 5 bis 10 Studios für Einzelpersonen oder Paare zu einem Gemeinschaftsbereich zusammengefasst. Hier leben Menschen verschiedener Generationen, meistens als Verein organisiert.

Eine weitere Neuheit ist das «Schalt-Zimmer» oder «Libero-Zimmer». Dabei verfügt von einer grösseren Wohnung ein Zimmer eine eigene Nasszelle und ist unabhängig von der Grosswohnung zugänglich. So kann es separat vermietet werden, z.B. an einen Grossvater oder an eine Grossmutter, einen Lehrling oder eine(n) WochenaufenthalterIn. Diese Idee bringt Flexibilität und Bedürfnisangepasstheit ins gesamte Wohnangebot.

## **Alterszentren**

Wachstum unserer Siedlungen erfolgt nicht mehr vornehmlich durch Neueinzonungen, sondern durch intensive Nutzung von Lücken und durch Erneuerungen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Dies führt dazu, dass Projekte entstehen von konzentriert angelegten Alterseinrichtungen mit diversen Nutzungen wie Alterswohngemeinschaften, Pflegegemeinschaften etc. Diese Einrichtungen verfügen über vielfältige unterstützende Dienstleistungen wie Betreuung, Gesundheitspflege, Entlastungsangebote, Unterhaltung, hauswirtschaftliche Leistungen, Läden des täglichen Bedarfs. Diese Angebote richten sich an ältere Leute, die es schätzen, mit Gleichaltrigen zusammen zu sein. Beispiel eines Alterszentrum: Lindenhof Oftringen. Zu diesem Zentrum gehören: Pflegeheim mit 78 Zimmern, 30 Wohnungen für betreutes Wohnen, Anlaufstelle für Anliegen, Concierge-Dienst, Mahlzeitendienst, Restaurant, Spitex, Wäsche- und Reinigungsdienst, Therapiemöglichkeiten, Fitness, Kita. ([www.lindenhof-oftringen.ch](http://www.lindenhof-oftringen.ch))

## **Mehrgenerationen- Wohnen**

Dieses Anliegen wird auch als generationenübergreifendes Wohnen bezeichnet. Im Raum Bern-Solothurn gibt es den Förderverein Generationenwohnen. Das Thema wird immer wieder in die Öffentlichkeit gebracht. Es gibt Wohnbauprojekte, die unter diesem Motto gebaut worden sind. Die Age-Stiftung hat 2020 ein Age-Dossier herausgegeben mit dem Titel «Generationen-Wohnen heisst Nachbarschaft». Als Gründe für die Notwendigkeit von Generationendurchmischung wird aufgeführt:

- Die Auseinandersetzungen mit jüngeren Menschen durchbricht bei den Älteren die Reflexionen um die Themen Krankheit und Tod.
- Jüngere Menschen schätzen Ratschläge von Älteren (z.B. Gartenbau) und allenfalls ihre Bereitschaft zum Kinderhüten. Das kann allenfalls gegen Unterstützung in Bereichen ausgetauscht werden, in denen die Älteren Hilfe brauchen.
- Bei alternden Menschen gibt es oft immer weniger familiäre Kontakte zu Menschen jüngerer Generationen. Da müssen diese durch nachbarschaftliche Kontakte ersetzt werden können

Das neue Wohnmodell Clusterwohnung ist noch nicht sehr etabliert, scheint aber grosses Potential zu haben. Es richtet sich auch an Menschen 55+, die das Zusammenwohnen über mehrere Generationen suchen. Realisierte Beispiele zeigen, dass dabei mit wenig Wohnfläche, z.B. 36m<sup>2</sup> pro Person, eine hohe Lebensqualität verwirklicht werden kann. Beispiele: GeWo- Burgdorf, 94 Wohnungen, 4 Wohnhäuser für alle Generationen, Familien, Paare, Singles, als Genossenschaft organisiert. Trägerschaft: Gebäudeversicherung Bern, ([www.age-Stiftung.ch/gewo-burgdorf](http://www.age-Stiftung.ch/gewo-burgdorf))

Im Kanton Genf gibt es Projekte, die als «centres intergénérationels» bezeichnet werden. In Chênes-Bougeries gibt es seit 2017 das Le Nouveau Prieuré. Da werden Seniorinnen und Senioren mit gesundheitlichen Defiziten betreut. Der aus drei Teilen bestehende, durch einen gedeckten Hof verbundene Komplex, enthält zusätzlich ein Restaurant, Läden, diverse Dienstleistungen, Studentenwohnungen, einige Wohnungen auch für jüngere Leute, Pflegeplätze für jüngere Schwerstbehinderte, eine grosse Kinderkrippe. In Lancy ist das Wohnprojekt l'Adret entstanden. Da werden altersgerechte Wohnungen vermietet, wobei zahlreiche für die Gesundheit wichtige Dienstleistungen (medizinische Beratung, Fitness, Körperpflege etc.) angeboten werden. Auch gibt es eine Möglichkeit für befristete Beherbergung. Es gibt Läden, ein Restaurant, eine Kinderkrippe, sowie Wohnungen für Studenten. Das Gebäude steht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Block mit Familienwohnungen. [www.adretlancy.ch](http://www.adretlancy.ch)



## Neuausrichtung von Altersheimen

Bestehende, konventionelle Altersheime sind Auslaufmodelle. Sie werden zumeist umgewandelt in Pflegeheime mit Wohngemeinschaften. Zunehmend werden auch Entlastungsangebote wie Übergangspflege, Notfall- und Ferienbetten, Tagesaufenthalte angeboten.

## Zuhause alt werden

In Publikationen wie ETH-Wohnforum und den Age-Dossiers werden Rahmenbedingungen gefordert, die möglich machen, dass Betagte so lange wie möglich in ihrer Wohnung als selbständig Wohnende bleiben können. In Pflegeheime sollten nur pflegebedürftige Leute aufgenommen werden. Das bedeutet, dass es in den Quartieren unterstützende Dienstleistungen geben muss und nachbarschaftliche Kontakte gefördert werden müssen. Die Kantone Genf und Waadt haben diese Idee zu einem wichtigen Prinzip ihrer Alterspolitik erhoben. In diese Richtung geht auch das Entwicklungsprojekt «Adapter l'habitat d'un quartier lausannois avec et pour seniors.»

# 6. Wohnbauträgerschaften

## Wohnbaugenossenschaften

Die in den letzten Jahrzehnten entstandenen Genossenschaftswohnungen sind vornehmlich für Familien gebaut worden. Inzwischen werden diese Genossenschaftsquartiere von eher älteren Menschen bewohnt. Viele Genossenschaften möchten sich erweitern, sind dazu jedoch meist nicht in der Lage, weil sie kein Bauland finden.

Es gibt einen Trend **ü55-Wohnbaugenossenschaften**, die tendenziell Alterszentren realisieren. Mit diesen wird angestrebt den alten Leuten ihren Wünschen und Komfortexpectationen entsprechen Wohnsituationen mit den nötigen Dienstleistungen anzubieten. Genossenschaften fordern beim Eintritt eine Eigenkapitaleinlage. (CHF 10 000 bis 100 000). Es braucht aber auch Wohnraum für Leute, die kein oder wenig Kapitaleinlage einbringen können. Dazu bieten die Genossenschaften Lösungen an: Das Anteilkapital kann auch aus Mitteln der beruflichen Vorsorge bezahlt werden, (allerdings nicht bei allen Genossenschaften). Viele Genossenschaften ermöglichen Ratenzahlungen. Bei Sozialhilfeempfängern übernehmen oftmals die Sozialdienste die Anteilkapital-Zahlung bzw. bevorschussen sie.

Ein Teil des heutigen Bestandes an Genossenschaftsbauten ist schon in die Jahre gekommen. **Energetischen Sanierungen** stehen an und diese fordern den Genossenschaften einiges ab. Manchmal sind Leerkündigungen oder temporäre Ausquartierungen nicht zu vermeiden. Der Genossenschaften-Dachverband hat einen Leitfaden herausgegeben mit Empfehlungen, wie sinnvolle Sanierungen ohne zu viel Stress für die Bewohner über die Runden gebracht werden können ([https://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2021/06/210610\\_Nachhaltige\\_Erneuerung.pdf](https://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2021/06/210610_Nachhaltige_Erneuerung.pdf)). Mehrere Genossenschaften versuchen zusammenzuarbeiten, um die erforderlichen freien Übergangwohnkapazitäten zu schaffen und diese dann den Erfordernissen entsprechend auszutauschen. Für die Finanzierung hilft das Sonderprogramm 2021-23 des Bundes, das Kredite ermöglicht, die erst ab zehn Jahren verzinst werden müssen.

Es ist notwendig, dass sich unsere Wohnungsbaugenossenschaften erweitern können. Dort, wo sie sind, gibt es meist kein freies Bauland mehr. In der Raumplanung ist die Zeit des Nichtmehreinzonens und des Verdichtens gekommen. Genossenschaften haben nur dann eine Chance, wenn es ihnen gelingt, ihr Angebot mit ihren Wohnmodellen zum Beispiel **innerhalb von Grossprojekten** von grosser Nutzungsvielfalt und mit anderen Immobilien-Akteuren zu realisieren. Die Genossenschaften stellen sich darauf ein. Ihre Regionalverbände suchen Vernetzungen mit andern Bauträgern und immobilien-Akteuren. Wichtig ist jedoch, dass die Öffentlichkeit solche Projekte durch Planungsvorgaben in Bebauungsplänen (Forderungen nach gemeinnützigen Anteilen) unterstützt.

**Trägerschaften, die zu Engagements ermutigt werden sollten:**

**Politische Gemeinden**

**Eigentümergeinschaften**

**Kirchgemeinden**

**Stiftungen**

## **7. Finanzierung von Projekten**

Die derzeitigen Finanzierungsinstrumente des Bundes für gemeinnützigen Wohnungsbau sind:

Fonds de roulement : Rückzahlbare Darlehen des Bundes. Dieser Fonds ist nach der Ablehnung der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» aufgestockt worden.

EGW: Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger. Diese gibt Anleihen heraus mit reduziertem Zins, da der Bund dafür eine Bürgschaft leistet (2020 ist von den eidgenössischen Räten dafür ein Eventualkredit beschlossen worden).

Für Bürgschaften gibt es auch noch die hbg: Hypothekar- Bürgschaftsgenossenschaft

Seit Oktober 2020 gibt es das von den eidgenössischen Räten beschlossene **Sonderprogramm 2021-2023**. Dieses ermöglicht über den fonds de roulement Darlehen bei energetischen Sanierungen, bei denen Zinsen erstmals nach 10 Jahren bezahlt werden müssen. Dies unter der Bedingung, dass keine Leerkündigungen erfolgen und dass eine bestimmte energetische Verbesserung ausgewiesen ist. Diese Art der Finanzierung kann dazu beitragen, dass Mietzinsbelastungen gelindert werden können. Generell kann festgestellt werden: Für gemeinnützigen Wohnungsbau gibt es gute Finanzierungsmöglichkeiten.

## B Beurteilung, Schlussfolgerungen

- Die demografischen Prognosen des Bundesamtes für Statistik zeigen: die Zahl der Menschen über 65 wird bis 2050 um 1.1 Millionen wachsen. Von 2022 bis 2032 werden jährlich 47 000 über 65-jährige dazukommen. 80% der heute über 65-jährigen wohnen in Gebäuden, vor 1990 gebaut worden sind. Ein Teil dieses Wohnraums wird durch Abbrüche und Umnutzungen verloren gehen. Es ist deshalb **ein grosser, stark wachsenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum** zu erwarten. Es müssen genügend altersgerechte, bezahlbare Wohnungen von genügender Qualität (mit Betreuungsangeboten, sozialer Einbindung, Kontaktmöglichkeiten zu Menschen aller Generationen) angeboten werden.
- Zur Lösung der Wohnprobleme gibt es verschiedene Trends. Es gibt Senioren, welche den Trend mit Richtung **Alterszentren** bevorzugen, da sie gerne ihre letzten Lebensjahre mit ihren Altersgenossen und Altersgenossinnen verbringen wollen. Eine andere Meinungsrichtung proklamiert das **Mehrgenerationen-Wohnen**. Diese Leute betrachten den täglichen Kontakt zu Menschen aller Generationen als Teil ihrer Lebensqualität. Für diese Ansprüche sind neuere Wohnmodelle wie Clusterwohnungen oder Grosswohnungen mit Schaltzimmern geeignet. In vielen Gemeinden wird das „**Zuhause alt werden**“ thematisiert. Da geht es darum, auf bauliche Entwicklungen von Quartieren so Einfluss zu nehmen, dass Wohnraum entsteht der den Bedürfnissen älterer Menschen entspricht. Das bedeutet, dass Nachbarschaftshilfe gefördert wird und notwendige Gesundheitsdienstleitungen sowie die entsprechende Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden. Es ist gut, wenn sich diese Entwicklungen fortsetzen. Jedoch ist immer darauf zu achten, dass **es genügend bezahlbare Wohnungen für alle Einkommensklassen gibt**.
- Die bisherigen Bestrebungen, **den Anteil von gemeinnützigem Wohnungsbau** zu erhöhen, sind weiterzuführen und zu verstärken. Bezahlbare Wohnungen, wie sie die älteren Leute brauchen (z.B. Cluster-Wohnungen, Wohnungen mit sozialer Einbindung) können in erster Linie von Trägerschaften wie Genossenschaften erstellt und betrieben werden.

# C Politischer Handlungsbedarf

Wir fordern, dass Bund, Kantone und Gemeinden die Voraussetzungen dafür schaffen, dass Menschen in der zweiten Lebenshälfte genügend bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum angeboten wird.

## 1. Auf Bundesebene

- Der Bund muss das Anliegen der Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau bei der Entwicklung der eigenen Infrastruktur und bei Leistungsvereinbarungen mit Transport- und Telekommunikationsunternehmen stets im Auge behalten und seinen Handlungsspielraum dafür einsetzen. Vor allem von der **Liegenschaftspolitik der SBB** muss mehr Engagement für gemeinnützigen Wohnungsbau gefordert werden.
- Im **Gesetz über Ergänzungsleistungen** ist bei der Anrechnung der Wohnkosten für die zugehörigen Betreuungskosten eine zu tiefe Limite gesetzt. Diese muss erhöht werden oder es müssen die effektiven Betreuungskosten anerkannt werden. EL-Bezüger sollten nicht Betreuungskosten mit dem begleichen müssen, was ihnen für ihren Lebensunterhalt zusteht. Die Limiten der Anrechenbarkeit von Wohnkosten (Miete und Nebenkosten) sind für gemeinschaftliches Wohnen reduziert. Diese Bestimmungen sind zu überprüfen. Die Modelle Wohngemeinschaften und Clusterwohnen sollen nicht durch EL-Regelungen uninteressant gemacht werden.
- Schweizweit tätige Organisationen (Umweltorganisationen, Gewerkschaften) mit erheblichem Vermögen sollen dazu angehalten werden, auch in gemeinnützige Wohnprojekte zu investieren.

## 2. In den Kantonen

- In den Kantonen wo **Wohnraumförderungsgesetze** fehlen, oder wo diese keine Bestimmungen betreffend Wohnen im Alter haben, sollen solche gefordert werden. Es sollten allenfalls Bestimmungen betreffend Förderung von innovativen Wohnmodellen für Seniorinnen und Senioren in die bestehenden Gesetze aufgenommen werden.
- Die Kantone **erhöhen den Anteil von gemeinnützigem Wohnungsbau**, er ist heute zu tief. Von den Kantonen muss gefordert werden, den Anteil von gemeinnützigem Wohnungsbau zu erhöhen. Dazu beitragen können Vorgaben in den Richtplanungen betreffend Anteile von preisgünstigem Wohnungsbau in den Siedlungsgebieten. Jeder Kanton setzt sich ein Ziel (Höhe des Anteils), das zu einem bestimmten Zeitpunkt erreicht werden soll, dies wird kontrolliert und das Resultat öffentlich bekanntgemacht. Ein Rahmen wird festgelegt für die Finanzen, die für dieses Ziel eingesetzt werden können.
- Die Kantone erlassen Gesetze zur **Mehrwertabschöpfung** von Planungsgewinnen. Anteile von diesen abgeschöpften Planungsmehrwerten müssen für gemeinnützigen Wohnungsbau eingesetzt werden. Um diese Forderung im eigenen Kanton durchzusetzen, kann eine Initiative lanciert werden, wie das z.B. im Kanton Zug gemacht wird.
- Der Kanton überträgt den Gemeinden im **Gemeindegesetz** die Verantwortung für die grundlegenden Lebensbedürfnisse der Einwohner, z.B. das Wohnen. Es ist zu überprüfen, wie griffig die Vorschriften formuliert werden können. So kann vom Kanton gefordert werden, dass die Gemeinden dafür sorgen, dass es für Rentner der unteren Einkommensklassen genügend bezahlbare Wohnungen gibt. Für sie muss

nach Bezahlung der Miete und der Gesundheitskosten noch so viel übrig bleiben, wie die EL-Verordnung als Lebensbedarf festlegt.

- Die Kantone müssen bei ihrer **Infrastrukturplanung** Chancen der Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau erkennen und ihren Handlungsspielraum dafür nutzen.
- **Wohnungssuchende** sollen gute Voraussetzungen haben, eine geeignete Wohnung innert nützlicher Frist zu finden. Da braucht es: Beratungsstellen in den Gemeinden, Internetportale des Kantons, in denen alle freien Wohnungen aufgeführt sind.
- Die Kantone überprüfen die **Versorgungslage** im Bereich Wohnen, d.h. allfällige Mangelsituationen müssen regelmässig amtlich festgestellt und öffentlich gemacht werden.

### 3. In den Gemeinden

- Wird die **Ortsplanung revidiert**, müssen wir aktiv eingreifen. Dabei fordern wir:
  - Ziele in der Wohnungsversorgung mit Festlegung von Anteilen von gemeinnützigem Wohnungsbau in bestimmten Zonen.
  - Analyse der Alterszusammensetzung von Quartieren und Massnahmen für eine altersmässig durchmischte Bewohnerschaft. Es sollen Voraussetzungen dazu geschaffen werden, dass Forderungen nach «Zuhause alt werden» erfüllt werden können.
  - Regeln für behindertengerechtes Bauen muss in der Bauordnung enthalten sein. Als Grundlage dienen sollen die Bundespublikation [www.hindernisfreie-architektur.ch](http://www.hindernisfreie-architektur.ch) oder die Publikationen der Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Zürich.
- Mit örtlichen Wohnbaugenossenschaften ist Kontakt aufzunehmen um sich über allfällige Erweiterungspläne zu informieren und sie zu unterstützen. Die Gemeinde tut dies am besten, indem sie **Bauland im Baurecht** abgibt.
- Als Trägerschaften von Wohnprojekten sollen nicht nur Genossenschaften agieren, sondern **auch politische Gemeinden, Bürgergemeinden, Kirchgemeinden, institutionelle Anleger etc.**

\* \* \* \* \*

#### Verfasserinnen und Verfasser:

Arbeitsgruppe Wohnen SP 60+ Schweiz:

Jean-Pierre Prodoliet und Margrit Grünwald, Co-Präsidium. Margrit Zürcher, Heinz Gilomen.

#### Miteinbezogen:

Es sind persönliche Gespräche geführt worden mit

NR Michael Toengi, Vizepräsident Schweizerischer Mieterverband.

Rosmarie Oklé, AG Wohnen und Mobilität der VASOS

Rebecca Omoregie, Vize-Direktorin Dachverband Wohnbaugenossenschaften

Marianne Wimmer, SP-Kantonsrätin, Leiterin Altersheim, Ebikon

Jürg Sollberger, Präsident Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn

Esther Keiser, Geschäftsleiterin Wohnbaugenossenschaft GEWOBA, Zug.

#### Quellen:

- Diverse Publikationen der Age-Stiftung ([www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch))
- ETH-Wohnforum ([www.wohnforum.arch.ethz.ch](http://www.wohnforum.arch.ethz.ch))
- Diverse Presseberichte und amtliche Publikationen
- Publikationen von diversen Wohnbaugenossenschaften

