

# **Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter – Heute und in Zukunft**

**Die Babyboomer und ältere Generation im Fokus**



**Auftraggeber** Kanton Zürich  
Wilhelm Natrup  
Amt für Raumentwicklung  
Stampfenbachstrasse 14  
8090 Zürich

**Verfasserin** Zimraum Raum + Gesellschaft  
Joëlle Zimmerli, Petra Vogel  
Müllerstr. 48  
8004 Zürich  
zimmerli@zimraum.ch  
www.zimraum.ch  
Tel: 044 / 586 43 31

Mit Unterstützung der Age Stiftung.

Publikation: Oktober 2012

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Veränderung der Altersstruktur und ihre Folgen .....</b>	<b>1</b>
1.1	Zwei Generationen im Fokus .....	1
1.2	Einflussfaktoren auf Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität .....	2
1.3	Methodisches Vorgehen.....	2
<b>2</b>	<b>Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im demographischen Wandel .....</b>	<b>5</b>
2.1	Demographische Veränderungen.....	5
2.2	Lebenskonzepte.....	9
2.3	Altersvorsorge.....	12
2.4	Immobilien- und Wohnungsmarkt.....	16
<b>3</b>	<b>Lebenssituation und Mobilitätserfahrung .....</b>	<b>22</b>
3.1	Pluralisierung der Haushaltstypen .....	22
3.2	Sozialer Status im Wandel .....	24
3.3	Eigentums- und Mietverhältnisse.....	26
3.4	Wohnortverbundenheit .....	27
3.5	Zusammenfassung der Erkenntnisse .....	30
<b>4</b>	<b>Erfüllte Wohnbedürfnisse.....</b>	<b>34</b>
4.1	Gründe zum Bleiben .....	34
4.2	Bestandsoptimierung am Eigentum .....	36
4.3	Erweiterung der Wohnfläche mit einem Feriendomizil.....	37
4.4	Eigenständige Haushaltsführung bis ins hohe Alter .....	38
4.5	Wohnen in Genossenschaften .....	40
4.6	Zusammenfassung der Erkenntnisse .....	40
<b>5</b>	<b>Wohnmobilität im Alter .....</b>	<b>43</b>
5.1	Gründe zum Umziehen .....	44
5.2	Favorisierte Wohnformen.....	49
5.3	Wohin es ältere Menschen zieht .....	52
5.4	Zusammenfassung der Erkenntnisse .....	59
<b>6</b>	<b>Der Weg aus dem Eigentum und in das Eigentum .....</b>	<b>61</b>
6.1	Verkauf oder Vererbung von Wohneigentum.....	62
6.2	Erwerb von Wohneigentum.....	64
6.3	Bau von Wohneigentum.....	67
6.4	Zusammenfassung der Erkenntnisse .....	68
<b>7</b>	<b>Ältere Menschen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt.....</b>	<b>70</b>
7.1	Kenntnisse und Einschätzung des Angebots .....	70
7.2	Schwierigkeiten auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt.....	72
7.3	Wohnungssuche .....	72
7.4	Zusammenfassung der Erkenntnisse .....	74
<b>8</b>	<b>Gesellschaftliche Gruppen im Fokus .....</b>	<b>77</b>
8.1	Sozialer Status .....	78
8.2	Zivilstand .....	81

<b>9</b>	<b>Raumtypologische Unterschiede .....</b>	<b>85</b>
9.1	Starkes Bevölkerungswachstum.....	86
9.2	Wohlstand der Gemeinde.....	86
9.3	Beschäftigte pro Einwohnerin und Einwohner .....	86
9.4	Erschliessungsgrad der Gemeinde mit ÖV .....	87
9.5	Sonderfälle Stadt Zürich und Stadt Winterthur .....	88
<b>10</b>	<b>Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Wandel: Handlungsansätze .....</b>	<b>90</b>
10.1	Zielgruppen- und raumgerechte Wohnmobilität .....	90
10.2	Selbständigkeit in einem eigenen Haushalt .....	92
10.3	Solidarität im Zusammenleben.....	92
10.4	Selbstverantwortung beim Wohnen .....	93

**Anhang:**

- A1 Literaturverzeichnis
- A2 Stichproben aus den Befragungen

# **A Demographische Fragen für die Raumentwicklung**

---

# 1 Die Veränderung der Altersstruktur und ihre Folgen

Die demographische Entwicklung führt nicht nur dazu, dass im Kanton Zürich bis ins Jahr 2030 knapp 200'000 Personen mehr leben werden. Auch die Altersstruktur der Menschen, die bereits hier wohnen, erfährt einen Wandel. Künftig gibt es deutlich mehr über 65-jährige Personen, sowohl insgesamt als auch gemessen an der gesamten Bevölkerung. Es werden aber nicht nur mehr, sondern auch andere Menschen sein, die älter werden.

Diese Veränderungen betreffen auch die Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität. Zwar kann die bisherige Wohnmobilität statistisch mit den Umzügen älterer Haushalte gemessen werden. Aufgrund der gesellschaftlichen Veränderungen darf aber nicht davon ausgegangen werden, dass diese Dynamiken für die nächsten zehn Jahre linear fortgeführt werden können. Mehr Wissen über die Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität, die zu einer veränderten Nachfrage nach Wohnangeboten führen, ist deshalb notwendig.

Folgende Leitfragen werden in dieser Studie untersucht:

- Welches sind die Wohnformen, in denen die älteren Generationen in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahre leben wollen?
- Wie ausgeprägt ist die Wohnmobilität der älteren Generationen und wie gehen sie mit bisherigem und neuem Wohneigentum um?
- Wo wollen die älteren Generationen wohnen?
- Wie unterscheiden sich die Bedürfnisse der heutigen älteren Generation von denen der künftigen?

Mit dem vorliegenden Bericht wird eine differenzierte Annäherung an die Fragestellung gemacht und damit eine breite Grundlage für weitere Schritte geschaffen.

## 1.1 Zwei Generationen im Fokus

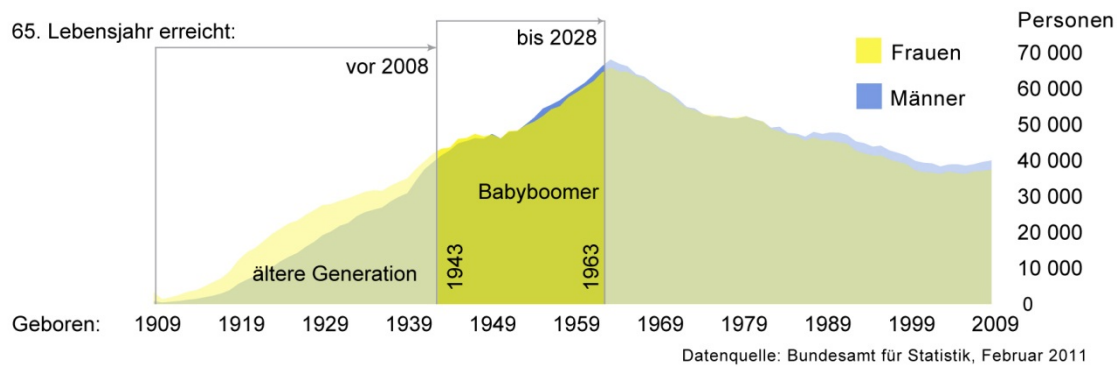
---

Damit Aussagen für die Wohnnachfrage in den nächsten zehn Jahren gemacht werden können, liegt der Fokus der Studie sowohl auf den heutigen als auch auf den künftigen älteren Menschen.

Die künftige ältere Generation erhält alleine mit ihrer hohen Zahl ein grosses Gewicht. Es sind die geburtenstarken Babyboomer, zu denen die Jahrgänge 1943 bis 1963 zählen. Gleichzeitig eröffnet sich mit ihnen auch qualitativ eine neue Dimensionen. Denn die Babyboomer tragen ihre modernen Lebensformen, die ihren Ursprung in den 1960er bis 1980er Jahren haben, mit ins Alter.

Auf Abbildung 1 sind die beiden Generationen als Ausschnitte aus einer liegenden Bevölkerungspyramide dargestellt. Die Abbildung zeigt, wie stark die Zahl älterer Personen wächst, seit die ersten Babyboomer im Jahr 2008 ins Pensionsalter getreten sind.

Abbildung 1: Die untersuchten Generationen und Anzahl Personen pro Jahrgang (eigene Darstellung)

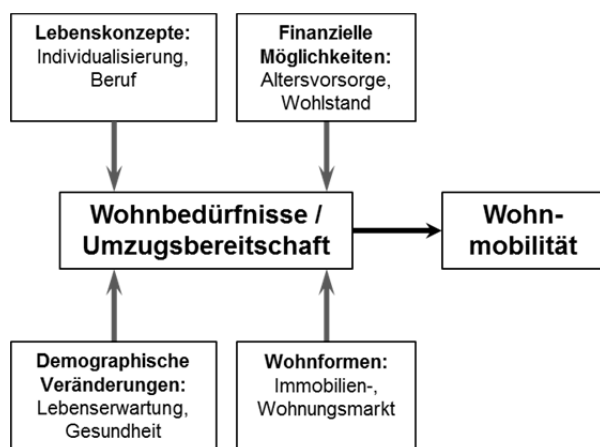


Im Zentrum der Studie stehen ältere Menschen, die im eigenen Haushalt wohnen und eigenständig über die Umsetzung von Wohnbedürfnissen und Wohnmobilität entscheiden können. Nicht in die Analyse mit einbezogen sind ältere Menschen, die in Alters- oder Pflegeheimen leben.

## 1.2 Einflussfaktoren auf Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität

Die Wohnbedürfnisse, Umzugsbereitschaft und Wohnmobilität älterer Menschen werden im Wesentlichen von vier Komponenten beeinflusst.

Abbildung 2: Einflussfaktoren auf Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität



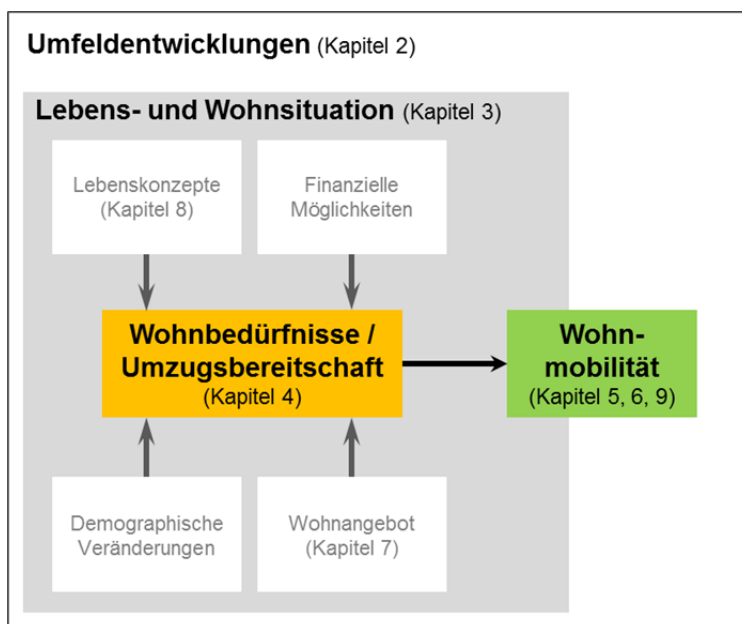
Dazu zählen die demographischen Veränderungen wie höhere Lebenserwartung und bessere Gesundheit. Ein zweiter Faktor sind die veränderten Lebenskonzepte, die als Folge der Pluralisierung der Familienformen und veränderten beruflichen Laufbahnen das Wohnverhalten beeinflussen. Drittens haben sich die finanziellen Rahmenbedingungen wie Altersvorsorge und Wohlstand verändert. Und letztlich spielt der Wohnungsmarkt eine grosse Rolle, auf dem ältere Menschen ihre veränderten Bedürfnisse in eine neue Wohnsituation umsetzen können.

## 1.3 Methodisches Vorgehen

Als Grundlage für die Studie dienen verschiedene Datenquellen. Auf der einen Seite wurden statistische Daten ausgewertet, mit denen die grossen gesellschaftlichen Trends

illustriert werden. Dazu zählen Daten aus der Steuerstatistik, aus der Zuwanderungsstatistik sowie aus der harmonisierten Einwohner- und Gebäuderegister des Statistischen Amtes des Kantons Zürich. Auf der anderen Seite ist eine repräsentative telefonische Befragung von über 700 Personen über 50 Jahren im Kanton Zürich durchgeführt worden. Die befragten Personen gaben Auskunft zu ihrer Lebens- und Wohnsituation sowie zu ihren Wohnbedürfnissen und Wohnmobilität. Als dritte Datenquelle wurden die Ergebnisse aus einer Zuzugsbefragung ausgewertet, die im Jahr 2010 in zwölf Gemeinden und Städten des Kantons Zürich durchgeführt wurde. Die Stichproben sind in Anhang A2 beschrieben.

Abbildung 3: Berichtsaufbau



Der Berichtsaufbau folgt im Wesentlichen dem Untersuchungsmodell. In Kapitel 2 werden die Veränderungen im gesellschaftlichen Umfeld erläutert und mit Daten untermauert. Kapitel 3 beschreibt die Lebens- und Wohnsituation der älteren Menschen auf Basis der Befragung. Kapitel 4 geht auf die befriedigten Wohnbedürfnisse ein und auf die Gründe, die zu einer erhöhten Umzugsbereitschaft führen. Kapitel 5 und 6 beschreiben, unter welchen Bedingungen ältere Menschen ihre Wohnsituation verändert haben. Kapitel 7 und 8 gehen schliesslich nochmals vertieft auf die Frage der Lebenskonzepte ein und die Frage, welche Stellung ältere Menschen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt haben. Mit Kapitel 9 werden die für die Raumplanung relevanten raumtypologischen Unterschiede hervorgehoben. Kapitel 10 fasst schliesslich die Erkenntnisse zusammen und zeigt Handlungsmöglichkeiten für die Raumentwicklung auf.



# **B Gesellschaftliche Entwicklungen**

---

## 2 Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im demographischen Wandel

### 2.1 Demographische Veränderungen

---

Die grossen demographischen Veränderungen finden in zwei Bereichen statt: Einerseits verändert sich innerhalb der Schweizer Bevölkerung die Altersstruktur fundamental. Andererseits haben sich in den letzten Jahrzehnten internationale Migrationsbewegungen in Quantität und Qualität verändert. Die nächsten Abschnitte zeigen, in welchem Zusammenhang diese Entwicklungen mit der Wohnmobilität älterer Menschen stehen.

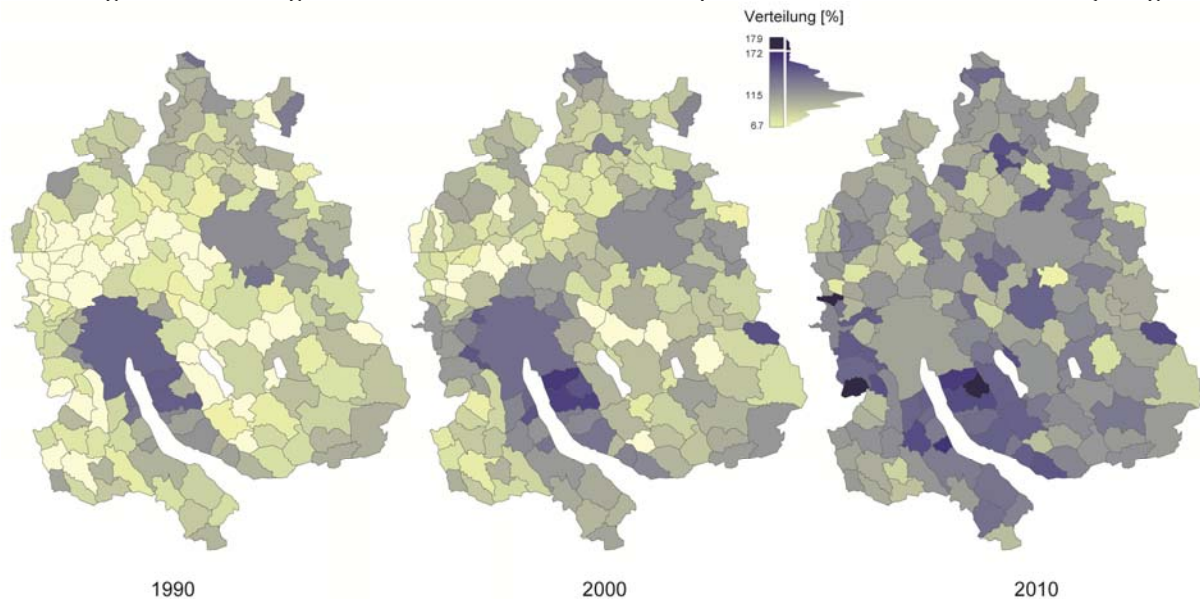
#### Eintritt der Babyboomer ins Rentenalter

Der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung nimmt zu. Die Zunahme macht sich im Segment der über 80-Jährigen am stärksten bemerkbar. Damit wächst eine spezifische Altersgruppe, die überproportional viel Wohnraum beansprucht. Am stärksten betroffen sind die Gemeinden am Seeufer und am Uetliberg.

Die Wohnbevölkerung des Kantons Zürich hat sich in den letzten hundert Jahren fast verdreifacht und wird bis im Jahr 2035 nochmals um rund 15 Prozent wachsen (BFS 2011). Dies entspricht einem leicht höheren Bevölkerungszuwachs als in der Gesamtschweiz (12,5 Prozent). Der Anteil der über 65-Jährigen nimmt von heute 16 auf 23 Prozent im Jahr 2035 zu. Der Kanton Zürich bleibt mit seiner wirtschaftlichen Anziehungskraft und städtischen Ausprägung zwar unter dem Schweizer Durchschnitt (BFS 2007). Mit dem Renteneintritt der ersten Babyboomer im Jahr 2008 hat die Veränderung der Altersstruktur aber eingesetzt. Lesbar wird dies an den Stellenanzeigen, die seither fast wöchentlich zu frei gewordenen leitenden Positionen in öffentlicher Verwaltung und Unternehmen publiziert werden.

Im Kanton Zürich hat sich die Veränderung bisher am stärksten in den Seegemeinden und am Uetliberg manifestiert. Im Gegensatz dazu hat sich die Bevölkerung in den Städten Zürich und Winterthur mit der Reurbanisierung und Zuwanderung seit 1990 verjüngt.

Abbildung 4: Veränderung der Altersstruktur 1990 bis 2010: prozentualer Anteil der 65- bis 79-Jährigen



Das Älterwerden der Bevölkerung zeigt sich deutlich im individuellen Flächenverbrauch. Denn viele ältere Menschen bleiben nach dem Auszug der Kinder im Familienheim. Der Verkleinerung des Haushalts folgt damit kaum eine Reduktion der Wohnfläche. Heute beansprucht eine Familie mit Kindern und Jugendlichen 35m<sup>2</sup> pro Person. Bei Pensionierten in Einfamilienhäusern beläuft sich derselbe Wert auf 80m<sup>2</sup>, wie eine Studie des statistischen Amtes zeigt (Hofer, Bucher, & Gysel, 2011).

Mit der steigenden Anzahl von Babyboomern, unter denen viele Hauseigentümer sind, wird sich dieser Flächenverbrauch weiter zuspitzen.

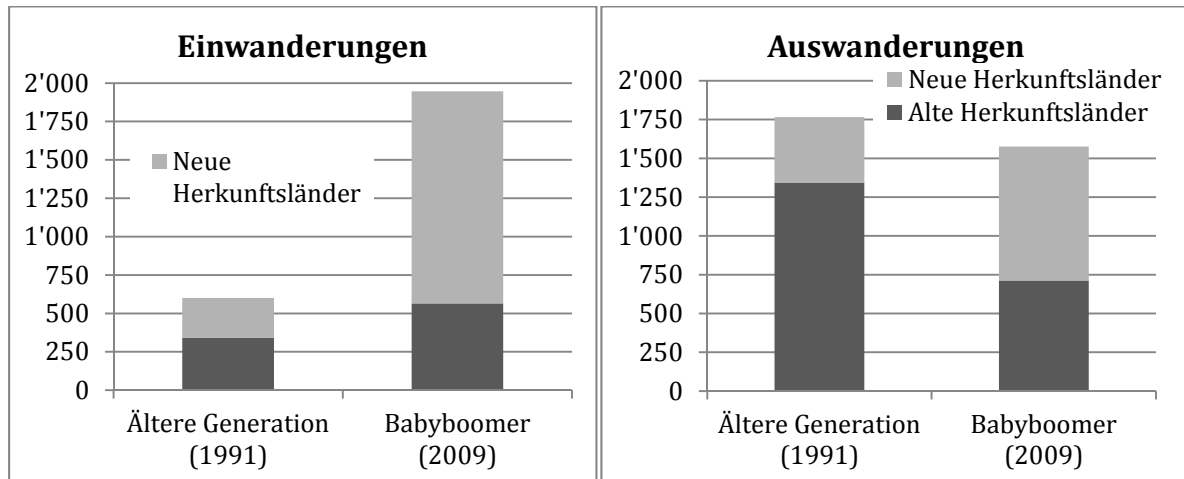
### **Zu- und Abwanderung in veränderter Quantität und Qualität**

Das Älterwerden der Bevölkerung wird unterstrichen durch die stärkere Einwanderung von Babyboomern im Alter von 50 bis 70 Jahren aus den Neuen Herkunftsländern. Sie machen heute einen deutlich höheren Anteil an der gesamten Immigration aus als vor zwanzig Jahren. Die Rückwanderungen bleiben verhältnismässig gleich, viele verlassen die Schweiz also auch wieder.

Das Wanderungsmuster älterer Menschen hat sich während der letzten 20 Jahre deutlich verändert, sowohl in der Quantität als auch in der Qualität. In den 1990er Jahren stammten die Zugewanderten vor allem aus Herkunftsländern wie Italien oder Spanien. Heute immigrieren die Babyboomer vor allem aus Ländern wie Deutschland oder aus Osteuropa, welche als Neue Herkunftsländer bezeichnet werden. Sie kommen tendenziell zahlreicher und anteilsstärker als früher. Während 1991 die 49- bis 69-Jährigen 3.3% der gesamten Zuwanderung ausmachten, sind es bei den Babyboomern, die 2009 im ähnlichen Alter sind, bereits 8.8% (Quelle: BFS Petra). Dies verdeutlicht die Abbildung 5 links. Die Rückwanderung erfolgt im Generationenvergleich hingegen ähnlich. An der gesamten Auswanderung ist der Anteil zwischen 1991 (14.1%) und 2009 (15.8%) sogar leicht angestiegen. Der positive Zuwanderungssaldo verschiebt sich aber gegenüber frü-

her ins höhere Alter. Grund dafür dürfte die steigende Nachfrage nach hochqualifizierten Führungskräften und Managern über 50 Jahren sein.

Abbildung 5: Generationale Einwanderungen in den Kanton Zürich in absoluten Zahlen (Quelle: BFS Petra)

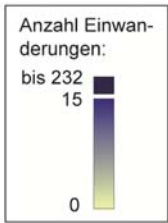
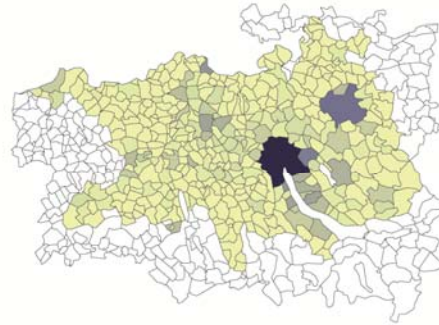
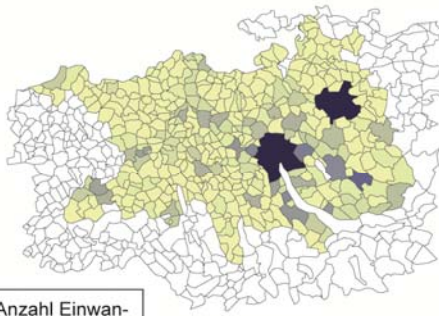


Mit der Veränderung der Herkunftsorte haben sich auch die Präferenzen hinsichtlich der gewählten Wohnstandorte verschoben. Während sich die Zuwandernden vor 20 Jahren neben Zürich und Winterthur vor allem in den ehemaligen Industriestandorten am linken Seeufer und im Umfeld von Uster niederliessen, wählen sie heute generell attraktive und gut erschlossene Wohnorte wie die Seegemeinden oder die regionalen Zentren Uster, Wetzikon oder auch Hinwil.

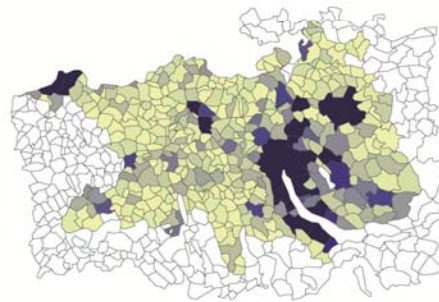
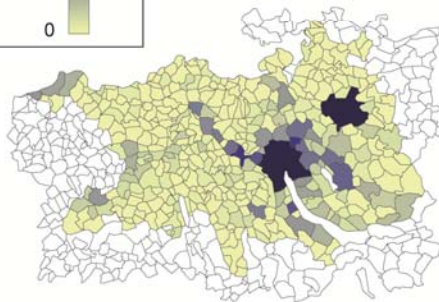
Abbildung 6: Wanderungsmuster nach Generationen (Quelle: Petra, BFS)  
 Einwanderungen ältere Generation (Jahrgänge 1922 - 1942)  
 Jahr 1991, im Alter von 49 bis 69 Jahren

aus alten Ländern

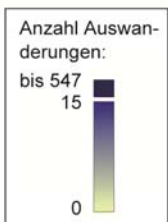
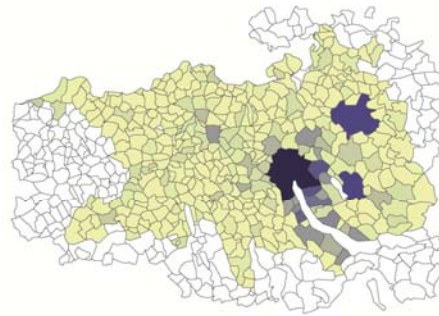
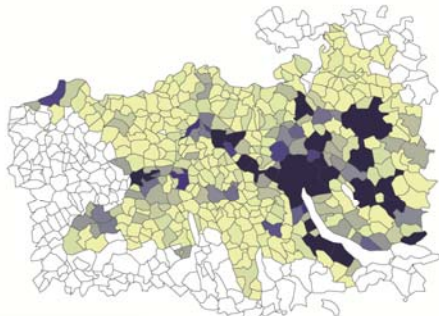
aus neuen Ländern



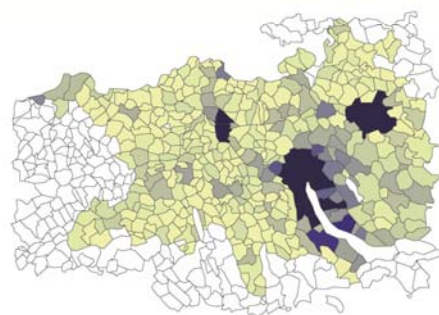
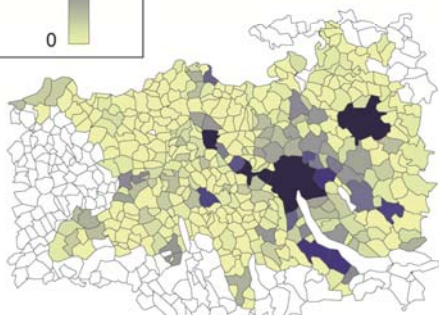
Einwanderungen Babyboomer (Jahrgänge 1943 - 1963)  
 Jahr 2009, im Alter von 46 bis 66 Jahren



Auswanderungen ältere Generation (Jahrgänge 1922 - 1942)  
 Jahr 1991, im Alter von 49 bis 69 Jahren



Auswanderungen Babyboomer (Jahrgänge 1943 - 1963)  
 Jahr 2009, im Alter von 46 bis 66 Jahren



## 2.2 Lebenskonzepte

---

Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter hängen wesentlich von der Lebenserwartung ab und von der Fähigkeit, den Haushalt selbstständig führen zu können. Daneben spielen individuelle Lebenskonzepte eine Rolle, die sich in den Wünschen nach einem bestimmten sozialen Umfeld äussern. Wesentlich sind dabei die Veränderung von Beziehungs- und Erwerbsmustern. Diese prägen die Gestaltung von Haushalten deutlich mit.

### **Mehr Lebensqualität und beschwerdefreie Lebensjahre**

Der kontinuierliche Anstieg der Lebenserwartung geht mit einer Zunahme der beschwerdefreien Lebensjahre im Alter einher. Der Aufenthalt in einer Pflegeeinrichtung wird nicht nur hinausgezögert, sondern auch verkürzt. Dies führt zu einer grösseren Anzahl von Kleinhaushalten in der Gesamtbevölkerung. Mit der Annäherung der Lebenserwartung der Männer an diejenige der Frauen nimmt künftig als Gegentrend der hohe Anteil alleinstehender bzw. verwitweter Frauen etwas ab.

Den Fortschritten in Medizin und Prävention, dem Rückgang schwerer körperlicher Arbeit, der zunehmenden sportlichen Betätigung und der gesunden Lebensführung immer breiterer Bevölkerungsschichten ist es zu verdanken, dass die Lebenserwartung im Laufe des 20. Jahrhunderts kontinuierlich angestiegen ist (Höpflinger and Hugentobler 2003). Zusätzlich begünstigt wurde diese Entwicklung durch die bessere Lebensqualität aufgrund des höheren Wohlstands- und Bildungsniveaus und dem Ausbau der Sozialsysteme. Seit 1950 nimmt auch die geschlechtsbezogene Differenz ab. Dies zeigt sich an der Anzahl verbleibender Lebensjahre von 65-Jährigen: Vor 25 Jahren konnte ein 65-jähriger Mann im Durchschnitt noch mit 15 und eine Frau mit knapp 20 Jahren weiteren Jahren rechnen. Diese Zahlen haben sich heute für 65-jährige Männer um fünf beziehungsweise für Frauen um zwei Jahre erhöht. Da die längere Lebensdauer auch mit mehr beschwerdefreien Lebensjahren einhergeht, sind diese zusätzlichen Lebensjahre auch gewonnene Lebensjahre (Höpflinger and Hugentobler 2003). Insgesamt fällt die Anzahl Jahre mit Behinderungen bei Männern geringer aus als bei Frauen (Seematter-Bagnoud, Paccaud, and Robine 2009). Da erst gegen Ende der Lebenszeit schwere Krankheiten und Behinderungen die Alltagsaktivitäten einschränken, können ältere Personen länger in ihren vier Wänden wohnen. Die Dauer des individuell beanspruchten Wohnraums steigt damit an.

### **Selbständige Haushaltsführung**

Dank verschiedener Unterstützungsmöglichkeiten werden die Babyboomer künftig länger in der Lage sein, ihren privaten Haushalt selbstständig zu führen als die bisherigen älteren Generationen. Wer seinen Wohnstandort in der Nähe zu Gesundheits- und Versorgungsangeboten hat oder über genügend finanzielle Mittel für den Bezug externer Dienstleistungen verfügt, kann einen solchen Aufenthalt vermehrt sogar vermeiden.

Nebst der Zunahme der beschwerdefreien Jahre fördern auch technologische Entwicklungen die Selbständigkeit im Alter. Schon heute verfügen über die Hälfte der über 68-

Jährigen über einen Computer und knapp 90 Prozent über ein Mobiltelefon (Quelle: Schweizer Haushaltspanel 2000 und 2010).

Vor allem das Internet mit seinen vielfältigen Möglichkeiten zum Bezug von Dienstleistungen leistet einen Beitrag an die selbständige Lebensführung. Heute sind 40 Prozent der über 65-Jährigen online, womit die Schweiz im europäischen Vergleich die Nase vorn hat (Schelling and Seifert 2010). Da die Babyboomer zu einem Grossteil aus dem Berufsalltag mit der Internetnutzung vertraut sind, steigt die Internetkompetenz innerhalb der zukünftig Alten weiterhin an.

Daneben spielt der motorisierte Individualverkehr eine Rolle. Der Motorisierungsgrad nimmt mit dem Eintritt ins Pensionsalter kaum ab. Gut 77 Prozent der heute über 68-Jährigen besitzen ein Auto. Bei den Babyboomern, die jetzt kurz vor der Pension stehen, ist der Anteil noch um 10 Prozentpunkte höher. Eine Abnahme des Motorisierungsgrades im hohen Alter findet nur in sehr geringem Masse statt, wie die Zeitreihen aus dem Schweizer Haushaltspanel von 2000 bis 2010 vermitteln.

Bei der Mobilität zeigt sich indes eine Veränderung des Modalsplits. So nimmt der Anteil des motorisierten Individualverkehrs für Einkäufe und Besorgungen sowohl bei den Babyboomern als auch bei der heute älteren Generation zu. Diese Entwicklung wird begleitet von einem Rückgang der Bedeutung des öffentlichen Verkehrs für Besorgungen des täglichen Bedarfs. Im Gegensatz dazu stellt die Bahn im Bereich der Freizeitaktivitäten weiterhin ein wichtiges Verkehrsmittel dar (Quelle: Mikrozensus 2005).

Der Verbleib im privaten Haushalt wird durch den Bezug externer Hilfe gefördert. Eine grosse Rolle spielen dabei professionalisierte Dienste wie Haushaltshilfen oder Spitex. Gemäss Schweizer Haushaltspanel beurteilen die Babyboomer aber auch die zu erwartende Hilfe von Familie und Freunden zuversichtlich. Entgegen dem oft propagierten Trend der Erosion der Familie schätzen die zukünftig Alten die zu erwartende Hilfe von Verwandten sogar leicht höher ein als die heutige ältere Generation, wobei auch deren Erwartungen in den letzten 10 Jahren gestiegen sind. Auch die Schätzung der zu erwartenden Hilfe von Freunden hat bei den zukünftig Alten in den letzten Jahren zugenommen und liegt auf einem höheren Niveau als bei den heutigen über 65-Jährigen. Die Partnerin oder der Partner bleibt generationen- und altersunabhängig eine wichtige Bezugsperson (Quelle: Schweizer Haushaltspanel 2000 und 2010).

### **Individuelle Lebenskonzepte**

Die Individualisierung der Lebensstile ist mit den Babyboomern auch bei den Alten angekommen. Die Lebenskonzepte sind vielfältiger und weniger statusabhängig geworden. Das Alter als Determinante hat an Erklärungskraft verloren. Dies wirkt sich in Form von unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und veränderten Mustern von Wohnmobilität innerhalb der Gruppe der Alten aus. Die Unterschiede zu den jüngeren Generationen nehmen ab.

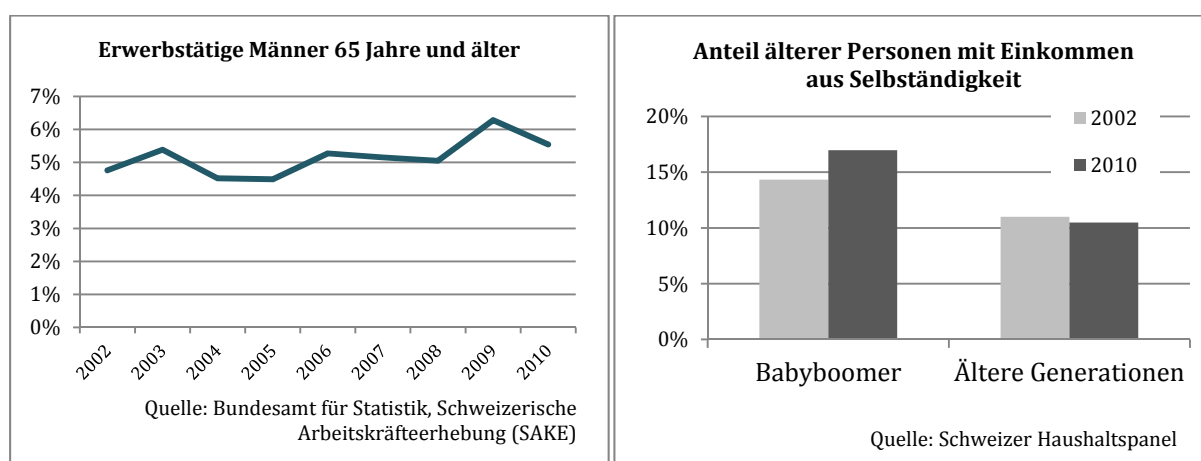
Die Babyboomer sind in einer Welt der gesellschaftlichen Öffnung aufgewachsen, was zu individuelleren persönlichen Lebensläufen führte. Im Gegensatz dazu waren die Rollenvorstellungen der Vorgängergenerationen viel rigider. Die neuen Möglichkeiten und un-



terschiedlichen Sozialisationsinflüsse finden ihren Niederschlag in einer Vervielfältigung der Lebensentwürfe und Wertvorstellungen. Innerhalb der Gruppe der «neuen Alten» nehmen traditionelle Milieus zugunsten neuer verschiedenartiger Lebensstile ab (Podding 2006). Diese Befunde werden unterstützt durch weitere Trends.

So führt die Vitalität und ausgeprägte berufliche Identifizierung der neuen Alten zu vermehrter Erwerbstätigkeit auch nach Erreichen des Pensionsalters. Die Anzahl der Männer, die im Rentenalter am Arbeitsmarkt teilnehmen, hat im Kanton Zürich in den letzten Jahren leicht aber stetig zugenommen. Heute sind im Kanton Zürich knapp 6 Prozent der über 65-jährigen als Arbeitskräfte erfasst. Die zunehmende Erwerbstätigkeit der Alten widerspiegelt die existierende Nachfrage der Wirtschaft nach deren Wissen und Fähigkeiten, aber auch die Vielfalt der Lebenskonzepte. Während sich die einen zunehmend fröhlich pensionieren lassen, arbeiten andere möglichst lange weiter. Bei den Frauen ist ein vergleichbarer Trend nicht nachweisbar.

Abbildung 7: Über 65-jährige erwerbstätige Männer, Kanton Zürich; Einkommen aus Selbständigkeit

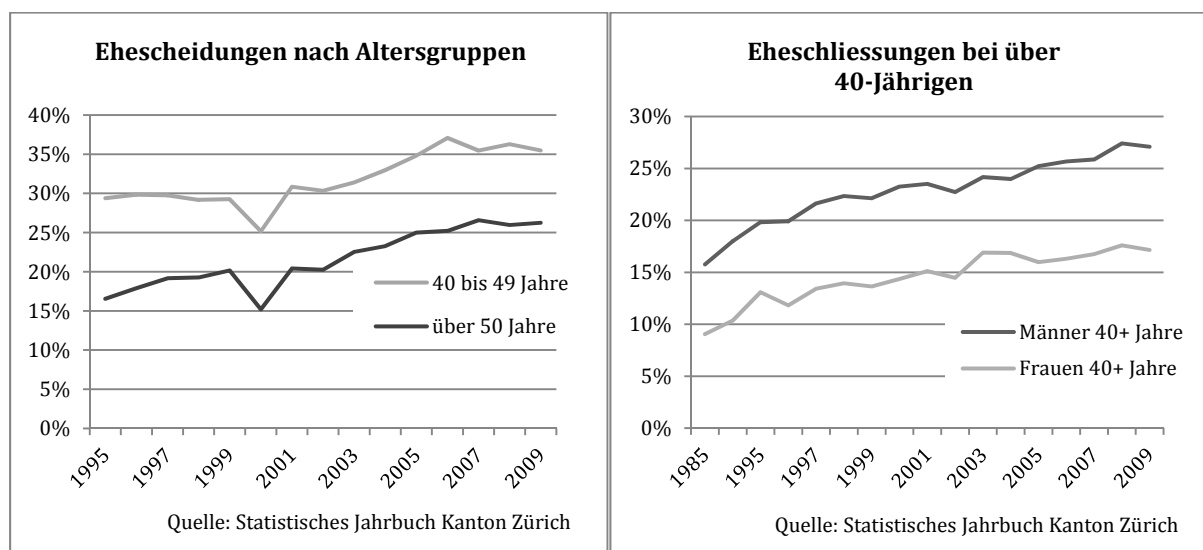


Eine weitere Komponente der Individualisierung ist der Anstieg der Selbständigerwerbenden unter den Babyboomern. Mit näher rückendem Pensionsalter findet ein Ausbau solcher Tätigkeiten statt, was zum Verwischen der Grenzen der Pensionierung beiträgt. Die zunehmende berufliche Betätigung der zukünftig älteren Generation wird deren Wahl des Wohnstandorts beeinflussen. Die Nähe zum Arbeitsort, zur potenziellen Kundenschaft und beruflichen Netzwerken bleibt für sie von grosser Bedeutung.

Zur Pluralisierung von Familienformen und Beziehungsmustern beigetragen hat die steigende gesellschaftliche Akzeptanz und gesetzliche Liberalisierung von Ehescheidungen. Die Scheidungsrate der über 50-jährigen ist im Kanton Zürich seit Mitte der 1990er Jahre um rund 10 Prozentpunkte gestiegen. Heute hat bereits jede vierte Person über 50 Jahren eine Scheidung hinter sich. Gegenüber der jüngeren Altersgruppe haben die Anzahl Scheidungen im höheren Alter überproportional zugenommen. Dies ist für die Wohnmobilität älterer Generationen hoch relevant, da bei jeder Scheidung ein Haushalt aufgelöst wird und zu vermehrter Aktivität älterer Personen auf dem Wohnungsmarkt führt.



Abbildung 8: Ehescheidungen und Eheschliessungen bei über 40-Jährigen



Die steigende Scheidungsrate innerhalb der Babyboomer führt jedoch keineswegs zu deren Vereinsamung, sondern ist ein Zeichen der Verbreitung der Lebensabschnittspartnerschaften. Im gleichen Zeitraum, in dem die Scheidungsraten zunahm, erhöhte sich auch die Anzahl der Eheschliessungen der über 40-Jährigen. Über 15 Prozent der Frauen und 25 Prozent der Männer lassen sich nochmals auf die Ehe ein. Damit werden zwei Haushalte wieder in einem vereint.

### 2.3 Altersvorsorge

Die finanziellen Möglichkeiten zur Umsetzung von Wohnbedürfnissen und zur Gestaltung von Wohnmobilität im Alter werden unter anderem durch das verfügbare Einkommen aus der staatlichen und der beruflichen Vorsorge, durch das persönliche Vermögen bzw. die private Vorsorge sowie durch Erbschaften bestimmt.

#### Einkommen und Pensionskasse

Das Einkommen der Babyboomer wächst in den nächsten fünfzehn Jahren mit dem Alter werden an, erlebt mit der Pensionierung einen Einbruch, wird sich aber insgesamt auf höherem Niveau einpendeln als bei den älteren Generationen. Der Spielraum der Babyboomer für Wohnmobilität wird damit grösser sein wie auch die Möglichkeit, sich einen höheren Wohnkomfort leisten zu können.

Bei den Babyboomern ist das mittlere steuerbare Jahreseinkommen seit den 1990er Jahren stetig angestiegen und erreicht nun bei denjenigen, die kurz vor der Pensionierung stehen, den Höhepunkt. Der Anstieg zeigte sich insbesondere bei den verheirateten Männern. Im Gegensatz dazu stellt sich bei den alleinstehenden Männern schon im jüngeren Alter eine Stagnation ein. Moser (2006) erklärt dies mit der stärkeren Verbreitung von Teilzeitarbeit und weniger starken Karriereorientierung der Singles gegenüber den Familienvätern. Verheiratete Babyboomer werden also über höhere Einkommen im Alter verfügen als ihre unverheirateten Altersgenossen und können sich damit mehr Wohnkomfort leisten – zumindest solange sie verheiratet sind.

Für die verheiratete ältere, vor 1941 geborene Generation bedeutete die Pensionierung bisher eine Einkommenseinbusse von zwanzig, für Alleinstehende ungefähr dreissig Prozent. Die Höhe pendelte sich anschliessend rasch auf konstantem Niveau ein (Moser 2006). Dieser Effekt wird sich auch bei den Babyboomern zeigen, da er erwerbsverlauf- und nicht generationenspezifisch ist. Höhere Renteneinkommen zeichnen sich aber bereits heute in den älteren Generationen ab. Je später sie geboren sind, desto mehr erhalten sie. Damit macht sich erstmals das Pensionskassenobligatorium bemerkbar, das sich bei den Babyboomern besonders deutlich bei den Frauen auswirken wird (Balthasar et al. 2003).

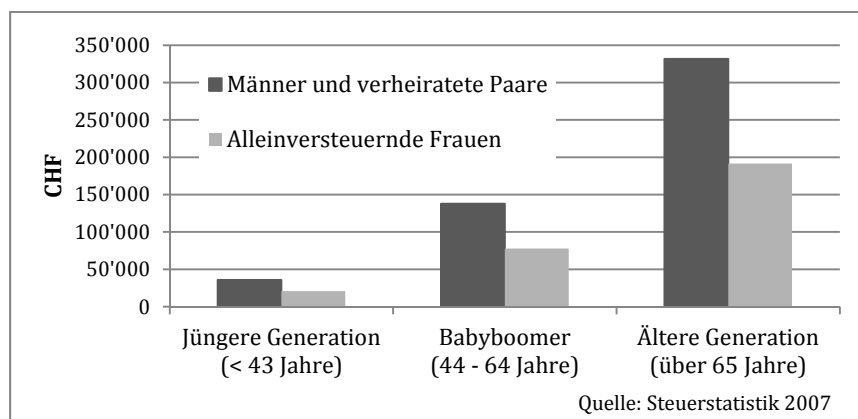
Trotz der Einkommenseinbusse nach der Pensionierung wird die Tragbarkeit der finanziellen Situation im Kanton Zürich generationenunabhängig als einfach eingeschätzt, wie aus der aktuellen Befragung aus dem Schweizer Haushalts-Panel hervorgeht (2010).

## Vermögen

Das Vermögen der Babyboomer wird sich nach der Pensionierung weiter anhäufen. Es folgt allerdings anderen Mustern als bei den älteren Generationen und ist zugleich sehr viel ungleicher auf die unterschiedlichen Wohnräume im Kanton Zürich verteilt. Mehr als die Hälfte der Babyboomer wird mit den Jahren über genügend bewegliches Vermögen für grössere Investitionen in Wohneigentum verfügen.

Im Jahr 2007 beläuft sich das durchschnittliche bewegliche Vermögen im Kanton Zürich bei Männern und verheirateten Paaren der älteren Generation auf rund 332'000 Schweizerfranken. Die Babyboomer verfügen bereits heute über rund 138'000 Franken (Quelle: Steuerstatistik 2007). Abbildung 9 zeigt diese Werte und vor allem den sprunghaften Anstieg, der sich nach dem 65. Lebensjahr einstellt.

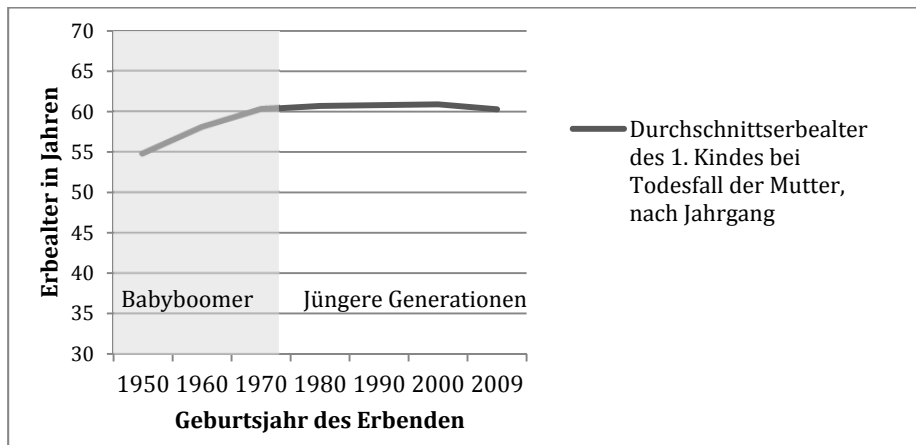
Abbildung 9: Explosion des beweglichen Medianvermögens nach der Pensionierung



Momentan treten die Babyboomer in die Phase der Vermögensbildung ein, die hauptsächlich zwischen dem 50. und 70. Lebensjahr stattfindet (Moser 2006). Dieses Zeitfenster hängt mit dem Auszug der Kinder aus dem Elternhaus und damit der Verringerung von finanziellen Belastungen zusammen. Eine weitere Komponente ist die Vermögensbildung durch Erbschaften, die in zunehmend höherem Alter eintreten. Für die Verzögerung ins höhere Alter verantwortlich ist die steigende Lebenserwartung der Mütter, bei deren Tod – der in der Regel aufgrund des Geschlechts und des Altersunterschieds von

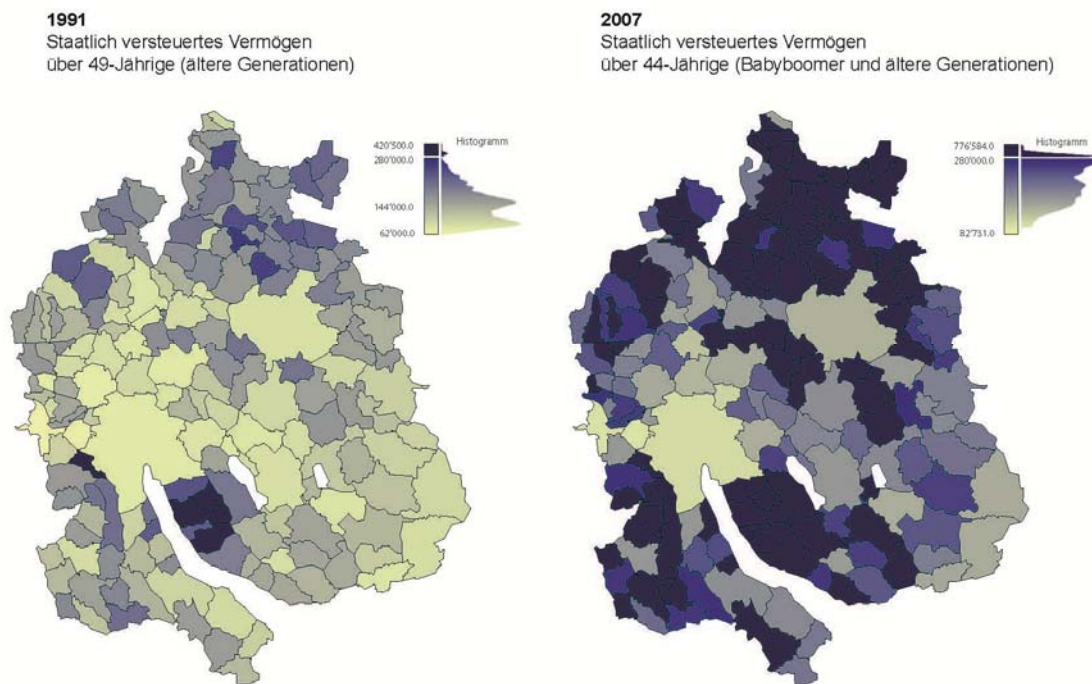
Ehepaaren später als jener des Vaters eintritt – das Vermögen auf die jüngere Generation vererbt wird. Abgeschwächt wird der Trend künftig durch das steigende Alter der Mütter bei der Geburt des ersten Kindes. Eine Berechnung, welche beide Aspekte berücksichtigt, zeigt, dass bei den Babyboomern noch ein Anstieg des durchschnittlichen Erbealters zu erwarten ist, während es sich bei den jüngeren Generationen ab Jahrgang 1970 bei ungefähr 60 Jahren einpendeln wird (Abbildung 10).

Abbildung 10: Steigendes durchschnittliches Erbealter bei den Babyboomern



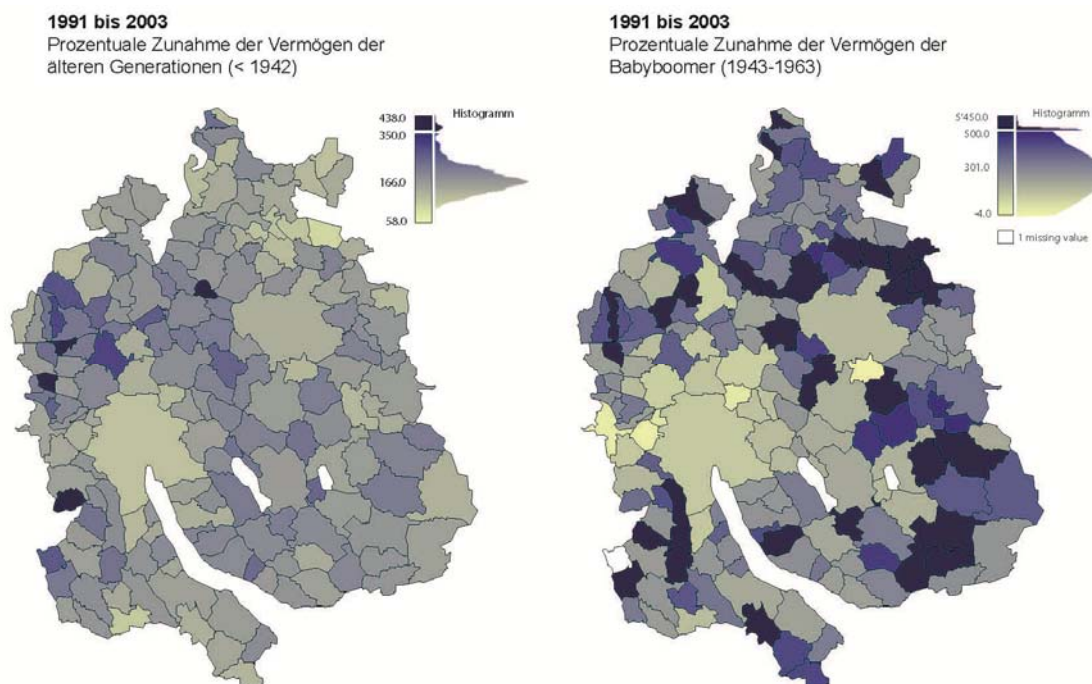
In den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren werden also immer mehr ältere Babyboomer – insbesondere Verheiratete und Beerbte – über genügend Vermögen verfügen, das sie in Wohneigentum und Wohnkomfort investieren können. Dass die Babyboomer eine gute Wahrscheinlichkeit haben, ein ähnlich hohes Vermögen wie die älteren Generationen anzuhäufen, zeigt das absolute Wachstum der Vermögen seit den 1990er Jahren. So hat sich zwischen 1991 und 2003 das mittlere Vermögen von Ehepaaren fast vervierfacht. Abbildung 11 zeigt allerdings auch, dass sich die räumliche Verteilung der Vermögen deutlich akzentuiert hat. Die Grossstädte und grösseren Städte sowie einige Agglomerationsgemeinden haben wenig vom Trend profitiert, im Gegensatz zur Zürichseeregion und den peripheren Regionen im Weinland, Knonaueramt und Teilen des Oberlandes. Eine Ausnahme im dichter besiedelten Raum macht das Glattal, wo sich 2007 ebenfalls viel versteuertes Vermögen anhäuft.

Abbildung 11: Vermögensunterschiede der über 49-Jährigen 1991 und der über 44-Jährigen 2007 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich)



Dass die räumliche Segregation der Vermögen gerade in den peripheren Regionen zu einem wesentlichen Teil den Babyboomern und nicht der älteren Generation zugewiesen werden kann, deckt der relative Vermögenszuwachs auf. Abbildung 12 zeigt, wie ungleich verteilt das Vermögenswachstum bei den Babyboomern gegenüber den älteren Generationen erfolgte.

Abbildung 12: Relativer Anstieg der Vermögen nach Generationen



Eine Komponente, die zur Vermögensanhäufung bei der älteren Generation beigetragen hat, wird sich bei den Babyboomern angesichts der gegenwärtigen weltweiten Entwicklungen auf den Finanzmärkten in den nächsten zehn Jahren kaum wiederholen: der Börseneffekt zwischen 1990 und 1998 (Moser 2006). Entsprechend kann in Frage gestellt werden, ob die Babyboomer je dasselbe Vermögensniveau erreichen.

Vermögen, Geschlecht und Partnerschaften lassen sich ausserdem in folgenden Zusammenhang bringen: Am höchsten sind die Vermögen bei verheirateten Ehepaaren. Ein Grossteil des Vermögens wird oder wurde in dieser Generation noch von vollzeiterwerbstätigen Männern erwirtschaftet. Damit besitzen verheiratete Männer tendenziell über mehr Gestaltungsmöglichkeiten als verheiratete Frauen, beispielsweise zur Aneignung von Wohneigentum. Kommt es jedoch zu einer Trennung, was immer häufiger auch im höheren Alter der Fall ist, so lastet gemeinsam genutztes Wohneigentum stärker auf dem Rücken des Mannes. Dies macht Frauen unmittelbar mobiler bei der Wahl ihres neuen Wohnstandorts. Während sich der Mann noch um den Verkauf des Haus kümmert, zieht die Frau bereits als Mieterin um.

## **Erben**

Das Erbe spielt bei den Babyboomern künftig eine grössere Rolle als Komponente der Vermögensanhäufung – allerdings nur für die Hälfte. Es wird ein entscheidender Auslöser für Investitionen in bestehende oder neue Immobilien sein, übernimmt hingegen kaum eine Rolle als Sicherung der Altersvorsorge bei Haushalten mit geringem finanziellem Spielraum.

Eine Komponente, welche den Börseneffekt der 1990er Jahre kompensieren dürfte, ist die Vermögensbildung durch Erbschaften. Die Resultate eines Nationalfondsprojekts (Bauer, Stutz, and Schmutz 2006) unterstreichen diese Entwicklung. Sie zeigen, dass die 50- bis 64-Jährigen mit einem Anteil von mehr als einem Drittel im Jahr 2000 die betragsmässig grösste Empfängergruppe ist. Es zeichnen sich aber auch steigende Ungleichheiten ab. So ist Erben für mehr als die Hälfte keine Altersabsicherung, da entweder gar nichts oder zu wenig geerbt wird.

Das Vermögen könnte zwar als komfortable Altersvorsorge verwendet werden, wird es aber kaum. So ist laut statistischem Amt des Kantons Zürich kein Vermögensverzehr im Rentenalter erkennbar. Pensionierte tasten ihre Ersparnisse in der Regel nicht an, sondern vermehren sie weiter (Moser 2006).

## **2.4 Immobilien- und Wohnungsmarkt**

---

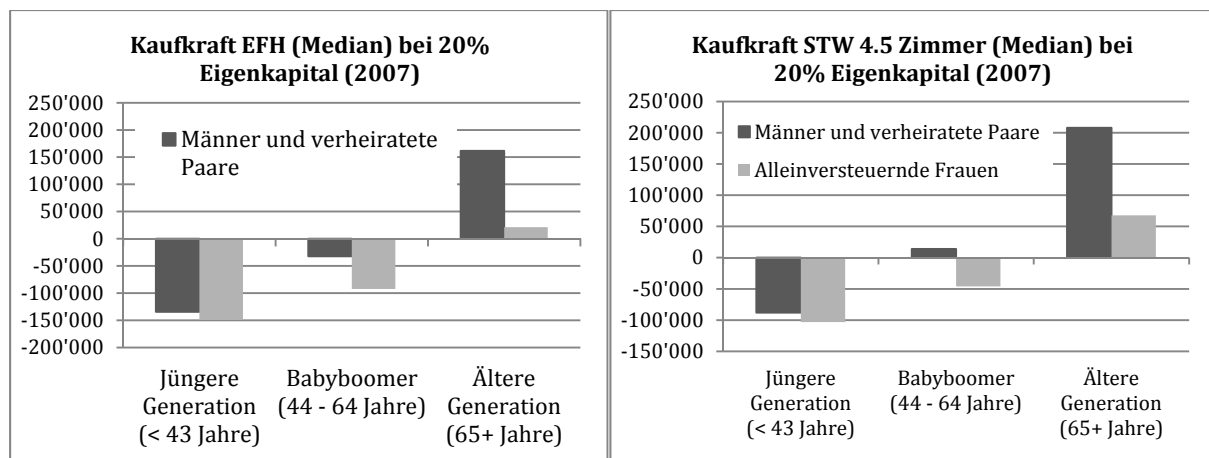
Die Position älterer Menschen auf dem Immobilienmarkt wird von vier Kriterien mitbestimmt: Von ihrer Kaufkraft, von ihren Möglichkeiten, finanzielle Mittel aus der zweiten Säule zu beziehen, von ihrem Image als Mietende und ihrem Bedürfnis, an zentralen Lagen zu wohnen.

## Immobilienkaufkraft

Die zunehmende Kaufkraft der älteren Generationen bringt grössere Gestaltungsmöglichkeiten für das Wohnen im Alter. Renovationen, neue Liegenschaften oder der Umzug an einen anderen Ort: Die Bewegungsfreiheit nimmt zu – zumindest aus finanziellen Gesichtspunkten und bei weitem nicht für alle.

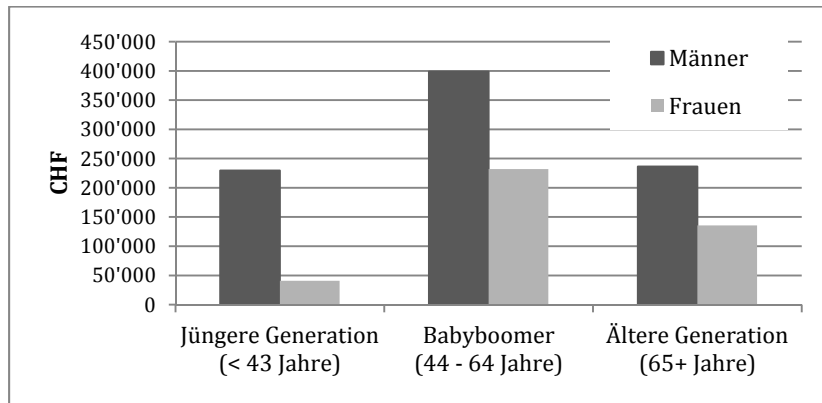
Eine einfache Berechnung veranschaulicht, welcher Bevölkerungsanteil sich mit seinem beweglichen Vermögen ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung leisten könnte. Die Berechnung geht davon aus, dass ein Objekt in der Wohngemeinde zum Durchschnittspreis erstanden wird. Angenommen wird, dass der Käufer oder die Käuferin zwanzig Prozent des beweglichen Vermögens als Eigenkapital einsetzt. So könnten sich im Jahr 2007 weit über die Hälfte der Männer und verheirateten Paare aus der älteren Generation ein Einfamilienhaus leisten und noch gut die Hälfte der alleinversteuernden Frauen. Abbildung 13 zeigt auch, dass sich bereits jetzt von den Babyboomern knapp die Hälfte der Männer und verheirateten Paare eine etwas günstigere Eigentumswohnung leisten könnte. Kommt ein Erbe hinzu oder werden finanzielle Mittel aus der Pensionskasse bezogen, so kann sich dieses Verhältnis rasch ändern.

Abbildung 13: Übrig bleibendes Vermögen nach Abzug von 20% Eigenkapital zum durchschnittlichen Einfamilienhauspreis (links) bzw. Preis einer 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung (rechts) in der Wohngemeinde (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, eigene Berechnung)



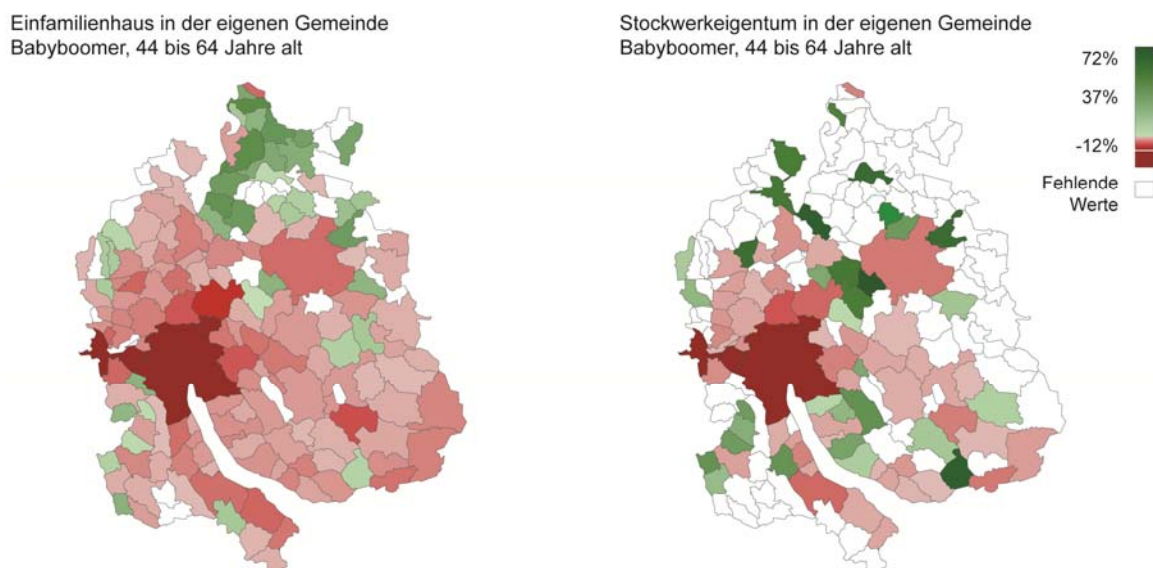
Nicht berücksichtigt ist in der Berechnung, ob die Hypothek und weitere anfallende Investitionen mit dem verfügbaren Einkommen langfristig getragen werden können. So verführen die heute sehr tiefen Hypothekarzinsen zum Immobilienbesitz, was sich bei einer deutlichen Erhöhung im nächsten Jahrzehnt mit dem Verkauf vieler Objekte rächen könnte. Die bereits heute hohe Verschuldung der Babyboomer, die auf Abbildung 14 dargestellt ist, weist nicht darauf hin, dass diese Altersgruppe die hohe Zahlungsmoral und dasselbe Sicherheitsdenken aufweist wie die ältere Generation. Mit steigendem Alter erwarten die Banken auch mehr Eigenkapital. Während Besitzerinnen und Besitzer von Einfamilienhäuser, die weitgehend abbezahlt sind, durch den Verkauf wieder genügend bewegliches Vermögen für eine neue Immobilie haben, werden bisherige Mieterinnen und Mieter oder höher verschuldete Immobilienbesitzer im Alter vor grösseren Schwierigkeiten stehen, sich neues Eigentum anzueignen.

Abbildung 14: Verschuldung im Jahr 2007 (Median) (Quelle: Steuerstatistik Kanton Zürich)



Regional gesehen ist die Immobilienkaufkraft der Babyboomer im Jahr 2007 in den peripheren Regionen am höchsten, wenn Immobilien, die bereits Teil des Vermögens sind, mitberücksichtigt werden. Abbildung 15 zeigt, welcher prozentuale Anteil des Vermögens übrig bleiben bzw. fehlen würde, wenn ein Einfamilienhaus oder ein Stockwerkeigentum zum durchschnittlichen Preis in der Wohngemeinde erstanden wird.

Abbildung 15: Immobilienkaufkraft der Babyboomer, regional differenziert (2007)



### Vorbezug aus der Pensionskasse

Nicht nur das individuelle Vermögen polarisiert die Möglichkeiten, Wohnbedürfnisse im Alter umzusetzen. Auch mit dem Bezug bzw. Vorbezug von Pensionskassengeldern öffnet sich die Schere der finanziellen Möglichkeiten der Babyboomer. Wer bereits vermögend ist, greift besonders häufiger auf die Pensionskasse zu. Mit dem Zugriff auf diese Mittel für Immobilien vermindert sich künftig für viele der finanzielle Spielraum für andere Wünsche und Unvorhergesehenes.

Um sich Wohneigentum anzueignen, können unter 65-Jährige seit 1992 finanzielle Mittel aus der Pensionskasse vorbeziehen. Eine Studie der Eidgenössischen Steuerverwaltung (Baur et al. 2010) zeigt jedoch deutliche Unterschiede, wer sich im Alter von 55- bis 65-Jährigen dieser Möglichkeit bedient. Unterschiede gibt es zwischen Geschlecht, Ein-

kommen und Nationalität. So sind es fast doppelt so viele Männer als Frauen und dreimal mehr Schweizer als Ausländer. Bei den über 60-Jährigen sind es fast nur noch Männer, die Mittel vorbezahlen. Dies führen die Autoren auf die geringe Arbeitsmarktteilnahme der älteren Generation Frauen zurück, was sich direkt in den Vorsorgegeldern der zweiten Säule niederschlägt. Dieser Geschlechterunterschied wird sich mit der höheren Arbeitsmarktpartizipation der Babyboomer-Frauen etwas relativieren. Die Höhe des Vorbezugs nimmt mit steigendem Einkommen linear zu und wächst bei den sehr hohen Einkommen sprunghaft an. Wer also bereits über viel finanzielle Mittel verfügt, greift auf weitere Mittel zu und investiert diese besonders gerne in Immobilien. Die Verfasser der Studie prognostizieren aber auch, dass künftig weniger als ein Prozent der Versicherten pro Jahr einen Vorbezug in Anspruch nehmen wird. Fest steht, dass die Summe der Vorbezüge ansteigt. Damit werden mehr finanzielle Ressourcen in «Immobilien» gesteckt und die Flexibilität für andere Wünsche oder Unvorhergesehenes sinkt – etwa wenn doch eine Frühpensionierung in Erwägung gezogen wird oder eine Trennung ansteht (Scruzzi 2011). Damit sinkt die Wohnmobilität des Mittelstandes wieder.

### **Ältere Menschen auf dem Wohnungsmarkt**

Das goldene Alter für den Mietwohnungsmarkt liegt im Jahrzehnt vor der Pensionierung und dürfte sich künftig noch einige Jahre darüber hinausziehen. Auf Schwierigkeiten stösst, wer eine Veränderung der Wohnsituation lange herauszögert oder im hohen Alter zum Umzug forciert wird.

Ältere Menschen sind auf dem Mietwohnungsmarkt als Neumietende eine noch wenig beachtete Zielgruppe, die dennoch oder gerade deshalb mit ihrer zunehmenden Wohnmobilität auf Schwierigkeiten stossen könnte. Es sind die 65- bis 75-Jährigen – also die ältere Generation – die als Neumietende benachteiligt sind: weil sie sich auf den Internetportalen für Mietwohnungen nicht zurechtfinden, generell wenig Erfahrungen mit dem Wohnungsmarkt haben oder auf angespannten Wohnungsmärkten als Neumietende nicht konkurrenzfähig sind (Heye 2011). Die Babyboomer hingegen gehören bereits heute zu den Lieblingen der Liegenschaftsverwaltungen. Sie werden nicht nur als unproblematisch bezeichnet, sondern auch als gerne gesehene, anspruchsvolle und eigenständige Neumieter beschrieben (Heye 2011). Diese Eigenschaften werden sie mit ihrer guten Gesundheit, Mobilität und Aktivität noch einige Jahre ins höhere Alter mitnehmen. Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt werden sich vermehrt vom Alter lösen und stärker von der individuellen Lebens- und Wohnmobilitätsgeschichte geprägt. Die Anspruchsvollen, die im jüngeren Alter aus Einfamilienhäusern in Wohnungen ziehen, werden ihre Interessen gut durchsetzen können. Langjährige Mietende werden aus Erfahrung versiert bei der Wohnungssuche sein. Schwierig werden es hingegen ältere Menschen haben, welche lange am selben Ort gewohnt haben, finanziell schlecht ausgestattet sind oder auf keine informellen Netzwerke zurückgreifen können. Sind sie zum Umzug gezwungen oder wollen sie im höheren Alter ihre Wohnsituation verändern, werden sie ohne fremde Hilfe kaum eine Wohnung finden, die ihren Bedürfnissen angemessen ist.

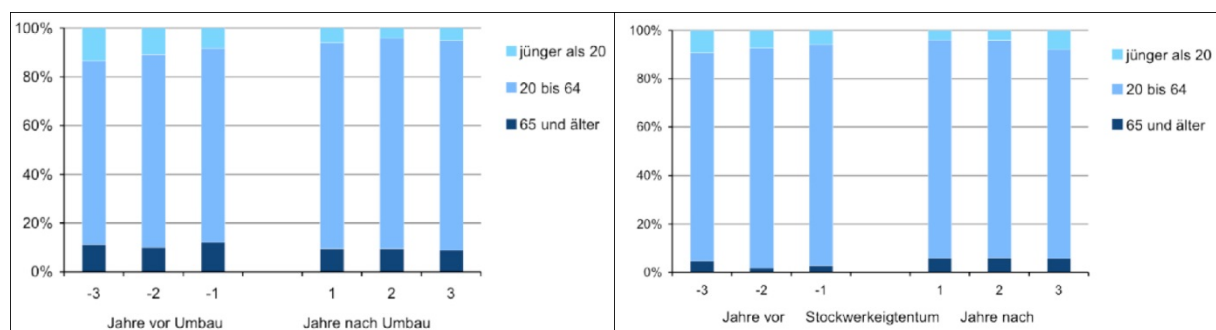


## Abwanderung und Reurbanisierung

Der angespannte, attraktive Wohnungsmarkt an zentraler urbaner Lage in der Stadt Zürich führt zu kontroversen Wanderungsbewegungen bei älteren Menschen: die einen verlassen die Quartiere, die anderen ziehen zu. Während die Abwanderung älterer Menschen nach dem Umbau einer Liegenschaft typisch für alle Quartiere der Stadt Zürich ist, findet eine Reurbanisierung in Neubau und Stockwerkeigentum nur in den zentralen Stadtquartieren mit urbanem Wohnumfeld statt.

Auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt, der aufgrund seiner Attraktivität sehr angespannt ist, finden sowohl leichte Verdrängungs- als auch Zuwanderungsprozesse von älteren Menschen statt. Dies zeigt eine Analyse des Langstrassenquartiers (Craviolini, Heye, and Odermatt 2008). Als Teil eines sozialräumlichen Prozesses sind in diesem zentral gelegenen, sehr urban geprägten Quartier über 65-Jährige zwischen 1990 und 2007 nach Gebäudesanierungen in andere Quartiere oder aus der Stadt gezogen. Gleichzeitig zeigte sich ein leichter Reurbanisierungseffekt. Der Anteil der über 65-Jährigen ist bei Neubauten sowie bei der Umwandlung in Stockwerkeigentum nämlich leicht angestiegen. Die Veränderungen sind geringfügig, wie Abbildung 16 zeigt, aber dennoch sichtbar. Während der Abwanderungsprozess nicht quartierspezifisch sondern typisch für alle Quartiere der Stadt ist, wird der Stockwerkeigentums-Effekt nur im Langstrassenquartier, und nicht in den anderen Quartieren beobachtet (Craviolini, Heye, and Odermatt 2008).

Abbildung 16: Anteil der über 65-Jährigen im Langstrassenquartier nach einer Gebäudesanierung (links) und nach der Umwandlung in Stockwerkeigentum (rechts) (Quelle: Craviolini et al. 2008: 79-83)



# C Entwicklungen im Kanton Zürich

---

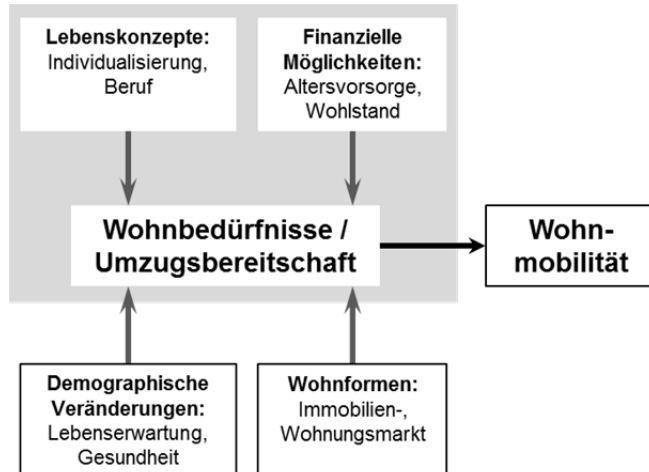
### 3 Lebenssituation und Mobilitätserfahrung

Die vorherigen Kapitel haben die grossen Veränderungen aufgezeigt, die im Zusammenhang mit den Wohnbedürfnissen und der Wohnmobilität älterer Menschen stehen. Nun sollen auf der individuellen Ebene die eingangs beschriebenen Fragen überprüft werden:

- Wie ausgeprägt ist die Wohnmobilität älterer Menschen und wie gehen sie mit bisherigem und neuem Wohneigentum um?
- In welchen Wohnformen wollen ältere Menschen in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahre leben?
- Wo wollen älteren Generationen wohnen?
- Wie unterscheiden sich die Bedürfnisse der heutigen älteren Generation von denen der künftigen?

Als erstes wird die Umzugsbereitschaft betrachtet. Die nächsten Abschnitte zeigen, inwiefern sich die Lebenskonzepte und Mobilitätserfahrungen sowie die finanziellen Möglichkeiten darauf auswirken, ob ältere Menschen generell bereit für einen Umzug sind.

Abbildung 17: Umzugsbereitschaft in Abhängigkeit der Lebenskonzepte und finanziellen Möglichkeiten im Alter



#### 3.1 Pluralisierung der Haushaltstypen

Die Individualisierung ist bei den Babyboomern, also den heute 50 bis 68-Jährigen, angekommen. Im Gegensatz zur älteren Generation, also den über 69-Jährigen, sind sie häufiger ledig, getrennt oder geschieden. Im Gegensatz dazu lebt in der älteren Generation eine Mehrheit von 77 Prozent verheiratet oder ist verwitwet. Neue Partnerschaften sind aber auch bei der älteren Generation kein Tabu mehr. Sechs Prozent von ihnen sind nicht verheiratet, leben aber in einer Beziehung.

Tabelle 1: Zivilstand nach Altersgruppen

	Babyboomer		Ältere Generation
	50 bis 59 Jahre	60 bis 67 Jahre	über 68 Jahre
Ledige	12.4 %	10.8 %	7.3 %
Getrennte	3.9 %	2.1 %	0.4 %
Geschiedene	12.0 %	20.6 %	15.3 %
Verheiratete	69.8 %	57.7 %	59.5 %
Verwitwete	1.9 %	8.8 %	17.6 %
<b>Total</b>	<b>100% (n=258)</b>	<b>100 % (n=194)</b>	<b>100 % (n=262)</b>

Die meisten Befragten wohnen mit ihrem Partner aus erster Ehe (57%) oder alleine (28%). Allgemein wohnen viel mehr ältere Frauen als Männer alleine, weil sie eine längere Lebenserwartung haben und weil sich Männer bei neuen Partnerschaften tendenziell an jüngeren Frauen orientieren. Während über ein Fünftel aller unter 60-Jährigen noch Kinder im Haushalt hat, ist der Anteil bei den älteren deutlich geringer. Die Wohngemeinschaft ist in beiden Generationen kaum verbreitet.

Über 57 Prozent der Personen mit Kindern leben noch im selben Wohnobjekt, in dem mindestens eines der Kinder seit früher Kindheit aufgewachsen ist, wobei der Anteil bei den Einfamilienhausbesitzenden (66%) deutlich höher ist als bei den Mietenden (50%). Obwohl die Wohnmobilität nach dem 60. Lebensjahr zunimmt, lebt immer noch knapp die Hälfte der älteren Generation im Familienheim. Verhalten sich die Babyboomer gleich wie die ältere Generation, so ist nur noch bei rund 6 Prozent in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren mit einem Auszug aus dem Familienhaus oder der Familienwohnung zu rechnen. Kapitel 6 wird allerdings zeigen, dass Babyboomer deutlich aktiver mit Wohneigentum umgehen als die bisherige ältere Generation, was künftig zu mehr Auszügen aus Familienhäusern führen wird.

Bei den Babyboomern zeigt sich nach dem 60. Lebensjahr eine Scheidungswelle, was mit einer erhöhten Umzugsaktivität in dieser Lebensphase einhergeht. Bisher wurden bei Scheidungen aus Einfamilienhausbesitzenden häufig eine Mieterin und ein Mieter. Die Resultate aus der Befragung zeigen jedoch einen überdurchschnittlich hohen Anteil Geschiedener bei den Stockwerkeigentümern. Das Haus wird verkauft und das Kapital daraus von einem Partner in Stockwerkeigentum investiert.

Eine deutliche Veränderung bei den Wohnformen im Alter zeigt der bemerkenswerte Befund zur Führung von Doppelhaushalten. Dreissig Prozent der befragten Personen in Partnerschaft geben an, dass der Partner oder die Partnerin noch in einem eigenen Haushalt lebt. Davon ausgeschlossen sind Alters- und Pflegeheime. Solche Doppelhaushalte sind bei jungen Babyboomern und bei der älteren Generation verbreiteter. Es sind vor allem Ledige und Geschiedene mit einem neuen Partner oder Paare in zweiter Ehe, die in zwei Haushalten wohnen. Aber auch jede vierte Person in erster Ehe wohnt in doppelt geführten Haushalten. Besonders beliebt ist das Modell bei Personen mit hohem Einkommen und bei Einfamilienhausbesitzenden. Der Entscheid für diese Wohnform ist bewusst getroffen und nicht nur vorübergehend. Denn die Betroffenen zeigen eine unterdurchschnittliche Bereitschaft zu einem weiteren Umzug. Sie warten also nicht den geeigneten Zeitpunkt ab, mit dem Partner zusammenzuziehen. Doppelhaushalte sind

besonders verbreitet in ländlichen und schlecht erschlossenen Gemeinden, in Städten und Gemeinden mit hohen Immobilienpreisen – vorwiegend am Zürichsee – und in der Stadt Zürich.

Tabelle 2: Anzahl doppelt geführte Haushalte in Partnerschaften nach Altersgruppen und Wohntypen

		Lebt Ihr/e Partner/in auch noch in einem eigenen Haushalt oder anderswo?*
		Anteil (N)
<b>Babyboomer</b>	50 bis 59 Jahre	33% (200)
	60 bis 67 Jahre	25% (126)
<b>Ältere Generation</b>	über 68 Jahre	31% (170)
<b>Wohntypen</b>		
zusammen mit 1. Ehepartner		25% (100)
zusammen mit Kindern		26% (61)
zusammen mit Partner aus zweiter Ehe		38% (40)
zusammen mit Partner ohne Heirat		38% (32)

\*ausgenommen sind Alters-/Pflegeheime

Die höchste Umzugsbereitschaft zeigen Haushalte, die von Paaren geteilt werden. Die geringste Bereitschaft für einen Umzug haben ältere ledige oder geschiedene Singles, die alleine leben und Paare, die in zwei Haushalten leben.

Tabelle 3: Wohnfläche und Umzugsbereitschaft im Zusammenhang mit dem Haushaltstyp

Haushaltstyp	Anteile (N)	Umzug gemacht	Bereitschaft zum Umzug	Mobilität
Gemeinsamer Haushalt (1. Ehe)	42% (287)	22%	48%	+
Doppelt geführte Haushalte in Partnerschaft	21% (142)	20%	43%	
Keine Partnerschaft, geteilter Haushalt (Familie)	5% (32)	33%	53%	++
Gemeinsamer Haushalt (2. Ehe, unverheiratet)	7% (45)	31%	47%	+
Keine Partnerschaft (verwitwet)	8% (51)	32%	41%	-
Keine Partnerschaft (ledig, geschieden, getrennt)	18% (123)	44%	37%	--

**Legende Mobilität:**

+ / ++ besonders hohe Mobilität zu erwarten  
 - / -- besonders geringe Mobilität zu erwarten  
 durchschnittliche Mobilität

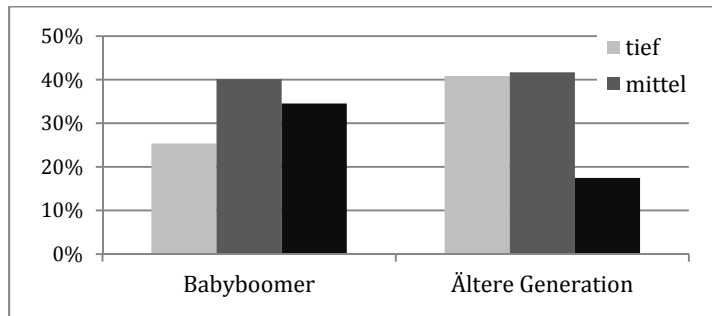
Wer zum Zeitpunkt der Befragung nicht in einer Partnerschaft lebt, hat eine höhere Wohnmobilität im Alter hinter sich. Von ihnen haben 46 Prozent nach dem 50. Lebensjahr einen Umzug gemacht oder einen solchen in Planung. Bei Personen in Partnerschaft liegt der Wert lediglich bei 27 Prozent. Auf die höhere Wohnmobilität von Singles im Alter folgt jedoch eine geringere Bereitschaft zum nochmaligen Umzug. Wer also im Alter aus partnerschaftsbedingten Gründen seine Wohnsituation verändern musste, möchte anschliessend einen weiteren Umzug vermeiden.

### 3.2 Sozialer Status im Wandel

Der soziale Status hat einen massgeblichen Einfluss darauf, ob ältere Menschen ihre Wohnsituation aus finanziellen Gründen veränderten Bedingungen anpassen müssen, ob sie den Spielraum haben, veränderte Bedürfnisse in Wohnmobilität umzusetzen oder ob sie es sich beispielsweise leisten können, in zwei Einzelhaushalten zu leben. Im Kan-

ton Zürich zeichnen sich Unterschiede zwischen der älteren Generation und den Babyboomern ab.

Abbildung 18: Sozialer Status nach Generationen, gemessen an Bildung, Einkommen und beruflicher Funktion



In der älteren Generation ist der tiefe Status stärker verbreitet, bei den Babyboomern hingegen der hohe. Dies hängt teilweise mit dem sinkenden Einkommen zusammen, das sich nach der Pensionierung einstellt. Es liegt aber auch daran, dass der Anteil akademisch Gebildeter in der älteren Generation mit 6 Prozent nur knapp halb so hoch ist wie bei den Babyboomern. Dafür sind die Anteile mit Berufs- und Mittelschulabschluss deutlich höher. Vor allem Frauen aus der Babyboomer-Generation haben von der Bildungsexpansion profitiert und tragen zum höheren Bildungsniveau bei.

Die Bereitschaft zum Umzug steigt mit dem Status. Während sich nur 40 Prozent der Babyboomer mit tiefem Status einen Umzug vorstellen können, sind es über 60 Prozent bei jenen mit hohem Status. Der Effekt verliert sich jedoch bei der älteren Generation, wo jene mit dem höchsten sozialen Status die geringste Umzugsbereitschaft haben.

Tabelle 4: Wohnfläche und Umzugsbereitschaft im Zusammenhang mit dem sozialen Status

	Anteile	(N)	Umzug gemacht	Bereitschaft zum Umzug	Mobilität
<b>Babyboomer</b>					
Tief	25%	(98)	30%	38%	--
Mittel	40%	(158)	19%	49%	
Hoch	35%	(135)	15%	62%	++
<b>Ältere Generation</b>					
Tief	41%	(92)	38%	35%	
Mittel	42%	(95)	42%	36%	
Hoch	17%	(38)	41%	32%	-

**Legende Mobilität:**

- + / ++ besonders hohe Mobilität zu erwarten
- / -- besonders geringe Mobilität zu erwarten
- durchschnittliche Mobilität

Im Rückblick betrachtet sind Babyboomer mit geringem und mittlerem Status zwischen dem 50. und 60. Lebensjahr am umzugsaktivsten. Babyboomern mit hohem Status holen jedoch im Zeitraum der Pensionierung auf. Dieser Befund soll nun differenziert nach Eigentums- und Mietverhältnissen betrachtet werden.

### 3.3 Eigentums- und Mietverhältnisse

Über die Hälfte der Befragten besitzt Wohneigentum, 44 Prozent sind Mieterinnen und Mieter. Bereits bei den über 60-Jährigen zeigt sich eine Verlagerung vom Einfamilienhaus zur Miete. Gleichzeitig ist bei ihnen aber auch das Stockwerkeigentum verbreiteter als bei den jungen Babyboomern. Diese Ergebnisse werden gestützt von den Einwohner- und Gebäuderegisterdaten des Kantons Zürich, welche einen geringeren Anteil der älteren Generation im Einfamilienhaus und höhere Anteile beim Stockwerkeigentum und in der Mietwohnung zeigen.

Tabelle 5 : Umzugsbereitschaft im Zusammenhang mit dem Wohnungstyp

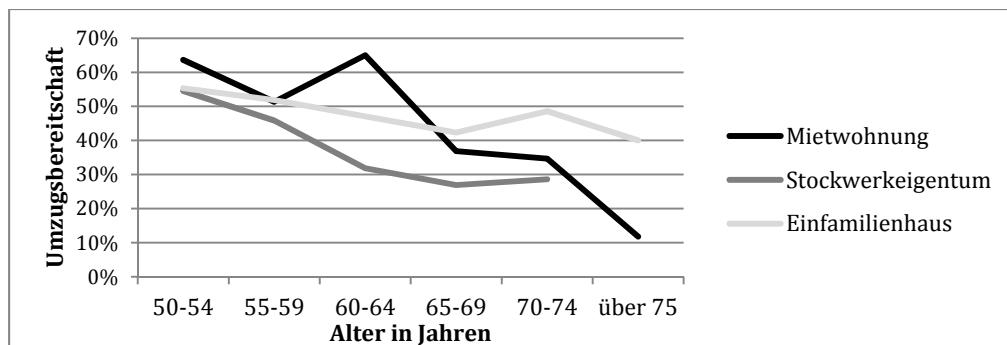
	Anteile	(N)	Umzug gemacht	Bereitschaft zum Umzug	Mobilität
<b>Junge Babyboomer</b>					
Miete	35 %	(84)	18%	60%	++
Stockwerkeigentum	15 %	(36)	13%	47%	
Einfamilienhaus	40 %	(101)	4%	54%	++
<b>Ältere Babyboomer</b>					
Miete	38 %	(69)	34%	48%	+
Stockwerkeigentum	20 %	(36)	63%	31%	--
Einfamilienhaus	32 %	(59)	18%	44%	
<b>Ältere Generation</b>					
Miete	47 %	(117)	41%	33%	--
Stockwerkeigentum	18 %	(48)	60%	31%	--
Einfamilienhaus	26 %	(67)	25%	45%	

**Legende Mobilität:**

+ / ++ besonders hohe Mobilität zu erwarten  
 - / -- besonders geringe Mobilität zu erwarten  
 durchschnittliche Mobilität

Die Bereitschaft zum Umzug hängt sowohl vom Wohnungstyp als auch vom Alter ab. Über beide Generationen betrachtet sind Mieterinnen und Mieter kurz vor der Pensionierung besonders offen für einen Umzug. Mit dem Auszug der Kinder und der Einkommenseinbusse durch die Pensionierung stellt sich für sie die Frage, ob sie sich die Familienwohnung nach wie vor leisten wollen. Ist die Entscheidung gefällt, sinkt die Umzugsbereitschaft mit zunehmendem Alter drastisch. Dieses klar definierbare Zeitfenster gilt für Einfamilienhausbesitzende nicht. Eine erhöhte Umzugsbereitschaft stellt sich erst bei den über 74-Jährigen ein, wenn gesundheitliche Aspekte in den Vordergrund rücken.

Abbildung 19: Umzugsbereitschaft nach Wohnungstyp und Alter

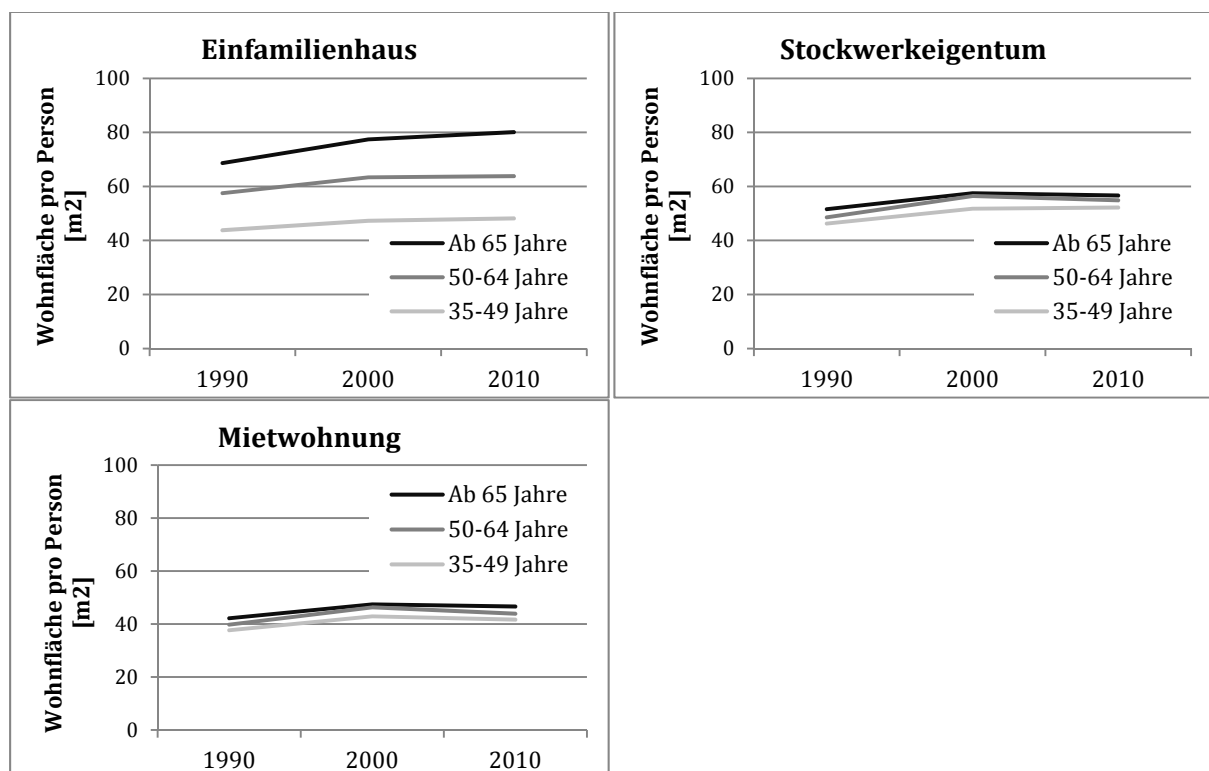


Einfamilienhausbesitzende sind weniger gut einschätzbar als Mieterinnen und Mieter, weil sie erst mit der Verschlechterung der Gesundheit und damit der steigenden Belas-

tung der Haushaltsführung einen zwingenden Grund sehen, sich konkrete Umzugsüberlegungen zu machen. Bis dahin beruht ihr Umzug – ausser im Falle einer Trennung – auf einer freiwilligen Veränderung. Ein Rückblick auf die tatsächliche Umzugsaktivität der Babyboomer zeigt, dass Eigentümerinnen und Eigentümer in den Jahren vor und nach der Pensionierung deutlich umzugsaktiver werden.

Aus raumplanerischer Sicht ist eine erhöhte Umzugsaktivität bei älteren Einfamilienhausbesitzenden wünschenswert, weil solche Haushalte überdurchschnittlich viel Wohnfläche beanspruchen. So ist zwar der individuelle Wohnflächenverbrauch, gemessen an Quadratmetern, in den letzten zehn Jahren in allen Altersgruppen mehr oder weniger stabil geblieben bis sogar leicht rückläufig. Eine Ausnahme machen aber ältere Personen über 65 Jahren, die im Einfamilienhaus wohnen. Ihr individueller Flächenverbrauch hat im letzten Jahrzehnt nochmals zugenommen.

Abbildung 20: Veränderung des individuellen Wohnflächenverbrauchs nach Altersgruppe und im Zeitverlauf (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich)



### 3.4 Wohnortverbundenheit

Die Umzugsbereitschaft hängt auch mit der Wohnortverbundenheit zusammen. Diese wird von verschiedenen Komponenten beeinflusst. Zum einen spielen lebenslaufspezifische Erfahrungen mit Wohnmobilität eine Rolle. Zum anderen das soziale Umfeld, in dem Kontakte gepflegt werden.

#### Berufliche und partnerschaftsbedingte Wohnmobilität

Betrachtet man die Wohnortverbundenheit im Zusammenhang mit dem individuellen Sozialisierungshintergrund, können vier Gruppen unterschieden werden. Zur ersten



Gruppe gehören Personen, die einmal aus eigenen beruflichen Gründen umgezogen sind. Zur zweiten jene, die partnerschaftsbedingt mobil waren. Personen aus der dritten Gruppe sind aus beiden Gründen einmal umgezogen. Eine vierte Gruppe ist weder aus dem einen noch aus dem anderen Grund umgezogen.

Abbildung 21: Umzugsbereitschaft im Zusammenhang mit der lebenslaufspezifischen Mobilität

	Umzug wegen...	Prozent	(N)	Umzug gemacht	Bereitschaft zum Umzug	Mobilität
Babyboomer	Beruf	25%	(106)	19%	55%	++
	Partnerschaft	19%	(80)	25%	51%	+
	beidem	12%	(50)	33%	66%	++
	weder noch	44%	(185)	15%	44%	--
Ältere Generation	Beruf	30%	(77)	32%	46%	
	Partnerschaft	17%	(43)	55%	45%	
	beidem	11%	(28)	48%	60%	++
	weder noch	42%	(106)	62%	40%	--

**Legende Mobilität:**

+ / ++ besonders hohe Mobilität zu erwarten

- / -- besonders geringe Mobilität zu erwarten

durchschnittliche Mobilität (48%)

Insgesamt 38 Prozent der Befragten sind im Verlaufe ihres Lebens aus eigenen beruflichen Gründen umgezogen. Aus der älteren Generation sind es sogar noch mehr als bei den Babyboomern. Unterschiede bei der partnerschaftsbedingten Wohnmobilität zeichnen sich ab. So geben mehr Babyboomer als Befragte aus der älteren Generation an, einmal aus solchen Gründen umgezogen zu sein. Die Unterschiede sind jedoch – noch – gering. Die grösste Bereitschaft zu einem Umzug haben Babyboomer und Personen aus der älteren Generation, die sowohl Erfahrung mit beruflicher als auch partnerschaftlicher Mobilität haben. Wer hingegen nie mobil war, ist auch weniger umzugsbereit.

Entgegen der Annahme, dass sich Wohneigentum auf die lokale Verwurzelung niederschlägt, sind es deutlich mehr Mieterinnen und Mieter (28%), die immer in derselben Gemeinde oder Stadt gewohnt haben, als Eigentümer von Häusern oder Stockwerken (19%). Dies hängt einerseits damit zusammen, dass Wohneigentum eher von Personen mit klassischen Karrieremustern erworben wird, was häufig berufliche Mobilität erfordert. Andererseits haben viele ihr Wohneigentum in den 1970er bis 1990er Jahren in jenen Gemeinden und Städten erworben, in denen ein Bauboom das Angebot geschaffen hat. Ein überkommener Umzug war also Voraussetzung zur Verwirklichung des Eigenheims.

### Freunde und Familie im sozialen Umfeld

Das soziale Umfeld, das lokal bindet, wird durch die räumliche Nähe oder Distanz zum Freundeskreis oder zu Familienmitgliedern bestimmt, mit denen ältere Menschen im persönlichen Kontakt stehen.

Der Freundeskreis im Alter wird deutlich von der Wohnmobilität geprägt. Wohnt jemand noch im Haus, in dem die Kinder aufgewachsen sind oder hat jemand den Wohnort nie gewechselt, so lebt der Grossteil der Freunde häufig in derselben Ortschaft. Auch ein stärkeres zivilgesellschaftliches Engagement nach der Pensionierung hängt mit einem Freundeskreis im engeren Umfeld zusammen. Wer in seinem Leben an verschie-

denen Orten im Kanton gewohnt oder wegen einer Partnerschaft umgezogen ist, hat den Grossteil seiner Freunde häufiger im Kanton verteilt. Wer auch einmal ausserhalb des Kantons oder im Ausland gewohnt hat, hat auch häufiger Freunde ausserhalb des Kantons. Ältere Personen, die im Stockwerkeigentum leben, sind lokal weniger verbunden als Mieterinnen und Mieter oder Einfamilienhausbesitzer. Sie geben signifikant häufiger an, ihren Freundeskreis weiter verstreut zu haben. Wer Stockwerkeigentum erwerben möchte, ist also vom Umzugsradius her offener und sucht auch ausserhalb der eigenen Gemeinde nach einem geeigneten Objekt. Die Umzugsbereitschaft ist sowohl bei den Babyboomern als auch der älteren Generationen am höchsten, wenn der Freundeskreis im Kanton verstreut lebt.

Abbildung 22: Umzugsbereitschaft im Zusammenhang mit der Nähe des Freundeskreises

	Wo lebt der Grossteil von diesen Freunden/Bekanntem?	Prozent	(N)	Umzug gemacht	Bereitschaft zum Umzug	Mobilität
Babyboomer	Wohngemeinde/Stadt	39%	(164)	22%	44%	
	Nachbargemeinde	18%	(75)	19%	45%	
	sonst wo im Kanton	32%	(134)	18%	60%	++
	anderer Kanton	10%	(43)	32%	58%	++
	Ausland	1%	(3)	(-)*	(-)*	
Ältere Generation	Wohngemeinde/Stadt	51%	(123)	21%	35%	--
	Nachbargemeinde	17%	(41)	31%	27%	--
	sonst wo im Kanton	23%	(57)	26%	40%	
	anderer Kanton	9%	(21)	(-)*	(-)*	
	Ausland	0%	(1)	(-)*	(-)*	

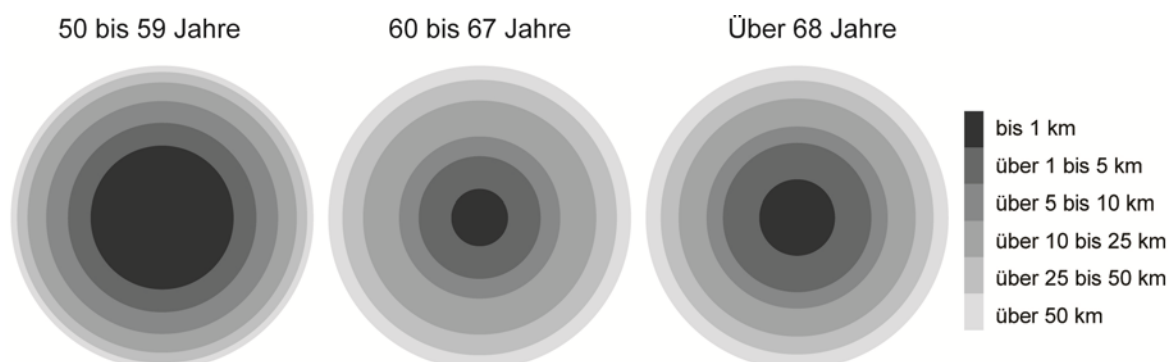
**Legende Mobilität:**

- + / ++ besonders hohe Mobilität zu erwarten
- / -- besonders geringe Mobilität zu erwarten
- durchschnittliche Mobilität (48%)

\* Zu geringe Fallzahl

Bei der Rolle des familiären Umfelds zeichnen sich lebenslaufspezifische Muster ab. So wird die Distanz zu den Kindern bei Personen ab ungefähr 60 Jahren grösser. Sind die Kinder ausgezogen, so bleiben sie für die Ausbildung zunächst im näheren Umfeld, um einige Jahre später aus beruflichen oder familiären Gründen weiterzuziehen. Die Distanz vergrössert sich bereits bei den 50-Jährigen, wenn die Haushalte in den Grosstädten Zürich und Winterthur ausgeschlossen werden, wo Kinder aus Ausbildungszwecken oftmals in der Stadt bleiben. Eine geringere Distanz zu den Kindern ist hingegen bei der älteren Generation erkennbar, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

Abbildung 23: Nähe des Kindes, mit dem die häufigsten Kontakt bestehen, zum Haushalt in Kilometern, Radien als Prozentanteile (Ausgeschlossen sind jene Haushalte, in denen noch Kinder leben)



Kinder sind bei älteren Menschen deshalb wieder näher, weil ältere Menschen in deren Nähe ziehen. In der Zuzugsbefragung des Kantons nennen die heutigen über 60-jährigen Familien und Freunde als wichtigsten Zuzugsgrund bei einem überkommunalen Wohnortwechsel.

Kinder wohnen am häufigsten weiterhin am selben Ort, an dem sie aufgewachsen sind, wenn dieser Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten bietet. Am deutlichsten zeigt sich dies in den Städten Winterthur und Zürich, wo bei über 60 Prozent der Befragten mit Kindern mindestens eines davon ebenfalls in der Stadt lebt. Bei solchen älteren Haushalten ist auch meist der Grossteil des Freundeskreises im nahen Umfeld. Binden Freundeskreis und Kinder an den Wohnort, so ist in Städten mit vielfältigen Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten mit den geringsten Wegzügen von älteren Personen zu rechnen.

Am häufigsten leben Kinder anderswo im Kanton, wenn die Wohngemeinde der Eltern weit abgelegen ist oder mit einem sehr geringen Anteil Beschäftigung überwiegend eine Wohnfunktion übernimmt. Da ältere Menschen bei der Zuzugsbefragung die öffentliche Verkehrsanbindung (53%) und das Einkaufs- und Dienstleistungsangebot (50%) als wichtigste Kriterien für einen Wohnortwechsel nennen, ist der Wegzug aus solchen Gemeinden in die Nähe der in Zentren wohnhaften Kinder am wahrscheinlichsten. Dieses Bild bestätigt sich mit der generellen Umzugsbereitschaft der über 50-jährigen, aufgeschlüsselt nach Wohnort der Kinder.

Abbildung 24: Umzugsbereitschaft im Zusammenhang mit der Nähe der Kinder

Wo lebt das Kind, das Sie am häufigsten sehen?	Prozent	(N)	Bereitschaft zum Umzug	Mobilität
Wohngemeinde/Stadt	43%	(203)	42%	
Nachbargemeinde	14%	(67)	42%	
sonst wo im Kanton	30%	(141)	50%	+
anderer Kanton	11%	(53)	38%	-
Ausland	2%	(9)	-	

**Legende Mobilität:**

- + / ++ besonders hohe Mobilität zu erwarten
- / -- besonders geringe Mobilität zu erwarten
- durchschnittliche Mobilität (48%)

Wer in besonders bevölkerungsdynamischen, gut angeschlossenen Gemeinden wohnt, hat seinen Freundeskreis häufig im Umkreis der Nachbargemeinden. Dagegen sind Kinder eher weiter weg gezogen. Hier wird also eine erhöhte Mobilität im regionalen Umfeld stattfinden, im Einzugsgebiet des Freundeskreises.

### 3.5 Zusammenfassung der Erkenntnisse

Babyboomer sind häufiger ledig, getrennt oder geschieden als die bisherige ältere Generation, womit die älteren Haushalte künftig anders zusammengestellt sind. Die heutige ältere Generation über 68 Jahren lebt in der überwiegenden Mehrheit mit dem Ehepartner oder verwitwet.

Die Anzahl der Umzüge im Alter und damit die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum für Alleinstehende steigen in den nächsten zehn Jahren auch deshalb an, weil die

Scheidungsrate bei den 60- bis 70-Jährigen zunimmt. Viele geschiedene Babyboomer mit Eigentum verkaufen das Haus und häufig zieht einer der Partner anschliessend in eine neu erworbene Eigentumswohnung.

Künftig nimmt auch die Zahl der älteren Paare weiter zu, die in zwei einzelnen Haushalten leben («Living together apart»). Bei erneuten Partnerschaften behalten ältere Paare häufig ihren eigenen Haushalt und ziehen nicht zusammen, was besonders häufig vorkommt, wenn mindestens einer der Partner in einem Einfamilienhaus wohnt. Auch viele verheiratete Paare schaffen sich gegenseitigen Freiraum, indem sie in separate Wohnungen ziehen. Bei den jüngeren Babyboomern wird es künftig vermehrt eine Folge der beruflichen Tätigkeiten beider Partner an unterschiedlichen Orten sein, die zu zwei Haushalten geführt hat. Das Modell der eigenen Haushalte ist heute besonders verbreitet in ländlichen, schlechter erschlossenen Gemeinden mit hohem Anteil an Eigentümern sowie in Städten und Gemeinden mit hohen Wohnungs- und Immobilienpreisen, wo es sich für beide Partner lohnt, Wohnraum zu den bestehenden Konditionen zu behalten. Die starke Verbreitung von zwei Haushalten hängt auch mit dem teilweise hohen Wohlstand der Babyboomer und älteren Generation zusammen, die es sich leisten kann, den Haushalt doppelt zu führen. Es kann auch ein Zeichen davon sein, dass in der älteren Generation Paare nach einer Trennung verheiratet bleiben.

Ältere Menschen, die aufgrund einer aufgelösten Partnerschaft im Alter umgezogen sind, zeigen anschliessend wenig Bereitschaft für einen weiteren Umzug. Für sie ist es also wichtig, dass sie nach der Trennung eine Wohnung finden, in der sie gerüstet für das hohe Alter sind. Viele sind sich nach langer Ehe das Alleinleben nicht gewohnt, weshalb ihre Bereitschaft für neue, gemeinschaftliche Wohnformen, höher und ihre Einbettung in eine gute Nachbarschaft besonders wichtig ist. Kapitel 5.2 gibt darüber mehr Aufschluss.

Babyboomer mit hohem Status zeigen eine grosse Umzugsbereitschaft, die vor allem im Zeitraum der Pensionierung, wenn also eine Veränderung im Leben ansteht, zu Umzügen führt. Bei der älteren Generation zeigen Personen mit hohem sozialem Status hingegen eine geringe Umzugsbereitschaft. Sie ziehen es vor, in ihrem Haus oder ihrer Wohnung wohnen zu bleiben, was sie sich in der Regel relativ lange leisten können.

Von den Babyboomern, die im Zeitraum der Pensionierung umziehen, wählen viele die Mietwohnung und immer mehr das Stockwerkeigentum als Wohnform. Stockwerkeigentum ist vor allem bei denjenigen sehr beliebt, die aus einem Einfamilienhaus ausziehen. Mieterinnen und Mieter ziehen generell früher um als Eigentümerinnen und Eigentümer. Bei ihnen stellt sich nach dem Auszug der Kinder und der Einkommensreduktion nach der Pensionierung konkret die Frage, ob sie den Mietzins mit einer kleineren Wohnung reduzieren möchten. Bei den Hauseigentümern stellt sich diese Frage hingegen nicht so unmittelbar. Was ihre Gründe für einen Umzug wären, wird in den Kapiteln 5.1 und 6 näher beleuchtet.

Die Umzugsbereitschaft älterer Menschen ist grösser, wenn ihre sozialen Netzwerke weiter verteilt sind, also ihr Freundeskreis oder die Kinder weit verstreut leben. Über 45% der Babyboomer haben einen verstreuten Freundeskreis, während es bei der älteren Generation lediglich ein knappes Drittel ist. Damit werden künftig mehr Babyboo-

mer offen für einen Umzug oder einen Wegzug aus der Gemeinde sein als es die ältere Generation bisher war. Von der erhöhten Umzugsbereitschaft der Babyboomer sind vor allem Wohngemeinden mit geringem Anteil an Beschäftigung oder Ausbildungsmöglichkeiten betroffen, weil Kinder dort in der Regel bereits nach dem Auszug aus dem Elternhaus wegziehen.

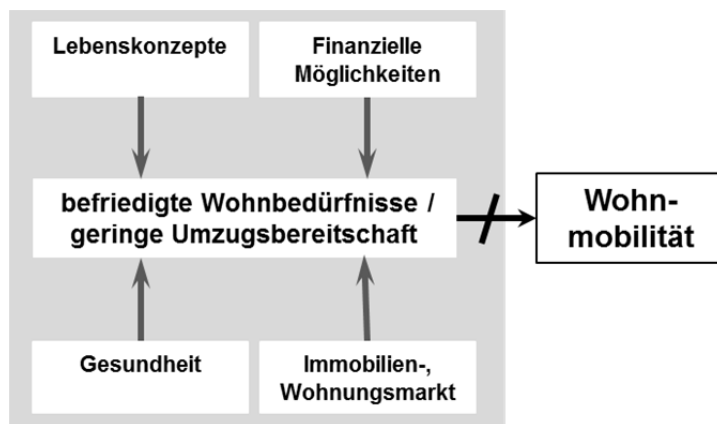
# D Wohnbedürfnisse

---

## 4 Erfüllte Wohnbedürfnisse

Sind die Wohnbedürfnisse erfüllt, gibt es keinen Anlass für einen Wohnsitzwechsel. So haben fast zwei Drittel der über 50-Jährigen im Kanton Zürich keinen Umzug nach diesem Altersjahr gemacht. Was sie dazu veranlasst hat, bisher nicht umzuziehen, und weshalb einige von ihnen auch weiterhin im Eigenheim bleiben möchten, beschreiben die nächsten Kapitel.

Abbildung 25: Sesshaftigkeit in Bezug auf die Lebensformen im Alter



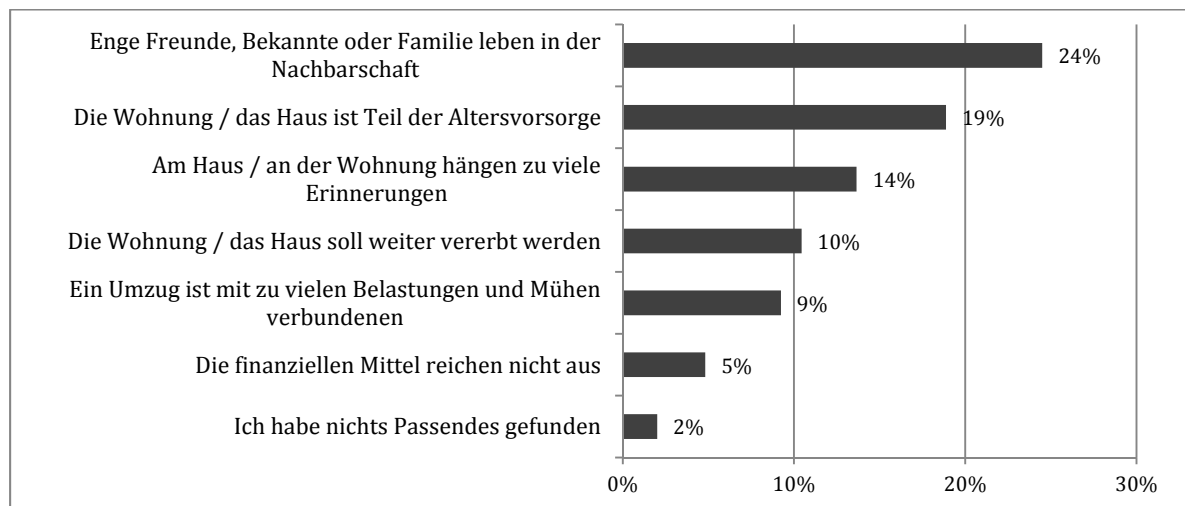
### 4.1 Gründe zum Bleiben

Die Hälfte derjenigen, die nach dem 50. Lebensjahr nicht mehr umgezogen sind, kann sich nicht vorstellen, die Wohnsituation nochmals zu verändern. Dies sind insgesamt 36 Prozent aller über 50-Jährigen. Diese Haltung nimmt mit dem Alter zu und ist bei Eigentümern stärker ausgeprägt als bei Mietenden. Auch das Haushaltseinkommen spielt eine signifikante Rolle. Je geringer dieses ist, desto stärker ist der Wille zum Bleiben. Der Effekt bleibt fast unverändert bestehen, auch wenn das zunehmende Alter – und damit die Verringerung des Einkommens – berücksichtigt wird. Wer ledig oder verwitwet ist oder keine Partnerschaft hat, zeigt ebenfalls weniger Bereitschaft zum Umzug.

Als Grund, weshalb nach dem 50. Lebensjahr kein Umzug stattgefunden hat, steht an vorderster Stelle die Zufriedenheit mit der Wohnsituation (60%). Die weiteren Gründe unterscheiden sich je nach Altersphase. Die 50- bis 59-Jährigen nennen häufiger, dass ihre Wohnung oder das Haus ein Teil der Altersvorsorge ist oder dass generell zu viele Erinnerungen mit dem Wohnraum verbunden sind. Bei vielen ist der Auszug der Kinder noch in Verarbeitung. Vor allem Mütter wollen in diesen Häusern wohnen bleiben, damit die Kinder weiterhin einen Rückzugsort in das alte Zuhause haben. Bei den älteren Babyboomern steht eher im Vordergrund, dass das Wohneigentum vererbt werden soll oder dass ein Umzug mit zu vielen Belastungen verbunden ist. Die ältere Generation nennt weniger, dafür pragmatischere Gründe. Sie konnten manchmal nicht ausreichend finanzielle Mittel aufbringen oder haben nichts Passendes gefunden. In den offenen Antworten spiegelt sich generell eine hohe Wohnzufriedenheit: «Die Wohnlage ist su-

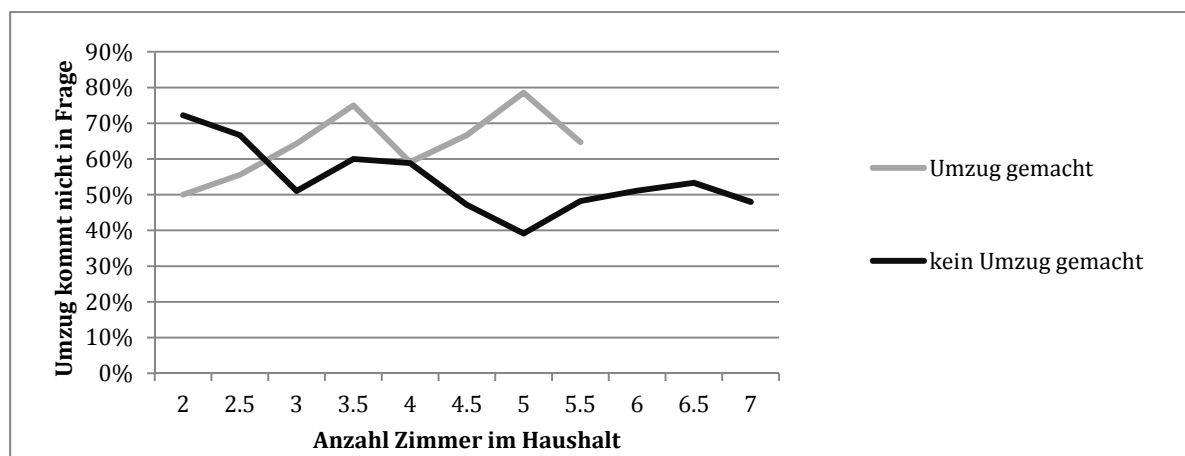
per», «uns ist wohl», «für uns ist es perfekt wie es ist» und «so schön wie jetzt würde ich nicht mehr wohnen können». Auch eine gute Verkehrs- und Versorgungslage, eine altersgerechte Wohnung oder ein günstiger Mietzins sind Gründe zum Bleiben.

Abbildung 26: Warum haben Sie nach dem 50. Lebensjahr keinen Umzug durchgeführt bzw. auch keinen Umzug geplant? (n=368)



Wer nicht mehr umziehen will, beansprucht im Durchschnitt deutlich mehr Zimmer im Haushalt (4.5) als jene, die nach dem 50. Lebensjahr bereits einmal umgezogen sind (4.0). Je grösser die Zimmerzahl pro Haushalt ist, desto eher wollen die Befragten ihre Wohnfläche verkleinern. Ist das Haus jedoch sehr gross, so wird die Sesshaftigkeit grösser. Die optimale Anzahl Zimmer zum Bleiben – entsprechend der höchsten Sesshaftigkeit – liegt bei 2 bis 2,5 für Einzel- und bei 3,5 bis 4 Zimmer für Paarhaushalte. Umgekehrte ist es bei denjenigen, die bereits einen Umzug nach dem 50. Lebensjahr gemacht haben. Bei ihnen steigt die Sesshaftigkeit tendenziell mit der Anzahl Zimmer. Wer in eine 2-Zimmer-Wohnung gezogen ist, kann sich am ehesten einen weiteren Umzug vorstellen.

Abbildung 27: Sesshaftigkeit der Personen, die nach dem 50. Lebensjahr noch keinen bzw. bereits einen Umzug gemacht haben, nach Anzahl Zimmer im Haushalt



Die Sesshaftigkeit ist in den schlechter mit dem öffentlichen Verkehr angeschlossenen Gemeinden stärker ausgeprägt als in den gut angeschlossenen Städten und Gemeinden.



Sie ist grösser in kleinen Gemeinden und in solchen, die hauptsächlich eine Wohnfunktion und wenig Beschäftigung haben.

## 4.2 Bestandsoptimierung am Eigentum

Eigentümer haben die Möglichkeit, ihre Wohnqualität zu erhöhen, indem sie Erneuerungsarbeiten machen, die nicht unbedingt für den Unterhalt notwendig sind. Dies hat fast die Hälfte von ihnen nach dem 50. Lebensjahr gemacht (46%). Weitere 21 Prozent haben vor, in den nächsten fünf Jahren solche Arbeiten vorzunehmen. Erneuerungen werden deutlich häufiger an Häusern als am Stockwerkeigentum gemacht.

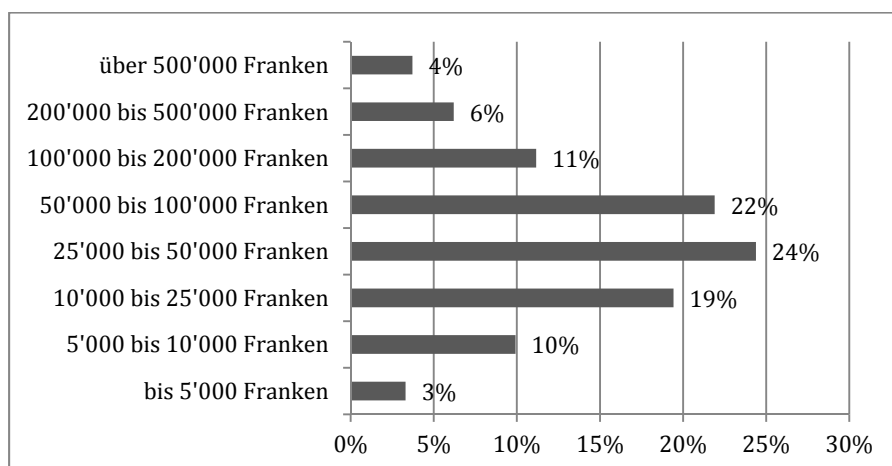
Tabelle 6: Investitionen in Wohneigentum nach Eigentumsverhältnis

		Stockwerkeigentum		Ein- / Mehrfamilienhaus	
Haben Sie nach Ihrem 50. Lebensjahr grössere Erneuerungsarbeiten – also damit meine ich Arbeiten, die nicht unbedingt für den Unterhalt notwendig sind – an der Wohnung bzw. am Haus gemacht?	ja	54	43%	158	58%
	nein	71	57%	113	42%
Sind solche für die nächsten fünf Jahre geplant?	ja	20	16%	75	28%
	nein	105	84%	196	72%

Der Anteil der geplanten Arbeiten sinkt mit steigendem Alter. Bereits jetzt planen und investieren die Babyboomer mehr als die ältere Generation bisher. Investitionen in Wohneigentum stehen ausserdem in einem Zusammenhang mit dem Haushaltseinkommen. Während in der unteren Einkommensklasse die Hälfte der Eigentümer keine Erneuerungsarbeiten gemacht oder geplant hat, ist es bei den mittleren Einkommen nur knapp ein Drittel und bei den höheren nur gerade ein Viertel. Befragte, die noch in einem Haus wohnen, in dem ein Kind aufgewachsen ist, investieren deutlich häufiger in Erneuerungsarbeiten (61%) als jene, die nicht in einem solchen Haus wohnen (45%).

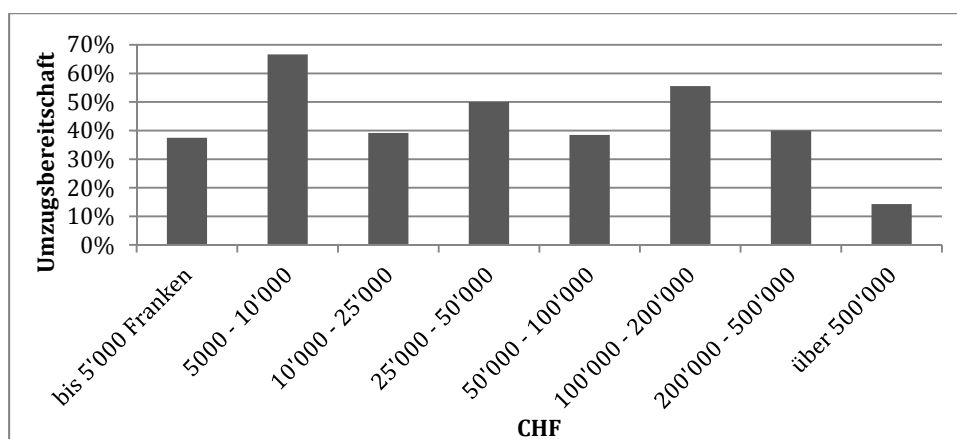
Die Beträge, welche in die Erneuerungsarbeiten gesteckt werden, sind nicht unwesentlich. Ein Drittel investiert kleinere Summen unter 25'000 Schweizerfranken. 46 Prozent leisten sich Arbeiten zwischen 25'000 und 100'000 Franken und jede fünfte Person investiert mehr als 100'000 Franken. Die Beträge der geplanten Erneuerungsarbeiten werden mit dem Alter höher. Die Hälfte der jungen Babyboomer hat bisher bis 25'000 Franken investiert. Von den älteren Babyboomern zahlte die Hälfte zwischen 25'000 und 100'000 Franken und knapp ein Drittel der älteren Generation investierte weit über 100'000 Franken. Dies hängt einerseits mit den verfügbaren Mitteln zusammen, die beispielsweise durch ein Erbe dazu gekommen sind. Andererseits mit dem Umfang der Erneuerungsarbeiten, der mit dem Alter des Hauses grösser wird.

Abbildung 28: Investitionsbeträge in Erneuerungsarbeiten nach dem 50. Lebensjahr (n = 242)



Je höher die Beträge sind, desto grösser sind die Häuser. Zwischen der Höhe der investierten Beträge und der Umzugsbereitschaft gibt es hingegen keinen erkennbaren Zusammenhang. Die Umzugsbereitschaft ist zwar bei denjenigen besonders hoch, die nur kleine Beträge zwischen 5'000 und 10'000 Schweizerfranken aufgewendet haben, aber auch bei denjenigen, die grössere Beträge zwischen 100'000 und 200'000 Franken ausgegeben haben. Investiert wird also, um Bedürfnisse für mehr Wohnkomfort zu befriedigen, zum Unterhalt der Immobilie und der Bausubstanz oder generell als Investition und zur Steigerung des Werts der Liegenschaft. Es wird also nicht nur dann investiert, wenn eine Entscheidung zum längeren Wohnbleiben gefällt wurde.

Abbildung 29: Umzugsbereitschaft im Zusammenhang mit den Investitionsbeträgen (n = 242)



### 4.3 Erweiterung der Wohnfläche mit einem Feriendomizil

Zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse kann die Erweiterung der Wohnfläche mit einem Ferienhaus oder einer Ferienwohnung beitragen. Knapp jede sechste Person nutzt regelmässig einen solchen Zweitwohnsitz. Bei den älteren Babyboomern ist der Anteil mit rund 20 Prozent am höchsten. In 80 Prozent der Fälle ist das Feriendomizil im Besitz der Befragten; der Rest mietet (11%) oder nutzt es mit (9%). Eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus leisten sich vor allem Personen, die bereits Wohneigentum haben, ein hohes Haushaltseinkommen erzielen und noch mit Kindern zusammenwohnen. Unter den Ge-

nossenschaftlern ist der Anteil der Zweitwohnungsbesitzenden zwar leicht überdurchschnittlich, aber nicht signifikant höher als bei Nicht-Genossenschaftlern. Der Besitz von Ferienliegenschaften ist verbreiteter bei Personen, die in ländlichen und wohlhabenden Gemeinden oder solchen mit einem hohen Bevölkerungswachstum in den letzten 20 Jahren wohnen.

Abbildung 30: Umzugsbereitschaft im Zusammenhang mit einem Feriendomizil

Nutzen Sie eine Ferienwohnung / -haus?	Anzahl	Prozent	Umzug gemacht	Bereitschaft zum Umzug	Mobilität
Ja	104	15%	26%	57%	++
Nein	574	84%	28%	43%	-

**Legende Mobilität:**

- + / ++ besonders hohe Mobilität zu erwarten
- / -- besonders geringe Mobilität zu erwarten
- durchschnittliche Mobilität (48%)

Wer ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung nutzt, fühlt sich weniger stark an den Hauptwohnsitz gebunden und ist eher bereit, nochmals umzuziehen. Dies hängt einerseits mit dem jüngeren Alter und andererseits mit dem höheren Wohlstand der Ferienhausnutzenden zusammen.

#### 4.4 Eigenständige Haushaltsführung bis ins hohe Alter

Das Verbleiben in der eigenen Wohnung oder im Haus hängt davon ab, ob der Haushalt selbständig geführt werden kann. Insgesamt nehmen 13 Prozent der Befragten ausserhäusliche Unterstützung in Anspruch. Die Unterschiede zwischen den Altersgruppen sind vergleichsweise gering. Bei den Babyboomern sind es knapp 12 Prozent, bei der älteren Generation 16 Prozent. Zwischen Geschlecht bzw. Eigentümern und Mietern gibt es keine wesentlichen Unterschiede. Personen mit höherem Status nehmen jedoch signifikant mehr Unterstützung in Anspruch als Personen mit geringem Status. Unterschiede zeigen sich allerdings bei der Art der beanspruchten Hilfe.

Tabelle 7: Inanspruchnahme ausserhäuslicher Unterstützung nach sozialem Status

	Sozialer Status	
	Korrelation	N
Erhalten Sie im Haushalt Unterstützung?	0.11*	649
<b>Art der Unterstützung:</b>		
Professionelle privat bezahlte Haushaltshilfe	0.28*	84
Spitex	-0.43*	69
Familienmitglieder, die nicht im Haushalt leben	-0.22	72
Freunde/Bekannte	-0.15	70
Nachbarn	-0.12	69

\* signifikant

Über 73 Prozent der Arbeit wird von privaten Haushaltshilfen geleistet, zu denen auch konventionelle Putzfrauen zählen. Je wohlhabender eine Person ist, desto eher nimmt sie solche Hilfe in Anspruch. Mit abnehmendem Gesundheitszustand gewinnen die weiteren Unterstützungsformen an Bedeutung. Insgesamt geben je 14 Prozent der Befragten an, von der Spitex bzw. von Familienmitgliedern Hilfe zu erhalten. 13 Prozent bean-

spruchen Freunde und Bekannte und 10 Prozent nachbarschaftliche Hilfe. Die Professionalisierung nimmt mit dem Alter zu. Ebenso werden Familienmitglieder mit dem Alter, und vor allem für Frauen, wichtiger. Soziale Netzwerke wie Freunde, Bekannte und Nachbarn werden häufiger von den Babyboomern bzw. von Frauen aktiviert. Hauseigentümerinnen und -eigentümer nehmen deutlich häufiger professionelle privat engagierte Haushaltshilfe in Anspruch. Überraschenderweise gibt aber keiner von ihnen an, die Spitex zu nutzen, im Gegensatz zu den Mietenden, welche sich auch öfters auf informelle soziale Netzwerke verlassen. Spitex-Leistungen hängen sehr stark mit einem geringen sozialen Status zusammen. Leichte Unterschiede zeigen sich bei den Unterstützungsformen nach Erschließungsgrad der Gemeinde oder Stadt. Spitex und Freundschaftsdienste werden eher in den Städten und auf dem Land genutzt. Familienmitglieder spielen in den gut angeschlossenen Wohngemeinden eine grössere Rolle. Nachbarschaftliche Hilfe wird oft ergänzend zur Hilfe von Familienmitgliedern oder von Freunden oder Bekannten beansprucht.

Die stärksten Effekte gehen neben dem sozialen Status von der Haushaltsform aus. So nehmen 19 Prozent der Alleinstehenden Hilfe in Anspruch. Seltener kommt bei ihnen eine private bezahlte Haushaltshilfe in Einsatz, aber öfters Spitex und informelle Unterstützungen. Ähnliche, etwas schwächere Effekte zeigen sich bei Personen ohne Partnerschaft und ohne Kinder.

Ist die Haushaltsform «Alleinstehend» ein wichtiger Faktor für den Bezug professionalisierter Altersdienstleistungen, so lohnt es sich anzuschauen, wo diese Haushaltsform überdurchschnittlich vertreten ist. Alleinstehende ältere Personen wohnen oft in Gemeinden, die seit den 1990er Jahre ein rückgängiges bis geringes Bevölkerungswachstum aufweisen (Anteil: 37%). Sie wohnen in Städten und Gemeinden mit einem hohen Anteil an Beschäftigung (Anteil: 37%) und in Städten und Gemeinden mit sehr hoher Steuerkraft (Anteil: 42%).

Abbildung 31: Umzugsbereitschaft im Zusammenhang mit externer Haushaltshilfe

Erhalten Sie im Haushalt Unterstützung?	Prozent	(N)	Umzug gemacht	Bereitschaft zum Umzug	Mobilität
Ja	13%	(86)	33%	44%	
Nein	87%	(594)	27%	45%	

**Legende Mobilität:**

- + / ++ besonders hohe Mobilität zu erwarten
- / -- besonders geringe Mobilität zu erwarten
- durchschnittliche Mobilität

Die Umzugsbereitschaft unterscheidet sich nicht, ob jemand Haushaltshilfe beansprucht oder nicht. Innerhalb der Unterstützungsformen zeigen jedoch diejenigen, die Hilfe von der Spitex erhalten, kaum Bereitschaft, nochmals umzuziehen (18%). Mit dieser Hilfe, die bei schlechterem Gesundheitszustand in Anspruch genommen wird, soll also gezielt der Auszug aus dem Eigenheim verzögert werden. Demgegenüber lässt eine private Haushaltshilfe die Freiheit, den Zeitpunkt eines Umzugs selbst zu bestimmen.

## 4.5 Wohnen in Genossenschaften

---

In Genossenschaften besteht ein lebenslanges Recht auf Wohnen. Dennoch passen hier die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Situation an veränderte Bedürfnisse an – jedoch häufig aus dem Grund, weil es die minimale Belegungszahl erfordert, die mit dem Auszug der Kinder aus dem Haushalt sinkt. Dass der Umzug nicht freiwillig erfolgt, zeigt sich darin, dass die Umzugsbereitschaft bei älteren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern etwas geringer ist als bei jenen, die in normalen Mietwohnungen wohnen. Dies liegt auch daran, dass in Genossenschaften die Mietpreise häufig unterdurchschnittlich sind und die Bewohnerinnen und Bewohner in ein stabiles, vertrautes nachbarschaftliches Umfeld eingebettet sind.

Tabelle 8: Sind Sie nach dem 50. Lebensjahr nochmals umgezogen? (Anteil in %, n=315)

	Stadt Winterthur	Stadt Zürich	Andere Städte und Gemeinden
Genossenschafter	17%	24%	38%
Nicht-Genossenschafter	33%	26%	37%

Die tatsächlichen Umzugsaktivitäten im Alter sind bei den Bewohnern von Genossenschafter (29%) sogar etwas tiefer als bei den Nicht-Genossenschaftern (33%). Dies ist vor allem auf die Stadt Winterthur zurückzuführen. Bei normalen Mieterinnen und Mieter führen also bei einem funktionierenden Wohnungsmarkt normale Mechanismen – ein Angebot erschwinglicher Wohnungen oder solcher, die veränderte Bedürfnisse besser erfüllen – zu ähnlichen Anreizen, die Wohnsituation im Alter freiwillig anzupassen wie der Druck, der in einigen Genossenschaften über die Belegungszahlen ausgeübt wird.

## 4.6 Zusammenfassung der Erkenntnisse

---

Über ein Drittel der über 50-Jährigen, also sowohl der Babyboomer als auch der älteren Generation, kann sich einen Auszug aus dem Haus oder der Wohnung aus freiwilligen Gründen überhaupt nicht mehr vorstellen. Die Sesshaftigkeit hängt oft mit einer hohen Wohnzufriedenheit oder mit Erinnerungen zusammen, die mit der Wohnsituation zusammenhängen. Die Sesshaftigkeit ist besonders stark in ländlichen Gemeinden, die mit dem öffentlichen Verkehr weniger gut angeschlossen sind. Sie ist auch stärker ausgeprägt in kleinen Gemeinden und solchen, die vorwiegend eine Wohnfunktion übernehmen und wenig Beschäftigte pro Einwohner haben. Sesshaftigkeit hängt sehr stark mit dem Alter und den finanziellen Möglichkeiten zusammen. Je älter und je geringer der soziale Status, desto geringer wird die Bereitschaft zum Um- oder Wegzug.

Babyboomer mit Hauseigentum werden in den nächsten Jahren grössere Beträge in Erneuerungsarbeiten investieren, mit denen sie ihre Wohnqualität zu Hause erhöhen oder den Wert des Hauses steigern. Dies wird vor allem bei Haushalten mit höheren Einkommen der Fall sein und in Einfamilienhäusern, die in den 1980er bis 1990er Jahre bezogen wurden und heute grösseren Erneuerungsbedarf haben. Solche Erneuerungs-

arbeiten halten die Eigentümerinnen und Eigentümer jedoch nicht zwingend davon ab, offen für einen Umzug zu sein.

Unterstützung im Haushalt beanspruchen vor allem Haushalte mit höherem Status, also höheren Einkommen. Bei den Babyboomern sind es 12 Prozent der Haushalte, bei der älteren Generation 16 Prozent. Wer ein höheres Einkommen hat, setzt vor allem eine private Haushaltshilfe ein, während die Spitex bei älteren Menschen mit geringeren Einkommen häufiger zum Einsatz kommt. Spitex und Unterstützungsleistungen aus dem Freundeskreis werden eher in Städten oder ländlichen Gemeinden genutzt. Familienmitglieder spielen hingegen in den gut angeschlossenen Wohngemeinden eine grössere Rolle, wo diese dank einer guten Verkehrsanbindung schnell im Haushalt der älteren Verwandten sind. Ausserhäusliche Hilfe wie Spitex und Unterstützungen durch Familie oder Freunden nehmen häufiger Personen in Anspruch, die alleine wohnen. Von einem höheren Anteil Alleinstehender betroffen sind Gemeinden, die in den letzten zwanzig Jahren wenig gewachsen sind, die einen hohen Anteil an Beschäftigung oder eine sehr hohe Steuerkraft haben. Es sind also vorwiegend Zentren und wohlhabende Gemeinden.

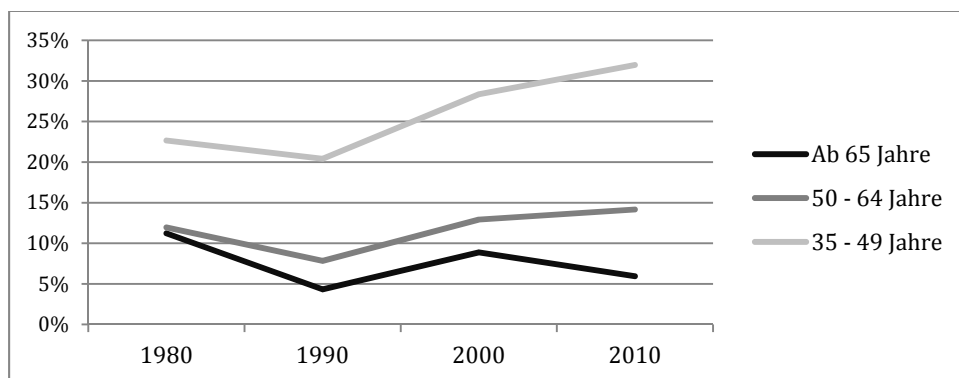
# D Wohnmobilität

---

## 5 Wohnmobilität im Alter

Die Wohnmobilität der älteren Generationen ist nicht unwesentlich. Die jährliche Umzugsmobilität lag bei den Babyboomern im Jahr 2010 bei 14 Prozent und bei der älteren Generation bei fünf Prozent (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich). Im Vergleich dazu lag sie bei den 35- bis 49-Jährigen bei über 31%. Sie halbiert sich also mit den Generationen. Der bisherige Trend deutet seit den 1980er Jahren bei 50 bis 64-Jährigen auf eine leicht zunehmende und bei über 65-Jährigen auf eine etwas abnehmende Umzugsmobilität (siehe Abbildung 32). Methodisch nicht berücksichtigt ist, ob die Zahl der Umzüge in Kollektivhaushalte – also Alters- und Pflegeheime – im selben Zeitraum abgenommen haben, was einen Teil der geringeren Umzugsmobilität erklären würde. Die Umzugsmobilität der über 65-Jährigen unterscheidet sich auch je nach Wohnungstyp. Sie hat vor allem in Mietwohnungen und in etwas geringeren Massen in Einfamilienhäusern abgenommen. Zugenommen haben hingegen die Zuzüge ins Stockwerkeigentum.

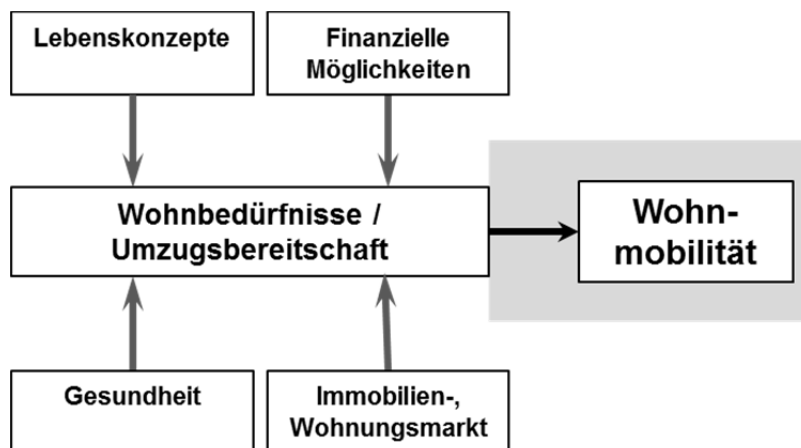
Abbildung 32: Jährliche Wohnortswechsel nach Altersgruppe (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich)



In den nächsten Abschnitten wird untersucht, was zur Wohnmobilität im Alter führt. Aufgezeigt werden die Gründe zum Umziehen, die favorisierten Wohnformen und die gewünschte Wohnumgebung. Die Wohnmobilität wird für drei Umzugstypen betrachtet. Der erste Typ repräsentiert die 28 Prozent aus der Befragung, die bereits einen Umzug nach dem 50. Lebensjahr gemacht haben. Im zweiten Typ sind diejenigen sechs Prozent zusammengefasst, die aktuell einen Umzug in Planung haben. Diese beiden Typen zeigen, wieso Wohnmobilität tatsächlich erfolgt ist. Der dritte Typ vertritt die 43 Prozent der Befragten, die nach dem 50. Lebensjahr noch keinen Umzug gemacht haben, sich aber einen solchen generell vorstellen können. Sie stehen für das Umzugspotenzial der älteren Bevölkerung im Kanton Zürich.



Abbildung 33: Gründe für die erfolgte Wohnmobilität



## 5.1 Gründe zum Umziehen

---

Die Beweggründe für einen Umzug nach dem 50. Lebensjahr sind offen erfragt worden. Die insgesamt über 20 genannten Motive unterscheiden sich in sogenannte Push- und Pull-Faktoren.

Zu den Push-Faktoren zählen Motive, die gegen die aktuelle Wohnsituation sprechen. Es können Veränderungen sein, die nicht oder nur gering selbst beeinflusst werden können. Dazu gehören etwa eine Kündigung des Mietvertrags, der Auszug der Kinder aus der Genossenschaftswohnung oder eine Trennung in der Partnerschaft. Daneben gibt es Motive, die latent vorhanden sind und gegen die aktuelle Wohnsituation sprechen, aber nicht zwingend zu einem Umzug führen müssen. Etwa wenn Wohnraum als zu gross oder zu teuer eingeschätzt wird. Werden sie als Grund für einen erfolgten Umzug genannt, so wurde eine selbstbestimmte Entscheidung für die Wohnsitzveränderung getroffen.

Zu den Pull-Faktoren zählen Motive, die für eine neue Wohnsituation sprechen. Auch hier kann es sich um fremdbestimmte Veränderungen handeln. Etwa, wenn ein Erbe eintritt oder eine berufliche Veränderung, die einen Wohnortswechsel voraussetzt, ansteht. Daneben gibt es Motive, die für eine neue Wohnsituation sprechen, weil sie zu einer Verbesserung der Wohnqualität führen. Dazu gehören etwa ein Eigentumserwerb, ein zentralerer Standort, eine Wohnung mit besserem Ausbaustandard oder eine Wohnung, die im Hinblick auf das Älterwerden besser geeignet ist. In den nächsten Abschnitten werden die Motive nach Umzugstyp erläutert.

### Gruppe 1: Umzug nach dem 50. Lebensjahr gemacht

Von denen, die bereits einen Umzug nach dem 50. Lebensjahr gemacht haben, hat sich die Mehrheit gegen die alte Wohnsituation und knapp die Hälfte für den neuen Wohnort entschieden. Diese Verhältnisse unterscheiden sich je nach Altersgruppe deutlich.

Tabelle 9: Motive für einen erfolgten Umzug, Mehrfachantworten (N = 194)

	Babyboomer		Ältere Generation	
	%	N = 107	%	N = 117
<b>Spricht gegen die alte Wohnsituation</b>				
<b>Selbstbestimmte Gründe</b>	<b>23%</b>	<b>22</b>	<b>30%</b>	<b>31</b>
Weniger Wohnraum		7		13
Günstigere Wohnung		7		12
Weniger Lärm		5		4
Aus der Stadt weg		3		0
Vererben		0		2
<b>Fremdbestimmte Gründe</b>	<b>38%</b>	<b>33</b>	<b>44%</b>	<b>46</b>
Kündigung / Sanierung		9		20
Scheidung / Trennung		13		10
Gesundheit, Unterhalt Haus zu aufwändig		3		6
Auszug Kinder		4		5
Pensionierung		2		5
Tod Partner		2		0
<b>Spricht für eine neue Wohnsituation</b>		0		
<b>Selbstbestimmte Gründe</b>	<b>43%</b>	<b>41</b>	<b>30%</b>	<b>31</b>
Eigentumserwerb		17		13
Bessere Wohnqualität (grösser, schöner)		7		8
Zentralität / Erschliessung		9		2
Stadt (Zürich oder Winterthur)		5		5
Altersgerechte Wohnung		2		2
Nähe zu Familie		1		1
<b>Fremdbestimmte Gründe</b>	<b>11%</b>	<b>11</b>	<b>9%</b>	<b>9</b>
Beruf		7		2
Geerbt		1		6
Neue Partnerschaft		3		1

Junge Babyboomer unter 60 Jahren stellen beim erfolgten Umzug deutlich mehr Gründe in den Vordergrund, die für die neue Wohnsituation sprachen. Seien dies die Zentralität des neuen Wohnorts, eine Wohnung in der Stadt oder eine Wohnung, die im Hinblick auf das Älterwerden geeigneter ist. Einige dieser Altersgruppe nennen auch berufliche Veränderungen als externen Auslöser. Sie waren deutlich seltener von einer Kündigung betroffen als die ältere Generation.

Auch bei den älteren Babyboomern, den 60- bis 67-Jährigen, dominierte beim Umzug nach dem 50. Lebensjahr die Verbesserung der Wohnqualität. Viele haben diese im Eigentum gefunden. Ältere Babyboomer nennen etwas seltener den Wunsch nach weniger oder günstigerem Wohnraum als Motivation für einen Umzug. In ihrer Beschreibung haben sie vielmehr eine neue attraktivere Wohnform gefunden und nicht eine kleinere oder günstigere Wohnung.

Wer heute über 68 Jahre alt ist und in den vergangenen 18 Jahren einen Umzug gemacht hat, nennt sehr häufig Gründe, die gegen die vorherige Wohnsituation sprachen. Unter den unbeeinflussbaren Veränderungen dominiert die Mietvertragskündigung. Zu den weiteren Gründen, die gegen die ehemalige Wohnsituation sprachen, zählte der Wunsch nach weniger oder günstigerem Wohnraum. Deutlich seltener hebt die ältere Generation neue Wohnqualitäten hervor.

Damit zeichnet sich ein Generationenunterschied zwischen den Babyboomern und der älteren Generation ab, mit dem die positiven Aspekte eines neuen Wohnorts gegenüber

den negativen Aspekten der bisherigen Wohnsituation an Kraft gewinnen. Babyboomer sind offener dafür, eine neue Wohnqualität im Alter selbstbestimmt zu gestalten.

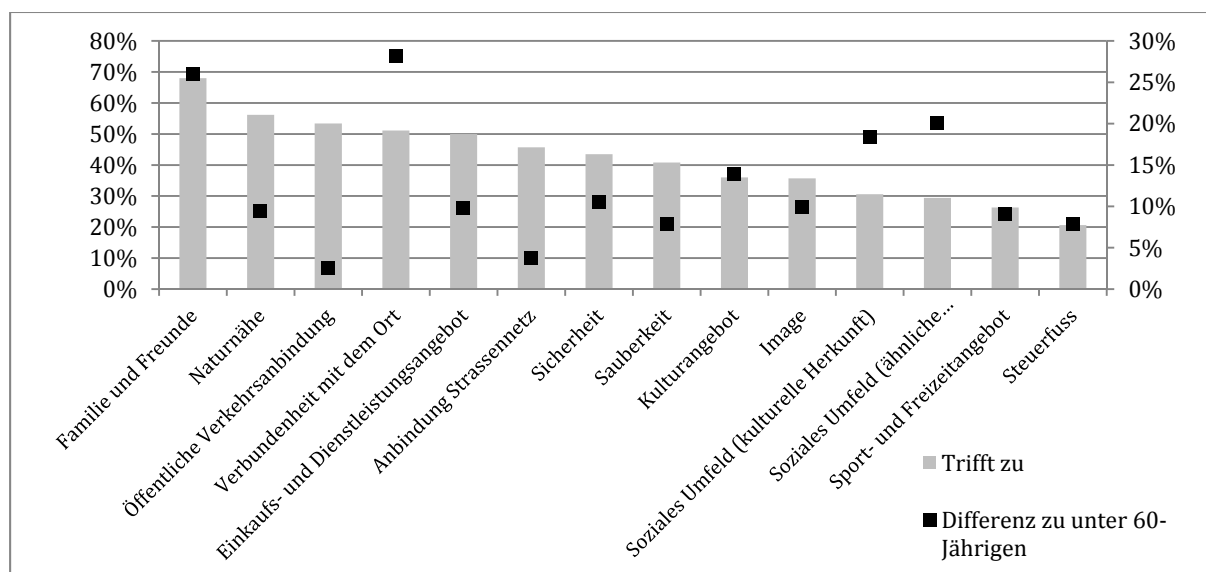
Wer in den Städten Winterthur oder Zürich lebt, ist häufiger zur Verringerung des Wohnraums umgezogen und seltener wegen Eigentumserwerb oder aus gesundheitsbedingten Gründen. Hier ist der finanzielle Anreiz grösser, nach dem Auszug der Kinder die Wohnkosten mit einer kleineren Wohnung zu senken. Dass der Eigentumserwerb seltener ist, hängt mit dem knappen Angebot zusammen. Und weil der Anteil der Hauseigentümer in den beiden Grosstädten eher gering ist, wird der Auszug aus gesundheitlichen Gründen seltener genannt.

Ein grosser Teil derjenigen, die nach dem 50. Lebensjahr einen Umzug gemacht haben, können sich einen weiteren Umzug generell vorstellen (40%). Als mögliche Gründe stehen nun bei den jungen Babyboomern die Verringerung und Vergünstigung des Wohnraums im Vordergrund; bei den älteren Babyboomern nochmals eine Verbesserung der Wohnqualität und bei der älteren Generation die Verschlechterung der gesundheitlichen Situation, welche den Verbleib in der Wohnung oder im Haus verunmöglichen würde.

Die Gründe, die bei einem überkommunalen Umzug für eine neue Wohngemeinde oder Stadt sprechen, werden mit den Antworten aus der Zuzugsbefragung von einer weiteren Seite beleuchtet. In der Befragung haben über 60-Jährige geäussert, was sie zum Zuzug in die Gemeinde oder Stadt bewogen hat. Die Kriterien waren vorgegeben und konnten auf einer Skala von «trifft überhaupt nicht zu» bis «trifft zu» bewertet werden. Generell fällt auf, dass über 60-Jährige viel häufiger Gründe als zutreffend angeben als jüngere Befragte. Darin spiegelt sich die Sorgfalt, die bei der Wahl einer neuen Wohnsituation im höheren Alter zum Tragen kommt. Der Umzug wird nur gemacht, wenn viele gewünschte Kriterien erfüllt sind.

Der am weit häufigsten genannte Beweggrund, der gleichzeitig altersspezifisch ist, sind Freunde und Familie, die in der Nähe leben. Es folgen die Naturnähe des neuen Wohnorts, die öffentliche Verkehrsanbindung, die Verbundenheit mit dem Ort – ein weiterer altersspezifischer Grund – und das Einkaufs- und Dienstleistungsangebot. Altersspezifische Unterschiede zeigen sich am stärksten beim sozialen Umfeld als Pull-Faktor. Über 60-Jährige nennen die Rückkehr an einen Ort, der von vertrauten Personen umgeben ist, deutlich häufiger als die Jüngeren.

Tabelle 10: Ausschlaggebende Zuzugsgründe für über 60-Jährige, Anteil Nennungen «Trifft zu» (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich)



## Gruppe 2: Umzug in Planung

In der kleinen Gruppe von 42 Personen, die zum Zeitpunkt der Befragung einen Umzug planten, heben viele die selbstbestimmten Gründe für den bevorstehenden Umzug hervor. Fremdbestimmte Gründe werden deutlich seltener genannt. Dies bestätigt den Generationenwechsel, mit dem die aktive Gestaltung an Bedeutung gewinnt.

Die Babyboomer nennen häufig vorausschauende Gründe:

«Meine Frau arbeitet bei der Spitex und wurde darauf aufmerksam gemacht, dass man frühzeitig altersgerecht wohnen soll.» (Mann, 56 Jahre, Wiesendangen)  
 «Ich denke an die neue Situation von neuen Bedürfnissen, die man ab 65 Jahren hat.» (Frau, 64 Jahre, Thalwil)  
 «Die neue Wohnung hat einen erleichterten Zugang und ist rollstuhlgängig.» (Mann, 64 Jahre, Laufen-Uhwiesen)  
 «Die neue Wohnung hat ein Zimmer mehr und ist grösser.» (Frau, 64 Jahre, Zumikon)

Bei der älteren Generation spielt häufig eine Rolle, dass die Entscheidung zum Umzug noch selbst getroffen und die neue Wohnsituation selbst gestaltet werden kann:

«Wir tauschen das Haus mit der Tochter und beziehen das kleinere.» (Mann, 68 Jahre, Winterthur)  
 «Ich ziehe zum Partner.» (Mann, 68 Jahre, Küsnacht)  
 «Das Haus ist mir zu gross.» (Mann, 71 Jahre, Seuzach)  
 «Die Genossenschaft möchte mehr Miete, und ich möchte niemandem zur Last fallen. Ich möchte noch umziehen, solange ich es noch selber machen kann.» (Frau, 70 Jahre, Zürich)  
 «In der neuen Wohnung gibt es einen Lift und die Waschmaschine und Tumbler sind in der Wohnung.» (Frau, 70 Jahre, Zürich)

## Gruppe 3: Umzug kommt generell in Frage

Die dritte Gruppe steht für das zukünftige Umzugspotenzial. Diese Gruppe ist zwar nach dem 50. Lebensjahr noch nicht umgezogen, kann sich aber einen solchen generell vorstellen. Generell auf die Gründe angesprochen, halten sich die Befragten eher bedeckt und nennen solche, die gegen ihre jetzige Wohnsituation sprechen.

Tabelle 11: Gegenüberstellung der Umzugsgründe der Typen «Umzug bereits gemacht» und «Umzug nicht gemacht, aber denkbar» (grün hinterlegt: besonders hohe Werte)

	Umzug bereits gemacht (N = 194)		Keinen Umzug gemacht (N = 289)	
<b>Vorherige / aktuelle Wohnsituation</b>				
<b>Selbstbestimmte Gründe</b>	<b>27%</b>	<b>53</b>	<b>34%</b>	<b>80</b>
Weniger Wohnraum		20		50
Günstigere Wohnung		19		17
Weniger Lärm		9		4
Aus der Stadt weg		3		3
Vererben		2		6
<b>Fremdbestimmte Gründe</b>	<b>40%</b>	<b>79</b>	<b>54%</b>	<b>127</b>
Kündigung / Sanierung		29		10
Scheidung / Trennung		23		1
Gesundheit, Unterhalt Haus zu aufwändig		9		93
Auszug Kinder		9		12
Pensionierung		7		10
Tod Partner		2		1
<b>Künftige Wohnsituation</b>				
<b>Selbstbestimmte Gründe</b>	<b>37%</b>	<b>72</b>	<b>30%</b>	<b>70</b>
Eigentumserwerb		30		2
Bessere Wohnqualität (grösser, schöner)		15		21
Zentralität / Erschliessung		11		13
Stadt (Zürich oder Winterthur)		10		3
Altersgerechte Wohnung		4		21
Nähe zu Familie		2		2
Auswandern		-		8
<b>Fremdbestimmte Gründe</b>	<b>10%</b>	<b>20</b>	<b>6%</b>	<b>13</b>
Beruf		9		5
Erben		7		4
Neue Partnerschaft		4		4

Die Bereitschaft zu einem Umzug entsteht in der Erzählung der Babyboomer damit, dass sie den Wohnraum eigentlich verkleinern (v.a. Eigentümer) oder günstiger wohnen möchten (v.a. Mieter). Viele Mieter äussern auch den Wunsch nach einer höheren Wohnqualität.

«Wenn die Kinder ausgeflogen sind und wir zu viel Platz haben im Haus.» (Mann, 55 Jahre, Dägerlen)  
 «Pensionierung, wo es irgendwo günstiger ist, wegen der finanziellen Lage.» (Mann, 57 Jahre, Bonstetten)  
 «In eine kleinere Wohnung, wir müssen uns den Bestimmungen der Genossenschaft fügen.» (Frau, 58 Jahre, Zürich)  
 «Wenn meine Frau nicht mehr arbeitet, dann vermute ich, müssen wir wegziehen von der jetzigen Dienstwohnung.» (Mann, 64 Jahre, Zollikon)

Für die überwiegende Mehrheit, die von den Hauseigentümern sowie den über 68-Jährigen dominiert wird, rechtfertigen aber erst gesundheitliche Gründe, die das Verbleiben im Haus oder in der Wohnung erschweren, einen Umzug.

«Wenn ich mich nicht mehr zurecht finde im Einfamilienhaus.» (Frau, 55 Jahre, Egg)  
 «Wenn ich nicht mehr fit genug bin, den Garten zu pflegen.» (Mann, 57 Jahre, Dietikon)  
 «Wenn es mir gesundheitlich schlechter geht und ich den Haushalt nicht mehr selbstständig erledigen könnte.» (Frau, 75 Jahre, Zürich)  
 «Wenn ich nicht mehr gut zu Fuss wäre und einen Lift bräuchte.» (Mann, 77 Jahre, Winterthur)

Von den Berufstätigen nennen einige die Pensionierung oder den Auszug der Kinder als möglichen Auslöser. Dies hängt teilweise damit zusammen, dass die Nutzung des Wohn-

raums an die Ausübung des Berufs gebunden ist oder dass ein Umzug in eine andere Genossenschaftswohnung wegen der Verringerung der Belegungszahl notwendig wird. Eigentumserwerb als Argument für einen neuen Wohnsitz wird kaum genannt, ebenso selten das Bedürfnis nach dem Wohnen in einer Stadt wie Zürich oder Winterthur. Hin-gegen können sich die Befragten den Umzug in eine altersgerechte Wohnung vorstellen.

«Ich bin jetzt 54 Jahre, es zeigt sich, in welcher Wohnform ich alt werden möchte. Eine Wohnform 50 + würde ich mir überlegen.» (Frau, 54 Jahre, Zürich)

«Bequemere Wohnmöglichkeit im Alter, weniger Treppen, kein Garten.» (Frau, 52 Jahre, Dielsdorf)

«Eine städtische Wohnung, Wohnen im Alter.» (Mann, 72 Jahre, Zürich)

Diese Antworten legen den Schluss nahe, dass die selbstbestimmte Motivation zum Umzug stark davon abhängt, ob bestimmte Faktoren unmittelbar zusammenspielen: die eigene Offenheit und jene des Partners, das Angebot und das Verhalten im sozialen Umfeld. Solange diese Faktoren nicht zusammenspielen, halten die Befragten die Gründe, die einen Umzug rechtfertigen würden, allgemein und vage.

## 5.2 Favorisierte Wohnformen

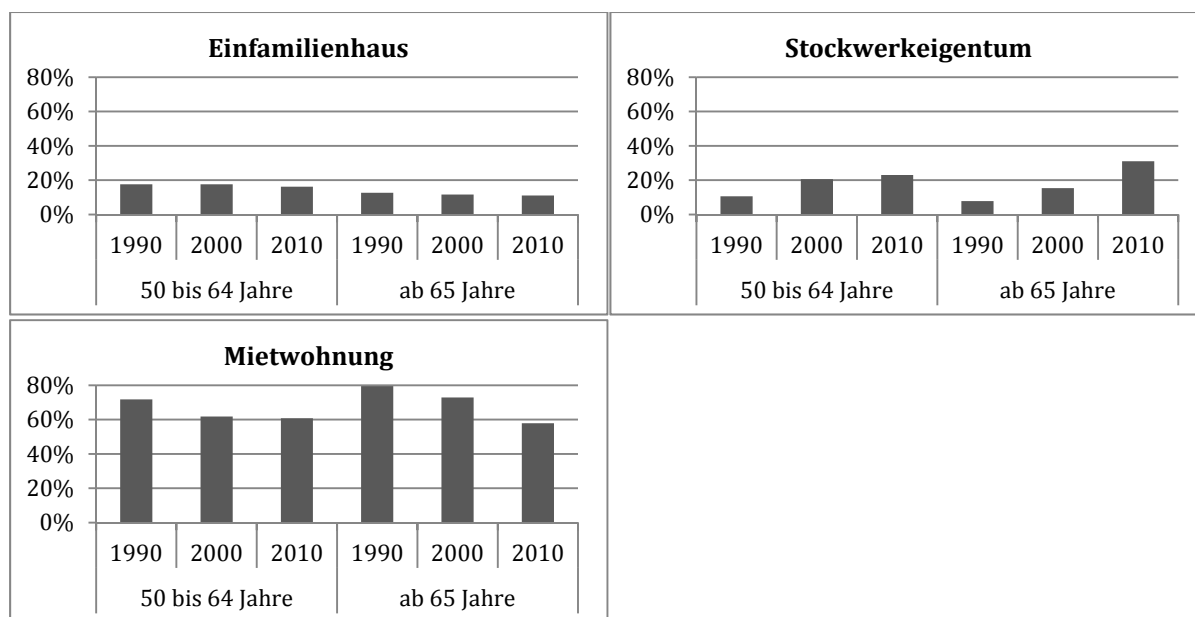
---

Kommt die Wohnform den Bedürfnissen des Älterwerdens entgegen, kann die Selbstständigkeit im Haushalt verlängert und der Übertritt ins Alters- oder Pflegeheim verzögert werden. Eine Strategie ist, wie bereits aufgezeigt, sich im Haushalt unterstützen zu lassen. Eine andere Strategie ist der Umzug in eine Wohnung, die den veränderten Bedürfnissen im Alter besser entspricht. Solche Wohnformen reichen von der normalen Mietwohnung, die in Gehdistanz zu Versorgungsdienstleitungen liegt, über die Wohnüberbauung mit integrierten Pflegedienstleistungen bis zum Betreuten Wohnen mit Dienstleistungsvertrag. In den nächsten Abschnitten wird für die drei Umzugstypen gezeigt, welche Wohnformen sie gewählt haben oder sich bei einem Umzug vorstellen könnten.

### Gruppe 1: Umzug nach dem 50. Lebensjahr gemacht

Unter denjenigen, die nach dem 50. Lebensjahr bereits einen Umzug gemacht haben, dominieren die Mietenden und Stockwerkeigentümer deutlich. Diese beiden Wohnformen gehören zu den favorisierten im Alter. Diese Befunde werden bestätigt von den Einwohner- und Gebäuderegisterdaten des Kantons. Im Zeitverlauf zeigt sich ein weiterer Trend: Die Zuzüge ins Stockwerkeigentum nahmen in den letzten Jahrzehnten sowohl bei den Babyboomern als auch bei der älteren Generation deutlich zu, und zwar hauptsächlich auf Kosten der Mietwohnung.

Abbildung 34: Veränderung der Zuzüge in verschiedene Wohnformen nach Altersgruppe und im Zeitverlauf (Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich)



## Gruppe 2: Umzug in Planung

Bei denjenigen, welche konkret einen Umzug planen, dominieren die beiden Wohnformen Miete und Stockwerkeigentum. Ins Wohneigentum ziehen vorwiegend Personen mit einem hohen Haushaltseinkommen. Sie machen rund 40 Prozent aus. Gemeinschaftliche Wohnformen werden nur vereinzelt und vor allem von jungen Babyboomern gewählt. Nur eine befragte Person gibt als Ziel das Altersheim an. Es handelt sich um eine über 68-jährige, verwitwete Frau. Jede fünfte Person zieht in eine Wohnung mit altersgerechten Dienstleistungen in der Überbauung oder mit einem Dienstleistungsvertrag.

Tabelle 12: In welche Wohnform werden Sie ziehen?

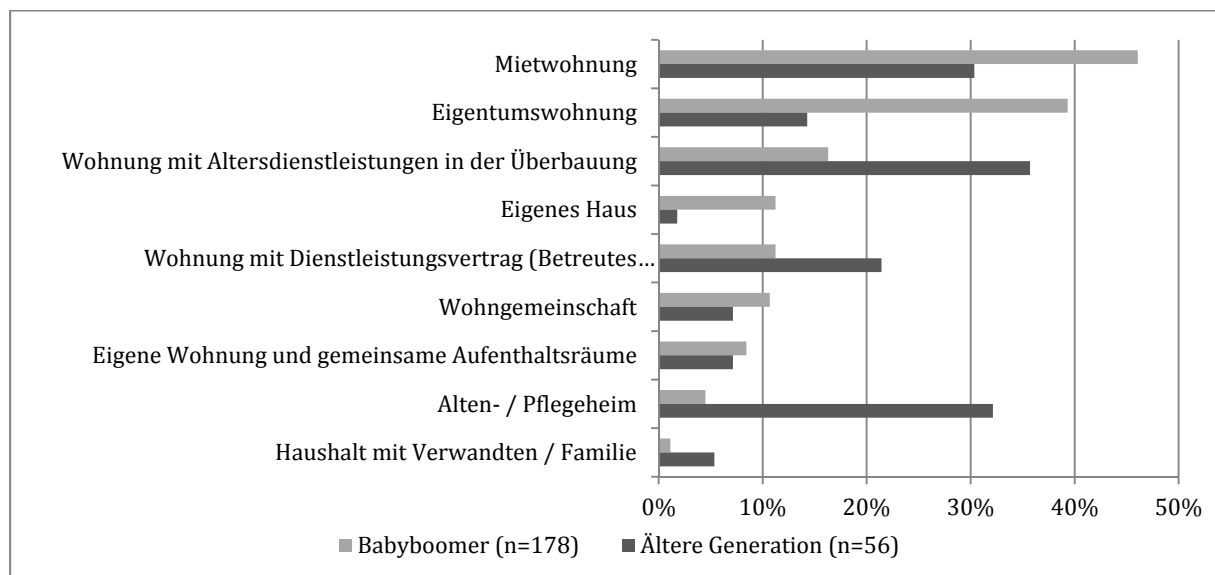
	Umzug aktuell in Planung (n=44)	Umzug kommt generell in Frage (n=234)
Mietwohnung	52%	42%
Eigentumswohnung	30%	33%
Wohnung mit Altersdienstleistungen in der Überbauung	16%	21%
Eigenes Haus	11%	9%
Wohngemeinschaft	2%	10%
Eigene Wohnung und Aufenthaltsräume zum gemeinsam Nutzen	5%	8%
Wohnung mit Dienstleistungsvertrag (Betreutes Wohnen)	5%	14%
Alten- / Pflegeheim	2%	11%

Verglichen mit denjenigen, die sich einen Umzug generell vorstellen können, wählen jene in der aktiven Umzugsphase etwas seltener die altersgerechte Wohnform in Kombination mit Dienstleistungen und dafür mehr die normale Mietwohnung. Die Bedürfnisse werden also auch mit einer Mietwohnung befriedigt, die ein angemessenes Dienstleistungsangebot im nahen Umfeld bietet – oder das gewünschte Angebot ist nicht vorhanden. Die geplanten und potenziellen Umzüge ins Eigentum stimmen miteinander überein, womit diese Quote für künftige Umzüge plausibel ist.

## Umzug kommt generell in Frage

Auch für Personen, die nach dem 50. Lebensjahr nicht umgezogen sind, sich aber einen Wohnsitzwechsel generell vorstellen können, kommen vor allem Eigentums- und Mietwohnungen in Frage. Verheiratete wünschen sich häufig Eigentumswohnungen und Ledige Mietwohnungen. Je älter die Befragten sind, umso eher stehen altersgerechte Wohnformen im Zentrum. Über 30 Prozent der älteren Generation nennt auch das Altersheim als Ziel. Als Alternative dazu sehen sie vor allem die Wohnung mit Gesundheitsdienstleistungen in der Überbauung und etwas seltener das Betreute Wohnen. Rund 10 Prozent der Babyboomer kann sich vorstellen, in einer gemeinschaftlichen Wohnform zu leben, wobei sich Geschiedene besonders aufgeschlossen gegenüber diesem Modell zeigen. Das gemeinsame Wohnen mit Familienangehörigen wird nur selten von der älteren Generation genannt.

Abbildung 35: Gewünschte Wohnform bei einem nächsten Umzug



Einfamilienhausbesitzende, die sich generell einen Umzug vorstellen können, wollen auch ihre künftige Wohnung lieber besitzen als mieten. Sie interessieren sich oftmals auch für Betreutes Wohnen, da viele von ihnen einen Umzug erst dann ins Auge fassen, wenn das Haus aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr tragbar ist. Ähnliches gilt für Stockwerkeigentümer. Nebst dem Kauf einer altersgerechten Wohnung käme für sie auch vermehrt der Wechsel ins Altersheim in Frage. Mieterinnen und Mieter, die im Alter nicht umgezogen sind, würden auch künftig eher mieten als kaufen. Im Vergleich zu den Wohnungs- und Hausbesitzern interessieren sie sich jedoch weniger stark für altersgerechte Wohnformen. Eigentum als Wohnform wird vor allem von Paaren bevorzugt, während gemeinschaftliche oder betreute Formen bei Alleinstehenden eine größere Bedeutung haben.



Tabelle 13: Welche Wohnform würden Sie in Betracht ziehen? (n=313)

	<b>In Partner- schaft</b>	<b>Allein- stehend</b>
Mietwohnung	41%	44%
Eigentumswohnung	37%	9%
Eigenes Haus	11%	4%
Eigene Wohnung und Aufenthaltsräume zum gemeinsam Nutzen	7%	10%
Wohngemeinschaft	8%	11%
Wohnung mit altersgerechten Dienstleistungen in der Wohnüberbauung	19%	29%
Wohnung in Kombination mit Dienstleistungsvertrag (Betreutes Wohnen)	13%	18%
Alten-/Pflegeheim	11%	10%
Haushalt von Familie/Verwandten	1%	7%

Immerhin zehn Prozent der Babyboomer können sich das Wohnen in einer Gemeinschaft vorstellen. Die typische Person ist unter 60-jährig, weiblich, geschieden und hat einen Gymnasial- oder Fachhochschulabschluss. Das Interesse an Wohngemeinschaften steigt mit zunehmendem Haushaltseinkommen. Ob jemand in einer Partnerschaft lebt oder nicht, hat hingegen keinen Einfluss auf seine Einstellung gegenüber dieser Wohnform. Die Befragten, welche eine Wohngemeinschaft generell in Betracht ziehen, wohnen heute mehrheitlich in einem städtischen Umfeld. Dass unter Wohngemeinschaften im Alter ganz verschiedene Formen verstanden werden und die Vorstellungen auseinander gehen, zeigen die Kommentare der Befragten. Diese reichen vom Wunsch nach gemeinsamem Wohnen mit anderen älteren Menschen über das gemeinschaftliche Zusammenleben mit Freunden bis hin zu reinen Frauen-Wohngemeinschaften. Auch zeigen sich Unterschiede zwischen den Ansprüchen an Autonomie und Privatsphäre.

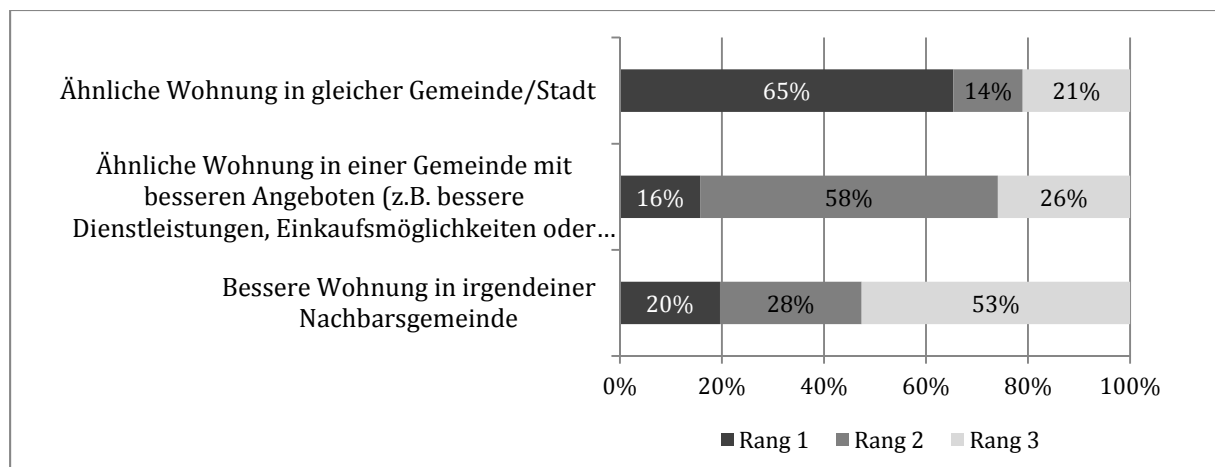
### 5.3 Wohin es ältere Menschen zieht

Mit der Veränderung der Wohnsituation stellt sich die Frage, ob die neue Wohnung in derselben oder in einer anderen Ortschaft sein soll. Es ist der Moment, in dem der Standortwettbewerb zwischen den Gemeinden und Städten spielt. Voraussetzung dafür ist die Bereitschaft einer umziehenden Person, das kommunale Umfeld zu verlassen. Ist die Bereitschaft da, so sind aus Sicht der Gemeinde oder Stadt zwei Szenarien denkbar. Entweder wird der potenzielle Zuziehende mit einem besonders guten Dienstleistungs- und Infrastrukturangebots angelockt, oder mit einem attraktiven Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Die Befragten hatten folgende Szenarien zur Auswahl:

Stellen Sie sich vor, Sie hätten jetzt drei verschiedene Wohnungen zur Auswahl. Ich lese Ihnen diese zuerst vor und Sie sagen mir bitte, welche Sie an 1. Stelle, welche an 2. und welche an 3. Stelle wählen würden.	
Angebot 1:	Diese Wohnung ist ähnlich wie Ihre jetzige und in der gleichen Gemeinde.
Angebot 2:	Diese Wohnung ist auch ähnlich wie Ihre jetzige, aber in einer Gemeinde mit besseren Angeboten (z.B. bessere Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten oder Verkehrsverbindung).
Angebot 3:	Diese Wohnung finden Sie besser als Ihre jetzige, sie ist aber in irgendeiner Nachbargemeinde.

66 Prozent der Befragten sind so stark mit ihrem Wohnort verbunden, dass sie sich an erster Stelle für das Angebot innerhalb der Wohngemeinde entscheiden. Dazu zählen deutlich mehr Personen aus der älteren Generation (76%) und solche mit tiefem sozialem Status (75%). Es sind Personen, die tendenziell wenige Erfahrungen mit Wohnmobilität aufweisen und einen Grossteil des Freundeskreises am Wohnort haben. Es handelt sich bei einem sehr grossen Teil um Befragte aus den beiden Städten Winterthur und Zürich, die sich eine Alternative zu diesen Städten nicht vorstellen können. Es sind aber auch Befragte aus Städten und Gemeinden, die eine eher geringe Bevölkerungsdynamik in den letzten zwanzig Jahren erlebten oder solche, die weniger gut mit dem öffentlichen Verkehr angebunden sind.

Abbildung 36: Szenarien zum Wohnungsangebot (n=338)



Rund 16 Prozent lassen sich auf den Standortwettbewerb ein und würden sich an erster Stelle für die Gemeinde mit besseren Dienstleistungs- und Infrastrukturangeboten entscheiden. Alter und sozialer Status spielen in diesem Moment keine signifikante Rolle. Einzig, wer den Grossteil seines Freundeskreises weiter verstreut hat, wählt eher diese Option. Für diese Zielgruppe sind keine weiteren Merkmale charakteristisch, auch nicht, wo sie wohnen. Es sind also ganz normale ältere Menschen, die sich auf den Standortwettbewerb der Gemeinden und Städte einlassen.

Auf den Wettbewerb des Wohnungsmarktes lassen sich 20 Prozent der Umzugsbereiten an erster Stelle ein. Es sind signifikant mehr jüngere Babyboomer, solche mit hohem sozialem Status und jene, deren Freundeskreis weit verstreut ist. Zur Zielgruppe gehören auch eher Paare, die in zweiter Ehe oder unverheiratet leben. Etwas häufiger wohnen sie in Gemeinden und Städten mit einer hohen Bevölkerungsdynamik und solchen, die gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sind.

Wie gross der Umzugsradius tatsächlich ist, zeigen die nächsten Abschnitte. Sie erläutern, woher diejenigen, die bereits umgezogen sind, zugezogen sind und wo jene, die sich einen generell vorstellen können, hinziehen würden.

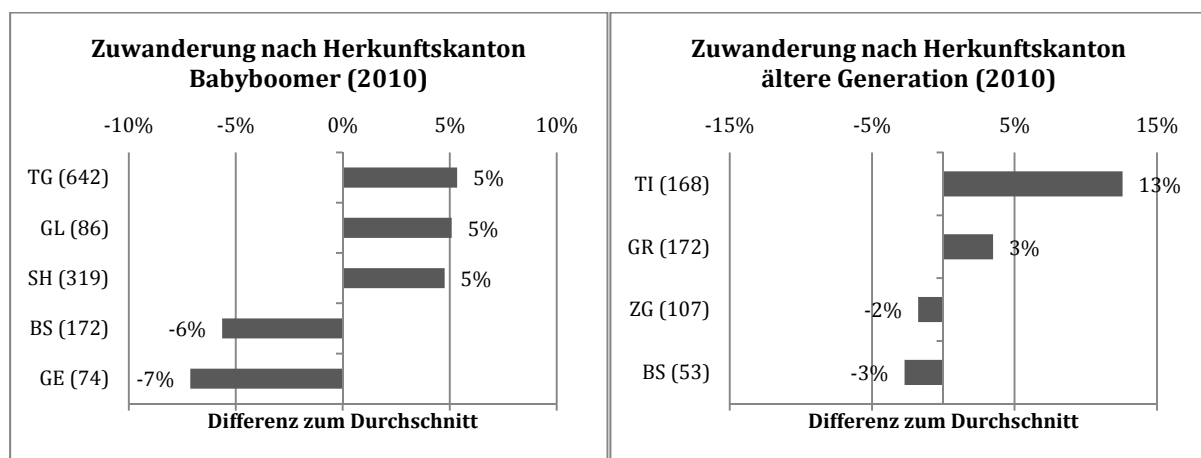
### Gruppe 1: Umzug nach dem 50. Lebensjahr gemacht

Knapp zwei Drittel der Befragten, die nach dem 50. Lebensjahr bereits umgezogen sind, sind im näheren Umfeld geblieben. Sie sind entweder innerhalb derselben Gemeinde

oder Stadt (46%) umgezogen oder aus einer Nachbargemeinde zugezogen (16%). Damit ist die tatsächliche Wanderung innerhalb der Gemeinden und Städte geringer als sie aus den Szenarien hervorgeht. 28 Prozent haben sich innerhalb des Kantons bewegt und jede zehnte Person ist immigriert, entweder aus einem anderen Kanton (7%) oder aus dem Ausland (3%). Von den befragten immigrierten 19 Personen ziehen es drei in Betracht, wieder in den anderen Kanton oder ins Ausland zurückzukehren, also eher ein kleiner Anteil.

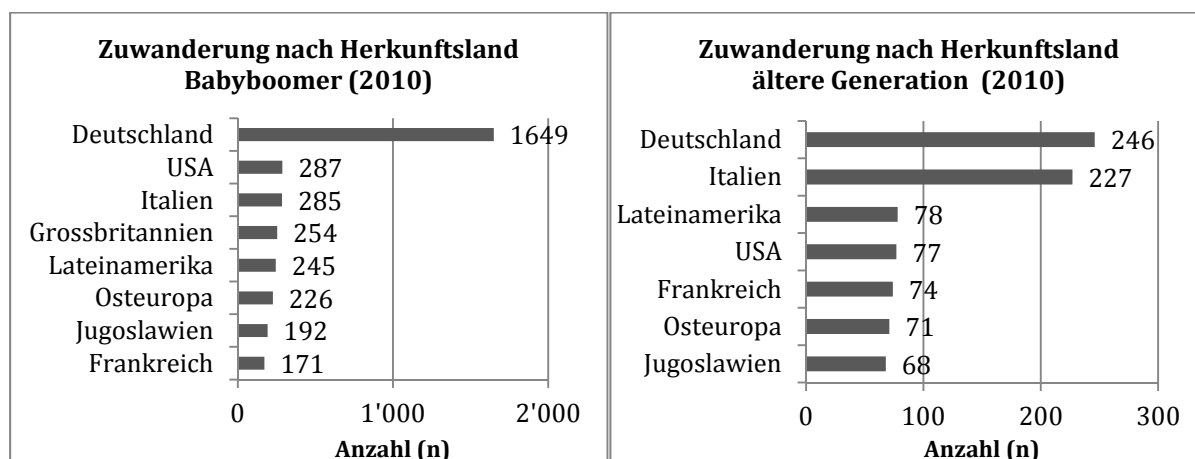
Die Daten aus der Einwohner- und Gebäuderegisterharmonisierung geben mehr Aufschluss darüber, woher ältere Personen zugezogen sind. So sind im Jahr 2010 68 Prozent der Babyboomer und exakt genauso viele aus der älteren Generation innerhalb des Kantons umgezogen. Es sind also deutlich mehr aus anderen Kantonen und dem Ausland zugewandert, als aus der Stichprobe der Befragung hervorgeht. Da sich die Frage nach dem Zuzugsort in der Befragung auf die letzten knapp zwanzig Jahre bezieht, zeichnet sich eine verstärkte Zuwanderung im Alter ab. Von den Babyboomern sind überdurchschnittlich viele aus den Kantonen Thurgau, Glarus und Schaffhausen zugezogen und signifikant weniger aus den beiden Stadtkantonen Basel-Stadt und Genf. Aus der älteren Generation sind im Jahr 2010 überdurchschnittlich viele Personen aus dem Kanton Tessin und etwas mehr aus dem Kanton Graubünden zugezogen. In beiden Generationen findet also eine Reurbanisierung von ländlichen in einen städtischen Kanton statt.

Abbildung 37: Herkunftskantone der Zugezogenen im Jahr 2010 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich)



Die Zuwanderung aus dem Ausland erfolgt bei den Babyboomern mit grossem Abstand aus Deutschland, gefolgt von den USA, Italien und Grossbritannien. Mit Ausnahme Italiens sind es die Herkunftsländer der beruflichen Spezialisten, die im Jahrzehnt vor der Pensionierung nochmals eine heue Herausforderung annehmen. Bei der älteren Generation steht ebenfalls Deutschland als Herkunftsort an erster Stelle, dicht gefolgt von Italien. Es folgen auch hier Länder wie die USA und Frankreich, jedoch mit deutlich geringeren Anteilen.

Abbildung 38: Herkunftsländer der Zugezogenen im Jahr 2010 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich)



## Gruppe 2: Umzug kommt generell in Frage

Wer sich einen Umzug vorstellen kann – egal ob im Alter bereits umgezogen oder nicht – möchte am liebsten in einer Gemeinde wohnen, die gut an eine Stadt angeschlossen ist (35%). Damit tritt die ältere Generation auf dem Wohnungsmarkt in Konkurrenz mit Erwerbstätigen, die ebenfalls gut angeschlossene Wohnlagen suchen. An zweiter Stelle findet sich die ruhige Stadtlage in Zürich oder Winterthur (25%). Diese sind so beliebt, weil es vor allem die bereits hier Wohnhaften sind, die sich einen Wegzug aus der Stadt nicht vorstellen können. Immerhin 16 Prozent wünschen sich als künftigen Wohnort eine ländliche Gemeinde weit auf dem Land. Regionale Zentren wie Uster und Wetzikon (9%), belebte Innenstadtquartiere in Zürich oder Winterthur (7%), andere Kantone (5%) und das Ausland (4%) folgen.

Diese Präferenzen spiegeln zu einem grossen Teil die Bevölkerungsdichte der Raumtypen, da viele Umzüge innerhalb der Wohngemeinden stattfinden würden. Wer wechselt nun zwischen unterschiedlichen Räumen oder möchte in eine besser erschlossene Gemeinde ziehen?

Tabelle 14: Gewünschte Wohnumgebung derjenigen, die sich einen Umzug vorstellen können

	Total (n=307)	Sie würden also...		
		in der Gemeinde bleiben (n=130)	in eine Nachbars- gemeinde ziehen (n=16)	sonst wo in den Kanton ziehen (n=39)
Ruhige Stadtlage in Zürich oder Winterthur	25%	79%	8%	12%
Belebtes Innenstadtquartier in Zürich oder Winterthur	7%	85%	0%	15%
Regionales Zentrum (z.B. Uster, Wetzikon)	9%	71%	14%	14%
Gemeinde, die gut an eine Stadt angeschlossen ist	35%	55%	18%	27%
Ländliche Gemeinde, weit aufs Land	16%	64%	9%	27%
Anderen Kanton	5%			
Ausland	4%			

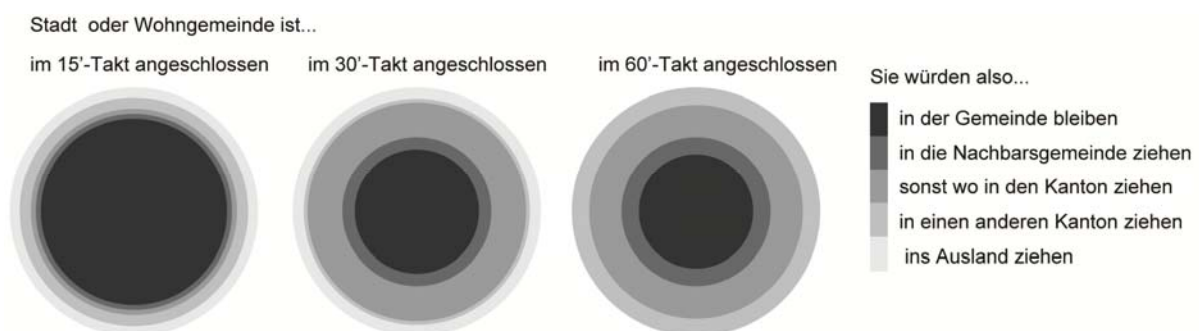
Die Binnenwanderung ist in den Städten und regionalen Zentren am stärksten ausgeprägt, insbesondere in den belebten Innenstadtquartieren von Winterthur und Zürich, wo 85 Prozent bei einem Umzug wohnen bleiben möchten. Regionale Zentren ziehen ältere Personen vor allem aus dem näheren Umfeld an. Ältere ziehen aus der Umgebung

ins Zentrum, wo häufig auch Kinder wohnen. Bei gut angeschlossenen Gemeinden öffnet sich das potenzielle Einzugsgebiet und es würden auch ältere Personen von weiter weg zuziehen. Der Umzug in eine ländliche Gemeinde ist schliesslich ein bewusster Entscheid und erfolgt oftmals von irgendwoher aus dem Kanton.

Insgesamt vierzehn Prozent der Befragten können es sich vorstellen, in die Städte Winterthur oder Zürich zu ziehen. Dieser Personenkreis charakterisiert sich folgendermassen: Es sind etwas mehr Männer als Frauen, aber vor allem Personen in Partnerschaft. Sie haben mittlere bis höhere Einkommen und weisen etwas häufiger einen universitären Abschluss auf. Wer in die Grossstadt ziehen möchte, ist meist noch Voll- oder Teilzeit beschäftigt und unter 60 Jahre alt. Es sind deutlich mehr Personen, die im Eigentum leben. Demgegenüber ziehen Mieter regionale Zentren vor, weil dort die Mietpreise günstiger sind als in der Stadt Zürich und Winterthur. Viele der Wunschstädter haben einmal im Ausland gelebt. Die Nachfrage von Personen, die in schlechter angeschlossenen Gemeinden und Städten wohnen, ist etwa dreimal so gross wie von denjenigen, die bereits an gut angeschlossenen Lagen leben. Wer aus einer schlechter angeschlossenen Lage wegzieht, entscheidet sich also häufig bewusst für die grosse Stadt.

Der Wunsch, im Alter aus einer weniger gut angeschlossenen Gemeinde an eine besser angeschlossene Lage zu ziehen, zeigt sich durchgängig. Wer in einer Gemeinde wohnt, die nur im 60-Minuten-Takt mit dem öffentlichen Verkehr angeschlossen ist, sucht einen neuen Wohnort an besser angeschlossener Lage im regionalen Umfeld. Wer hingegen bereits in einer Gemeinde wohnt, die gut angeschlossen ist, möchte entweder in der Ortschaft bleiben oder bei einem überkommunalen Wohnortwechsel wieder in eine gut angeschlossene Gemeinde oder Stadt ziehen.

Abbildung 39: Gewünschter Wohnort (Radien entsprechen den Prozentanteilen)



Ein relevanter Aspekt für den gewünschten Umzugsradius ist das soziale Umfeld. Es zeigen sich drei Muster:

- Wer in einer funktional klar definierten Umgebung wie in einem belebten Innenstadtquartier in Zürich oder Winterthur oder in einer ländlichen Gemeinde leben möchte, hat seinen aktiv gepflegten Freundeskreis im unmittelbaren Umfeld, die Familie hingegen eher weit verstreut.
- Das Gegenstück bildet, wer eine gut an eine Stadt angeschlossene Gemeinde bevorzugt. Deren Freundeskreis ist tendenziell weit verstreut, Kinder leben häufiger im regionalen Umfeld.

- Dazwischen liegen Personen, die ein regionales Zentrum oder eine ruhige Stadtlage suchen, also urbane Wohnumfelder bevorzugen. Sie haben oftmals Kinder, die ebenfalls in der Stadt wohnen und einen Freundeskreis, der im regionalen oder weiteren Umfeld verteilt ist.

Weshalb bestimmte Raumtypen attraktiv für ältere Menschen sind, zeigen die Ergebnisse aus der Zuzugsbefragung. Die Zuteilung einer Gemeinde oder Stadt zu einem Raumtypen erfolgt gemäss dem Amt für Raumentwicklung, das zwischen Stadtlandschaft, urbaner Wohnlandschaft und Landschaft unter Druck unterscheidet:

- Zum spezifischen Profil der Stadtlandschaft gehören ihre typischen Eigenschaften, nämlich die gute öffentliche Verkehrsanbindung und das grosse Einkaufs- und Dienstleistungsangebot.
- Die urbane Wohnlandschaft punktet vor allem bei den Dienstleistungs- und Infrastrukturangeboten und einer bestimmten Umgebung, die sie verspricht. Sie vermittelt ein sicheres und sauberes Wohnumfeld und ein gutes Image als Ort zum Wohnen. Viele ältere Menschen zieht es auch deshalb in die urbane Wohnlandschaft, weil sie bereits früher hier gelebt haben.
- Die Landschaft unter Druck zeigt kein spezifisches Profil. Möglich ist, dass hier das Wohnungsangebot die grössere Rolle spielt als das Profil einer Gemeinde.

Die geringsten Unterschiede zwischen den Raumtypen finden sich beim Sozialkapital. Freunde oder Familie, das soziale Umfeld oder Erbe und Beziehungen spielen überall eine wichtige Rolle, egal ob es sich um ein urbanes oder ländliches Umfeld handelt.

Tabelle 15: Spezifische Zuzugsgründe der über 60-Jährigen nach Raumtypen (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich)

Kriterium	Trifft zu	Landschaft unter Druck (n=64)	Urbane Wohnlandschaft (n=36)	Stadtlandschaft (n=88)
<b>Sozialkapital</b>				
Freunde und Familie	65%	∅	∅	∅
Verbundenheit (z.B. bereits hier gelebt)	45%	-	++	∅
Soziales Umfeld (kulturelle Herkunft)	26%	-	∅	∅
Erbe oder Beziehungen	21%	∅	∅	∅
Soziales Umfeld (ähnliche Lebenssituation)	19%	∅	∅	∅
<b>Dienstleistung- und Infrastrukturangebote</b>				
Öffentliche Verkehrsanbindung	50%	---	++	+
Einkaufs- und Dienstleistungsangebot	48%	---	++	+
Anbindung Strassennetz	47%	---	++	∅
Steuerfuss	25%	-	∅	∅
Sport- und Freizeitangebot	21%	∅	∅	∅
Kulturangebot	9%	∅	∅	∅
<b>Umgebung</b>				
Naturnähe	57%	∅	∅	-
Sicherheit	45%	---	++	∅
Sauberkeit	44%	---	++	∅
Image	33%	---	++	∅
interessante Umgebung	15%	-	∅	∅
<b>Äussere Umstände</b>				
Veränderungen in der Familiensituation	34%	-	+	∅
Veränderungen in beruflicher Situation	21%	+	-	∅
keine bessere Alternative	20%	∅	∅	∅
<b>Legende:</b>				
Abweichung vom Durchschnitt (Anteil «Trifft zu»)				
++ mindestens 10% mehr				
+ 5 bis 10% mehr				
∅ Durchschnitt				
- 5 bis 10% weniger				
--- mindestens 10% weniger				

#### Zuteilung der Gemeinden und Städte aus der Zuzugsbefragung zu den Raumtypen

<b>Stadtlandschaft:</b>	Bassersdorf, Dietikon, Dietlikon, Dübendorf, Kloten, Opfikon, Wallisellen, Wangen-Brütisellen, Winterthur
<b>Urbane Wohnlandschaft:</b>	Bülach, Rümlang, Seuzach
<b>Landschaft unter Druck:</b>	Bonstetten, Buchs ZH, Dürnten, Geroldswil, Maur, Nürensdorf, Oetwil am See, Wald

## 5.4 Zusammenfassung der Erkenntnisse

---

Die Wohnmobilität im Alter erfolgt sowohl aus selbstbestimmten als auch fremdbestimmten Gründen. Im Gegensatz zur älteren Generation dominieren bei den Babyboommern selbstbestimmte Gründe, mit denen sie eine neue Wohnsituation gestalten und sich nochmals neu erfinden möchten. Bei der älteren Generation stehen und standen bisher hingegen praktische Gründe wie die Verkleinerung des Wohnraums oder der Umzug aus gesundheitlichen Gründen im Vordergrund. Es ist eine Generation, die noch immer sehr haushälterisch mit den eigenen Mitteln umgeht.

Viele ältere Mieterinnen und Mieter passen ihre Wohnsituation wegen der Wohnkosten an und ziehen deshalb nach dem Auszug der Kinder oder nach der Pensionierung, wenn das Haushaltsbudget kleiner wird, von grösseren in kleinere Wohnungen. Weil der finanzielle Aspekt im Vordergrund steht, erfolgt der Umzug relativ früh mit der Veränderung der Haushaltsgrösse oder dem Eintritt der Rente.

Für Hauseigentümer verhält es sich gerade umgekehrt. Je älter sie werden, desto günstiger wird das Wohnen im bald abbezahlten Haus. Eine finanzielle Einbusse durch die Pensionierung hat deshalb keinen direkten Anreiz für eine Wohnsitzveränderung und ist eher noch ein Grund zum Bleiben. Mit dem Auszug der Kinder wird der Freiraum und Wohnkomfort noch grösser, als er vorher schon war. Ein Auszug drängt sich deshalb erst aus gesundheitlichen Gründen, wenn der Unterhalt des Haushalts mühseliger wird, in den Vordergrund.

Nicht alle älteren Hauseigentümer funktionieren aber nach dieser Logik. Viele verheiratete Paare verkaufen ihre Häuser – entledigen sich dem grossen Haushalt – und kaufen sich stattdessen Stockwerkeigentum an zentraler Lage.

Entscheidet sich eine ältere Person zum Wegzug aus der Wohngemeinde, spielt ein vertrautes soziales Umfeld (Freunde und Familie) am neuen Wohnort eine sehr grosse Rolle. Deshalb ist der Wegzug von Babyboomern aus ländlichen Gemeinden in besser angeschlossenen Gemeinden oder Zentren, wo Kinder oder Freunde wohnen, sehr wahrscheinlich.

Betreute Wohnformen oder solche mit einem gemeinschaftlichen Aspekt werden von Alleinstehenden stärker bevorzugt als von Paaren. Letztere ziehen es häufig vor, sich gegenseitig zu unterstützen, wenn gesundheitliche Probleme eintreten. Viele Alleinstehende ohne Partner wollen ihre Wohnsituation eigentlich nicht mehr ändern. Dennoch gibt es eine Nachfrage von Alleinstehenden, die eine betreute Wohnform suchen oder neue Form des Zusammenlebens, die Privatsphäre in einem gemeinschaftlichen Umfeld vereint.

Der Standortwettbewerb der Gemeinden und Städte funktioniert vor allem bei den jüngeren Babyboomern mit einem hohen sozialen Status. Diese würden bei einem Umzug die beste Wohnung auf dem Wohnungsmarkt wählen, unter Berücksichtigung weiterer Standortvorteile wie Anbindung und Infrastruktur in der Gemeinde. Die ältere Generation mit tiefem sozialem Status zieht es vor, bei einem Umzug innerhalb der Wohngemeinde zu bleiben. Insgesamt 16 Prozent aller über 50-Jährigen würden sich schliesslich



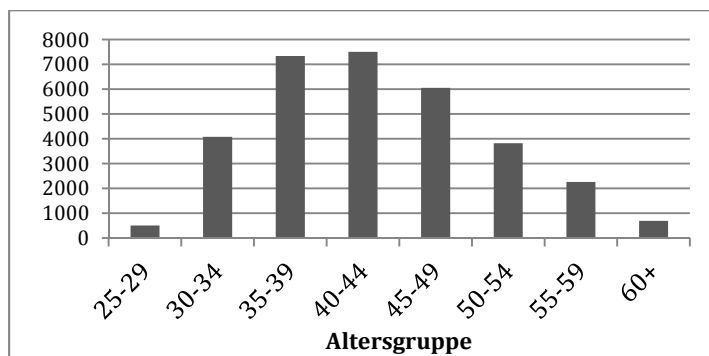
bei einem Umzug für die Gemeinde mit einem besseren Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot entscheiden und dazu aus der bisherigen Wohngemeinde wegziehen.

Besonders sesshaft in der Wohngemeinde sind ältere Menschen, die in Winterthur oder Zürich oder generell auf dem Land wohnen. Sie möchte auch bei einem Umzug in der Gemeinde oder in der Stadt wohnen bleiben. Wer sich hingegen zu einem Wegzug vom Land entschliesst, zieht in eine gut angeschlossene Gemeinde im näheren regionalen Umfeld. Ältere Personen mit akademischer Bildung, die in ländlichen Gemeinden wohnen, wählen ausserdem häufig den Umzug in die Stadt Zürich oder Winterthur. Ältere Menschen, die in einer gut angeschlossenen Gemeinde wohnen, bleiben bei einem Umzug entweder in derselben Gemeinde oder wählen eine ähnlich gut angeschlossene Gemeinde in der Region, die aber ein besseres Wohnungsangebot hat. Im Einzugsgebiet der regionalen Zentren finden Wanderungen ins Zentrum statt, wo Kinder leben.

## 6 Der Weg aus dem Eigentum und in das Eigentum

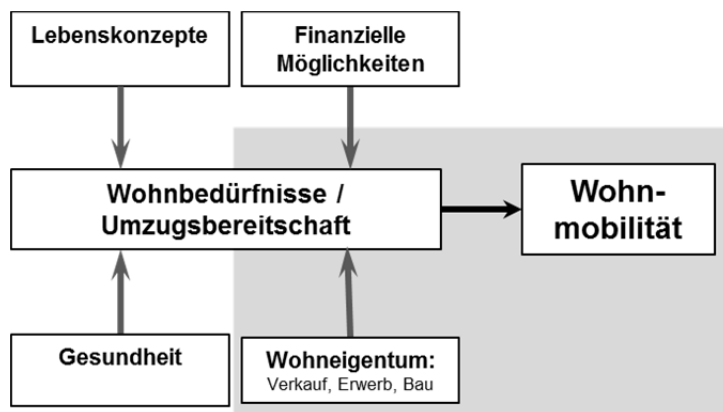
Für viele behält Wohneigentum seinen Reiz auch im Alter. Den einen vermittelt es einen sicheren Anlagewert. Die anderen bringen es damit in Verbindung, einen gewissen sozialen Status im Leben erreicht zu haben. Es ist heute auch ein ganz klarer Trend erkennbar, dass ältere Menschen Stockwerkeigentum bevorzugen. Babyboomer, die bereits Immobilien besitzen, werden künftig wenige Schwierigkeiten haben, solches zu erwerben. Je weniger schuldenbelastet und je grösser der Wert ihrer bisherigen Immobilie ist, desto mehr Kapital können sie daraus herauslösen und in vergleichbar teures Stockwerkeigentum investieren. Babyboomer hingegen, die bisher Mieter waren, stehen vor grösseren Hürden. Sie müssen zur Aufnahme einer Hypothek mit zunehmendem Alter ein höheres Eigenkapital einbringen und ihre langfristige Liquidität nachweisen. Für sie ist das Zeitfenster zum Immobilienerwerb deshalb viel enger. Finanziellen Spielraum schaffen können sie sich mit eintretenden Erbschaften, Vermögen aus der privaten Vorsorge oder einem Bezug aus der Wohneigentumsförderung der beruflichen Vorsorge. Während die in den nächsten zehn Jahren eintretenden Erbschaften den mittelständischen Mietern neue Perspektiven schaffen werden, verliert die Wohneigentumsförderung aus der beruflichen Vorsorge mit dem Alter an Bedeutung, wie eine Studie der Eidgenössischen Steuerverwaltung zeigt.

Abbildung 40: Bezüger von Wohneigentumsförderung aus der beruflichen Vorsorge nach Altersgruppen in der Schweiz, 2008 (Quelle: Baur et al., 2010: 45)



Die nächsten Abschnitte zeigen die verschiedenen Wege auf, die ältere Eigentümerinnen und Eigentümer gehen. Sie fokussieren zunächst auf den Verkauf oder die Vererbung von Wohneigentum; anschliessend auf den Erwerb von neuem Wohneigentum und schliesslich auf jene, die im Alter gebaut haben.

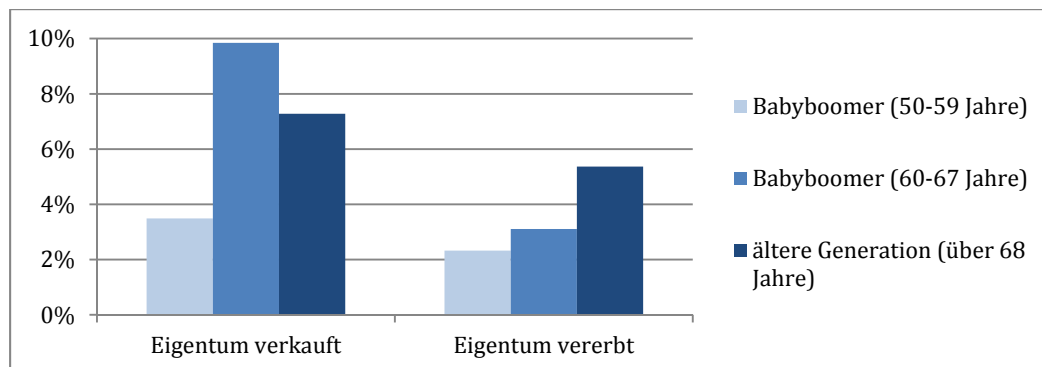
Abbildung 41: Zusammenspiel von Wohneigentum und Wohnmobilität



## 6.1 Verkauf oder Vererbung von Wohneigentum

Rund sieben Prozent der über 50-Jährigen haben nach ihrem 50. Lebensjahr selbst genutztes Wohneigentum verkauft und vier Prozent haben es bereits an die nächste Generation weitergegeben. Das entspricht rund 20 Prozent aller Einfamilienhausbesitzer. Bereits heute haben mehr ältere Babyboomer ihr Haus verkauft als Personen aus der älteren Generation – es zeichnet sich damit ein Generationenwandel ab. Vorzeitig weitervererbt wird hingegen nach wie vor erst im höheren Alter.

Abbildung : Verkauf und Weitervererbung von selbst genutztem Wohneigentum



Hauptgrund für die Veräußerung oder Vererbung von Wohneigentum waren der Wunsch nach weniger Umschwung und Wohnfläche, sowohl für die Babyboomer als auch für die ältere Generation. Ein beträchtlicher Teil derjenigen, die eine Immobilie verkauft haben, tat dies mit der Absicht, neues Wohneigentum zu erwerben. Es sind doppelt so viele bei den Babyboomern als bei der älteren Generation. Die Verwendung des Erlöses als Altersvorsorge wird in beiden Generationen von zwölf Prozent genannt – ein generationenunabhängiger Grund. Die spezifische Erweiterung des finanziellen Spielraums, etwa für Gesundheitsdienstleistungen, für Reisen oder um sich generell mehr leisten zu können, nennt überwiegend die ältere Generation.

Wurde die Immobilie an Nachkommen weitergegeben, geschah dies tendenziell im höheren Alter und oftmals aus gesundheitsbedingten Gründen. Auffallend viele Verwitwete haben eine Liegenschaft verkauft oder vererbt. Das Verlangen nach Veräußerung der gemeinsam bewohnten Immobilie nach dem Tod des Partners kommt auch in den

Kommentaren der Befragten zum Ausdruck: Viele geben an, ihr Haus oder ihre Wohnung verkaufen zu wollen, sollte dem Partner etwas zustossen.

Tabelle 16: Gründe für den Verkauf oder die Vererbung von Wohneigentum

	Babyboomer	Ältere Generation
<b>Gründe gewesen (rückblickend, 11%, n=83):</b>		
Pflegeintensiven Garten und grosses Haus «loswerden»	50%	41%
Erwerb andere Wohnimmobilie	43%	20%
Verwendung Erlös als Altersvorsorge	12%	12%
Für Dienstleistungen, z.B. für Hilfs- und Pflegedienste	2%	5%
Reisen	2%	7%
Sich mehr leisten können	0%	7%
<b>Gründe wären (vorausschauend, 40%, n=154):</b>		
Pflegeintensiven Garten und grosses Haus «loswerden»	42%	51%
Erwerb andere Wohnimmobilie	46%	22%
Für Dienstleistungen, z.B. für Hilfs- und Pflegedienste	20%	34%
Verwendung Erlös als Altersvorsorge	38%	27%
Reisen	18%	0%
Sich mehr leisten können	8%	2%

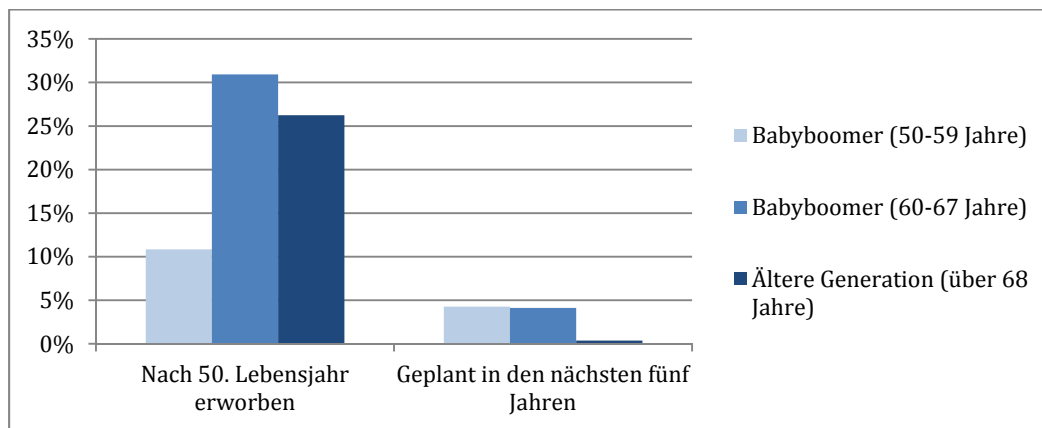
Personen, die ihr Haus innerhalb der Familie weitergeben und solche, welche es an Dritte verkaufen, unterscheiden sich in bestimmten Merkmalen. Befragte mit geringer Bildung geben ihr Haus oder ihre Wohnung eher an Nachkommen als an Dritte weiter. Personen mit höherer Bildung und höherem Einkommen ziehen den Verkauf an Drittpersonen vor. Ihre Nachkommen dürften aufgrund der privilegierten Ausgangslage eher bereits im Besitz eigener Liegenschaften sein. Wer das Wohneigentum an Nachkommen abgetreten hat, wohnt heute mit grösserer Wahrscheinlichkeit in unmittelbarer Nähe zu Kindern und Freunden. Sie sind also innerhalb der Gemeinde oder Stadt in eine Mietwohnung gezogen, während die Kinder in das Haus gezogen sind. Hingegen wohnen nur vergleichsweise wenige Befragte, die ihr Wohneigentum verkauft haben, in unmittelbarer Nähe zu Kindern und Freunden.

Knapp die Hälfte der Wohneigentümer, die nach dem 50. Lebensjahr keine Veräusserung der Wohnliegenschaft getätigt oder geplant hat, kann sich generell vorstellen, in Zukunft diesen Schritt zu tun. Dies trifft vor allem auf die älteren Babyboomer zwischen 60 und 67 Jahren zu. Wer bereits älter ist und immer noch Wohneigentum besitzt, ist viel weniger bereit, dieses zu verkaufen. Dasselbe gilt auch für Personen mit tieferem Haushaltseinkommen, während deutlich über die Hälfte der Befragten mit hohem Einkommen einen Verkauf generell in Betracht zieht. Personen, deren Kinder und Freunde in derselben Gemeinde wohnen, schliessen einen Wohneigentumsverkauf ebenfalls eher aus als solche, deren familiäres und soziales Umfeld weiter entfernt lebt. Räumlich betrachtet wohnen diejenigen, welche stark mit ihrem Wohneigentum verbunden sind, eher in den gut erschlossenen Gemeinden mit Zentrumsfunktion. Wohneigentümer auf dem Land ziehen einen Verkauf viel eher in Betracht. Dies hängt nicht nur mit dem stärkeren Wunsch vieler älterer Menschen zusammen, in Zentren wohnen zu bleiben, sondern auch mit dem höheren Wert von Liegenschaften an solchen Standorten.

## 6.2 Erwerb von Wohneigentum

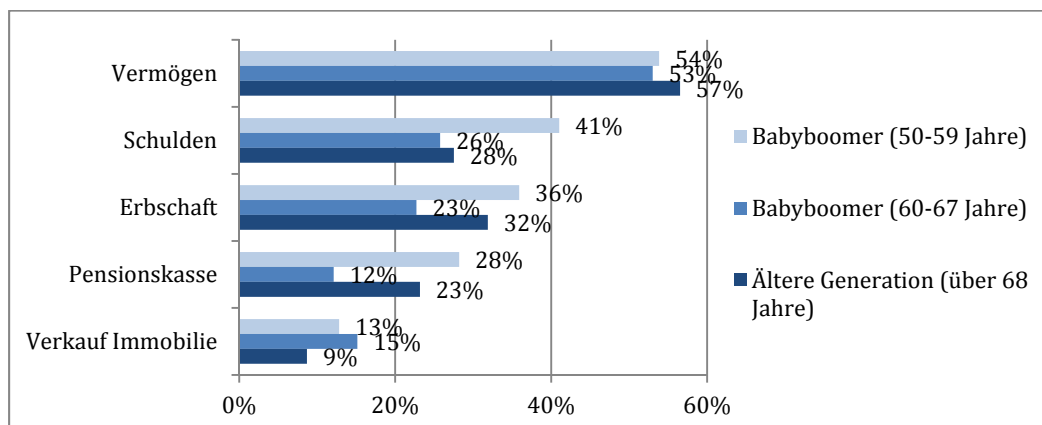
Bereits zehn Prozent der jüngeren Babyboomer haben nach dem 50. Lebensjahr eine Immobilie erworben sowie über dreissig Prozent der älteren Babyboomer. Die Planungsaktivitäten liegen bei den Babyboomern bei vier Prozent, während zum Zeitpunkt der Befragung praktisch niemand aus der älteren Generation einen Immobilienerwerb plant. Das Potenzial liegt also bei den Babyboomern. Ähnlich dem Verkauf sind auch beim Immobilienerwerb die älteren Babyboomer bereits aktiver als die ältere Generation bisher. Leichte Unterschiede zeigen sich nach Geschlecht. Ein Kauf wird häufiger von Männern (24%) als von Frauen (20%) getätigt. Zehn Prozent erwerben die Liegenschaft nicht für den Eigengebrauch, sondern für andere. Dieses Investitionsverhalten ist bei jüngeren Babyboomern sowie bei höheren Einkommen stärker ausgeprägt.

Abbildung 42: Immobilienerwerb nach dem 50. Lebensjahr (n=715)



Rund ein Drittel der jüngeren Babyboomer hat sich die erworbene Immobilie mit einem Erbe finanziert. Eine weitere wichtige Kapitalquelle für diese Altersgruppe war der Vorbezug aus der Pensionskasse, insbesondere, wenn sie in der Stadt Zürich Wohneigentum erworben haben. Aufgrund ihres jüngeren Alters nehmen sie auch häufiger Schulden auf als die über 60-Jährigen.

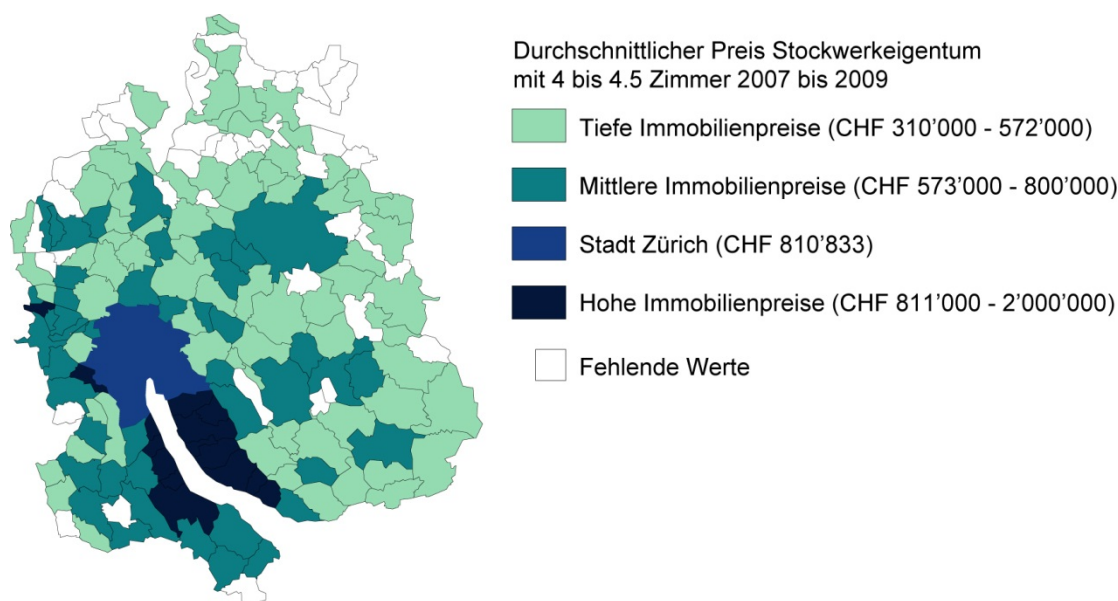
Abbildung 43: Finanzierung von Wohneigentum, das nach 50 Jahren erworben wurde (n=174)



Die älteren Babyboomer haben das Eigentum häufiger mit ihrem Vermögen sowie mit dem Verkauf einer Immobilie finanziert. Bei der älteren Generation spielten Erbschaften und die Auszahlung aus der Pensionskasse wiederum eine grössere Rolle.

Die Finanzierungsgrundlagen zum Erwerb von Eigentum unterscheiden sich auch nach dem lokalen Wohnungsmarkt. Dieser wird hier aus dem durchschnittlichen Preis einer lokal erworbenen 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung zwischen 2007 und 2009 bestimmt. Daraus entstehen vier Kategorien: Gemeinden und Städte mit tiefen und mittleren Immobilienpreisen, die Stadt Zürich mit hohen und Gemeinden und Städte mit sehr hohen Immobilienpreisen. Die Kategorien sind auf Abbildung 44 räumlich dargestellt.

Abbildung 44: Aufteilung des Wohnungsmarktes nach Immobilienpreisen für Stockwerkeigentum



In Gemeinden mit eher tiefen Preisen kommen beim Kauf einer Liegenschaft häufiger das Vermögen und der Verkauf einer Liegenschaft zum Tragen. In der Stadt Zürich spielen Erbschaft und Pensionskasse eine besondere Rolle und in den Gemeinden und Städten mit sehr hohen Preisen die Erbschaft und der Verkauf einer Liegenschaft. Wo der Immobilienmarkt besonders angespannt ist, spielen – von aussen nicht kalkulierbare – Erbschaften eine deutlich grössere Rolle. Auf dem entspannten Immobilienmarkt sind hingegen das Vermögen und der Erlös, der aus einem Immobilienverkauf entsteht, entscheidend.

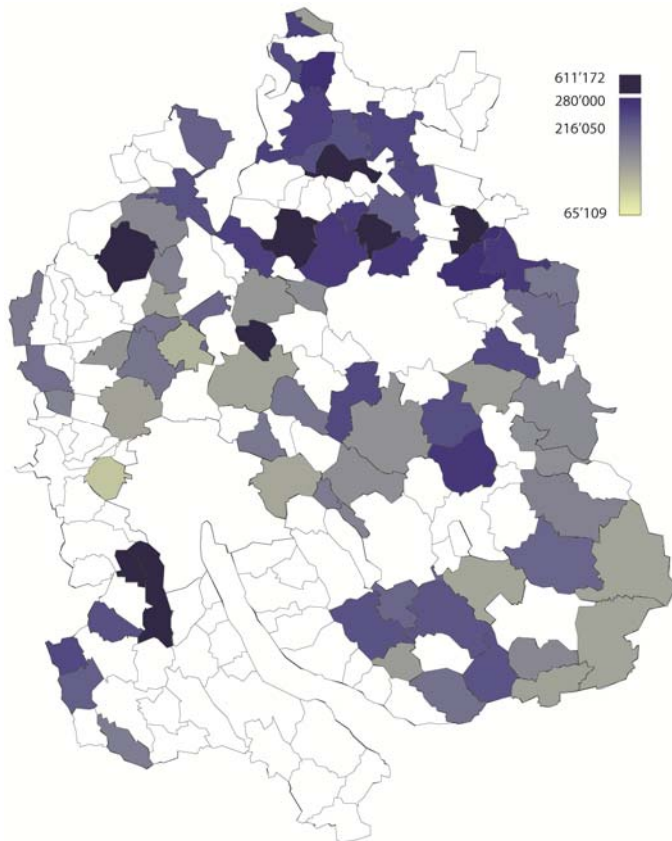
Tabelle 17: Finanzierungsgrundlage der nach dem 50. Lebensjahr erworbenen Liegenschaften nach Immobilienmarkt

Finanzierung	Durchschnittspreis Stockwerkeigentum 2007-2009							
	Tiefe Preise		Mittlere Preise		Stadt Zürich		Hohe Preise	
Erbschaft	18	31%	11	19%	10	36%	8	38%
Pensionskasse	9	16%	14	24%	9	32%	2	10%
Vermögen	40	69%	25	42%	13	46%	12	57%
Schulden	17	29%	17	29%	9	32%	6	29%
Verkauf Immobilie	8	14%	7	12%	1	4%	3	14%

Die folgende Abbildung zeigt, wie hoch die Vermögen der über 44-jährigen Personen im Kanton Zürich in den Gemeinden mit tiefen Immobilienpreisen sind. Gemeinden mit

dunklen Einfärbungen gehören zu denjenigen, die attraktiv sind zum Erwerb von Eigentum.

Abbildung 45: staatlich versteuertes durchschnittliches Vermögen der über 44-Jährigen (Babyboomer und ältere Generation) in Gemeinden mit tiefen Immobilienpreisen 2007 (in CHF)



Weil das Stockwerkeigentum als Wohnform so beliebt ist, lohnt es sich, die Befragten näher zu betrachten, die sich für diese Wohnform entschieden haben. Als Umzugsgrund gibt rund ein Fünftel den Wunsch nach einer altersgerechten Wohnform beziehungsweise nach einer Verkleinerung der beanspruchten Wohnfläche an. Gut jeder sechste Befragte begründete seinen Umzug mit der besseren Lage des neuen Wohnobjekts, viele hat es näher zur Stadt gezogen. Der überwiegende Anteil dieses Personenkreises lebt mit dem Ehepartner zusammen und rund ein Drittel lebt alleine. Lediglich ein Viertel von ihnen kann sich einen weiteren Umzug vorstellen, ihre Wohnzufriedenheit ist sehr hoch.

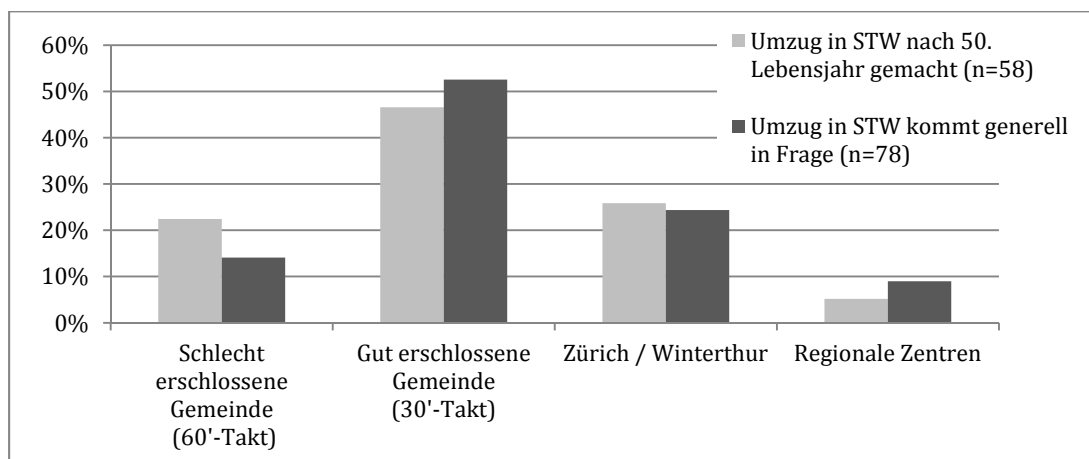
Wer den Erwerb von Stockwerkeigentum aktuell plant oder generell in Betracht zieht, will vor allem in eine gut erschlossene Gemeinde ziehen. Gut ein Fünftel nennt die Städte Zürich oder Winterthur als Wunschort, rund 14 Prozent bevorzugen eine ländliche Gemeinde. Vergleicht man die Wunschorte der potenziellen Stockwerkeigentümer mit den Wohnorten derjenigen, die nach dem 50. Lebensjahr tatsächlich Stockwerkeigentum erworben haben, bestehen jedoch Diskrepanzen:

- Tatsächlich lässt sich ein höherer Anteil auf dem Land nieder als dies von den potenziellen Stockwerkeigentümern gewünscht wird. Damit gewichten ältere Menschen

die Umsetzung des Wunsches nach Eigentum höher als die Erschliessung und weichen auf weniger gut erschlossene, dafür preisgünstigere Orte aus.

- Im Gegenzug ist der tatsächliche Erwerb in gut erschlossenen Gemeinden und regionale Zentren kleiner als die Nachfrage bei den Befragten, die gerne Eigentum in einer solchen Wohnumgebung erwerben würde. Die Erwartungen stimmen also nicht mit dem Angebot bzw. mit den eigenen Finanzierungsmöglichkeiten überein.
- Für die Städte Zürich und Winterthur unterscheiden sich die Anteile nicht wesentlich, womit die Möglichkeit, hier Eigentum erwerben zu können, realistisch eingeschätzt wird.

Abbildung 46: Anteil Personen, die nach dem 50. Lebensjahr Stockwerkeigentum erworben haben (nach aktuellem Wohnort) und die sich eine solche Wohnform vorstellen können (nach gewünschter Wohnumgebung)



### 6.3 Bau von Wohneigentum

Knapp 5 Prozent der befragten Personen haben nach dem 50. Lebensjahr selbst gebaut, knapp zwei weitere Prozent sind zum Zeitpunkt der Befragung in Planung eines Baus. Die Bautätigkeit ist bei Personen mit hohem Haushaltseinkommen deutlicher ausgeprägt als bei tiefen Einkommen. Projekte, die aktuell in Planung sind, werden fast ausschliesslich von Berufstätigen – also jüngeren Babyboomern – durchgeführt. Gebaut wird zu gut 40 Prozent auf einem Grundstück, auf dem bereits gewohnt wird. Knapp 60 Prozent bauen auf neuem Boden. Die bisherigen Grundstücke werden insbesondere von den älteren Generationen ab Mitte 60 genutzt. Auf neuem Boden bauen vor allem die jungen Babyboomer sowie Personen mit hohen Haushaltseinkommen.

Jeder Vierte, der im Alter baut, tut dies für seinen eigenen Haushalt. Bei drei Projekten aus der Befragung (8%) handelt es sich um Häuser mit Wohnungen, die auch von Freunden bewohnt werden. Bei fünf Projekten werden weitere Wohnungen im Haus von Fremden bewohnt (12%). Bei vier Projekten wurde nur für andere gebaut (9%). Während die jungen Babyboomer vorwiegend für den eigenen Haushalt bauen, kommen bei den über 60-Jährigen die weiteren Wohnformen ins Spiel. Gebaut wird eher in Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdynamik sowie tendenziell in eher kleineren Gemeinden



und Städten mit bis zu 5000 Einwohnenden oder in solchen mit eher geringerer Steuerkraft.

## 6.4 Zusammenfassung der Erkenntnisse

---

Bereits heute haben mehr ältere Babyboomer Wohneigentum veräussert als die ältere Generation. Insgesamt sind es etwa 20 Prozent der Einfamilienhausbesitzenden. Ein weiterer Generationenwandel zeigt sich beim weiteren Vorgehen: Ein beträchtlicher Teil der Babyboomer (43%) hat mit dem Erlös aus der verkauften Immobilie eine andere Wohnimmobilie erworben. Die heutigen Babyboomer, die Einfamilienhäuser besitzen und erwägen, es zu verkaufen, möchten ebenfalls eine neue Immobilie erwerben (46%), den Erlös für die Altersvorsorge nutzen (38%) oder sich generell mehr leisten können (26%). Personen aus der älteren Generation, also über 68-Jährige, die heute noch in Einfamilienhäusern leben, erwägen einen Verkauf hauptsächlich, um das grosse Haus «loszuwerden» (51%) oder um mit dem Erlös Gesundheits- und Pflegedienstleistungen bezahlen zu können (34%).

Unterschiede gibt es im Umgang mit eigenen Immobilien auch nach sozialem Status. Wer eine höhere Bildung und höheres Einkommen hat, erwägt eher den Verkauf als die Vererbung der Liegenschaft und zieht anschliessend aus der Gemeinde weg. Personen mit geringerem Status und vor allem Personen aus der älteren Generation geben die Liegenschaft hingegen eher innerhalb der eigenen Familie weiter und bleiben anschliessend in derselben Gemeinde oder Stadt in einer Mietwohnung wohnen. Ein weiterer Unterschied zeigt sich bei den Raumtypen: Wer in einer Stadt oder in einer gut erschlossenen Gemeinde wohnt, ist weniger bereit, das (wertvolle) Haus zu veräussern. Hingegen ziehen ältere Leute in ländlichen Gemeinden einen Verkauf viel eher in Betracht.

In den nächsten zehn Jahren werden vor allem Babyboomer, also die heute 50- bis 67-Jährigen neue Immobilien erwerben. Zehn Prozent der unter 60-Jährigen Babyboomer mit höheren Einkommen kaufen sich Immobilien als Investition und bewohnen sie nicht selbst. Rund ein Drittel, also ein sehr grosser Anteil, hat sich die Immobilie mit einem Erbe finanziert oder zumindest teilfinanziert. Viele von ihnen nutzen auch die Pensionskasse oder verschulden sich – solange es noch möglich ist. Diese drei Finanzierungsquellen sind typischer für Mieterinnen und Mieter, die sich nicht auf den Erlös aus einem Immobilienverkauf stützen können, um Eigentum zu erwerben.

Wer Stockwerkeigentum erwirbt, sucht eine altersgerechte Wohnform an besser angeschlossener Wohnlage. Häufig handelt es sich um Ehepaare. Zwar sucht die Mehrheit eine gut angeschlossene Gemeinde. Ein beachtlicher Teil von 20 Prozent möchte aber gerne in die Städte Zürich oder Winterthur ziehen. Eine ländliche Gemeinde zieht hingegen lediglich eine Minderheit von 14 Prozent in Erwägung. Wer Stockwerkeigentum erworben hat, ist kaum mehr bereit, diese Wohnform zu verändern.

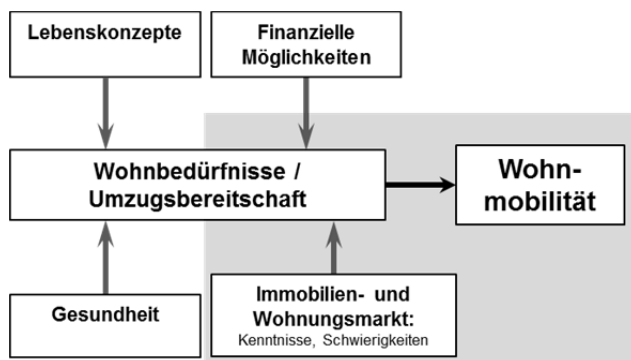
Eine kleine Minderheit von fünf Prozent baut im Alter nochmals selbst. Während die ältere Generation vor allem auf bisherigen Grundstücken neu baut, erwerben wohlhabendere Babyboomer häufiger neue Grundstücke, auf denen sie bauen können. Während

die unter 60-Jährigen hauptsächlich für sich oder als Investition für andere bauen, setzen ältere Babyboomer über 60 Jahren häufiger Projekte um, bei denen auch Freunde oder Bekannte beteiligt sind. Gebaut wird eher in kleinen Gemeinden, in solchen mit geringerer Steuerkraft oder in Gemeinden, die in den letzten zwanzig Jahren eine hohe Bevölkerungsdynamik erlebt haben.

## 7 Ältere Menschen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt

Wer umziehen möchte, setzt sich dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aus. Die nächsten Abschnitte beschreiben die Kenntnisse älterer Menschen über diesen Markt und ihre Einschätzung zum Angebot. Beschrieben wird, welchen Problemen ältere Menschen begegnet sind und auf welchen Kanälen sie nach einer Wohnung suchen würden.

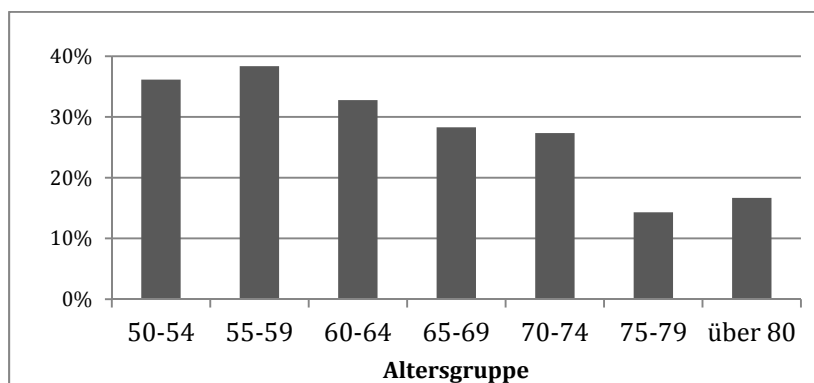
Abbildung 47: Das Zusammenspiel von Angebot und Wohnmobilität



### 7.1 Kenntnisse und Einschätzung des Angebots

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt ist vielen älteren Personen – knapp einem Drittel – bekannt, da sie sich kürzlich darauf umgeschaut haben. Junge Babyboomer haben dies mit einer doppelt so hohen Wahrscheinlichkeit gemacht als die ältere Generation. Jene, die nach wie vor im Familienheim oder der Familienwohnung leben, zeigen keine schlechteren Kenntnisse als diejenigen, welche nach dem Auszug der Kinder das Domizil bereits gewechselt haben. Das Interesse ist also generell da. Wer ein höheres Einkommen zur Verfügung hat, interessiert sich am stärksten für das Wohnungs- und Immobilienangebot.

Abbildung 48: Kürzlich auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt umgeschaut, nach Altersgruppe (n=225)



Unterschiede zeigen sich bei der älteren Generation, die Einfamilienhäuser besitzen. Sie schenken den Angeboten auf dem Wohn- und Immobilienmarkt signifikant weniger Be-

achtung als die jüngeren Wohneigentümer und Mieter. Wer Stockwerkeigentum besitzt, kennt den Markt vergleichsweise gut, weil fast die Hälfte von ihnen das Wohnobjekt nach dem 50. Lebensjahr erworben hat. Generell sinkt das Interesse zunächst bei den über 60-Jährigen und halbiert sich nochmals bei den über 75-Jährigen.

Der relative hohe Anteil der Mehrfamilienhausbesitzenden, welcher sich informiert hat, spiegelt deren starke Integration in den Markt aufgrund ihrer Vermieterrolle. Diese Bevölkerungsgruppe wird weiterhin eine hohe Marktkompetenz aufweisen und diese auch ausspielen, da der Besitz eines Mehrfamilienhauses im fortschreitenden Alter zur Belastung werden kann. In Bezug auf verschiedene Raumtypen zeigen vor allem Personen aus den bevölkerungsdynamischen Gemeinden und Städte Interesse am Wohnungs- und Immobilienmarkt. Befragte aus ländlichen Regionen kennen sich auf dem Markt hingegen weniger gut aus.

Tabelle 18: Einschätzung des Immobilien- und Wohnungsmarkt (n=221)

	<b>Babyboomer</b>		<b>Ältere Generation</b>
	50-59 Jahre	60-67 Jahre	über 68 Jahre
Es gibt ein grosses Angebot	13%	13%	12%
Wenn man genügend lange sucht, findet man etwas	67%	52%	65%
Auch wenn man angestrengt sucht, findet man nichts	20%	36%	23%

Eine Minderheit von dreizehn Prozent ist altersunabhängig der Meinung, dass das Angebot auf dem Wohnungsmarkt gross ist. Rund zwei Drittel denken, dass sie bei genügend langer Suche etwas finden würden. Dieser Anteil ist bei den älteren Babyboomern deutlich geringer, sie schätzen das Angebot zu einem grossen Teil eher pessimistisch ein. Dies spiegelt ihre hohen Ansprüche an eine neue Wohnsituation in einer Phase, in der für viele ein Umzug in Frage kommt.

Zufrieden mit dem Angebot auf dem Wohnungsmarkt sind vor allem Personen mit einem sehr hohen Haushaltseinkommen, während diejenigen mit tiefen Einkommen ihre Chancen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt eher schlecht einschätzen. Die Einschätzung des Angebots von Befragten mit mittlerem Haushaltseinkommen wird hingegen nicht von der Höhe ihres Einkommens bestimmt. Akademiker beurteilen den Markt trotz ihrem grossen finanziellen Spielraum am negativsten. Dies hängt damit zusammen, dass diese Bevölkerungsgruppe vorzugsweise Wohnstandorte an den besten Lagen innerhalb der Städte Zürich und Winterthur wählt. Ihre negative Beurteilung des Markts ist auf das knappe Angebot für diese hohen Ansprüche zurückzuführen. Bereits die Fachhochschulabgänger zeigen sich bezüglich Wohnstandort viel flexibler und schätzen deshalb das Angebot viel optimistischer ein. Generell beurteilen Personen, welche mit ihrer jetzigen Wohnsituation zufrieden sind, das Angebot besser ein als die Befragten, die aktuell nicht zufrieden sind. Sie sind nicht darauf angewiesen, in absehbarer Zeit eine Alternative zu finden. Besonders pessimistisch werden die Chancen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt von Stadtbewohnern wahrgenommen, was den hohen Druck auf die städtischen Wohnungsmärkte zum Ausdruck bringt. Hingegen wird von Personen in den bevölkerungsdynamischen und relativ gut erschlossenen Agglomerationsgemeinden das Angebot als sehr gut wahrgenommen. Diese Einschätzung ist auch

eine Folge davon, dass in Städten wohnhafte Personen viel enger mit ihrem Wohnort verbunden sind und unflexibler auf die Wohnungswahl reagieren als Bewohner von Agglomerationsgemeinden. Für diese zählt vor allem die gute Erschliessung – die eigentliche Wohngemeinde im regionalen Umfeld steht an zweiter Stelle.

## 7.2 Schwierigkeiten auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt

---

Die überwiegende Mehrheit der Befragten ist in letzter Zeit weder als Mieter, Eigentümer, Käufer oder Bauherr von Immobilien auf Schwierigkeiten gestossen. Wenn Probleme auftraten, geschah dies meist im Zusammenhang mit dem Umbau und der Renovation eines Wohnobjekts. Ausserdem gaben viele Befragte Schwierigkeiten mit ihrem Vermieter, oft wegen Mängeln an der Wohnung, als Grund für ihren Unmut an. Im Gegensatz zu den Einschätzungen des Wohn- und Immobilienmarkts lassen sich keine Diskriminierungen aufgrund von Einkommen oder Alter festmachen. Lediglich zwei Personen geben an, wegen ihres fortgeschrittenen Alters mit Problemen bei der Wohnungssuche konfrontiert gewesen zu sein (Zitat: «Wir sind schwarze Säрге»). Jedoch weisen Mieter eine höhere Wahrscheinlichkeit als Eigentümer auf, auf Schwierigkeiten zu stossen. Es handelt sich vor allem um Probleme mit dem Vermieter oder den Nachbarn.

Tabelle 19: Schwierigkeiten auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt

	Anteil (n=715)
Keine Schwierigkeiten	91.6 %
Schwierigkeiten als Mieter/in	4.8 %
Schwierigkeiten als Bauherr/in	1.8 %
Schwierigkeiten beim Erwerb von Wohneigentum	1.8 %

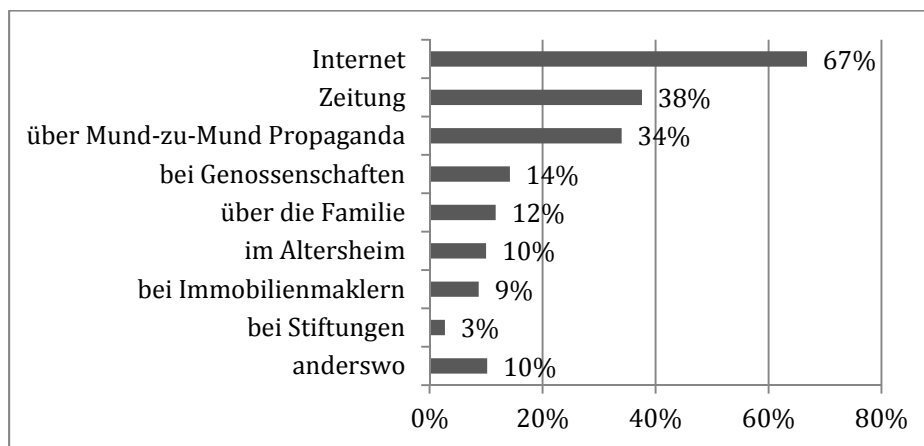
Ausserdem kommt es in ländlichen Gemeinden generell viel seltener zu Problemen, sei es im Mietverhältnis oder beim Bau oder Kauf von Immobilien. Auch in den bevölkerungsdynamischen Gemeinden stösst man auf vergleichsweise wenig Schwierigkeiten. Der Problemdruck ist also einerseits in den Städten aufgrund von Schwierigkeiten im Mietverhältnis hoch und andererseits in den wohlhabenden Gemeinden, vorwiegend im Zusammenhang mit dem Bau oder Umbau von Immobilien.

## 7.3 Wohnungssuche

---

Über zwei Drittel der Befragten würde für eine allfällige Wohnungssuche das Internet nutzen. Auch wenn dieser Anteil bei der älteren Generation signifikant tiefer ist, gibt immer noch fast die Hälfte von ihnen an, sie würde bei Bedarf online gehen. Da dieser Anteil höher ist als die im Jahr 2010 erfasste Internetnutzung in dieser Altersgruppe (Schelling and Seifert 2010), würden sich also viele ältere Personen von Drittpersonen unterstützen lassen. Das Bewusstsein, sich für die Wohnungssuche auf den einschlägigen Internetportalen zu orientieren, ist also bis ins hohe Alter verankert. Dieses Bewusstsein darf jedoch nicht überschätzt werden, da nicht in jedem Fall auch jemand verfügbar ist, wenn Unterstützung wirklich notwendig wird.

Abbildung 49: Bevorzugte Suchkanäle



Mieter suchen seltener auf einem Internetportal als Personen in anderen Wohnformen. Dazu gehören überproportional viele sehr alte Menschen, was deren geringere Internetkompetenz erklärt. Ausserdem sind Mieter häufig über andere Kanäle vernetzt oder in den Wohnungsmarkt integriert, so dass beispielsweise die Suche über Genossenschaften oder über Mund-zu-Mundpropaganda ausreicht. Geschiedene und Verheiratete, welche eher aus Eigentumsverhältnissen ausbrechen und sich vermutlich länger nicht mehr auf dem Wohnungsmarkt umgeschaut haben, suchen häufiger auf dem offenen Wohnungsmarkt als Ledige. Bezüglich des Bildungsniveaus ergibt sich kein wesentlicher Unterschied in der Internetnutzung.

Am Zweithäufigsten werden die Printmedien als Suchkanal genannt, gefolgt von der Suche mittels Mund-zu-Mund-Propaganda, welche sich bei allen untersuchten Bevölkerungsgruppen etwa gleich beliebt ist. Bei den Zeitungen zeigt sich wie beim Internet ein Generationenunterschied: die ältere Generation sucht seltener in der Zeitung als die Babyboomer.

Rund ein Fünftel der über 68-Jährigen gibt an, neben weiteren Suchkanälen direkt ein Altersheim zu kontaktieren. Zu ihnen zählen viele Ledige, Verwitwete oder generell Personen ohne Partner. Davon geben besonders viele Menschen aus der älteren Generation, verwitwete Alleinstehende und Frauen das Altersheim als einzigen Suchkanal überhaupt an. Befragte, die sozial eher isoliert sind und keinen Kontakt mehr zu Kindern und Freunden haben, tendieren ebenfalls dazu, sich bei einem allfälligen Umzug direkt an das Heim zu wenden. Zwar rückt das Alters- und Pflegeheim mit der Verschlechterung des Gesundheitszustands in den Vordergrund. Es sind aber nicht diejenigen mit dem schlechtesten Gesundheitszustand, die einen Übertritt ins Alters- oder Pflegeheim am ehesten erwägen.

Rund 14 Prozent aller Befragten würden bei der Wohnungssuche direkt auf eine Genossenschaft und knapp drei Prozent auf eine Stiftung zugehen. Für Stiftungen, die in der Regel ein auf das Wohnen im Alter spezialisiertes Angebot bieten, interessieren sich besonders stark über 60-jährige Personen, die keinen Partner haben, alleinstehende Frauen und ein vergleichsweise grosser Anteil der Geschiedenen (8 Prozent). Ledige und Verheiratete würden sich hingegen viel seltener an eine Stiftung wenden. Bezeichnen-

derweise geben in der Befragung drei geschiedene Frauen über 60 Jahre an, dass sie ausschliesslich über eine Stiftung eine Wohnung suchen würden.

Ähnliche der Finanzierung von Eigentum zeigen sich auch beim Suchverhalten Unterschiede je nach Wohnungsmarkt. Ältere Personen, die in Gemeinden mit durchschnittlich tiefen Immobilienpreisen wohnen, suchen überdurchschnittlich oft auf einem Internetportal und etwas häufiger über informelle Netzwerke wie Mund-zu-Mund-Propaganda. Wer in Gemeinden mit mittleren Immobilienpreisen lebt, greift etwas häufiger auf die Unterstützung der Familie zurück. In der Stadt Zürich wiederum suchen überdurchschnittlich viele Befragte direkt in einer Genossenschaft und etwas mehr bei Stiftungen, die spezifische Angebote zum Wohnen im Alter bieten. Deutlich seltener wird hingegen die Zeitung als Suchkanal genutzt. Diese Form der Wohnungssuche entfaltet ihre Wirkung auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Zürich nicht. Ältere Menschen, die in Gemeinden mit sehr hohen Immobilienpreisen leben, suchen häufiger auf einem Internetportal, lassen sich professionell von Immobilienmaklern unterstützen oder suchen auf einem spezialisierten Markt bei Stiftungen. Sie setzen seltener auf informelle Netzwerke wie Mund-zu-Mund-Propaganda und dafür stärker auf familiäre Unterstützung. Deutlich seltener suchen sie ausserdem direkt im Altersheim.

#### **7.4 Zusammenfassung der Erkenntnisse**

---

Die Kenntnisse des Wohn- und Immobilienmarkts sind generell sehr hoch bei älteren Menschen. Sie sind im urbanen Raum grösser als im ländlichen Raum. Dies spiegelt vor allem das grössere bzw. geringere Interesse der älteren Menschen an einem Umzug.

Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt wird in den Städten als eher schlecht und in den gut erschlossenen Gemeinden als gut wahrgenommen. Diese Einschätzung steht für unterschiedliche Gründe: In den Städten herrscht tendenziell ein angespannter Wohnungsmarkt – insbesondere in der Stadt Zürich – und die Flexibilität der älteren Menschen ist geringer, weil viele in der Stadt bleiben möchten. An den gut erschlossenen Lagen ist das Angebot grösser und die älteren Umzugswilligen sind flexibler und dehnen die Wohnungssuche auch auf Gemeinden und Städte im regionalen Umfeld aus. Ältere Babyboomer – also 60 bis 67-Jährige, schätzen das Angebot teilweise schlecht ein, weil sie sehr hohe Ansprüche haben.

Schwierigkeiten als Mieter oder Eigentümer werden wenige genannt. Häufig sind es Probleme mit Vermietern oder der Nachbarschaft, die in den Städten auftreten. In den wohlhabenden Gemeinden werden etwas häufiger Probleme beim Umbau oder der Renovation von Immobilien genannt.

Bei der Suche nach einer Wohnung verlassen sich viele auf das Angebot im Internet, wobei sich die ältere Generation häufig unterstützen lässt. Viele ältere Mieter sind aber auch auf anderen Kanälen gut vernetzt und suchen direkt bei Genossenschaften oder über Mund-zu-Mundpropaganda. Die ältere Generation lässt sich oftmals von der Familie unterstützen oder sucht direkt im Alters- oder Pflegeheim nach einem Platz. Zu letz-

teren zählen vor allem Alleinstehende ohne Partner, ältere Geschiedene oder ältere Frauen.

In der Stadt Zürich und in Gemeinden mit hohen Immobilienpreisen werden häufiger informelle, spezifische Kanäle oder professionelle Unterstützung für die Wohnungssuche genutzt, weil die Chancen auf dem offenen Wohnungsmarkt als sehr gering eingeschätzt werden. Hier spielen auch Genossenschaften eine wichtige Rolle.

Generell bewegen sich Babyboomer, also die unter 67-Jährigen, sehr versiert und selbständig auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt. Personen aus der älteren Generation lassen sich häufig unterstützen; dabei übernimmt die Familie eine zentrale Rolle. Stiftungen oder Genossenschaften sind für ältere Menschen vor allem dann eine wichtige Hilfestellung, wenn sie entweder ohne Partner sind, oder wenn sie an Orten mit sehr hohem Druck auf den Wohnungsmarkt leben.



# **E Gesellschaftliche Gruppen und Raumtypen**

---

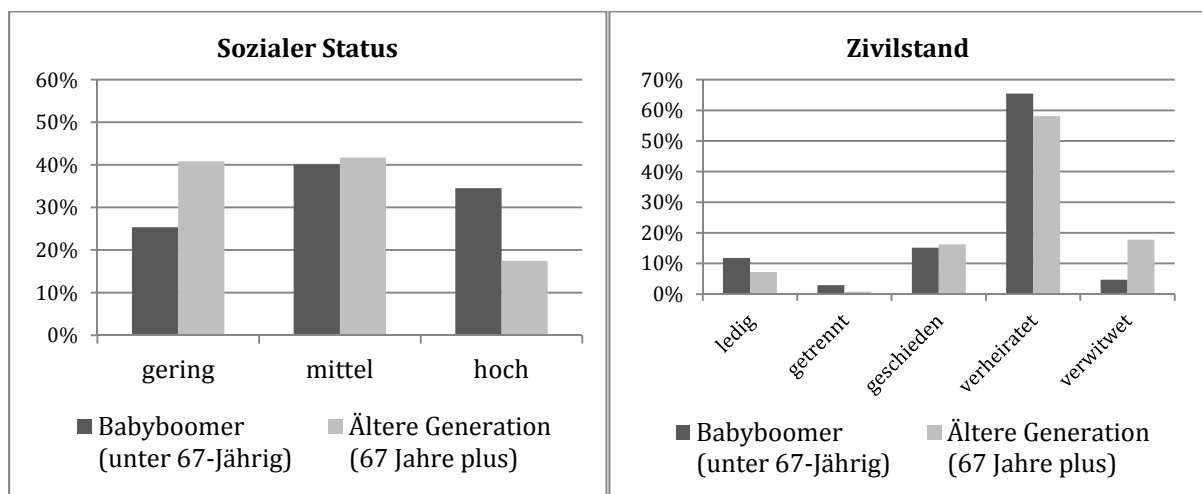
## 8 Gesellschaftliche Gruppen im Fokus

Der soziale Status und die Individualisierung sind prägend für die Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität von älteren Menschen. Deshalb wird ihre Bedeutung nochmals aus dieser Perspektive betrachtet.

Der soziale Status reflektiert ein Mittel aus Bildung, Einkommen und der ehemaligen beruflichen Funktion. Die Individualisierung schlägt sich in der Lebensform nieder und wird vereinfacht mit dem Zivilstand dargestellt. Unterschieden werden Verheiratete (63%) und Verwitweten (10%). Die lebenslange Ehe war in der Zeit, als sie von den Babyboomern und insbesondere der älteren Generation eingegangen wurde, die gesellschaftliche Norm. Die Geschiedenen (15%) und Getrennten (2%) reflektieren die moderneren Lebensformen, die in den letzten beiden Jahrzehnten auch bei den Babyboomern und zu einem gewissen Mass bei der älteren Generation verbreiteter sind. Die Ledigen (10%) repräsentieren schliesslich die modernste Form. Dieser Status entsprach weder in den jungen Jahren der älteren Generation noch der Babyboomer einer sozialen Norm.

Für die Wohnform ist der Zivilstand prägend, weil er über das Allein- oder Zusammenleben mitbestimmt. In der konventionellsten Form leben verheiratete Paare zu zweit und alle anderen Zivilstände alleine, sofern sie nicht in einer Partnerschaft sind. Zusammen mit dem Wohlstand und veränderten Lebensstilen findet der Zivilstand seinen Ausdruck aber in vielfältigen Wohnformen. Etwa, wenn Paare, gerade wenn sie erst im Alter zusammenfinden, den Haushalt getrennt weiterführen oder Alleinstehende sich in neuen Wohnformen zusammenfinden.

Abbildung 50: Status und Zivilstand nach Generationen



In den nächsten Abschnitten werden die Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität nach sozialem Status und Zivilstand aufgeschlüsselt dargestellt und die jeweiligen Besonderheiten hervorgehoben.

## 8.1 Sozialer Status

---

Der soziale Status erklärt relativ viel zu den Wohnbedürfnissen und zur Wohnmobilität älterer Personen. Es werden anschliessend besonders wichtige Merkmale hervorgehoben, bei denen sich die Gruppe deutlich vom Durchschnitt abhebt.

### **Tiefer sozialer Status**

Ältere Personen, die einen tiefen Status haben, gehören häufig der älteren Generation an. Sie sind häufig ledig, geschieden oder verwitwet und wohnen zur Miete. Viele von Ihnen leben alleine. Personen mit tiefem Status verlassen bei einem Umzug seltener den Kanton Zürich und sind generell weniger bereit, freiwillig nochmals umzuziehen.

Wer sich dennoch einen Umzug vorstellen kann, wünscht sich als Wohnform überdurchschnittlich oft eine Wohnung in Kombination mit einem Dienstleistungsvertrag, zum Beispiel Betreutes Wohnen. Ob sie sich eine solche Wohnform leisten könnten, ist bei diesem Wunsch nicht berücksichtigt. Häufig nennen sie auch das Alten- oder Pflegeheim als mögliche nächste Wohnform, weil diese Form dem „Sicheren Wohnen im Alter“ entspricht. Wenn Personen mit geringem sozialem Status zwischen zwei Wohnungsangeboten wählen müssten, so wählen sie am liebsten die ähnliche Wohnung in derselben Gemeinde oder Stadt. Für sie ist Beständigkeit in der Wohnsituation wichtig, weil sie wenig finanziellen Spielraum für das Wohnen haben.

Personen mit geringem sozialem Status, die nach dem 50. Lebensjahr keinen Umzug gemacht haben, geben häufig an, dass ein solcher mit zu vielen Belastungen und Mühen verbunden ist. Weil viele von ihnen zur Miete leben, geben wenige an, dass ihre Wohnung oder ihr Haus Teil der Altersvorsorge ist.

### **Mittlerer sozialer Status**

Der Mittelstand hebt sich nur in wenigen Merkmalen vom tiefen oder hohen Status ab. Ältere Personen mit mittlerem Status sind etwas häufiger getrennt als die anderen. Beim Umzugsradius zeigen sie jedoch ein spezifisches Verhalten: Wer im Alter umgezogen ist, ist häufig aus dem regionalen Umfeld zugezogen und hat damit die bisherige Wohngemeinde verlassen. Auch bei den Wohnbedürfnissen zeigen sie Eigenheiten. Sie können sich überdurchschnittlich oft eine Wohngemeinschaft als Wohnform vorstellen, hingegen deutlich seltener ein eigenes Haus – was eher jene mit hohem sozialem Status wünschen – oder auch eine Wohnung in Kombination mit einem Dienstleistungsvertrag (Betreutes Wohnen) – was jene mit tiefem Status eher wünschen. Als Wohnumgebung zieht es Personen mit mittlerem Status deutlich seltener in eine ländliche Gemeinde weit auf das Land.

Müssten sie zwischen zwei Wohnungen wählen, so sprechen sie im Vergleich zu den anderen beiden Gruppen am stärksten auf die ähnliche Wohnung in einer Gemeinde mit besserem Dienstleistungs- und Infrastrukturangebot an. Sie lassen sich also auf den Wettbewerb der Gemeinden und Städte ein. Wer nach dem 50. Lebensjahr noch keinen Umzug gemacht hat, gibt etwas häufiger an, dass das Haus oder die Wohnung Teil der

Altersvorsorge ist. Deutlich seltener sehen sie jedoch die hohen Mühen und Belastungen als Hinderungsgrund für einen Umzug.

### **Hoher sozialer Status**

Ältere Personen mit hohem sozialem Status zeigen verschiedene spezifische Merkmale. Sie sind noch etwas jünger – also unter 60-jährig – und seltener gehören sie der älteren Generation an. Sie sind aufgrund ihres jüngeren Alters seltener verwitwet und auch seltener ledig. Überdurchschnittlich viele von ihnen besitzen ein Einfamilienhaus, viel weniger wohnen zur Miete. Auch das Stockwerkeigentum ist bei ihnen eine sehr häufige Wohnform.

Wer einen hohen sozialen Status hat, wohnt seltener alleine, dafür häufiger mit einem zweiten Ehepartner oder hat aufgrund des jüngeren Alters noch Kinder im Haushalt. Überdurchschnittlich viele von denjenigen, die nach dem 50. Lebensjahr umgezogen sind, sind aus einem anderen Kanton oder dem Ausland immigriert. Sie sind generell offener für einen weiteren Umzug als Personen mit einem geringeren sozialen Status. Als Wohnumgebung können sie sich etwas häufiger ein Innenstadtquartier in der Stadt Zürich oder Winterthur oder schliesslich eine ländliche Gemeinde, weit auf dem Land, vorstellen. Auch die Rückkehr ins Ausland schliessen sie nicht aus.

Als gewünschte Wohnform geben sie sehr häufig eine Eigentumsform an, sei dies ein Haus oder eine Wohnung. Seltener geben sie die konventionelle Mietwohnung und kaum jemand das Alters- oder Pflegeheim an. Was sie sich noch eher vorstellen können, ist eine eigene Wohnung in einem Haus mit Aufenthaltsräumen zum gemeinsam nutzen.

Müssen sie sich zwischen zwei Wohnungen entscheiden, so lassen sich Personen mit hohem Status noch am ehesten von einer attraktiveren Wohnung in irgendeiner Nachbargemeinde begeistern. Sie lassen sich also auf den Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt ein. Wer nach dem 50. Lebensjahr noch nicht umgezogen ist, gibt häufig an, dass das Haus oder die Wohnung Teil der Altersvorsorge ist oder dass ein Umzug mit zu vielen Belastungen verbunden ist.

Tabelle 20: Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität nach sozialem Status (markiert: Merkmale mit +/- 33% Abweichung vom Durchschnitt)

	Sozialer Status		
	tief	mittel	hoch
<b>Altersgruppe</b>			
Junge Babyboomer (50 bis 59 Jahre)	↘		↗
Ältere Babyboomer (60 bis 67 Jahre)			
Ältere Generation (Über 68 Jahre)	↗		↘
<b>Zivilstand</b>			
ledig	↗		↘
getrennt	↘	↗	
geschieden	↗		
verheiratet	↘		
verwitwet	↗		↘
<b>Wie wohnen Sie zurzeit?</b>			
Mieter	↗		↘
Stockwerkeigentum			↗
Einfamilienhausbesitzer	↘		↗
<b>Aktuelle Wohnform</b>			
alleine	↗		↘
1. Ehepartner			
2. Ehepartner	↘		↗
Partner ohne Heirat			
Mit Kind im Haushalt	↘		↗
<b>PartnerIn lebt noch in eigenem Haushalt (ohne Alters-/Pflegeheim)</b>			
<b>Anzahl Zimmer (ohne Küche und Bad) pro Haushalt</b>			
<b>Umzug nach 50. Lebensjahr gemacht</b>			
<b>Zuzugsort bei Umzug nach 50. Lebensjahr</b>			
aus derselben Gemeinde			
aus der Nachbargemeinde		↗	↘
sonst wo aus dem Kanton Zürich			
aus anderem Kanton	↘	↘	↗
aus dem Ausland	↘		↗
<b>Weiterer Umzug kommt generell in Frage</b>			
<b>Weiterer Umzug kommt überhaupt nicht in Frage</b>			
<b>In welche Wohnumgebung würden Sie ziehen?</b>			
ruhige Stadtlage in Zürich oder Winterthur			
belebtes Innenstadtquartier in Zürich oder Winterthur			
regionales Zentrum, z.B. Uster, Wetzikon			
Gemeinde, die gut an eine Stadt angeschlossen ist			
ländliche Gemeinde, weit aufs Land			
anderen Kanton			
Ausland	↘		↗
<b>Gewünschte Wohnformen</b>			
Eigenes Haus	↘	↘	↗
Eigentumswohnung	↘		↗
Mietwohnung			↘
Wohngemeinschaft	↘		
Eigene Wohnung und Aufenthaltsräume zum gemeinsam Nutzen			
Altersgerechte Wohnung mit Dienstleistungen in der Wohnüberbauung			
Wohnung in Kombination mit Dienstleistungsvertrag, z.B. Betreutes Wohnen	↗		
Alten-/Pflegeheim	↗		↘
<b>Erste Priorität bei der Wohnungswahl</b>			
Diese Wohnung ist ähnlich wie Ihre jetzige und in gleichen Gemeinde			
Diese Wohnung ist auch ähnlich wie Ihre jetzige, aber in einer Gemeinde mit besseren Angeboten (z.B. bessere Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten oder Verkehrsverbindung)			
Diese Wohnung finden Sie besser als Ihre jetzige, sie ist aber in irgendeiner Nachbargemeinde	↘		↗
<b>Kein Umzug nach dem 50. Lebensjahr geplant</b>			
<b>Warum haben Sie keinen Umzug durchgeführt bzw. auch keinen Umzug geplant?</b>			
Ein Umzug ist mit zu vielen Belastungen und Mühen verbundenen	↗	↘	↗
Am Haus / an der Wohnung hängen zu viele Erinnerungen			
Enge Freunde, Bekannte oder Familie leben in der Nachbarschaft			
Die Wohnung / das Haus ist Teil der Altersvorsorge	↘		↗
Die Wohnung / das Haus soll weiter vererbt werden			
Die jetzige Wohnsituation ist gut			

## 8.2 Zivilstand

---

Der Zivilstand erklärt deutlich weniger zu den Wohnbedürfnissen und zur Wohnmobilität älterer Menschen als der soziale Status. Dies hängt damit zusammen, dass die Gruppe der Verheirateten sehr gross und sehr heterogen ist.

### **Ledige**

Ledig sein ist für Babyboomer und die ältere Generation nach wie vor ein seltener Zivilstand, da in dieser Altersgruppe die Heirat und Familie das gesellschaftliche Idealbild der damaligen Zeit spiegelt. Wer mit über 50 Jahren noch ledig ist, gehört einer deutlichen Minderheit an.

Dieser Zivilstand kommt bei der älteren Generation noch weniger vor als bei den Babyboomern. Ledige wohnen häufig zur Miete und besitzen selten ein Einfamilienhaus. Viele leben alleine ohne Partnerschaft. Die Hälfte von denen, die einen Partner oder eine Partnerin haben, wohnt trotzdem alleine, in zwei separaten Haushalten. Nur die Verwitweten in Partnerschaft führen ihren Haushalt noch seltener zusammen als die Ledigen in Partnerschaft. Ledige wohnen auf dem kleinsten Wohnraum pro Haushalt.

Ledige, die nach dem 50. Lebensjahr umgezogen sind, haben häufig einen weiteren Umzugsradius. Im Gegensatz zu den Verwitweten haben sie den Wohnort häufiger gewechselt. Aber ähnlich wie die Verwitweten sind sie nach einem Umzug kaum bereit, nochmals umzuziehen.

Als bevorzugte Wohnumgebung nennen viele die ruhige Stadtlage in Zürich oder Winterthur, wo viele von ihnen bereits wohnen. Deutlich seltener nennen sie eine gut angeschlossene Gemeinde als Wunschort. Als gewünschte Wohnform nennen sie die Mietwohnung. Stockwerkeigentum geben sie wie auch Geschiedene oder Verwitwete eher selten an. Im Gegensatz zu den Verwitweten können sie sich aber auch nur wenige eine Wohnung in Kombination mit einem Dienstleistungsvertrag (Betreutes Wohnen) vorstellen. Wenn, dann sind es eher ledige Frauen als Männer, die sich für altersspezifisches Wohnen interessieren.

Als Grund, weshalb nach dem 50. Lebensjahr nicht mehr umgezogen sind, geben Ledige häufig die Belastungen und Mühen an, jedoch seltener die hohe Wohnzufriedenheit mit der aktuellen Situation.

### **Geschiedene**

Geschiedene nehmen in der Altersgruppe der über 50-Jährigen deutlich an Gewicht zu. Unter den Befragten sind sie in allen Altersgruppen ähnlich verteilt. Sie wohnen etwas häufiger zur Miete und im Stockwerkeigentum. Seltener besitzen sie ein Einfamilienhaus, das viele von ihnen nach der Scheidung für eine Eigentumswohnung verkauft haben.

Tabelle 21: Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität nach Zivilstand (markiert: Merkmale mit +/- 33% Abweichung vom Durchschnitt)

	Zivilstand			
	ledig	geschie- den	verheira- tet	verwitwet
<b>Altersgruppe</b>				
Junge Babyboomer (50 bis 59 Jahre)				↘
Ältere Babyboomer (60 bis 67 Jahre)				
Ältere Generation (Über 68 Jahre)	↘			↗
<b>Wie wohnen Sie zurzeit?</b>				
Mieter	↗	↗	↘	↗
Stockwerkeigentum				
Einfamilienhausbesitzer	↘	↘	↗	↘
<b>Aktuelle Wohnform</b>				
alleine	↗	↗	↘	↗
1. Ehepartner	↘	↘	↗	↘
2. Ehepartner				
Partner ohne Heirat				
Mit Kind im Haushalt				
Wohnen: Wohngemeinschaft				
PartnerIn lebt noch in eigenem Haushalt (ohne Alters-/Pflegeheim)	↗	↗		↗
Anzahl Zimmer (ohne Küche und Bad) pro Haushalt	↘	↘	↗	↘
Umzug nach 50. Lebensjahr gemacht		↗		
<b>Zuzugsort bei Umzug nach 50. Lebensjahr</b>				
aus derselben Gemeinde				↗
aus der Nachbargemeinde				
sonst wo aus dem Kanton Zürich	↗			↘
aus anderem Kanton				
aus dem Ausland				
Weiterer Umzug kommt generell in Frage				
Weiterer Umzug kommt überhaupt nicht in Frage				
<b>In welche Wohnumgebung würden Sie ziehen?</b>				
ruhige Stadtlage in Zürich oder Winterthur	↗			
belebtes Innenstadtquartier in Zürich oder Winterthur				
regionales Zentrum, z.B. Uster, Wetzikon				
Gemeinde, die gut an eine Stadt angeschlossen ist	↘	↘		↗
ländliche Gemeinde, weit aufs Land				↘
anderen Kanton				
Ausland				
<b>Gewünschte Wohnform</b>				
Eigenes Haus				
Eigentumswohnung	↘	↘		↘
Mietwohnung	↗			
Wohngemeinschaft				
Eigene Wohnung und Aufenthaltsräume zum gemeinsam Nutzen				
Altersgerechte Wohnung mit Dienstleistungen in der Wohnüberbauung				
Wohnung in Kombination mit Dienstleistungsvertrag, z.B. Betreutes Wohnen	↘			↗
Alten-/Pflegeheim				
<b>Erste Priorität bei der Wohnungswahl</b>				
Diese Wohnung ist ähnlich wie Ihre jetzige und in gleichen Gemeinde				↗
Diese Wohnung ist auch ähnlich wie Ihre jetzige, aber in einer Gemeinde mit besseren Angeboten (z.B. bessere Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten oder Verkehrsverbindung)				
Diese Wohnung finden Sie besser als Ihre jetzige, sie ist aber in irgendeiner Nachbargemeinde		↗		↘
<b>Kein Umzug nach dem 50. Lebensjahr geplant</b>				
<b>Warum haben Sie nach dem 50. Lebensjahr keinen Umzug durchgeführt?</b>				
Ein Umzug ist mit zu vielen Belastungen und Mühen verbundenen	↗			
Am Haus / an der Wohnung hängen zu viele Erinnerungen		↘		
Enge Freunde, Bekannte oder Familie leben in der Nachbarschaft				
Die Wohnung / das Haus ist Teil der Altersvorsorge				
Die Wohnung / das Haus soll weiter vererbt werden				
Die jetzige Wohnsituation ist gut	↘			

Geschiedene leben ähnlich den Ledigen häufig alleine und teilen den Haushalt nur knapp zur Hälfte mit einer neuen Partnerin oder einem neuen Partner, wenn sie einen solchen haben. Ihre Umzugsaktivität nach dem 50. Lebensjahr ist überdurchschnittlich hoch, bei vielen wegen der Scheidung. Bezüglich der Umzugsradien, der gewünschten Wohnumgebung und Wohnformen unterscheiden sie sich nur geringfügig von den anderen. Etwas mehr können sich eine Wohngemeinschaft vorstellen oder eine Wohnung, die in Kombination mit Dienstleistungen steht.

Wenn sie zwischen zwei Wohnungen wählen müssten, so sprechen Geschiedene noch am ehesten auf die bessere Wohnung in irgendeiner Nachbargemeinde an – sie setzen also hohe Massstäbe bei der Wohnungsqualität. Als Grund, wieso sie nach dem 50. Lebensjahr keinen Umzug gemacht haben, geben sie ähnlich den Verheirateten häufig die Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation an oder dass die Wohnung oder das Haus Teil der Altersvorsorge ist.

### **Verheiratete**

Die Verheirateten machen die grösste Gruppe aus. Sie spiegeln die gesellschaftliche Norm bei den Babyboomern und der älteren Generation, wenn auch dieser Beziehungstyp sich verändert hat und Zweitheiraten auch im Alter deutlich zugenommen haben. So leben zehn Prozent in zweiter Ehe.

Fast die Hälfte der Verheirateten besitzt ein Einfamilienhaus. Weitere über zwanzig Prozent lebt im Stockwerkeigentum. Obwohl sie den konventionellen Beziehungstyp gewählt haben, lebt ein beachtlicher Teil von rund einem Viertel in zwei einzelnen Haushalten, das heisst der Partner oder die Partnerin lebt zusätzlich anderswo («living together apart» oder Trennung ohne Scheidung).

Verheiratete verfügen über die meisten Zimmer pro Haushalt, was vor allem auf ihren Status als Einfamilienhausbesitzende zurückzuführen ist. Sie zeigen wenige spezifische Merkmale, was ihre Umzugsradien, die gewünschte Wohnumgebung oder Wohnform betrifft. Dafür sind sie eine zu heterogene Gruppe. Auch bei der Wahl zwischen zwei Wohnungen oder bei den Gründen, weshalb sie nach dem 50. Lebensjahr keinen Umzug gemacht haben, weichen sie nicht wesentlich vom Durchschnitt ab. Sie zeigen generell eine etwas geringere Wohnmobilität – ähnlich den Ledigen – und eine höhere Wohnzufriedenheit – ähnlich den Geschiedenen.

### **Verwitwete**

Verwitwete leben häufig in Städten und in grösseren, gut erschlossenen Gemeinden mit hohen Beschäftigungsanteilen und hoher Steuerkraft. Viele Verwitwete sind Frauen und gehören der älteren Generation an. Sie sind häufig Mieterinnen und Mieter und besitzen deutlich seltener als Verheiratete ein Einfamilienhaus. Die meisten leben alleine, nur 7 Prozent haben einen neuen Partner oder eine neue Partnerin. Haben sie einen solchen, so leben sie meist in zwei Haushalten.

Die Verbundenheit zur aktuellen Wohngemeinde ist bei ihnen besonders hoch. Wer nach dem 50. Lebensjahr umgezogen ist, ist meist in der Stadt oder der Gemeinde geblieben.



Bei einem allfälligen weiteren Umzug wünscht die überwiegende Mehrheit eine Gemeinde mit gutem Anschluss an eine Stadt als Wohnumgebung. Eine Gemeinde weit auf dem Lande können sich nur sehr wenige vorstellen (4%). Verwitwete Personen haben etwas häufiger Wohneigentum veräussert oder an die Nachkommen weitergegeben als Personen mit anderem Zivilstand, häufig nach dem Tod des Partners.

Verwitwete sprechen besonders stark auf alternative Wohnformen an. Sie interessieren sich vermehrt für Wohnungen mit gemeinsam nutzbaren Räumen oder mit altersgerechten Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe. Auch das Betreute Wohnen ist für sie eine Wunschform.

Verwitwete leben tendenziell isoliert. Ihre Kinder und Freunde wohnen weiter entfernt als bei anderen Befragten. Verwitwete würden künftig vor allem aus gesundheitlichen Gründen oder zur Optimierung der Wohnkosten umziehen.

## 9 Raumtypologische Unterschiede

Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität hängen nicht nur von individuellen Merkmalen ab, sondern auch davon, in welcher Wohnumgebung ältere Menschen leben. Mit der Wahl des Wohnorts findet eine räumliche Segregation von Menschen mit ähnlichen Wohnbedürfnissen statt. Auf diese Prozesse wird in den anschliessenden Abschnitten eingegangen. Damit werden die groben Rahmenbedingungen für die Gemeinden und Städte aufgezeigt, was eine individuelle Standortanalyse jedoch nicht ersetzt.

Räume lassen sich in unterschiedlichen Dimensionen typisieren, die massgeblich für gesellschaftliche Segregationsprozesse sind. Dazu zählen unter anderem folgende Funktionen und Spezialfälle:

### **Funktion 1: Bevölkerungswachstum zwischen 1990 und 2010**

Das Bevölkerungswachstum ist ein Indikator für das Wohnungsangebot, die Erschliessung und Attraktivität einer Stadt oder Gemeinde. Wer sich hier bis in die 1990er den Traum des Einfamilienhauses erfüllt hat, ist nun bald im Alter, in dem Kinder ausziehen und sich neue Wohnbedürfnisse einstellen. Aufgrund der hohen Bevölkerungsdynamik haben diese Gemeinden und Städte bis heute ein überdurchschnittliches grosses Wohnungsangebot für Personen, die zuziehen oder innerhalb der Gemeinde umziehen möchten.

### **Funktion 2: Wohlstand der Gemeinde (bereinigte Steuerkraft 2010)**

Der Wohlstand der Gemeinde steht einerseits für den Wohlstand seiner Einwohnerinnen und Einwohner und andererseits für einen angespannten Wohnungsmarkt, der aufgrund der attraktiven Bedingungen – meist handelt es sich um die Gemeinden am Zürichsee – herrscht.

### **Funktion 3: Beschäftigte pro Einwohnerin und Einwohner (2008)**

Der Anteil an Beschäftigung ist ein Indikator für die Zentrumsfunktion einer Stadt oder Gemeinde. Je höher der Anteil, desto wichtiger ist der Standort für Unternehmen. Es handelt sich oft um gut angeschlossene grössere Gemeinden oder Städte, die eine Zentrumsfunktion in der Region übernehmen. Es kann sich aber auch um Gemeinden handeln, die in direkter Nachbarschaft zu einer grossen Stadt sind und deshalb aufgrund der Raumknappheit in der Stadt als Ausweichadresse für Unternehmen genutzt werden. Als Zentren weisen sie oft ein grösseres Dienstleistungs- und Infrastrukturangebot auf als Gemeinden und Städten mit geringerer Beschäftigung.

### **Funktion 4: Erschliessungsgrad an den öffentlichen Verkehr**

Als letzte Dimension wird der Erschliessungsgrad der Gemeinden an den öffentlichen Verkehr verwendet. Dieser Indikator steht im Wesentlichen dafür, ob es sich um eine urbane Gemeinde oder Stadt (15-Minuten-Takt), um eine Agglomerationsgemeinde (15- bis 30-Minuten-Takt) oder um eine ländliche Gemeinde (30- bis 60-Minuten und schlechter) handelt.

## **Spezialfälle: Grossstädte Zürich und Winterthur**

Die beiden Grossstädte im Kanton Zürich übernehmen eine besondere Funktion. Sie bieten ein urbanes Wohn- und Lebensumfeld, das nicht mit den kleineren Städten vergleichbar ist. Auch zwischen den beiden Städten zeigen sich spezifische Eigenheiten.

In den nächsten Abschnitten werden die spezifischen Merkmale der Bewohnerinnen und Bewohner für die einzelnen Raumtypen beschrieben. Die Unterschiede werden dann erwähnt, wenn starke Korrelationen zwischen den Bedürfnissen und der Raumfunktionen bestehen.

### **9.1 Starkes Bevölkerungswachstum**

---

In den Gemeinden, die zwischen 1990 und 2010 ein starkes Bevölkerungswachstum erlebt haben, ist die Anzahl Zimmer in den älteren Haushalten signifikant höher als in den Städten und Gemeinden, die aufgrund der geringeren Bauzonenreserven oder ihrer geringeren Attraktivität als Wohnort kaum mehr gewachsen sind. Wo gebaut wurde, wird im Alter auch deutlich mehr in Erneuerungsarbeiten investiert. Wer nach dem 50. Lebensjahr in eine solche Gemeinde gezogen ist, hat sein Haus am vorherigen Wohnort frühzeitig weitervererbt oder verkauft, sich mit dem Erlös neues Eigentum erworben und ist aus einem weiteren regionalen Umfeld zugezogen. Diese Personen geben häufig als Umzugsgrund an, eine höhere Wohnqualität gesucht zu haben

### **9.2 Wohlstand der Gemeinde**

---

Ältere Menschen, die in Gemeinden mit hoher Steuerkraft wohnen, geben als möglichen Umzugsgrund sehr häufig an, günstigeren Wohnraum zu suchen. Es handelt sich um eine eher ältere Bevölkerung, die bei einer neuen Partnerschaft den Haushalt zusammenführen würde. Wer hier nach dem 50. Lebensjahr gebaut hat, hat dies häufiger als an Orten mit geringer Steuerkraft als Investition gemacht. Damit tragen sie mit ihrem Immobilienangebot an begehrtester Lage zur eigenen Altersvorsorge bei. Ältere Mieterinnen und Mieter sind wegen des begehrten Immobilienmarkts aber auch häufiger zum Umzug gezwungen worden, weil ihre Liegenschaft saniert und zu deutlich höheren Preisen weitervermietet oder in Stockwerkeigentum umgewandelt wurde. In wohlhabenden Gemeinden wohnen überdurchschnittlich viele ältere Menschen alleine. Wer in diesem begehrten Wohnraum – meist aufgrund der langen Mietdauer – noch zu günstigen Konditionen lebt, gibt seine Wohnung nicht freiwillig auf.

### **9.3 Beschäftigte pro Einwohnerin und Einwohner**

---

Ältere Menschen, die in Zentren leben, tun dies besonders häufig alleine und haben weniger Zimmer pro Haushalt zur Verfügung als ältere Personen in Wohngemeinden mit wenig Beschäftigung. Wer sich in einem Zentrum Wohneigentum leistet, greift dazu häufiger auf die Pensionskasse zurück. Es ist aber weniger das Eigentum, das ältere Menschen nach dem 50. Lebensjahr in Zentren zieht, sondern persönliche Gründe. Der Zuzu-

gsradius ist eher eng und beliebt sind Zentren als Zuzugsort für Personen aus den regionalen Nachbargemeinden. Viele ziehen auch innerhalb der Stadt um, weil sie sich hier wohlfühlen, alle Infrastrukturen zur Verfügung haben und sich keinen anderen Wohnort vorstellen können. Deshalb lassen sich die älteren Zentrumsbewohner auch deutlich selten auf den Standortwettbewerb der umliegenden Gemeinden ein.

Umgekehrt bedeutet dies auch, dass ältere Menschen in Gemeinden mit geringer Beschäftigung, also in Wohngemeinden, häufiger zu zweit wohnen und deshalb auch mehr Zimmer pro Haushalt zur Verfügung haben. Sie ziehen nach dem 50. Lebensjahr häufiger wegen einem Immobilienerwerb um und bevorzugen Stockwerkeigentum als Wohnform. Für sie ist es weniger prioritär, in derselben Gemeinde wohnen zu bleiben. Wichtig ist für sie das Dienstleistungs- und Infrastrukturangebot sowie die Erschliessung der Wohngemeinde, aber auch die Qualität des Wohnungsangebots. Dafür sind sie bereit, aus der Gemeinde wegzuziehen.

#### **9.4 Erschliessungsgrad der Gemeinde mit ÖV**

---

Der Erschliessungsgrad einer Gemeinde mit dem öffentlichen Verkehr spielt aus zwei Gründen eine wichtige Rolle: gut erschlossene Lagen sind attraktiv aufgrund ihrer Anbindung an Zentren, an schlecht erschlossene Lagen ist hingegen der Wohnraum erschwinglicher.

15'-Takt: Wer in einer urbanen, sehr gut angeschlossenen Stadt oder Gemeinde lebt, zieht seinen Umzugsradius eng und bleibt bei einem allfälligen Umzug am liebsten vor Ort.

15'-30'-Takt: Ältere Bewohnerinnen und Bewohner von gut erschlossenen Gemeinden und Städte bevorzugen Eigentumswohnung als Wohnform, ziehen wegen der Gesundheit und dem Unterhalt aus ihrem alten Haus aus und wer hierher zieht, sucht damit die Stadtnähe. Wer sich einen Umzug vorstellen kann, sucht in einem weiteren Umfeld und legt etwas grösseren Wert auf eine attraktive Wohnung, dafür darf sie in irgendeiner Nachbargemeinde sein.

30'-60'-Takt: Die Bewohnerschaft der schlecht erschlossenen Gemeinden und Städte ermöglicht sich das Verbleiben in der bisherigen Wohnung oder im bisherigen Haus mit der Unterstützung von Freunden, Bekannten und Nachbarn. Auch sie wünschen sich bei einem allfälligen Umzug häufig eine Eigentumswohnung als Wohnform. Wer nach dem 50. Lebensjahr hierhergezogen ist, realisiert diesen Wunsch häufig. Wer hier wohnt und sich einen Umzug vorstellen kann, spricht am besten auf das attraktive Wohnungsangebot im kommunalen Umfeld an und zieht dorthin, wo das Angebot ist. Einfamilienhausbesitzer würden ihr Haus besonders häufig aus dem Grund verkaufen, um den Erlös zur Altersvorsorge zu nutzen.

## 9.5 Sonderfälle Stadt Zürich und Stadt Winterthur

---

In der Stadt Zürich dominiert die Genossenschaft bei den Befragten über 50-Jährigen als aktuelle Wohnform. Die Älteren wohnen entsprechend auf kleiner Wohnfläche. Wer sich hier eine Immobilie erwirbt, greift häufig auf die Pensionskasse zurück. Den Wegzug kann sich kaum jemand vorstellen, aber das Wohnungsangebot wird als sehr schlecht eingeschätzt. Deshalb würden viele Ältere bei einem Umzug direkt bei Genossenschaften oder allenfalls bei einer Stiftung nachfragen, um sich nicht dem offenen Wohnungsmarkt aussetzen zu müssen.

Die Stadt Winterthur wird als Wohnstandort von älteren Menschen sehr hoch geschätzt. Die selbständige Haushaltsführung ist hier dank des Umfelds bis ins hohe Alter möglich. Unterstützen lassen sich die älteren Generationen vor allem von einer privat bezahlten Haushaltshilfe. Auf familiäre oder freundschaftliche Netzwerke wird seltener zurückgegriffen. Wer nach dem 50. Lebensjahr in die Stadt Winterthur zieht, sucht bewusst die Stadtnähe. Winterthur ist als grosstädtischer Wohnort die Alternative zur Stadt Zürich, mit einem weniger angespannten Wohnungsmarkt.

# **F Strategien für den demographischen Wandel**

---

## 10 Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Wandel: Handlungsansätze

Die Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität der heutigen und künftigen älteren Generationen sind im Wandel. Das hängt nicht nur damit zusammen, dass sich Lebenskonzepte vervielfältigt haben und nun auch im Alter zum Ausdruck kommen. Die gesellschaftliche Akzeptanz gegenüber neuen Wohntypen und Wohnformen ist grösser geworden wie auch die finanziellen Möglichkeiten, diese umzusetzen.

Aus der Perspektive der Raumplanung ist es sinnvoll, Wohnmobilität im Alter dann zu fördern, wenn eine neue Wohnsituation den veränderten Bedürfnissen besser entspricht. So wird nicht nur der individuelle Wohnflächenverbrauch an kleinere Haushaltsgrössen angepasst, sondern auch die Selbständigkeit im Haushalt verbessert, so dass ein Übertritt ins Alters- oder Pflegeheim verzögert, wenn nicht sogar verhindert werden kann. Dies liegt wiederum im Interesse der Gemeinden und Städte, welche die Verantwortung für solche Angebote tragen.

Für die Städte und Gemeinden sowie die Immobilienwirtschaft ergeben sich Handlungsmöglichkeiten in vier Bereichen.

### 10.1 Zielgruppen- und raumgerechte Wohnmobilität

---

Mit den Umzügen wird der individuelle Wohnflächenbedarf reduziert und es wird Wohnraum für Familien frei. Ältere Menschen können ihre neue Wohnumgebung veränderten Bedürfnissen anpassen, so dass sie länger selbständig in einem eigenen Haushalt leben können. Mit dem Umzug an eine zentrale Lage und in ein belebtes nachbarschaftliches Umfeld können sich ältere Menschen einfacher in das gesellschaftliche Leben einfügen. Dies wird wichtiger für Babyboomer, von denen im Gegensatz zur älteren Generation häufig beide Partner erwerbstätig waren und so soziale Netzwerke und Lebenswelten über die Gemeinde oder Stadt hinaus verstreut sind.

#### **Was können Gemeinden tun:**

**Alternativen zum Alters- und Pflegeheim:** Personen aus der älteren Generation (deutlich über 70 Jahre) in Gemeinden mit homogenem Wohnungsbestand und eher ländlichem Lebensstil würden bei einem Umzug häufig direkt im Alters- oder Pflegeheim suchen, weil sie keine Alternativen kennen oder sich vorstellen können. Bietet eine solche Gemeinden Alternativen, so kann sie diese Zielgruppe direkt darauf sensibilisieren.

**Suchkanäle und Chancen auf dem Immobilienmarkt:** Mieterinnen und Mieter aus der älteren Generation (über 68-Jährig) möchten bei einem fremdbestimmten Umzug (z.B. Mietvertragskündigung) häufig in der Wohngemeinde bleiben. Im ländlichen Raum, wo Verwandte häufiger weit weg wohnen, oder in Gemeinden und Städten mit einem knappen Mietwohnungsangebot, sind gerade Alleinstehende ohne Partner auf Unterstützung bei der Suche angewiesen.

---

### **Zuzugsgruppen realistisch einschätzen, Wegzugsgruppen und Bleibende kennen:**

In kleinen Wohngemeinden (Wegpendlergemeinden) und weniger gut erschlossene ländliche Gemeinden ziehen Babyboomer, die ausserhalb der Gemeinde erwerbstätig waren und ihren Freundes- und Verwandtschaftskreis eher weiter weg haben, häufig aus der Gemeinde weg und suchen sich eine besser angeschlossene und besser ausgestattete Lage. In solchen Gemeinden bleiben bei einem Umzug Personen aus der älteren Generation, die entweder bereits längere Jahre nicht mehr erwerbstätig sind oder sich in der Gemeinde über informelles Engagement ein breites soziales Netzwerk aufgebaut haben. In grösseren Städten möchte die grosse Mehrheit der Babyboomer und Personen aus der älteren Gemeinde auch bei einem Umzug in der Stadt bleiben und nicht wegziehen.

### **Was kann die Immobilienwirtschaft tun:**

#### **Positionierung von Wohnungen an zentralen Lagen:**

- In gut angeschlossenen Gemeinden, Städten und regionalen Zentren: Zielgruppen sind ältere Menschen aus der Gemeinde/Stadt selbst und aus dem regionalen Umfeld. Je besser angeschlossen und ausgestattet, desto grösser ist die Nachfrage. An den Toplagen können ältere Personen im höheren Zahlungssegment angesprochen werden. Andere Lagen können sich für ein Zahlungssegment positionieren, das sich an den EFH-Verkaufspreisen aus dem regionalen Umfeld orientiert.
- Weniger gut angeschlossene Gemeinden / Gemeinden mit grossen Einfamilienhausquartieren aus den 1970er bis 1990er Jahren: Die Nachfrage kommt von der älteren Bewohnerschaft aus der Gemeinde selbst oder aus den unmittelbaren Nachbargemeinden, die schlechter angeschlossen oder ausgestattet sind.
- Ländliche, schlecht angeschlossen und eher schlecht ausgestattete Gemeinden: Hier ist die Nachfrage eher gering und geht vorwiegend von der eigenen bereits älteren Bewohnerschaft auf. Umzugsbereite, vitalere Babyboomer ziehen in die besser ausgestatteten Gemeinden im Umfeld. Es gibt kaum Zuwanderung aus anderen Gemeinden oder Städten.
- Stadt Zürich / Winterthur: Hier ist eine Positionierung für höher gebildete Babyboomer möglich, die den direkten Umzug von eher ländlichen Gemeinden in die Grossstadt machen möchten.

#### **Verbindung von Wohnungen (Miete und Eigentum) mit einem neuen Lifestyle:**

Betonung des Raumkonzepts und der modernen Grundrisse (hell, grosszügig, flexibel; Aussenräume) sowie des Umfelds (zentral, nahe am Geschehen, mit ÖV angeschlossen, in Fussdistanz zu Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten) als neues, modernes Statussymbol und Ausdruck von Individualität; Zurücknehmen der möglichst grossen Wohnfläche, des «eigenen Vorgartens» und der räumlichen Abgrenzung als Zeichen des materiellen Wohlstands.

**Nachfrage:** Die Nachfrage nach Stockwerkeigentum und Mietwohnungen ist besonders gross von verheirateten Babyboomern in erster Ehe, die sich nochmals verändern möch-

---



ten; eine steigende Nachfrage ist ausserdem von frisch geschiedenen Babyboomern zu erwarten.

## 10.2 Selbständigkeit in einem eigenen Haushalt

---

**Ältere zum Auszug aus dem Einfamilienhaus motivieren, solange sie noch selbstbestimmt handeln können:** Während die umzugsbereite ältere Generation bisher mit haushälterischen Argumenten abgeholt werden konnte (Umzug zur Reduktion der Wohnfläche und Wohnkosten), führt dies bei den Babyboomern eher zu einer Abwehrrhaltung. Sie bringen ihre Immobilien mit einem erreichten sozialen Status in Verbindung, den sie nicht aufgeben möchten. Deshalb sollte der Umzug mit einem Gewinn an individuellen Möglichkeiten, Selbstbestimmung und einer Neuerfindung im dritten Lebensabschnitt verbunden werden. Die Bereitschaft zum Umzug – auch innerhalb der Gemeinde – ist in Wohngemeinden, die einen sehr geringen Anteil an Beschäftigung haben, besonders hoch.

**Unterstützung im Haushalt:** Ältere Mieterinnen und Mieter sind stärker von Spitex-Dienstleistungen abhängig als Hauseigentümer, die sich von einer privat engagierter Haushaltshilfe unterstützen lassen. Die Zielgruppe öffentlicher Unterstützungsdienstleistungen sind eher Alleinstehende in ländlichen Gemeinden oder in den Städten. In schlechter angeschlossenen Gemeinden ist es für Verwandte häufig zeitlich zu aufwändig, den Weg zur Pflege regelmässig zu machen. In den Städten ist der Anteil Alleinstehender, seien es Ledige, Geschiedene oder Kinderlose, höher, die sich nicht auf verwandtschaftliche Pflege verlassen können.

## 10.3 Solidarität im Zusammenleben

---

Mit den Babyboomern nimmt die Anzahl der Haushalte von Ledigen, Getrennten und Geschiedenen zu, die bisher klassischerweise als Einzelhaushalte geführt wurden. Gerade ältere Geschiedene, die sich in der Trennungsphase befinden und sich vor dem alleine Altwerden fürchten, sind jedoch offen für Haushalte, die sie zwar einzeln führen können, aber in ein soziales Umfeld eingebettet sind. Auf der anderen Seite nehmen neue Partnerschaften und Wiederheiraten im höheren Alter zu. Diese Paare möchten häufig ihre eigenen vier Wände behalten und weiterhin zwei Einzelhaushalte führen. Damit wird die Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten grösser, die sowohl Nähe und Einbettung in ein soziales Umfeld als auch gleichzeitig Distanz und Privatsphäre vereinen. Solche Wohnungen können Teil eines Angebotsmix innerhalb von Mehrfamilienhäusern oder Überbauungen sein, die sich auch an Familien oder Erwerbstätige und nicht nur an Ältere richten.

### **Was können Gemeinden tun:**

**Grössere Städte oder wohlhabende Gemeinden mit angespannterem Wohnungsmarkt:** Unterstützung von Wohnprojekten 50+, die sich explizit an ältere Alleinstehende oder ältere Paare mit geringeren Einkommen richten

---

**Ländliche Gemeinden / Gemeinden mit geringer Baudynamik:** Unterstützung von Projekten mit kleinen Wohnungen und Gemeinschaftsräumen, die eine Alternative zu den Einfamilienhäusern bieten

**Was kann die Immobilienwirtschaft tun:**

**Kleinwohnungen in Überbauungen oder in Mehrfamilienhaus:** Nachfrage von frisch Verheirateten oder älteren Paaren, die sich neu gefunden haben, aber weiterhin in eigenen Haushalten leben möchten.

**Clusterwohnungen / Kleinwohnungen mit Begegnungsmöglichkeiten in Mehrfamilienhäusern:** Nachfrage von älteren Alleinstehenden (verwitwet, getrennt, ledig) in ländlichen Gemeinden mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern und geringer Bautätigkeit, wo wenige Alternativen bestehen.

## **10.4 Selbstverantwortung beim Wohnen**

---

**Möglichkeiten Gemeinden / Immobilienwirtschaft:**

**Bei Erneuerungsarbeiten am Haus Hand bieten:** In den nächsten fünf Jahren werden insbesondere ältere Personen mit höheren Einkommen grössere Beträge in Erneuerungsarbeiten in ihre Häuser investieren. Sie tun dies nicht unbedingt, um die Häuser altersgerecht auszubauen, sondern häufig zum Unterhalt, zur Wertsteigerung der Immobilie oder um Vermögen zu investieren. Erneuerungsarbeiten halten Immobilienbesitzer nicht davon ab, generell offen für einen Umzug zu sein. Unterstützungs- oder Sensibilisierungsbedarf zum altersgerechten Ausbau dürfte hingegen bei Babyboomern mit Stockwerkeigentum vermehrt entstehen, da sie ihr Eigentum eher spät erwerben und anschliessend eine geringe Bereitschaft zeigen, nochmals umzuziehen. Werden für neues Stockwerkeigentum explizit Babyboomer als Zielgruppe angesprochen, so sollte die Lage möglichst altersgerecht sein – also beispielsweise in einer gut ausgestatteten Nachbarschaft und an gut erschlossener, zentraler Lage oder in einem Mehrfamilienhaus mit integrierter Gesundheitsdienstleistung im Erdgeschoss. So ist die Wohnung langfristig altersgerecht, ohne dass sie als solches angepriesen werden muss.

---

# G Anhänge

---

# A1 Literaturverzeichnis

- BFS (2007): Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone 2005 – 2030. Neuchâtel: Bundesamt für Statistik.
- (2011): Szenarien der Bevölkerungsentwicklung der Kantone 2010-2035. Bevölkerungswachstum in allen Kantonen in den nächsten 25 Jahren. Medienmitteilung. Neuchâtel: Bundesamt für Statistik.
- Balthasar, Andreas et al. (2003): Der Übergang in den Ruhestand. Bern.
- Bauer, Tobias, Heidi Stutz und Susanne Schmutz (2006): Erben in der Schweiz. In: NFP 52-Tagung «Welcher Kitt hält die Generationen zusammen? » Bern: Büro BASS.
- Baur, Martin et al. (2010): Wohneigentumspolitik in der Schweiz. Bern: Bundesamt für Sozialversicherungen und Bundesamt für Wohnungswesen, Eidgenössische Steuerverwaltung.
- Craviolini, Christoph, Corinna Heye und André Odermatt (2008): Das Langstrassenquartier. Veränderungen, Einflüsse, Einschätzungen – 1990 bis 2007. Zürich: Stadtentwicklung Zürich.
- Heye, Corinna (2011): Ältere Menschen in der Wohnwirtschaft aus Sicht von Liegenschaftsverwaltungen. Zürich: Fahrländer + Partner, im Auftrag der Age Stiftung.
- Hofer, Thomas, Hans-Peter Bucher und Regula Gysel (2011): Kanton Zürich in Zahlen 2011. Zürich: Statistisches Amt Kanton Zürich.
- Höpfinger, François und Valérie Hugentobler (2003): Pflegebedürftigkeit in der Schweiz. Prognosen und Szenarien für das 21. Jahrhundert. Schweizerisches Gesundheitsobservatorium (Hrsg.). Bern: Verlag Hans Huber.
- Moser, Peter (2006): «Einkommen und Vermögen der Generationen im Lebenszyklus.» Zürich: statistik.info 1.
- Podding, Benjamin (2006): Die «Neuen Alten» im Wohnungsmarkt. In: vhw Forum Wohneigentum, 3:211–217. Berlin.
- Schelling, Hans Rudolf und Alexander Seifert (2010): Internet-Nutzung im Alter. Gründe der (Nicht-)Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnologien durch Menschen ab 65 Jahren in der Schweiz. Zürcher Schriften zur Gerontologie. Zürich: Universität Zürich, Zentrum für Gerontologie.
- Scruzzi, Davide (2011): «Riskante Kapitalbezüge für die eigenen vier Wände». Neue Zürcher Zeitung.
- Seematter-Bagnoud, Laurence, Fred Paccaud und Jean-Marie Robine (2009): Die Zukunft der Langlebigkeit in der Schweiz. Statistik der Schweiz. Neuchâtel: Bundesamt für Statistik (BFS).

## A2 Stichproben

### Telefonische Befragung

An der Befragung haben 700 über 50-jährige Personen aus dem Kanton Zürich teilgenommen. Ausgewählt wurde jene Person im Haushalt, die das telefonische Gespräch entgegengenommen und das Alterskriterium erfüllt hat. Knapp zwei Drittel gehören der Babyboomer-Generation an. Die ältere Generation über 68 Jahren ist mit 38 Prozent als Kontrollgruppe vertreten.

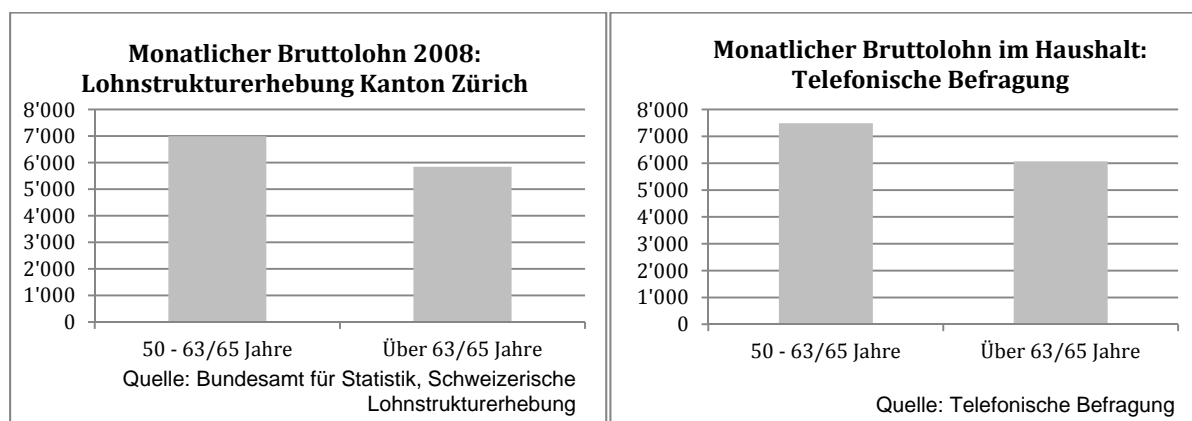
Während der Anteil der 50 bis 59-Jährigen in der Befragung repräsentativ für die Bevölkerung im Kanton Zürich ist, ist die mittlere Altersgruppe in der Befragung über- und die ältere Altersgruppe untervertreten. Dies ist auf die unterschiedliche Erreichbarkeit der Altersgruppen zurückzuführen und darauf, dass von den über 68-Jährigen ein Anteil bereits in Alters- oder Pflegeheimen und damit nicht mehr in selbstständigen Haushalten lebt. Unter den Befragten sind insgesamt 47 Prozent Männer und 54 Prozent Frauen. In der Altersgruppe der über 68-Jährigen befinden sich aufgrund der höheren Lebenserwartung deutlich mehr weibliche Befragte. Diese Verteilungen entsprechen den statistischen Bevölkerungszahlen des Kantons Zürich.

Tabelle 22: Repräsentativität der Stichprobe für den Kanton Zürich (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich)

	50 – 59 Jahre	60 – 67 Jahre	über 68 Jahre	Höherer Bildungsabschluss	Frauenanteil	Ausländeranteil
Befragung	36.1 %	27.1 %	36.8 %	20.9 %	53.7 %	6 %
Kanton Zürich	36.9 %	25.0 %	38.2 %	17 %	53.6 %	14.3 %

Die Repräsentativität der Haushaltseinkommen kann nur abgeschätzt werden, da keine direkt vergleichbaren Zahlen vorliegen. Insgesamt decken sich die Angaben aber relativ gut. Sowohl bei den Daten aus der Lohnstrukturerhebung als auch der telefonischen Befragung verfügen über 65-Jährige ungefähr über knapp 6'000 Schweizerfranken monatlichen Bruttolohnes. Bei den 50- bis 65-Jährigen sind es ungefähr 7'000 Schweizerfranken. Die höheren Einkommen sind in der telefonischen Befragung leicht überrepräsentiert. Berücksichtigt werden muss, dass Einkommensdaten eine beschränkte Aussagekraft zum Wohlstand der befragten Person haben, da sie Vermögen, Pensionskasse und private Vorsorge nicht berücksichtigen. So können ältere Personen trotz geringem Einkommen aus der AHV insgesamt über einen hohen Wohlstand verfügen.

Abbildungung 51: Monatlicher Bruttolohn von über 50-jährigen Personen im Kanton Zürich



Knapp die Hälfte aller Befragten verfügt über einen Berufsschulabschluss und rund 30 Prozent über einen höheren Bildungsabschluss einer Fachhochschule, Universität oder der ETH. Die letzte Gruppe ist in der Befragung stärker vertreten, was die höhere Bereitschaft höher Qualifizierter zur Befragungsteilnahme widerspiegelt. Als Ausdruck der Bildungsexpansion weisen die beiden jüngeren Alterskategorien ausserdem einen praktisch doppelt so hohen Anteil von Universitätsabgängen auf als die über 68-jährigen.

Knapp 7 Prozent der über 68-jährigen Personen gehen nach wie vor einer Voll- oder Teilzeitbeschäftigung nach, was in etwa der Zahl aus der Arbeitserhebung entspricht.

Im Kanton Zürich besitzen knapp 86 Prozent aller über 50-jährigen die schweizerische Staatsangehörigkeit. In der Befragung beträgt derselbe Wert 94 Prozent. Der hohe Anteil Befragter mit Schweizer Staatsbürgerschaft erklärt sich mit der Sprachbarriere, weil die Befragung nur in deutscher Sprache durchgeführt wurde.

### Zuzugsbefragung des Statistischen Amtes des Kantons Zürich

Die Zuzugsbefragung hat das Statistische Amt des Kantons Zürich im Jahr 2011 im Auftrag von 32 Städten und Gemeinden durchgeführt. Erste Zwischenergebnisse liegen im Herbst 2011 vor und können ausgewertet werden. In der Stichprobe der Befragung sind sämtliche Haushalte, die im Jahr 2011 in den untersuchten Gemeinden und Städten angemeldet werden. Der Rücklauf variierte jedoch je nach Gemeinde oder Stadt.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der befragten Haushalte sind in Alterskategorien geteilt worden. Die über 60-Jährigen sind mit 185 Haushalten in eher geringer Zahl repräsentiert, womit die Ergebnisse vorsichtig interpretiert werden müssen. Die jüngeren Altersgruppen sind mit 1'765 Haushalten gut vertreten. Die Zuzugsgründe werden innerhalb der über 60-Jährigen zusätzlich nach drei verschiedenen Raumtypologien differenziert. Als Grundlage für die Raumtypologie dienen die Handlungsräume aus dem Raumplanungsbericht 2009 des Amtes für Raumentwicklung. Dieser unterscheidet die auf Abbildung 52 kartografisch dargestellte Stadtlandschaft, urbane Wohnlandschaft und Landschaft unter Druck. Die Zuordnung der eher kleinen Gruppe untersuchter Städ-

te und Gemeinden zu einem Handlungsraum erfolgte auf fachlicher Einschätzung der Autorinnen und des Kantonsplaners.

Abbildung 52: Handlungsräume aus dem Raumplanungsbericht 2009: Seite 11

