

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 36 (2023)  
**Heft:** [10]: Ein Turm fürs Generationenwohnen

**Artikel:** Länger leben, besser wohnen  
**Autor:** Zimmerli, Joëlle  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1050384>

### **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:** 14.01.2026

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

Joëlle Zimmerli

Joëlle Zimmerli (42) ist Soziologin und Geschäftsführerin des sozialwissenschaftlichen Planungsbüros Zimraum Raum + Gesellschaft in Zürich. Sie ist Autorin zahlreicher Studien und Bücher zum Wohnen im Alter und berät Eigentümer in Entwicklungs-, Vermarktungs- und Bewirtschaftungsfragen rund um das Thema.

# Länger leben, besser wohnen

**Die Menschen werden immer älter und sind länger fit. Das wirkt sich auf den Wohnungsmarkt aus. Neue Wohnformen für das Alter sind gefragt – auch aus sozialer Perspektive.**

Text:  
Joëlle Zimmerli

Das Wohnen im Alter ist im Umbruch. Seit mehr als 20 Jahren wissen wir, dass die Zahl der älteren Menschen in der Schweiz steigt. Mittlerweile haben wir einige Erfahrungen damit, welche neuen Wohnformen die Babyboomer und die Generation 80 plus akzeptieren, und wie die Generation der Babyboomer für das Wohnen im Alter vorsorgt. Ein viel diskutiertes Konzept ist das Generationenwohnen, in das vor allem ältere Frauen, aber auch viele Gemeinden und soziale Institutionen hohe Erwartungen setzen. Dabei wird der Begriff sehr breit ausgelegt. Es gibt erst wenige systematisch untersuchte Beispiele und noch weniger Wissen dazu, ob Generationenwohnen dazu führt, dass ältere Menschen länger – oder besser – in einem privaten Zuhause wohnen können.

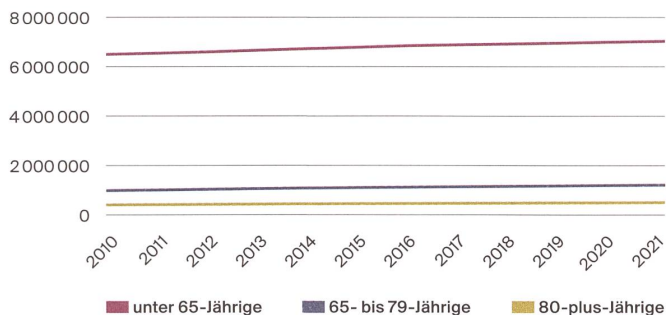
## **Länger im privaten Zuhause**

Zur Rekapitulation: Das Wohnen im Alter verändert sich in der Menge. Die Zahl der 65- bis 79-Jährigen hat in der Schweiz seit 2010 um mehr als 230 000 Personen zugenommen (plus 24%), die Zahl der über 80-Jährigen um 99 000 Personen (plus 27%). In der gleichen Zeit ist die Zahl der jüngeren Menschen lediglich um 8% gestiegen siehe Grafiken 1 und 2. Rund 21% der über 65-Jährigen wohnen in Einfamilienhäusern. Deren Anteil hat in den vergangenen Jahren stärker zugenommen als der Anteil der über 65-Jährigen in Mehrfamilienhäusern siehe Grafiken 3 und 4. Dass es immer besser möglich ist, auch im hohen Alter in einem privaten Zuhause zu wohnen, zeigen die sinkenden Alters- und Pflegeheimquoten zwischen 2010 und 2021: Von den 80- bis 84-Jährigen wohnen nur noch 6% in einer solchen Institution (2010: 9%), von den 85- bis 89-Jährigen noch 15% (2010: 20%), und selbst bei den über 90-Jährigen ist es nur noch ein Drittel (2010: 41%) siehe Grafik 5.

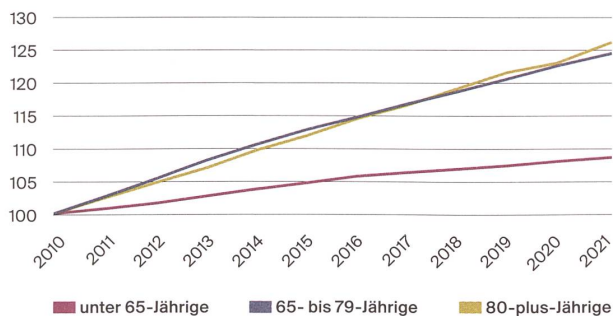
## **Herausforderungen des Generationenwohnens**

Generationenwohnen ist kein Selbstläufer in der Bewirtschaftung. Innerhalb der Mieterschaft eine Durchmischung der Generationen zu erreichen, erfordert bei Vermarktung und Vermietung, auf die Besonderheiten der Generation 65 plus einzugehen, etwa deren grösseres Informationsbedürfnis zu befriedigen oder Alternativen zum Online-Bewerbungsprozess anzubieten. Je nach Ausrichtung braucht es in der Bewirtschaftung und oft auch vor Ort Personen mit hoher Sozialkompetenz. Wohnungseigentümer und Liegenschaftsverwaltungen müssen sich bewusst sein, welche Aufgaben und welcher Mehraufwand auf sie zukommt, um geeignetes Personal und genügend Ressourcen sicherzustellen und das Versprechen des Generationenwohnens einzulösen.

### 1 Bevölkerungsentwicklung in der Schweiz



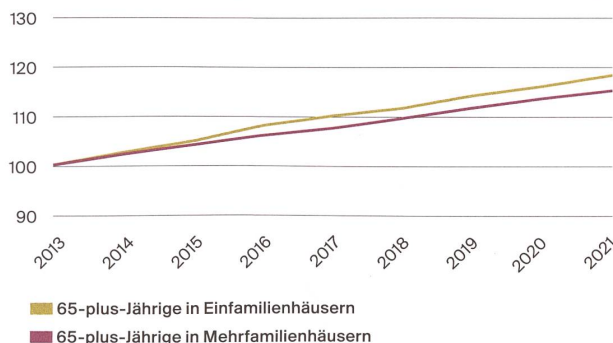
### 2 Bevölkerungsentwicklung (indexiert)



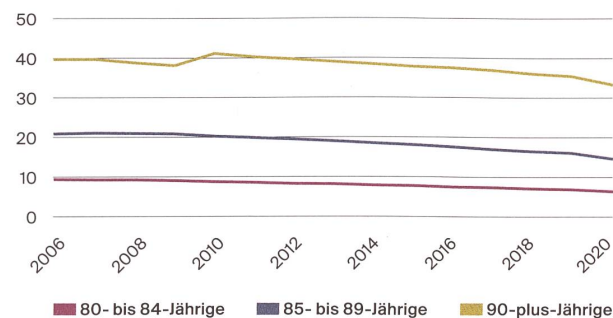
### 3 Anteil 65-plus-Jährige nach Gebäudetyp



### 4 Anteil 65-plus-Jährige nach Gebäudetyp (indexierte Entwicklung)



### 5 Quote in Alters- und Pflegeheimen



Diese demografische Entwicklung stellt den Wohnungsmarkt vor Herausforderungen. Die Tatsache, dass ältere Menschen aufgrund der zunehmenden Lebensdauer länger in einem privaten Zuhause wohnen, führt zu einer grösseren Nachfrage nach Wohnungen. Dabei eignen sich viele Wohnungen nur bedingt für das Wohnen im allerletzten Lebensabschnitt, also in der (kurzen) Lebensphase, die viele nicht im Pflegeheim, sondern zu Hause verbringen möchten. In einer Befragung des Age Reports 2019 gab ein Drittel der über 65-Jährigen an, ihre Wohnung sei im Behinderungsfall nicht geeignet, bei einem weiteren Drittel nur mit Einschränkungen. Probleme bereiten vor allem Treppen, Badezimmer und Schwellen.

### Wohnformen für neue Lebensstile

Das Wohnen im Alter verändert sich nicht nur in der Menge, sondern auch in der Qualität. Das Alter teilt sich in mehr Lebensphasen ein als früher. Es beginnt mit dem Auszug der Kinder und der zunehmenden Flexibilität im Beruf. Ein längeres, gesundes Rentenalter ermöglicht ein drittes Lebensalter, das viele im privaten Zuhause verbringen können. Im vierten Lebensalter nimmt die Fragilität zu. Mit Unterstützung kann in den (altersgerechten) eigenen vier Wänden weiterhin vieles möglich gemacht werden. Die letzte Phase der starken Pflegebedürftigkeit betrifft nicht alle und ist in der Regel nur kurz. Auch sie findet immer öfter im privaten Zuhause statt. Die zentrale Frage, die sich ältere Menschen schon früh stellen müssen, ist deshalb: Welche Wohnungen und welche Wohnumfelder eignen sich für die letzte Lebensphase?

Zudem zeigen sich Veränderungen bei den Lebensstilen: Die bisherigen Alten gehören zur Verzichtsgeneration, die in ihren (Wohn-)Ansprüchen mehrheitlich bescheiden war und ist. Die künftigen Alten sind von den «Loslegern» geprägt, einer anspruchsvollen Gruppe, für die das Wohnen im Alter nicht mit Status- und Komfortverlust einhergehen darf. In Zukunft wird es auch mehr Menschen geben, die sich noch lange im beruflichen Umfeld bewegen und es gewohnt sind, alles selbst zu organisieren – auch das Wohnen im hohen Alter.

Was die ältere Bevölkerung bevorzugt, zeichnet sich aus dem Sachzwang der Pflegesituation als wünschenswert ab. Die Schwierigkeit, (private) Pflegeheime ohne Subventionen wirtschaftlich zu führen, und der sich verschärfende Fachkräftemangel führen dazu, dass die ambulante Betreuung und Pflege zu Hause in Zukunft noch wichtiger wird als heute. Weil sich jedoch viele Wohnungen und Häuser nur bedingt für das Wohnen in der letzten Lebensphase eignen, wären Umzüge in altersgerechte Miet- oder Eigentumswohnungen in gut versorgten Wohnumfeldern erstrebenswert. Das wiederum bedeutet, dass sich der Wohnungsmarkt zunehmend fit machen muss für älter werdende Mieter und Eigentümerinnen, und zwar in allen Bereichen – von Projektentwicklung und Wohnungsvermarktung über Bewirtschaftung und Vermietung bis hin zur Anpassung des Wohnungsbestands für den letzten Lebensabschnitt.

### Fehlende Durchmischung

Bereits in den frühen 2000er-Jahren reagierte der Wohnungsmarkt mit Sonderwohnformen. Auf private Initiativen hin entstanden Residenzen und Wohnungen mit Services, die eine attraktive Alternative zu Alters- und Pflegeheimen bieten sollten. Das Alter beim Einzug war in der Regel über 80. Ein Angebot für die Generation 80 plus waren auch an Pflegeheime angebundene Alterswohnungen. Sie sollten das selbständige Wohnen mit geringem Betreuungsbedarf ermöglichen. Parallel dazu gewannen →



→ Alterswohnungen – häufig von Genossenschaften oder Gemeinden angeboten – an Bedeutung: Mietwohnungen für die Altersgruppe 65 plus, die dem Wohnungsmarkt entzogen werden und bezahlbaren Wohnraum für Seniorinnen sicherstellen sollen. Bei diesen Wohnungen ist das Eintrittsalter in der Regel deutlich tiefer als bei den anderen beiden Sonderwohnformen. Wie in privaten Wohnungen üblich, erbringen hier ambulante Anbieter allfällige Betreuungs- und Pflegedienstleistungen.

Die Nachfrage nach diesen Sonderwohnformen ergibt sich meist aus einem Sicherheitsbedürfnis. Die service- und pflegeorientierten Angebote sprechen hauptsächlich Menschen in oder kurz vor der fragilen Lebensphase an. All diesen Wohnformen fehlt jedoch die Durchmischung mit anderen Generationen. Die Erkenntnis, dass viele ältere Menschen gerne in einem generationendurchmischten Umfeld wohnen möchten, kurbelte die Diskussion um neue Wohnkonzepte an. Dazu trug die Beobachtung bei, dass für viele ältere Menschen – vor allem für die Frauen – die Einbettung in ein soziales Umfeld ebenso wichtig ist wie eine sichere Wohnung und Betreuung.

#### **Das Zusammenleben fördern**

Damit gewann das Generationenwohnen an Bedeutung. Neben der Durchmischung der Generationen legt es den Fokus häufig auf das Zusammenleben und weniger auf Unterstützung und Pflege. Es gibt Konzepte, die mit eigenen Dienstleistungen ergänzt werden, andere sorgen mit bewusst zusammengestellten Erdgeschossnutzungen für alltagsunterstützende Angebote. Gerade in kleineren Gemeinden tragen solche Projekte zu einer besseren Versorgung der gesamten älteren Bevölkerung bei. Und sie leisten einen Beitrag, ältere Menschen aus der Region an zentralere, besser erschlossene Wohnlagen zu bewegen und damit die Wege für ambulante Pflegedienstleister oder betreuende Angehörige zu verkürzen.

Die neuen Konzepte kommen aus drei Richtungen: Anbieter von Sonderwohnformen fingen an, ihre Wohnungsangebote auch für jüngere Menschen zu öffnen und dem Zusammenleben mit Siedlungsassistenten, Gemeinschaftsräumen oder nachbarschaftlichen Aktivitäten mehr Gewicht zu verleihen. Anbieter von Wohnungen begannen, ihre hindernisfreien Wohnungen in gut versorgten Wohnumfeldern bei der Erstvermietung vermehrt für die Zielgruppe 65 plus zu vermarkten. Dadurch erreichten sie eine stärkere Durchmischung der Generationen, manchmal ergänzt mit begegnungsfördernden Bereichen, Gemeinschaftsangeboten und Siedlungsassistenten, die sich an alle Generationen richten. Und Exponenten aus der Generation der Babyboomer organisierten sich selbst und realisierten Generationenwohnprojekte, häufig integriert in genossenschaftliche Strukturen.

#### **Unterschiedliche Ansätze**

Der Kern des Generationenwohnens ist das Versprechen, in einem generationendurchmischten Umfeld bis ins hohe Alter soziale Kontakte zu ermöglichen. Ob dieses Versprechen eingelöst werden kann, ist noch offen, eine Studie am ETH Wohnforum ist im Gang.

Die Bedürfnisse beim Wohnen im Alter sind vielfältig. Deshalb sind unterschiedliche Ansätze gefragt – eine mehr oder weniger intensive Generationenmischung, ein mehr oder weniger moderiertes Zusammenleben, ein mehr oder weniger explizit verfügbares Unterstützungs- und Pflegeangebot. Das Generationenwohnen allein kann das Problem des Wohnens im Alter nicht lösen. Es bietet aber Lösungsansätze, die auf unterschiedliche Lebensentwürfe eingehen können. ●

## **Die Nachfrage nach Sonderwohnformen ergibt sich meist aus einem Sicherheitsbedürfnis.**

### **Raumplanung**

#### **Attraktive Fusswege vor der Haustür**

«Altersfreundliche Raumplanung ist mehr als Barrierefreiheit. Häufig fehlt der ganzheitliche Blick. Im Kern geht es um das Menschenrecht, auch im Alter nach seinen Interessen und Bedürfnissen leben zu dürfen. Dafür gilt es die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen, und zwar dort, wo die Menschen zu Hause sein wollen: in den Quartieren, Dörfern, Städten und Regionen. Dabei geht es nicht nur um Wohnraum, sondern auch um Fussverkehr, Nahversorgung, Frei- und Begegnungsräume vor der Haustür und um Partizipation, die Mitgestaltung des Lebensraums. Altersgerechte Raumentwicklung bedeutet, gesellschaftliche mit raumplanerischen Zielen zu verschränken: Was muss der Raum leisten, damit wir die gesellschaftspolitischen Ziele erreichen? Mobilität beispielsweise ist gerade im Alter stark an den Fussverkehr gebunden. Attraktive, sichere und durchgängige Fusswege fördern Bewegung, Gesundheit und nachbarschaftliche Begegnung. Der attraktive Fussweg beginnt vor der Haustür, im Wohnumfeld, das dazu animieren soll, vor die Tür zu gehen, Natur zu erleben, Entdeckungen zu machen, Menschen zu begegnen. Häufig ist das Wohnumfeld aber versiegelt oder besteht aus Abstandsgrün. Da wird viel Potenzial verspielt, das mit Planungen von Fassade zu Fassade, parzellenübergreifenden Planungen oder einfachen Interventionen wie einem schattigen «Plauderbänkli» am richtigen Ort genutzt werden könnte. Wichtig für Autonomie im Alter ist auch eine gute Nahversorgung im Umkreis von zehn Fussminuten vom Wohnort. Das ist besonders für kleine, ländliche Gemeinden herausfordernd. Der Aufbau einer guten Grundversorgung ist dort kaum möglich. Es gilt – neben der regionalen Perspektive – die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit Nachbarschaft gedeihen und etwa ein Freiwilligennetz aufgebaut werden kann. Letztlich brauchen Gemeinden eine Strategie zur Innenentwicklung, die vermehrt gesellschaftspolitische Ziele in den Blick nimmt. Die öffentliche Hand soll dabei eine gestaltende Rolle übernehmen, etwa durch eine aktive Bodenpolitik, das Initiieren oder Unterstützen von Projekten, wobei Betroffene sich aktiv beteiligen sollen.»

Eva Gerber, Stadt- und Gemeindeentwicklerin, Mitglied der Geschäftsleitung und Standortleiterin Zürich bei Kontextplan





Der Haupteingang liegt im Sockel des sanierten und mit Balkonen erweiterten alten Klosters. Über einen Lift und eine Passerelle gelangt man in den weiter oben gelegenen Wohnturm.