

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 97 (2010)  
**Heft:** 10: Die Vorstadt = Le faubourg = The Suburbs

**Artikel:** Zielgruppen im Wohnungsbau : "Ältere Paarhaushalte"  
**Autor:** Scherrer, Marcel / Belart, David  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-144841>

### **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**

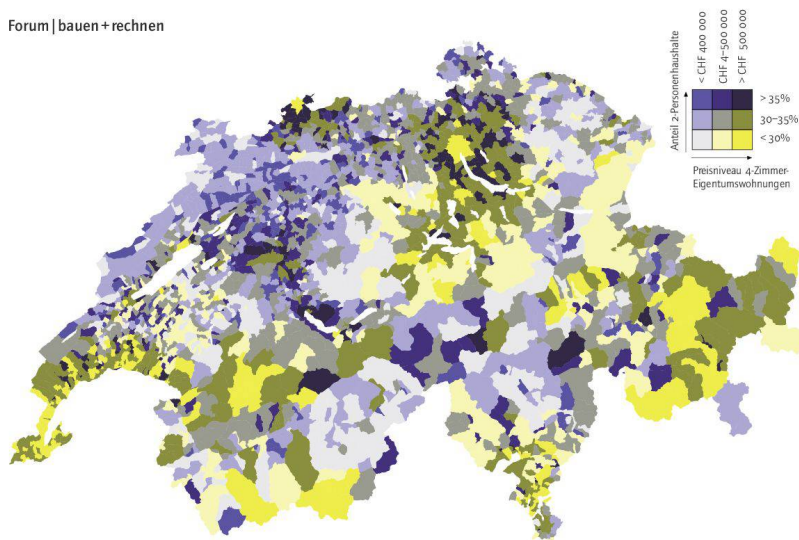
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 16.02.2026

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



Paarhaushalte und Preisniveau Wohneigentum, Quellen: BFS, Immo-Monitoring Wüest & Partner, 2009



Bis 3000 3001-6000  
6001-9000 Über 9000

Quelle: Immo-Barometer NZZ / Wüest & Partner

Einkommensgruppen bei älteren Paaren (in CHF pro Monat)

## Zielgruppen im Wohnungsbau: «Ältere Paarhaushalte»

Paarhaushalte sind ein Durchschnittsmodell in der Landschaft der schweizerischen Haushaltsstrukturen. Sie haben sich in den vergangenen Jahrzehnten mit einem langsam, aber stetig wachsenden Anteil behauptet, während die Einpersonen-Haushalte rasant zugenommen und die Grosshaushalte eine ebenso rasante Talfahrt verzeichnet haben. Rund ein Drittel aller Haushalte in der Schweiz sind Zwei-Personen-Haushalte. Bei drei Vierteln davon ist der Haushaltsvorstand über 40 Jahre alt. Mit dieser Definition wird deutlich, dass es sich bei den älteren Paaren mit einem Viertel aller Haushalte zahlenmässig um eine der bedeutendsten Zielgruppen handelt.

Paare im Alter von über 40 Jahren sind in der Schweiz räumlich relativ gleichmässig verteilt. In Kleinzentren und in der Peripherie sowie in einzelnen Agglomerationsgemeinden sind sie leicht überdurchschnittlich vertreten. Diese Verteilung ist weit weniger akzentuiert als bei anderen Zielgruppen, die in jüngeren Jahren etwa in die Zentren streben.

Bei den älteren Paarhaushalten spielt das «Nachfamilien-Phänomen» eine starke Rolle. Die erwachsenen Kinder sind ausgezogen und hinterlassen die entsprechende Wohnfläche. Trotz wesentlicher Änderungen der Lebensumstände haben ältere Paare die geringsten Umzugsabsichten aller Zielgruppen: Nur jedes sechste dieser Paare schaut sich nach einer neuen Wohnung um. Bei

einem Drittel dieser Wohnungssuchenden handelt es sich um Wohneigentümer, die aus ihrem Einfamilienhaus oder ihrer Eigentumswohnung ausziehen möchten. Das sind zu einem wesentlichen Teil Elternpaare, denen das Eigenheim beim Auszug der Kinder zu gross geworden ist.

Diese «Empty-Nester» suchen in der Regel eine kleinere Wohnung. Von den übrigen suchen etwa gleich viele Haushalte eine grössere beziehungsweise eine gleich grosse Wohnung, womit der Wohnflächenkonsum über die ganze Gruppe hinweg konstant bleibt. Dies steht im Gegensatz zu den meisten anderen Zielgruppen, welche stets nach mehr Wohnfläche streben. Damit lässt sich auch begründen, weshalb die Gruppe der älteren Paare als Gesamtes kaum mehr zusätzliche Wohnflächen nachfragt, obwohl sie zu den zahlungskräftigsten Zielgruppen gehört. Auffallend ist die hohe Verweildauer älterer Paare in ihrer Wohnung. Fast 60 Prozent der befragten Haushalte wohnt bereits über zehn Jahre in der angestammten Wohnung, was mit Abstand den höchsten Wert aller Zielgruppen darstellt. Damit einher geht auch die geringe Umzugsbereitschaft.

In diesem Umzugsverhalten kommt der relativ hohe Wohlstand dieser Altersgruppe zum Ausdruck: Ältere Paare können sich in der Regel die gleich grosse Wohnfläche leisten wie zuvor in der Familienphase. Zudem befindet sich der Wohnort häufig nicht in den Zentren mit dem höchsten Preisniveau, was die Erreichbarkeit des Wohnraumes erleichtert. Ablesbar wird dies aus raumplanerischer Sicht in den vielen Einfamilienhausquartieren des Mittellandes: Wo theoretisch ein

hohes Verdichtungspotenzial vorhanden wäre, wird dies in der Praxis durch die Eigentümerstrukturen erschwert.

Jene älteren Paare, die tatsächlich umziehen wollen, suchen mehrheitlich Wohneigentum und überdurchschnittlich oft eine Eigentumswohnung. 40 Prozent der Befragten ziehen den Kauf einer Wohnung in Betracht, erheblich mehr als in allen anderen Zielgruppen. Dabei scheint der Preis nicht von entscheidender Bedeutung zu sein, denn sowohl bei den Haushalten mit tieferen als auch bei jenen mit höheren Einkommen rangieren die Wohnkosten frühestens an fünfter Stelle der Präferenzliste. Auffallend ist dagegen der tiefere Stellenwert des Wohnumfeldes, vor allem bei Paaren mit geringeren Einkommen. Haushalte mit höheren Einkommen legen verstärkt Wert auf eine immissionsfreie Wohnsituation. Dagegen scheinen direkte Komfortfaktoren – trotz des fortgeschrittenen Alters eines Teils der Befragten – etwas in den Hintergrund zu treten.

Paare bilden also trotz der Individualisierung der Gesellschaft eine Art Fixpunkt in der Haushaltsstruktur: Sie sind das Grundmodell, um das sich Familien bilden. Sie finden in jungen Jahren zusammen, gestalten zusammen ihr Leben und verbleiben, nachdem der Nachwuchs ausgeflogen ist, zumeist relativ zahlungskräftig in ihren zu grossen Wohnungen.

Wüest & Partner AG, Marcel Scherrer, David Belart  
www.wuestundpartner.com

Quellen: Bundesamt für Statistik, Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE), 2009, Immo-Barometer 2008, NZZ/Wüest & Partner