Wir haben ein Problem

Autor(en): **Heye, Corinna**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **94 (2019)**

Heft 3: **Smart wohnen**

PDF erstellt am: **17.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-867732

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://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 zuletzt, 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.

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

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 lösbaren 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. ■

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.