



Mit den Babyboomern geht eine freiheitsliebende und bis ins hohe Alter fitte Generation in Pension.

Demografie und Wohnungswirtschaft

## An den Senioren vorbeigeplant

Der Bedarf an Wohnmöglichkeiten für Pensionierte steigt. Doch der Wohnungsmarkt ist nicht auf den kommenden Ansturm vorbereitet. Das hat eine Studie der Hochschule Luzern ergeben. Klischeevorstellungen führen zu falschen Produkten. Die Senioren werden zudem durch die schnelle Vermarktung benachteiligt.

Von Stefan Gyr

**D**ie Gesellschaft altert. Bis 2020 wird in der Schweiz jede fünfte Person über 65 Jahre alt sein, bis 2030 gar jede vierte. Die Immobilienwirtschaft sowie die Gemeinden und Städte kennen die Zahlen. In zahlreichen geplanten Überbauungen sind Alterswohnungen vorgesehen. Auch die Altersleitbilder werden vielerorts angepasst. Die Forderungen nach betreuten Alterswohnungen stehen dabei oft an vorderster Stelle. Doch damit wird möglicherweise an den Senioren vorbeigeplant. Diesen Schluss legt eine neue Studie des Instituts für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) der Hochschule Luzern nahe. Die

Schweizer Wohnungswirtschaft sei ungenügend auf die steigende Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten für Menschen im Pensionsalter vorbereitet, lautet das Fazit.

Das Forschungsteam befragte rund 200 Immobilieneigentümer, Investoren, Liegenschaftsverwalter und Vermarkter. Daneben zog es bestehende Studien und Daten bei, um die Bedürfnisse von über 65-jährigen Mietern und Eigentümerinnen zu ermitteln, und ergänzte die Erkenntnisse mit Fallstudien. An einer Konferenz am IFZ wurde die Studie einem breiten Publikum aus Immobilienentwicklern, Investoren, Vermarktern, Eigentümern,

Portfolio-Managern, Verwaltern, Dienstleistungsanbietern und Behördenmitgliedern vorgestellt.

«Die Immobilienbranche schätzt Pensionierte klischeehaft ein», sagt die Soziologin und Studienleiterin Joëlle Zimmerli. Der Grund seien die veralteten Bilder in den Köpfen: Das Bild von gebrechlichen und hilfsbedürftigen alten Menschen prägte die Vorstellungen vom Wohnen im Alter. Als Folge davon richten die Wohnungsanbieter den Fokus auf das Wohnen mit Betreuung. Mit den Babyboomern – Menschen der zahlenmässig starken Jahrgänge 1946 bis 1964 – gehe jedoch eine freiheitsliebende, individualisierte und bis ins





Bild: Rainy Sturm / pixelio.de

hohe Alter fitte Generation in Pension, erklärt Zimmerli. Diese wolle nicht umsorgt werden, stelle aber hohe Ansprüche an Wohnqualitäten wie Ruhe und Gemütlichkeit sowie die langfristige Finanzierbarkeit.

### «First come – first served»

Überschätzt werde in diesem Zusammenhang die Nachfrage finanziell gut versorgter älterer Personen nach Wohnen mit fixen Dienstleistungspaketen. Unterschätzt werde dagegen der Wunsch, in einer Liegenschaft mit Nachbarn unterschiedlichen Alters zu wohnen, die ähnliche oder auch ergänzende Interessen haben. Für Wohnen mit Service suchen die Pensionierten selbst Lösungen. Der Markt bietet Dienstleistungsangebote für alle Lebensbereiche, zumindest an gut erschlossenen Standorten. «Der Wohnungsmarkt braucht keine spezifischen Lösungen für das Wohnen im Alter», folgert Zimmerli. Vielmehr muss das Älterwerden bei allen Um- oder Neubauprojekten und vor allem bei der Vermarktung und Vermietung mitgedacht werden – egal, in welchem Preissegment.»

Dabei fehlt es nicht an passenden Wohnungen. Viele Immobilienentwickler und -eigentümer

begegnen dem demografischen Wandel mit dem Bau von hindernisfreien Wohnungen. Neubauten werden mittlerweile zum grössten Teil altersgerecht eingerichtet. Aber bei der Vermarktung nach dem Grundsatz «first come - first served» schaffen es Seniorinnen und Senioren kaum, an diese Wohnungen heranzukommen. Ältere Personen brauchen laut dem Forschungsteam länger, um sich zu entscheiden, weil sie sich von einer vertrauten Umgebung lösen müssen und die Auflösung eines langjährigen Haushalts mit einem grossen zeitlichen und emotionalen Aufwand verbunden ist. Sie möchten so viele Informationen über die neue Wohnung und Umgebung wie möglich

und im ländlichen Raum rechnet sie nach wie vor mit einer grossen Nachfrage nach 4,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen. «Diese Annahme ist falsch», erklärt Zimmerli. «Auch in ländlichen Gebieten braucht es mehr Wohnungen für Kleinhaushalte.»

Das Forschungsteam warnt die Branche davor, ihr Heil vor allem in der Technologie zu suchen. Vom Hauswart und von der Verwaltung erwarteten Pensionierte keine digitalisierten Lösungen. Im Gegenteil: Sie suchten nette Ansprechpersonen, die Anliegen entgegennehmen und bei Kleinigkeiten weiterhelfen. Die Liegenschaftsverwaltungen müssten persönlicher und nicht

«Die öffentliche Hand muss ihre Verantwortung in der Gemeinde- und Quartierentwicklung wahrnehmen.»

Joëlle Zimmerli, Soziologin und Studienleiterin



zusammenragen, bevor sie einen Entscheid fällen. Der schnelle Mausklick liegt ihnen nicht. Die Konsequenz: In neuen Überbauungen, die eigentlich für eine altersmässig durchmischte Bewohnerschaft ausgelegt wären, sind Pensionierte deutlich untervertreten. Gerade die barrierefreien Neubauten werden vorwiegend von jüngeren Leuten bewohnt.

### Mehr Kleinwohnungen nötig

Um die Bedürfnisse der Rentner besser abzudecken, sind darum nicht in erster Linie viele neue und teure Wohnungen mit aufwendigen Betreuungsangeboten nötig, sondern neue Ansätze in der Vermarktung und Vermietung. Nach der Meinung von Zimmerli müssten die Eigentümer und Liegenschaftsverwaltungen sich vermehrt um ältere Mieter bemühen. Denn diese bleiben in der Regel lange in der Wohnung und ziehen nicht nach wenigen Jahren wieder aus. Jeder Mieterwechsel ist aufwendig und kostet eine Stange Geld. Ältere Bewohner zahlen zudem meist zuverlässig die Miete, behandeln ihre Wohnung mit Sorgfalt und tragen zu einer stabilen Nachbarschaft bei.

Auch den Wohnungsmix schätzt die Immobilienbranche gemäss der Studie falsch ein. Das Alleinwohnen bleibe mit der Generation der Babyboomer im Trend. Deshalb seien künftig noch mehr 2,5-Zimmer-Wohnungen nötig. In den Grossstädten wolle die Immobilienwirtschaft denn auch vermehrt Wohnungen für kleine Haushalte erstellen. Doch in den Agglomerationen

technischer werden. Dies erfordere nicht nur Gesprächsbereitschaft am Telefon, sondern auch Personen vor Ort.

Den grössten Handlungsbedarf orten die Autoren im Umgang mit bestehenden Wohnungen, weil Neubauten bloss einen geringen Anteil des Wohnungsangebots ausmachen. Heute werden nur wenige Umbauarbeiten vorgenommen, wie der Immobilienexperte Markus Schmidiger vom Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) feststellt. Das Forschungsteam nimmt dabei vor allem die Liegenschaftsverwaltungen in die Pflicht. Für die Immobilieneigentümer sei es oft schwer zu erkennen, welche Bedürfnisse die Bewohner haben und wo Anpassungen nötig sind, erklärt Zimmerli. Die Liegenschaftsverwaltungen seien dagegen nahe an den Mietern und sollten solche Wünsche eigentlich aufnehmen. «Mit ihrem Wissen könnten sie Eigentümer darin unterstützen, Liegenschaften je nach Altersprofil attraktiver für die Zielgruppe der Pensionierten zu machen», sagt die Dozentin und Projektleiterin am IFZ. Allerdings fehle es an systematisch gesammelten Daten zur Bewohnerschaft und zum Anpassungsbedarf im Bestand. Gegenbeispiele sind bei vielen Wohnbaugenossenschaften zu beobachten. Dort kann man oftmals Wünsche anmelden – zum Beispiel, in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Innerhalb der Genossenschaften wird dann nach einer Lösung gesucht, um auch die grössere Wohnung wieder vergeben zu können.

Aktiver werden sollten auch die Gemeinden und die Städte, meint das Forschungsteam. Die



öffentliche Hand müsse nicht in erster Linie selbst Alterswohnungen bauen, sondern ihre Verantwortung in der Gemeinde- und Quartierentwicklung wahrnehmen, sagt Zimmerli. So sollten die Kommunen eine gute Erschliessung und Versorgung der Quartiere gewährleisten. An bereits gut erschlossenen und versorgten Lagen sollten neue Wohnungen gebaut werden können. Zudem gelte es, zwischen den Interessen der älteren Bevölkerungen und den Bauherrschaften zu vermitteln, hält das Forschungsteam weiter fest. Dafür brauche es ein umfassendes Wissen über das Wohnen im Alter. Gleichzeitig sollte die öffentliche Hand älteren Menschen frühzeitig den Umzug in gut versorgte Quartiere schmackhaft machen und ihnen dafür Informationen sowie Hilfeleistungen bieten.

### Junge Leute angelockt

Dass in hindernisfreie Neuüberbauungen meist junge Leute ziehen, bestätigt das Beispiel des Limmatfelds in Dietikon ZH. Die Halter AG entwickelte direkt neben dem Bahnhof Dietikon einen neuen Stadtteil mit Wohnraum für rund 3000 Personen und Geschäftsflächen für rund 1000 Mitarbeiter. Das Wahrzeichen ist der 80 Meter hohe Limmat Tower, der auch Eigentumswohnungen

beherbergt. Mit der guten Verkehrslage und den Einkaufsmöglichkeiten sollte das Limmatfeld ein urbanes Publikum ansprechen und auch optimale Rahmenbedingungen für das Wohnen im Alter bieten. «Die Mietwohnungen haben in erster Linie junge Menschen angelockt», sagt Thomas Häusler, der bei der Halter AG das Business Development Zentralschweiz leitet. Bewohner im Rentenalter sind deutlich untervertreten, wenn die Seniorenwohnungen der Senevita AG ausgeklammert werden. Interessieren sie sich für ein Domizil im Limmatfeld, dann eher für eine Eigentums- als für eine Mietwohnung. Das Angebot an betreuten Wohnungen beziehungsweise Pflegeplätzen ziehe Personen aus schlechter erschlos-

senen Wohnquartieren an, berichtet Häusler. Seine Schlussfolgerung: «Um die ältere Bevölkerung anzusprechen, ist eine zielgruppenorientierte Strategie bei den Vermietungs- und Verkaufsmassnahmen ebenso wichtig wie bei der Produktdefinition.» Dies erfordere einerseits eine Diversifizierung der Wohnungsinformation über unterschiedliche Kommunikationskanäle und mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten, beispielsweise mit Anzeigen in Lokalblättern, Aushängen oder auch Quartierführungen. Auf der anderen Seite müssten die Vermarktungsziele zugunsten eines höheren Alters der künftigen Bewohner und nicht nur aufgrund des Bewerbungseingangs festgelegt werden.

«Es braucht vor allem bezahlbare Kleinwohnungen. Und diese Wohnungen sollen sich nicht nur für ältere Menschen eignen, sondern für alle Generationen.»

Simone Gatti, Fachfrau für Altersfragen



## Trotz Babyboomern: Die Tanne wird zum Pilz

«Die Babyboomer räumen ab, wo immer sie hinkommen», sagt Fredy Hasenmaile, Leiter Real Estate Research bei der Credit Suisse AG. In den 80er-Jahren lösten sie einen Einfamilienhausboom aus, als sie 30 wurden und mit der Familiengründung der Umzug ins Eigenheim anstand. In den Nullerjahren kamen sie in die Fünfziger – die Kinder flogen aus, Erbschaften fielen an, und die geburtenstarken Jahrgänge kauften Ferienwohnungen. Jetzt altern die Babyboomer. Bis 2028 wird die Anzahl der über 60-jährigen Menschen um 40 Prozent wachsen. Alterstaugliche wie auch altersspezifische Wohnungen werden deshalb in den kommenden Jahren auf eine beträchtlichen Nachfrage stossen.

Doch es stelle sich die Frage, wie sich nach dieser Welle der Pillenknicke auf den Immobilienmarkt auswirkt, erklärt Fredy Hasenmaile. Er zählt sich selbst zur Pillenknicke-Generation. Nach seiner Einschätzung droht keine «Altersblase». Die Zuwanderung der letzten Jahre habe dazu beigetragen, die zahlenmässig weniger starken Altersklassen nach den Babyboomern aufzufüllen. Die Tannenform der Alterspyramide verwandle sich zunehmend in eine Pilzform. Laut Hasenmaile werden 2040 in den meisten Altersklassen die Zahlen höher liegen als heute.

Die grössten Wachstumsraten werde die Gruppe der Hochbetagten erleben. Bis 2040 werden allein die Jahrgänge schrumpfen, die 2028 Spit-



Zählt sich selbst zur Pillenknicke-Generation: Immobilienspezialist Fredy Hasenmaile.

zenwerte ausgewiesen haben. Die Konsequenzen für die Immobilienwirtschaft: Bis 2028 besteht ein hoher Bedarf an altersgerechten Wohnungen, auf den praktisch ein Vollstopp

folgt. Nach 2028 werde sich der Fokus auf das Wohnen der Menschen im gesunden Rentenalter verschieben, sagt Hasenmaile. Er rechnet zudem mit einem starken Wachstum an altersspezifischen Wohnangeboten wie Seniorenresidenzen, betreuten Wohnplätzen und Pflegeimmobilien. Auch Service- und Betreuungsdienstleistungen dürften an Attraktivität gewinnen. Technische Erneuerungen in der Robotik und Sensorik, der medizinische Fortschritt oder Veränderungen im Generationenverhältnis könnten allerdings den Bedarf an solchen Angeboten verringern.

Die Gesamtnachfrage nach Wohnraum wird laut Hasenmaile nicht abnehmen. Weniger gefragt sein werden künftig aber Wohnformen, die zu wenig auf die Bedürfnisse der Senioren ausgerichtet sind. Das Einfamilienhaus werde der Verlierer auf dem Markt sein, erklärt der Immobilienspezialist. Die Hauptgründe: vergleichsweise hohe Belastungen durch Reinigung und Unterhalt der zumeist zu grossen Wohnflächen, schlechtere Anbindung an den öffentlichen Verkehr und geringere Sozialkontakte. Da der Reurbanisierungstrend sich verstärkt, dürfte sich zudem das Preisgefälle zwischen Stadt und Land verschärfen. (stg)



In der neuen Limmatfeld-Überbauung in Dietikon ZH sind Senioren deutlich untervertreten.



Auch in den 96 Mietwohnungen der neuen Siedlung Sonnenhof in Regensdorf ZH sind Personen ab 65 Jahren klar untervertreten, obwohl die Lage und das Wohnungsangebot den Bedürfnissen älterer Personen entsprechen. Vielleicht seien die Wohnungen für Senioren zu teuer, aber vermutlich sei in der Vermarktung, dem längeren Entscheidungsprozess älterer Menschen zu wenig Rechnung getragen worden, meint Gaétan E. Kameni, Leiter des Portfolio-Managements bei der Mobimo AG. «Die jüngeren Interessenten waren schneller und damit im Vorteil.» Über die Preise und die rasche Vergabe könnten ältere Menschen ausgeschlossen werden, sagt Kameni. «Wir müssen umdenken, damit Senioren nicht benachteiligt werden.»

Für Simone Gatti, Fachfrau für Altersfragen, braucht es vor allem bezahlbare Kleinwohnungen – Studios, 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen. «Und diese Wohnungen sollen sich nicht nur für ältere Menschen eignen, sondern für alle Generationen.» Gut auffind- und möblierbar, hindernisfrei und hell sowie farblich kontrastreich sollte dieser Wohnraum sein, und die Angebote sollten nachbarschaftliche Kontakte fördern. Freundschaftsfördernde Wohnkonzepte wie Hausgemeinschaften können nach Angaben von Gatti erfolgreich sein, wenn Gemeinschaftsräume bereitgestellt werden und die Anfangszeit in der neuen Wohnung durch eine Moderation begleitet wird. Gerade bei neuen Wohnformen müssten die

Vermieter mehr Zeit für Kommunikation und Entscheidungsprozesse einräumen, wenn Senioren zum Zielpublikum gehören. Clusterwohnungen mit eigenem Bad und gemeinschaftlich nutzbarer Fläche zum Beispiel seien längst an jüngere Leute vergeben, wenn die älteren Interessenten sich endlich entschieden haben. Bei Clusterwohnungen eigne sich zudem nicht jeder Standort für alle Generationen.

### Selbstbestimmter Lebensabend

Die zu Hause wohnenden Senioren müssten verstärkt sozial und pflegerisch unterstützt werden, fordert Tamara Renner, Geschäftsleiterin der Spitex der Stadt Luzern. Hochbetagte Menschen wünschten sich einen selbstbestimmten Lebensabend in der gewohnten Umgebung, auch mit Krankheit und Gebrechen. Wichtig seien vor allem eine vertraute Nachbarschaft, ein soziales Netzwerk, eine professionelle Betreuung und Pflege, ein Wohnumfeld ohne Hindernisse und Barrieren sowie ein gutes Versorgungsangebot im Quartier.

Im hohen Alter werde die Wohnung zunehmend zum Lebensmittelpunkt, weil der Radius sich verkleinere, erklärt Antonia Jann, Geschäftsführerin der Age-Stiftung. Die eigenen vier Wände bilden einen Ausgangspunkt für Aktivitäten und bieten einen geschützten Raum, wo auch die Lebensbilanz gezogen werden kann. Das soziale Netzwerk unterstützt laut Jann die Autonomie und die

Stressbewältigung, «so fein die Fäden auch sein mögen». Die baulichen Bedingungen tragen weniger zum Wohlbefinden bei als soziale Kontakte. Bauliche Barrieren werden erst im hohen Alter zum Problem. Für einen Wohnungswechsel müsse das ganze System stimmen: Wohnung und Umfeld, soziale Kontakte, Finanzierbarkeit, Aktivitäten und Sicherheit. Jann weist allerdings auf die grossen Unterschiede in den Bedürfnissen und Ressourcen der Senioren hin. Sie spricht sich deshalb dafür aus, Wohnangebote auf Lebenslagen und weniger auf das Lebensalter auszurichten.

Damit Senioren auch im fragilen Rentenalter zu Hause wohnen können, seien im Wohnraum angepasste Zimmergrössen, kurze Wege und geeignete Materialisierungen notwendig, sagt Beat Fellmann, Partner und Geschäftsführer der Casea AG. Im Umfeld müsse der Zugang zu Versorgungsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet sein. Technologien könnten den Alltag erleichtern und das Sicherheitsgefühl steigern. Auch Services wie Handreichungen, Betreuung und Pflege unterstützen ein selbstständiges Leben. ■

### LINKTIPP

Auf [baublatt.ch/senioren](http://baublatt.ch/senioren) finden Sie die Studie als PDF.

