

# Bessere Belegung durch Wohnungstausch : Modellversuch mit Familien und Senioren

Autor(en): **Badilatti, Marco**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Heimatschutz = Patrimoine**

Band (Jahr): **89 (1994)**

Heft 4

PDF erstellt am: **20.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-175656>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Modellversuch mit Familien und Senioren

# Bessere Belegung durch Wohnungstausch

Von Marco Badilatti, Publizist, Zumikon

Zum Wohnwert eines Hauses oder einer Wohnung zählt unzweifelhaft auch die zur Verfügung stehende Wohnraumfläche. Während aber davon heute viele zu wenig haben, leben andere in zu grossen Wohneinheiten. Im Rahmen eines interessanten Modellversuches ist man diesem Problem in Deutschland nachgegangen. Dies mit dem Ziel, womöglich einen besseren Ausgleich herbeizuführen.

Die von einer gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft in der Stadt Mülheim gestartete und finanzierte Aktion «Hilfen beim Wohnungstausch» bezweckte, mittels empirischer Methoden herauszufinden, wie die nach der Personenzahl fehlbelegten Wohnungen wieder dem Personenkreis nutzbar gemacht werden könnten, für den sie ursprünglich gebaut worden waren. Dazu sollte die Umzugsbereitschaft in kleinere, angemessenere Wohnungen gezielt gefördert werden. Dies einerseits, indem man durch praktische und finanzielle Unterstützung die Entscheidung für einen Wohnungswechsel erleichtern und andererseits grösstmögliche Hilfeleistung den Wohnungswechsel mit einem Minimum an Belastung für die betroffenen Mieter gestalten wollte. Ausgangspunkt des Mülheimer Versuchs bildete die Tatsache, dass bei der fraglichen Genossenschaft im Dezember 1992 von 4293 Wohnungen nur 37 Prozent als familiengerecht angesehen und eine geringe Kündigungsquote bei den grösseren, oft von Alleinstehenden gemieteten Wohnungen beobachtet wurde. Um die selbe Zeit waren bei der

Genossenschaft 1319 gemeldet, von denen 784 Ausschau nach einer familiengerechten Wohnung mit mindestens einem Kinderzimmer hielten. Um die unbefriedigende Situation möglichst schnell zu verbessern und die wartenden Familien nicht auf eine unbestimmte Zukunft verträsten zu müssen, sollte übertypischen Mietern zugunsten der unterversorgten Familien ermöglicht werden, in eine kleinere, der Haushaltgrösse angemessenere Wohnung zu ziehen.

### Wohn- und Lebensbiographie

Hier galt es jedoch zu berücksichtigen, dass gerade für ältere Menschen die angestammte Wohnung ein Garant für die eigenständige Lebensführung darstellt. Denn durch die eingeschränkte Mobilität ist das Leben auf die Wohnung und das unmittelbare Umfeld konzentriert. Auch gewährleisten die gewohnte Umgebung samt Nachbarschaft die soziale und emotionale Integration in überschaubaren Zusammenhängen. Umgekehrt bildet die Wohnbiographie Teil der Lebensbiographie, weshalb die Wohnbedürfnisse und die Ide-

alvorstellung von einer altengerechten Wohnung individuell sehr verschieden sind. So kann beispielsweise eine objektiv als ungünstig zu bewertende Wohnsituation (etwa ein mühsamer Zugang für eine über 80jährige Frau) subjektiv als ideal empfunden werden, weil sie der Zugang zwingt, beweglich und aktiv zu bleiben.

Dennoch wurde im Rahmen des vorliegenden Projektes besonders darauf geachtet, die derzeitige Wohnsituation daraufhin zu überprüfen, ob eine altentypische Infrastruktur im Hause oder Wohnumfeld vorhanden ist. Auch war das Projekt darauf ausgelegt, Vertrauen zu geben, dass mit einem Wohnungswechsel entsprechende Vorteile verbunden sein würden, die soziale Einbindung in die neue Nachbarschaft miteingeschlossen.

### Individuelles Vorgehen

Wie ist man dabei vorgegangen? Zunächst wurden alle älteren in familiengerechten Wohnungen lebenden Mieter der Genossenschaft (Alleinstehende und Paare) angeschrieben, um ihre Umzugsbereitschaft und ihre Wünsche an eine künftige Wohnung im persönlichen Gespräch zu ermitteln. Dazu gehörte auch eine weitreichende und die persönlichen Gegebenheiten berücksichtigende Beratung über «Wohnen im Alter». Diese umfasste alle mit einem Wohnungswechsel verbundenen Fragen, einschliesslich gemeinsamen Besichtigungen, Vorbereitung und Durchführung des Umzuges, handwerkliche Arbeiten, Entsorgung von überzähligem Mobiliar und Hausrat. Grosser Wert wurde dabei auf die psychologische Betreuung gelegt, um in den älteren Mietern keinesfalls jene Verdrängungsängste zu wecken, wie sie radikale Gebäudesanierungen und Luxuseinbauten in Altwohnungen mit ihren happigen Kostenfolgen leider häufig nach sich ziehen.

Insgesamt haben in Mülheim von 318 befragten Mietern (227 über und 41 unter 60-jährig) 247 einen Wechsel in eine kleinere Wohnung abgelehnt, davon 50 weil immer noch erwachsene Kinder oder Enkel bei ihnen leben. Demgegenüber haben sich 71 Mieter zum Wohnungstausch bereit erklärt. Davon sind innerhalb des Projektzeitraums 27 Haushalte umgezogen, wofür sie pro Umzug mit 600–4560 DM entschädigt wurden. 44 Mieter warten noch auf die Vermittlung einer passenden kleineren Wohnung.

### Bleiben oder gehen?

Bei alledem zeigte es sich deutlich, dass die Umzugsbereitschaft mit steigendem Alter sinkt. Innerhalb der oberen Altersgruppen ist der Bleibewunsch so ausgeprägt, dass dafür selbst Mängel in der bisherigen Wohnung in Kauf genommen werden. Allerdings scheinen auch die gute Wohnsituation (Einkaufsmöglichkeiten, Haltestellen usw.), gesundheitliche Überlegungen, die gute Hausgemeinschaft mit gegenseitiger Hilfsbereitschaft und die Verwurzelung mit Wohnung und Mobiliar das Festhalten an der alten Wohnung stark mitzubestimmen. Zudem wurde der Bleibewunsch auch häufig mit den räumlichen und komfortablen Entbehrungen im Wohnbereich vor, während und unmittelbar nach dem Krieg rechtfertigt.

Die Umzugswilligen, die sich vor allem unter den 50- bis 70-jährigen finden, begründeten ihre Bereitschaft umgekehrt namentlich mit der Wohnungsgrösse, der bewussten Wahl einer altengerechten Wohnsituation mit nahen Einkaufsmöglichkeiten und Hilfeleistenden, einer Wohnung in unteren Stockwerken oder mit Aufzug, einer kleineren und weniger arbeitsintensiven Wohnung, dem Wunsch nach einer neuen Wohnung oder einem neuen Wohnumfeld, der möglichen Mietersparnis

usw. – Und wie äusserten sich die Umgezogenen nach dem Wohnungswechsel? Alle 27 Mieter gaben zu Protokoll, dass die neue Wohnung ihren Wünschen entspreche, sie sich in der gemütlichen kleineren Wohnung viel wohler fühlten als in der alten und dass sie – rückblickend – eigentlich viel früher hätten umziehen sollen.

### Flexibler (um)bauen

Die nähere Analyse der Wohnwünsche der älteren Mieter führte in Mülheim eine Reihe struktureller Probleme des Wohnungsmarktes ans Tageslicht, die eine höhere Umzugsbereitschaft verhindern, die aber auch Hinweise liefern, wie diese verbessert werden könnte. So hat sich beispielsweise gezeigt, dass die Bereitschaft in eine kleinere Wohnung umzuziehen wesentlich grösser ist, wenn eine solche im gleichen Haus zur Verfügung steht, dieses oder zumindest die angestammte Wohnsiedlung somit nicht verlassen werden muss. Es ist daher bei der Planung von Neu- oder Umbauten, von Häusern und Siedlungen sehr wichtig, dass in unterschiedliche Wohnungstypen bereitgestellt werden. Ebenso könnte die Veränderbarkeit von Grundrissen dazu beitragen, eine lebensphasengerechte Nutzung von Wohnungen zu ermöglichen, zumal das auch eine sinnvolle Durchmischung solcher Siedlungen förderte. Leider scheitert ein Umzug älterer Mieter oft auch daran, weil im Quartier altengerecht ausgestattete Wohnungen (Badeinrichtung!) ganz einfach fehlen, weshalb solche vermehrt in bestehende Quartiere eingestreut werden sollten. Schliesslich hat sich gezeigt, dass Wohnalternativen zwischen selbständiger Haushaltsführung in der eigenen Wohnung und einer Heimunterbringung etwa in der Form einer siedlungsweisen Wohnbetreuung die Umzugsbereitschaft älterer Menschen ebenfalls erheblich förderte.

## Expérience pilote pour le bien des familles et des aînés

# Une bourse d'appartements pour une meilleure occupation

Par Marco Badilatti, journaliste, Zumikon (résumé)

La surface habitable à disposition est sans nul doute un facteur influant sur la qualité de l'habitat. A l'heure actuelle toutefois, nombreux sont ceux qui disposent de trop peu de place tandis que d'autres vivent dans d'immenses logements. En Allemagne, une expérience des plus intéressante vise à remédier à cette situation. Le but est de parvenir à une meilleure répartition.

La sous-utilisation de nombreux logements est l'une des causes principales de l'augmentation de la surface habitable par habitant que nous constatons depuis quelques années. Elle est essentiellement due à une situation paradoxale: les personnes seules ou les couples dont les enfants ont pris leur indépendance continuent à habiter dans le logement qu'ils ont toujours occupé, mais qui a été conçu pour des familles, tandis que les jeunes couples avec enfants sont à l'étroit dans des appartements trop petits.

### Une enquête au départ

Dans la ville allemande de Mülheim, dans la Ruhr, une expérience pilote a connu un succès très prometteur. Lancée par une coopérative d'habitation à but non lucratif, l'action visait à favoriser les échanges d'appartements dans le but d'une réoccupation adéquate des logements. Elle consistait à fournir aux habitants une aide pratique et financière afin de les inciter à changer de logement et à réduire au minimum les inconvénients liés au déménagement.

Cette coopérative qui gère 4293 appartements a dû faire face à une demande de 784 ménages à la recherche d'un logement avec au minimum une chambre d'enfant. Elle

connaissait aussi parfaitement l'importance d'un logement pour les personnes âgées qui aiment garder leurs habitudes. Aussi a-t-elle cherché en premier lieu à montrer les avantages liés à un changement d'appartement tout en étudiant chaque cas individuellement. Tous les ménages logeant depuis longtemps dans des appartements conçus pour la vie familiale ont été invités à faire part, au cours d'entretiens individuels, de leurs souhaits en matière de logement. Des rencontres organisées par la coopérative ont permis un échange d'informations sur les possibilités existantes pour les personnes âgées. Lors de ces démarches, l'accent a été mis sur la compréhension et la douceur. Il ne s'agissait en aucun cas d'alarmer ou de faire pression sur les gens.

### Les résultats

Sur les 318 locataires sollicités (227 de plus de 60 ans et 41 de moins de 60 ans), 247 ont refusé tout changement, dont 50 parce qu'ils avaient des enfants ou des petits-enfants à charge. Par contre 71 se sont déclarés prêts à déménager. 27 ont pu le faire durant la période expérimentale (de 1991 à 1993) et 44 attendent la libération d'un appartement plus petit. L'expérience a montré notamment que la disposition

à déménager diminue au fur et à mesure que l'âge augmente. L'envie de rester au même endroit est si forte chez les personnes les plus âgées qu'elles s'accommodent de défauts, même majeurs, de leur logement. Les facteurs tels que la bonne situation (commerces à proximité, arrêt des transports publics, etc.), la santé, la bonne entente avec le voisinage, l'entourage sont déterminant pour ces personnes.

Inversement, les ménages désireux de changer de logement cherchaient un appartement plus petit, moins onéreux, dans un environnement plus propice à la condition des personnes âgées, au rez-de-chaussée, avec un ascenseur, etc. Après avoir déménagé, 27 locataires ont fait expressément savoir qu'ils étaient heureux de ce changement pour un logement plus confortable et qu'ils auraient dû déménager bien plus tôt!

### Conséquences

L'analyse plus approfondie des vœux des locataires plus âgés de Mülheim a mis en évidence une série de problèmes structurels du marché du logement. Il apparaît notamment que la disposition à emménager dans un logement plus petit augmente sensiblement lorsqu'il est possible de rester dans le même immeuble ou le même ensemble d'immeubles. Il est donc important, dans la conception des nouvelles constructions et des rénovations, de prévoir différentes grandeurs de logement de plusieurs types. Les appartements conçus pour être modulables peuvent alors être agrandis ou diminués de surface en fonction des besoins.