

# WOHNEN IN SPÄTEREN LEBENSPHASEN

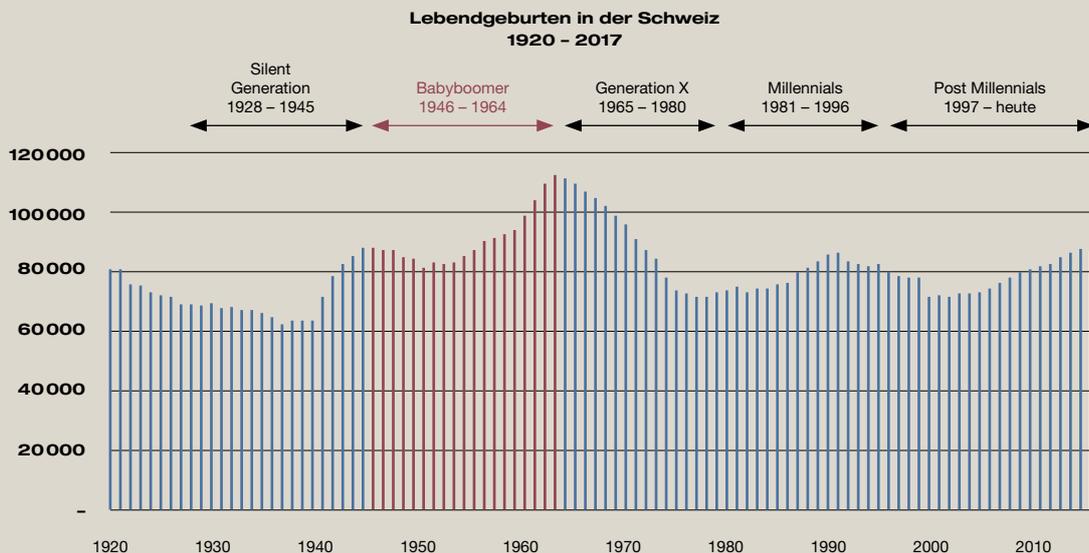
Die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer rücken in der Alterspyramide weiter nach oben und definieren das Bild des Äterwerdens neu. Dies schlägt sich auch in den Wohnbedürfnissen und Anforderungen an das Wohnumfeld nieder.

TEXT – CLAUDIA FELSBERGER\*

ABBILDUNG 1

## LEBENDGEBURTEN IN DER SCHWEIZ 1920–2017 MIT KOHORTENEINTEILUNG

Quelle: BFS, 2018



### ▶ BABYBOOMER IM FOKUS

Die Generation der Babyboomer steht für einen bisher ungekannten gesellschaftlichen Wandel. Nach gängiger Definition werden in der Schweiz die geburtenstarken Jahrgänge von 1946 bis 1964 den Babyboomern zugerechnet (siehe Abbildung 1). Die klassischen Babyboomer sind im Jahr 2020 somit zwischen 56 und 74 Jahre alt und pensioniert, resp. treten innert der nächsten zehn Jahre von der Erwerbstätigkeit in die Pensionierung über.

Eine für die Immobilienbranche bedeutsame Entwicklung ist mit der doppelten demografischen Alterung infolge des Nachrückens der bevölkerungsstarken Babyboomer bei gleichzeitiger Erhöhung der Lebenserwartung zu beobachten. Schweizweit wird im Referenzszenario des Bundesamts für Statistik BFS davon ausgegangen, dass sich der Anteil der Personen über 55 Jahre von rund 33% im Jahr 2020 auf ca. 40% im Jahr 2045 erhöhen wird. Dies entspricht einer Wachstumsrate von 28%, resp. absolut betrachtet einer Zunahme von rund 1,1 Mio. Personen. Die Babyboomer werden bei dieser Entwicklung eine entscheidende Rolle spielen.

Menschen in späteren Lebensphasen werden nicht nur anteilmässig zunehmen. Geprägt vom wirtschaftlichen Aufschwung der Nachkriegszeit, dem Ausbau des Sozial- und Bildungssystems und der

gesellschaftlichen Liberalisierung weisen die Babyboomer andere Werthaltungen und Lebensvorstellungen als vorherige Generationen auf. Sie pflegten einen aktiven Lebensstil und sind kritischere Konsumenten, auch in Bezug auf ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld. In Hinblick auf das spätere Lebensalter wird ein möglichst langes, autonomes Wohnen in den «eigenen vier Wänden» bevorzugt. Dies ist jedoch nicht mit Immobilität gleichzusetzen. Sofern das Angebot den Bedürfnissen gerecht werden kann, stehen die Babyboomer einem Umzug in der spät- oder nachberuflichen Lebensphase durchaus offener gegenüber als ihre Elterngeneration. Das private Wohnen



**DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BABYBOOMER SIND HETEROGEN UND WERDEN EHER VON DER JEWEILIGEN LEBENSFORM UND LEBENSITUATION ALS VOM ALTER BESTIMMT.**



in älteren Jahren unterscheidet sich dabei grundsätzlich nicht von dem in anderen Lebensphasen. Mit zunehmendem Alter gewinnen jedoch die Grundbedürfnisse

Autonomie und Sicherheit an Bedeutung (siehe Einordnung privates Wohnen im Alter in Abbildung 2).

Unter diesen Gesichtspunkten wurde im Rahmen einer Currem-Abschlussarbeit die Wohnmobilität der Babyboomer und deren Umzugskriterien am Beispiel des Zwicky Areals in den Gemeinden Wallisellen und Dübendorf näher betrachtet. Die empirische Untersuchung erfolgte anhand von zwölf Tiefeninterviews mit Personen der Babyboom-Generation, die in den letzten Jahren in das Neubauquartier umgezogen sind. Aufgrund der Fokussierung auf ein spezifisches Areal und der kleinen Stichprobe besteht kein Repräsentationsanspruch. Der nachfolgende Abriss über die wesentlichsten Erkenntnisse soll jedoch zu einer Diskussion von Kunden- und Nutzerbedürfnissen in der Immobilienbranche anregen.

### UMZUGSMOTIVE

Bei den befragten Personen sind die häufigsten Umzugsmotive den sogenannten Pull-Faktoren (d. h. Faktoren, die für eine neue Wohnsituation sprechen) zuzuordnen. Für den Umzug auf das Zwicky Areal sprachen hauptsächlich der Wunsch nach zentralerem Wohnen, die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und eine selbstbestimmte Veränderung der Wohnform, wie zum Beispiel der Erwerb von Wohneigentum (siehe

**Die Babyboomer legen Wert auf eine autonome, flexible Lebensgestaltung.**

BILD: 123RF.COM



Abbildung 3). Mit dem Übergang in das nachberufliche Leben treten vermehrt private Interessen und Zeit als kostbares Gut in den Vordergrund. In diesem Kontext gewinnen moderne, unterhaltsarme Wohnungen in stadtnaher Lage an Attraktivität gegenüber Wohnungen und Einfamilienhäuser im periurbanen Raum.

Bei den Push-Faktoren (d. h. Einflussfaktoren, die gegen die aktuelle Wohnsituation sprechen) ist ein heterogenes Bild zu beobachten. Ein mehrfach angeführter Aspekt betrifft das mangelnde Wohnungsangebot am Herkunftsort. Dies ist zum einen in Bezug auf das Immobilienangebot an sich zu verstehen, zum anderen ist aber auch eine explizite Selektivität hinsichtlich der Lage- und Wohnqualitäten gegeben. Das Marktangebot kann somit als eine wesentliche Komponente bei der Umsetzung der veränderten Wohnbedürfnisse verstanden werden. Finanzielle Gründe in Form einer Reduktion der Mietkosten rücken insbesondere für ältere Personen, Alleinstehende und Familien in den Vordergrund.

**KRITERIEN WOHNORT- UND WOHNUNGSWAHL**

Die Babyboomer legen Wert auf eine autonome, flexible Lebensgestaltung. Ein zentraler, gut versorgter Wohnstandort bildet die Grundlage hierfür. Am Zwicky Areal werden insbesondere die urbanen Qualitäten mit der identitätsstiftenden Verbindung von historischen Industriebauten und Neubau sowie dem kleinräumigen Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen geschätzt. Ein weiterer Aspekt kann unter dem Grundsatz «Lage, Lage, Produkt» subsummiert werden. Insbesondere seitens der Wohnungskäufer wurde neben dem Standort die Grundrissqualität als wesentliches Entscheidungskriterium angeführt, wofür auch längere Suchperioden in Kauf genommen wurden. Für einkommensschwächere (ältere) Personen und Familien stellten flächeneffiziente Wohnungen mit erschwinglichen Stückmieten ein wesentliches Kriterium dar.

In Bezug auf das Wohnumfeld ist der Wunsch nach dem Wohnen in einem durchmischten, lebendigen Quartier und einem wohnlichen, hindernisfreien Aussenraum hervorzuheben. Nachdem der Bewegungsradius mit zunehmendem Alter kleiner wird, wirken sich ein ansprechender begrünter Aussenraum, Vertrautheit mit der Umgebung und Bewegungsmöglichkeiten im Quartier positiv auf das Wohlbefinden und die Wohnzufriedenheit aus. ▶

**ABBILDUNG 2: EINORDNUNG PRIVATES WOHNEN IM ALTER**

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der «Age-Wohnmatrix»

| Zentrale Aspekte             |                              | Wohnangebote für ältere Menschen  |  |   |
|------------------------------|------------------------------|---|--|---|
| Vorsorgung (Sicherheit)      | <b>Pflege</b>                | Individuell geregelte, ambulante Hilfsleistungen<br>z. B. private Pflegedienstleistungen, externe Spitex, Anstellung Care-Person              | Individuell, z. T. auch kollektiv geregelte, ambulante Hilfsleistungen<br>z. B. private Pflegedienstleistungen, externe Spitex                   | Stationär gewährleistet<br>Hauseigene Pflegedienstleistungen  |
|                              | <b>Betreuung</b>             | Familiäre Unterstützung / Beizug von externen Serviceleistungen<br>z. B. Wohnungsreinigung, Wäscheservice, Mahlzeitendienste, Online-Angebote | Gegenseitige Unterstützung durch die Bewohner / Beizug von externen Serviceleistungen<br>z. B. Wohnungsreinigung, Wäscheservice, Online-Angebote | Organisiertes Dienstleistungsangebot<br>z. B. Dienstleistungsverträge für «Leistungspakete», Dienstleistungskataloge für Einzelleistungen |
|                              | <b>Soziale Einbindung</b>    | Freizeitangebote und Partizipation im Quartier, Nachbarschaften<br>Vernetzung im Quartier   | Aktive Beteiligung am Gemeinschaftsleben<br>«Zusammen wohnen» mit privaten Räumen oder eigener Wohnung   | Gemeinsame Einrichtungen / Freizeitangebote<br>z. B. Veranstaltungen, Gymnastik, Unterhaltung   |
|                              | <b>Wohnform</b>              | <b>Individuelle Wohnformen<br/>«Zu Hause alt werden»<br/>«Ageing in place»</b>  |  | Institutionell betriebene Wohnformen (Appartement resp. Zimmer mit Untermiet-, Pensions- oder Pflegevertrag)                              |
|                              | <b>Ausgewählte Beispiele</b> | Private Wohnung, gegebenenfalls mit Beizug von Serviceleistungen («Wohnen mit Service»)   | Alters-WG, Altershausgemeinschaft, Mehrgenerationenhaus, Alterswohnungen, Alterssiedlung   | Altersheim, Altersresidenz, Alterszentrum, Pflegeheim / Pflegezentrum, Pflegewohngruppe   |
|                              |                              | <b>Privat</b>   | <b>Organisiert</b>   | <b>Institutionell</b>   |
| <b>Wohntypus (Autonomie)</b> |                              |   |  |   |
| <b>Autonomie</b>             |                              |   |  |   |

## NACHBARSCHAFTLICHE INTERAKTIONEN UND SOZIALE EINBINDUNG

Die soziale Einbindung der Bewohner im Quartier hat in den letzten Jahren in den Sozial- und Raumwissenschaften eine verstärkte Aufmerksamkeit erhalten. In Bezug auf nachbarschaftliche Interaktionen deuten die Gespräche mit den vorwiegend jüngeren Babyboomern diesbezüglich auf eine gewisse Ambivalenz hin. Während grundsätzlich eine Offenheit für nachbarschaftliche Kontakte gegeben ist, ist eine zu grosse Nähe oder ein verpflichtendes Engagement nicht erwünscht. Zum Teil wird selbst eine gewisse Anonymität präferiert.

Als wichtigste Voraussetzung gilt für sämtliche Personen die Freiwilligkeit, sowohl hinsichtlich einer möglichen Nachbarschaftshilfe als auch einem Engagement im Quartier. Es scheint, dass es in Bezug auf die sogenannten weichen Faktoren eine Balance zu finden gilt, die einerseits der gesellschaftlichen Individualisierung gerecht wird, andererseits auf Freiwilligkeit basiert und Kontaktmöglichkeiten bietet. Nicht nur das Quartier an sich, sondern auch das soziale Gefüge benötigt Zeit und geeignete Rahmenbedingungen, um sich zu entwickeln.

### FAZIT

Aus der empirischen Untersuchung kann geschlossen werden, dass die Babyboomer zentrale, gut erschlossene Lagen mit urbanen Qualitäten präferieren. Die befragten Personen leben grossteils in Ein- bis Zweipersonenhaushalten und sind durch pluralistische Lebensweisen charakterisiert. Die Umzugsmotive variieren breit – von einer Veränderung der Wohnform, über ökonomische Aspekte bis hin zu persönlichen oder familiären Beweggründen. In diesem Zusammenhang ist anzuneh-

ABBILDUNG 3: UMZUGSMOTIVE DER BEFRAGTEN PERSONEN

Quelle: Claudia Felsberger

| Unmittelbare Umzugsmotive der befragten Personen |  |  |
|--|--|--|
| Kriterium  | Push-Faktoren  | Pull-Faktoren  |
| <b>Lage / Standort</b>                           |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zentraler Wohnen / Nähe Stadt Zürich</li> <li>– Nähe Flughafen Zürich</li> <li>– Gute Erschliessung mit dem ÖV und MIV</li> </ul>   |
| <b>Wohnumfeld / Quartier</b>                     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Urbanes Neubauquartier</li> <li>– Identität Zwicky Areal</li> <li>– Spannungsfeld Entwicklungsgebiet</li> </ul>   |
| <b>Wohnform / Wohnung</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verkleinerung der Wohnfläche (Reduktion Arbeitsaufwand Einfamilienhaus)</li> <li>– Vergrösserung der Wohnfläche</li> <li>– Unsicherheit Entmietung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wunsch nach Wohneigentum</li> <li>– Genossenschaftliches Wohnen</li> <li>– Wohnqualität (moderne Wohnung / Erstbezug, Wohnen im Hochhaus, Fernsicht)</li> <li>– Nachhaltigkeit</li> </ul> |
| <b>Ökonomische Aspekte</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Preiswerter Wohnen</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohneigentum für die zweite Lebenshälfte</li> </ul>   |
| <b>Persönliche / familiäre Aspekte</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gesundheitliche Gründe / Mobilität (barrierefreie Wohnumgebung)</li> <li>– Wegzug vom ländlich-traditionellen Umfeld in ein urbanes Wohnquartier</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Neue Lebensphase / Neuorientierung</li> <li>– Flexibilität und Zeit für gemeinsame Aktivitäten</li> <li>– Nähe von Familienmitgliedern / Freundeskreis</li> </ul>                         |
| <b>Wohnungsmarkt</b>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mangelndes Angebot an Eigentumswohnungen am vorherigen Wohnort</li> <li>– Höhere Wohnungsmieten in der Stadt Zürich</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verfügbarkeit Wohnungsangebot</li> </ul>  |

men, dass die Wohnbedürfnisse von Menschen in späteren Lebensphasen weniger vom Alter als von der jeweiligen Lebenssituation und Lebensform bestimmt werden.

Auf die Wohnung bezogen werden im Hinblick auf die nachberufliche Lebensphase nicht spezifische, altersgerechte Wohnungen, sondern Wohn- und Aufenthaltsqualitäten gesucht. Für zukünftige Immobilienentwicklungen erscheint in diesem Zusammenhang eine fundierte, kunden- und nutzerorientierte Produktentwicklung sowie eine nachhaltige Quartierentwicklung zentral. Das

Motto für die Babyboomer könnte zusammenfassend lauten: individuelles, privates Wohnen in einem vielfältigen, lebendigen Quartier und einer guten – aber nicht inszenierten – Nachbarschaft. ■

DIE GRUNDLAGE DIESES ARTIKELS BILDET DIE ABSCHLUSSARBEIT «PRIVATES WOHNEN IN SPÄTEREN LEBENSPHASEN», DIE AN DER UNIVERSITÄT ZÜRICH ZUR ERLANGUNG DES MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE GESCHRIEBEN WURDE.



### \*CLAUDIA FELSBERGER

Die Autorin ist Projektleiterin Business Development bei der Halter AG.



Investieren Sie in Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – mit einer Aus- und Weiterbildung der SVIT Swiss Real Estate School!

Kurse und Seminare unter [www.svit-sres.ch](http://www.svit-sres.ch)