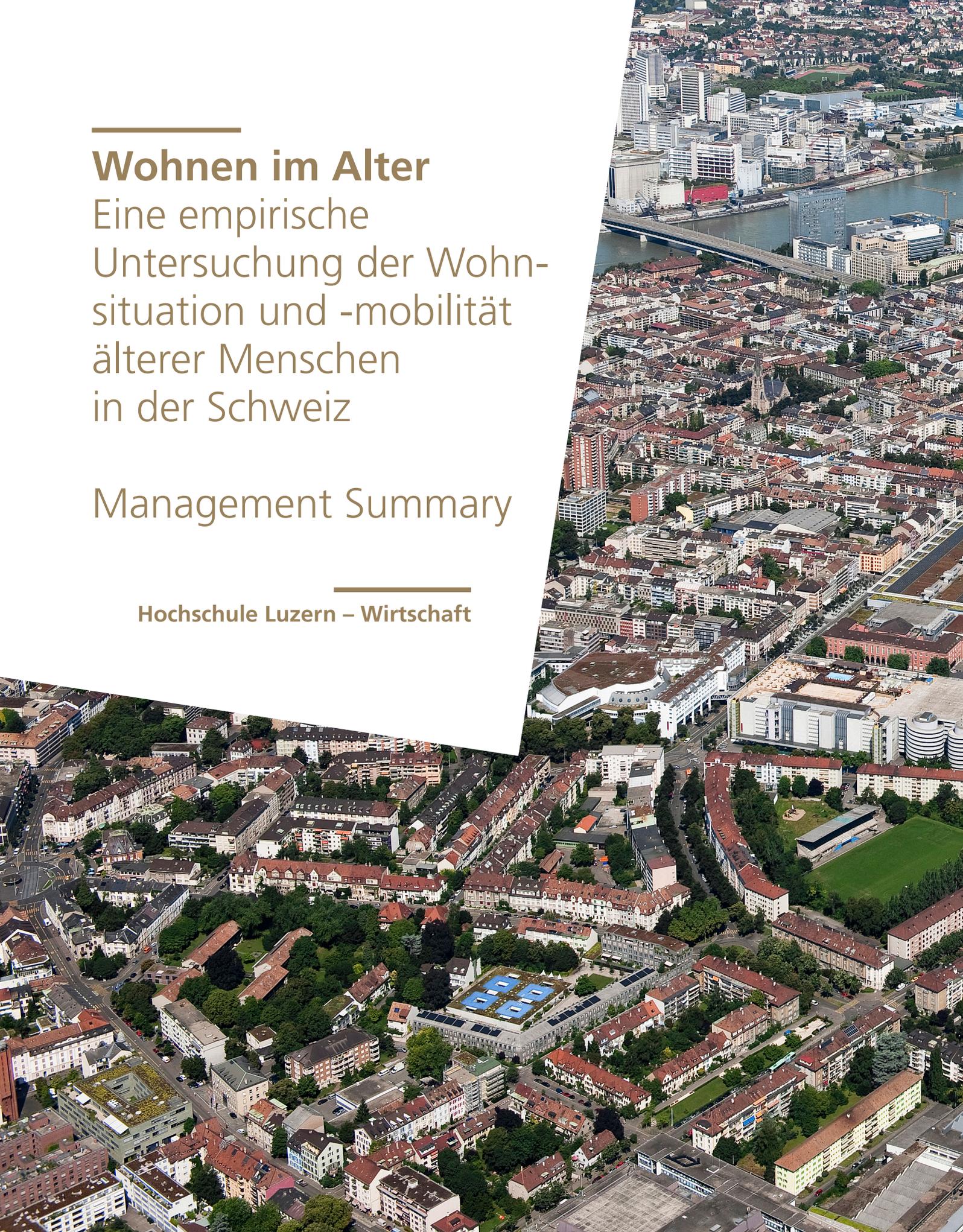

Wohnen im Alter

Eine empirische
Untersuchung der Wohn-
situation und -mobilität
älterer Menschen
in der Schweiz

Management Summary

Hochschule Luzern – Wirtschaft



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

<http://www.bwo.admin.ch>

Projektbegleitung

Stephanie Furer, BWO

Autorinnen und Autoren

Hochschule Luzern – Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen, CC Immobilien
Campus Rotkreuz
Suurstoffi 1
6343 Rotkreuz

Leonard Fister
Christian Kraft
Valentina Maras
Daniel Steffen

Zitierweise

Fister, L., Kraft, C., Maras, V., Steffen, D., (2025). *Wohnen im Alter. Eine empirische Untersuchung der Wohnsituation und -mobilität älterer Menschen in der Schweiz. Management Summary*. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Anmerkungen

Dieses Management Summary ist in deutscher, französischer und italienischer Sprache erhältlich. Der Bericht ist nur in deutscher Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autorinnen und Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen des Auftraggebers übereinstimmen muss.

Titelbild

© VBS

Die Studie untersucht die Wohnsituation und Mobilität älterer Menschen in der Schweiz. Sie zeigt: Viele wohnen günstig, zentral und geräumig. Herausforderungen bestehen oft in älteren, nicht barrierefreien Gebäuden und in der Isolation Alleinstehender. Ältere Menschen ziehen kaum noch um, weshalb eine gezielte Unterstützung in der gegenwärtigen Wohnsituation sinnvoll ist.

Ziel der Studie

Die vorliegende Studie untersucht die Wohnsituation und Wohnmobilität älterer Menschen in der Schweiz mit besonderem Fokus auf Personen ab 76 Jahren. Ziel ist es, ein umfassendes Verständnis der Wohnbedingungen zu schaffen, die Bedürfnisse dieser Altersgruppe zu identifizieren und deren Herausforderungen im Wohnungsmarkt zu analysieren. Dabei werden insbesondere folgende Fragen adressiert: Sind die Wohnungen altersgerecht hinsichtlich Lage, Anbindung und Barrierefreiheit und entsprechen sie den im Alter oft geänderten Bedürfnissen? Wie stark sinkt die Wohnmobilität mit dem Alter und welche Faktoren begünstigen oder erschweren einen Umzug? Können ältere Menschen entweder in ihrem aktuellen Wohnumfeld unterstützt oder bei einem Wohnungswechsel gezielt begleitet werden? Die Ergebnisse basieren auf quantitativen Analysen für Detaildaten zu Personen, Einkommen und Gebäuden. Sie werden mit qualitativen Aussagen bisheriger Literatur und Forschung ergänzt und plausibilisiert. Mit dieser Kombination werden konkrete Handlungsmöglichkeiten für Gemeinden und Akteure auf dem Immobilienmarkt aufgezeigt, um sowohl die Lebensqualität älterer Menschen zu verbessern als auch die effiziente Nutzung von Wohnraum sicherzustellen.

Hintergrund und Motivation

Wenngleich schwächer ausgeprägt als in anderen Ländern, ist die Schweiz dennoch mit einer alternden Bevölkerung konfrontiert. Bis 2035 wird die Zahl der Menschen über 80 Jahre auf über 800'000 steigen. Zugleich wächst die Bevölkerung insgesamt. Diese demografischen Entwicklungen stellen den Wohnungsmarkt vor Herausforderungen: Wohnungen müssen nicht nur den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen, sondern auch effizient genutzt werden, um den Wohnraumbedarf aller Generationen zu decken. Gleichzeitig möchten viele ältere Menschen möglichst lange selbstständig in ihrem vertrauten Zuhause bleiben.

Die Studie wurde durchgeführt, um die tatsächliche Wohnsituation älterer Menschen in der Schweiz zu analysieren und Antworten auf drängende Fragen zu geben:

- Leben ältere Menschen in geeigneten Wohnungen?
- Welche Faktoren beeinflussen ihre Wohnmobilität?
- Kann der Wohnraum besser an die Bedürfnisse der alternden Gesellschaft angepasst werden?
- Wie können ältere Menschen in ihren aktuellen Wohnsituationen oder beim Wohnungswechsel unterstützt werden?

Methodik der Untersuchung

Die Analysen basieren auf umfangreichen Mikrodaten, darunter Gebäudestatistiken, Haushalts- und Einkommensdaten sowie Daten zu Mietverhältnissen. Die verknüpften

Datensätze wurden mit quantitativen deskriptiven Methoden analysiert, um präzise Aussagen über Wohnbedingungen, Umzugsverhalten und Herausforderungen zu ermöglichen. Der Fokus liegt auf der Wohnsituation von Personen ab 76 Jahren, da in diesem Alter die Mobilität deutlich abnimmt und sich die Anforderungen an den Wohnraum ändern. Datenstand ist der 31.12.2022. Eine Literaturrecherche und die Erkenntnisse qualitativer Forschungsprojekte ergänzen die quantitativen Erkenntnisse oder dienen zur Interpretation und Plausibilisierung.

Wohnsituation älterer Menschen: Vielfalt mit Herausforderungen

Die Mehrheit der Menschen ab 76 Jahren wohnt unter Bedingungen, die unter vielen Gesichtspunkten gut für die Bedürfnisse älterer Menschen geeignet sind. Zentral gelegene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit guter Anbindung an Infrastruktur wie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel dominieren. Mit durchschnittlich rund 65 m² pro Kopf haben sie meist ausreichend Wohnfläche zur Verfügung. Mietende ab 76 Jahren profitieren zudem oft von langjährigen Mietverträgen und zahlen im Median 20 % weniger Bruttomiete pro Quadratmeter als Menschen zwischen 26 und 45 Jahren.

Die häufig günstigeren Mietkosten führen dazu, dass die Mietbelastung des Grossteils der älteren Bevölkerung leistbar ist, zumindest wenn Leistbarkeit über eine gängige Definition gemessen wird, dass die Bruttomiete nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens bzw. -pension ausmachen sollte. Diese Erhebung beruht auf aktuellen Wohnverhältnissen und -situationen. Kommt es zu einer Änderung, steigt die Mietbelastung meist erheblich. Zum einen ist dies oft eine indirekte Folge des Alterns: Mit zunehmender Singularisierung im Alter reduziert sich das Haushaltseinkommen, da häufig ein Teil der Rente entfällt. Besonders alleinstehende Frauen sind hiervon betroffen, da sie aufgrund niedrigerer Einkommen während der Erwerbszeit geringere Renten beziehen oder niedrigere Witwenrenten haben. Zum anderen hat ein Wohnungswechsel einen direkten Einfluss auf die Mietbelastung: Viele Haushalte sehen sich beim Umzug im Alter wegen den höheren Marktmieten mit steigenden Mietkosten konfrontiert. Bei 80 % der Umzüge von Haushalten mit ausschliesslich Personen ab 76 Jahren bleibt die Mietbelastung jedoch unter einem Drittel des Bruttoeinkommens (Drittelregel). Bei 10 % dieser Haushalte steigt sie durch einen Umzug über diese Schwelle.

Rund 73 % der Personen ab 76 Jahren in privaten Wohnverhältnissen wohnen in Mehrfamilienhäusern. Die übrigen 27 % sind häufig dem Vorwurf ausgesetzt, in Einfamilienhäusern im Vergleich zur Gesamtbevölkerung übervertreten zu sein und daher überproportional viel Wohnraum zu vereinnahmen. Die Studie kann dies nicht bestätigen: 24 % der Haushalte, die ausschliesslich aus Personen ab 76 Jahren bestehen, wohnen in Einfamilienhäusern. Damit liegt dieser Anteil nahe am landesweiten und damit altersunabhängigen Durchschnitt von 22 %. Der Anteil von Personen ab 76 Jahren, die ausschliesslich mit Personen dieser Altersgruppe in Einfamilienhäusern leben, macht 1.5 % der Schweizer Bevölkerung aus. Dieser Anteil ist zu gering, um in ausreichendem Masse einen Ansatz zur Bewältigung der aktuellen Wohnraumproblematik bieten zu können.

Obwohl damit der Grossteil der älteren Bevölkerung unter günstigen Bedingungen zu wohnen scheint, ergeben sich dennoch wesentliche Herausforderungen:

1. **Barrierefreiheit und Gebäudestandards:** Rund 63 % der Wohnungen von Personen ab 76 Jahren wurden vor 1980 und damit zu einer Zeit erbaut, in der Barrierefreiheit nicht zum Baustandard gehörte. Fehlende Lifte, Türschwellen oder enge

Raumaufteilungen stellen im Alter Hindernisse dar und können das selbstständige Leben erschweren.

2. **Ändernde Wohnbedürfnisse:** Die Wohnbedürfnisse ändern sich häufig im Alter. Wohnungen können zu gross werden oder die Mikro- oder Makrolage nicht mehr für den aktuellen Lebensabschnitt geeignet sein. Eine Anpassung durch einen Umzug in ein geeigneteres Wohnobjekt fällt jedoch oft schwer, was sich in einer geringen Wohnmobilität äussert.
3. **Risiken im Alltag, Singularisierung und Isolation:** Von den knapp 700'000 Personen ab 76 Jahren in privaten Wohnverhältnissen leben rund 93 % allein oder in Zweipersonenhaushalten, wovon letztere meistens ausschliesslich aus Personen derselben Altersgruppe bestehen. Insgesamt wohnen 77 % der Personen ab 76 Jahren alleine oder mit Menschen derselben Altersgruppe. Weitere 12 % wohnen gemeinsam mit Menschen zwischen 66 und 75 Jahren. Diese Wohnformen bergen potenziell Risiken, wenn Alltagstätigkeiten im zunehmenden Alter schwerer fallen und die Unterstützung im Haushalt fehlt. Zudem steigt das Risiko für Isolation und Singularisierung. Davon gefährdet sind vor allem Frauen. Von ihnen wohnen im Alter von 76 bis 85 Jahren 48 % und im Alter ab 86 Jahren 68 % alleine.

Wohnmobilität: Gering und lokal begrenzt

Die Mobilität älterer Menschen auf dem Wohnungsmarkt ist niedrig: Im Jahr 2022 zogen lediglich 5.1 % der Personen ab 76 Jahren um, was rund 39'000 Menschen entspricht. Die Hälfte dieser Umzüge führte in Alters- oder Pflegeheime, die andere Hälfte in reguläre Wohnungen. Die geringe Zahl an Umzügen unterstützt die These der gängigen wissenschaftlichen Literatur, dass ältere Menschen so lange wie möglich in ihrem bisherigen Zuhause verbleiben möchten, selbst wenn dieses ihren Bedürfnissen nicht ideal entspricht.

Unter den Ab-76-Jährigen waren somit nur rund 19'500 Menschen – das sind 0.2 % der gesamten Schweizer Bevölkerung – auf dem freien Wohnungsmarkt aktiv. Betrachtet man die Gruppe der Ab-66-Jährigen, so liegt diese Zahl bei etwa 50'000 Menschen oder 0.6 % der Bevölkerung. Diese Zahlen verdeutlichen den Fakt, dass ältere Menschen nur noch selten umziehen. Die Gründe hierfür lassen sich anhand der untersuchten Daten jedoch nicht eruieren. Es ist also unklar, ob der Wunsch zum Umzug nicht besteht, oder ob ein neues Wohnobjekt zwar gewünscht wird, aber das passende Angebot fehlt oder nicht zugänglich ist.

Ein weiteres auffälliges Merkmal der Wohnmobilität älterer Menschen ist die räumliche Begrenzung. Der Umzugsradius ist im Vergleich zu jüngeren Bevölkerungsgruppen sehr klein: Die Hälfte aller Umzüge erfolgt innerhalb eines Radius von nur 2 Kilometern; Gemeinde- und Kantonswechsel sind selten. Dies lässt eine starke emotionale und soziale Bindung älterer Menschen an ihr bestehendes Wohnumfeld, in dem sie oft über Jahrzehnte Beziehungen und Netzwerke aufgebaut haben, vermuten.

Gründe für die geringe Mobilität

Die geringe Mobilität älterer Menschen wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Emotional spielen die Verwurzelung im Wohnumfeld sowie die Angst vor Veränderungen eine grosse

Rolle. Aufgrund der Vertrautheit mit dem Wohnverhältnis und einer oft langjährigen Beziehung mit den Vermietenden ergibt sich das Gefühl von Sicherheit in der aktuellen Wohnung. Gleichzeitig profitieren viele ältere Mietende von bereits lang bestehenden und damit günstigen Mietverträgen, die oft weit unter den aktuellen Marktmieten liegen. Ein Umzug würde daher in vielen Fällen eine finanzielle Mehrbelastung bedeuten, sowohl durch die Miete als auch durch die unmittelbaren Umzugskosten.

Praktische Hindernisse erschweren die Wohnmobilität zusätzlich. Zum einen ist ein Umzug mit Anstrengungen verbunden, die im höheren Alter oft nur noch schwer bewältigt werden können. Zum anderen ist ein bedeutender Faktor für die geringe Mobilität der Zugang zu neuen Wohnungen. Ältere Menschen sind gegenüber jüngeren Bewerbenden oft benachteiligt, insbesondere durch die zunehmend digitalen und schnellen Vermietungsprozesse. Während jüngere Menschen aktiv über Online-Plattformen suchen und schnell auf Ausschreibungen reagieren können, fehlt vielen älteren Menschen der Zugang zu diesen Technologien oder die Fähigkeit, mit der Schnelligkeit der Vergabe umzugehen. Letztere fehlt vielfach auch dadurch, dass eine Entscheidung zum Umzug einer längeren Entscheidungsfindung bedarf, da die Anforderungen an den Wohnraum im Alter weniger Kompromisse zulassen. Tendenziell wird es damit für ältere Menschen schwieriger, sich erfolgreich auf geeignete Wohnungen zu bewerben.

Langfristige Konstanz und begrenzte Abhängigkeit von Marktbedingungen

Die niedrige Mobilität älterer Menschen hat sich über die Jahre kaum verändert. Sie bleibt im beobachteten Zeitraum weitgehend konstant und scheint von äusseren Faktoren wie Schwankungen der Leerstände weitgehend unbeeinflusst. Obwohl ein knappes Angebot an altersgerechten Wohnungen die Wohnsituation älterer Menschen erschweren kann, legt die Kombination aus Literaturrecherchen und den Daten dieser Studie nahe, dass das geringe Umzugsverhalten nicht primär auf fehlende Angebote zurückzuführen ist. Zwar kann diese Frage in der Studie nicht kausal beantwortet werden, es lässt sich aber vermuten, dass individuelle Präferenzen, strukturelle Hindernisse und soziale Bindungen wichtigere Rollen spielen.

Fazit

Die Mehrheit der älteren Menschen in der Schweiz lebt unter guten Bedingungen: Sie wohnen zentral, profitieren von günstigen Mieten und verfügen über ausreichend Wohnraum. Dennoch bestehen Herausforderungen, insbesondere in der Form von Wohnungen, die nicht altersgerecht und barrierefrei sind, sich an ungeeigneten Lagen befinden oder den geänderten Wohnbedürfnissen nicht entsprechen. Dies führt zu verminderter Lebensqualität und höheren Risiken. Eine Veränderung der Wohnsituation ist selten, die Mobilität der Menschen ab 76 Jahren in privaten Wohnverhältnissen ist mit nur 2.5 % pro Jahr gering, was durch emotionale Bindungen, günstige bestehende Mietverträge und praktische Hindernisse wie digitale Vermietungsprozesse begründet ist. Ältere Menschen müssen in ihrer Situation also gezielt unterstützt werden, sei es im Alltag in ihrer aktuellen Wohnsituation, oder bei der Suche einer altersgerechten Wohnsituation.

Wichtigste Erkenntnisse aus der Studie

- **Wohnbedingungen:** Die Mehrheit der Ab-76-Jährigen wohnt zentral mit guter Anbindung und verfügt über ausreichend Wohnraum. 73 % wohnen in Mehrfamilienhäusern. Mietende profitieren häufig von kostengünstigen, langjährigen Mietverträgen. Herausforderungen bestehen hinsichtlich der Barrierefreiheit und Gebäudestandards, der Anpassungsmöglichkeiten an die oft geänderten Wohnbedürfnisse und der Risiken für die physische oder psychische Gesundheit im Alltag.
- **Barrierefreiheit und Gebäudestandards:** 63 % der Wohnungen von Personen ab 76 Jahren wurden vor 1980 gebaut und entsprechen nicht modernen Standards. Die oft fehlende Barrierefreiheit erschwert das selbstständige Leben und birgt Risiken für die physische Gesundheit.
- **Unterstützung im Alltag und Isolation:** 77 % der älteren Menschen leben allein oder mit Personen derselben Altersgruppe, weitere 12 % gemeinsam mit Personen zwischen 66 und 75 Jahren. Dies birgt potenziell Risiken, wenn bei Alltagstätigkeiten eine notwendige Unterstützung fehlt. Zusätzlich können Isolation und Einsamkeit die psychische Gesundheit belasten. Besonders gefährdet sind ältere Personen in Einpersonenhaushalten. Dies betrifft zum Grossteil Frauen.
- **Geringe Wohnmobilität:** Trotz oft ändernden Wohnbedürfnissen im Alter zogen im Jahr 2022 nur 5.1 % der Personen ab 76 Jahren aus privaten Wohnverhältnissen um. Rund die Hälfte dieser Umzüge erfolgte dabei in Pflegeeinrichtungen. Die verbleibenden 2.5 % der Personen zogen in private Wohnverhältnisse um; dies meist lokal begrenzt mit einer Umzugsdistanz von im Median 2 Kilometern. Die Gründe für die geringe Wohnmobilität sind emotionale Bindung, Unsicherheitsgefühl bei Veränderung, starke Unterschiede zwischen Marktmieten und günstigeren bestehenden Mietzinsen, Umzugskosten, digitale Barrieren und die Notwendigkeit schneller Entscheidungsfindung im Vergabeprozess.

Handlungsempfehlungen: Um die Wünsche und Bedürfnisse älterer Menschen bezüglich ihrer Wohnsituation zu erfüllen, sollten diese (1) in die regulären Wohnungsmärkte integriert werden, (2) in ihren bestehenden Wohnverhältnissen bestmöglich unterstützt werden, um ihnen damit (3) möglichst lange ein selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. Spezifische neue Wohnungsangebote scheinen (4) dann erfolgreich zu sein, wenn sie Sicherheit durch geografische oder organisatorische Nähe zu Pflegeeinrichtungen oder Altersheimen vermitteln.