

**Zeitschrift:** Fachzeitschrift Heim  
**Herausgeber:** Heimverband Schweiz  
**Band:** 72 (2001)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Alterswohnungen im Kanton St. Gallen  
**Autor:** Ritter, Adrian  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-812783>

#### 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:** 23.02.2026

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

# ALTERSWOHNUNGEN IM KANTON ST. GALLEN

Von Adrian Ritter

**Alters- und Pflegeheime wird es auch in Zukunft noch brauchen.** Gefragt sind aber in vermehrten Masse auch preisgünstige, altersgerechte Kleinwohnungen. Und daran mangelt es heute. Zu diesem Schluss kommt der Autor einer Dissertation an der Universität St. Gallen. In seiner Arbeit hat er Genossenschaften als Anbieterinnen solcher Alterswohnungen untersucht.

Was haben Oberuzwil, Rorschach, Berneck und Wattwil gemeinsam? Stimmt. Es sind alles Gemeinden im Kanton St. Gallen. Aber das ist noch nicht alles. In allen vier Gemeinden gibt es Genossenschaften, die Alterswohnungen anbieten. Das sind allerdings noch längst nicht alle Gemeinden im Kanton St. Gallen, auf die das zutrifft. Der Betriebswirtschafter und Jurist Toni Foppa hat in seiner Dissertation 32 Genossenschaften mit Alterswohnungen gefunden und befragt.

Fortsetzung von Seite 69

## «Älterwerden in der heutigen Gesellschaft»

ren und Seniorinnen (in dieser Reihenfolge) über: Umweltprobleme, Krankenkassenprobleme, Kriege, die Zukunftsaussichten für die junge Generation, Drogenkonsum, Asylanten, Arbeitslosigkeit (Enkel), steigende Lebenskosten, die Entwicklung der AHV, die Sicherheit auf öffentlichen Plätzen, die Überfremdung, die Abfallproblematisierung, die Computerisierung und die Globalisierung.

### Angaben zur Studie:

Die gesamte Studie, die sich vor allem auch mit dem Konsumverhalten der untersuchten Gruppen auseinandersetzt, wurde ermöglicht durch Generali Versicherungen Schweizerische Bundesbahnen Pro Senectute Schweiz Hakle-Kimberly Schweiz GmbH und ist erhältlich bei ERNST DICHTER SA, Institut für Motiv- und Marketingforschung, Limmatquai 72, 8001 Zürich.

### In der Stadt wird gezahlt, auf dem Land gebaut

Die von Foppa beschriebenen Genossenschaften besitzen insgesamt 47 Wohnbauten mit insgesamt 1108 Alterswohnungen. Diese befinden sich mehrheitlich in ländlichen Gemeinden des Kantons. Dort stellen gemäss dem Autor die Wohnkosten für Rentner eher ein Problem dar als in der Stadt. Während in der Stadt die Sozialdienste «vermehrt finanzielle Beihilfen gewähren, beteiligen sich ländliche Gemeinden eher an der Realisierung preisgünstiger Wohnungen».

Wer wohnt in solchen Alterswohnungen? Das Durchschnittsalter der Bewohnenden liegt bei rund 74 Jahren<sup>1</sup>. Zumeist Leute, die noch bei guter Gesundheit sind, wie der Autor betont. Bei

<sup>1</sup> Auch 70 Prozent der Einziehenden sind zwischen 70 und 75 Jahre alt.

der Auswahl der Wohnungsbewerber spielt der Gesundheitszustand allerdings mehrheitlich keine Rolle: «Nur gerade jede vierte Genossenschaft bevorzugt nach Möglichkeit gesunde und rüstige Bewohner.» Und wenn, dann unter anderem mit folgenden Begründungen: Die Genossenschaft betreibe kein Pflegeheim; eine solche Versorgung sei in der nahen Umgebung gewährleistet. Was zumeist auch zutrifft: mehr als die Hälfte der Alterswohnungs-Objekte liegt in unmittelbarer Nähe zum Alters- und Pflegeheim der Gemeinde.

### Spitex-Raum: auch für Externe

Doch vorerst zurück zum Gesundheitszustand. Immerhin 20–25 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner werden zumindest gelegentlich von der Spitex besucht. Bei rund einem Drittel der Bauobjekte steht den Bewohnern dazu ein separater Spitex-Raum mit Badewanne zur Verfügung. Dieser wird von der Spitex allerdings nicht nur für die Pflege der Bewohner der Alterswohnungen, sondern auch anderweitig genutzt. Dies kommt daher, dass die politischen Gemeinden oftmals auch an den Genossenschaften beteiligt sind. Sie übernehmen dabei bisweilen die Zusatzkosten für einen Spitexraum. Damit ist aber die Auflage verbunden, dass dieser allgemein genutzt werden darf.



Genossenschaftliche Alterswohnungen in Wattwil: In engem Kontakt mit dem nahe gelegenen Alters- und Pflegeheim.  
Foto zVg

## Altersgerecht, günstig und leicht betreut

Alters- und Pflegeheime, so ist Foppa überzeugt, werden auch in Zukunft von Bedeutung sein – vor allem für Hochbetagte. Angesichts der demographischen Veränderungen sei sogar ein Ausbau der Pflegeplätze angezeigt. Daneben seien aber neue Wohnformen dringend notwendig: «preisgünstige und altersgerechte Kleinwohnungen – daran mangelt es derzeit». Und dabei erachtet er die Realisierung genossenschaftlicher Alterswohnungen als «zukunftsträchtige Möglichkeit, der anstehenden Wohnproblematik wirkungsvoll entgegenzutreten». Unter anderem deshalb, weil die öffentliche Hand die Woh-

**“ Mehr als die Hälfte der Alterswohnungen befindet sich in der Nähe eines Altersheims. ”**

nungsmieten verbilligt, was für viele ältere Menschen eine grosse Entlastung darstelle<sup>2</sup>. Alterswohnungen müssen also altersgerecht gebaut und günstig sein. Wichtig sei aber auch, bei Bedarf Betreuungsmöglichkeiten anbieten zu

<sup>2</sup> Weitere Vorteile des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sind gemäss Foppa: Festsetzung der Mieten nach dem Selbstkostendeckungsprinzip, Recht der Bewohner (als Mitglieder) auf Mitsprache und Mitbestimmung, erweiterter Kündigungsschutz.

können. Dies allerdings im Sinne einer «strikten Minimal-Versorgung», denn das Wohnen solle sich deutlich von einer betreuten Wohnform mit Vollservice unterscheiden.

## Vernetzung der Dienstleistungen

Umso wichtiger dürfte daher die Zusammenarbeit mit anderen Leistungserbringern sein. Schon heute befinden sich wie bereits erwähnt viele Alterswohnungen in unmittelbarer Nähe zum Alters- und Pflegeheim der Gemeinde. Dies trifft insbesondere für diejenigen genossenschaftlichen Bauten zu, die in den 90er-Jahren gebaut worden sind. Die Heime erbringen gemäss Foppa auch häufig Dienstleistungen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterswohnungen. Die Leistungsbereitschaft der Heime sei «im Allgemeinen sehr gross und erstreckt sich auf die unterschiedlichsten Bereiche»: Mittagessen im Heim oder Mahlzeitendienst etwa. Aber auch bei Krankheit oder Unfall seien die Heime «im Allgemeinen bereit, eine Mindestversorgung ausser Haus anzubieten».

In welchem Ausmass diese Zusammenarbeit stattfindet, ist allerdings nicht ganz klar. Walo Möri-Sommer, Präsident der Sektion St. Gallen-Liechtenstein des Heimverbandes Schweiz, sind auf jeden Fall nur wenige Fälle bekannt. Foppa kommt in seiner Arbeit zu folgendem Schluss: sofern in einer ländlichen Gemeinde überhaupt ein Altersheim vorhanden ist, funktioniert die Zusammenarbeit mit den Alterswohnungen meist gut. Und auch im Vorstand von Genossenschaften seien vielfach entsprechende

de Personen vertreten. Sein Tipp: «Ideal ist, wenn sowohl Vertreter von Gemeinde, Altersheim wie auch der Spitzex im Vorstand der Genossenschaft vertreten sind.»

## Wattwil: Menüplan und Veranstaltungskalender

Zwar nicht im Vorstand, aber in engem Kontakt mit der «Genossenschaft Alterswohnungen Wattwil» steht Edy Schmid. Als Leiter des Alters- und Pflegeheimes «Risi» in Wattwil ist er dafür besorgt, dass Menüplan und Veranstaltungskalender des Heimes auch in den 200 Meter entfernten Alterswohnungen zu finden sind. Drei oder vier der Bewohnenden kommen denn auch regelmässig zum Mittagessen ins Heim. Andere lassen sich das im Heim gekochte Essen durch den Pro Senectute-Transportdienst nach Hause bringen.

Im Mai 2001 wird die Genossenschaft ein weiteres Gebäude mit Alterswohnungen eröffnen. Schmid möchte dann die Zusammenarbeit noch ausbauen: «Wir können den Bewohnerinnen und Bewohnern eine Palette von Dienstleistungen anbieten: wie bisher

**“ Die Alterswohnungen sollten bezüglich Betreuung nur eine Minimal-Versorgung anbieten. ”**

Toni Foppa,  
Autor der Dissertation



im Bereich Verpflegung, aber auch bei der Wäsche- und Zimmerreinigung.» Möglicherweise wird das Heim auch die technische Hauswartung der Alterswohnungen übernehmen.

Vorerst nicht vorgesehen ist das Anbieten von Pflege – dies geschieht durch die Spitzex. Das «Risi» wird allerdings voraussichtlich wie schon bei den bestehenden Alterswohnungen nachts und an den Wochenenden den «Telealarm» organisieren. Ein Hilferuf aus einer Alterswohnung wird in diesem Falle zuerst im Heim eintreffen. Von dort kann bei Bedarf der Spitzex-Dienst aufgeboten werden. ■

## Alterswohnungen: Struktur und Finanzierung

In der Dissertation sind 32 Genossenschaften mit insgesamt 1108 Alterswohnungen im Kanton St. Gallen berücksichtigt. Rund 75% dieser Wohnungen werden von Einzelpersonen bewohnt – die restlichen 25% zumeist von Ehepaaren. 58% der Wohnungen haben 2–2½ Zimmer, 37% verfügen über 1–1½ Zimmer, der Rest über 3 und mehr Zimmer. Die durchschnittlichen Netto-Mietzinse betragen Fr. 475.– (1–1½-Zimmer), Fr. 620.– (2–2½-Zi), Fr. 875.– (3–3½-Zi).

Sämtliche Bauprojekte sind zumindest in der Vergangenheit vom Bund und zum Teil auch vom Kanton und den Gemeinden finanziell unterstützt worden. Bei knapp 80% ist dies sogar gegenwärtig noch der Fall. Und auch nötig, findet Betriebswirtshafter Foppa. Ohne öffentliche Gelder sei es kaum möglich, preisgünstige Alterswohnungen zu realisieren. Er empfiehlt, für die Zukunft vermehrt auf Subjekthilfe zu setzen: individuelle Mietzinszuschüsse bei Bedarf.

Keine finanzielle Unterstützung der öffentlichen Hand ist in Zukunft zumindest für 1–1½-Zimmer-Wohnungen zu erwarten. Schon in den letzten Jahren ist gemäss Foppa zumeist auf den Bau solcher Wohnungen verzichtet worden. Die Eidgenössische Forschungskommission Wohnungswesen (FWW) verlangt, dass bei Alterswohnungen auch für alleinstehende Personen in der Regel 2–2½ Zimmer zur Verfügung stehen.

Foppa, Toni: Alterswohnungen am Beispiel von Wohnbaugenossenschaften. Empirische Untersuchung im Kanton St. Gallen, Dissertation, Universität St. Gallen, 2000.

Das Buch kann zum Preis von 20 Franken beim Autor bestellt werden: Toni Foppa, Quaderstrasse 7, 7001 Chur, Tel. 081/250 49 56; E-Mail: immo-foppa@bluewin.ch