

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 94 (2019)  
**Heft:** 3: Smart wohnen

**Artikel:** Wir haben ein Problem  
**Autor:** Heye, Corinna  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-867732>

### **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:** 08.07.2025

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

# Wir haben ein Problem

Von Corinna Heye

Urs Hauser hat es im letzten Heft deutlich gesagt: «Es Dach überem Chopf» ist ein Grundbedürfnis in allen Lebensphasen, auch und gerade bei den Älteren. Die demographische Alterung ist so auch wohntechnisch eine der grössten Herausforderungen in der näheren Zukunft. Egal, welches Bevölkerungsszenario des Bundesamtes für Statistik wir heranziehen: Bis 2045 wird sich die Anzahl der über 65-Jährigen verdoppeln, die Anzahl der über 80-Jährigen verdreifachen. Diese Szenarien sind deshalb so stabil, weil die im Jahr 2045 über 65-Jährigen diejenigen sind, die bereits hier wohnen, also auch bei uns in den Baugenossenschaften.

Seit jeher sinkt mit steigendem Alter die Neigung der Personen, ihre Wohnung zu wechseln. Die Hälfte der heute 65-Jährigen wohnen seit 21 Jahren zu zweit in ihrer Vierzimmerwohnung – im Schnitt auf 110 Quadratmetern. Auch wenn die zukünftigen Älteren mobiler werden und vermehrt gemeinschaftliche Wohnformen wählen werden, so werden letztlich doch kaum mehr als fünf Prozent in Wohngemeinschaften oder Clusterwohnungen leben.

Gemeinschaftliche Wohnformen lösen also das Problem nicht, genauso wenig wie der Bau unzähliger Alterszentren. Die meisten Menschen werden wohl weiterhin in Ein- und Zweipersonenhaushalten älter werden. Diejenigen, die in Baugenossenschaften wohnen, haben in dieser Hinsicht Glück! In den Baugenossenschaften sind die Mieten aufgrund der Kostenmiete im Durchschnitt nicht nur zwanzig Prozent günstiger, die meisten Baugenossenschaften kennen auch Belegungsvorschriften. Wenn Letztere zur Anwendung kommen, wohnen die meisten Älteren anders als im übrigen Wohnungssektor zumindest nicht allein oder zu zweit in Vierzimmerwohnungen, sondern in kleineren Ein- bis Dreizimmerwohnungen.

Aber werden die Baugenossenschaften die Belegungsvorschriften wirklich anwenden können? Aus analytischer Sicht muss ich das klar verneinen. Nur schon ein einfacher Vergleich des Status quo zeigt, dass es bereits heute ein deutliches Missverhältnis gibt. Vierzig Prozent Einpersonenhaushalten in Baugenossenschaften stehen lediglich zwanzig Prozent Ein- und Zweizimmerwohnungen gegenüber.

Nun kann man erklärend argumentieren: Die Wohnungen der Genossenschaften wurden zu sechzig Prozent vor 1970 gebaut und weisen sehr kleine Grundrisse auf, so dass hier andere Belegungsvorschriften anzuwenden sind. Ich bin geneigt, dem zu folgen, nicht zu-

letzt, weil ich genau in einer solchen Genossenschaft wohne, die es mir erlaubt, zu zweit in einer relativ kleinen Vierzimmerwohnung zu leben.

Aber da lügen wir uns letztlich in die eigene Tasche. Baugenossenschaften haben in ihrem Bestand zu wenige kleinere Wohnungen, und diese Situation wird sich in Zukunft verschärfen. Denn es sind genau die kleinen Dreizimmerwohnungen aus den Baujahren zwischen 1946 und 1970, die zurzeit durch Neubauten mit einem Fokus auf grössere Wohnungen mit mehr Zimmern ersetzt werden. Dies geschieht mit der Begründung, dass diese nicht mehr zeitgemäss oder altersgerecht seien, den ökologischen Standards sowie den Bedürfnissen heutiger Familien nicht genügen würden. Alles richtig. Aber auch bei uns wird sich die Anzahl der Älteren verdoppeln – und zwar unter anderem durch unsere eigenen Mitglieder, die älter werden und die Nachbarschaften mitprägen.

Was passiert, wenn die Baugenossenschaften diesen Haushalten keine kleinere Wohnung anbieten können? Die eine Variante: Sie verbleiben in ihren – letztlich zu grossen – Wohnungen. Diese fehlen dann für andere Lebensphasen, so dass die Baugenossenschaften ihren Anspruch der sozialen Durchmischung nicht mehr erfüllen können.

Die zweite Variante: Sie suchen sich neue Wohnungen. Es ist anzuzweifeln, dass sie diese in ihren angestammten Nachbarschaften finden und dass sich dies alle leisten können. Ältere sind heute besonders überrepräsentiert in Eigentumswohnungen, in denen sie dann noch mehr Wohnfläche und noch mehr Zimmer bewohnen. Wäre dann alles gut? Aus statistischer Sicht könnten wir uns als Baugenossenschaften dann zumindest weiterhin damit rühmen, dass in Baugenossenschaften weiter auf weniger Wohnfläche gewohnt wird und die Altersdurchmischung gewährleistet bleibt.

Wir stehen vor einem schwer lösba-rem Problem, dem wir uns dringend annehmen müssen. Es wird nicht reichen, dass die Baugenossenschaften versuchen, ihren Marktanteil weiter zu erhöhen. Auch wegen unserer sozialpolitischen Verantwortung dürfen wir diese Herausforderung nicht auslagern, sondern wir sollten uns ihr stellen, um wirklich für alle Lebensphasen «Es Dach überem Chopf» anbieten zu können. ■

«Auch bei den Baugenossenschaften wird sich die Anzahl der Älteren verdoppeln.»



Bild: zVg.

**Corinna Heye** ist Co-Präsidentin der Genossenschaft Dreieck in Zürich und analysiert als Geschäftsführerin der raumdaten GmbH den Immobilienmarkt aus Nutzersicht und die Wohnsituation in der Schweiz – so auch in Baugenossenschaften.