

Zeitschrift:	Curaviva : Fachzeitschrift
Herausgeber:	Curaviva - Verband Heime und Institutionen Schweiz
Band:	77 (2006)
Heft:	7-8
Artikel:	Der Wohnmarkt passt sich den Alten an : mehr Alte, mehr Frauen, mehr Geld
Autor:	Rizzi, Elisabeth
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-803928

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: 17.02.2026

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

Der Wohnmarkt passt sich den Alten an

Mehr Alte, mehr Frauen, mehr Geld

■ Elisabeth Rizzi

Die demografische Entwicklung verändert den Wohnungsmarkt. Die kommende Seniorengeneration will so lange wie möglich selbstständig sein und ist immer aufgeschlossener gegenüber innovativen Wohnformen.

2,2 Millionen Schweizerinnen und Schweizer werden bis zum Jahr 2040 sechzigjährig und älter sein. Das entspricht einer Zunahme um 46 Prozent gegenüber heute. Dieser Bevölkerungswandel zieht grosse Veränderungen im Wohnungsmarkt nach sich. Denn der Anteil der älteren Personen an der Wohnbevölkerung erhöht sich von heute rund 20 auf künftig 30 Prozent. Hinzu kommt, dass sich die Wohnstruktur im Alter stark verweiblichen wird. Schon heute leben Frauen im Durchschnitt 5,7 Jahre länger als Männer. Bei den 65- bis 69-Jährigen bilden Frauen eine Mehrheit von 54 Prozent. In der Altersklasse der 94-Jährigen liegt der Anteil der Männer gar nur mehr bei 16 Prozent. Auch in Zukunft wird die ältere Bevölkerung gemäss Altersforscher François Höpflinger in der Mehrheit weiblich sein. Für den Immobilienmarkt heisst das: Wohnen wird zunehmend Wohnen für Alte heissen und vor allem Wohnen für alte Frauen.

Wachsendes Marktpotenzial

Menschen im Pensionsalter werden nicht nur zahlenmässig für den Immobilienmarkt interessant, sondern

vor allem auch, weil sie ein wachsendes Marktpotenzial darstellen: Rentner sein kann heute nicht mehr mit arm sein gleichgesetzt werden. 1990 waren noch 40 Prozent der Rentnerhaushalte allein auf die erste Säule (AHV) angewiesen. Zehn Jahre später war es nur mehr ein Drittel. Heute stammen 80 Prozent des Einkommens in Rentnerhaushalten aus Renten und Pensionen.

Parallel zum steigenden Renteneinkommen haben die Vermögenserträge der Seniorinnen und Senioren zugenommen. So versteuerten gemäss der Zürcher Steuerstatistik 1999 die Rentnerhaushalte mit einem Anteil von 20 Prozent der Steuerpflichtigen bereits die Hälfte der versteuerten privaten Vermögenswerte. Obwohl sich rund 20 Prozent der älteren Menschen mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen begnügen müssen, gilt: Immer mehr Rentner haben immer mehr Geld. Zudem sind die heutigen Pensionierten in einer Generation aufgewachsen, die sich nicht mehr mit den bescheidenen Ansprüchen der Erst-Weltkriegs-Generation zufrieden gibt. Sie sind gesünder, und sie wollen laut Höpflinger das Leben mehr geniessen. Für den Immobilienmarkt existieren unterschiedlich relevante Segmente der Rentnerpopulation, die unterschiedlichen Altersphasen entsprechen. Die erste Phase, «das späte Berufsleben, der Auszug der Kinder und die nahende Pensionierung», führt



Im Haus der Genossenschaft Durachtal – Siegerprojekt des Age Award 2003 – stehen elf behindertengerecht gebaute, grosszügige und preisgünstige Wohnungen zur Verfügung. Die Betreuung erfolgt bei Bedarf durch die Spitex.

Foto: Nadja Athanasiou/Age Stiftung

laut Höpflinger häufig zu einer Reduktion der Haushaltgrössen auf ein bis zwei Personen. Diese Lebensphase wird von einer wachsenden Minderheit der Seniorinnen und Senioren zu einer Neuorientierung der Wohnsituat-



Branchenlösungen für Pflege- und Sozialwesen

Aastra Telecom Schweiz AG bietet im anspruchsvollen Markt der Seniorenbetreuung professionelle und zukunftssichere Kommunikationslösungen für stationäre Pflege und Betreutes Wohnen.



Aastra Telecom Schweiz AG
Ziegelmatstrasse 1
CH-4503 Solothurn

T +41 32 655 33 33
F +41 32 655 33 55
www.astra.ch

AASTRA

**Bildung und Beratung
im ambulanten
und stationären Bereich**

Nachdiplomstudium Pflege Pflegefachfrau HöFa I / Pflegefachmann HöFa I

mit Fachvertiefung in

- Pflege alter Menschen
- Pflege akut kranker Menschen
- Pflege chronisch kranker Menschen
- psychiatrische Pflege
- Spitäler-Pflege

Sie entwickeln gemeinsam mit Patientinnen und Patienten, Klientinnen und Klienten, deren Angehörigen sowie dem interdisziplinären Team Lösungswege für komplexe Versorgungssituationen. Sie führen Interventionen zu Hause, im Akutspital, in der Psychiatrie, im Heim oder der Rehabilitationsklinik durch und beurteilen die Wirkungen der Interventionen.

Sie stützen Ihr Handeln auf aktuelle Kenntnisse der Wissenschaft und die Kunst der Pflege ab.

Zielgruppe

Der NDK 1 richtet sich an diplomierte Pflegefachpersonen, die sich in diesen Bereichen fachlich vertiefen möchten.

Beginndaten

25. Oktober 2006 / 29. November 2006 / 8. Januar 2007 / 2. April 2007

Auskunft

Ruth König, Sachbearbeiterin, Telefon 062 837 58 12, E-Mail ruth.koenig@weg-edu.ch

Informationsveranstaltungen

13. September / 16. November; jeweils 17–19 Uhr

WE'G Mühlemattstrasse 42 **CH-5001 Aarau** Telefon 062 837 58 58 Fax 062 837 58 60 E-Mail info@weg-edu.ch

www.weg-edu.ch

tion genutzt. Nicht mehr benötigte Kinderzimmer werden untervermietet. Oder aber es findet ein Umzug in eine kleinere, aber modernere Wohnung statt.

In der zweiten, von Höpflinger im Age Report 2004 als «autonomes Rentenalter» bezeichneten Phase, verbleibt die grosse Mehrheit der Seniorinnen und Senioren in ihrer angestammten Wohnumgebung. Jedoch auch hier steigt die Zahl der Neuorientierungen, beispielsweise durch Wegzug in den Süden. Die Wohnbedürfnisse dieser gesunden und aktiven Rentner entsprechen im Grossen und Ganzen noch denjenigen der erwerbstätigen Erwachsenen.

Erst in der dritten Phase des Rentenalters steigt die «Fragilität». Körperliche Einschränkungen treten auf. Diese verunmöglichen ein selbständiges Leben zwar nicht. Aber sie erfordern strukturelle Anpassungen im Wohnraum. Und sie schränken den Aktivitätsradius der älteren Menschen ein. Oft ist regelmässige Unterstützung nötig. Diese Phase enthält ein beträchtliches Risiko zur Vereinsamung. In der vierten Phase schliesslich werden die Betagten pflegebedürftig und von umfassender Hilfeleistung abhängig. Sie sind nicht mehr in der Lage, selbständig zu haushalten. Pflegebedürftigkeit ist heute die wichtigste Ursache für einen Umzug in ein Alters- und Pflegeheim. Der Anteil der in einer Pflegeeinrichtung lebenden Seniorinnen und Senioren ist jedoch, entgegen der landläufigen Meinung, klein. Von den 75- bis 79-Jährigen leben noch 94 Prozent in privaten Haushalten. Sogar bei den über 95-Jährigen beträgt der Anteil der Personen in Alters- und Pflegeeinrichtungen nur 58 Prozent. Allerdings leiden 70 Prozent aller Krankenheim-Bewohner an Hirnschäden. Beeinträchtigungen der geistigen Leistungsfähigkeit müssen somit als wichtigster

Faktor für die Aufgabe des selbständigen Haushaltes angesehen werden.

Familiensiedlung nicht geeignet

Der Überblick der vier Renten-Phasen zeigt: Sehr lange, nämlich bis zum Eintritt der letzten Zeit der Pflegebedürftigkeit, wollen ältere Menschen selbständig leben. Die unterschiedlichen Phasen zeigen jedoch auch: Es gibt nicht «das Alter», sondern ältere Menschen haben je nach Lebensabschnitt unterschiedliche Erwartungen und Bedürfnisse an ihren Wohnraum.

Die älteren Menschen in den ersten beiden Phasen unterscheiden sich bei den Wohnraum-Ansprüchen nicht grundsätzlich von jüngeren Erwachsenen. Dennoch besteht bereits ein Potenzial zur Vereinsamung. So ist beispielsweise in diesem Alter bei einem Umzug in eine Siedlung gemäss Gerontologin und Alterswohnexpertin Simone Gatti die Kontaktaufnahme zu den Nachbarn oft erschwert. Anders als bei den jungen Familien in der Siedlung sind bei den Rentnern keine Kinder mehr vorhanden, die den Nachbarschaftskontakt über ihre Aktivitäten auf dem Spielplatz fördern. Umgekehrt fühlen sich Pensionierte gemäss Gatti in einem vorwiegend von arbeitenden Singles und Paaren bewohnten Haus ebenfalls unwohl, da tagsüber ausser ihnen niemand zuhause ist.

Der Wohnmarkt hat in verschiedener Weise auf diese Gruppe von älteren Menschen reagiert. Zunehmend entstehen selbständige Wohnformen, in denen vorwiegend ältere Menschen leben, in denen der nachbarschaftliche Kontakt durch gemeinschaftliche Aktivitäten gefördert wird und in denen die Bewohnerschaft je nach individuellem Bedarf unterschiedliche Leistungen hinzukaufen kann.

Wohngemeinschaften stoßen in der Generation der heute 65- bis 84-

Jährigen dagegen nur bedingt auf Gegenliebe. Gemäss einer Univox-Umfrage aus dem Jahr 2002 äusserten sich nur 34 Prozent positiv bezüglich einer gemeinschaftlichen Wohnform. Tatsächlich geben heute trotz vereinzelter innovativer Projekte nur 2 Prozent der im Age Report 2004 befragten Betagten an, erstrangig in Wohngemeinschaften leben zu wollen. Das Soziale wurde vom Grossteil der befragten Rentner nur als untergeordnet für die Wohnortswahl bezeichnet. Als wichtiger wurden Gemütlichkeit und Preis erachtet.

Mehr «betreutes Wohnen»

Für Betagte in der dritten Rentenphase werden zunehmend Wohneinrichtungen entwickelt, in denen eine enge Zusammenarbeit mit ambulanten Pflegeeinrichtungen im Sinn eines «betreuten Wohnens» stattfindet und die auch strukturell ein eigenständiges Leben trotz physischer Einschränkungen ermöglichen. Künftig ist gemäss Höpflinger auch vermehrt damit zu rechnen, dass in dieser Phase Wohnraumanpassungen einem Wohnortswchsel vorgezogen werden.

Stationäre Pflegeeinrichtungen haben sich unter diesen Vorzeichen zunehmend zu Betreuungsinstitutionen von Hochaltrigen entwickelt. Heute leben nur mehr 3 Prozent der Betagten in eigentlichen Altersheimen ohne Pflegestrukturen. Für die vierte Rentenphase schliesslich gewinnen Pflegewohngruppen als Ergänzung zu den klassischen Pflegeheimangeboten an Bedeutung.

Höpflinger François (2004): «Traditionelles und neues Wohnen im Alter, Age Report 2004». Seismo Verlag. ISBN 3-03777-004-X

Wehrli-Schindler Birgit (1997): «Wohnen im Alter, zwischen Zuhause und Heim». Seismo Verlag. ISBN 3-908239-59-1

Krämer Stefan (2005): «Wohnen im Alter». Karl Krämer Verlag. ISBN 3-7828-120-3