Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 78 (2003)

Heft: 5

Artikel: Alternde Bevölkerung : Fluch oder Segen?

Autor: Wezemael, Joris E. van

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107181

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

Die steigende Zahl alter Menschen bedeutet auch für Baugenossenschaften eine Herausforderung

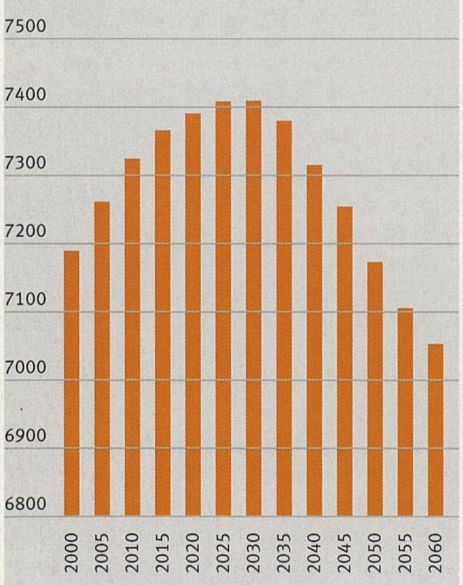
Alternde Bevölkerung – Fluch oder Segen?

Die Zunahme des Anteils alter Menschen an der Gesamtbevölkerung ist ein unabwendbarer Prozess. Nicht selten wird diese Entwicklung mit Horrorszenarien gekoppelt. Man denke nur an die Schlagwörter Überalterung, Vergreisung oder gar Rentnerschwemme. Doch eröffnet diese demografische Entwicklung nicht auch Chancen, etwa für Wohnbaugenossenschaften?

Von Joris E. Van Wezemael und Andreas Huber* ■ Mit dem demografischen Wandel verhält es sich wie mit einem Baum. Ein Baum wächst langsam und beständig, sodass es kaum auffällt, und doch ist er eines Tages zwanzig Meter hoch. Auch der Wandel der Bevölkerungsstruktur wird kaum wahrgenommen, weil er täglich stattfindet. Vielleicht ist das der Grund dafür, dass die meisten Leute so merkwürdig desinteressiert sind an dem Prozess, der das Land in den kommenden Jahrzehnten radikal verändern wird.

Bevölkerungsentwicklung ist abschätzbar. Seit 1984 veröffentlicht das Bundesamt für Statistik seine Bevölkerungsszenarien für unser Land. Die neusten Zahlen schätzen die Entwicklung der Gesamtbevölkerung bis zum Jahr 2060. Von mehreren Möglichkeiten bezeichnen die Berner Statistiker das Grundszenario «Trend» als das wahrscheinlichste. Es entspricht einer Fortschreibung der jüngsten demografischen Entwicklung und berücksichtigt die politischen Veränderungen wie zum Beispiel die Einführung des freien Personenverkehrs mit den EU-Ländern.
Gemäss diesem Szenario steigt die gesamte Wohnbevölkerung bis 2028 auf 7,4 Millionen und sinkt dann bis 2060 mit nur noch 7,06 Millionen auf einen tieferen Stand als heute.

Ständige Wohnbevölkerung am 31. Dezember, Szenario Trend: 2000–2060



Altersklassen	Lebensphasen	Typisierte Wohnungsnachfrage	Ø Einkommen	Ø Vermögen
20 bis 29	Adoleszenz und Postadoleszenz	urban, zentral, einfach	45 000	90 000
30 bis 39	Familiengründung	Umzug in eine grössere Wohnung; günstig, meist in Agglomeration (–> Mietszinsgefälle). Kleinräumliche Standortqualitäten im Vordergrund: Kindergerechtes Wohnumfeld, Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten.	38 000	70 000
40 bis 49	Reifephase Familie	Evtl. Eigentum oder Umzug in grössere Wohnung.	50 000	320 000
50 bis 59	Reife-/Nachfamilienphase	Verbleib in Familienwohnung, Umnutzung der Zimmer (getrennte Schlafzimmer etc.). Neunachfrage nach Scheidungen.	55 000	270 000
60 bis 69	Nachfamilienphase	Komfortable, zentral gelegene Wohnungen. Miete oder Eigentum.	51 000	500 000 (Erbschaften)
70 bis 79	Alter, Elder Singles	Sofern möglich Verbleib in Wohnung, sonst Pflegeheim/Altersresidenz. Serviceleistungen gewünscht oder erforderlich.	41 000	450 000
Über 80	Hohes Alter, Elder Singles	Sofern möglich Verbleib in Wohnung, sonst Pflegeheim/Altersresidenz. Serviceleistungen gewünscht oder erforderlich.	38 000	360 000

Im Lauf der verschiedenen Lebensphasen verändern sich die Wohnbedürfnisse. Das wirkt sich auf die Wohnungsnachfrage aus.

Quelle für Einkommens- und Vermögenswerte: R.E. Leu et al. (1997). Lebensqualität und Armut in der Schweiz. Bern: Haupt-Verlag, aus: Credit Suisse (2002): Der Schweizer Immobilienmarkt – Fakten und Trends.

Weiter zunehmen wird vor allem der Anteil älterer Menschen. Seit 1950 hat sich die Zahl der über 64-Jährigen mehr als verdoppelt, jene der 80-Jährigen und älteren sogar gut vervierfacht. Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren wird von heute (2001) 15,5 Prozent auf 18,9 Prozent im Jahre 2015, 23,1 Prozent im Jahre 2030 und 23,8 Prozent im Jahre 2060 ansteigen. In absoluten Zahlen heisst das: Wenn heute in der Schweiz gut 1,1 Millionen Frauen und Männer im Rentenalter leben, werden es in dreissig Jahren 600 000 mehr sein. Allein die Zahl der Menschen im so genannten vierten Lebensalter (80 und mehr) wird sich von heute 290 000 auf 547 000 im Jahr 2060 verdoppeln.

Wohnbedürfnisse je nach Lebensphase. Zwischen demografischer Struktur und der Nachfrage nach Wohnraum bestehen Zusammenhänge: Biografische Übergänge gehen meist mit räumlichen Veränderungen einher, sei dies in Form eines Wohnungswechsels, baulicher Massnahmen oder veränderter Nutzungsweisen der verfügbaren Wohnflächen. Dabei wirken sich die verschiedenen Lebensphasen in Bezug auf den Wohnungsmarkt durchaus im Sinne von Nachfragesegmenten aus. Wegen der Zunahme neuer Formen des Zusammenlebens muss das Konzept der Lebensphasen allerdings mit demjenigen von Lebensstilen ergänzt werden. Von grosser Bedeutung ist auch der Trend zur Individualisierung, dessen Folgen für den Wohnungsmarkt nicht zu unterschätzen sind. Wie wirken sich die verschiedenen Lebensphasen auf den Wohnungsmarkt aus? In die sich ausbildungs- und wirtschaftsbedingt ▶

Altersklassen	Lebensphasen	2000	2015
20 bis 29	(Post-)Adoleszenz	885	934
30 bis 39	Familiengründung	1190	991
40 bis 49	Reifephase Familie	1058	1065
50 bis 59	Reife-/Nachfamilienphase	936	1082
60 bis 69	Nachfamilienphase	666	855
70 bis 79	Alter, Elder Singles	502	610
Über 80	Hohes Alter, Elder Singles	290	365

Die Verteilung der Bevölkerung auf die verschiedenen Altersklassen beziehungsweise Lebensphasen wird sich in den nächsten 15 Jahren sehr unterschiedlich entwickeln (ständige Wohnbevölkerung zum Jahresende, in Tausend).

zunehmend verlängernde Adoleszenzphase fällt der Auszug aus dem Elternhaus und das probeweise Durchlaufen verschiedener Wohnformen und Partnerschaften. Mit der beruflichen Festigung gewinnt die Wohnsituation mehr Bedeutung, da sie funktionale wie repräsentative Funktionen erfüllen sowie die Zugehörigkeit zur «richtigen» Lebensstilgruppe manifestieren muss. Es folgt typischerweise ein Umzug an eine zentrale, städtische Lage, denn die Erreichbarkeit des kulturellen Angebotes und die gute Verkehrsanbindung zählen. Dem Eintritt in die Familienphase folgt ein Umzug in eine grössere, bezahlbare Wohnung. Kleinräumliche Standortqualitäten wie ein kindergerechtes Wohnumfeld sowie gute Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten rücken in den Vordergrund. In der Reifephase der Familie erlaubt die wirtschaftliche Situation die Konsolidierung von Wohnwünschen. Dies äussert sich durch einen Umzug in eine grössere Wohnung oder allenfalls durch den Erwerb von Wohneigentum.

Nach dem Wegzug der Kinder leben Paare in der Nachfamilienphase unvermittelt in sehr grosszügigen Platzverhältnissen. Berufliche Neuorientierungen, nicht selten auch Scheidungen oder zumindest eine stärkere räumliche Autonomie der Partner, sind weitere Merkmale dieser Phase. Getrennte Schlaf- und eigene Arbeitszimmer kann man sich nun leisten. Mit dem Eintritt ins Pensionsalter werden Umzugsprojekte in eine zentraler gelegene, komfortablere Miet- oder Eigentumswohnung erwogen. Räumliche Nähe zu Kindern und Enkeln ist erwünscht, die eigene Privatsphäre und Unabhängigkeit aber soll gewahrt bleiben. Generell verbleiben ältere Menschen aber mehrheitlich in ihren bisherigen Wohnungen.

Einkommens- und Vermögenssituation verändert sich. Die demografische Alterung zieht veränderte Einkommens- und Vermögenssituationen nach sich, was sich auf die Nachfrage nach Menge und Art von Wohnraum auswirkt. Die Phase der Familiengründung fällt vor allem in die Altersgruppe der 30- bis 39-Jährigen. Mit der Geburt des ersten Kindes reduziert ein Elternteil in der Regel die Erwerbstätigkeit oder gibt sie ganz auf. Deshalb liegen die Durchschnittseinkommen der Haushalte der 30- bis 39-Jährigen unter denjenigen der 20- bis 29-Jährigen. Das höchste Durchschnittseinkommen erreichen heute die 50- bis 59-Jährigen.

Ähnlich verhält es sich mit dem Vermögen, das in der Lebensphase von Mitte 20 bis Mitte 30 leicht sinkt und in der Phase zwischen 60 und 69 seinen Höhepunkt erreicht. Anschliessend wird «entspart». Die Erbschaften wie auch die Familienverkleinerung aufgrund des Auszugs erwachsener Kinder aus dem elterlichen Haushalt erklären das starke Anwachsen der Vermögen. Die Höhe der Vermögen, die sehr ungleich über die Bevölkerung verteilt sind, bestimmt letztlich die Möglichkeit, einen vorhandenen Wunsch nach Wohneigentum zu erfüllen.

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Die obenstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der verschiedenen Nachfragekategorien bis zum Jahr 2015. Dabei fällt auf, dass die Zahl der sich in der wohnungswirtschaftlich relevanten Lebensphase der Familiengründung befindenden Menschen bis zum Jahr 2015 um ganze 200 000 Personen abnimmt. Folglich dürfte die Neigung zum Umzug in Einfamilienhäuser im Vergleich zum heutigen Niveau abnehmen. Ein umgekehrter Trend lässt sich für die drei Altersgruppen der letzten Lebensphasen feststellen. Die Zunahme beträgt bis zum Jahr 2015 für alle drei Gruppen insgesamt 372 000 Menschen. Dies bedingt in den nächsten Jahren einen Nachholbedarf im Bereich altersgerechter Umbau. Weil alte Menschen am liebsten in ihrer angestammten Wohnung und Umgebung verweilen, sind Serviceleistungen und organisatorische Hilfestellungen besonders wichtig (Stichwort «unterstützte Autonomie»).

Auch die Nachfrage nach Stockwerkeigentum dürfte zunehmen. Dieses erlangt demografisch betrachtet in den Altersklassen zwischen 50 und 59 die grösste Bedeutung. Auch in dieser Klasse haben wir einen Zuwachs von knapp 150 000 Menschen. In die Nachfamilienphase fallen in der Regel auch die grossen Erbschaften. Sie bilden in der Regel die finanziellen Voraussetzungen für Wohneigentum. Für die Eigentumsmärkte bedeutet dies, dass die Einfamilienhausnachfrage in Zukunft eher abnehmen, die Nachfrage nach Stockwerkeigentum hingegen eher zunehmen dürfte. Zudem ist zu erwarten, dass die Einfamilienhäuser aus den 1970ern und 1980ern in den kommenden Jahrzehnten die Marktpreise drücken, stehen sie doch vor einem Generationenwechsel.

Chance für Baugenossenschaften. Aus der bisherigen Argumentation ergeben sich aus genossenschaftlicher Sicht vier Kernaussagen:

- Die Alten werden in Zukunft eine der wichtigsten Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt bilden. Das vergleichsweise hohe Durchschnittsvermögen der älteren Menschen darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Mehrheit auch in Zukunft ihren Alterssitz ausserhalb der Luxus-Seniorenresidenzen suchen wird.
- Da ältere Menschen in der Regel bei den Vermietern gern gesehen sind, ist ihre Zunahme für die Anbieter von Wohnraum eine positive Entwicklung.
- Der demografische Wandel ist dynamischer als die Veränderung im Wohnungsbestand. Die Wohnbaugenossenschaften, für die die Devise «Kaufen und Halten» gilt, investieren gegenwärtig einen grossen und weiter wachsenden Anteil ihrer Mittel in die Erneuerung bestehender Siedlungen. Die Sanierungen müssen konsequent vor dem Hintergrund der demografischen Alterung geplant werden. Der vermeintliche Pferdefuss vieler Genossenschaftswohnungen – ihre Kleinheit – dürfte sich in Zukunft als einer ihrer Vorteile erweisen, da sie für ältere Menschen (Singles oder Paare) bezüglich Grösse ideale Voraussetzungen aufweisen. Dies relativiert teilweise die gegenwärtigen Voten zugunsten von Grosswohnungen.
- Sanieren für die Zukunft bedeutet altersgerechtes Sanieren. Der ältere genossenschaftliche Wohnungsbestand ist zum grossen Teil nicht altersgerecht. Neben der Beseitigung von Schwellen und der Organisation von altersbezogenen Serviceleistungen zählt vor allem die Nachrüstung eines Lifts zu den dringlichsten einzuleitenden Massnahmen.

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung wird oftmals von A-Städten oder A-Quartieren gesprochen. Diese negative Bezeichnung bezieht sich auf Quartiere mit vielen Alten und Ausländern. Genau diese beiden Segmente der Bevölkerung aber stellen die Nachfragekategorien der Zukunft dar.

** Joris E. Van Wezemael und Andreas Huber arbeiten als wissenschaftliche Mitarbeiter am ETH Wohnforum. Der vorliegende Beitrag beruht auf einem Referat, das an der von der ETH Lausanne organisierten Tagung «2015 – Bauen für welche Zukunft?» gehalten wurde.*