

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 60 (1985)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Jungbrunnen für Alterswohnungen  
**Autor:** Nigg, Fritz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105370>

### **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:** 26.12.2025

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

# Jungbrunnen für Alterswohnungen

**Ä**lter werden wir alle, so lange wir leben. Aber wer wird eigentlich «alt»? Diese Eigenschaft ist unwiderruflich, schicksalhaft; einen Jungbrunnen gibt es nicht. Und wenn auch hoffentlich alle lernen, sich positiv darauf einzustellen, so schätzen es die wenigsten, als «die Alten» zu gelten. Die Marketingexperten haben es längst gemerkt. Alterssiedlung heisst bei ihnen Seniorenresidenz.

**A**lte wohnen, indes Senioren residieren. Wie schön, wenn es wirklich nur um eine Frage des Stils ginge! Die Wohnbedürfnisse Betagter sind allerdings tiefer gegründet. Wissenschaftliche Untersuchungen lassen den Schluss zu, dass die Baugenossenschaften mit den in die bestehenden Siedlungen integrierten Alterswohnungen den Bedürfnissen gut entsprechen.

**D**ort, wo jemand bisher gewohnt hat, möchte er oder sie auch im Alter wohnen bleiben, im gleichen Quartier oder Dorf. Ein Wohnungswechsel wird zwar nicht prinzipiell abgelehnt, zumal wenn die neue Wohnung mehr Sicherheit, Komfort und Ruhe bietet. Aber sie darf nicht teuer und nicht zu klein sein.

Offene Fragen stellen sich gleichwohl noch immer, auch wenn der Bau altersgerechter Wohnungen technisch nicht mehr viele Rätsel aufgibt. Eine besondere Sorge der Baugenossenschaften sind ihre kleinen Alterswohnungen, die sich teilweise nur noch schwer vermieten lassen. Sie sind leider kein Indiz, dass die Wohnungsvergung Betagter heute sichergestellt ist. Vielmehr bedeuten die Vermietungsschwierigkeiten ein Warnzeichen, dass die vorhandenen Alterswohnungen nicht mehr durchwegs marktgerecht sind.

**W**ährend der Austritt aus dem Beruf und die erste Rentenüberweisung abrupt erfolgen, ändert sich die gesamte Lebensweise weit weniger rasch. Ganz bewusst soll vermieden werden, dass ein Pensionierungsschock aufkommt. Das bedeutet neue Aktivitäten. Darin einbezogen wird auch eine Ehefrau, die nicht berufstätig gewesen ist. Von grosser Bedeutung ist fast immer die Wohnung als Ort dieser neuen Tätigkeit und zwischenmenschlichen Kontakte. Manches konzentriert sich zwar auf Nebenräume wie Keller, Bastelraum und Garage oder den Garten, was immer verfügbar ist. Auf jeden Fall brauchen Pensionierte

und ihre Angehörigen zu Hause eher mehr Platz als vorher! Dies kann, obwohl selbstverständlich, nicht genug betont werden.

**A**ktives, erfülltes Alter setzt genügend Afreien, privat verfügbaren Raum voraus. Dieser Raum ist nun einmal mehrheitlich eine Mietwohnung. Damit Platz genug da ist, braucht es für Alleinstehende mindestens zwei, für ein Paar drei Zimmer. Die Gründe dafür kann man sich mit einem Minimum an Phantasie leicht vorstellen. Sie ergeben sich aus der Lebensweise und den Standardvorstellungen der Menschen, die jetzt und inskünftig in eine Alterswohnung umsiedeln sollen. Die genannte Raumzuteilung entspricht zudem dem schweizerischen Durchschnitt, dem, was heute allgemein üblich ist.

**N**ach den geltenden Subventionsvorschriften dürfen jedoch im Alterswohnungsbau Alleinstehende höchstens eine 1½-Zimmer-Wohnung beanspruchen, Paare maximal 2½ Zimmer. Bei solch diskriminierenden Auflagen ist es nicht erstaunlich, dass es immer schwerer fällt, die kleineren Alterswohnungen ihrem Zweck entsprechend zu vermieten. Wer es sich irgendwie leisten kann, bleibt in der bisherigen Wohnung. Zunehmend unterziehen sich nur noch jene dem behördlich vorprogrammierten Platzmangel, die aus wirtschaftlichen Gründen keine andere Wahl haben. So folgt der altersmässigen die soziale Diskriminierung.

**D**ie Vorschriften über Grösse und Belegung der Alterswohnungen stammen aus einer Zeit, da im Wohnen noch andere, engere Verhältnisse vorherrschten. Und sie wurden, nebenbei gesagt, erlassen von Politikern, die wohl zum grössten Teil schon damals selbst im Alter über wesentlich mehr Platz verfügten. Inzwischen hat sich deutlich gezeigt, dass das Wohnverhalten selbst der ärmeren Leute nicht nach Belieben reglementiert werden kann.

**E**s ist Zeit geworden für eine Rochade, die im Interesse der Alten wie der Jungen liegt. Als Alterswohnungen sollen inskünftig 2- und 2½-Zimmer-Wohnungen gelten sowie die ursprünglich für Familien vorgesehenen subventionierten 3-Zimmer-Wohnungen. Zumindest jene davon, die heute erfahrungsgemäss doch nicht mehr für eine

Familie mit einem oder gar zwei Kindern ausreichen. Grössere Alterswohnungen würden den Anreiz erhöhen, dass die für Familien benötigten 4-Zimmer-Wohnungen freigegeben werden.

**D**ie immer schwerer zu vermietenden 1- und 1½-Zimmer-Alterswohnungen sollten als «Startwohnungen» an jüngere Leute vermietet werden dürfen. Genauso wie im übrigen subventionierten Wohnungsbau, wären auch hier Vorschriften zur Zweckerhaltung denkbar – und auch durchsetzbar, soweit sie realistisch bleiben. Etwa die Auflage, dass eine Vermietung nur an unter 25jährige oder in Ausbildung Befindliche zulässig ist. Und eine Klausel, dass nach einigen Jahren Mietdauer ein höherer, den Marktverhältnissen entsprechender Mietzins fällig wird.

Der Zwang, dass junge Wohnungssuchende sich zu Wohngemeinschaften zusammenschliessen müssen, um eine Unterkunft zu finden, würde dank der kleineren Startwohnungen gemildert. Damit ginge auf dem Markt grösserer Wohnungen auch der Konkurrenzdruck der Wohngemeinschaften zurück, der sich in erster Linie doch gegen Familien mit Kindern richtet.

Die Vorzüge von Wohngemeinschaften kenne ich zwar aus eigenem Erleben. Aber in einem wahrhaft freien Wohnungsmarkt sollten auch junge Erwachsene eine eigene Wohnung beanspruchen dürfen, sei sie auch noch so klein.

**W**ir sind uns gewohnt, die Anliegen von Jungen und Alten, Alleinstehenden und Familien als widersprüchlich zu betrachten. Beim Vorschlag einer Rochade gehe ich davon aus, dass diese Anliegen auch einmal komplementär sein können. Im Prinzip können alle Beteiligten gewinnen. Gewisse Mängel dürften bei der praktischen Durchführung zutage treten, vor allem wo junge Erwachsene und Betagte unter einem Dach leben. Geschickte Organisation und Verwaltung können jedoch dort wahrscheinlich manchen Problemsituationen zuvorkommen. Andere Fragen würden im Zusammenleben nach und nach gelöst werden müssen. Junge Menschen können dieses Zusammenleben nicht früh genug lernen, alte sollten sich erst so spät als möglich davon zurückziehen, meine ich.

*Fritz Nigg*