

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

Wirtschaft

Joëlle Zimmerli, Markus Schmidiger (Hrsg.)

---

# Demografie und Wohnungswirtschaft

Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt

---

Schriften aus dem Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Band 31

Verlag IFZ — Hochschule Luzern

Herausgegeben von  
**Joëlle Zimmerli**  
**Markus Schmidiger**

Verlag  
**Verlag IFZ — Hochschule Luzern**  
**Grafenauweg 10**  
**Postfach 7344**  
**CH-6302 Zug**  
**www.hslu.ch/ifz**

Korrektorat  
**Nicole Habermacher, punkto**

Gestaltung  
**Kerstin Landis**  
**Scott Vander Zee**  
**(Hubertus Design)**

Druck  
**Druckerei Odermatt AG**

Bindung  
**Buchbinderei An der Reuss AG**

Schriften  
**Berthold Akzidenz Grotesk**  
**FS Albert (Cover)**

Papier  
**Munken Print White**

Copyright  
**©2016 Verlag IFZ — Hochschule Luzern**

ISBN  
**978-3-906488-58-5**

Platinsponsoren  
**halter**

**tertianum** gruppe

 **wincasa**

Goldspensoren  
**Age —**  
**Stiftung**

Wohnen und  
Älterwerden

**MOBIMO**  
Leidenschaft für Immobilien

**VITN**

 **Zürcher**  
**Kantonalbank**



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**

	<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Stresstest auf veränderte Nachfrage</b>	<b>13</b>
	<i>Joëlle Zimmerli, Hochschule Luzern</i>	
2.1	Eine Entwicklung — zwei Perspektiven	15
2.2	Kenntnis der Zielgruppen	17
	Wohnformen: Selbstbestimmt	
	Wohnqualitäten: Sicherheitsorientiert	
	Wohnungssuche: Selbständig	
2.3	Strategien	21
	Konzentration auf das Bauwerk — wenig aktive Liegenschaftsverwalter	
	Blockade an den Schnittstellen	
2.4	Robustheit des Angebots	27
	Entwicklung von Liegenschaften	
	Bewirtschaftung des Immobilienbestands	
	Vermarktung von Wohnraum	
2.5	Lituratur	67
<b>3</b>	<b>Fallstudien</b>	<b>69</b>
3.1	Demografie in «unserer kleinen Stadt» im Limmatfeld Dietikon	73
	<i>Thomas Häusler, Halter Entwicklungen AG</i>	
3.2	Nachbarschaftliche Haus- oder Wohngemeinschaften: Ein Trend mit Potenzial?	89
	<i>Simone Gatti, Fachrau Altersarbeit</i>	
3.3	Wohnen mit Services — Services in vielen Lebenslagen	99
	<i>Alexandra Bay, Wincasa/Tertianum</i>	
3.4	Ereignisorientierte Unterstützung zu Hause	115
	<i>Tamara Renner, Spitex Stadt Luzern</i>	
3.5	Wohnraumvermarktung im Wandel	125
	<i>Fabienne Egloff, Homegate AG</i>	
3.6	Wohnen im Alter unter dem Einfluss von Babyboom und Pillenknick	131
	<i>Fredy Hasenmaile, Credit Suisse</i>	
<b>4</b>	<b>Synthese</b>	<b>143</b>
	<i>Joëlle Zimmerli, Hochschule Luzern</i>	
4.1	Thesen zum demografischen Wandel	145
4.2	Bilanz zu den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt	152
<b>5</b>	<b>Autorenporträts</b>	<b>155</b>

### 3.2 **Nachbarschaftliche Haus- oder Wohngemeinschaften: Ein Trend mit Potenzial?**

Simone Gatti, Fachfrau Altersarbeit

Sind Haus- und Wohngemeinschaften im Alter ein Trend mit Potenzial? Eine Antwort auf diese Frage liegt sicher bei der Frage nach passenden Wohnformen im Alter. «Ich will nicht ins Altersheim». Plakativ? Nein, Erfahrungen aus 25-jähriger Arbeit mit Interessierten zum Thema Wohnen im Alter. Die darauffolgende Aussage ist auch nicht weiter erstaunlich: «Ich will, so lange es geht, zu Hause bleiben.» Nur ist diese Aussage nicht immer zu Ende gedacht, wenn beispielsweise die Liegenschaft nur über Treppen erreichbar ist, der Garten aufwendig wird, die öffentlichen Verkehrsmittel nicht in unmittelbarer Nähe liegen oder das Autofahren beschwerlich ist. Oder wenn ein Wohnpartner alleine zurückbleibt. Was sind die Alternativen dazu? Zu den Zauberworten gehören: Wohngemeinschaften, Clusterwohnen, Hausgemeinschaften. Sind das nachhaltige Lösungen? Und wenn ja, was gelingt und wo liegen die Stolpersteine? Diesen Fragen geht dieser Beitrag nach.

#### **Alter ändert täglich**

Die demografische Entwicklung ist ein Thema, weil wir älter werden. Nach wie vor steigt die durchschnittliche Lebenserwartung jedes Jahr um drei Monate an, per Ende 2013 auf 80.5 Jahre bei den Männern und 84.8 Jahre bei den Frauen. Alter ist in der Lebenszeit ein relativer Begriff. Entscheidend ist es in der Jugend. Kinder gehören im ersten Kindergartenjahr zu den Kleinen und eine unwahrscheinlich generationenlange Zeit später, im zweiten Jahr, zu den Grossen. Das Ziel ist klar, zu den Grossen wollen sie vom ersten Tag an gehören. Mit 14 Jahren folgt die Fahrprüfung für das Töffli und im hohen Alter von 18 Jahren dürfen Jugendliche den Lernfahrausweis beantragen. Später folgt die Zeit, in der jeder gerne jünger geschätzt wird. Irritierend wirkt schliesslich die Frage, ob der Seniorentarif zur Anwendung kommen soll. Schwierig wird das Thema Alter beispielsweise mit 55 Jahren, wenn ein Arbeitgeber der Meinung ist, die Arbeitsleistung sei zu teuer.

Das zukünftige Wohnen im Alter wird geprägt von der Babyboomer-Generation <sup>[Tab. 1]</sup>. Zu dieser Generation gehören Personen der Jahrgänge 1943–1966. Vertreter dieser Generation bezeichnen sich auch gerne als (Alt-)68er, rebellisch, individuell und unkonventionell. Dadurch, dass diese Generation weniger Kinder zur Welt brachte als vorherige Generationen, beschleunigt sie die demografische Alterung. Ist oder wird Wohnen im Alter ein Trend, dann wegen der Babyboomer-Generation.

Tab. 1

## Ständige Wohnbevölkerung nach Alter.

Am Jahresende 2013	in Tausend	in %
<b>Total</b>	<b>8139.6</b>	<b>100%</b>
<b>0–19 Jahre</b>	<b>1653.5</b>	<b>20%</b>
<b>20–39 Jahre</b>	<b>2172.5</b>	<b>27%</b>
<b>40–64 Jahre</b>	<b>2880.9</b>	<b>35%</b>
<b>65–79 Jahre</b>	<b>1034.0</b>	<b>13%</b>
<b>80 Jahre und älter</b>	<b>398.7</b>	<b>5%</b>

Daten: Bundesamt für Statistik

Die Eltern dieser Generation sind unterdessen betagt oder hochbetagt. Vielleicht sind sie passend zum Alter noch fit. Vielleicht sind sie im Laufe der Jahre auch fragiler geworden. Oder sie sind auf grosse Unterstützung im Alltag angewiesen, so dass sie auf die Betreuung und Pflege in einer Alterseinrichtung angewiesen sind.

Der Begriff Wohnen im Alter löst bei den Babyboomern also Bilder im Kopf aus, die zu hochbetagten, über 95-Jährigen passen. Dabei leben selbst von den über 80-Jährigen, die lediglich 4.9 Prozent der Bevölkerung ausmachen, gut 80 Prozent in den eigenen vier Wänden und wollen weiterhin so lange wie möglich selbstständig und unabhängig wohnen können.

Damit Menschen so lange wie möglich, um nicht zu sagen bis ins hohe Alter, auch mit körperlichen Einschränkungen weiterhin selbstständig wohnen können, ist geeigneter Wohnraum gefragt. Zu den notwendigen Wohnqualitäten gehören: gut auffind- und möblierbar, hindernisfrei und hell, farblich kontrastreich und nachbarschaftliche Kontakte fördernd. Ergänzend dazu sind Dienstleistungen der Spitex in allen Gemeinden verfügbar. Also ja, Wohnen im Alter ist ein Trend. Und: Diese Wohnqualitäten erfreuen alle Generationen!

#### Vom Familienwohnen zur nächsten Wohnform

Familiensiedlungen, die als Selbsthilfeprojekte begonnen haben, zeigen, wie freundnachbarschaftliche Wohnkonzepte funktionieren. Man sucht Gemeinsamkeiten, entwickelt passende Strukturen und füllt diese mit Leben. Verbindend sind dabei die Kinder und ihre Stundenpläne. Drum herum gilt es, passende Betreuung und Unterstützung zu organisieren. Diese verbindenden Elemente fehlen im nachfamiliären Wohnen. Geht ein Partner weg oder stirbt er, beginnt ein neuer Lebensabschnitt ohne bekannten Entwurf. Niemand kommt abends nach Hause und begrüsst einen beim Heimkehren. Alleine-Leben hat unbestritten seine Qualitäten. Nach der aktiven Berufsphase, ohne die alltäglichen Verpflichtungen, kann sich das alleine Leben aber auch einsam anfühlen. Und Einsamkeit passt nicht in unsere individualistische Zeit, in der jeder machen kann, was er oder sie will, und

sich nicht mehr zu Engagements verpflichtet fühlen will. Einsamkeit ist mit defizitären Bildern zum Alter verbunden und deshalb ein Tabu.

Im Age Report III publizieren François Höpflinger und Joris Van Wezemaal Erkenntnisse aus wissenschaftlichen Studien und Befragungen. Zum Thema generationengemischtes oder altersgetrenntes Wohnen zeichnet sich ein sehr heterogenes Bild ab. 63 Prozent der Befragten können sich vorstellen, in einem Haus mit verschiedenen Generationen zu wohnen und nur 23 Prozent können sich ein Wohnen in einem Haus nur mit älteren Menschen vorstellen. Dabei äussern sich die Personen 60plus aus der einkommenstärksten Gruppe weniger häufig für altersgetrenntes und gleichzeitig häufiger gegen altersdurchmishtes Wohnen als andere Gruppen. Diese Ausgangslage passt gut zur Frage nach dem Potenzial und den Grenzen von Haus- und Wohngemeinschaften.

#### **Basis freundnachbarschaftlicher Wohnkonzepte**

Die meisten Menschen möchten so bleiben, wie sie sind, und dort leben, wo sie es sich gewohnt sind. Salopp gesagt, schaffen das auch 80 Prozent, bis es nicht mehr geht. Dies ist die Ausgangslage für Wohnangebote mit Dienstleistungen, Altersinstitutionen und Rundumbetreuung zu Hause. Dies ist auch die Ausgangslage für freundnachbarschaftliche Wohnkonzepte nach der Familienphase. 63 Prozent der Befragten können sich vorstellen, in einem Haus mit verschiedenen Generationen zu wohnen. Verbunden mit den eingangs beschriebenen Bildern zum eigenen Alter erlaube ich mir den Schluss, dass wir uns gerne in dem Alter sehen, in dem wir uns fit, engagiert, gefragt und wohl fühlen. Dazu scheinen junge Leute den geeigneten Spiegel zu bilden.

Hier beginnt allerdings bereits die Krux. Junge Leute genießen den Spiegel von jungen Leuten, um sich jung, fit, gefragt und wohl zu fühlen. Und junge Leute mit Kindern organisieren ihr Leben rund um die Familie so, wie sie es für gut befinden. Das Engagement oder der Rat von Menschen, die offensichtlich diese Lebensphase durchlebt haben, ist nicht per se gefragt. Vielleicht als Leihgrosseltern, damit man den abendlichen Verpflichtungen und Vergnügungen nachgehen kann. Doch ein solches Engagement hat einen Anflug von Pflicht («wenn ich Ja gesagt habe, ist es Ja»), welche häufig gegen den Lebensentwurf nach der Pensionierung läuft.

Besser geeignet als Basis freundnachbarschaftlichen Wohnens sind Gemeinsamkeiten in der Lebensphase. Wann die zweite Lebenshälfte beginnt, weiss man erst beim Lebensende. Verbunden mit dem Bild, dass man so alt ist, wie man sich fühlt (fit, interessiert, kompetent, gefragt), lässt sich jedoch gut auf Gleichaltrige zugehen.

Denn auch sie sind verbunden mit diesem Lebensgefühl. Verbindend ist der Wunsch nach hindernisfreiem, modernem Wohnen und der grossen Freiheit der Zeit nach der Pensionierung. Das heisst, die Türe schliessen zu können und den Nachbarn dafür zu danken, dass sie während der längeren Abwesenheit zum Rechten schauen. Das freundschaftliche Verbundensein kann schon durch die spannenden Reiseziele und Erlebnisse wachsen. Das gegenseitige Wohnungshüten wird zur Selbstverständlichkeit. Vermieterinnen können solche Nachbarschaften unterstützen, indem sie Nachbarn einander vorstellen mit dem Hinweis, dass sie aus dem Gespräch Hinweise auf gemeinsame Interessen festgestellt haben.

Darüber hinaus gefragt sein, seine Kompetenzen zeigen zu können, ist ein komplizierteres Unterfangen. Denn auch hier haben Bilder im Kopf vorgespurt: Frauen, die ihre Kompetenzen offen zur Verfügung stellen, werden mit Argwohn beobachtet («was traut sich diese Person zu, weshalb drängt sie sich in den Vordergrund?»). Männer, die sich so verhalten, treffen auf Gleichgesinnte, Gefolgsleute oder auf Konkurrenten. Je nachdem, wie geübt der Umgang mit solchen Situationen ist, werden alte Bilder und damit auch Vorurteile genährt und der Kontakt zu Nachbarn wird vermieden. Ziel von freundschaftlichen Wohnformen in der zweiten Lebenshälfte ist es also, im neuen Lebensabschnitt passende Wurzeln schlagen zu können und sich wohl zu fühlen. Hausverwaltungen stärken das Potenzial der Bewohnerinnen und Bewohner, wenn sie Wohnanfänge, also die erste Zeit nach dem Einzug, bewusst gestalten und die Nutzung von gemeinschaftlich nutzbaren Räumen unterstützen — unabhängig von den Altersgruppen.

#### **Potenzial von freundschaftsfördernden Wohnformen**

Klar ist, dass das Wohlbefinden von Frauen und Männern massgeblich von guten sozialen Beziehungen mitbestimmt wird. Freundschaften werden im Alter immer bedeutender. Freunde können emotionale Stützen in Lebenskrisen sein und Freundschaften vermitteln mehr Anerkennung und ein besseres Selbstwertgefühl als die «selbstverständlicheren» Familienbeziehungen. Das heisst aber nicht, dass es einfach ist, mit Freunden eine Hausgemeinschaft zu gründen. Im Gegenteil. Mit Freunden eine Hausgemeinschaft zu bilden, ist ungleich schwieriger, weil der Umgang mit Freunden mit Erwartungen verknüpft ist:

- Es so gut zu haben, wie in den gemeinsamen Ferien: Einmal jährlich 14 Tage miteinander zu verbringen ist eine Ausnahmesituation und nicht vergleichbar mit dem Alltag und seinen Tücken und Herausforderungen.

- In der Hausgemeinschaft wie nach dem Erlebten einen Abend gemeinsam zu verbringen: Im Alltag ist jedoch nicht jeder Tag ein Erlebnis, also sind die gemeinsamen Abende nicht häufiger so wie früher.
- Die Freunde «gehören» uns: In der Hausgemeinschaft kann es sein, dass sie bald auch noch anderen «gehören». Neid und Eifersucht liegen auf der Hand, wie Missverständnisse, die zu klären mit Freunden, die man ja so gut kennt, noch schwieriger anzusprechen sind als «nur» bei Nachbarn.

Damit ist auch klar geworden, weshalb so viele Wohngemeinschaften, die im Freundeskreis geplant werden, nicht zustande kommen. Es sind nicht nur Vorstellungen baulicher oder finanzieller Art, sondern auch die Befürchtungen, die mit einem näheren Zusammenleben verbunden werden, welche solche, vielleicht etwas euphorischen «Ferienflirts», zum Abklingen bringen.

Wie reihen sich die Wohn- und Hausgemeinschaften in diesen Kontext ein? Mit der Pensionierung ändert sich das Leben. Nicht mehr die beruflichen Aufgaben mit Pflichten und Anerkennung geben den Takt an. Ein neuer Lebensabschnitt beginnt. Ein freier, wohl der selbstbestimmteste Abschnitt im Leben, will mit sinnhaftem Inhalt gefüllt werden. War die Wohnung während der aktiven Berufsphase vielleicht zeitweise mehr Schlafstätte als Wohnort, wird nun viel Zeit in der Wohnung verbracht. Damit erhält das Wohnen eine neue Bedeutung. Gemeint ist nicht nur die eigentliche Wohnung (Einfamilienhaus), mitgemeint sind auch das Wohnumfeld und die Nachbarschaft. Hausgemeinschaften richten sich an Menschen, die sich — als Alternative zum Alleinleben oder dem Betreuten Wohnen — für ein selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen entscheiden.

Selbstbestimmt ist das wichtige Wort. Die Privatsphäre ist heilig: Am Tag der offenen Tür, einige Wochen vor Bezug, sagte mir eine künftige Bewohnerin: «Nun kommen alle in meine Wohnung und öffnen Schränke und Schubladen, das ist mir sehr unangenehm.» Das Gemeinschaftliche ist vor Bezug ein — vielleicht sogar irritierender — Nebeneffekt.

Das Dienstleistungsangebot «ZukunftsWohnen» unterstützt das Entstehen von freundschaftsfördernden Hausgemeinschaften. Bereits vor Bezug beginnt bei diesem Konzept die Rolle des Mentors oder Moderators mit der Unterstützung und Entwicklung von hausinternen Strukturen und Selbsthilfeangeboten. Ziel ist es, dass aktive Bewohnerinnen und Bewohner je nach Lust und Laune und entsprechend ihren Möglichkeiten Verantwortung für die Hausgemeinschaft übernehmen und Beiträge für die Gemeinschaft im Rahmen von



maximal zwei bis vier Wochenstunden leisten. Dass die Engagements tatsächlich nicht grösser werden, ist jeweils für alle Beteiligten wichtig. Denn es ist die Freiheit, die in diesem Lebensabschnitt lockt.

Sobald aus den neuen vertraute Nachbarn geworden sind, wird es normal — genauso wie in der Familienphase in der damaligen Siedlung — dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner gegenseitig bei alltäglichen Aufgaben unterstützen. Neu kommt die Begrenzung dazu: «Solange es der geistige und körperliche Zustand erlauben.» Die Begleitung durch «ZukunftsWohnen» findet in folgenden Themenfeldern statt:

- Moderation des Anfangs, das heisst, die unbekannteten Gesichter zu vertrauten Nachbarn zu machen.
- Aufnehmen aller Ideen als gute Möglichkeiten, für verschiedene Themen Interessierte zu finden und so die Kompetenzen und Ressourcen Aller sichtbar zu machen.
- Diejenigen, die sich in die Engagements stürzen, charmant bremsen, damit sie nicht ausbrennen. Denn auch freiwilliges Engagement braucht adäquate Anerkennung. Und zu viel Engagement kann Eifersucht und Missgunst («wieso nimmt sich die Person so wichtig?»), also das Gegenteil von Anerkennung, auslösen.
- Guten Nachbarn dann externe Hilfe vermitteln, wenn die Fragilität eines Nachbarn dies anzeigt.
- Nachfolger und Nachfolgerinnen für zurücktretende Aktive einführen.

Das Wohnkonzept «ZukunftsWohnen» ermöglicht es, dass Menschen, die sich vorher nicht kannten, zu tragfähigen Hausgemeinschaften werden. Verallgemeinert gesagt, gilt es, Wohnkonzepte umzusetzen, bei denen Kontakte untereinander gefragt sind. Damit Kontakte gefragt sind, ist genügend Raum notwendig. Privater Raum ist die Grundlage, gemeinschaftlich nutzbarer Raum ist wie ein Schöggeli zum Kaffee. Letzteres ist nicht notwendig, versüsst jedoch den Kaffeegenuss ungemein (auch wenn das Schöggeli weiterverschenkt wird). Die Kosten für die Moderation und Entwicklungsarbeit sollte in die Miete eingerechnet werden. Je nach Grösse der Siedlung oder des Quartiers reichen dazu Beträge in der Höhe von 35 bis 75 Franken pro Monat aus, also im Bereich eines täglichen Kaffeegenusses.

#### **Potenzial von WG-Wohnen und Clusterwohnungen**

Ans Schöggeli sind wir uns gewöhnt, an die Benützung von gemeinschaftlichem umbauten Raum eher wenig. Eigentlich wäre das die Überleitung zu den viel besungenen Wohngemeinschaften (nach

der Studentenzeit). Nur ist die Wohngemeinschaft im Alter vielmehr ein Luftschloss als gelebte Wirklichkeit. Dass zwei Freunde oder Freundinnen miteinander eine Wohnung teilen, zählt noch nicht als Wohngemeinschaft. Bei vier und mehr Personen, die eine grosse Wohnung teilen, spricht man von Wohngemeinschaften. Die Küche zu teilen, wenn sie und insbesondere der Kühlschrank gross genug sind, ist für viele vorstellbar. Jedoch die Dusche zu teilen, geht für die meisten nicht (mehr). Dies sind die Antworten von jungen Senioren, die sich auf Nachfrage nie als junge Senioren bezeichnen würden, wenn sie von einer Alters-WG für später schwärmen.

Das Clusterwohnen als neue Form von Grosshaushalten ist da sicher passender. Doch die Schwierigkeit bei der Vermietung ist, dass sich von den «longer grown ups», die sich ein Leben in einer Clusterwohnung mit eigener Nasszelle und gemeinschaftlich nutzbarer Fläche vorstellen können, nicht alle ab Plan für einen Umzug entscheiden können. Haben sie sich entschieden, sind die Wohnungen längst an jüngere Leute vergeben. Klar ist: Junge Menschen ziehen mit der Option ein, solange dort zu wohnen, bis sich eine bessere Option eröffnet. In späteren Lebensphasen soll beim Einzug aber nicht bereits der nächste Umzug im Fokus stehen. «Ich muss sicher sein, dass ich mich am neuen Ort wohlfühlen kann. Sonst bleibe ich, wo ich bin.»

Grosshaushalte bieten eine grosse Chance für Betreute Wohnformen. Gruppen ab zweimal acht bis neun Personen, die partiell oder während 24 Stunden Unterstützung, Begleitung, Betreuung oder Pflege bedürfen, können so in ein Quartier integriert werden und Nutzen für die anderen Bewohnenden stiften, z.B. mit der Möglichkeit, am Mittagstisch teilzunehmen, Gesellschaft zu haben, vertraut mit Dienstleistungen zu werden, die (später) hilfreich sein könnten.

Um spezielle Wohnformen gelingen zu lassen, braucht es gelebte Geschichten, die mit dem Projekt öffentlich weiterentwickelt werden können. Es braucht partizipative Prozesse und Veranstaltungen mit «Haltestellen», bei denen sich Interessierte immer wieder annähern können und Gelegenheit haben, sich mit dem noch Unbekannten anzufreunden. Das hört sich einfach an, ist aber mit Arbeit verbunden. Und zwar weniger mit Verwaltungsarbeit als vielmehr mit Nachbarschaftsentwicklung. Damit solche Erstvermietungen gelingen, sind partizipative (öffentliche) Veranstaltungen nötig, die Diskussionen möglich machen. Die gelungenen Wohngeschichten sind ein Einstieg und sollen dazu ermuntern, eigene Wohnwünsche zu formulieren und andere Interessierte kennenzulernen. Sobald das Projekt im Gerede ist, angenommen wird (auch weil die Wohnungen nicht zu teuer sind), finden sich weitere Interessierte. In solchen Projekten

können Grosswohnungen (4.5 oder mehr Zimmer) optional als WG-Wohnungen benannt werden. Damit Wiedervermietungen problemlos gelingen, ist eine gute Vernetzung der etwas spezielleren Wohnformen gefragt. Ein Projekt, das Wohnbaugenossenschaften Schweiz, der Dachverband der gemeinnützigen Wohnbauträger, noch in diesem Jahr an die Hand nehmen wird.

#### **Wichtig ist zahlbarer Wohnraum**

Damit Pensionierte überhaupt umziehen und Hausgemeinschaften oder Nachbarschaften gründen können, müssen sie auf dem Wohnungsmarkt nicht nur ein bedürfnisgerechtes, sondern auch ein zahlbares Angebot finden, und sie müssen bei Liegenschaftsverwaltungen bei der Wohnungsvergabe gefragt sein (siehe «Älter werden und autonom wohnen, ein Leitfaden für Frauen, Gemeinden und Liegenschaftsverwaltungen»). Menschen im Pensionsalter wollen mit ihrem Einkommen auskommen. Sie wissen, dass dieses nicht mehr ansteigen wird. Und sie wissen, dass mit dem Ersparten sorgsam umzugehen ist. Einen Anteil der Lebenshaltungskosten aus dem Vermögen zu bestreiten, ist für die meisten deshalb ein No-go. Auch für Liegenschaftsverwaltung gilt: Die Mietkosten dürfen 30 Prozent des Nettoeinkommens nicht übersteigen.

Seniorinnen und Senioren mit tiefen Einkommen können Ergänzungsleistungen beanspruchen. Für die Wohnkosten werden bis anhin 1100 Franken pro Monat inklusive Nebenkosten für Einzelpersonen und 1300 Franken pro Monat inklusive Nebenkosten für Paare in die Lebenshaltungskosten eingerechnet. 2.5-Zimmer-Wohnungen sind gefragt von Einzelpersonen und 3.5-Zimmer-Wohnungen von Paaren. Da jedoch bei den Paaren häufig eine Person lieber nicht umziehen möchte, sind die grösseren Wohnungen von Senioren nur gefragt, wenn sie sich diese auch als Alleinlebende leisten können.

Im Jahr 2000 wurden in der Schweiz 3.1 Millionen Privathaushalte gezählt. Die Zahl der Einpersonenhaushalte, die für 2005 auf rund 1.2 Millionen geschätzt wurde, erhöht sich auf 1.6 Millionen, was einer Zunahme von 34 Prozent entspricht. Die Zweipersonenhaushalte wachsen ebenfalls um 34 Prozent an. Die grösseren Haushalte hingegen gehen um zehn Prozent zurück. Am stärksten nehmen die Haushalte mit fünf und mehr Personen ab (-23 %). Der Rückgang bei den Vierpersonenhaushalten beträgt etwas weniger als zehn Prozent, jener der Dreipersonenhaushalte 4.5 Prozent. Die Bedeutung der Kleinhaushalte steigt.

#### **Fazit**

Also nein, nicht Wohnen im Alter ist ein Trend, sondern bezahlbare Kleinwohnungen (Studios, 2.5- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen) für alle Generationen. Ergänzt mit gemeinschaftlich nutzbaren Räumen und Moderation bei den Wohnanfängen können freundschaftliche Wohnformen zum Trend werden.

Wenn zudem älter werdende und ältere Menschen zum Zielpublikum eines Wohnungseigentümers gehören, ist für die Vermietung von neuen Wohnungen, insbesondere bei neuen Wohnformen, mehr Zeit für Kommunikation und Entscheidungsprozesse einzuräumen.

Bei Nischenprodukten wie dem Clusterwohnen ist zudem genau abzuklären, welche Zielgruppe am Standort wirklich für sich (und nicht für andere) an dieser Wohnform interessiert ist, und welche Organisation diese betreiben würden.

#### **Glossar**

##### **Wohngemeinschaften**

Eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus wird von verschiedenen Personen bewohnt, keine Hierarchie, gleiche Rechte und Pflichten.

##### **Clusterwohnen**

Eine Wohnfläche ist aufgeteilt in kleine private Einheiten mit Nasszellen und Kochnischen und einer grösseren Fläche, die gemeinsam genutzt wird (geräumige Küche, Wohnzimmer, Aussenräume). Auch hier keine Hierarchie, alle sind Teil der Wohnform mit gleichen Rechten und Pflichten.

##### **Hausgemeinschaft**

Liegenschaft mit Wohnungen für Einzelpersonen und Paare. Gemeinschaftlich nutzbare Räume drinnen und draussen ergänzen die privaten Bereiche und werden gleichermaßen mitgemietet. Selten Hierarchien (Besitzverhältnisse), gleiche Rechte und Pflichten.

#### **Literatur**

Daten: Bundesamt für Statistik

François Höpfinger (Hrsg.) (2014): Age Report III. Wohnen im höheren Lebensalter.

Zürcher Frauenzentrale (2012): Älter werden und autonom wohnen, ein Leitfaden für

Frauen, Gemeinden und Liegenschaftsverwaltungen.

Freundschaftsfördernde Wohnkonzepte, [www.hoepfinger.com](http://www.hoepfinger.com)

Konzept «ZukunftsWohnen», [www.zukunftswohnen.ch](http://www.zukunftswohnen.ch)