



**Universität
Zürich** UZH

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Untersuchung von Wohnpräferenzen und Umzugsmotiven
für Ü60-Personen

Verfasserin: Ladina Steiner

Eingereicht bei: Alice Hollenstein

Abgabedatum: 06.09.2021

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary	VII
1. Einleitung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Zielsetzung	1
1.3 Fragestellung	2
1.4 Abgrenzung des Themas	2
1.5 Definition themenbezogene Begriffe	3
1.6 Vorgehen	4
2. Theoretische Grundlagen	4
2.1 Gerontologische Ansätze	4
2.2 Lebensstile	6
2.3 Demographische Entwicklung	10
2.4 Wohnen im Alter	14
2.5 Stand der Forschung	19
2.5.1 Schweiz	19
2.5.2 Stadt Zürich	22
2.6 Wohnformen	22
3. Empirische Untersuchung	25
3.1 Forschungsdesign	25
3.2 Datengrundlagen	25
3.3 Vorgehen	27
3.4 Deskriptive Statistik	29
3.4.1 Zuzüge	29
3.4.2 Wegzüge	32

3.4.3	Zusammenfassung	34
3.5	Schliessende Statistik.....	37
4.	Beantwortung der Forschungsfragen.....	40
4.1	Umzugsmotive	40
4.2	Anforderungen an Lage, Umfeld, Ausbau.....	42
4.3	Anzustrebende zukünftige Wohnformen	43
4.4	Einfluss von demografischen Variablen	44
5.	Schlussbetrachtung	45
5.1	Fazit	45
5.2	Empfehlung.....	47
5.3	Ausblick	49
	Literaturverzeichnis	50
	Anhang	56

Abkürzungsverzeichnis

BehiG	Behindertengleichstellungsgesetz
BFS	Bundesamt für Statistik
BSV	Bundesamt für Sozialversicherungen
LEA	Living Every Age
SAW	Stiftung für Alterswohnungen der Stadt Zürich
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
USA	Vereinigte Staaten von Amerika

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bestimmende Faktoren für aktives Altern.....	7
Abbildung 2: Sinus-Milieus	7
Abbildung 3: Lebensstile.....	8
Abbildung 4: Lebensstile und Lebensphasen	9
Abbildung 5: Anteil Personen nach Altersgruppe	11
Abbildung 6: Altersstruktur der Schweiz	11
Abbildung 7: Armutsquote	13
Abbildung 8: geografische Verteilung der Gemeinden.....	27
Abbildung 9: Aufteilung Gemeinden	29
Abbildung 10: Umzugsgründe Zuzüge.....	31
Abbildung 11: Gründe Wohnortwahl Zuzüge	32
Abbildung 12: Umzugsgründe Wegzüge	34
Abbildung 13: bisherige und neue Nettomiete/m ²	34
Abbildung 14: Vergleich Baujahr mit Nettomiete/m ²	35
Abbildung 15: Haushaltseinkommen innerhalb Gemeinde.....	35
Abbildung 16: Tragbarkeit	36
Abbildung 17: Einfluss Wohnungsgrösse auf Nettomiete	38
Abbildung 18: Marktanspannung Kanton Zürich.....	46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Grundprinzipien Wohnen im Alter.....	14
Tabelle 2: Merkmaldimensionen und -ausprägungen	17
Tabelle 3: Haushaltsaufteilung	19
Tabelle 4: Übersicht Wohnformen	25
Tabelle 5: Gemeindenübersicht	26
Tabelle 6: Skalenniveaus	28
Tabelle 7: Zugezogene Wohnobjekte und deren Anzahl Zimmer.....	30
Tabelle 8: Neue Wohnfläche zugezogene Personen.....	30
Tabelle 9: Zugezogene Wohnungsgrösse und Nettomiete	31
Tabelle 10: Weggezogene Wohnobjekte und deren Anzahl Zimmer.....	32
Tabelle 11: Neue Wohnfläche weggezogene Personen.....	33
Tabelle 12: Weggezogene Wohnungsgrösse und Nettomiete	33
Tabelle 13: Haushaltseinkommen je Anzahl Personen	36
Tabelle 14: Korrelationsmasse	37
Tabelle 15: Korrelation Nettomiete und Haushaltseinkommen	38
Tabelle 16: Korrelationen Gründe Wohnortwahl.....	39
Tabelle 17: Korrelationen Wohnungsgrössen	39
Tabelle 18: Push Umzugsmotive.....	41
Tabelle 19: Pull Umzugsmotive	41

Executive Summary

Die vorliegende Arbeit dient der Analyse der Wohnpräferenzen und Umzugsmotiven von Personen über 60 Jahren. Die quantitative Untersuchung prüft diese Aspekte von umgezogenen Personen im Jahr 2019 in 20 Gemeinden der Kantone Zürich, St. Gallen und Aargau.

Die Personen, die kurz vor dem Rentenalter stehen, werden für den Immobilienmarkt immer wichtiger, da in den kommenden Jahren die Überalterung der Schweizer Bevölkerung ein Haupttreiber des Einwohnerwachstums sein wird. Durch den gesunden und aktiven Lebensstil dieser Personen haben sich auch die Motive und Bedürfnisse des eigenen Wohnens gegenüber den vorherigen Generationen verändert. Sie sind dabei mobiler und kritischer betreffend der nutzenden Wohnung und deren Wohnumfeld, da dies ihren Rückzugsort darstellt. Die Unzufriedenheit besteht momentan darin, dass Altbauwohnungen nicht hindernisfrei beziehungsweise altersgerecht gebaut wurden und die Neubauten lediglich die Mindestanforderungen diesbezüglich umsetzen.

Mögliche Umzüge werden primär durch eine Veränderung der privaten oder beruflichen Situation initiiert. Oftmals findet eine Verkleinerung der Wohnungsgrösse statt, wobei die Qualität des Wohnobjekts als auch das Preis-Leistungsverhältnis massgebliche Treiber für einen Umzug sind. Die Nähe zum Öffentlichen Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten als auch Freunde und Familie spielen eine Rolle bei der Auswahl des Wohnortes. Es lässt sich sagen, dass Personen über 60 Jahren so lange wie möglich in ihren vier Wänden wohnen bleiben möchten. Ein Anpassungsstau für altersgerechtes Wohnen ist absehbar, womit EigentümerInnen und InvestorInnen bewusst werden soll, dass heutige bauliche Implementierungen den Verbleib dieser Personen in den Wohnobjekten unterstützt und verlängert. Eine weitere Option wäre, wenn die Gemeinden den altersgerechten Wohnungsbau unterstützen und diesen auch an die korrekte Zielgruppe vermarkten. Das Angebot und die Nachfrage sollen explizierter kongruieren und unter Einbezug der Zielgruppe bedürfnisgerechter gestaltet werden.

In Zusammenarbeit mit allen Beteiligten sollen gemeindeübergreifende Wohnkonzepte geschaffen werden, welche den Bedürfnissen aller Zielgruppen, einschliesslich der Personen über 60 Jahren, dienen und das jetzige und zukünftige Zusammenleben vereinfachen.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Schweizer Bevölkerung nimmt zu und es gibt immer mehr ältere Menschen, die sich aktiv und fit halten. Gerne möchten diese RentnerInnen bis ins hohe Alter im eigenen Haushalt bleiben, sodass es neue Wohnformen bedarf. Die Alterspolitik des Bundes unterstützt diese Entwicklung, für die Planung und Umsetzung sind jedoch grösstenteils die Kantone, Städte und Gemeinden verantwortlich. Unterstützt werden diese von diversen Nichtregierungsorganisationen, welche den betroffenen Personen Hilfe anbieten. Dabei hat die Alterspolitik der Schweiz das Ziel, das Wohlbefinden und die Anerkennung der SeniorInnen an die Gesellschaft zu fördern und die Autonomie und Partizipation der älteren Menschen zu stärken (Bundesamt für Sozialversicherungen BSV, 2019). Der Kanton Zürich unterstützt diese Zielgruppe im Bereich Wohnen im Alter durch Beratungen wie Pro Senectute und die Stiftung für Alterswohnungen der Stadt Zürich (Kanton Zürich, ohne Datum).

Bezugsnehmend auf den Bundesratsbericht (2007) ist die ältere Bevölkerung im Besitz von überdurchschnittlich viel Wohnfläche, da ein Grossteil nach der Familienphase keinen Umzug in eine kleinere Wohnung vornehmen möchte (S. 20). Diese Bevölkerungsgruppe verfügt über eine hohe Eigentumsquote, günstige Mietzinsen und eine hohe Wohnzufriedenheit. Die Personen über 60 Jahren sind sich auch bewusst, dass die aktuelle Wohnsituation für das höhere Lebensalter nur bedingt oder nicht geeignet ist. Der Bund und die Kantone müssen sich dafür einsetzen, dass eine angebrachte Wohnung mit den zu tragenden Bedingungen gefunden werden wird. Dies ist auch in der Bundesverfassung Art. 108 «Wohnbau- und Wohneigentumsförderung» gesetzlich festgehalten, wobei hier ferner die Interessen der Betagten zu berücksichtigen sind. Eine speziell für ältere Personen und deren Bedürfnissen ausgearbeitete Wohnungspolitik ist auf Bundesebene nicht vorhanden. Dem Bund ist ein weiteres Anliegen, die Infrastrukturen in Vorortgemeinden zu verbessern und die Durchmischung der Quartiere aufrechtzuerhalten (S. 20-24).

1.2 Zielsetzung

Diese Arbeit verfolgt das Ziel ein konkreteres Wissen über die Wohnpräferenzen und Umzugsmotive von Ü60-Personen zu erlangen. Inhaltlich sollen dabei die theoretischen Grundlagen mit der empirischen Untersuchung verglichen werden. Zudem soll aufgezeigt

werden, ob die bisherigen Erkenntnisse den Bedürfnissen der Ü60-Personen entsprechen. In der empirischen Untersuchung wird dargestellt, welche Zusammenhänge an welchen Stellen bestehen. Die Ergebnisse werden wiederum in Relation zu dem bereits vorhandenen Wohnungsangebot gestellt, mit der Idee konkrete Handlungsansätze verdeutlichen zu können.

1.3 Fragestellung

In Bezug auf die vorgenannte Zielformulierung befasst sich diese Abschlussarbeit mit folgenden Fragestellungen:

- Welche Faktoren motivieren Ü60-Personen umzuziehen?
- Welche Anforderungen werden an Lage, Umfeld, Ausbau, etc. gestellt?
- Welche zukünftige Wohnform (u.a. Wohnung, Haus, Pflegeheim) und Wohnart (Eigentum, Miete) werden fürs Alter angestrebt?
- Welchen Einfluss haben demografische Variablen auf die Umzugsmotive und die Wohnbedürfnisse?

1.4 Abgrenzung des Themas

Diese Arbeit umfasst lediglich das private Wohnen von Personen, welche 60 oder mehr Jahre alt sind. Die Abgrenzung des Alters wurde explizit von der Verfasserin so gewählt, da für Personen ab 60 Jahren das Wohnen im Alter aufgrund der bald bevorstehenden Pensionierung, der Zeithorizont für das eigene Empfinden und die Auseinandersetzung mit dem Wohnen in der nächsten Lebensphase als gegenwertig betrachtet werden kann. Für jüngere Personen ist die Pensionierung und somit auch das eigene Empfinden der Befindlichkeiten im Alter noch zu weit entfernt. Aufgrund der Heterogenität innerhalb der Altersgruppen, der finanziellen Lage der Befragten als auch der unterschiedlichen Wohnart und -lage, können sich Rückschlüsse auf die breitere räumliche Betrachtung als diffizil erweisen.

In den theoretischen Grundlagen wird auf weltweite Ansätze und Studien verwiesen und die Entwicklung des Wohnens im Alter in der Schweiz genauer ausgeführt. Die empirische Untersuchung erfolgt mittels Sekundäranalyse der Zu- und Wegzugsbefragung 2019 des Kantons Zürich. Eine Verallgemeinerung auf die gesamte Schweiz wird nicht erfolgen, jedoch können das Fazit und die Empfehlungen teilweise auch auf andere Deutschschweizer Kantone übertragen werden, da hier von einer ähnlichen Entwicklung auszugehen ist.

Die sogenannte Babyboomer-Generation, welche die Jahrgänge 1943-1963 repräsentiert (Zimmerli & Schmidiger, 2016, S. 9), ist aufgrund des Alters ein Bestandteil dieser Arbeit. Auf die Begrifflichkeit als auch auf die veränderten Lebensverhältnisse der Nachkriegszeit wird hier nicht näher eingegangen. In der Arbeit fällt diese Generation unter die Bezeichnung junge Alte. Die Fachausdrücke Wohnen und Alter werden nicht genauer ausgeführt beziehungsweise erläutert. Zudem wird eine Untersuchung der Wohnpräferenzen und Umzugsmotive von MigrantInnen nicht weiter behandelt. Die möglichen Wohnformen für pflegebedürftige Personen wie Pflegeheime werden nicht thematisiert und vorgestellt. In der Arbeit wird oftmals der Begriff Wohnung verwendet. Dieser schliesst jedoch das Leben in einem Haus per se nicht aus.

1.5 Definition themenbezogene Begriffe

Wohnpräferenzen

Ein anders Wort für Wohnpräferenzen sind Wohnwünsche. Es geht darum, welche Form und Anforderungen an die Wohnung gewünscht sind. Der aktuelle Wohnstatus, wie Eigentum oder Miete, und die Wohndauer spielen mitunter eine Rolle. Die individuellen Bedürfnisse und gesundheitlichen Gegebenheiten sowie der familiäre und soziale Bezug der Einzelpersonen sind wichtiger Bestandteil dieser Wohnwünsche (Franken, 2017, S. 2 & S. 7).

Umzugsmotive

Unter Umzugsmotive werden die Gründe verstanden, für welche sich Personen entscheiden, umzuziehen. Dabei kann zwischen beruflichen, persönlichen, wohnbezogenen und wohnumfeldbezogenen Gründen unterschieden werden (Birzle-Harder, Deffner & Stuess, 2009, S. 16).

Gerontologie

Unter Gerontologie wird die Vielschichtigkeit des Lebens im Alter verstanden. Der Begriff kam in der Zeit zwischen den 1930er und 1960er Jahren in den USA auf und spiegelt das Wohnen im Alter wider. Zwischen den Jahren 1960 und 1980 erfolgten in den USA diverse Studien im Zusammenhang mit Wohntheorien sowie ökologischen Alternstheorien, welche nachhaltig die Personen-Umwelt-Sicht des Alterns erforschten (Wahl, 2005, S. 128).

Junge Alte und dritte Lebensphase

Als junge Alte, oder auch Personen in der dritten Lebensphase, werden vorwiegend Menschen im Alter von 60 bis 75 Jahren bezeichnet (Perrig-Chiello, Höpflinger & Degona,

2009, S. 15). Diese Gruppe wird als alt bezeichnet, da sie mit der Aufgabe der Arbeitstätigkeit nicht mehr dem mittleren Erwerbssalter zugeordnet werden kann und jung, wegen der besseren Gesundheit als ihre Vorgenerationen (Karl & Anner, 2002; Dyk & Lessenich, 2009; zit. in Schulz, Köstler & Tesch-Römer, 2011, S. 37).

Betagte und vierte Lebensphase

Als Betagte, oder auch Personen in der vierten Lebensphase, bezeichnet man alle über 75-Jährigen (Perrig-Chiello, Höpflinger & Degona, 2009, S. 15). Diese benötigen eher einen Unterstützungsbedarf und verfügen über eine geringere geistige und physische Mobilität (Zimmerli, 2017, S. 23). Der Abbau von körperlichen, kognitiven und sozialen Prozessen markiert den Übergang in die vierte Lebensphase. Hierbei spielen Krankheit, Abhängigkeit und Passivität eine zentrale Rolle (Van Dyk & Lessenich, 2009; zit. in Geithner, 2020, S. 122).

1.6 Vorgehen

Die Forschungsfragen werden durch eine quantitative Untersuchung erörtert. Nach einer Recherche der bereits vorhandenen Theorien und Studien im Zusammenhang mit Wohnen im Alter erfolgt eine empirische Untersuchung anhand einer Sekundäranalyse der Zu- und Wegzugsbefragung 2019 des Kantons Zürich. Die Ergebnisse der empirischen Untersuchung werden schlussendlich mit den theoretischen Grundlagen verglichen und gegenübergestellt.

Bei der Zu- und Wegzugsbefragung 2019 wurden 44'029 Fragebogen versandt, mit einer Rücklaufquote von 24.3%. Von diesen wurden wiederum 1'078 Fragebogen von Personen mit mindestens einer Person über 60 Jahren im Haushalt retourniert. Die Resultate sollen Anlass zu Diskussionen geben, wobei die Nutzerbedürfnisse respektive die Präferenzen der Wohnenden im Vordergrund stehen. Die methodische Vorgehensweise der quantitativen Untersuchung wird in Kapitel 3 (Empirische Untersuchung) ausgeführt.

2. Theoretische Grundlagen

2.1 Gerontologische Ansätze

Die klassischen Ansätze wie Aktivitätskonzept, Disengagementtheorie sowie Kontinuitätsansatz werden im Folgenden genauer erläutert. Sie haben mittlerweile nur noch bedingte Aussagekraft, sind jedoch die Fundamente der Theorie in Bezug auf das Altern in der Gesellschaft. Das Aktivitätskonzept stammt aus den 60er Jahren und besagt, dass ein zufriedenes Altern nur gegeben ist, wenn die Tätigkeiten, welche in der mittleren

Lebensphase getätigt wurden, beibehalten werden können beziehungsweise die nicht mehr vorhandenen Rollen wie Erziehung und Beruf ersetzt werden können (Weltzien, 2004, S. 24). Diese Theorie beruht darauf, dass sich die Bedürfnisse und Wünsche ab dem mittleren Lebensalter nicht mehr verändern. Die sozialen Beschäftigungen und Interaktionen werden dabei vernachlässigt, beziehungsweise nicht miteingebunden (S. 25). Zeitlich nachgelagert entstand die Disengagementtheorie, welche betont, dass das Alter eine neue Stufe im Lebensverlauf darstellt und eigene Ziele verfolgt. Diese Theorie geht davon aus, dass sich die älteren Personen zunehmend von ihren bisherigen Rollen entfernen, da sie eine verringernde Lebensenergie wahrnehmen. Dieser Rückzug erfolgt sowohl von den Personen selbst als auch durch die Gesellschaft. Die Theorie wird jedoch als zu allgemein verstanden, wobei das Leben nach der Pensionierung nur noch als Restzeit bis zum Tod angesehen wird (S. 26). Als letzter der klassischen Ansätze entstand der Kontinuitätsansatz in den 70er Jahren. Dieser sagt aus, dass der alternde Mensch den Wunsch nach Stabilität besitzt und das Beibehalten von Aktivitäten wichtig ist (S. 27). Gegenüber den anderen zwei Ansätzen geht dieser auf die individuellen Ansprüche und Bedürfnisse der älteren Personen ein, jedoch werden die gesellschaftlichen Bedingungen wie vergleichsweise Ausbildung und Einkommen nicht miteinbezogen (S. 28). Die Vorstellung ist, dass Menschen zufriedener altern, wenn es ihnen gelingt, ihren Lebensstil durch die verschiedenen Phasen des Lebens aufrechtzuerhalten (Kricheldorf, 2015, S. 18).

Dem modernen Altern oder auch dem Leben als RentnerIn unterliegen vier zentrale Ideologien des Alterns. Dies sind das erfolgreiche, produktive, bewusste sowie das solidarische Altern. Das erfolgreiche Altern bezieht sich auf die Gesundheit und aktive Mitgestaltung von Lebensqualität. Beim produktiven Altern geht es darum, dass auch ältere Menschen weiterhin wertvolle Leistungen für die Gesellschaft erbringen können. Die Freiwilligenarbeit sowie die Ausdehnung der Lebensarbeitszeit spielen zugleich eine zentrale Rolle. Das bewusste Altern spiegelt die lebenslange Entwicklung und Selbstverwirklichung in einer sich ständig wandelnden Gesellschaft wider. Die soziale Gerechtigkeit, Unterschiedlichkeit und auch Ungleichheit sind im Konzept des solidarischen Alterns anzutreffen. Dabei sollen ein Zusammenspiel und gegenseitige Fürsorge von Jung und Alt wieder stärker gefördert werden (Backes & Amrhein, 2008, S. 76-77).

Ein neuer Ansatz bietet der Strukturwandel des Alters, wobei hier die gesellschaftliche Veränderung miteinbezogen wird. Merkmale davon sind das Vorhandensein der Hochaltrigkeit, die Feminisierung sowie die Verjüngung des Alters (Weltzien, 2004, S. 29). Das normale Altern mit den Phasen Selbständigkeit, Unabhängigkeit, Kompetenz sowie

krankheitsunabhängigem Leben wird verlängert (Tews, 1993, S. 39). Das Altern ist nicht mehr eine blossе Restzeit, sondern eine neue Lebensphase, welche eigenständig aktiv gestaltet werden muss (Weltzien, 2004, S. 30). Diese neue Lebenslage bietet Chancen, Veränderungen und Freiheiten, die einen individuellen Spielraum für die eigene Gestaltung der zukünftigen Lebensjahre bietet (S. 33). Für diese Handlungsspielräume ist jedoch die Einkommens- und Vermögenslage ein zentraler Treiber und bestimmt die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten betreffend den sozialen Kontakten und des Wohnens (S. 34).

Die Gerontologie hat sich in den 90er Jahren um die ökologische Altersforschung, die Person-Umwelt-Beziehungen, erweitert (Weltzien, 2004, S. 42). Hierbei wird vor allem das Wohnen und das Lebensumfeld genauer betrachtet. Das Wichtigste ist indes die Beschreibung und Erklärung der Person als Individuum mit veränderten umfeldspezifischen Rahmenbedingungen (S. 43). Die Wohn- und Lebenszufriedenheit der älteren Personen steht im Vordergrund (S. 45). Als Indikatoren des Bereichs Umwelt werden Erreichbarkeit und Zugänglichkeit, Sicherheit, Vertrautheit, Unterstützung, Anregung und Stimulierung, Orientierung sowie Kontrollierbarkeit miteinbezogen (S. 45-46). Diese Übereinstimmung zwischen Individuum und Umwelt wird auch Passungsmodell genannt. Es geht um die Frage, welche Personen in welche Wohnumwelt passen. Im Alter liegt der Fokus unter anderem auf der Verbindung zwischen den Ressourcen und Fähigkeiten der älteren Personen und deren Bleibe. Zu einer Passungsstörung kann es kommen, wenn gegebenenfalls das Zuhause aufgrund von altersbedingten funktionalen Einschränkungen ungeeignet wird (Höpflinger & Van Wezemaal, 2014, S. 96).

2.2 Lebensstile

Die Bedürfnisse der heutigen älteren Generationen entsprechen nicht mehr denen der früheren Generationen. Auch innerhalb dieser älteren Generationen gibt es Unterschiede, welche individuelle und verschiedene Lebensstile nach der Pensionierung untermauern (Ernst Basler + Partner AG, 2011, S. 1). Die Lebensbedingungen verändern sich mit fortschreitendem Alter. Die Dreiteilung Ausbildungs-, Erwerbs- und Familienphase sowie Ruhestand lässt sich immer noch erkennen, wird jedoch durch weitere Abschnitte ergänzt (Dannefer & Settersten, 2010; zit. in Geithner, 2020, S. 127).

Gemäss dem Bundesratsbericht (2007) sind die Faktoren in Abbildung 1 wesentlich für das aktive Altern. Die Umgebung in Form von Wohnung und Quartier wirken mitunter auch auf diesen Alterungsprozess ein (S. 10).

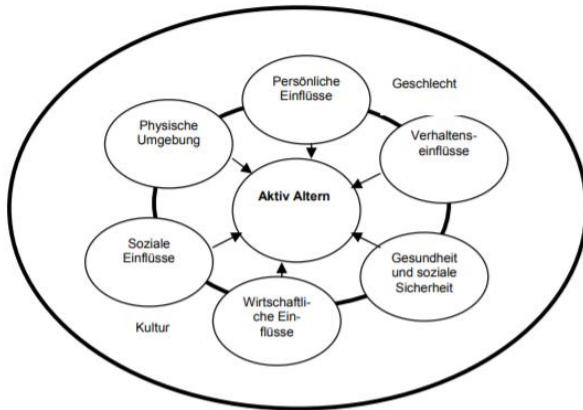


Abbildung 1: Bestimmende Faktoren für aktives Altern (Weltgesundheitsorganisation WHO, 2002, S. 19; zit. in Bundesratsbericht, 2007, S. 10)

Mittlerweile gibt es verschiedene Modelle, welche die Lebenslagen der Menschen gruppieren. Die Sinus-Milieus (Abbildung 2) erforschen seit Jahrzehnten die Lebenswelten und den Wertewandel der weltweiten Bevölkerung. Aufgrund der Heterogenität der gesamten Bevölkerung bestehen verschiedene Gruppierungen je Land, mitunter auch für die Schweiz. Die Sinus-Milieus teilen die Schweizer Bevölkerung nicht nach Alter und Lebensphasen auf, sondern nach sozialer Lage und Grundorientierung, wobei in den jeweiligen Gruppen auch unterschiedliche Altersklassen vertreten sein können (Sinus Institut, 2019).

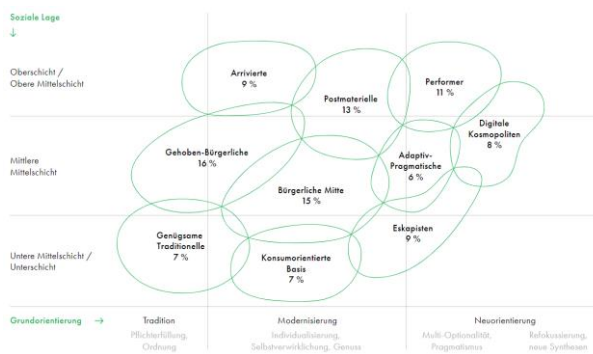


Abbildung 2: Sinus-Milieus (Sinus Institut, 2019)

In einer umfassenden Studie von Ernst Basler + Partner AG (2011) wurden fünf neue Lebensstile für ältere Personen erarbeitet und festgelegt (S. 30). Abbildung 3 zeigt die Abhängigkeiten dieser Lebensmodelle auf. Schweizweit sind die Losleger mit 30%, die Engagierten mit 25%, die Eingebundenen (17%), die Befreiten (16%) und die Unkonventionellen mit 12% vertreten (S. 40).

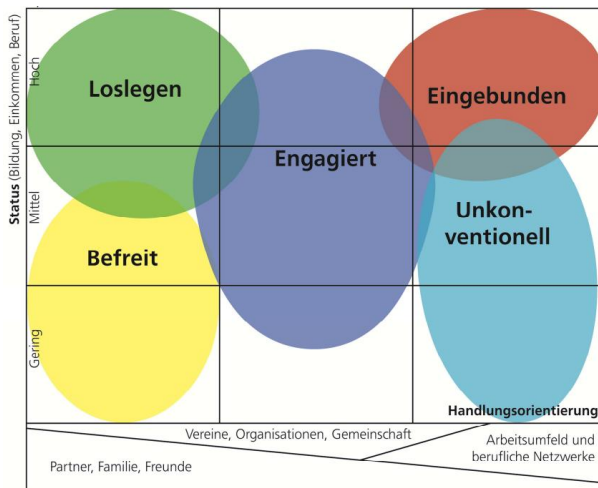


Abbildung 3: Lebensstile (Ernst Basler + Partner AG, 2011, S. 30)

Die Losleger zeichnen sich durch eine starke familiäre Bindung aus und verfügen über ein mittleres bis hohes Einkommen. Sie wohnen in ihren Einfamilienhäusern oder komfortablen Wohnungen in suburbanen oder ländlichen Gemeinden und ein Umzug in attraktive Kleinstädte ist erst nach einem biographischen Einschnitt vorhanden. Die Erfahrung mit Wohngemeinschaften ist gering, nichtsdestotrotz können sie sich nach dem Wegfall einer Partnerschaft alternative Wohnformen wie ein gemeinsames Haus mit Freunden vorstellen, wobei jede Partei über eine eigene Wohnung verfügt (Ernst Basler + Partner AG, 2011, S. 31-32). Die Befreiten sind oftmals alleinstehende Personen mit wenigen sozialen Kontakten und Migrationshintergrund. Anlässlich der geringen Arbeitsqualifikation zeichnet sich diese Gruppe durch ein unterdurchschnittliches Einkommen aus und lebt in Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in suburbanen oder ländlichen Regionen. Aufgrund der Einkommenslage sind sie wenig mobil, auf ihre Umgebung angewiesen und ein Umzug wird selten vorgenommen. Trotz der nicht optimalen Erschließung von täglichen Versorgungsmöglichkeiten möchten sie im jetzigen Wohnumfeld bleiben (S. 33-34). Die Engagierten sind durchmischte und zeichnen sich durch eine starke Verbundenheit mit der Familie und ihrer Umgebung aus. Sie sind oft in Vereinen tätig und finanziell abgestützt. Durch die Vereinszugehörigkeit leben sie in suburbanen, gut erschlossenen oder ländlich geprägten Gemeinden in kleineren Wohnungen zur Miete. Durch das Pflegen der sozialen Kontakte können sie sich Aufenthaltsformen wie Wohngemeinschaften in der bekannten Umgebung gut vorstellen (S. 35). Die Eingebundenen sind Personen, die allein leben und aufgrund des hohen Bildungsniveaus über eine gute finanzielle Einkommenssicherung verfügen. Dabei halten sie sich oftmals in Städten oder wohlhabenden Gegenden auf, welche verkehrstechnisch gut erschlossen sind. Durch ihrer hohe Mobilitätsbereitschaft sind sie auch geneigt ihre Wohnsituation zu verändern. Dabei muss der neue Standort zentral gelegen sein (S. 36-37). Bei den Unkonventionellen handelt es

sich um Singles, die oft in kreativen Berufen tätig waren und durch dies über ein geringes bis mittleres Einkommen verfügen. Sie wohnen in Altbauwohnungen in Städten oder stadtnahen suburbanen Gemeinden. Für einen Umzug in Wohngemeinschaften in gut erschlossenen Zentren sind sie offen (S. 38-39).

Ein weiteres Lebensstil-Modell wurde durch Gatterer, Hofstätter, Kelber, Kristandl, Morrison, Muntschick, Papasabbas, Schuldt und Seitz (2017) konzipiert. Auf die Differenzierung von Alter und Geschlecht wird verzichtet, da die Autoren festgestellt haben, dass die Wahl der Lebensweise nicht direkt davon abhängig gemacht werden kann. Für jeden Lebensstil-Typus ist weiterhin eine Alters-Kerngruppe definierbar. Dabei wird die Altersverteilung der Lebensstil-Gruppe von der Altersverteilung der Gesamtbevölkerung unterschieden (S. 9). Abbildung 4 zeigt die verschiedenen Kerngruppen über diverse Altersgruppen. Genauer eingegangen wird nur auf die Kerngruppen Free Ager, Nervösbürger, Golden Mentors und Forever Youngster, da diese das Alter ab 60 Jahren miteinbeziehen (S. 11).

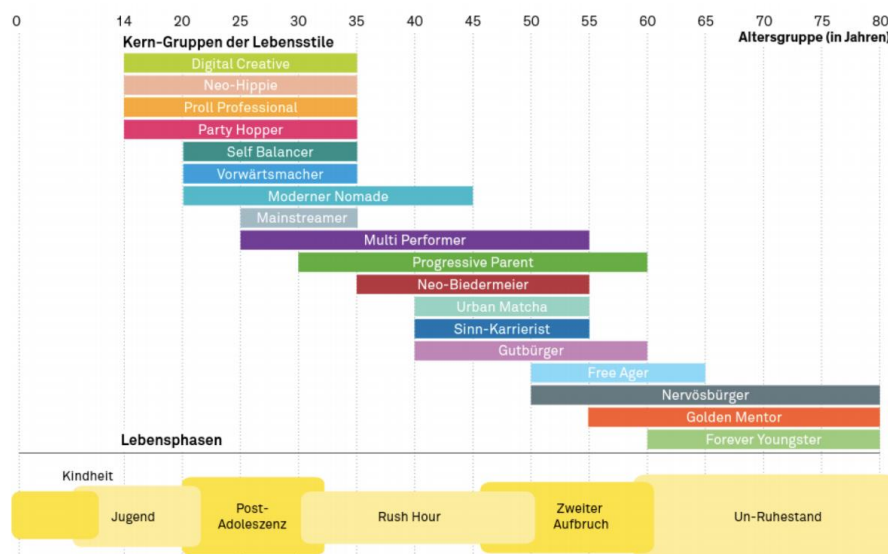


Abbildung 4: Lebensstile und Lebensphasen (Gatterer et al., 2017, S. 11)

Der Free Ager ist oftmals zwischen 50 und 65 Jahre alt, geht ohne Hektik mit dem Leben um und genießt dieses. Die Gruppe ist bestimmt durch RealistInnen und PragmatikerInnen, welche auf ihre eigenen Bedürfnisse eingehen, jedoch auch neugierig und aufgeschlossen sind und sich sozial in der Gesellschaft engagieren. Der Free Ager zeigt durch seine Lebenserfahrung, dass das Altern nicht mit Angst verbunden sein muss, sondern die Schönheit des Alterns, die Positivität und der Optimismus beibehalten werden kann (Gatterer, 2017, S. 176-177). Diese Kerngruppe ist geschlechtsneutral, vorwiegend verheiratet, berufstätig und mit einem mittleren Einkommen belegt (S. 178). Eine weitere Kategorie sind die Nervösbürger. Diese haben ein starkes Verlangen nach Sicherheit, sind

sparsam und skeptisch gegenüber Veränderungen. Dabei sind die ab 60-Jährigen stets beständig und abwartend und verfolgen keine Pläne und Ziele, um im Leben weiterzukommen (S. 188-189). Die Nervösbürger sind zumeist weiblich, verheiratet, haben Kinder, sind berufstätig oder in Pension und verfügen über ein mittleres Einkommen (S. 190). Der Golden Mentor informiert sich mehrmals täglich über die aktuellen Nachrichten und geht diszipliniert und pflichtbewusst durchs Leben. Dabei sorgen sich die Golden Mentors um ihre finanzielle Unabhängigkeit und Selbständigkeit, gleichwohl ist das Familienleben für die Personen ab 55 Jahren zentral (S. 200-201). Da die Familie eine wichtige Rolle spielt, sind sie mehrheitlich verheiratet, haben Kinder, sind erwerbstätig oder im Rentenalter und haben ein mittleres bis hohes Einkommen (S. 202). Der letzten Gruppe angehörig sind die Forever Youngster mit Personen im Alter ab 60 Jahren. Sie sind GeniesserInnen, konsumfreudig, selbstbewusst, eigenverantwortlich und auf ihre Gesundheit bedacht. Sie wollen als fit und jung wahrgenommen werden und die natürliche Alterung wird rigoros bekämpft. Vorwiegend verheiratete Frauen mit Kindern, berufstätig oder pensioniert und mit einem mittleren Einkommen gehören zu den Forever Youngster (S. 210-214).

2.3 Demographische Entwicklung

Nicht nur die weltweite Gesamtbevölkerung steigt weiterhin an, sondern auch die Schweizer Bevölkerung. Das Bundesamt für Statistik BFS (2020a) geht davon aus, dass die SchweizerInnen bis zum Jahr 2050 im Referenzszenario einen weiteren Zuwachs von 20% erfahren werden. „Da die Fruchtbarkeit niedrig bleibt und die Sterblichkeitsraten nach 2050 weiter zurückgehen, wird auch nach dem Verschwinden der Babyboomer-Generationen in mehr als 50 Jahren der Anteil an älteren Menschen hoch bleiben“ (Bundesamt für Statistik BFS, 2020a). Aktuell sind die Mehrheit der Gesamtbevölkerung der Schweiz Personen im Alter zwischen 50 und 60 (Abbildung 5). Im Kanton Zürich sind die 30- bis 40-jährigen gemessen an der Gesamtbevölkerung übervertreten. Der Altersquotient wird sowohl in der Schweiz als auch im Kanton Zürich weiter zunehmen (Bundesamt für Statistik BFS, 2020b).

Anteil Personen nach Altersgruppe

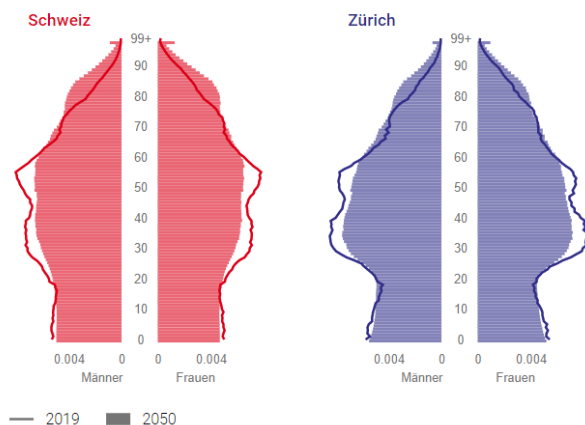


Abbildung 5: Anteil Personen nach Altersgruppe (Bundesamt für Statistik BFS, 2020b)

Die Abbildung 6 zeigt die Altersstruktur der Schweiz grafisch auf. Die RentnerInnen ab 65 Jahren sind gelb hinterlegt. Es ist ersichtlich, dass in den Bergregionen eine Überalterung vorhanden ist. Im Raum Zürich und Genf haben einzelne Gemeinden einen höheren Anteil an Pensionierten (Nguyen, 2021).



Abbildung 6: Altersstruktur der Schweiz (Nguyen, 2021)

Die demographische Entwicklung darf nicht nur auf ihre wirtschaftlichen Veränderungen und Prozesse miteinbezogen werden, sondern auch auf den sozialen und gesellschaftlich gleichzeitig ablaufenden Wandel. Die folgenden drei Wandlungsprozesse sind dabei zu berücksichtigen und erfolgen in Wechselwirkung (Höpflinger, 2009, S. 21):

- Es erfolgt eine demografische Alterung der Bevölkerung, wobei sowohl die niedrigen Geburtenraten als auch die höhere Lebenserwartung von Bedeutung ist.

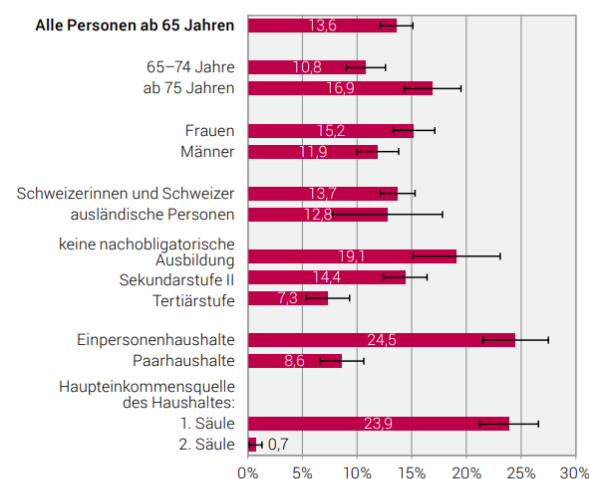
- Neue Generationen erreichen ein höheres Lebensalter, da diese anderen Interessen an Bildung, Leben und Freizeit aufweisen, was sich wiederum auch auf ihre Wohnbedürfnisse auswirkt.
- Es entstehen neue Modelle und Formen des Alterns und somit auch des Wohnens. Die zweite Lebenshälfte wird aktiver gestaltet und das Altsein setzt später ein, respektive eine Bekämpfung des Altwerdens findet statt.

„Verbreitete Familienplanung, späte Familiengründung und wenige Kinder sind, gekoppelt mit zunehmend mehr nicht ehelichen Lebensgemeinschaften und erhöhten Scheidungsraten, zentrale Elemente einer individualisierten Lebensweise“ (Perrig-Chiello, Höpflinger & Degona, 2009, S. 17). Durch die steigende Bevölkerungszahl und veränderte Altersstrukturen nimmt die Anzahl an Haushalten zu. Daraus ergibt sich konsequenterweise ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen (Fassmann, Findl & Münz, 1992, S. 80). Die Differenzen in den Haushaltsgrössen entstehen durch die unterschiedlichen Altersstrukturen. Personen über 60 Jahren befinden sich weiterhin in 2-Personen-Haushalten, während die Betagten überwiegend allein leben (Weltzien, 2004, S. 11). Ein hoher Anteil an älteren Menschen an der Bevölkerung generiert automatisch mehr Ein-Personen-Haushalte, da diese Generation stärker verwitwet ist und allein lebt (Höpflinger, 2009, S. 28).

Der Bestandteil der nachberuflichen Lebensphase ist bei der demographischen Entwicklung zu berücksichtigen. Der Übertritt ins Rentenalter mit 64 oder 65 Jahren erfolgt weniger, wiederum sind Frühpensionierungen weiterhin angesehen und wenn finanziell tragbar auch gewünscht (Perrig-Chiello, Höpflinger & Degona, 2009, S. 45-46). Personen im Rentenalter sind finanziell mehrheitlich gut bis sehr gut aufgestellt und können aufgrund ihres Vermögens als wohlhabend bezeichnet werden (Wanner & Gabadinho, 2008; zit. in Perrig-Chiello, Höpflinger & Degona, 2009, S. 63). Gegenteilig verbleibt der Anteil der einkommensschwachen Bevölkerung konstant. Darunter fallen vor allem AusländerInnen und geschiedene Personen. Wirtschaftlich gesehen besteht ein starker Unterschied im Einkommen und somit sind die Personen in der dritten und vierten Lebensphase heterogen (S. 66). Gemäss dem Bundesamt für Statistik BFS (2020c) beträgt das mediane verfügbare Äquivalenzeinkommen CHF 44'899 im Jahr (S. 2). Abbildung 7 zeigt die Armutsquote in der Schweiz von über 65 Jahre alten Personen auf. Dabei ist der Geldmangel bei diesen Personen deutlich höher als bei Erwerbstätigen. Dies ist voraussichtlich zurückzuführen auf das Leben in einem Einpersonenhaushalt nach dem Tod des Partners/der Partnerin (S. 3).

Armutsquote, 2018

In % der Wohnbevölkerung ab 65 Jahren in Privathaushalten



— Vertrauensintervall (95%)

Die Armutsquote basiert auf dem Einkommen ohne Berücksichtigung allfälliger Vermögensbestände.

Abbildung 7: Armutsquote (Bundesamt für Statistik BFS, 2020c, S. 3)

Aufgrund der früheren Sterbewahrscheinlichkeit von Männern ab 75 Jahren leben verhältnismässig mehr Frauen alleine und sind dementsprechend einkommensärmer (Bundesamt für Statistik BFS, 2020c, S. 3). Die Ergänzungsleistungen werden mit steigendem Alter bezogen und bei einem allfälligen Heimeintritt deutlich ansteigen, wobei Frauen häufiger davon betroffen sind (S. 4). Zusätzlich zum Einkommen sind auch die Vermögenswerte zu berücksichtigen. Über die Hälfte der Personen über 65 Jahren besitzt liquide Mittel von mehr als CHF 100'000 (S. 6). Das durchschnittliche, bewegliche und unbewegliche Vermögen der Pensionierten ist nicht eruiert, da diese Zahlen nur kantonale und gesamtschweizerisch publiziert und nicht nach Altersklassen aufgeteilt werden.

Die Unterschiede der Lebenserwartung gleichen sich bei den Frauen und Männern zwar an, jedoch ist weiterhin davon auszugehen, dass die Mehrheit der älteren Bevölkerung weiblich sein wird (Perrig-Chiello, Höpflinger & Degona, 2009, S. 14). Was die Erwerbstätigkeit betrifft, sind die Frauen besser gebildet als ihre Mütter und diesbezüglich auch vermehrt Teilzeit oder Vollzeit erwerbstätig (Zimmerli & Schmidiger, 2016, S. 9).

Der demografische Wandel wird weiter durch folgende Trends unterstützt (Ernst Basler + Partner AG, 2011, S. 2-3):

- Es erfolgt eine Pluralisierung der Lebensstile, womit ältere Leute anders leben als vorherige Generationen.
- Die nationale und internationale Mobilität in den Bereichen Arbeit und Wohnen steigt an. Dies bedeutet, dass die Herkunft der künftigen Älteren vielfältiger und loser wird, da die verschiedenen Generationen weiter voneinander entfernt

wohnen. Dies führt zu der Bereitschaft, den aktuellen Wohnort allenfalls durch einen Neuen zu ersetzen.

- Die Autonomie im hohen Alter ist weiterhin gefordert. Die Versorgungs- und Pflegedienstleistungen müssen individuell gestaltbar sein.
- Mit dem technologischen Wandel wird die Selbständigkeit der älteren Menschen länger realisierbar sein und die Nutzung des Internets als selbstverständlich betrachtet werden.

2.4 Wohnen im Alter

Ältere Personen oder auch die jungen Alten haben heutzutage weniger Probleme mit Altersgebrechen, Angewiesenheit auf Hilfe oder auch Alleinsein als frühere Generationen (Keller, 2011, S. 11). Die neue Generation bleibt auch nach der Pensionierung weitere Jahre aktiv, fit und gesund. Neue Pensionäre sehen die Erreichung des AHV-Alters nicht als Ruhestand, sondern als Ausgangspunkt für neue Aktivitäten im beruflichen, familiären, freundschaftlichen und freizeitorientierten Umfeld (Perrig-Chiello, Höpflinger & Degona, 2009, S. 21). Die Freizeit wird vorwiegend zu Hause verbracht und alte Gewohnheiten werden ausgedehnt und intensiviert (S. 50). Durch diese Veränderungen haben sich auch die Interessen und Absichten an das Wohnen im Alter geändert (S. 21). Die Prägung der vorherigen Lebenshälfte wird miteinbezogen und mit steigendem Lebensalter werden die Menschen nicht gleicher, sondern ungleicher (Höpflinger, 2009, S. 37). Gemäss Blonski (2011) gehören „Selbstbestimmung, Autonomie, Umfeld, Bequemlichkeit, Barrierefreiheit und Sicherheit“ (S. 14) zu den Grundprinzipien für das Befinden im Alter. Die Zusammenhänge der Begriffe mit dem Wohnen werden in Tabelle 1 erläutert. Diese Prinzipien haben eine starke Bindung untereinander und befinden sich oftmals in Wechselwirkung.

Grundprinzipien	Voraussetzungen fürs Wohnen
Selbstbestimmung	Gestaltung von Rahmenbedingungen in Bezug auf Verkehr, Infrastruktur, Versorgung, Gesundheit
Autonomie	Realisierung von Freiheits- und Gestaltungsräumen
Umfeld	Nachbarschaft, Stadtteil, eigene vier Wände
Bequemlichkeit	Gemütlichkeit, Vertrautheit, Heimeligkeit
Barrierefreiheit	Bewahrung vor Stürzen und Unfällen, Erleichterung des alltäglichen Wohnens
Sicherheit	Verhinderung von Einbruch, Diebstahl, unerwünschten Haubesuchen

Tabelle 1: Grundprinzipien Wohnen im Alter (Daten: Blonski, 2011, S. 14-16)

Gemäss Jann (2015) sind dabei das Bedürfnis nach Autonomie sowie Sicherheit zentral. Unter Autonomie wird der langwierige Erhalt der Selbständigkeit verstanden, Sicherheit

beinhaltet das Vorhandensein einer Wohnung, die Integration in ein soziales Netzwerk, eine stabile Betreuung sowie umfassender Pflege bei Bedarf (S. 164).

Das Wachstum des Immobilienmarktes für SeniorInnen entstand in den 90er Jahren aufgrund von drei Faktoren (Weltzien, 2004, S. 11):

- die demographische und soziostrukturelle Veränderung der älteren Generation
- die Entdeckung von Wohnen im Alter durch die InvestorInnen als Wachstums-
sparte
- die zu bevorzugenden sozialpolitischen und rechtlichen Rahmenbedingungen

Die jungen Alten möchten unabhängig und eigenständig bleiben und deshalb ist auch ein Nachfrageanstieg nach Wohnformen vorhanden, bei welchen die Personen ihr selbständiges Leben weiterführen können (Keller, 2011, S. 11). Die familiäre Unterstützung im Alter wird weiter abnehmen, da bereits die Mehrzahl der pflegenden Töchter eine Versorgung durch die eigenen Kinder ablehnt, wodurch die Nachfrage nach alternativen Wohnformen weiterhin steigt (Weltzien, 2004, S. 14). Es ist zu erwarten, dass ein steigender Anteil der Bevölkerung die nicht-familiären Netzwerkbeziehungen bevorzugen wird, womit die freundschaftlichen Beziehungen einen höheren Stellenwert erhalten werden. Mehr als in anderen Lebensphasen wird mit zunehmendem Alter die eigene Wohnung sowie deren Umfeld an Attraktivität gewinnen. Neue Wohnarten werden konzipiert und erhalten in der Öffentlichkeit mehr Aufmerksamkeit (Buchen & Maier, 2008, S. 24). Das freundschaftliche Beisammensein soll dabei vermehrt in den Vordergrund geraten. Gemeinschaftliche Wohnformen sollen auf Kollektivität und Individualität, Gemeinsamkeit sowie Konsens abzielen (Maier, 2008, S. 226). Der Erhalt der Autonomie soll möglichst lange gewahrt werden und es wird ein Leben in Verbundenheit angestrebt (Kricheldorf, 2008, S. 242).

Gemäss Heinze (1997) werden für eine allfällige Wohnmobilität im Alter acht Dimensionen ausgewiesen (zit. in Weltzien, 2004, S. 35):

1. Wohnstandard und -qualität
2. Wohnform und -gemeinschaft
3. Ökonomie und Wohnrecht
4. Selbständigkeit
5. Räumlich-geographische Aspekte
6. Umfeldbedingungen
7. Soziale Kontakte und Gesellschaft

8. Gefährdung und Risiko der Wohnsituation

Für die Bereitschaft zur Wohnmobilität muss nicht zwingend eine Notsituation wie Pflegebedürftigkeit vorhanden sein. Ein möglicher Domizilwechsel wird durch die Auseinandersetzung mit dem Alter sowie den Veränderungen im persönlichen Umfeld intensiviert (Weltzien, 2004, S. 93). Die Entscheidung zum Umzug erfolgt zwar eigens, externe Faktoren geben dabei jedoch vorwiegend den Ausschlag (S. 95). Die Wohnung soll eine persönliche Identität ausweisen, attraktiv und in sich individuell sein (S. 126). Der Aufenthaltsort und der Wohnsitz werden als zentraler Punkt des Lebens angesehen und zu einem materiellen Bestandteil der persönlichen Lebensgeschichte (Höpflinger, 2009, S. 13). Vielfach erfolgt ein Vergleich der eigenen Lebenssituation mit der des Freundeskreises (Weltzien, 2004, S. 129). Da oftmals ein schneller Entscheid bezüglich neuer Wohnung gefällt werden muss, werden die effektiven Vor- und Nachteile erst nach einem Einzug bemerkt und gewichtet (S. 137). Wer in den früheren Lebensphasen beim Wohnsitz öfters variiert hat, ist auch im Alter eher bereit, einen Wohnort- oder Wohnformwechsel vorzunehmen (Höpflinger, 2009, S. 96). Folgende drei Hauptkriterien sind für einen Wohnwechsel im Alter möglich (S. 98):

- Eine Veränderung und Wahl eines attraktiven Wohnortes kurz vor oder nach der Pensionierung
- Verlagerung des Domizils aufgrund gesundheitlicher Gegebenheiten in eine andere Wohnform oder in die Nähe der Familie
- Umzug aufgrund von äusseren Bestimmungen wie Kündigung der Wohnung oder Mietzinserhöhungen

Für die Wohnmobilität sind sogenannte Push- und Pull-Faktoren bestimmend. Push-Faktoren zwingen oder motivieren Menschen zu einem Umzug aus der bisherigen Wohnsituation. Es sind Gründe, welche der aktuellen Wohnsituation widersprechen. Dazu gehört eine lärmbelastete Umgebung, ein kritischer Zugang zur Wohnung oder der Abriss der Liegenschaft. Pull-Faktoren lassen wiederum das neue Wohnumfeld attraktiv erscheinen, etwa durch eine hindernisfreie Bauweise, die Nähe zur Familie oder der Wunsch nach Auswanderung. Bei den jungen Alten sind vorwiegend die Pull-Faktoren ausschlaggebend für einen allfälligen Wegzug, während Betagte aufgrund der Pflegebedürftigkeit eher aufgrund von Push-Faktoren in eine Alters- oder Pflegeeinrichtung umziehen (Höpflinger, Hugentobler & Spini, 2019, S. 99-100). Auch ein Wechsel in betreutes Wohnen kommt oftmals erst in der vierten Lebensphase zustande, da diese Form mit monatlichen

Betreuungspauschalen verbunden ist, welche erst im hohen Alter bezahlt werden möchten (S. 152).

Hochheim und Otto (2011) unterscheiden wiederum drei Übergangstypen für das späte Wohnen im Alter (Tabelle 2). Die Differenzierung erfolgt in den Wohnpräferenzen, abhängig von der körperlichen Verfassung und deren Konsequenzen (S. 308). Typ I hat den Wunsch nach Wohnstabilität und möchte bis zum Lebensende in den eigenen vier Wänden bleiben, da diese Vertrautheit wiedergibt. Um keinen Umzug vornehmen zu müssen, werden bereits bauliche oder organisatorische Anpassungen vorgenommen. Typ II sehnt sich nach Wohnstabilität und möchte langfristig in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben, schliesst jedoch den Übergang in betreutes Wohnen bei Anzeichen von körperlichen Beeinträchtigungen nicht aus (S. 309). Typ III kann die eigene gesundheitliche Situation im späteren Lebensalter nicht vorhersehen und das mögliche Verbleiben im Alter ist somit nicht planbar (S. 310).

	Typ I «Kontinuität»	Typ II «Diskontinuität»	Typ III «Ungewissheit»
Wohnszenarien	Zu Hause bleiben bis zum Lebensende	Umziehen, bei Entstehung von körperlichen Beeinträchtigungen	Ungewiss
Wohnstabilität	Wunsch vorhanden	Wunsch vorhanden, aufgeben sobald Einschränkungen zu gross	Wunsch nicht ausgeprägt, Flexibilität des Wohnens vorhanden
Einschränkungen oder Pflege	Anpassung des bestehenden Wohnraums	Umzug in bedarfsgerechte Wohnform	Keine Anpassung notwendig
Zukunft	Frühzeitige Planung und Umsetzung von möglichen Einschränkungen	Frühzeitige Planung, jedoch späte Umsetzung	Nicht planbar
Übergang ins späte Wohnen	Laufender Prozess	Ereignisabhängig	Unbestimmt

Tabelle 2: Merkmaldimensionen und -ausprägungen (vgl. Hochheim & Otto, 2011, S. 308)

Es gibt für ältere Personen diverse Möglichkeiten zu hausen, welche in Kapitel 2.6 (Wohnformen) näher vorgestellt werden. Nichtsdestotrotz sind gewisse Grundansprüche vorhanden. Es wird eine altersgerechte und barrierefreie Gestaltung des Zuhauses sowie eine intakte Nachbarschaft mit integriertem Versorgungssystem in der Nähe respektive im gleichen Quartier vorausgesetzt (Keller, 2011, S. 12). Eine Haltestelle für die Benutzung des Öffentlichen Verkehrs, kulturelle Treffpunkte für Unterhaltung sowie Grünflächen sollten in Gehdistanz vorhanden sein (S. 37-38). Wiederholende Grundrisse oder auch kasernenartige Überbauungen werden dabei abgelehnt (Weltzien, 2004, S. 129). Blonski (2011) weist darauf hin, dass 93% der Personen über 65 Jahre in Deutschland

weiterhin in einer normalen Bleibe, sprich nicht in einem Alters- oder Pflegeheim, leben (S. 13). Dennoch sind die SeniorInnen auch immer mehr gewillt, nochmals umzuziehen. Sie entscheiden sich zunehmend für eine Umgebung, welche Natur, Infrastruktur und soziale Kontakte verbindet, solange diese besser gestellt ist als am bisherigen Wohnort (Moll, 2011, S. 26). Der Trend der Wohnmobilität zeigt sich auch in der Schweiz. Ein Wohnortwechsel nach der Pensionierung kommt häufiger vor als früher, wobei der Umzug mehrheitlich im gleichen Kanton stattfindet (Perrig-Chiello, Höpflinger & Degona, 2009, S. 70). Ein Übergang in ein Alters- oder Pflegeheim erfolgt erst nach einem merk- baren Auftreten von physischen Alltagseinschränkungen (Höpflinger, Hugentobler & Spini, 2019, S. 132).

Nicht nur die Haushalte haben sich verkleinert, sondern auch die Wohnungen wurden grösser. Für Pensionierte hat eine grössere Wohnung den Vorteil, vermehrt Bekannte und Freunde nach Hause einzuladen und genügend Platz zu haben, da die Bleibe als neuer Lebensmittelpunkt gilt (Perrig-Chiello, Höpflinger & Degona, 2009, S. 66-67). Das Wunschbild der Wohnungen ist eher traditionell. Gemäss Höpflinger und Van Wezemaël (2014) steht an erster Stelle die Gemütlichkeit, gefolgt von einem ruhigen und kostengünstigen Zuhause und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten. Dem Wunsch nach Nähe zu Angehörigen, einer behindertengerechten Wohnung oder Platz für Gäste und Haustiere wird dabei weniger Beachtung zugemessen (S. 123-128).

Die SIA 500 «hindernisfreies Bauen» ist eine Schweizer Norm, welche Neu- und Umbauten betrifft. Diese legt fest, wie behindertengerecht gebaut werden muss. Unterstützt wird die Norm vom BehiG, welches definiert, wo barrierefrei zu bauen ist (Hindernisfreie Architektur, 2018). Gemäss Zimmerli und Schmidiger (2016) werden die Anforderungen an das hindernisfreie Bauen nach SIA 500 zwar angewendet, jedoch sind darin nur die minimalen Anforderungen festgelegt. Ein Einbezug von erhöhten Standards für das barrierefreie Wohnen wird nicht beansprucht, was im späteren Verlauf zu erhöhtem Aufwand und Kosten für eine notwendige Anpassung führen kann (S. 41). Der Verein LEA geht hierbei einen Schritt weiter und bezweckt mit der Zertifizierung die Förderung des alters- und generationengerechten Bauens (Zimmerli, 2017, S. 134). Das LEA-Label inkludiert nicht nur den stufenlosen Zugang zu allen Räumen und Gebäuden, sondern auch eine Vielzahl von Aspekten, welche erst bei einer körperlichen Beeinträchtigung zu tragen kommen. Diese altersgerechte Bauweise kommt allen Generationen zugute, fördert generationenübergreifendes Wohnen, unterstützt autonomes Wohnen in den eigenen vier Wänden und dient ebenso dem Komfort als auch der Unfall- und

Sturzprävention (Verein LEA, ohne Datum). Das Zertifikat wird nicht für das gesamte Gebäude, sondern lediglich für einzelne Wohnungstypen vergeben. Das Verfahren und der damit einhergehende Zeitaufwand ist gegenwärtig für viele InvestorInnen und EigentümerInnen noch zu gross. Eine weitere Zertifizierung verkompliziert mutmasslich den Bau und ist mit höheren Kosten verbunden (Zimmerli, 2017, S. 134).

2.5 Stand der Forschung

2.5.1 Schweiz

Das Bundesamt für Statistik BFS (2018) weist aus, dass 96% der RentnerInnen zu Hause leben, davon zwei Drittel in Paarhaushalten (S. 1). Dabei besitzt jede dritte Person ein Einfamilienhaus, ab der vierten Lebensphase noch jede/r Vierte. Der Grossteil hält sich in 4-Zimmerwohnungen auf, jedoch allein oder als Paar und nicht mit anderen Personen oder Kindern (S. 2-3). Gemäss Tabelle 3 und Höpflinger und Van Wazemael (2014) lebt bereits der Grossteil der über 60-Jährigen in einem Einpersonenhaushalt. Die Mehrheit der über 80-Jährigen wohnt weiterhin in den eigenen vier Wänden und nicht in Alters- oder Pflegeeinrichtungen (S. 54). Dieser Anteil wird laut Schmidiger (2017) in Zukunft durch den im steigenden Alter zunehmenden Frauenanteil noch erhöhen. Des Weiteren leben Frauen häufiger ohne Partner als Männer. Eine weitere Tendenz ist, dass sich ältere Personen zwar in Partnerbeziehungen befinden, jedoch weiterhin über einen separaten und eigenen Haushalt verfügen (Höpflinger, Hugentobler & Spini, 2019, S. 49).

Haushaltsgrösse	60-69 Jahre	70-79 Jahre	80+ Jahre
Alleinstehend	38%	40%	53%
Paar	55%	56%	28%
Drei und mehr	6%	3%	1%

Tabelle 3: Haushaltsaufteilung (Daten: Höpflinger & Van Wazemael, 2014, S. 54)

Die älteren Personen bewohnen fast zur Hälfte 2.5-Zimmerwohnungen sowie 4.5- und 5.5-Zimmerwohnungen (Zimmerli & Schmidiger, 2016, S. 29). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person über 65 Jahren ist in der Schweiz bei 70.5m², verglichen zu 46.0m² über alle Altersklassen gemessen. Dabei ist der benutzte Wohnraum pro Person in Einfamilienhäusern deutlich höher als in Mehrfamilienhäusern (Bundesamt für Statistik BFS, 2021a).

Gemäss Höpflinger und Van Wezemael (2014) hat „das Alter keinen signifikanten Einfluss auf die Umzugsbereitschaft. Das heisst, die Umzugsbereitschaft sinkt wegen Merkmalen, die heute mit dem Alter einhergehen“ (S. 182). Die heute älteren Menschen ziehen deutlich häufiger um als ihre Vorgänger-Generationen (Höpflinger, 2009, S. 96). Ein

allfälliger Wohnungswechsel der Betagten wird oftmals abgelehnt, da die Aufrechterhaltung des Beständigen weiterhin gelten soll. So nimmt in zunehmendem Alter der Freundes- und Bekanntenkreis ab, das Schliessen von neuen Kontakten wird erschwert und die bisherige Wohnsituation wird als eines von wenigen Elementen als beständig und stabil angesehen, trotz wandelnder Lebensverhältnisse (Madörin, 1985, S. 25). So nimmt auch die Sesshaftigkeit in zunehmendem Alter zu und mehr als die Hälfte der SchweizerInnen über 64 Jahren leben 21 Jahre oder mehr in derselben Wohnung (S. 37). Zimmerli (2012b) weist darauf hin, dass die Bereitschaft nicht umzuziehen bei Personen von 60 Jahren besonders stark ist, da diese den Auszug der Kinder noch verarbeiten und mit dem Wohnobjekt Erinnerungen an diese Zeit verbinden. Wer dann mit etwa 85 Jahren nicht umgezogen ist, wird die Restlebenszeit so lange wie möglich am gewohnten Domizil verbringen (S. 18). Die subjektive Wohnzufriedenheit respektive die Wohnumgebung wird höher gewertet als das eigentliche objektive Wohnverhältnis, der Zustand und Standard der Wohnung (Madörin, 1985, S. 75). Auch wenn die Wohnzufriedenheit hoch ist, bedeutet es nicht, dass kein objektiver Verbesserungsbedarf vorhanden ist, sondern lediglich, dass kein subjektives aktiv werden registriert wird (Höpflinger, Hugentobler & Spini, 2019, S. 118). Eine lange Wohndauer hat jedoch nicht nur Vorteile wie eine vertraute Wohnung, Umgebung und tiefe Mietkosten, sondern im Gegenzug werden aufgrund der gewohnten Wohn- und Haushaltsroutinen altersgerechte Anpassungen an der Wohnung auch zurückgewiesen (S. 95).

Der Mangel von Wohnraum ist den Preisen geschuldet. Einkommensstärkere Haushalte können ihre Wohnungsnachfrage gegenüber einkommensschwächeren Haushalten durchsetzen. Somit nimmt der Anteil an Wohnraum ab, welcher den Personen mit geringerem Einkommen zustehen würde (Fassmann, Findl & Münz, 1992, S. 103). Mit dem Übergang ins Rentenalter erhalten die Wohnkosten ein höheres Gewicht, da diese am reduzierten Einkommen gemessen werden (Zimmerli & Schmidiger, 2016, S. 19). Zusätzlich bestehen Schwierigkeiten mit dem Finden eines neuen Aufenthaltsortes in der verdeckten Altersdiskriminierung. Diese kommt vor allem bei älteren und betagten Personen vor, weil diese lange in der gleichen Wohnung sesshaft waren und somit keine Umzugserfahrungen aufweisen (Höpflinger & Van Wezemaal, 2014, S. 103). Bezugnehmend auf Zimmerli und Schmidiger (2016) ist die Eigentumswohnung bei Pensionierten weiterhin die gewünschte Wohnform. Bei einkommensschwächeren RentnerInnen wird die Mietwohnung gegenüber dem betreuten Wohnen und der Eigentumswohnung präferiert (S. 17). Die Qualität der Wohnumgebung ist zudem auch abhängig von der finanziellen Lage. So halten sich einkommensstarke Personen häufiger in ruhigen

Gegenden mit viel Grün auf und schlechter gestellte Ältere tendenziell eher in lärmbelasteten Wohnungen (Höpflinger, Hugentobler & Spini, 2019, S. 77). Viele ältere Menschen leben in städtischen Gebieten in Genossenschaftswohnungen aufgrund der oftmals älteren genossenschaftlichen Siedlungen und der Konfrontation und dem Tätigwerden der Genossenschaften mit dem Wohnen im Alter (Höpflinger, 2009, S. 53). Diese Menschen profitieren zudem von unterdurchschnittlichen Mieten, wobei ein Auszug aufgrund von Abriss und Ersatzneubauten mit höheren Kosten und somit mit steigenden Mieten verbunden ist. Eine Übersiedlung in ein kleineres Objekt würde aus diesem Grunde zwar den Überkonsum der Wohnfläche kompensieren, jedoch gleichzeitig den Mietpreis pro Quadratmeter tendenziell erhöhen und könnte je nach Gesamtreduktion der beanspruchten Fläche mitunter zu einer Steigerung der Wohnausgaben führen (Delbiaggio, Wanzenried & Mowers, 2018, S. 325). Ein potenzieller Umzug erfolgt wiederum in eine ähnliche Wohnstruktur wie vorher. Menschen in der Stadt ziehen wieder in eine Stadt, Landbewohnende bevorzugen wieder das Land, sprich, was man kennt, das schätzt und würdigt man (Hippe, 2009; zit. in Weisser, 2011, S. 62).

Die älteren Menschen verfügen heute über eine bessere Gesundheit, mehr verfügbare Zeit und Reise- und Verkehrsbereitschaft als frühere Generationen womit auch die Verkehrsmobilität weiter steigt (Höpflinger, 2009, S. 103-104). Mit dieser verbesserten Mobilität der jungen Alten sind die Nähe zur Verwandtschaft, Einkaufen oder anderweitige Freizeitaktivitäten nicht gleichbedeutend wie in der vierten Lebensphase. Neben dem Berufspendlerverkehr entwickelt sich parallel auch der Alterspendelverkehr, da viele ältere Menschen noch eine Zweitwohnung als Feriendomizil besitzen (Höpflinger & Van Wezemaal, 2014, S. 68-70). Die Pensionierten leben dann an zwei verschiedenen Orten und unterstreichen damit das neue junge Alter. Die jungen Alten haben weiterhin Spass und ein aufregendes Leben, wie etwa mittels Reisen, jedoch wird diese Fun-Kultur wirksamer durch eine Sinn-Kultur abgelöst. Es entsteht eine Kombination von traditionellen und postmodernen Werterhaltungen (Höpflinger, Hugentobler & Spini, 2019, S. 27).

Betreffend Inserierung und Suche nach einer passenden Wohnung bevorzugen die jungen Alten das Internet und die Zeitung (Zimmerli & Schmidiger, 2016, S. 21). Ab einem Alter von 80 Jahren nimmt die Internet-Nutzung und Bedienbarkeit zunehmend ab (Höpflinger, Hugentobler & Spini, 2019, S. 28). Auf den sich im Internet befindenden Wohnungssuchplattformen sind die RentnerInnen eher passiv und stark untervertreten (Zimmerli, 2017, S. 201). Hierbei können Freiwillige Unterstützung leisten und die älteren Personen in der Wohnungsfindung begleiten (S. 206). Um der Nachfrage gerecht zu werden, errichtet die

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) eine neue Onlineplattform, um freie Wohnungen zu platzieren. Die Bewerbung für eine Bleibe erfolgt vollständig elektronisch und um Wartelisten zu umgehen, erfolgt die Vergabe der Wohnungen nach Zufall, womit alle InteressentInnen gleichbehandelt werden (Lokalinfo AG, 2021). Der technische Wandel hat dazu geführt, dass auch vermehrt Wohn- und Haushaltstechnologien zur Verfügung stehen. Diese sollen die Betagten mittels moderner Assistenzsysteme unterstützen und den Alltag erleichtern (Höpflinger, Hugentobler & Spini, 2019, S. 145).

2.5.2 Stadt Zürich

Bezugsnehmend auf Schelling und Seifert (2012) lebt die Mehrzahl der Personen über 60 Jahren in der Stadt Zürich zur Miete, gefolgt von Genossenschaft und Eigentum. Dies spiegelt wider, dass gerade in der Stadt genossenschaftliche Wohnungen eine wichtige Wohnart darstellen (S. 22). Die Stadt Zürich (2020) weist in den letzten fünf Jahren einen negativen Wanderungssaldo bei Personen ab 60 Altersjahren aus, wobei 60- bis 69-Jährige stärker von einem Wegzug Gebrauch machen als Betagte. Der Trend von Paarhaushalten zu Einpersonenhaushalten infolge von Scheidungen oder Verwitwungen ist auch in der Stadt Zürich gegeben, wobei die Hälfte der älteren Personen in Paarhaushalten lebt und erst ab 80 Jahren ein Wechsel zu Einzelhaushalten feststellbar ist (Schelling & Seifert, 2012, S. 23). Dabei wird eine 3- oder 3.5-Zimmerwohnung bevorzugt (S. 24). Faktoren für einen Umzug sind vorwiegend preisgünstigere Wohnungen, Eigentum, Nähe zu Angehörigen sowie Auswanderung (Rosin & Tellenbach, 2012, S. 9). Lärm, eine zu grosse Wohnung sowie das Vorhandensein einer nicht altersgerechten Wohnung nehmen mit höherem Alter als Gründe für einen Umzug zu (S. 11). Die Absicht umzuziehen ist teilweise vorhanden, wobei der Wohnsitz im gleichen Quartier oder in der Stadt Zürich bleiben soll (Schelling & Seifert, 2012, S. 26). Die ältere Bevölkerung der Stadt Zürich ist weiterhin mobil, dies vorwiegend mit dem Öffentlichen Verkehr oder zu Fuss. Dabei ist das Vorhandensein von Sitzgelegenheiten im Freien als wünschenswert zu erachten und örtliche Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sind zwingende Voraussetzungen (S. 33 & S. 37).

2.6 Wohnformen

Die Wohnform, welche am meisten nachgefragt wird, ist das Wohnen zu Hause, auch Ageing in place genannt (Rüegger, 2014, S. 4). Der Verbleib ist umso einfacher und weiterhin möglich, je leichter der Wohnraum so konzipiert werden kann, sodass hindernisfreies Wohnen möglich ist. Oftmals gelingt dies nur mit baulichen Anpassungen, da die älteren Personen bereits seit Jahren an diesem Ort leben. Einfache Adaptionen wie

Handlauf im Treppenhaus, verbesserte Beleuchtung und das Einbauen einer Gegensprechanlage können mit wenig Aufwand und Kosten bereits eine Verbesserung herbeiführen (Höpflinger, 2009, S. 78). Bei Bedarf können bereits heute lokale Services wie Pflegeunterstützung, Haushaltshilfe und Mahlzeitendienst in Anspruch genommen werden (Rüegger, 2014, S. 5).

Unter Alterswohnungen wird Wohnraum verstanden, der hindernisfrei zugänglich ist (Rüegger, 2014, S. 6). Diese bauliche Anpassung ist nicht nur für Personen im Alter von Vorteil, sondern auch für solche mit einer Beeinträchtigung. Der Begriff Alterswohnungen richtet sich jedoch explizit an ältere Menschen, und da das Alter oftmals minderwertig wahrgenommen wird, ist dieser Begriff negativ behaftet (Höpflinger, 2009, S. 145).

Das betreute Wohnen oder auch Wohnen mit Service verbindet Alterswohnungen mit Zusatzdienstleistungen. Dabei können die älteren Personen selbständig am selben Ort leben bleiben und je nach Bedürfnis professionelle Dienstleistungen wie Verpflegung, Haushaltsunterstützung, soziale Betreuung oder auch Pflege in Anspruch nehmen (Rüegger, 2014, S. 6). Unter die Kategorie des betreuten Wohnens fallen auch Seniorenresidenzen, die meist gehobene Ansprüche befriedigen. Auch dieser Begriff wird von älteren Menschen eher abgelehnt, da das Wort Residenz als wirtschaftlich hochwertig angesehen wird (Höpflinger & Van Wezemaal, 2014, S. 138). Im Schweizer Markt sind die bekanntesten Anbieter von betreutem Wohnen Gaiwo, Tertianum, Senevita, Oase Holding, Home Instead Seniorenbetreuung, Bonacasa sowie Sensato (Bühler, 2020, S. 12).

Das Verbleiben in der Nähe der eigenen Kinder ist weiterhin gefragt. Gegenüber den früheren Generationen wünschen sich die heutigen älteren Leute eine sogenannte „Nähe auf Distanz“ (Keller, 2011, S. 26) oder auch „Intimität auf Abstand“ (Rosenmayr & Rosenmayr, 1978, S. 50). Dies bedeutet, dass die Personen selbständig in den eigenen vier Wänden leben möchten, aber nicht weit von den eigenen Kindern entfernt sein sollte (Keller, 2011, S. 26). Eine Verbindung von mehreren Generationen bietet das Mehrgenerationenhaus. Dieses ist in der Schweiz eher selten anzutreffen (Höpflinger & Van Wezemaal, 2014, S. 130). Falls das Zusammenleben mit den eigenen Kindern unter einem Dach nicht gewünscht wird, gibt es für SeniorInnen, welche in ihrem Haus verbleiben möchten, auch die Möglichkeit, ein Zimmer oder ein Teil des Hauses an Studierende unterzuvermieten. In deutschen Grossstädten wird diese Wohnform des Öfteren nachgefragt. Die älteren Menschen stellen Wohnraum in ihrem Eigenheim günstig zur Verfügung, mit der Idee Unterstützung im Alltag durch die StudentInnen zu erhalten (Keller, 2011, S. 66-67). Nach Höpflinger (2009) entspricht diese intime zwischenmenschliche

Beziehung von verschiedenen Generationen im gleichen Haushalt nicht den jeweiligen unterschiedlichen Bedürfnissen und wird sich in der Schweiz nicht durchsetzen (S. 151).

Eine weitere Wohnform für das Zusammenleben mit anderen sind gemeinschaftliche Wohnprojekte. Gemäss Höpflinger (2009) sind bereits 26% der SchweizerInnen im Alter von 65 bis 84 Jahren positiv gestellt gegenüber Wohngemeinschaften mit Gleichaltrigen (S. 39). Hier können zwei verschiedene Arten des Wohnens unterschieden werden. Einerseits besteht die Möglichkeit einer Wohngemeinschaft. Bei dieser Wohnart hat jeder Bewohnende ein eigenes Zimmer, des Öfteren mit eigenem Bad, und teilt sich die Küche, das Wohnzimmer sowie den Aussenbereich mit den anderen Wohngemeinschafts-Bewohnenden (Keller, 2011, S. 107). Diese Art wird bei den SchweizerInnen bedingt gewünscht, zu bevorzugen wäre die zweite Möglichkeit, die sogenannte Hausgemeinschaft (Perrig-Chiello, Höpflinger & Degona, 2009, S. 68). Gemäss Keller (2011) findet dabei das Zusammenleben in einem gemeinsamen Haus statt, jedoch hat jeder Mitbewohnende eine eigene abgeschlossene Wohnung mit eigener Küche. Geteilt werden bei dieser Form der Aussenbereich und allenfalls ein separat erstellter Gemeinschaftsraum. Die Menschen bevorzugen diese Variante gegenüber der Wohngemeinschaft, da mit der eigenen Wohnung die Intimsphäre gewahrt bleibt und trotzdem ein gegenseitiger Austausch mit den Mitbewohnenden stattfinden kann (S. 112). Diese Hausgemeinschaft wird sich gemäss Höpflinger (2009) in der Schweiz weiter ausbreiten und zunehmend an Bedeutung gewinnen, da die Generation der älteren Personen auch bereits in ihren jüngeren Jahren in solchen Wohnkonzeptionen gelebt hat (S. 155). In der Deutschschweiz gibt es mittlerweile diverse Beispiele für generationendurchmischtes Wohnen. Hierzu zählen die Überbauung Winkelhalden in Oberrieden, Giesserei in Winterthur oder Zwicky Süd in Dübendorf. Dabei erfolgt keine Durchmischung der Generationen innerhalb einer Wohnung, sondern die Förderung des Miteinanders erfolgt über Gemeinschaftsräume im Innen- und Aussenbereich (Jupprien, Winterberger & Zemp, S. 17-19, 43-47, 61-63). Die gemeinschaftlichen Wohnformen sind aktuell in den Niederlanden stärker verbreitet als in Deutschland oder der Schweiz. Grund dafür ist, dass solche innovativen neuen Wohnformen dort anders gefördert werden als hierzulande. Staatliche Organisationen sowie die Gemeinden selbst suchen nach geeigneten Grundstücken für solche Wohnbauprojekte und unterstützen dabei die InteressentInnen (Keller, 2011, S. 118).

Wohnanlagen für Menschen der dritten und vierten Generation, sogenannte Retirement Communities oder auch Sun Cities, sind seit den 60er Jahren in den USA verbreitet. Es handelt sich um Wohnsiedlungen welche eine Altersbeschränkung der EinwohnerInnen

ab 55 oder 60 Jahren aufweisen. Diese Siedlungen werden ergänzt durch Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen und Parks mit Grünflächen und Gewässern. In Europa ist diese Form des Wohnens aktuell noch nicht verbreitet (Harlander, 2010, S. 125).

Die nachfolgende Tabelle 4 fasst die verschiedenen, vorherig ausgeführten, möglichen Wohnarten im Alter nochmals zusammen.

Wohnform	Merkmale	Eignung
Normale Wohnung	Einhaltung der Schweizer Gesetze und Normen ohne zusätzliche Anpassungen für das Wohnen im Alter	Für Personen ohne Beeinträchtigungen
Alterswohnung	Hindernisfreie Zugänge	Richtet sich nicht nur an ältere Personen, sondern an alle
Betreute Wohnung	Unterstützung innerhalb der Wohnung mit internen oder externen Zusatz-Dienstleistungen	Für Menschen, welche Unterstützung im Alltag wünschen
Mehrgenerationenhaus	Zusammenleben in einem Haushalt über mehrere Generationen	Gegenseitige Unterstützung von Jung und Alt oder der eigenen Familie
Wohngemeinschaft	Mindestens ein eigenes Zimmer, anderweitige Räume werden geteilt	Für Personen welche gerne mit nicht familiären Menschen zusammenleben möchten
Hausgemeinschaft	Eigene Wohnung innerhalb eines Hauses mit der Nutzung von Gemeinschaftsräumen	Wahrung der eigenen Privatsphäre mit sozialer Interaktion, wenn gewünscht

Tabelle 4: Übersicht Wohnformen (Eigene Bearbeitung auf Basis der oben ausgeführten Wohnformen)

3. Empirische Untersuchung

3.1 Forschungsdesign

Auf Basis der bereits gewonnenen Erkenntnisse im theoretischen Teil soll im Folgenden eine quantitative Untersuchung vorgenommen werden, um die Fragestellungen zu beantworten und neue Erkenntnisse zu gewinnen, wobei die Zu- und Wegzugsbefragung des Kantons Zürich vom Jahr 2019 verwendet wird. Mit der empirischen Untersuchung werden somit nur Personen inkludiert, welche im Jahr 2019 umgezogen sind. Geplante sowie vorstellbare Umzüge und deren Umzugsmotive und Wohnpräferenzen können in der empirischen Untersuchung nicht miteinbezogen werden.

3.2 Datengrundlagen

Der Verfasserin wurde der Datensatz der Zu- und Wegzugsbefragung 2019 des Kantons Zürich zur Verfügung gestellt. Auf eine detaillierte Auflistung der gelöschten sowie neu erstellten Variablen wird in dieser Arbeit verzichtet.

Die Befragung wurde in Partnerschaft mit 20 verschiedenen Gemeinden aus den Kantonen Zürich, Aargau und St. Gallen erstellt (Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019, S. 3). Die teilnehmenden Gemeinden, deren Einwohnerzahl Ende 2019 sowie der prozentuale Anteil von Personen über 65 Jahren in den jeweiligen Gemeinden, sind in Tabelle 5 aufgelistet. Wie ersichtlich, hat sowohl die Stadt Zürich als auch die Stadt Winterthur nicht an der Befragung teilgenommen. Auf eine separate Auswertung von möglichen Umzugsdaten dieser beiden Städte wurde verzichtet, da durch andere Fragestellungen ein Vergleich beziehungsweise ein Zusammenschluss aller Daten verfälschend wäre.

Gemeinde	Kanton	Einwohner 2019	Anteil Einwohner über 65 Jahre
Baden	Aargau	19'547	16.3%
Bassersdorf	Zürich	11'824	16.5%
Buchs	St. Gallen	12'861	16.9%
Bülach	Zürich	21'372	16.7%
Dietlikon	Zürich	7'847	20.6%
Dübendorf	Zürich	29'303	15.6%
Fällanden	Zürich	8'689	19.1%
Fehraltorf	Zürich	6'485	17.2%
Goldach	St. Gallen	9'504	21.4%
Gossau	St. Gallen	18'108	20.3%
Kloten	Zürich	20'130	15.9%
Langnau am Albis	Zürich	7'727	21.0%
Oberuzwil	St. Gallen	6'403	17.6%
Opfikon	Zürich	21'014	11.6%
Rapperswil-Jona	St. Gallen	27'277	21.2%
Rüti	Zürich	12'286	19.4%
St. Gallen	St. Gallen	76'090	17.8%
Wallisellen	Zürich	16'841	15.8%
Wil	St. Gallen	24'159	19.5%
Wohlen	Aargau	16'613	18.2%
Mittelwert		18'704	17.9%

Tabelle 5: Gemeindenübersicht (Daten: Bundesamt für Statistik BFS, 2021b)

Die Abbildung 8 zeigt die geografische Verteilung der teilnehmenden Gemeinden, blau eingefärbt, auf. Elf Gemeinden befanden sich im Kanton Zürich, sieben im Kanton St. Gallen und zwei im Kanton Aargau.

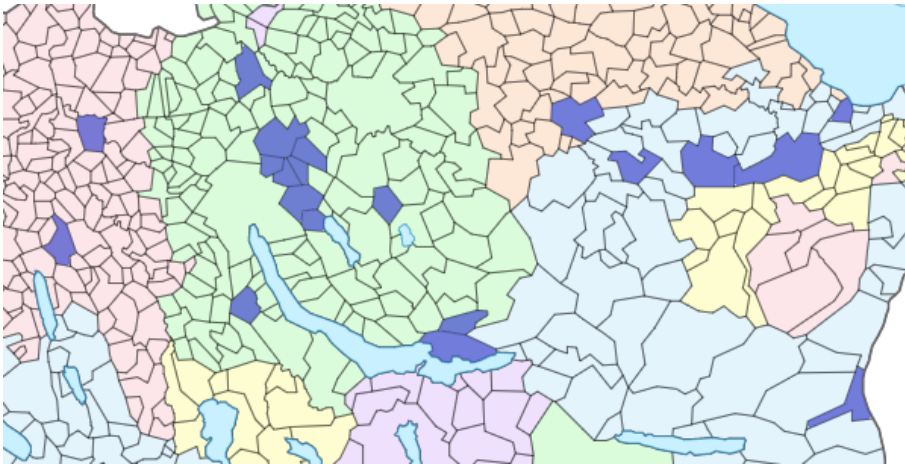


Abbildung 8: geografische Verteilung der Gemeinden (Daten: Bundesamt für Statistik BFS, 2021b)

Die Umfrage teilte sich in zwei Hauptgruppen auf: Zuzüge und Wegzüge. Dies ermöglichte eine Analyse dahingehend, ob gewisse Tendenzen nur bei einem Zuzug oder Wegzug vorhanden sind. Es wurden sowohl wohnspezifische als auch persönliche und finanzielle Kriterien abgefragt. Gemäss dem Statistischen Amt Kanton Zürich (2019) wurden volljährige Einzelpersonen angeschrieben, welche ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde hatten und Schweizer Bürger sind oder über einen Aufenthaltsbewilligung B oder C verfügten. Es wurden insgesamt 44'029 Fragebögen verschickt, wobei 10'680 retourniert wurden. Teilweise wurden die Fragebögen nicht auf Einzelpersonen, sondern auf Haushaltsebene ausgefüllt. Eine erste Datenbereinigung durch den Urheber hat bereits stattgefunden, wobei gewisse Datensätze zu Wohnungsgrössen, Haushaltsgrössen, Netto-Mietzinsen, Anzahl an Zimmern sowie Reisezeiten gelöscht wurden (S. 13). Es ist nicht bekannt, in welchen Ort oder in welche Objektart die Befragten umgezogen sind beziehungsweise vor dem Umzug ansässig waren. Fragen zum Geschlecht oder Zivilstand wurden nicht gestellt, womit eine Aufschlüsselung diesbezüglich nicht möglich ist.

3.3 Vorgehen

Eine Gewichtung aufgrund der Retournierung der Fragebögen auf Stufe Einzelperson oder Haushalt wurde nicht vorgenommen. In der empirischen Untersuchung liegt der Hauptfokus auf Personen ab 60 Jahren. Die Datensätze unterschieden verschiedene Altersklassen, wobei für die Auswertung festgelegt wurde, dass mindestens eine Person des gleichen Haushaltes über 60 Jahren alt sein muss. Eine Aufschlüsselung des Alters ab 60 Jahren konnte nicht vorgenommen werden.

Aus dem erhaltenen Datensatz wurden unter anderem folgende Variablen aufgrund nicht Verwendbarkeit oder Anonymisierung herausgelöscht: Gemeindennamen, Antworten zum Aus- und Weiterbildungsangebot, Schulangebot, Betreuungsangebot Kinder, erster Eindruck, beabsichtigtes Verhalten zum neuen Zuhause, Gesamtzufriedenheit, Anzahl

Personen im Alter zwischen 0 und 45 Jahren, Hauptnationalität, bisheriger und neuer Wohnort in der Schweiz oder im Ausland, Reisezeiten an Arbeitsort und rückblickendes Verhalten.

Eine Auswertung auf Gemeindeebene wurde als nicht notwendig erachtet, da diverse teilnehmende Gemeinden eine ähnliche Struktur aufweisen und diese Arbeit sich auf die generellen Aspekte in der Deutschschweiz beziehungsweise des Kantons Zürich fokussiert. Insofern wurde eine neue Variable mit der Klassifizierung städtisch oder ländlich angelegt, wobei die Einwohnerzahl bis 10'000 als ländlich und ab 10'000 als städtisch deklariert wurde. Für eine detailliertere Auswertung wurden zudem weitere Variablen erstellt. Darunter fielen unter anderem die Nettomieten pro m². Bei diesen Variablen wurden jeweils die Nettomietzinse in Relation zu den angegebenen Wohnungsgrössen gestellt.

Fehlende Werte wurden mit dem Code 99 erfasst und werden nachfolgend nicht weiter erwähnt. Dabei fiel auf, dass bei gewissen Fragestellungen eine erhöhte Nichtbeantwortung vorhanden war. Bei folgenden Fragen wurde dies vermehrt festgestellt: Zustand Wohnobjekt, Genossenschaftswohnung, Nettomietzins am bisherigen und neuen Wohnort, Wegzug Haushaltseinkommen. Zudem erfolgte eine Löschung der Datensätze, bei welchen die Anzahl Personen über 60 Jahren nicht angegeben wurde, da es sich dabei um Haushalte handelte, welche oftmals unter 60 Jahren waren und die Beantwortung leer gelassen hatten.

Die erhaltenen Datensätze wurden in drei verschiedene Skalentypen aufgeteilt (Tabelle 6). Die Verwendung des korrekten Skalenniveaus ist ausschlaggebend für die Wahl des korrekten Tests in der schliessenden Statistik. Der erhaltene Datensatz weist bedingt metrische Skalentypen aus, womit die Regressions- und Korrelationsanalysen teilweise mit Bedacht zu interpretieren sind.

Skalenniveaus	
Nominal	Keine Rangordnung, Rechenoperationen unwirksam
Ordinal	Rangordnung vorhanden, Aussagen zu jeweiligen Abständen nicht möglich, Rechenoperationen unwirksam
Metrisch	Rangordnung vorhanden, Abstände sind definiert

Tabelle 6: Skalenniveaus (Daten: Feidel, 2019)

Nachfolgend wurden diverse Variablen mittels deskriptiver Statistik untersucht und verglichen. Diese werden danach, falls möglich und aussagekräftig, mittels Regressions- und Korrelationsanalyse detaillierter überprüft und begutachtet. Alle relevanten und durchgeführten Berechnungen können dem Anhang entnommen werden.

3.4 Deskriptive Statistik

Von insgesamt 10'680 retournierten Fragebogen waren 1'078 von Personen über 60 Jahren. Vergleicht man den prozentualen Anteil von 10.1% mit dem durchschnittlichen Anteil von Personen über 65 Jahren in den jeweiligen Gemeinden von 17.9% kann ausgesagt werden, dass die Pensionierten in der Zu- und Wegzugsbefragung 2019 untervertreten waren. Wo möglich wurde das 95% Vertrauensintervall angewendet. Das 95% Vertrauens- oder auch Konfidenzintervall zeigt auf, in welchem Bereich mit einer Wahrscheinlichkeit von 95% der Wert der Variable sein wird. Bei den Balkendiagrammen ist die Legende auf der Y-Achse wie folgt zu lesen: 1 = trifft nicht zu, 2 = trifft eher nicht zu, 3 = trifft eher zu und 4 = trifft zu.

Die teilnehmenden Gemeinden waren mit 83% vorwiegend städtisch (Abbildung 9), sprich es handelt sich um Ortschaften mit mehr als 10'000 Einwohnenden.

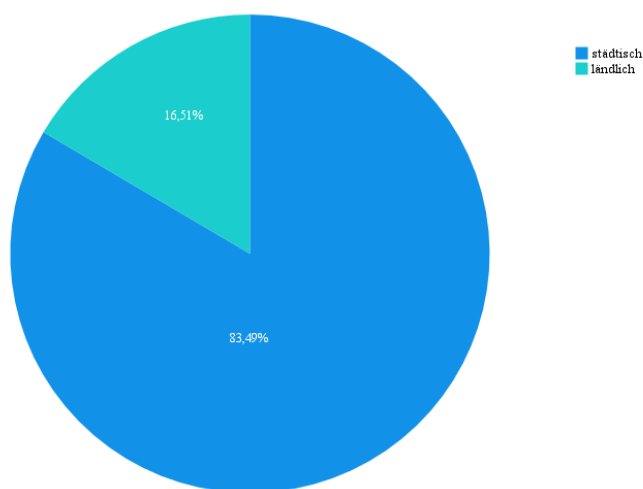


Abbildung 9: Aufteilung Gemeinden (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

3.4.1 Zuzüge

Im Jahr 2019 waren 557 Einzelpersonen oder Haushalte in eine teilnehmende Gemeinde zugezogen, wobei mindestens eine Person davon über 60 Jahre alt war. 72.2% zogen dabei in eine neue oder leere Wohnung, die Restlichen in einen bestehenden Haushalt. Beim zugezogenen Wohnobjekt handelte es sich grösstenteils um ein Mietobjekt (68.6%) oder um ein Wohnobjekt, welches in den letzten 10 Jahren renoviert oder neu gebaut wurde (60.5%). Die Tabelle 7 vergleicht das neue Wohnobjekt mit deren Anzahl an Zimmern. Dabei zogen die Teilnehmenden vorwiegend in eine Wohnung mit 3 bis 4.5 Zimmer. Verhältnismässig siedelten sich nur 12.1% in ein Einfamilienhaus um. Am vorherigen Wohnort bewohnten die ProbandInnen Wohnobjekte mit weitgehendst drei bis fünf Zimmern. Die Zimmeranzahl je Wohnung blieb somit konstant oder verkleinerte sich.

Wohnobjekt	Anzahl Zimmer				
	1 bis 1.5	2 bis 2.5	3 bis 3.5	4 bis 4.5	5 und mehr
Wohnung	10	65	167	144	40
Einfamilienhaus	2	1	3	8	48
Einzelzimmer	13	0	1	0	1
Kollektivhaushalt (z. B. Altersheim)	4	4	2	0	1

Tabelle 7: Zugezogene Wohnobjekte und deren Anzahl Zimmer (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Die ProbandInnen, welche über 60 Jahre alt waren, wohnten mit 42.6% in einem Haushalt mit zwei Personen, gefolgt von Alleinwohnenden mit 27%. Interessant ist, dass 11.9% in eine Wohngemeinschaft umsiedelten. Einzelpersonen zogen vorwiegend wieder in einen Einzelhaushalt, das Gleiche galt auch für Zweipersonenhaushalte. Die Haushalte mit mehr als zwei Personen verkleinerten sich wiederum. Einpersonenhaushalte zogen in eine Wohnung mit 2 bis 3.5 Zimmer, wobei sie vorher in Wohnobjekten mit zwei bis vier Zimmern gewohnt haben. Die Zweipersonenhaushalte bewohnten vorher 3- bis 5-Zimmerwohnungen und siedelten in eine Wohnung mit 3 bis 4.5 Zimmer um. Die neue Wohnfläche pro Person belief sich auf durchschnittlich 75.71m² bei Einzelpersonen und nahm mit zusätzlichen Anzahl Personen im Haushalt lebend ab (Tabelle 8). Die Befragten zogen nach durchschnittlich 19.67 Jahren in der letzten Wohnung zu.

Anzahl Personen	Wohnfläche (m ²)	
	Mittelwert	Mittelwert pro Person
1	75.71	75.71
2	112.96	56.48
3	104.48	34.83
4	124.63	31.16

Tabelle 8: Neue Wohnfläche zugezogene Personen (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Das Bruttoeinkommen pro Haushalt befand sich mit 30.9% zwischen CHF 50'000 und CHF 80'000, wobei es sich mit über hälftigem Anteil um Paarhaushalte handelte. Einzelpersonen verfügten tendenziell über ein Einkommen von unter CHF 50'000.

Tabelle 9 zeigt den Median der bisherigen und der neuen Wohnungsgrösse, die Nettomiete sowie die Nettomiete/m² auf. Es ist zu erkennen, dass die Befragten in eine kleinere Wohnung gezogen sind, welche in der effektiven monatlichen Nettomiete fast gleichblieb, aber in der Quadratmetermiete teurer wurde.

Median	bisherige Wohnung	neue Wohnung
Wohnfläche	105.5 m ²	100.0 m ²
Nettomiete	CHF 1'535.00	CHF 1'585.00
Nettomiete/m²	CHF 219.50	CHF 240.00

Tabelle 9: Zugezogene Wohnungsgrösse und Nettomiete (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Abbildung 10 zeigt die verschiedenen Mittelwerte der Umzugsgründe auf. Daraus kann interpretiert werden, dass die Umzüge vorwiegend durch eine Veränderung der privaten Situation, gefolgt vom Wunsch nach kleinerem Platzbedarf, der Unzufriedenheit am vorherigen Wohnort sowie andere Gründe erfolgten.

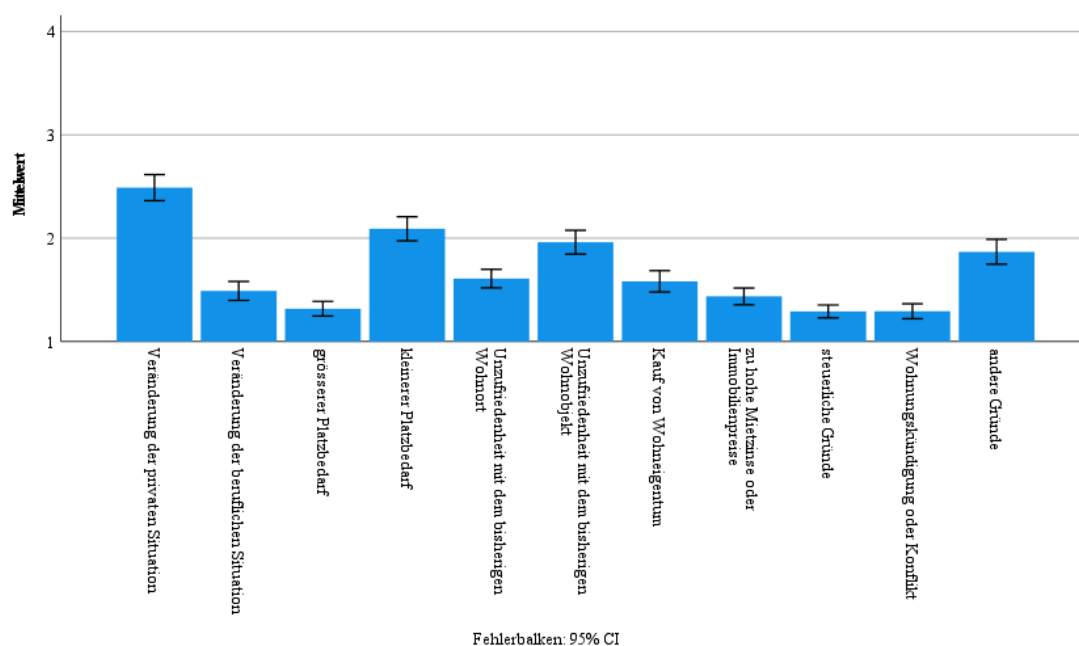


Abbildung 10: Umzugsgründe Zuzüge (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Die Durchschnitte der Wohnortswahlgründe sind in Abbildung 11 erkennbar. Bei dem neu gewählten Wohnort war das Warum für verschiedene Faktoren gleichbedeutend. Es kann jedoch ausgesagt werden, dass ein kinderfreundliches Wohnquartier, keine bessere Alternative als auch die Nähe zum Arbeitsort nicht ausschlaggebend für einen Umzug waren. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die Befragten aufgrund ihres Alters nur noch wenige Jahre berufstätig waren und die Kinder das Zuhause grösstenteils bereits verlassen haben.

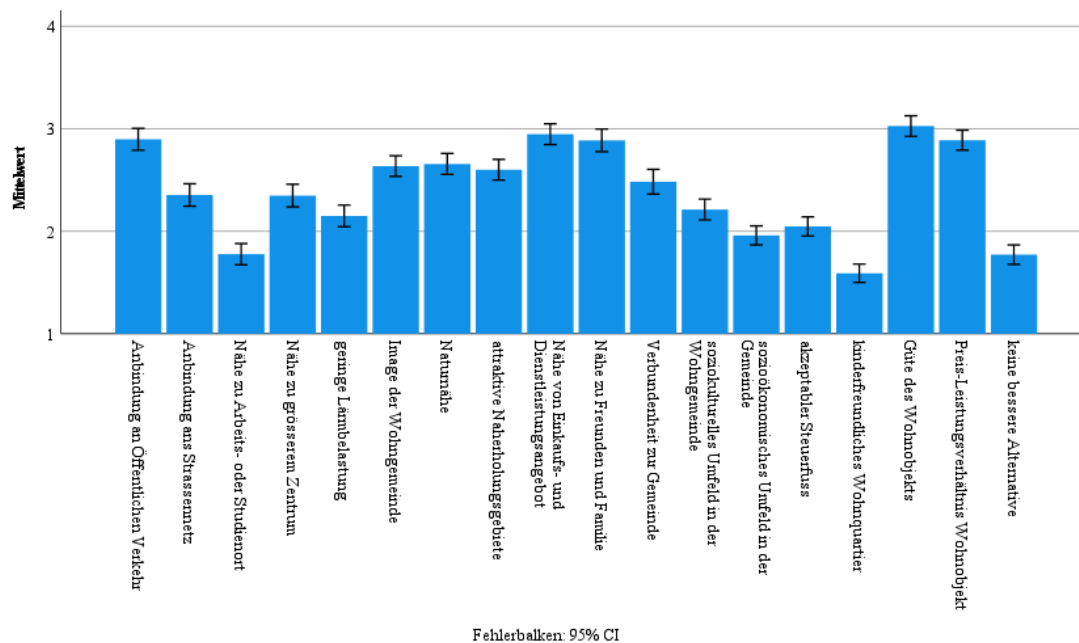


Abbildung 11: Gründe Wohnortwahl Zuzüge (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

3.4.2 Wegzüge

Der Datensatz enthielt Antworten von 521 weggezogenen Personen mit mindestens einer Person über 60 Jahren, welche als Einzelperson oder in einem Haushalt lebten. Beim weggezogenen Wohnobjekt handelte es sich um ein Mietobjekt (57.2%) oder Eigentum (40.1%), welche häufig in den Jahren 1960 bis 1990 erbaut wurden. Tabelle 10 zeigt das Wohnobjekt mit deren Anzahl an Zimmern auf, aus welchem der Wegzug erfolgte. Es handelte es sich beim weggezogenen Wohnobjekt zumeist um eine Wohnung (68.4%) und verfügte über drei bis fünf oder mehr Zimmer. Dabei waren es oftmals Einfamilienhäuser, welche fünf oder mehr Zimmer aufwiesen. Ein Auszug aus dem Einfamilienhaus erfolgte bei 27.1%. Die Befragten zogen mehrheitlich in ein Wohnobjekt mit drei oder vier Zimmern, gefolgt von zwei oder fünf Zimmern.

Wohnobjekt	Anzahl Zimmer				
	1 bis 1.5	2 bis 2.5	3 bis 3.5	4 bis 4.5	5 und mehr
Wohnung	10	40	87	144	54
Einfamilienhaus	1	1	3	15	110
Einzelzimmer	10	0	1	1	3

Tabelle 10: Weggezogene Wohnobjekte und deren Anzahl Zimmer (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Die weggezogenen Befragten wohnten in einem Einzelhaushalt (27.8%) oder in einem Paarhaushalt (48.5%). Dabei wohnten bereits 11.5% in einer Wohngemeinschaft. Gleich wie bei den Zuzügen zog die Mehrheit der Zweipersonenhaushalte wieder in ein Zweipersonenhaushalt. Die Drei- und Vier-Personenhaushalte hatten sich abermals verkleinert. Einzelne Personen belegten Wohnungen mit 2 bis 4.5 Zimmern und zogen in

Objekte mit zwei oder drei Zimmern. Paarhaushalte beziehungsweise Zweipersonenhaushalte zogen aus drei bis fünf und mehr Zimmern aus und bewohnten neu 3- bis 4-Zimmerwohnungen. Die neue Wohnung wies durchschnittlich eine Fläche von 72.85m² auf, wobei auch diese mit jeder zusätzlichen Person abnahm (Tabelle 11). Ein Umzug erfolgte nach durchschnittlich 21.15 Jahren in derselben Gemeinde.

Anzahl Personen	Wohnfläche (m ²)	
	Mittelwert	Mittelwert pro Person
1	72.85	72.85
2	109.39	54.70
3	121.55	40.52
4	129.85	32.46

Tabelle 11: Neue Wohnfläche weggezogene Personen (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Auch hier war die Haushaltseinkommensklasse mit CHF 50'000 bis CHF 80'000 am meisten vertreten. Die Einkommensklassen über CHF 80'000 war mehr vertreten als bei den Zuzügen. Einzelhaushalte verdienten vorwiegend unter CHF 80'000 im Jahr.

Tabelle 12 weist aus, dass sich auch bei den weggezogenen ProbandInnen die Wohnfläche verkleinert hatte. Zudem war auch hier die absolute monatliche Nettomiete fast gleich hoch wie die Vormiete, die Nettomiete/m² fiel wie bei den Zugezogenen ebenfalls höher aus.

Median	bisherige Wohnung	neue Wohnung
Wohnfläche	100.0 m ²	90.0 m ²
Nettomiete	CHF 1'470.00	CHF 1'500.00
Nettomiete/m²	CHF 218.00	CHF 235.50

Tabelle 12: Weggezogene Wohnungsgrösse und Nettomiete (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Wie in Abbildung 12 ersichtlich, waren die Wegzugsgründe in erster Linie private Veränderungen. Eine Wohnungskündigung, Konflikte als auch eine mögliche Unzufriedenheit mit dem bisherigen Wohnort waren tendenziell nicht massgebend.

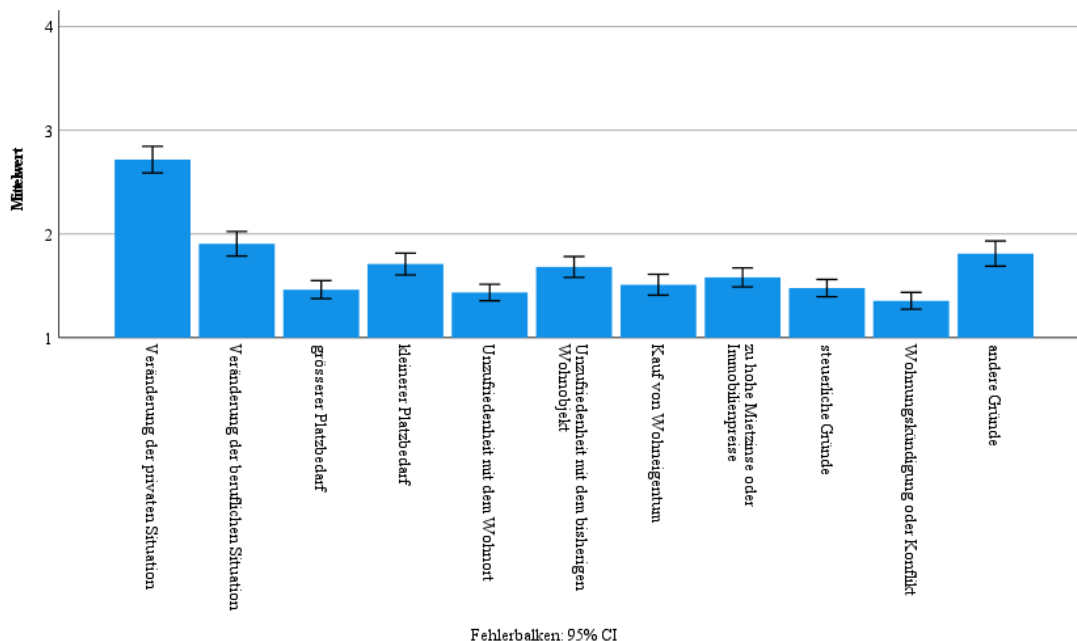


Abbildung 12: Umzugsgründe Wegzüge (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Eine schlechtere Anbindung an den Öffentlichen Verkehr und das Strassennetz, fehlende Nähe zu Freunden und Familie sowie Einkaufsmöglichkeiten waren kein Grund für den Umzug, da diese Werte am bisherigen Wohnort als gut beschrieben wurden.

3.4.3 Zusammenfassung

Der Median weichte bei der Nettomiete/m² für die bisherigen als auch neuen Wohnungen vom Mittelwert ab, da gewisse Ausreisser vorhanden waren. Es wird indes festgestellt, dass beide Variablen gemäss Abbildung 13 annähernd normalverteilt sind. Die häufigsten Quadratmeterpreise befinden sich zwischen CHF 200 und CHF 250. Die städtischen Gemeinden wiesen einen Mittelwert von CHF 239.06 und einen Median von CHF 228 aus, die ländlichen Gemeinden einen Durchschnitt von CHF 229.39 und einen Median von CHF 220.

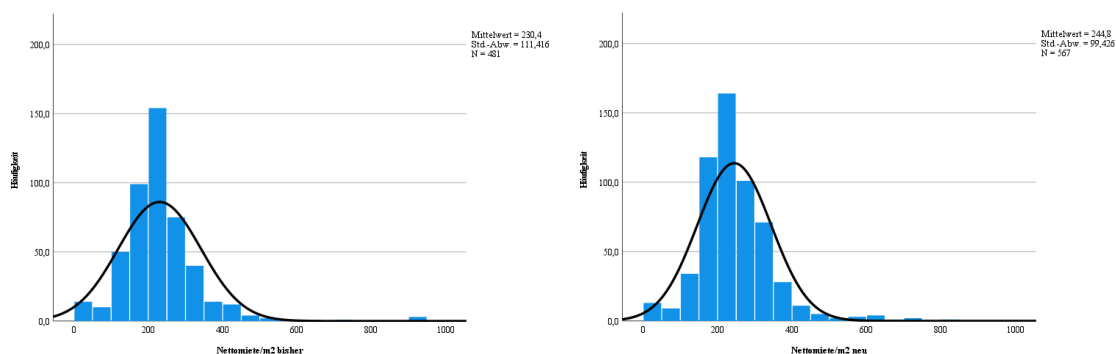


Abbildung 13: bisherige und neue Nettomiete/m² (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Ein Vergleich zwischen dem Baujahr der Objekte sowie dem Median Nettomiete/m² ist in Abbildung 14 aufgeführt. Es ist zu erkennen, dass vor allem die Gebäude, die nach

2010 gebaut wurden, eine höhere Nettomiete pro m² auswies als früher gebaute. Des Weiteren war tendenziell die Quadratmetermiete, innerhalb der gleichen Bauperiode, nicht angestiegen. Die Zugezogenen hatten für ein Objekt mit einem ähnlichen Entstehungsjahr nicht zwingend mehr bezahlt. Der Anteil der Neubauwohnungen als teuerste Wohnungskategorie ist offensichtlich und kann durch die rege Bautätigkeit in den letzten Jahren begründet werden. Eine Verteuerung der Altbauwohnungen ist indes nicht eindeutig verifizierbar.

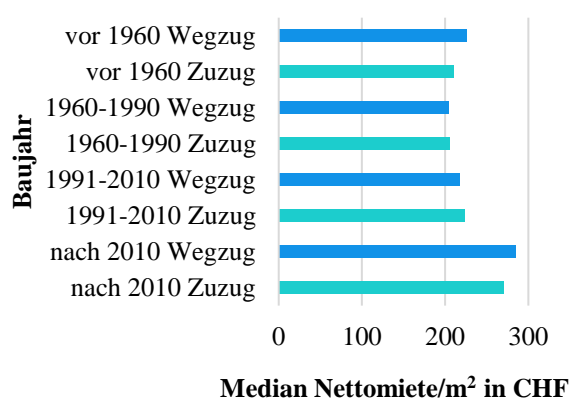


Abbildung 14: Vergleich Baujahr mit Nettomiete/m² (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Eine Analyse der Haushaltseinkommen innerhalb der Gemeinden ist in Abbildung 15 ersichtlich. Die Einkommensklasse zwischen CHF 50'000 und CHF 80'000 war in den städtischen Gebieten am meisten vertreten. Bei den ländlichen Gemeinden waren es Einnahmen zwischen CHF 80'001 und CHF 110'000. Der Grund für das tiefere Einkommen der Städter kann nicht eruiert werden, denn sowohl Einzelpersonen als auch Paare wohnen tendenziell eher in den städtischen als ländlichen Gemeinden. Hierbei ist allerdings zu relativieren, dass allgemein in der Befragung der Anteil der urbanen Gemeinden mit 83% als übervertreten anzusehen ist.

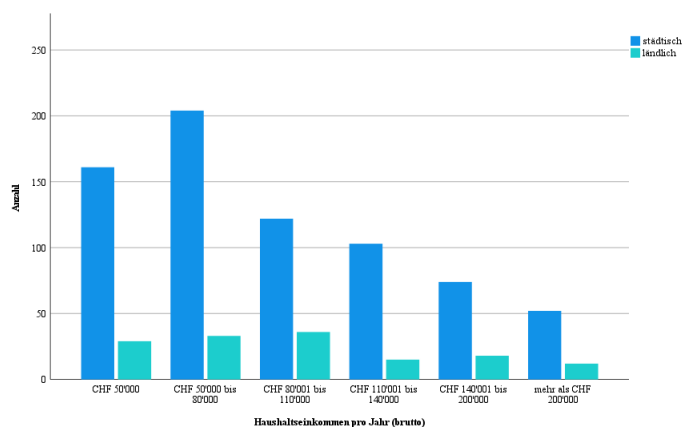


Abbildung 15: Haushaltseinkommen innerhalb Gemeinde (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Gemäss allgemein gültiger Usanz sollte die Miete nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmachen. Normalerweise wird dabei Netto mit Netto oder Brutto mit Brutto verglichen. In Abbildung 16 wird jedoch aufgrund der Datenverfügbarkeit die Nettomiete mit dem Bruttoeinkommen auf Jahresstufe verglichen. Als Balken dargestellt ist der jeweilige Mittelwert der Nettomieten, verteilt auf die Einkommensklassen. Die Linie ist wiederum die Jahresnettomiete verdreifacht. Es ist ersichtlich, dass bei einem Einkommen unter CHF 50'000 bis und mit CHF 110'000 die Ein-Drittel-Regel nicht eingehalten wurde und die ProbandInnen, gemessen am Einkommen, tendenziell eine zu hohe Tragbarkeit auswiesen.

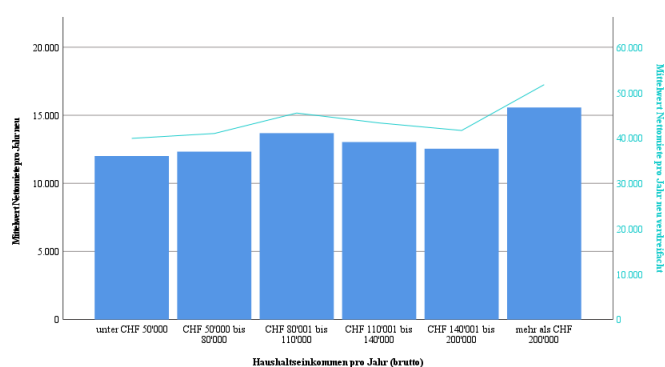


Abbildung 16: Tragbarkeit (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Betrachtet man das Haushaltseinkommen genauer mit der Anzahl der Personen, welche im Haushalt lebten, ist gemäss Tabelle 13 ersichtlich, dass eine Aufschlüsselung auf das Einkommen einer Einzelperson nicht möglich ist. Bei zwei und mehr Personen pro Haushalt ist nicht bekannt, wie das Haushaltseinkommen prozentual auf die verschiedenen Personen im Haushalt aufteilt ist. Stellvertretend ist sichtbar, dass je mehr Personen im Haushalt lebten, das Einkommen nicht zwingend anstieg oder höher ausfiel.

Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)	Anzahl Personen			
	1	2	3	4
Unter CHF 50'000	110	51	14	3
CHF 50'000 - 80'000	85	107	20	6
CHF 80'001 - 110'000	32	81	22	4
CHF 110'001 - 140'000	16	47	19	18
CHF 140'001 - 200'000	7	40	15	8
Über CHF 200'000	0	33	10	7

Tabelle 13: Haushaltseinkommen je Anzahl Personen (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Die Zugezogenen bezogen neu eine Wohnung und die Weggezogenen verliessen zu circa einem Drittel ein Einfamilienhaus.

Zusammengefasst können mittels deskriptiver Statistik folgende Aussagen getroffen werden:

- Die weiterhin häufigsten und gewünschten Wohnformen sind die Wohnung und das Einfamilienhaus.
- Die Wohnfläche verkleinert sich bei einem Umzug.
- Die monatliche Nettomiete bleibt trotz Wohnwechsel konstant.
- Die Nettomiete pro m² steigt durch einen Wohnortswechsel an.
- Die Quadratmetermiete ist vor allem bei den Neubauwohnungen (ab Baujahr 2010) angestiegen.
- Die Tragbarkeitsregel wird bis zu einem Einkommen von CHF 110'000 tendenziell nicht eingehalten.
- Ein Umzug erfolgt nach unter 5 Jahren oder über 20 Jahren.
- Das durchschnittliche Haushaltseinkommen liegt zwischen CHF 80'001 und CHF 110'000.
- Hauptgrund für Umzüge sind Veränderungen der privaten Situation.
- Der neue Wohnort wird aufgrund von verschiedenen Faktoren gewählt. Darunter fallen eine gute Anbindung an den Öffentlichen Verkehr, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Freunde und Familie sowie das Preis-Leistungsverhältnis und die Konzeption der neuen Wohnart.

3.5 Schliessende Statistik

Die Regressions- und Korrelationsauswertungen wurden nicht für alle verwendeten Variablen in Kapitel 3.4 (Deskriptive Statistik) vorgenommen. Es erfolgten nur Untersuchungen, wo die Verfasserin diese als notwendig und zentral erachtet hat. Aufgrund der unterschiedlichen Skalentypen wurden drei Korrelationsmasse zur Analyse beigezogen (Tabelle 14).

	Nominal	Ordinal	Metrisch
Nominal	Kontingenzkoeffizient		
Ordinal	Chi ²	Spearman	
Metrisch	Eta-Koeffizient	Spearman	Pearson

Tabelle 14: Korrelationsmasse (Daten: Novostat, ohne Datum)

In Abbildung 17 ist zu sehen, dass zwischen der Wohnungsgrösse und der Nettomiete ein linearer Zusammenhang besteht. Dieser ist auf dem Niveau <0.001 signifikant, womit die Wohnungsgrösse einen erheblichen Einfluss auf die Nettomiete hat. Das R² weist aus, dass die Wohnungsgrösse mit 16.2% und 21.6% die Nettomiete gering beeinflusst und

somit die Miete mit 83.8% und 78.4% durch andere Variablen bestimmt wird. Steigt die Wohnungsgrösse um 1% an, so steigt die Nettomiete um 7.942% oder 8.998% an.

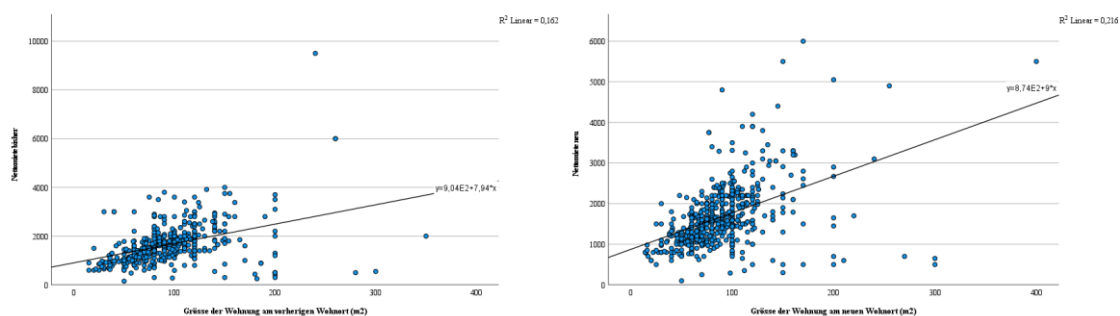


Abbildung 17: Einfluss Wohnungsgrösse auf Nettomiete (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Wie bereits in Abbildung 14 teilweise nachvollziehbar, besteht eine starke Signifikanz im 99% Konfidenzintervall zwischen der Nettomiete und dem Baujahr. Es handelt sich um eine mittlere, inverse Korrelation. Dies bedeutet, je grösser die eine Variable, desto kleiner die andere. Sprich, je höher die Nettomiete, desto neuer ist das Baujahr und umgekehrt. Zwischen der neuen Nettomiete und dem jährlichen Bruttoeinkommen besteht eine mittlere, hoch signifikante Abhängigkeit (Tabelle 15). Je höher das Einkommen, desto höher auch die Miete. Betreffend einer Relevanz zwischen Nettomiete und Anzahl an Personen im Haushalt konnte die Auswertung keine verlässlichen Abhängigkeiten darstellen.

		Nettomiete neu	Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)
Nettomiete neu	Korrelationskoeffizient	1.000	0.346
	Sig. (2-seitig)	-	<0.001
	N	654	546
Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)	Korrelationskoeffizient	0.346	1.000
	Sig. (2-seitig)	<0.001	-
	N	546	859

Tabelle 15: Korrelation Nettomiete und Haushaltseinkommen (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Vergleicht man die Standortfaktoren der Zuzüge untereinander, so ist in Tabelle 16 ersichtlich, dass diverse Wohnortswahlgründe miteinander korrelieren. Übersichtshalber werden nur die Faktoren mit einer mittleren bis starken Korrelation (ab 0.3) sowie die hoch signifikanten (<0.001) aufgelistet. Bei einem möglichen Zusammenhang dieser Gründe mit dem Nettomietzins wird bei Anbindung an das Strassennetz, attraktive Naherholung sowie der Güte des Wohnobjekts zwar eine hohe Signifikanz nachgewiesen, jedoch keine erhebliche Abhängigkeit festgestellt.

	Anbindung ÖV	Anbindung Strassen	Geringe Lärmbelastung	Image Gemeinde	Naturnähe
Anbindung ÖV	-	0.503	0.336	0.429	0.397
Anbindung Strasse	0.503	-	0.328	0.368	0.326
Nähe Zentren	0.493	0.475	0.391	0.439	0.388
Geringe Lärm- belastung	0.336	0.328	-	0.436	0.534
Image Gemeinde	0.429	0.368	0.436	-	0.499
Steuerfuss	-	-	-	0.317	-

Tabelle 16: Korrelationen Gründe Wohnortwahl (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Beim Zuzug kann geringfügig durch die Objektart auf die Wohnungsgrösse geschlossen werden. Das Eta² sagt aus, dass mit 16.5% die Wohnungsgrösse durch die Art des Objekts zu erklären ist. Beim Wegzug ist das Eta mit 0.512 bereits höher und 26.2% der Grösse ist durch die Objektart aufgeklärt. Die Wohnungsgrösse und die Anzahl Personen im Haushalt weisen keinen linearen Zusammenhang auf. Nichtsdestotrotz ist die Korrelation auf dem 99% Konfidenzintervall signifikant und positiv. Sprich je grösser die Wohnung ist, desto mehr Personen leben auch in dieser.

Tabelle 17 zeigt eine mögliche Signifikanz zwischen der Wohnungsgrösse und den Umzugsgründen Platzbedarf, Veränderung private und berufliche Situation sowie die Anzahl der Zimmer auf. Bei den Zuzügen ist der grössere Platzbedarf sowie die Veränderung der privaten Situation auf dem 90% Konfidenzintervall erkennbar. Der kleinere Platzbedarf korreliert auf dem 0.05 Niveau signifikant mit der Wohnungsgrösse und es besteht ein negativer, nicht linearer Zusammenhang. Eine positive Abhängigkeit besteht zwischen der Anzahl der Zimmer und der Grösse. Bei den Wegzügen erkennt man zusätzlich beim grösseren Platzbedarf als auch der Veränderung der beruflichen Situation eine Relevanz auf dem 95% Konfidenzintervall. Ein positiver, hoch signifikanter Zusammenhang besteht auch bei den Weggezogenen zwischen der Zimmeranzahl und der Wohnfläche.

	Wohnungsgrösse Zuzug	Wohnungsgrösse Wegzug
Grösserer Platzbedarf	0.056	0.014*
Kleinerer Platzbedarf	0.037*	0.037*
Veränderung private Situation	0.051	0.211
Veränderung berufliche Situation	0.616	0.027*
Anzahl Zimmer	<0.001**	<0.001**

* Die Korrelation ist auf dem 0.05 Niveau signifikant (zweiseitig)

** Die Korrelation ist auf dem 0.01 Niveau signifikant (zweiseitig)

Tabelle 17: Korrelationen Wohnungsgrössen (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Zwischen der Objektart (Wohnung, Einfamilienhaus, etc.) und der Anzahl der Zimmer sowie dem Baujahr besteht eine hoch signifikante Abhängigkeit, <0.001 . Zudem bestehen zwischen der Anzahl der Zimmer und der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen eine hohe Signifikanz sowie eine starke positive Korrelation, bei den Zugezogenen von 0.545 und bei den Weggezogenen von 0.497.

In Tabelle 13: Haushaltseinkommen je Anzahl Personen Tabelle 13 wurde aufgezeigt, wie sich das Haushaltseinkommen auf die Anzahl der Personen verteilt. Die Korrelation weist aus, dass eine mittlere, positive, nicht lineare Abhängigkeit im 99% Konfidenzintervall besteht.

4. Beantwortung der Forschungsfragen

4.1 Umzugsmotive

Bei den Umzugsursachen kommen die Push- und Pull-Faktoren zur Anwendung. Dabei können aus der empirischen Untersuchung diverse solche Beweggründe abgeleitet werden. Die Push-Faktoren sind selbstbestimmend und Motive, welche gegen die aktuelle Wohnsituation sprechen. Unter Pull-Faktoren fallen Gründe, welche für eine neue Wohnsituation sprechen. Diese können sowohl eigenständig als auch fremdbestimmt sein (Zimmerli, 2012a, S. 42-43).

Bei der Zu- und Wegzugsbefragung 2019 wurden folgende Push-Faktoren abgefragt: Veränderung der privaten oder beruflichen Situation, grösserer oder kleinerer Platzbedarf, Unzufriedenheit mit dem bisherigen Wohnort oder Wohnobjekt, Kauf von Wohneigentum, zu hohe Mietzinse oder Immobilienpreise, steuerliche Gründe, Wohnungskündigung oder Konflikt sowie Andere. Durch die Auswertung wurde ersichtlich, dass für die Zugezogenen als auch Weggezogenen eine Veränderung der privaten oder beruflichen Situation, kleinerer Platzbedarf, Unzufriedenheit mit dem bisherigen Wohnobjekt als auch andere Gründe ausschlaggebend waren. Für die Umgezogenen war gemäss Tabelle 18 mit über 50% die Veränderung der privaten Situation massgeblich für einen Wohnwechsel. Aus der Befragung ist nicht bekannt, was genau diese Veränderungen sind. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass darunter unter anderem Todesfälle, Trennungen oder ausgezogene Kinder fallen. Die Veränderung der beruflichen Situation war bei den weggezogenen Personen ein wichtigerer Aspekt als bei den Zugezogenen, die voraussichtlich vor allem Personen im Alter zwischen 60 und 65 Jahren betraf. Der Wunsch nach einem kleineren Wohnobjekt spiegelt sich auch in der kleineren Fläche wider, die

die Umgezogenen jeweils nach einem Wechsel bewohnten. Welche Auslöser unter andere Gründe fallen, ist nicht erwähnt (Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019).

Push-Faktoren (trifft eher zu und trifft zu)	Zugezogene	Weggezogene
Veränderung private Situation	52.3%	59.2%
Veränderung berufliche Situation	17.0%	31.7%
Kleinerer Platzbedarf	38.5%	26.5%
Unzufrieden mit bisherigem Wohnobjekt	34.2%	25.3%
Andere Gründe	31.1%	28.6%

Tabelle 18: Push Umzugsmotive (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Unter die Pull-Faktoren der Zugezogenen können bezogen auf die Zu- und Wegzugsbefragung 2019 folgende Gründe fallen: Anbindung an den Öffentlichen Verkehr oder das Strassennetz, Nähe zu Arbeits- oder Studienort, Nähe zu grösserem Zentrum, geringe Lärmbelastung, Image der Wohngemeinde, Naturnähe oder attraktive Naherholungsgebiete, Nähe zu Einkaufs- und Dienstleistungsangebot, Nähe zu Freunden und Familie, Verbundenheit zur Gemeinde, soziokulturelles oder sozioökonomisches Umfeld, Steuerfuss, kinderfreundliches Wohnquartier, Güte des Wohnobjekts, Preis-Leistungsverhältnis des Wohnobjekts oder keine bessere Alternative. Die Hauptgründe für die neue Wohnortswahl sind in Tabelle 19 ersichtlich (Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019). Mit der Zu- und Wegzugsbefragung 2013 wurden teilweise Auswertungen für Personen ab 60 Jahren vorgenommen. Dannzumal war die Verkehrsanbindung kein zentraler Aspekt für die Wohnortswahl. Die allgemeinen Aspekte Image, Sauberkeit und Sicherheit waren dabei Wohnortswahl wesentlicher (Statistisches Amt Kanton Zürich, 2013, S. 47).

Pull-Faktoren (trifft eher zu und trifft zu)	Zugezogene
Anbindung an Öffentlichen Verkehr	69.8%
Nähe von Einkaufs- und Dienstleistungsangebot	70.7%
Nähe zu Freunden und Familie	67.5%
Güte des Wohnobjekts	77.7%
Preis-Leistungsverhältnis des Wohnobjekts	73.5%

Tabelle 19: Pull Umzugsmotive (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019)

Nimmt man die drei Hauptkriterien von Höpflinger (2009) zum Vergleich, kann gesagt werden, dass eine Veränderung vor oder nach der Pensionierung weiterhin gegeben ist, gesundheitliche Umstände oder die Nähe der Familie auch unter private Situationen fallen könnten und das äussere Bestimmungen wie Wohnkündigungen oder

Mietzinserhöhungen für einen Umzug nicht wesentlich waren (S. 98; Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019).

4.2 Anforderungen an Lage, Umfeld, Ausbau

Wie in Kapitel 4.1 (Umzugsmotive) unter Pull-Faktoren erwähnt, spielen die Lage sowie das Umfeld eine wichtige Rolle in Bezug auf einen allfälligen Umzug. Dabei wird die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr höher gewertet als an das Strassennetz. Ein Umzug erfolgte jedoch auch aufgrund der Unzufriedenheit mit dem bisherigen Wohnobjekt. Im Kapitel 2.4 (Wohnen im Alter) wird für die Lage der Öffentliche Verkehr mit einer Haltestelle in unmittelbarer Nähe gefordert. Bezugsnehmend auf Höpflinger, Hugentobler und Spini (2019) bevorzugen die älteren Personen eine ruhige und grüne Umgebung (S. 77). Zentrale Gründe für die Wohnortwahl sind für die Befragten Naturnähe (61.1%) und die Nähe zu attraktiven Naherholungsgebieten (60.8%). Trotz dem erhöhten Anteil von städtischen Regionen ist eine geringe Lärmbelastung nicht relevant (Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019). Die Abhängigkeit der Qualität der Wohnumgebung mit der finanziellen Lage, und die Aussage, das Gutverdienende im Grünen wohnen und EigentümerInnen sind, kann mittels der Zu- und Wegzugsbefragung 2019 nicht belegt werden (Höpflinger, Hugentobler & Spini, 2019, S. 77; Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019). Da die ProbandInnen jeweils mehr als 20 Jahre im selben Wohnobjekt gelebt haben, ist ersichtlich, dass auch mitunter die Wohnfeldumgebung eine zentrale Rolle bei der Sesshaftigkeit spielt. Die Nähe zu Freunden und Familie (67.5%) ist ein wichtiger Bestandteil auf das Umfeld des Wohnens bezogen (Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019).

Die Güte des Wohnobjekts oder auch der Ausbau (Ausstattung, Stil, Raumaufteilung) ist für einen Umzug ein zentraler, zu berücksichtigender Aspekt, da die Personen planen, langfristig dort wohnen zu bleiben (Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019). Dies vertritt auch Höpflinger und Van Wezemaal (2014), bei welchen die Gemütlichkeit der Wohnung an erster Stelle steht (S. 123). Die räumliche Gestaltung wird somit den altersgerechten Komponenten innerhalb und ausserhalb der Wohnung vorgezogen.

Abschliessend kann gesagt werden, dass der Ausbau der Wohnung sowie das Preis-Leistungsverhältnis bedeutendere Voraussetzungen darstellen als die Lage und das Wohnumfeld. Diese muss so konzipiert sein, dass kleine handwerkliche Anpassungen vorgenommen werden können. Ein Wechsel nur aufgrund der nicht möglichen altersgerechten Anpassungen wird nicht stattfinden.

4.3 Anzustrebende zukünftige Wohnformen

Der Wohnwechsel erfolgte bei den Umziehenden grösstenteils in eine Mietwohnung, welche in den letzten zehn Jahren gebaut oder renoviert wurde. Beim Erwerb von Eigentum wurde zu 74.6% eine Wohnung und kein Einfamilienhaus gekauft. Wiederum zogen die Befragten mehrheitlich aus einer Mietwohnung aus oder verkauften ihr Einfamilienhaus. Die Tendenz zur Wohnung ist auch auf die städtischen Gemeinden zurückzuführen. Vielerorts werden in urbanen Zentren keine Einfamilienhäuser mehr gebaut, sondern es entstehen Mehrfamilienhäuser. Laut Wüest Partner AG (ohne Datum) wurden im Kanton Zürich seit Januar 2020 insgesamt 4'429 Baugesuche eingereicht. 18% der eingereichten Gesuche waren für Einfamilienhäuser, 30% für Mehrfamilienhäuser.

Wie in Kapitel 4.2 (Anforderungen an Lage, Umfeld, Ausbau) erwähnt, ist die Ausstattung ein primärer Grund für die Wohnortswahl. Solange ein Verbleib im bisherigen Wohnobjekt ohne Einschränkungen möglich ist, wird dies auch weiterhin präferiert. Mit den Generationen, welche sich aktuell im Alter über 60 Jahren befinden, wird auch eine Wohngemeinschaft stärker in Betracht gezogen. Bezugsnehmend auf die Auswertung gezogen über 10% in eine Wohngemeinschaft (Statistisches Amt Kanton Zürich, 2019). Nichtsdestotrotz kommt diese Form des Wohnens nur für eine Minderheit infrage und nimmt mit zunehmendem Alter weiter ab. Ein generationengemischter Wohnkomplex wird gegenüber generationengetrenntem Wohnen bevorzugt. Eine Alterswohnung oder auch betreute Wohnformen werden erst im hohen Alter befürwortet, wobei diese nicht aufgrund des Alters, sondern bezugsnehmend auf körperliche Einschränkungen eine Bedeutung erhalten. Ein Übertritt in ein Alters- oder Pflegeheim erfolgt erst, wenn die physischen Beeinträchtigungen zu Hause nicht mehr tragbar sind (Höpflinger, Hugentobler & Spini, 2019, S. 128-132).

Der Kauf eines Wohnobjekts ist sowohl vom Einkommen als auch vom Vermögen abhängig. Mit den vorhandenen Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen werden diese zwei finanziellen Träger bereits eingeschränkt. Dabei erwarten diverse Finanzinstitute, dass die Hypothek bis zur Pensionierung auf Zweidrittel amortisiert wird. Eine Weiterführung der Hypothek ist unter diesen Rahmenbedingungen auch mit einer nicht vorhandenen Tragbarkeitsgrenze von 35% oftmals möglich. Gemäss Höpflinger, Hugentobler und Spini (2019) nimmt der Wohneigentumsanteil bei den jungen Alten tendenziell zu und ist erst wieder bei den Betagten rückläufig (S. 66). Durch die Auswertung wurde deutlich, dass die Tragbarkeitsgrenze sowohl bei Eigentum als auch Miete eine Hürde

darstellt. Erst ab einem Haushaltseinkommen von CHF 110'000 wird auch die Ein-Drittel-Regel tendenziell eingehalten.

4.4 Einfluss von demografischen Variablen

Die demografische Entwicklung wurde in Kapitel 2.3 genauer ausgeführt. Dabei spielt nicht nur die Geburtenrate, sondern auch die längere Lebensdauer eine zentrale Rolle. Höpflinger, Hugentobler und Spini (2019) umschreiben dies folgendermassen (S. 22):

„Die Schweiz erfährt einen doppelten demografischen Alterungsprozess: Einerseits erhöht sich der Anteil älterer Menschen aufgrund tieferer Geburtenraten (demografische Alterung von unten). Andererseits trägt eine erhöhte Lebenserwartung dazu bei, dass die Zahl der 80-jährigen und älteren Menschen rasch ansteigt (demografische Alterung von oben).“

Die Personen sind allgemein gesünder, fitter und selbständiger. Das wahrgenommene Alter entspricht nicht mehr dem effektiven Alter. Ferner haben sich die Haushaltszusammenstellungen verändert. Frauen kehren trotz Kindern öfters wieder in den Berufsalltag zurück und nehmen, differenzierter als die vorgängigen Generationen, an gesellschaftlichen Ereignissen teil. Nicht eheliche Lebensgemeinschaften, im Witwerstand Lebende, als auch der allgemeine Anstieg der Bevölkerung zeigen sich in der Zunahme der Anzahl der Haushalte. Die früher geltenden Lebensphasen Kindheit, Jugend, Erwachsen, Seniorität gelten nicht mehr. Diese werden im höheren Alter durch den zweiten Aufbruch und den Un-Ruhestand, das Arbeiten im Rentenalter, ergänzt. Die Menschen bleiben, wenn möglich und gewünscht, längerfristig an einem Wohnort. Wohnen zuhause, in den eigenen vier Wänden, ist weiterhin die bevorzugte Wohnart, jedoch ist eine Veränderung der Wohnsituation aufgrund von persönlichen oder auch beruflichen Neuorientierungen erwiesen und wird durch die empirische Untersuchung belegt.

Durch das Wachstum der Bevölkerung sowie den Anstieg an Einpersonen- und Zweipersonenhaushalten nimmt der zusätzliche Bedarf an Wohnungen zu. Wo früher generationenübergreifendes Wohnen stattgefunden hat, und im Jahr 1970 eine Wohndichte von 0.79 ausgewiesen wurde, lebten im Jahr 2019 0.59 Personen pro Zimmer. Dies bedeutet, dass bei über der Hälfte der Haushalte in der Schweiz eine Person mehr als zwei Zimmer belegt (Bundesamt für Statistik BFS, 2020d). Unterstrichen wird der Bedarf an mehr Wohnungen auch durch die Zunahme der Wohnfläche pro Person. Bis in die 1970er Jahren ist diese zurückgegangen und danach stetig angestiegen. Im Jahr 2000 belief sich diese auf durchschnittlich 44m² pro Person und vergrösserte sich auf 46m² pro Person,

wobei die Fläche bei Einfamilienhäusern deutlich höher war als bei Mehrfamilienhäusern. Bei den Pensionierten ist die Wohnfläche pro Person noch grösser und beträgt 70.5m^2 (Bundesamt für Statistik BFS, 2021a). Die Auswertung der Wohnfläche ist deckungsgleich mit der der BFS, wobei sich die Fläche pro Person mit jeder Zusätzlichen verkleinert.

Die aktuell vorhandene Überalterung wird für die kommenden Jahre weiter bestehen bleiben respektive zunehmen. Der Anteil an Personen über 65 Jahren wird sich bis zum Jahr 2050 um rund 60% erhöhen, wobei sich die Zahl der SeniorInnen mit über 80 Jahren mehr als verdoppeln wird (Bundesamt für Statistik BFS, 2020a). Somit sind die Ansprüche und Bedürfnisse der älteren Personen fortwährend in die Planung von Wohnobjekten miteinzubeziehen. Hierzu zählen mitunter das möglichst lange selbständige Altern und Wohnen bleiben ausserhalb von Alters- und Pflegeeinrichtungen.

Die Einkommens- und Vermögenslage ist ein zentrales Kriterium bei der Wahl der Wohnform und -art (Tews, 1993, S. 34). Unterstützt wird diese Aussage durch die Armutsquote, welche bei RentnerInnen deutlich höher ist als bei erwerbstätigen Menschen (Bundesamt für Statistik BFS, 2020c). Der Anteil der Wohnkosten gemessen am Einkommen liegt bei der Mehrzahl bei über 33.33%. Gerade das Einkommen von einzelnen Personen verschlechtert sich aufgrund eines allfälligen Todes des Partners/der Partnerin drastisch. Dies hindert wiederum die Personen über 60 Jahren an einem Umzug.

5. Schlussbetrachtung

5.1 Fazit

Wie die vorherigen Kapitel 3 (Empirische Untersuchung) und 4 (Beantwortung der Forschungsfragen) belegen, konnten Treiber sowie Einflussfaktoren auf die Wohnpräferenzen und Umzugsmotive von Ü60-Personen aufgezeigt und vertieft analysiert und diskutiert werden. Dabei wurden anhand der deskriptiven und schliessenden Statistik diverse Abhängigkeiten festgestellt. Manche Variablen korrelieren signifikant miteinander, jedoch ist ein möglicher linearer Zusammenhang aufgrund von oftmals ordinalen und nominalen Variablen nicht auswertbar.

Bezugsnehmend auf Zimmerli (2012a) zählen zu den Einflussfaktoren auf die Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität die demographische Entwicklung, die veränderten Lebensstile, die finanziellen Gegebenheiten sowie der Wohnungsmarkt (S. 2). Die Ergebnisse der quantitativen Untersuchung weisen darauf hin, dass die Lage des Wohnobjekts eine

wesentliche Rolle bei einem allfälligen Umzug spielt. Unter Lage wird in diesem Kontext nicht allein die Zentralität verstanden, sondern auch das private Umfeld, welches bei der Wohnortswahl ausschlaggebend ist. Mit 77.7% ist gleichwohl die Güte des Wohnobjekts und demnach die Grösse, Ausstattung sowie Raumaufteilung, für die Wohnortswahl wesentlich. Der Grundriss und die Innenausstattung einer Wohnung werden somit tendenziell gleichbedeutend, wenn nicht sogar entscheidender als die Lage.

Die Umgezogenen sind verhältnismässig nicht nur in eine kleinere Wohnung mit gleich vielen oder weniger Zimmern gezogen, sondern auch in eine teurere Wohnung, gemessen am Quadratmeterpreis. Die Miete pro m² erhöhte sich dabei im Durchschnitt um 6.3%. Bei den monatlichen Nettomietzinsen belief sich die durchschnittliche Steigerung auf 4.3%. Die ländlichen Gemeinden wiesen gegenüber den Städten einen etwas tieferen Median und Mittelwert aus. Gewiss ist ein effektiver Vergleich zwischen den ländlichen und städtischen Gebieten mit dieser empirischen Untersuchung nicht aussagekräftig, da der Anteil an städtischen Gemeinden vergleichsweise stark überwiegt.

Letztlich kann nicht ausgesagt werden, ob die Tendenz besteht, dass Personen im Alter von über 60 Jahren von einem Einfamilienhaus in eine Wohnung umziehen. Vergleicht man die nachfragende kleinere Wohnfläche zwischen 90 und 100 m² und die weniger Zimmer, 3 bis 4.5 Zimmer, mit dem aktuellen Wohnangebot, ist zu erkennen, dass gemäss Abbildung 18 für diese Nachfrage aktuell nicht genügend Mietwohnungen im Kanton Zürich auf dem Markt vorhanden sind. Die Entscheidung bezüglich neuer Wohnung muss im aktuellen Umfeld zeitnah erfolgen. Dies gilt für die Pensionierten als Hindernis, da sie sich gerne ausgiebig mit der potenziellen Wohnung und deren Wohnumfeld vertraut machen möchten, da sie beabsichtigen, längerfristig im neuen Wohnobjekt zu bleiben.

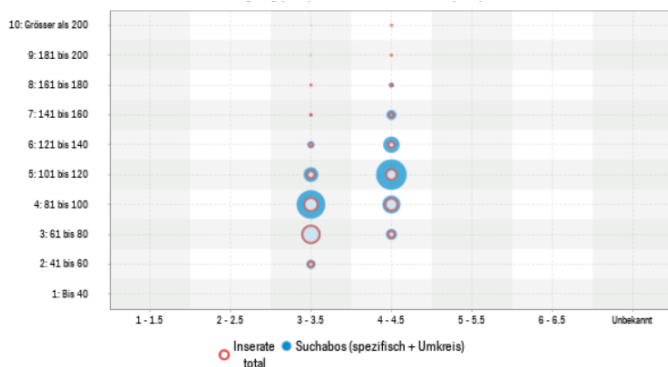


Abbildung 18: Marktanspannung Kanton Zürich (Wüest Partner AG, ohne Datum)

Beim Einkommen ist ein erheblicher Unterschied zwischen den Zahlen des BFS mit durchschnittlich CHF 44'899 und der Befragung mit CHF 80'001 bis 110'000 erkennbar. Es ist zu relativieren, dass bei der Untersuchung das Einkommen nicht auf

Einzelpersonen-Ebene, sondern auf Haushaltsebene angegeben wurde. Auffallend ist, dass eine höhere Anzahl an Personen nicht ein grösseres Haushaltseinkommen voraussetzt. Da die aktuell nicht umgezogenen Personen, welche bereits über einen längeren Zeithorizont in ihren Wohnungen leben, oftmals günstig wohnen, ist ein möglicher Umzug immer in vollem Umfang abzuwägen und mögliche Anpassungen für das Weiterwohnen in der bestehenden Unterkunft werden bevorzugt. Obwohl sich die monatliche Nettomiete oftmals nur geringfügig erhöht, ist die Tragbarkeit (1/3 Regel) bis zu einem Einkommen von CHF 110'000 nicht gegeben, beziehungsweise macht diese teilweise mehr als 50% des Bruttoeinkommens aus.

5.2 Empfehlung

Gemäss dem Bericht von Ernst Basler + Partner AG (2011) müssen die Kantone ihr Wissen und ihre Unterstützung bezüglich der Veränderungen der älteren Personen weiter ausbauen, da diese Zielgruppe zusätzliches Potenzial in den Bereichen Gesundheit, Wissen und Wohlstand aufweist. Die Integration und Akzeptanz der älteren Menschen im Arbeitsmarkt oder auch die Förderung von individualisierter Pflege fallen darin. Die Alterspolitik soll sich nicht nur auf die Pflege und Altersvorsorge beziehen, sondern auch Themen wie Wissenstransfer, Mobilität und Wohnen enthalten. In den ländlichen Regionen wird anders gewohnt als in Städten, wobei unterschiedliche räumliche Strategien entwickelt werden sollen (S. 4). Da die Mehrheit der jungen Alten weiterhin in ihren vier Wänden wohnhaft bleiben möchte, sind vernetzte Altenhilfslösungen notwendig. Dabei soll die ambulante Betreuung, das betreute Wohnen sowie die Möglichkeit zu stationärem Wohnen im Quartier dezentral angeordnet werden (Merkl, 2011, S. 44).

Eine mögliche Handlungsoption wäre die Regulierung der Wohnungskosten. Dabei wäre eine Besteuerung der Wohnfläche pro Kopf denkbar. Wer somit zu viel Wohnfläche beansprucht, müsste dafür eine steuerliche Abgabe leisten, womit der übermässige Wohnflächenverbrauch weniger attraktiv werden würde. Dies würde bei einer Haushaltsverkleinerung aufgrund von Tod, Scheidung oder Auszug der Kinder, gerade für Pensionierte, ein weiteres Problem zu Tage führen. Eine Verringerung der Haushaltsgrösse ist oftmals einhergehend mit einer Abnahme des verfügbaren Einkommens und somit eine doppelte Bestrafung dieser Personen, da diese bereits über weniger finanzielle Mittel verfügen und trotzdem noch eine Steuer aufgrund der Wohnfläche zu entrichten hätten (Fassmann, Findl & Münz, 1992, S. 104).

Schmidiger (2017) weist darauf hin, dass ein Grossteil der Altersgruppe über 65 Jahre ein Einkommen von unter CHF 4'000 und teilweise sogar unter CHF 3'000 im Monat hat.

Deshalb ist sie darauf angewiesen, dass an zentralen Lagen preisgünstiger Wohnraum entsteht respektive verfügbar ist. Hierzu ist eventuell auch die Unterstützung der öffentlichen Hand notwendig. Diese hat sich bis anhin noch zu wenig mit den neuen Anforderungen der demographischen Entwicklung auseinandergesetzt. Eine Erhöhung der Ausnutzung unter der Auflage von preisgünstigem oder altersgerechtem Wohnungsbau könnte hierzu ein Lösungsansatz sein (Schmidiger, 2017).

Vermehrte ausserhäusliche Aktivitäten wie Einkaufen, Besuchen von Veranstaltungen als auch Tagesausflüge werden bei älteren Leuten bedeutender, womit eine sogenannte draussen-drinnen Tätigkeit stattfindet. Die Aussenräume in unmittelbarer Umgebung wie Cafés, Gemeinschaftszentren und Treffpunkte erfahren eine höhere Bedeutung. Eine lebendige und vielseitige Gestaltung der Aussenräume wird zukünftig vorausgesetzt, was sich auch in der Siedlungs- und Städteplanung vermehrt wiederfindet (Perrig-Chiello, Höpflinger & Degona, 2009, S. 79). Strategien zur Umsetzung und Annäherung von Angebot und Nachfrage sind aktuell nur bedingt vorhanden. Auch neue hindernisfreie Bauten können Pensionierte nur anziehen, wenn auf dem Areal oder im Quartier mittelfristig Gewerbe Einzug nimmt, welches die Versorgung dieser Altersgruppe vereinfachen kann (Zimmerli & Schmidiger, 2016, S. 24).

Obwohl bereits die Hälfte der jungen Alten das Internet für die Wohnungssuche benutzt, darf die andere Hälfte, die Printmedien bevorzugt, nicht vernachlässigt werden. Die aktuellen VermarkterInnen inserieren fast nur noch online, womit die Zielgruppen der älteren Personen nicht erreicht werden (Zimmerli & Schmidiger, 2016, S. 56). Weiter sind auch die online versierten Personen oftmals zu langsam für die Bewerbung einer freien Wohnung. Diese Zielgruppen sollen vermehrt in den partizipativen Prozess ab Projektierung miteinbezogen werden (S. 95). Damit können sie sich bereits frühzeitig miteinbringen und dem noch Ungewohnten annähern. Eine mögliche Option könnte auch sein, dass bei gewissen unter anderem für die Zielgruppe definierten Objekten eine Vorvermarktungsphase eingerichtet wird, womit diese die Möglichkeit haben, sich unter geringerem Zeitdruck für eine Wohnung zu bewerben. Die Mehrheit der älteren Personen ist in den jeweiligen Gemeinden stark verankert und ein Umzug innerhalb der Gemeinde oder in eine Nachbargemeinde wird bevorzugt. Die Gemeinden als auch die jeweiligen HauseigentümerInnen sollen sich beteiligen die Zersiedelung und Gentrifizierung zu unterbinden und versuchen, die pensionierten Personen in der Gemeinde zu halten.

Eine gezielte Vermarktung mit der Verwendung von Begriffen wie Alter, SeniorInnen, RentnerInnen, etc. ist nicht zu empfehlen. Die hindernisfreien Wohnungen wie auch das

Wohnen mit Services sind keine Spezialimmobilien für ältere Personen, sondern auch für die jüngeren Generationen geeignet. Beispiel dafür bietet die Überbauung James in Zürich-Altstetten. Die ergonomischen und barrierefreien Wohnungen, Quartiersversorgung sowie weitere Unterstützungsleistungen werden auch von Familien sowie jüngeren Personen vermehrt geschätzt (Jann, 2015, S. 165).

Zu einer altersgerechten Wohnraumgestaltung gehören nicht nur stufenlose Zugänge innerhalb der Wohnung, sondern auch innerhalb der Gebäude sowie Aussenraumflächen. Das Label LEA geht über die Mindestanforderungen gemäss SIA 500 hinaus und unterstützt bei der konsequenten Erstellung von hindernisfreien und altersgerechten Bauten. Bezugsnehmend auf Zimmerli (2017) wird davon ausgegangen, dass das LEA-Label einige Jahre benötigen wird, bis es im Immobilienmarkt angesehen und etabliert ist (S. 141). Hier muss ein Anreiz für die HauseigentümerInnen erfolgen, damit diese LEA für zukünftig zu erstellende Bauten miteinbeziehen.

5.3 Ausblick

Aus der Analyse und der quantitativen Untersuchung geht hervor, dass es schwierig ist, detaillierte Wohnpräferenzen und Umzugsmotive für Ü60-Personen zu definieren. Weiterhin möchte die Mehrzahl in den eigenen vier Wänden so lange wie möglich wohnen bleiben und ein Umzug kommt meistens erst bei einer privaten, beruflichen oder körperlichen Veränderung in Frage.

Nichtsdestotrotz sind die RentnerInnen in zukünftige Quartier- und Arealüberbauungen vermehrt miteinzubeziehen. Das gegenwärtige Angebot entspricht nur bedingt den effektiven Wünschen der Personen über 60 Jahren. Insbesondere die emotionalen Wohnwerte sind verstärkt miteinzubeziehen. Letztlich wurde im baulichen Bereich mit der SIA 500 bereits ein wichtiger Schritt Richtung hindernisfreies Wohnen unternommen. Oftmals werden jedoch keine zusätzlichen Massnahmen für die Vereinfachung des Wohnens im Alter realisiert. Da die ProbandInnen aufgrund von privaten Beweggründen umgezogen sind, muss in der Vermarktung gezielter auf die Wünsche, Ansprüche und Emotionen dieser Zielgruppe eingegangen werden. Vermietende sollen vermehrt aktiv kleinere bauliche Ausführungen für die Vereinfachung des Wohnens vornehmen.

Inskünftig wäre interessant zu erfahren, welche Ausstattungen innerhalb des Wohnobjekts RentnerInnen bevorzugen und mit welchen bereits vorinstallierten, aber noch nicht sichtbaren baulichen Anpassungen ein Mehrwert für das Wohnen im Alter geschaffen werden könnte, ohne dass ein weiterer Umzug notwendig werden würde.

Literaturverzeichnis

- Alterswohnungen online buchen (2021, 20. Mai). *Lokalinfo AG*. Gefunden unter <https://www.lokalinfo.ch/news/artikel/alterswohnungen-online-buchen>
- Backes, G. M. & Amrhein, L. (2008). Potenziale und Ressourcen des Alter(n)s im Kontext von sozialer Ungleichheit und Langlebigkeit. In Künemund, H., & Schroeter, K. R. (Hrsg.). *Soziale Ungleichheiten und kulturelle Unterschiede in Lebenslauf und Alter: Fakten, Prognosen und Visionen* (1. Aufl) (S. 71-84). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Birzle-Harder, B., Deffner, J. & Stuess, I. (2009). „*Wohnen aus zweiter Hand*“: *Umsatzmotive und Einflussfaktoren auf die Wohnstandortwahl von potenziellen Nachfragegruppen für Wohnungsbestände der 1950er bis 1970er Jahre*. Hamburg: HafenCity Univ., Dep. Stadtplanung.
- Blonski, H. (2011). *Die Vielfalt des Wohnens im Alter: Modelle, Erfahrungen, Entscheidungshilfen* (2., unveränd. Aufl). Mabuse-Verl.
- Buchen, S. & Maier M. S. (2008). *Älterwerden neu denken: Interdisziplinäre Perspektiven auf den demografischen Wandel*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Bühler, M. (2020, 29. August). *Wohnen im Alter*. Unterrichtspräsentation anlässlich des Master of Advanced Studies in Real Estate am Center for Urban & Real Estate Management CUREM der Universität Zürich.
- Bundesamt für Sozialversicherungen BSV (2019). *Alterspolitik*. Gefunden unter <https://www.bsv.admin.ch/bsv/de/home/sozialpolitische-themen/alters-und-generationspolitik/altersfragen.html>
- Bundesamt für Statistik BFS (2018, Dezember). *BFS Aktuell. Die Wohnverhältnisse der älteren Menschen in der Schweiz, 2016*. Neuchâtel: Autor.
- Bundesamt für Statistik BFS (2020a). *Schweiz-Szenarien*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/zukuenftige-entwicklung/schweiz-szenarien.html>

- Bundesamt für Statistik BFS (2020b). *Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020-2050*. Gefunden unter <https://www.viz.bfs.admin.ch/assets/01/ga-01.03.01/de/index.html>
- Bundesamt für Statistik BFS (2020c). *BFS Aktuell. Armut im Alter, 2020*. Neuchâtel: Autor.
- Bundesamt für Statistik BFS (2020d). *Wohndichte*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/wohndichte.html>
- Bundesamt für Statistik BFS (2021a). *Bau- und Wohnungswesen 2019*. Neuchâtel: Autor. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/aktuell/neue-veroeffentlichungen.gnpdetail.2021-0341.html>
- Bundesamt für Statistik BFS (2021b). *Gemeinden*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/regionalstatistik/regionale-portraits-kennzahlen/gemeinden/gemeindeportraits.html>
- Bundesratsbericht (2007, 29. August). *Strategie für eine schweizerische Alterspolitik*. Gefunden unter <https://www.bsv.admin.ch/bsv/de/home/sozialpolitische-themen/alters-und-generationenpolitik/altersfragen.html>
- Delbiaggio, K., Wanzenried, G. & Mowers, A. (2018). Subjektiver Überkonsum von Wohnraum: Empirische Evidenz für die Schweiz. *Raumforschung und Raumordnung*. August 2018 (76), 310-326.
- Ernst Basler + Partner AG (2011). *Konsequenzen des demographischen Wandels: Vielfältige Lebensstile im Alter. Zukunftsszenarien für die öffentliche Verwaltung auf kantonaler Ebene (Teil I)*. Gefunden unter <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/studien-und-publikationen/konsequenzen-des-demografischen-wandels--vielfaeltige-lebensstil.html>
- Fassmann, H., Findl, P., & Münz, R. (1992). *Haushaltsentwicklung, Wohnbau und Wohnungsbedarf in Österreich, 1961-2031: Analysen, Szenarien und Prognosen zur Entwicklung von Lebensformen und Wohnversorgung*. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK).
- Feidel, M. (2019). *Skalenniveau verstehen und in SPSS umsetzen*. Gefunden unter <https://www.mentorium.de/skalenniveau->

spss/#:~:text=SPSS%20kennt%20drei%20verschiedene%20Ar-
ten%20für%20ein%20Skalenniveau%3A,inhaltliche%20Frage%2C%20ob%20et-
was%20intervallskaliert%20oder%20ratioskaliert%20ist.

- Franken, G. (2017). *Wohnen im Alter. Wohnpräferenzen von Menschen in der zweiten Lebenshälfte*. Witten: Private Universität Witten/Herdecke gGmbH.
- Gatterer, H., Hofstätter, P., Kelber, C., Kristandl, C., Morrison, M., Muntschick, V., Papasabbas, L., Schuldt, C., & Seitz, J. (2017). *Lebensstile: Eine neue Sicht auf Kunden und ihre Bedürfnisse*. Frankfurt am Main: Zukunftsinstitut GmbH.
- Geithner, L. (2020). Stabilität und Wandel von Lebensstilen im hohen Alter. In Wopen, C., Janhsen, A., Mertz, M. & Genske, A. (Hrsg.). *Alternde Gesellschaft im Wandel: Zur Gestaltung einer Gesellschaft des langen Lebens* (S. 119-142). Berlin: Springer.
- Harlander, T. (2010). Wohnen im Alter. In Häfner, H., Beyreuther, K. & Schlicht, W. C. (Hrsg.). *Altern gestalten: Medizin - Technik – Umwelt* (S. 121-132). Berlin Heidelberg: Springer.
- Hindernisfreie Architektur. Die Schweizer Fachstelle (2018). *SIA 500 "Hindernisfreie Bauten"*. Gefunden unter https://hindernisfreie-architektur.ch/normen_publicationen/sia-500/
- Hochheim, E., & Otto, U. (2011). Das Erstrebenswerteste ist, dass man sich so lange wie möglich selbst versorgt: Altersübergänge im Lebensbereich Wohnen. *Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie*, 44(5), 306–312.
- Höpflinger, F. (2009). *Age Report II. Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter*. Genf: Seismo.
- Höpflinger F. & Van Wazemael J. (2014). *Age Report III. Wohnen im höheren Lebensalter. Grundlagen und Trends*. Genf: Seismo.
- Höpflinger, F., Hugentobler, V., & Spini, D. (2019). *Age Report IV. Wohnen in den späten Lebensjahren: Grundlagen und regionale Unterschiede*. Genf: Seismo.
- Jann, A. (2015). Age-Wohnmatrix. Bedürfnisse statt Begriffe ins Zentrum stellen. *Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie*. 2015 (2), 164-168.

- Juppieri, A., Winterberger, F. & Zemp, R. (ohne Datum). In Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Regionalverband Zürich & Hochschule Luzern – Technik & Architektur (Hrsg.). *Überblick Innovative Wohnformen. Kontext, Typologien und Konsequenzen* (S. 3-136). Horw: Hochschule Luzern – Technik & Architektur.
- Kanton Zürich (ohne Datum). *Leben im Alter*. Gefunden unter <https://www.zh.ch/de/soziales/leben-im-alter.html#936041771>
- Keller, S. (2011). *Leben und Wohnen im Alter* (2., komplett überarb. Aufl). Berlin: Stiftung Warentest.
- Kricheldorf, C. (2008). Neue Wohnformen und gemeinschaftliches Wohnen im Alter. In Buchen, S. & Maier M. S. (Hrsg.). *Älterwerden neu denken: Interdisziplinäre Perspektiven auf den demografischen Wandel* (S. 236-247). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Kricheldorf, C. (2015). Altern im Gemeinwesen aus sozialgerontologischer Perspektive. In Riessen, A. van, Bleck, C. & Knopp, R. (Hrsg.). *Sozialer Raum und Alter(n): Zugänge, Verläufe und Übergänge sozialräumlicher Handlungsforschung* (S. 15-30). Wiesbaden: Springer VS.
- Madörin, E. (1985). *Wohnformen im Alter*. Bern: Paul Haupt. (Dissertation).
- Maier, M. S. (2008). Familien, Freundschaften, Netzwerke. Zur Zukunft persönlicher Unterstützungsbeziehungen. In Buchen, S. & Maier M. S. (Hrsg.). *Älterwerden neu denken: Interdisziplinäre Perspektiven auf den demografischen Wandel* (S. 219-235). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Merkel, H. L. (2011). Architektur für das Leben und Wohnen im Alter. In Blonski, H. (Hrsg.). *Die Vielfalt des Wohnens im Alter: Modelle, Erfahrungen, Entscheidungshilfen* (2., unveränd. Aufl) (S. 43-56). Frankfurt am Main: Mabuse-Verl.
- Moll, D. (2011). Vielfalt des Wohnens. Zielgruppenspezifische Wohnformen. In Blonski, H. (Hrsg.). *Die Vielfalt des Wohnens im Alter: Modelle, Erfahrungen, Entscheidungshilfen* (2., unveränd. Aufl) (S. 21-42). Frankfurt am Main: Mabuse-Verl.
- Nguyen, D.-Q. (2021, 17. Juli). Hier erfahren Sie, ob Ihre Gemeinde jung oder alt ist. *Tages-Anzeiger*. Gefunden unter <https://www.tagesanzeiger.ch/wir-sagen-ihnen-ob-ihre-gemeinde-jung-oder-alt-ist-344991555133>

- Novustat (ohne Datum). *Bivariate Statistik in SPSS*. Gefunden unter <https://novustat.com/statistik-glossar/bivariate-statistik-spss.html>
- Perrig-Chiello, P., Höpflinger, F., & Degona, L. (2009). *Die Babyboomer: Eine Generation revolutioniert das Alter*. Zürich: Verlag Neue Zürcher Zeitung.
- Rosenmayr, L., & Rosenmayr, H. (1978). *Der alte Mensch in der Gesellschaft*. Reinbek: Rowohlt.
- Rosin, K. & Tellenbach, A. (2014). *Wegzug 60Plus. Wegzugsgründe der 60-Jährigen und Älteren Stadt Zürich*. Zürich: Statistik Stadt Zürich.
- Rüegger, H. (2014). Wohnformen im Alter. Eine terminologische Klärung. *CURAVIVA Schweiz*. Herbst 2014.
- Schelling, H. R. & Seifert, A. (2012). *Lebens- und Wohnsituation älterer Menschen in der Stadt Zürich. Eine Sonderauswertung aus den Bevölkerungsbefragungen der Stadt Zürich im Auftrag der Stadtentwicklung der Stadt Zürich*. Gefunden unter [s://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/gesellschaft-und-raum/entwicklung-wohnstadt-2/bevoelkerungsbefragung/lebens_wohnsituation_aelterer_menschen.html](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/gesellschaft-und-raum/entwicklung-wohnstadt-2/bevoelkerungsbefragung/lebens_wohnsituation_aelterer_menschen.html)
- Schmidiger, M. (2017, 29. April). Zahlbares Wohnen für Senioren. *Luzerner Zeitung*, S. 14.
- Schulz-Nieswandt, F., Köstler, U. & Tesch-Römer, C. (2011). *Bürgerschaftliches Engagement im Alter: Hintergründe, Formen, Umfang und Funktionen* (1. Aufl). Stuttgart: W. Kohlhammer.
- Sinus Institut (2019). *Die Sinus-Milieus in der Schweiz*. Gefunden unter <https://www.sinus-institut.de/sinus-loesungen/sinus-milieus-schweiz/>
- Stadt Zürich (2020). *Wanderungssaldo. Zuzüge von auswärts, Wegzüge nach auswärts und Wanderungssaldo über die Stadtgrenze nach 5-Jahres-Altersklassen, seit 1993*. Gefunden unter <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bevoelkerung/zuzug-wegzug-umzug/wanderungssaldo.html>
- Statistisches Amt Kanton Zürich (2013). *Zu- und Wegzugsbefragung. Gesamtbericht*. Gefunden unter <https://www.zh.ch/de/politik-staat/gemeinden/befragungen-fuer-gemeinden.html#-792208150>

- Statistisches Amt Kanton Zürich (2019). *Zu- und Wegzugsbefragung 2019. Gesamtbericht*. Gefunden unter <https://www.zh.ch/de/politik-staat/gemeinden/befragungen-fuer-gemeinden.html#-792208150>
- Tews, H. P. (1993). Neue und alte Aspekte des Strukturwandels. In Naegele, G. & Tews, H. P. (Hrsg.). *Lebenslagen im Strukturwandel des Alters: Alternde Gesellschaft: Folgen für die Politik* (S. 15-42). Opladen: Westdeutscher Verlag.
- Verein LEA (ohne Datum). *LEA-Label*. Das Label. Gefunden unter <https://www.lea-label.ch/de/lea-label/das-lea-label/>
- Wahl, H.-W. (2005). Entwicklung und Perspektiven der gerontologischen Forschung: Das Beispiel Wohnforschung. *Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie*. 2005 (38), 128-138.
- Weisser, S. (2011). Wohnen im Alter – Garten im Alter. In Blonski, H. (Hrsg.). *Die Vielfalt des Wohnens im Alter: Modelle, Erfahrungen, Entscheidungshilfen* (2., unveränd. Aufl) (S. 57-84). Frankfurt am Main: Mabuse-Verl.
- Weltzien, D. (2004). *Neue Konzeptionen für das Wohnen im Alter: Handlungsspielräume und Wirkungsgefüge* (1. Aufl). Dt. Univ.-Verl.
- Wüest Partner AG (ohne Datum). *GeoInfo 3.27.5*. Gefunden unter <https://www.wuest.io/waesc1/geoinfo/start.xhtml>
- Zimmerli, J. (2012a). *Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter – Heute und in Zukunft. Die Babyboomer und ältere Generation im Fokus*. Studie im Auftrag des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung.
- Zimmerli, J. (2012b). Die Umzugsdynamik verstehen und nutzen. *Schweizer Gemeinde*. 2012 (49), 18-19.
- Zimmerli, J. (2017). *Demografie und Wohnungswirtschaft: Bezahlbares Wohnen im Alter* (Bd. 38). Zug: Verlag IFZ - Hochschule Luzern.
- Zimmerli, J., & Schmidiger, M. (2016). *Demografie und Wohnungswirtschaft: Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt* (Bd. 31). Zug: Verlag IFZ - Hochschule Luzern.

Anhang

Deskriptive Statistiken

	N	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std- Abweichung
zuzug_auswertung	557	1	3	1,34	,655
wegzug_auswertung	521	1	3	1,27	,602
Gültige Werte (listenweise)	0				

zuzug_auswertung

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Einzelperson	425	39,4	76,3	76,3
	Haushalt	75	7,0	13,5	89,8
	keine Angabe, Einzelperson	57	5,3	10,2	100,0
	Gesamt	557	51,7	100,0	
Fehlend	System	521	48,3		
Gesamt		1078	100,0		

wegzug_auswertung

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Einzelperson	424	39,3	81,4	81,4
	Haushalt	54	5,0	10,4	91,7
	keine Angabe, Einzelperson	43	4,0	8,3	100,0
	Gesamt	521	48,3	100,0	
Fehlend	System	557	51,7		
Gesamt		1078	100,0		

Zuzug

Nachgemeinde

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	in neue/leere Wohnung gezogen	385	35,7	72,2	72,2
	in bestehenden Haushalt gezogen	148	13,7	27,8	100,0
	Gesamt	533	49,4	100,0	
Fehlend	99	24	2,2		
	System	521	48,3		
	Gesamt	545	50,6		
Gesamt		1078	100,0		

Beschreibung des Wohnobjekts

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Wohnung	427	39,6	80,4	80,4
	Einfamilienhaus	66	6,1	12,4	92,8
	anderes Wohnobjekt (z.B. Hotel)	8	,7	1,5	94,4
	Einzelzimmer/Mansarde	18	1,7	3,4	97,7
	Kollektivhaushalt (z.B. Altersheim)	12	1,1	2,3	100,0
	Gesamt	531	49,3	100,0	
Fehlend	99	26	2,4		
	System	521	48,3		
	Gesamt	547	50,7		
Gesamt		1078	100,0		

Anzahl Zimmer des Wohnobjekts

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1 bis 1.5 Zimmer	34	3,2	6,3	6,3
	2 bis 2.5 Zimmer	71	6,6	13,2	19,6
	3 bis 3.5 Zimmer	181	16,8	33,8	53,4
	4 bis 4.5 Zimmer	160	14,8	29,9	83,2
	5 Zimmer und mehr	90	8,3	16,8	100,0
	Gesamt	536	49,7	100,0	
Fehlend	99	21	1,9		
	System	521	48,3		
	Gesamt	542	50,3		
Gesamt	1078	100,0			

Wohnobjekt: Miete oder Eigentum

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Eigentum	149	13,8	29,8	29,8
	Miete/Untermiete	343	31,8	68,6	98,4
	Anderes (z.B. Dienstwohnung)	8	,7	1,6	100,0
	Gesamt	500	46,4	100,0	
Fehlend	99	57	5,3		
	System	521	48,3		
	Gesamt	578	53,6		
Gesamt	1078	100,0			

Baujahr

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	nach 2010	189	17,5	38,9	38,9
	1991-2010	90	8,3	18,5	57,4
	1960-1990	145	13,5	29,8	87,2
	vor 1960	62	5,8	12,8	100,0
	Gesamt	486	45,1	100,0	
Fehlend	99	71	6,6		
	System	521	48,3		
	Gesamt	592	54,9		
Gesamt	1078	100,0			

Zustand des Wohnobjekts

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	renovierte Wohnung (innerhalb letzten 10 Jahre)	204	18,9	60,5	60,5
	nicht renovierte Wohnung	133	12,3	39,5	100,0
	Gesamt	337	31,3	100,0	
Fehlend	99	220	20,4		
	System	521	48,3		
	Gesamt	741	68,7		
Gesamt	1078	100,0			

Beschreibung des Wohnobjekts * Anzahl Zimmer des Wohnobjekts Kreuztabelle

Anzahl

Beschreibung des Wohnobjekts		Anzahl Zimmer des Wohnobjekts					Gesamt
		1 bis 1.5 Zimmer	2 bis 2.5 Zimmer	3 bis 3.5 Zimmer	4 bis 4.5 Zimmer	5 Zimmer und mehr	
Wohnung		10	65	167	144	40	426
Einfamilienhaus		2	1	3	8	48	62
anderes Wohnobjekt (z.B. Hotels)		5	0	1	0	0	6
Einzelzimmer/Mansarde		13	0	1	0	1	15
Kollektivhaushalt (z.B. Altersheim)		4	4	2	0	1	11
Gesamt		34	70	174	152	90	520

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (zweiseitig)
Pearson-Chi-Quadrat	432,705 ^a	16	<.001
Likelihood-Quotient	257,736	16	<.001
Zusammenhang linear mit linear	20,452	1	<.001
Anzahl der gültigen Fälle	520		

a. 15 Zellen (60,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist ,39.

Anzahl Zimmer am vorherigen Wohnort

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1	15	1,4	2,9
	2	44	4,1	8,5
	3	110	10,2	21,2
	4	136	12,6	26,3
	5	105	9,7	20,3
	6	68	6,3	13,1
	7	25	2,3	4,8
	8	10	,9	1,9
	9	3	,3	,6
	12	1	,1	,2
	18	1	,1	,2
Gesamt	518	48,1	100,0	
Fehlend	99	39	3,6	
	System	521	48,3	
	Gesamt	560	51,9	
Gesamt	1078	100,0		

Haushaltsart

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Einpersonenhaushalt	145	13,5	27,0
	Alleinerziehend mit Kind(ern)	2	,2	,4
	Paar ohne Kind(er)	229	21,2	42,6
	Paar mit Kind(ern)	55	5,1	10,2
	Wohngemeinschaft	64	5,9	11,9
	Andere	42	3,9	7,8
	Gesamt	537	49,8	100,0
Fehlend	99	20	1,9	
	System	521	48,3	
	Gesamt	541	50,2	
Gesamt	1078	100,0		

Anzahl Personen... über 60 Jahre * Haushaltsart Kreuztabelle

Anzahl Personen... über 60 Jahre		Haushaltsart					Gesamt	
		Einpersonenhaushalt	Alleinerziehend mit Kind(ern)	Paar ohne Kind(er)	Paar mit Kind(ern)	Wohngemeinschaft		Andere
Anzahl Personen... über 60 Jahre	1	145	2	51	33	36	23	290
	2	0	0	178	22	25	19	244
	3	0	0	0	0	3	0	3
Gesamt		145	2	229	55	64	42	537

Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	unter CHF 50'000	124	11,5	26,8
	CHF 50'000 bis 80'000	143	13,3	30,9
	CHF 80'001 bis 110'000	75	7,0	16,2
	CHF 110'001 bis 140'000	59	5,5	12,7
	CHF 140'001 bis 200'000	43	4,0	9,3
	mehr als CHF 200'000	19	1,8	4,1
	Gesamt	463	42,9	100,0
Fehlend	99	94	8,7	
	System	521	48,3	
	Gesamt	615	57,1	
Gesamt	1078	100,0		

Haushaltsart * Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto) Kreuztabelle

Anzahl

		Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)						Gesamt
		unter CHF 50'000	CHF 50'000 bis 80'000	CHF 80'001 bis 110'000	CHF 110'001 bis 140'000	CHF 140'001 bis 200'000	mehr als CHF 200'000	
Haushaltsart	Einpersonenhaushalt	64	47	9	5	3	0	128
	Alleinerziehend mit Kind (ern)	0	2	0	0	0	0	2
	Paar ohne Kind(er)	27	61	43	29	23	10	193
	Paar mit Kind(ern)	5	7	10	14	8	6	50
	Wohngemeinschaft	12	18	4	7	4	3	48
	Andere	12	6	6	3	3	0	30
Gesamt		120	141	72	58	41	19	451

Bericht

	Wohnungsgrösse	Grösse der Wohnung am vorherigen Wohnort (m2)
Mittelwert	103,27	118,28
N	437	444
Std.-Abweichung	43,716	57,039
Median	100,00	105,50

Bericht

	Nettomiete/m 2 nach Zuzug	Nettomiete/m 2 vor Zuzug
Mittelwert	244,97	232,24
N	279	260
Std.-Abweichung	97,253	123,052
Median	240,00	219,50

Bericht

	Nettomietzins	Bei Miete/Untermiete am vorherigen Wohnort: Monatlicher Netto-Mietzins der Wohnung (ohne Nebenkosten für Heizung, Warmwasser usw.):
Mittelwert	1690,83	1652,61
N	324	299
Std.-Abweichung	750,188	905,212
Median	1585,00	1535,00

höchster Bildungsabschluss im Haushalt * Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto) Kreuztabelle

Anzahl

		Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)						Gesamt
		unter CHF 50'000	CHF 50'000 bis 80'000	CHF 80'001 bis 110'000	CHF 110'001 bis 140'000	CHF 140'001 bis 200'000	mehr als CHF 200'000	
höchster Bildungsabschluss im Haushalt	Obligatorische Schule, Anlehre	28	19	3	2	1	0	53
	Berufslehre, Handelsdiplom	58	66	28	14	8	0	174
	Maturität	6	3	2	5	2	0	18
	Höhere Fach- und Berufsausbildung	11	29	14	21	12	1	88
	Fachhochschule, Universität	14	22	24	15	20	18	113
Gesamt		117	139	71	57	43	19	446

Anzahl Zimmer des Wohnobjekts * Haushaltsart Kreuztabelle

Anzahl

Anzahl Zimmer des Wohnobjekts	Haushaltsart						Gesamt	
	Einpersonenhaushalt	Alleinerziehend mit Kind (ern)	Paar ohne Kind(er)	Paar mit Kind (ern)	Wohngemeinschaft	Andere		
1 bis 1.5 Zimmer	18	0	3	1	6	6	34	
2 bis 2.5 Zimmer	54	0	12	1	1	2	70	
3 bis 3.5 Zimmer	54	1	89	9	12	11	176	
4 bis 4.5 Zimmer	12	0	92	22	18	10	154	
5 Zimmer und mehr	5	0	27	22	21	11	86	
Gesamt		143	1	223	55	58	40	520

Anzahl Zimmer am vorherigen Wohnort * Anzahl Personen im Haushalt am vorherigen Wohnort Kreuztabelle

Anzahl Zimmer am vorherigen Wohnort	Anzahl Personen im Haushalt am vorherigen Wohnort											Gesamt
	1	2	3	4	5	6	7	8	11			
1	11	3	0	0	0	0	0	0	1	0	15	
2	32	10	0	1	0	0	0	1	0	44		
3	47	51	9	3	0	0	0	0	0	110		
4	24	76	16	15	0	1	0	1	0	133		
5	13	72	9	10	1	0	0	0	0	105		
6	8	40	5	8	3	1	0	0	0	65		
7	1	6	4	5	5	2	1	0	0	24		
8	0	6	3	1	0	0	0	0	0	10		
9	0	1	0	0	1	1	0	0	0	3		
12	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1		
18	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1		
Gesamt	136	265	47	43	10	6	1	2	1	511		

Städtisch= > gleich 10'000 Einwohner, ländlich =<10'000 Einwohner * Haushaltsart Kreuztabelle

Anzahl		Haushaltsart						Gesamt
		Einpersonen haushalt	Alleinerziehend mit Kind (ern)	Paar ohne Kind(er)	Paar mit Kind (ern)	Wohngemein schaft	Andere	
Städtisch= > gleich 10'000 Einwohner, ländlich =<10'000 Einwohner	städtisch	122	1	199	49	49	35	455
	ländlich	23	1	30	6	15	7	82
Gesamt		145	2	229	55	64	42	537

Wohnobjekt: Miete oder Eigentum * Städtisch= > gleich 10'000 Einwohner, ländlich =<10'000 Einwohner Kreuztabelle

Anzahl	Wohnobjekt: Miete oder Eigentum	Städtisch= > gleich 10'000 Einwohner, ländlich =<10'000 Einwohner			Gesamt
		städtisch	ländlich		
	Eigentum	126	23	149	
	Miete/Untermiete	288	55	343	
	Anderes (z.B. Dienstwohnung)	7	1	8	
Gesamt		421	79	500	

Beschreibung des Wohnobjekts * Wohnobjekt: Miete oder Eigentum Kreuztabelle

Anzahl	Beschreibung des Wohnobjekts	Wohnobjekt: Miete oder Eigentum			Gesamt
		Eigentum	Miete/Untermiete	Anderes (z.B. Dienstwohnung)	
	Wohnung	106	284	3	393
	Einfamilienhaus	35	22	5	62
	anderes Wohnobjekt (z.B. Hotel)	1	5	0	6
	Einzelzimmer/Mansarde	0	15	0	15
	Kollektivhaushalt (z.B. Altersheim)	0	10	0	10
Gesamt		142	336	8	486

Anzahl Personen... Total * Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto) Kreuztabelle

Anzahl	Anzahl Personen... Total	Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)						Gesamt
		unter CHF 50'000	CHF 50'000 bis 80'000	CHF 80'001 bis 110'000	CHF 110'001 bis 140'000	CHF 140'001 bis 200'000	mehr als CHF 200'000	
	1	68	49	12	5	3	0	137
	2	39	73	43	27	23	10	215
	3	8	10	8	8	3	3	40
	4	3	3	1	11	3	2	23
	5	1	0	2	1	2	1	7
	6	0	0	2	1	2	0	5
	7	0	0	0	1	1	0	2
	9	0	0	1	0	0	0	1
	10	0	0	1	0	0	0	1
Gesamt		119	135	70	54	37	16	431

höchster Bildungsabschluss im Haushalt * Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto) Kreuztabelle

Anzahl	höchster Bildungsabschluss im Haushalt	Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)					Gesamt	
		unter CHF 50'000	CHF 50'000 bis 80'000	CHF 80'001 bis 110'000	CHF 110'001 bis 140'000	CHF 140'001 bis 200'000		mehr als CHF 200'000
	Obligatorische Schule, Anlehre	28	19	3	2	1	0	53
	Berufslehre, Handelsdiplom	58	66	28	14	8	0	174
	Maturität	6	3	2	5	2	0	18
	Höhere Fach- und Berufsausbildung	11	29	14	21	12	1	88
	Fachhochschule, Universität	14	22	24	15	20	18	113
Gesamt		117	139	71	57	43	19	446

Nettomiete/m² nach Zuzug * Baujahr

Nettomiete/m² nach Zuzug

Baujahr	Mittelwert	N	Std.- Abweichung	Median
nach 2010	275,90	93	78,523	270,00
1991-2010	214,83	42	69,108	224,00
1960-1990	235,77	87	110,933	206,00
vor 1960	225,22	32	82,971	210,50
Insgesamt	245,67	254	92,861	238,00

Nettomiete/m² nach Zuzug * Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)

Nettomiete/m² nach Zuzug

Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)	Mittelwert	N	Std.- Abweichung	Median
unter CHF 50'000	253,82	79	120,114	240,00
CHF 50'000 bis 80'000	227,35	82	71,058	225,00
CHF 80'001 bis 110'000	266,46	37	98,206	259,00
CHF 110'001 bis 140'000	251,15	27	114,450	216,00
CHF 140'001 bis 200'000	255,59	17	79,838	240,00
mehr als CHF 200'000	282,00	8	74,740	272,00
Insgesamt	247,74	250	98,664	240,00

Richtungsmaße

	Eta	Wert
Nominal bezüglich Intervall	Wohnungsgrösse abhängig	,406
	Beschreibung des Wohnobjekts abhängig	,817

Korrelationen

		größerer Platzbedarf	kleinerer Platzbedarf	Veränderung der privaten Situation	Anzahl Zimmer des Wohnobjekts	Wohnungsgr össe	
Spearman-Rho	größerer Platzbedarf	Korrelationskoeffizient	1,000	-,162**	,053	,190**	,093
		Sig. (2-seitig)	.	<.001	,227	<.001	,056
		N	534	532	529	516	421
	kleinerer Platzbedarf	Korrelationskoeffizient	-,162**	1,000	,027	-,228**	-,101*
		Sig. (2-seitig)	<.001	.	,534	<.001	,037
		N	532	538	531	520	423
	Veränderung der privaten Situation	Korrelationskoeffizient	,053	,027	1,000	-,022	-,095
		Sig. (2-seitig)	,227	,534	.	,618	,051
		N	529	531	525	517	422
	Anzahl Zimmer des Wohnobjekts	Korrelationskoeffizient	,190**	-,228**	-,022	1,000	,789**
		Sig. (2-seitig)	<.001	<.001	,618	.	<.001
		N	516	520	517	536	432
	Wohnungsgrösse	Korrelationskoeffizient	,093	-,101*	-,095	,789**	1,000
		Sig. (2-seitig)	,056	,037	,051	<.001	.
		N	421	423	422	432	437

** Die Korrelation ist auf dem 0,01 Niveau signifikant (zweiseitig).

* Die Korrelation ist auf dem 0,05 Niveau signifikant (zweiseitig).

Korrelationen

		Veränderung der beruflichen Situation	Wohnungsgr össe	
Spearman-Rho	Veränderung der beruflichen Situation	Korrelationskoeffizient	1,000	-,025
		Sig. (2-seitig)	.	,616
		N	523	413
	Wohnungsgrösse	Korrelationskoeffizient	-,025	1,000
		Sig. (2-seitig)	,616	.
		N	413	437

Korrelationen

		Nettomietzins	Nettomiete/m ² nach Zuzug	Baujahr	Veränderung der privaten Situation	Veränderung der beruflichen Situation	
Spearman-Rho	Nettomietzins	Korrelationskoeffizient	1,000	,415**	-,471**	-,035	
		Sig. (2-seitig)	.	<.001	<.001	,541	
		N	324	279	288	315	307
	Nettomiete/m ² nach Zuzug	Korrelationskoeffizient	,415**	1,000	-,312**	,032	
		Sig. (2-seitig)	<.001	.	<.001	,597	
		N	279	279	254	272	265
	Baujahr	Korrelationskoeffizient	-,471**	-,312**	1,000	,130**	
		Sig. (2-seitig)	<.001	<.001	.	,005	
		N	288	254	486	467	456
	Veränderung der privaten Situation	Korrelationskoeffizient	-,035	,032	,130**	1,000	
		Sig. (2-seitig)	,541	,597	,005	.	
		N	315	272	467	535	519
	Veränderung der beruflichen Situation	Korrelationskoeffizient	-,047	-,065	,174**	-,035	1,000
		Sig. (2-seitig)	,409	,292	<.001	,426	.
		N	307	265	456	519	523

** Die Korrelation ist auf dem 0,01 Niveau signifikant (zweiseitig).

		Korrelationen																			
		Anbindung an öffentlichen Verkehr	Anbindung ans Strassennetz	Nähe zu Arbeits- oder Studienort	Nähe zu größtem Zentrum	geringe Lärmbelastung	Image der Wohngegend	Naturnähe	aktive Naherholung	Nähe von Einkaufs- und Dienstleistungsgeschäften	Nähe zu Freunden und Familie	Verbindung zur Gemeinde	sozialkulturelles Umfeld in der Wohngegend	sozioökonomisches Umfeld in der Gemeinde	ökologischer Bewusstseins	Innenstadtisches Wohnquartier	Größe des Wohnobjekts	Preis-Leistungsverhältnis	Nettomietpreis		
Spearman-Rho	Anbindung an öffentlichen Verkehr	Korrelationskoeffizient	1,000																		
		Sig. (2-seitig)																			
Anbindung ans Strassennetz		Korrelationskoeffizient	.503*	1,000																	
		Sig. (2-seitig)																			
Nähe zu Arbeits- oder Studienort		Korrelationskoeffizient	.191*	.234**	1,000																
		Sig. (2-seitig)																			
Nähe zu größtem Zentrum		Korrelationskoeffizient	.493*	.475**	.325**	1,000															
		Sig. (2-seitig)																			
geringe Lärmbelastung		Korrelationskoeffizient	.296*	.326**	.225**	.389**	1,000														
		Sig. (2-seitig)																			
Image der Wohngegend		Korrelationskoeffizient	.428*	.388**	.112	.436*	.438*	1,000													
		Sig. (2-seitig)																			
Naturnähe		Korrelationskoeffizient	.397*	.326**	.102	.388**	.534**	.499**	1,000												
		Sig. (2-seitig)																			
aktive Naherholungsgebiete		Korrelationskoeffizient	.394*	.315*	.143*	.407**	.498**	.526**	.793**	1,000											
		Sig. (2-seitig)																			
Nähe von Einkaufs- und Dienstleistungszentren		Korrelationskoeffizient	.489*	.379**	.074	.426*	.321*	.496**	.442**	.594**	1,000										
		Sig. (2-seitig)																			
Nähe zu Freunden und Familie		Korrelationskoeffizient	.083	.062	-.029	.049	-.009	.225**	.106*	.115*	.286**	1,000									
		Sig. (2-seitig)																			
Verbundenheit zur Gemeinde		Korrelationskoeffizient	.268*	.185**	.008	.162*	.110*	.412**	.232*	.260**	.224**	.329**	1,000								
		Sig. (2-seitig)																			
sozialkulturelles Umfeld in der Wohngegend		Korrelationskoeffizient	.530	.526	.519	.528	.530	.526	.531	.527	.531	.533	.538	1,000							
		Sig. (2-seitig)																			
sozioökonomisches Umfeld in der Gemeinde		Korrelationskoeffizient	.233*	.242*	.068	.246*	.233*	.432**	.342**	.393**	.305**	.147*	.283**	.370**	1,000						
		Sig. (2-seitig)																			
ökologischer Bewusstseins		Korrelationskoeffizient	.223*	.270**	.099	.264*	.242*	.317**	.289**	.298**	.287**	.063	.136*	.298**	.337**	1,000					
		Sig. (2-seitig)																			
Innenstadtisches Wohnquartier		Korrelationskoeffizient	.135*	.199**	.147**	.179**	.205**	.193**	.239**	.226**	.213**	.142**	.038	.296**	.237**	.254**	1,000				
		Sig. (2-seitig)																			
Größe des Wohnobjekts		Korrelationskoeffizient	.002	.014	.011	.009	.012	.014	.013	.015	.011	.015	.017	.014	.018	.012	.013	1,000			
		Sig. (2-seitig)																			
Preis-Leistungsverhältnis		Korrelationskoeffizient	.274**	.168**	.065	.246*	.314**	.265**	.303**	.397**	.384**	-.093	.170*	.249**	.211**	.230**	.211**	.620*	1,000		
		Sig. (2-seitig)																			
Nettomietpreis		Korrelationskoeffizient	.080	.180**	.010	.129*	.085	.069	.080	.165**	.064	-.066	-.088	-.018	-.030	.116*	-.044	.236**	.017	1,000	
		Sig. (2-seitig)																			

** Die Korrelation ist auf dem 0,01 Niveau signifikant (zweiseitig).
* Die Korrelation ist auf dem 0,05 Niveau signifikant (zweiseitig).

Kreuztabelle

Beschreibung des Wohnobjekts	Wohnung	Baujahr				Gesamt
		nach 2010	1991-2010	1960-1990	vor 1960	
Einfamilienhaus		168	71	104	40	383
		5	12	29	14	60
	anderes Wohnobjekt (z.B. Hotel)	0	2	0	0	2
	Einzelzimmer/Mansarde	1	3	5	4	13
Kollektivhaushalt (z.B. Altersheim)		5	0	2	3	10
Gesamt		179	88	140	61	468

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (zweiseitig)
Pearson-Chi-Quadrat	52,060 ^a	12	<.001
Likelihood-Quotient	56,688	12	<.001
Zusammenhang linear mit linear	15,748	1	<.001
Anzahl der gültigen Fälle	468		

a. 12 Zellen (60.0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist .26.

Korrelationen

		Anzahl Zimmer des Wohnobjekts	Anzahl Personen... Total
Spearman-Rho	Anzahl Zimmer des Wohnobjekts	Korrelationskoeffizient	1,000
		Sig. (2-seitig)	
Anzahl Personen... Total		Korrelationskoeffizient	.545**
		Sig. (2-seitig)	<.001
			494
			1,000
			494

** Die Korrelation ist auf dem 0,01 Niveau signifikant (zweiseitig).

Korrelationen

		Anzahl Personen... Total	Nettomietzins
Anzahl Personen... Total	Pearson-Korrelation	1	,092
	Sig. (2-seitig)		,109
	N	514	307
Nettomietzins	Pearson-Korrelation	,092	1
	Sig. (2-seitig)	,109	
	N	307	324

Korrelationen

		Anzahl Personen... Total	Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)
Spearman-Rho	Korrelationskoeffizient	1,000	,429**
	Sig. (2-seitig)	.	<.001
	N	514	431
Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)	Korrelationskoeffizient	,429**	1,000
	Sig. (2-seitig)	<.001	.
	N	431	463

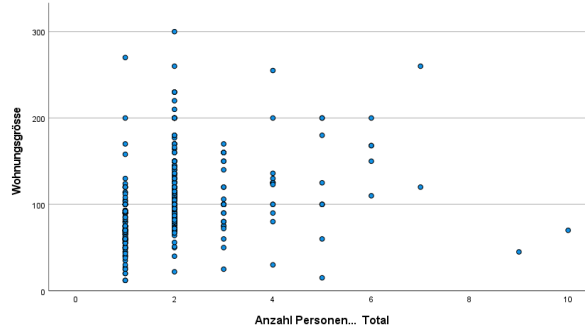
** Die Korrelation ist auf dem 0,01 Niveau signifikant (zweiseitig).

Bericht

Wohnungsgröße

Anzahl Personen... Total	Mittelwert	N	Std.-Abweichung	Median
1	75,71	124	34,234	70,00
2	112,96	208	39,005	105,50
3	104,48	33	35,292	100,00
4	124,63	16	49,124	125,00
5	120,00	9	63,492	100,00
6	159,20	5	32,882	168,00
7	190,00	2	98,995	190,00
9	45,00	1	.	45,00
10	70,00	1	.	70,00
Insgesamt	102,00	399	43,109	100,00

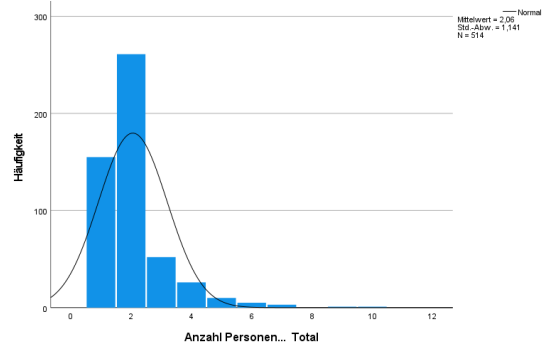
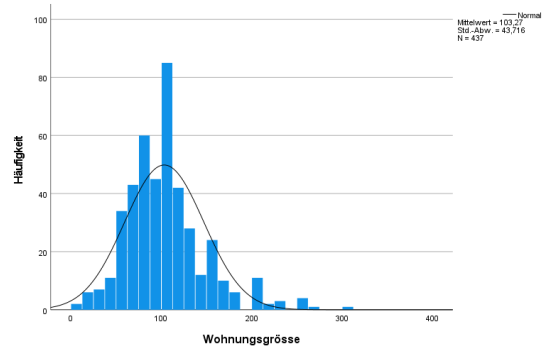
Streudiagramm von Wohnungsgröße Schritt: Anzahl Personen... Total



Korrelationen

		Anzahl Personen... Total	Wohnungsgröße
Anzahl Personen... Total	Pearson-Korrelation	1	,295**
	Sig. (2-seitig)		<.001
	N	514	399
Wohnungsgröße	Pearson-Korrelation	,295**	1
	Sig. (2-seitig)	<.001	
	N	399	437

** Die Korrelation ist auf dem Niveau von 0,01 (2-seitig) signifikant.



Wegzug

Beschreibung des Wohnobjekts

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Wohnung	340	31,5	68,4	68,4
	Einfamilienhaus	138	12,8	27,8	96,2
	anderes Wohnobjekt (z.B. Hotel)	1	,1	,2	96,4
	Einzelzimmer/Mansarde	15	1,4	3,0	99,4
	Kollektivhaushalt (z.B. Altersheim)	3	,3	,6	100,0
	Gesamt	497	46,1	100,0	
Fehlend	99	24	2,2		
	System	557	51,7		
	Gesamt	581	53,9		
Gesamt		1078	100,0		

Anzahl Zimmer des Wohnobjekts

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1 bis 1.5 Zimmer	28	2,6	5,6	5,6
	2 bis 2.5 Zimmer	44	4,1	8,7	14,3
	3 bis 3.5 Zimmer	95	8,8	18,8	33,1
	4 bis 4.5 Zimmer	166	15,4	32,9	66,1
	5 Zimmer und mehr	171	15,9	33,9	100,0
	Gesamt	504	46,8	100,0	
Fehlend	99	17	1,6		
	System	557	51,7		
	Gesamt	574	53,2		
Gesamt		1078	100,0		

Wohnobjekt: Miete oder Eigentum

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Eigentum	193	17,9	40,1	40,1
	Miete/Untermiete	275	25,5	57,2	97,3
	Anderes (z.B. Dienstwohnung)	13	1,2	2,7	100,0
	Gesamt	481	44,6	100,0	
Fehlend	99	40	3,7		
	System	557	51,7		
	Gesamt	597	55,4		
Gesamt		1078	100,0		

Baujahr

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	nach 2010	42	3,9	8,7	8,7
	1991-2010	99	9,2	20,5	29,2
	1960-1990	240	22,3	49,7	78,9
	vor 1960	102	9,5	21,1	100,0
	Gesamt	483	44,8	100,0	
Fehlend	99	38	3,5		
	System	557	51,7		
	Gesamt	595	55,2		
Gesamt		1078	100,0		

Zustand des Wohnobjekts

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	renovierte Wohnung (innerhalb letzten 10 Jahre)	215	19,9	55,7	55,7
	nicht renovierte Wohnung	171	15,9	44,3	100,0
	Gesamt	386	35,8	100,0	
Fehlend	99	135	12,5		
	System	557	51,7		
	Gesamt	692	64,2		
Gesamt		1078	100,0		

Anzahl Zimmer am neuen Wohnort:

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1	25	2,3	5,1	5,1
	2	79	7,3	16,1	21,1
	3	173	16,0	35,2	56,3
	4	107	9,9	21,7	78,0
	5	73	6,8	14,8	92,9
	6	19	1,8	3,9	96,7
	7	6	,6	1,2	98,0
	8	4	,4	,8	98,8
	9	3	,3	,6	99,4
	10	2	,2	,4	99,8
	16	1	,1	,2	100,0
	Gesamt	492	45,6	100,0	
Fehlend	99	29	2,7		
	System	557	51,7		
	Gesamt	586	54,4		
Gesamt		1078	100,0		

Beschreibung des Wohnobjekts * Anzahl Zimmer des Wohnobjekts Kreuztabelle

Anzahl

		Anzahl Zimmer des Wohnobjekts					Gesamt
		1 bis 1.5 Zimmer	2 bis 2.5 Zimmer	3 bis 3.5 Zimmer	4 bis 4.5 Zimmer	5 Zimmer und mehr	
Beschreibung des Wohnobjekts	Wohnung	10	40	87	144	54	335
	Einfamilienhaus	1	1	3	15	110	130
	anderes Wohnobjekt (z.B. Hotel)	0	0	0	1	0	1
	Einzelzimmer/Mansarde	10	0	1	1	3	15
	Kollektivhaushalt (z.B. Altersheim)	2	0	0	0	1	3
Gesamt		23	41	91	161	168	484

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (zweiseitig)
Pearson-Chi-Quadrat	358,563 ^a	16	<.001
Likelihood-Quotient	265,514	16	<.001
Zusammenhang linear-mit-linear	2,322	1	,128
Anzahl der gültigen Fälle	484		

a. 14 Zellen (56.0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist .05.

Haushaltsart

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Einpersonenhaushalt	138	12,8	27,8	27,8
	Alleinerziehend mit Kind(ern)	9	,8	1,8	29,6
	Paar ohne Kind(ern)	129	12,0	26,0	55,5
	Paar mit Kind(ern)	112	10,4	22,5	78,1
	Wohngemeinschaft	57	5,3	11,5	89,5
	Andere	52	4,8	10,5	100,0
	Gesamt	497	46,1	100,0	
Fehlend	99	24	2,2		
	System	557	51,7		
	Gesamt	581	53,9		
Gesamt		1078	100,0		

Anzahl Personen... Total * Anzahl Personen im Haushalt am vorherigen Wohnort Kreuztabelle

Anzahl	Anzahl Personen im Haushalt am vorherigen Wohnort											Gesamt
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11		
Anzahl Personen... Total	1	90	46	7	7	0	0	1	0	0	2	153
	2	23	183	15	14	11	1	0	1	1	0	249
	3	9	17	15	6	0	1	0	1	0	0	49
	4	7	6	2	10	0	1	0	0	0	0	26
	5	2	3	4	0	0	0	0	0	0	0	9
	6	0	4	0	0	0	1	0	0	0	0	5
	7	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3
	9	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	10	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Gesamt		132	259	46	37	11	5	1	2	1	2	496

Anzahl Personen im Haushalt am neuen Wohnort: * Anzahl Personen... Total Kreuztabelle

Anzahl	Anzahl Personen... Total											Gesamt
	1	2	3	4	5	6	7	8	9			
Anzahl Personen im Haushalt am neuen Wohnort	1	92	32	17	6	4	1	1	2	1	1	156
	2	35	123	37	20	6	4	1	0	0	0	226
	3	3	8	17	4	0	0	0	0	0	0	32
	4	0	4	2	4	2	1	0	0	0	0	13
	5	2	2	1	0	2	0	0	0	0	0	7
	6	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2
	7	0	0	2	0	0	0	1	0	0	0	3
	8	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	9	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	10	0	3	1	0	0	0	0	0	0	0	4
	11	0	4	0	0	0	0	0	0	0	1	5
Gesamt		133	179	77	34	14	8	3	2	2	2	452

Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	unter CHF 50'000	66	6,1	16,7	16,7
	CHF 50'000 bis 80'000	94	8,7	23,7	40,4
	CHF 80'001 bis 110'000	83	7,7	21,0	61,4
	CHF 110'001 bis 140'000	59	5,5	14,9	76,3
	CHF 140'001 bis 200'000	49	4,5	12,4	88,6
	mehr als CHF 200'000	45	4,2	11,4	100,0
	Gesamt	396	36,7	100,0	
Fehlend	99	125	11,6		
	System	557	51,7		
	Gesamt	682	63,3		
Gesamt		1078	100,0		

Haushaltsart * Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto) Kreuztabelle

Anzahl

Haushaltsart		Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)						Gesamt
		unter CHF 50'000	CHF 50'000 bis 80'000	CHF 80'001 bis 110'000	CHF 110'001 bis 140'000	CHF 140'001 bis 200'000	mehr als CHF 200'000	
Einpersonenhaushalt		39	40	21	10	4	0	114
Alleinerziehend mit Kind(ern)		0	2	2	1	1	2	8
Paar ohne Kind(ern)		6	23	30	15	12	19	105
Paar mit Kind(ern)		6	8	9	17	21	11	72
Wohngemeinschaft		8	8	12	5	4	8	45
Andere		4	11	7	8	6	4	40
Gesamt		63	92	81	56	48	44	384

Bericht

	Wohnungsgrösse	Grösse der Wohnung am neuen Wohnort (m2)	Nettomietzins	Bei Mieta/Untermiete am neuen Wohnort: Monatlicher Netto-Mietzins der Wohnung (ohne Nebenkosten für Heizung, Warmwasser usw.); Nettomiete/m 2 vor Wegzug	Nettomiete/m 2 nach Wegzug
Mittelwert	112,47	99,38	1555,09	1660,85	228,23
N	362	429	264	330	221
Std.-Abweichung	54,395	49,840	615,965	821,268	96,173
Median	100,00	90,00	1470,00	1500,00	218,00

Anzahl Zimmer des Wohnobjekts * Haushaltsart Kreuztabelle

Anzahl

Anzahl Zimmer des Wohnobjekts		Haushaltsart						Gesamt
		Einpersonenhaushalt	Alleinerziehend mit Kind(ern)	Paar ohne Kind(ern)	Paar mit Kind(ern)	Wohngemeinschaft	Andere	
1 bis 1.5 Zimmer		12	1	2	1	8	3	27
2 bis 2.5 Zimmer		36	0	2	1	1	0	40
3 bis 3.5 Zimmer		46	0	30	3	7	6	92
4 bis 4.5 Zimmer		26	3	56	30	19	24	158
5 Zimmer und mehr		12	5	36	75	20	16	164
Gesamt		132	9	126	110	55	49	481

Anzahl Zimmer am neuen Wohnort: * Anzahl Personen im Haushalt am neuen Wohnort: Kreuztabelle

Anzahl

Anzahl Zimmer am neuen Wohnort		Anzahl Personen im Haushalt am neuen Wohnort:											Gesamt	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1		21	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23
2		60	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77
3		63	93	11	0	0	0	0	1	2	1	1	1	172
4		15	77	9	3	2	0	0	0	0	1	0	1	107
5		9	35	10	12	1	2	1	0	0	0	0	1	71
6		1	11	2	1	3	0	0	0	0	0	1	0	19
7		0	4	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	6
8		0	3	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	4
9		1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	3
10		0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2
16		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Gesamt		170	243	34	16	7	2	3	1	3	3	3	3	485

Städtisch=>gleich 10'000 Einwohner, ländlich=<10'000 Einwohner * Haushaltsart Kreuztabelle

Anzahl

Städtisch=>gleich 10'000 Einwohner, ländlich=<10'000 Einwohner		Haushaltsart						Gesamt
		Einpersonenhaushalt	Alleinerziehend mit Kind(ern)	Paar ohne Kind(ern)	Paar mit Kind(ern)	Wohngemeinschaft	Andere	
städtisch		119	6	105	88	46	46	410
ländlich		19	3	24	24	11	6	87
Gesamt		138	9	129	112	57	52	497

Wohnobjekt: Miete oder Eigentum * Städtisch=>gleich 10'000 Einwohner, ländlich=<10'000 Einwohner Kreuztabelle

Anzahl

Wohnobjekt: Miete oder Eigentum		Städtisch=>gleich 10'000 Einwohner, ländlich=<10'000 Einwohner		Gesamt
		städtisch	ländlich	
Eigentum		144	49	193
Miete/Untermiete		244	31	275
Anderes (z.B. Dienstwohnung)		9	4	13
Gesamt		397	84	481

Beschreibung des Wohnobjekts * Wohnobjekt: Miete oder Eigentum Kreuztabelle

Anzahl

Beschreibung des Wohnobjekts	Wohnobjekt: Miete oder Eigentum	Wohnobjekt: Miete oder Eigentum			Gesamt
		Eigentum	Miete/Untermiete	Anderes (z.B. Dienstwohnung)	
Wohnung		71	237	7	315
Einfamilienhaus		112	15	3	130
anderes Wohnobjekt (z.B. Hotel)		0	0	1	1
Einzelzimmer/Mansarde		2	12	0	14
Kollektivhaushalt (z.B. Altersheim)		0	0	2	2
Gesamt		185	264	13	462

Anzahl Personen... Total * Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto) Kreuztabelle

Anzahl

Anzahl Personen... Total		Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)						Gesamt
		unter CHF 50'000	CHF 50'000 bis 80'000	CHF 80'001 bis 110'000	CHF 110'001 bis 140'000	CHF 140'001 bis 200'000	mehr als CHF 200'000	
1	42	36	20	11	4	0	113	
2	12	34	38	20	17	23	144	
3	6	10	14	11	12	7	60	
4	0	3	3	7	5	5	23	
5	0	0	0	3	4	2	9	
6	0	2	0	0	0	0	2	
7	0	0	1	0	1	0	2	
8	1	0	0	0	0	1	2	
Gesamt	61	85	76	52	43	38	355	

Nettomiete/m2 vor Wegzug * Baujahr

Nettomiete/m2 vor Wegzug

Baujahr	Mittelwert	N	Std.-Abweichung	Median
nach 2010	292,55	22	62,107	284,50
1991-2010	223,79	28	42,574	218,00
1960-1990	212,69	111	112,620	204,00
vor 1960	233,02	51	82,868	226,00
Insgesamt	227,33	212	97,061	218,00

Nettomiete/m2 vor Wegzug * Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)

Nettomiete/m2 vor Wegzug

Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)	Mittelwert	N	Std.-Abweichung	Median
unter CHF 50'000	222,80	40	69,888	203,00
CHF 50'000 bis 80'000	238,54	56	153,150	210,00
CHF 80'001 bis 110'000	229,76	45	70,371	231,00
CHF 110'001 bis 140'000	207,00	21	58,152	218,00
CHF 140'001 bis 200'000	206,75	16	72,556	208,00
mehr als CHF 200'000	264,13	15	79,208	240,00
Insgesamt	229,15	193	101,450	216,00

Richtungsmaße

Nominal bezüglich Intervall	Eta	Wert
Wohnungsgrösse abhängig		,512
Beschreibung des Wohnobjekts abhängig		,719

Korrelationen

Spearman-Rho	größerer Platzbedarf	kleinerer Platzbedarf	Veränderung der privaten Situation	Veränderung der beruflichen Situation	Grösse der Wohnung am neuen Wohnort (m2)	Anzahl Zimmer am neuen Wohnort
größerer Platzbedarf	Korrelationskoeffizient: 1,000 Sig. (2-seitig): . N: 492	Korrelationskoeffizient: -,196** Sig. (2-seitig): <.001 N: 486	Korrelationskoeffizient: ,135** Sig. (2-seitig): ,003 N: 489	Korrelationskoeffizient: ,014 Sig. (2-seitig): ,765 N: 491	Korrelationskoeffizient: ,121 Sig. (2-seitig): ,014 N: 408	Korrelationskoeffizient: ,134** Sig. (2-seitig): ,004 N: 470
kleinerer Platzbedarf	Korrelationskoeffizient: -,196** Sig. (2-seitig): <.001 N: 486	Korrelationskoeffizient: 1,000 Sig. (2-seitig): . N: 495	Korrelationskoeffizient: -,045 Sig. (2-seitig): ,320 N: 490	Korrelationskoeffizient: -,100* Sig. (2-seitig): ,028 N: 488	Korrelationskoeffizient: -,103* Sig. (2-seitig): ,037 N: 412	Korrelationskoeffizient: -,181** Sig. (2-seitig): <.001 N: 474
Veränderung der privaten Situation	Korrelationskoeffizient: ,135** Sig. (2-seitig): ,003 N: 489	Korrelationskoeffizient: -,045 Sig. (2-seitig): ,320 N: 490	Korrelationskoeffizient: 1,000 Sig. (2-seitig): . N: 507	Korrelationskoeffizient: ,157** Sig. (2-seitig): <.001 N: 490	Korrelationskoeffizient: -,061 Sig. (2-seitig): ,211 N: 419	Korrelationskoeffizient: -,072 Sig. (2-seitig): ,117 N: 481
Veränderung der beruflichen Situation	Korrelationskoeffizient: ,014 Sig. (2-seitig): ,765 N: 491	Korrelationskoeffizient: -,100* Sig. (2-seitig): ,028 N: 488	Korrelationskoeffizient: ,157** Sig. (2-seitig): <.001 N: 490	Korrelationskoeffizient: 1,000 Sig. (2-seitig): . N: 496	Korrelationskoeffizient: -,109* Sig. (2-seitig): ,027 N: 412	Korrelationskoeffizient: -,041 Sig. (2-seitig): ,474 N: 426
Grösse der Wohnung am neuen Wohnort (m2)	Korrelationskoeffizient: ,121 Sig. (2-seitig): ,014 N: 408	Korrelationskoeffizient: -,103* Sig. (2-seitig): ,037 N: 412	Korrelationskoeffizient: -,061 Sig. (2-seitig): ,211 N: 419	Korrelationskoeffizient: -,109* Sig. (2-seitig): ,027 N: 412	Korrelationskoeffizient: 1,000 Sig. (2-seitig): . N: 429	Korrelationskoeffizient: ,785** Sig. (2-seitig): <.001 N: 1.000
Anzahl Zimmer am neuen Wohnort	Korrelationskoeffizient: ,134** Sig. (2-seitig): ,004 N: 470	Korrelationskoeffizient: -,181** Sig. (2-seitig): <.001 N: 474	Korrelationskoeffizient: -,072 Sig. (2-seitig): ,117 N: 481	Korrelationskoeffizient: -,041 Sig. (2-seitig): ,371 N: 474	Korrelationskoeffizient: ,785** Sig. (2-seitig): <.001 N: 426	Korrelationskoeffizient: 1,000 Sig. (2-seitig): . N: 492

** Die Korrelation ist auf dem 0.01 Niveau signifikant (zweiseitig).

* Die Korrelation ist auf dem 0.05 Niveau signifikant (zweiseitig).

Korrelationen

			Veränderung der privaten Situation	Veränderung der beruflichen Situation	Baujahr	Nettomietzins
Spearman-Rho	Veränderung der privaten Situation	Korrelationskoeffizient	1,000	,157**	,039	-,042
		Sig. (2-seitig)	.	<.001	,395	,506
		N	507	490	469	255
	Veränderung der beruflichen Situation	Korrelationskoeffizient	,157**	1,000	,007	,005
		Sig. (2-seitig)	<.001	.	,879	,943
		N	490	496	460	254
	Baujahr	Korrelationskoeffizient	,039	,007	1,000	-,342**
		Sig. (2-seitig)	,395	,879	.	<.001
		N	469	460	483	248
	Nettomietzins	Korrelationskoeffizient	-,042	,005	-,342**	1,000
		Sig. (2-seitig)	,506	,943	<.001	.
		N	255	254	248	264

** Die Korrelation ist auf dem 0,01 Niveau signifikant (zweiseitig).

Kreuztabelle

Anzahl

		Baujahr				Gesamt
		nach 2010	1991-2010	1960-1990	vor 1960	
Beschreibung des Wohnobjekts	Wohnung	38	66	155	57	316
	Einfamilienhaus	0	28	73	31	132
	Einzelzimmer/Mansarde	0	2	6	6	14
	Kollektivhaushalt (z.B. Altersheim)	0	0	0	1	1
Gesamt		38	96	234	95	463

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotisch e Signifikanz (zweiseitig)
Pearson-Chi-Quadrat	27,581 ^a	9	,001
Likelihood-Quotient	37,368	9	<.001
Zusammenhang linear- mit-linear	16,078	1	<.001
Anzahl der gültigen Fälle	463		

a. 7 Zellen (43,8%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5.
Die minimale erwartete Häufigkeit ist ,08.

Korrelationen

			Anzahl Zimmer des Wohnobjekts	Anzahl Personen... Total
Spearman-Rho	Anzahl Zimmer des Wohnobjekts	Korrelationskoeffizient	1,000	,497**
		Sig. (2-seitig)	.	<.001
		N	504	448
	Anzahl Personen... Total	Korrelationskoeffizient	,497**	1,000
		Sig. (2-seitig)	<.001	.
		N	448	464

** Die Korrelation ist auf dem 0,01 Niveau signifikant (zweiseitig).

Korrelationen

			Anzahl Personen... Total	Nettomietzins
Anzahl Personen... Total	Pearson-Korrelation		1	,172**
		Sig. (2-seitig)		,008
		N	464	238
Nettomietzins	Pearson-Korrelation		,172**	1
		Sig. (2-seitig)		,008
		N	238	264

** Die Korrelation ist auf dem Niveau von 0,01 (2-seitig) signifikant.

Korrelationen

			Anzahl Personen... Total	Haushaltsein- kommen pro Jahr (brutto)
Spearman-Rho	Anzahl Personen... Total	Korrelationskoeffizient	1,000	,443**
		Sig. (2-seitig)	.	<.001
		N	464	355
	Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)	Korrelationskoeffizient	,443**	1,000
		Sig. (2-seitig)	<.001	.
		N	355	396

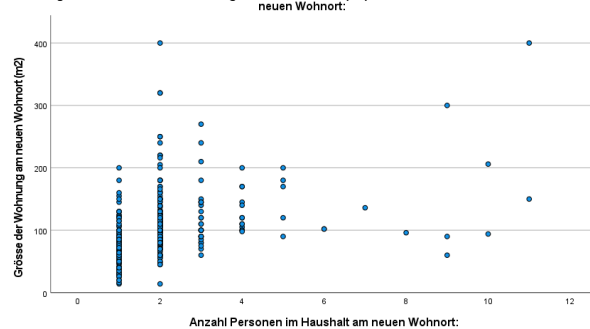
** Die Korrelation ist auf dem 0,01 Niveau signifikant (zweiseitig).

Bericht

Grösse der Wohnung am neuen Wohnort (m2)

Anzahl Personen im Haushalt am neuen Wohnort:	Mittelwert	N	Std.-Abweichung	Median
1	72,85	149	31,891	67,00
2	109,39	216	48,008	100,00
3	121,55	29	50,055	100,00
4	129,85	13	32,754	120,00
5	152,00	5	45,497	170,00
6	102,00	2	,000	102,00
7	136,00	1	.	136,00
8	96,00	1	.	96,00
9	150,00	3	130,767	90,00
10	150,00	2	79,196	150,00
11	275,00	2	176,777	275,00
Insgesamt	99,74	423	49,920	90,00

Streudiagramm von Grösse der Wohnung am neuen Wohnort (m2) Schritt: Anzahl Personen im Haushalt am neuen Wohnort:



Korrelationen

		Anzahl Personen im Haushalt am neuen Wohnort:	Grösse der Wohnung am neuen Wohnort (m2)
Anzahl Personen im Haushalt am neuen Wohnort:	Pearson-Korrelation	1	,392**
	Sig. (2-seitig)		<.001
	N	508	423
Grösse der Wohnung am neuen Wohnort (m2)	Pearson-Korrelation	,392**	1
	Sig. (2-seitig)	<.001	
	N	423	429

** . Die Korrelation ist auf dem Niveau von 0,01 (2-seitig) signifikant.

Zuzug und Wegzug

Bericht

	Nettomiete/m 2 nach Zuzug	Nettomiete/m 2 vor Zuzug	Nettomiete/m 2 vor Wegzug	Nettomiete/m 2 nach Wegzug
Mittelwert	244,97	232,24	228,23	244,63
N	279	260	221	288
Std.-Abweichung	97,253	123,052	96,173	101,656
Median	240,00	219,50	218,00	235,50

Wohndauer am letzten Wohnort

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	0-5 Jahre	142	13,2	27,4	27,4
	6-10 Jahre	66	6,1	12,7	40,1
	11-15 Jahre	53	4,9	10,2	50,3
	16-20 Jahre	35	3,2	6,7	57,0
	über 20 Jahre	223	20,7	43,0	100,0
	Gesamt	519	48,1	100,0	
Fehlend	System	559	51,9		
Gesamt		1078	100,0		

Wohndauer am jetzigen Wohnort

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	0-5 Jahre	105	9,7	20,3	20,3
	6-10 Jahre	63	5,8	12,2	32,6
	11-15 Jahre	48	4,5	9,3	41,9
	16-20 Jahre	43	4,0	8,3	50,2
	über 20 Jahre	257	23,8	49,8	100,0
	Gesamt	516	47,9	100,0	
Fehlend	System	562	52,1		
Gesamt		1078	100,0		

Bericht

	Nettomiete/m 2 bisher	Nettomiete/m 2 neu
Mittelwert	230,40	244,80
N	481	567
Std.-Abweichung	111,416	99,426
Median	218,00	236,00
Minimum	16	20
Maximum	1200	800

Städtisch= > gleich 10'000 Einwohner, ländlich =< 10'000 Einwohner

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	städtisch	900	83,5	83,5	83,5
	ländlich	178	16,5	16,5	100,0
	Gesamt	1078	100,0	100,0	

Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto) * Städtisch= > gleich 10'000 Einwohner, ländlich =< 10'000 Einwohner Kreuztabelle

Anzahl

	Städtisch= > gleich 10'000 Einwohner, ländlich =< 10'000 Einwohner			Gesamt
		städtisch	ländlich	
	Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)	unter CHF 50'000	161	
	CHF 50'000 bis 80'000	204	33	237
	CHF 80'001 bis 110'000	122	36	158
	CHF 110'001 bis 140'000	103	15	118
	CHF 140'001 bis 200'000	74	18	92
	mehr als CHF 200'000	52	12	64
Gesamt		716	143	859

Städtisch= > gleich 10'000 Einwohner, ländlich =< 10'000 Einwohner * Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto) Kreuztabelle

Anzahl

		Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)					Gesamt	
		unter CHF 50'000	CHF 50'000 bis 80'000	CHF 80'001 bis 110'000	CHF 110'001 bis 140'000	CHF 140'001 bis 200'000		mehr als CHF 200'000
		Städtisch= > gleich 10'000 Einwohner, ländlich =< 10'000 Einwohner	städtisch	161	204	122		103
	ländlich	29	33	36	15	18	12	143
Gesamt		190	237	158	118	92	64	859

Bericht

	Nettomiete/m 2 bisher	Nettomiete/m 2 neu
Mittelwert	230,40	244,80
N	481	567
Std.-Abweichung	111,416	99,426
Summe	110820	138802

Bericht

	Nettomiete_bi sher	Nettomiete_n eu
Mittelwert	1606,88	1675,70
N	563	654
Std.-Abweichung	783,848	786,398
Summe	904675	1095909

Bericht

Nettomiete/m2 Gemeinde

Städtisch= >gleich 10'000

Einwohner, ländlich

=<10'000 Einwohner

	Mittelwert	N	Std.- Abweichung	Median
städtisch	239,06	423	95,631	228,00
ländlich	229,39	77	104,716	220,00
Insgesamt	237,57	500	97,038	227,50

Korrelationen

			Nettomiete neu	Haushaltsein kommen pro Jahr (brutto)
Spearman-Rho	Nettomiete neu	Korrelationskoeffizient	1,000	,346**
		Sig. (2-seitig)	.	<.001
		N	654	546
	Haushaltseinkommen pro Jahr (brutto)	Korrelationskoeffizient	,346**	1,000
		Sig. (2-seitig)	<.001	.
		N	546	859

**. Die Korrelation ist auf dem 0,01 Niveau signifikant (zweiseitig).

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Untersuchung von Wohnpräferenzen und Umzugsmotiven für Ü60-Personen“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Opfikon, den 6. September 2021

Ladina Steiner