

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

Wirtschaft

Joëlle Zimmerli (Hrsg.)

---

## Demografie und Wohnungswirtschaft

Bezahlbares Wohnen im Alter

---

Schriften aus dem Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ  
Band 38

Verlag IFZ—Hochschule Luzern

## Impressum

Herausgegeben von  
Joëlle Zimmerli

Copyright  
©2017 Verlag IFZ – Hochschule Luzern

Verlag IFZ – Hochschule Luzern  
Grafenauweg 10  
Postfach 7344  
CH-6302 Zug  
[www.hslu.ch/ifz](http://www.hslu.ch/ifz)

Korrekturat: Nicole Habermacher, punkto  
Gestaltung: Jeannette Zeuner, BookDesigns  
Druck: Druckerei Odermatt AG  
Bindung: Buchbinderei An der Reuss AG  
ISBN: 978-3-906877-04-4

Platin-Partner:



Gold-Partner:

**Age —  
Stiftung**  
Wohnen und  
Älterwerden



**Swisscanto  
Invest**  
bv Zürcher Kantonalbank

Asset Management:



**Zürcher  
Kantonalbank**



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

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

**PRO  
SENECTUTE**  
GEMEINSAM STÄRKER

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

Wirtschaft  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug  
IFZ

# Demografie und Wohnungswirtschaft

## Bezahlbares Wohnen im Alter

Joëlle Zimmerli (Hrsg.)

Schriften aus dem Institut für Finanzdienstleistungen IFZ Zug

**Band 38**

Verlag IFZ – Hochschule Luzern

# Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	1
1.1	Bisherige Erkenntnisse	4
1.2	Inhalt der Studie	4
2	PROFIL DER BEFRAGTEN	9
2.1	Grundgesamtheit	11
2.2	Akteurstypen	12
2.3	Marktabdeckung	16
3	STRATEGIEN UND HANDLUNGSBEDARF	19
3.1	Zielgruppen	21
3.2	Strategien	26
3.3	Handlungsbedarf	33
3.4	Fallstudie: Betreute Pflegewohngruppen als Teil des Wohnungsmarkts <i>Simone Gatti</i>	39
4	PREISGÜNSTIGES WOHNEN	55
4.1	Heutige und künftige Nachfrage nach Wohnungen	58
4.2	Rahmenbedingungen für preisgünstigen Wohnungsbau	65
4.3	Fallstudie: Künftige Nachfrage nach günstigem Wohnraum in der Stadt Winterthur <i>Joëlle Zimmerli</i>	73
4.4	Fallstudie: Kooperative Entwicklungsprozesse mit Eigentümergruppen im Kanton Basel-Stadt <i>Joëlle Zimmerli</i>	89
4.5	Fallstudie: „Günstiger“ Mietwohnungsbau ist möglich <i>Stefan Fahrländer et al.</i>	105
5	HINDERNISFREIES WOHNEN	119
5.1	Investitionen in hindernisfreies Wohnen	122
5.2	Rahmenbedingungen für Anpassungen	126
5.3	Zertifizierung von hindernisfreiem Wohnraum	130

5.4	Fallstudie: LEA – ein neues Label für hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen <i>Andreas Huber</i>	133
6	Dienstleistungen	145
6.1	Engagement im Quartier	147
6.2	Beteiligung an Quartierangeboten	149
6.3	Fallstudie: Monetarisierung intermediärer Dienstleistungen <i>Beat Fellmann</i>	153
6.4	Fallstudie: Vicino Luzern – einfache Dienstleistungen schaffen ein besseres Wohnumfeld <i>René Fuhrmann</i>	167
7	Wohnungssuche	175
7.1	Realisierung von Altersdurchmischung	178
7.2	Vermietung von günstigem Wohnraum	183
7.3	Fallstudie: Pensionierte auf Wohnungssuche im Internet <i>Joëlle Zimmerli</i>	187
7.4	Fallstudie: Freiwillige unterstützen Seniorinnen und Senioren bei der Wohnungssuche <i>Marco Hoffmann</i>	203
8	Synthese	213
8.1	Künftige Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum	215
8.2	Umgang mit dem Wohnen am Lebensende	216
8.3	Neue Wege für Pensionierte auf Wohnungssuche	218
8.4	Fehlende Kompetenzen zum demografischen Wandel	219
9	Autorenporträts	223

1

# Einleitung



# 1. Einleitung

Wohnen im Alter bedeutet heute Wohnen in einem privaten Zuhause. Dies entspricht nicht nur dem Wunsch und den Möglichkeiten der heutigen und künftigen Senioren, sondern sorgt auch dafür, dass ältere Menschen lange in die Gesellschaft integriert bleiben. Das Wohnen zuhause bedeutet allerdings nicht, dass ältere Menschen bis zum Lebensende mit Wohnraum versorgt sind und vom Wohnungsmarkt verschwinden. In den 20 bis 30 Jahren von der Pensionierung bis zum Lebensende verändern sich Bedürfnisse. Dies äussert sich in einem grösseren oder auch abnehmenden Engagement in der Nachbarschaft, führt zur Wohnungssuche, dem Bezug von Dienstleistungen zur Alltagsbewältigung oder einem Anpassungsbedarf an der Wohnung. Auch Stadterneuerungen wie Sanierungen und Ersatzneubauten oder Trennungen führen dazu, dass sich Pensionierte – meist nicht ganz freiwillig – auf dem Wohnungsmarkt wiederfinden.

Weil das Leben zuhause bis zum Zeitpunkt einer pflegerischen Betreuung einem ganz normalen Wohnalltag entspricht, steht für den Grossteil der Pensionierten das bezahlbare Wohnen im Vordergrund. Fixkosten sollen tief gehalten und Dienstleistungen zur Alltagsbewältigung erst dann bezogen werden, wenn Bedarf besteht. Bezahlbares Wohnen ist vor allem für den steigenden Anteil älterer Personen zentral, welcher alleine wohnt.

Im Zusammenhang mit dem bezahlbaren Wohnen interessiert, wie sich die Nachfrage nach günstigen Wohnungen entwickelt, welche Rahmenbedingungen aus Sicht der Wohnungswirtschaft für preisgünstigen Wohnungsbau gegeben sein müssen und welche niederschweligen Dienstleistungsangebote das Wohnen zuhause vereinfachen können, wenn die Alltagsbewältigung nicht mehr selbstverständlich gelingt.

Die vorliegende Studie geht diesen Fragen nach und vertieft Erkenntnisse aus dem ersten «Stresstest» zum demografischen Wandel, dem privatwirtschaftliche

Akteure auf dem Wohnungsmarkt im Jahr 2016 unterzogen worden sind. Im Gegensatz zur ersten Studie wurden dieses Mal deutlich mehr Genossenschaften sowie öffentliche Wohnungseigentümer erreicht. Damit kann das Verhalten unterschiedlicher Akteurstypen verglichen werden.

## 1.1 Bisherige Erkenntnisse

Die Ergebnisse aus der ersten Studie zeigten, dass die Akteure auf dem Wohnungsmarkt Pensionierte eher als hilfsbedürftige Personen, anstatt als aktiven Teil der Gesellschaft wahrnehmen. Sie verkennen damit eine wachsende Zielgruppe, die mit zwanzig bis dreissig Jahren Altersunterschied und vielfältigen Lebensstilen in sich sehr heterogen ist, sich aber über bestimmte Bedürfnisse und Verhaltensmerkmale durchaus von jüngeren Generationen unterscheidet.

Investoren und Entwickler passen zwar den Wohnungsmix den veränderten demografischen Verhältnissen an und setzen auf Hindernisfreiheit im Neubau. In den Genuss solcher Wohnungen kommen allerdings selten Personen über 65 Jahren, da Vermietungsprozesse auf die Bedürfnisse und das Entscheidungstempo junger Menschen ausgerichtet sind. Eigentümer verfolgen kaum Strategien zur Anpassung von Bestandswohnungen an veränderte Bedürfnisse von älteren Mieterinnen und Mietern, obwohl sie beim Ermöglichen des Zuhause-Wohnens den grössten Handlungsbedarf sehen. Kaum aktiv im Umgang mit dem demografischen Wandel sind Liegenschaftsverwaltungen, obwohl diese am nächsten an der Zielgruppe dran sind.

Einen Schwerpunkt sahen die befragten Eigentümer, Investoren und Liegenschaftsverwaltungen bei Sonderprodukten wie «Wohnen mit Service», obwohl Pensionierte wenige solcher Services in Anspruch nehmen. Stattdessen wünschen sich ältere Mieterinnen und Mieter Ansprechpersonen für die Alltagsbewältigung, was im Widerspruch zur Rationalisierung des Facility Managements steht.

## 1.2 Inhalt der Studie

Die Studie vertieft nun die Frage, wie ältere Personen als Zielgruppe besser in den Wohnungsmarkt integriert werden können. Sie präsentiert Ergebnisse aus der zweiten Befragung von Akteuren aus der Wohnungswirtschaft, welche die Studienherausgeberin durchgeführt hat, sowie aus neun Fallstudien, in denen unterschiedliche Autoren einzelne Themen vertiefen.



Die Befragung wurde unter Eigentümern, Investoren, Liegenschaftsverwaltern, Vermarktern, Planern und Dienstleistern durchgeführt. Befragt wurden Private, Genossenschaften, öffentliche Hand und Stiftungen. Die Ergebnisse aus der Befragung bilden die inhaltliche Klammer des Buches. Sie spiegeln die Situation der Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Die Fallstudien vertiefen entweder konzeptionell Themen aus der Befragung oder zeigen die Umsetzung an einem Praxisbeispiel auf.

Die Ergebnisse werden nach thematischen Kapiteln präsentiert:

**Kapitel 2, Profil der Befragten:** Wer hat an der Befragung teilgenommen?

**Kapitel 3, Strategien und Handlungsbedarf:** Welche Zielgruppen stehen bei den Befragten künftig im Vordergrund, wie unterscheiden sich die Strategien zum demografischen Wandel und wo sehen die Befragten Handlungsbedarf? Eine Fallstudie von Simone Gatti vertieft die Frage, welche Rolle die öffentliche Hand sowie gemeinnützige und private Wohnungseigentümer zur Bereitstellung von Pflegewohngruppen im Quartier übernehmen können.

**Kapitel 4, Preisgünstiges Wohnen:** Wie wird die Nachfrage nach Wohnraum, aufgeschlüsselt nach unterschiedlichen Preissegmenten, für die Zukunft eingeschätzt? Welche Rahmenbedingungen müssen aus Sicht der Wohnungswirtschaft für die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen gegeben sein? Illustriert wird die Fragestellung mit einer Fallstudie zur Entwicklung der Nachfrage von älteren Personen nach günstigem Wohnraum am Beispiel der Stadt Winterthur. Eine Fallstudie zu Erlenmatt West und zu kooperativen Arealentwicklungen zeigt, wie das Entstehen von sozial gemischten Arealen dank altersgerechten und bezahlbaren Wohnungen von Entwicklern und der öffentlichen Hand gesteuert werden kann. Eine Fallstudie von Stefan Fahrländer et al. fasst zusammen, unter welchen Bedingungen preisgünstiger Wohnungsbau möglich ist.

**Kapitel 5, Hindernisfreies Bauen:** Was sind die Hintergründe für die geringen Aktivitäten bei der Anpassung von Bestandswohnungen an veränderte Bedürfnisse und unter welchen Voraussetzungen würden mehr Anpassungen gemacht? Eine Fallstudie von Andreas Huber präsentiert das neue Label für hindernisfreie und altersgerechte Wohnbauten LEA.

**Kapitel 6, Dienstleistungen:** An welchen Modelle für niederschwellige Alltagshilfe würden sich die Akteure der Wohnungswirtschaft beteiligen? Eine Fallstudie von

Beat Fellmann zeigt auf, wie die Vermittlung von Dienstleistungen monetarisiert werden kann. René Fuhrmann stellt das nachbarschaftsbasierte Modell Vicino Luzern vor.

**Kapitel 7, Wohnungssuche:** Wie gross ist die Bereitschaft von Eigentümern, Vermietungsziele und Vermarktungsmassnahmen zugunsten eines höheren Anteils Senioren bei Erstvermietungen oder Wiedervermietungen anzupassen? Eine Fallstudie von Marco Hoffmann stellt ein Projekt der Pro Senectute in Kooperation mit dem SVIT Graue Panther vor, mit dem ältere Personen bei der Suche nach bezahlbaren Wohnungen in der Region Zürich unterstützt werden. Eine Fallstudie in Kooperation mit newhome.ch zeigt, welche internetbasierten Suchplattformen ältere Personen nutzen und wo und in welchem Preissegment sie nach Wohnungen suchen.

**Kapitel 8, Synthese:** Die Ergebnisse aus der Befragung der Akteure auf dem Wohnungsmarkt sowie aus den Fallstudien werden zum Schluss in Form von Thesen zusammengefasst.