

**Wohnen im Alter:  
Die Konsequenzen der demografischen  
Entwicklung auf den Immobilienmarkt**

**Bachelorarbeit**

Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften – School of Management and Law

Diplomandin:

Julia Greber

08-611-030

Betreuende Dozentin:

Prof. Dr. Suzanne Ziegler

Datum der Abgabe:

25. Mai 2016

## Wahrheitserklärung

„Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig, ohne Mithilfe Dritter und nur unter Benützung der angegebenen Quellen verfasst habe und dass ich ohne schriftliche Zustimmung der Studiengangleitung keine Kopien dieser Arbeit an Dritte aushändigen werde.“

Gleichzeitig werden sämtliche Rechte am Werk an die Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) abgetreten. Das Recht auf Nennung der Urheberschaft bleibt davon unberührt.

Name der / des Studierenden (Druckbuchstaben)

Julia Greber

Unterschrift der / des Studierenden

---

## Herausgabeerklärung der / des Dozierenden

Herausgabe<sup>1)</sup> der Bachelor-Arbeit „Wohnen im Alter: Die Konsequenzen der demografischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt“

Die vorliegende Bachelor-Arbeit wird

- nicht herausgegeben.
- nicht herausgegeben werden bis ins Jahr .
- für eine uneingeschränkte Herausgabe freigegeben.

.....  
(Ort, Datum)

.....  
(Unterschrift der / des Dozierenden)

<sup>1)</sup> Unter "Herausgabe" wird sowohl die Einsichtnahme im Hause wie auch die Ausleihe bzw. die Abgabe zu Selbstkostenpreisen verstanden.

---

## Management Summary

Die Schweiz sieht sich mit einer demografischen Wandelung konfrontiert. Dies einerseits durch die kontinuierliche Erhöhung der Lebenserwartung, andererseits durch den Rückgang der Geburtenziffern. Diese Veränderung wird fundamental von der Bevölkerungsalterung geprägt. Nicht nur Politik, Gesellschaft und Wirtschaft sind betroffen, sondern auch der Immobilienmarkt spürt die Konsequenzen der demografischen Entwicklung und wird vor rundum neue Herausforderungen gestellt. So ist nicht nur ein zunehmender Mangel an Wohnformen für die pensionierten Menschen zu beobachten; es haben sich mit dem Eintritt ins Pensionsalter auch deren Wohnbedürfnisse geändert.

Da aufgrund der starken Zunahme älterer Menschen altersgerechtes Wohnen vermehrt an Bedeutung gewinnt, hat die vorliegende Arbeit zum Ziel, die veränderten Bedürfnisse der Pensionäre sowie die zukünftige Nachfrage nach Wohnimmobilien aufzuzeigen. Des Weiteren wird erörtert, wie die Wohnungswirtschaft auf die demografische Veränderung vorbereitet ist und wo Handlungsbedarf besteht.

Zu diesem Zweck wurde mit Hilfe von Fachliteratur die grundlegenden Informationen zur Schweizer Bevölkerungsentwicklung sowie den diversen Wohnformen dargelegt. Es wurden zusätzlich zwei Fragebogen entwickelt, welche einerseits an Pensionierte im Bezirk Höfe, andererseits an zwei Experten des gleichen Bezirks gerichtet waren.

Die Untersuchungen lassen erstens erkennen, dass sich der Grossteil der pensionierten Personen im Bezirk Höfe noch nicht mit dem Thema „Wohnen im Alter“ auseinandergesetzt hat, sich in ihrem Eigenheim sehr wohl fühlt und grosse Verwirrung zu den verschiedenen Wohnformen und deren Eigenschaften besteht. Aus den Befragungen zeigt sich zweitens, dass sich die Meinungen der Experten nicht in allen Punkten mit denjenigen der Pensionäre decken. Bei Expert 1 bestehen Diskrepanzen unter anderem bei den Punkten Kostengünstigkeit, Zentralität und Internetzugang. Expert 2 gewichtet das Bedürfnis einer hindernisfreien, zentralen und kostengünstigen Wohnung ungleich.

Generell heisst Wohnen im Alter bei den befragten Pensionären „Wohnen in den eigenen vier Wänden“. Ein Umzug wird bei der Mehrheit nur als Notlösung in Erwägung gezogen. Obwohl diese Wohnmobilität bei den Befragten begrenzt ist, wäre es nicht richtig, dieses Verhalten auf die zukünftigen Pensionäre im Bezirk Höfe zu schliessen, da sich die Lebensformen ändern. Zudem gibt es oft keine den Wohnbedürfnissen entsprechenden Angebote, weshalb sie sich mit den aktuellen Wohnverhältnissen glücklich schätzen.

Obschon heutzutage nur ein kleines Umzugspotenzial vorhanden ist, wird dieses in den kommenden Jahrzehnten anwachsen und muss mit einem entsprechenden Wohnangebot ausgeschöpft werden. Wichtig ist, dass ein Wohnkonzept erstellt wird, welches einen Mehrwert schafft und für die Pensionierten einen bedeutenden Vorteil mit sich bringt.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>VIII</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>IX</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>X</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Ausgangslage und Problemstellung .....	1
1.2 Zielsetzung und Forschungsfrage .....	2
1.3 Abgrenzungen .....	3
1.4 Aufbau der Arbeit und methodisches Vorgehen .....	3
<b>2 Demografische Situation in der Schweiz .....</b>	<b>5</b>
2.1 Auswahl und Definition der Altersgruppen .....	5
2.2 Demografische Situation und Entwicklungstendenzen in der Schweiz .....	5
2.3 Konsequenzen der demografischen Entwicklung .....	10
2.4 Szenarien zur Pflegebedürftigkeit .....	11
<b>3 Wohnsituation und Wohnformen der älteren Bevölkerung .....</b>	<b>13</b>
3.1 Aktuelle Wohnarten der Schweizer Bevölkerung .....	13
3.2 Interne Lebens- und Haushaltsformen im Alter .....	16
3.3 Externe Lebens- und Haushaltsformen im Alter .....	17
3.4 Neue Wohnformen: Anforderungen und Trends .....	19
3.5 Übersicht aller Wohnformen und Fazit .....	23
<b>4 Empirische Untersuchung der Zielgruppe .....</b>	<b>25</b>
4.1 Ist-Situation .....	25
4.2 Bedürfnisse .....	29
4.3 Zukunfts-Situation .....	33
4.4 Fazit der Umfrage .....	38
<b>5 Expertensicht .....</b>	<b>39</b>
5.1 Ist-Situation .....	39
5.2 Bedürfnisse der Zielgruppe .....	39
5.3 Zukunfts-Situation und Trends .....	42
5.4 Vision und Strategie .....	43
<b>6 Schlussfolgerung .....</b>	<b>44</b>
6.1 Zentrale Erkenntnisse .....	44

---

6.2 Grenzen der Arbeit.....	45
<b>7 Handlungsempfehlung .....</b>	<b>45</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>51</b>
<b>Anhang 1.....</b>	<b>57</b>
<b>Anhang 2.....</b>	<b>62</b>

---

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Entwicklung des Altersquotienten (in Anlehnung an Eberhardt, 2016, S. 60) ....5	5
Abb. 2: Altersaufbau der Bevölkerung (BFS, 2016b, G 1.3, S.2).....6	6
Abb. 3: Lebenserwartung bei Geburt in Jahren (in Anlehnung an BFS, 2014) .....8	8
Abb. 4: Anzahl Pflegebedürftige im Alter 65+ in Tausend (in Anlehnung an Höpflinger & Van Wezemaal, 2014, S. 41).....12	12
Abb. 5: Verteilung der Haushalte nach Alter und Eigentumsverhältnis (in Anlehnung an BFS, 2016d).....14	14
Abb. 6: Verfügbare Wohnfläche nach Alterskategorie (in Anlehnung an BFS, 2016e).15	15
Abb. 7: Prinzipien des universellen Design (in Anlehnung an Feddersen & Lüdtkke, 2009, S. 10-11) .....21	21
Abb. 8: Wohnverhältnisse .....26	26
Abb. 9: Haushalts- und Lebensformen .....27	27
Abb. 10: aktuelle Wohnungsgrösse von Einpersonenhaushalten .....28	28
Abb. 11: aktuelle Wohnungsgrösse von Zweipersonenhaushalten .....28	28
Abb. 12: Wohnzufriedenheit .....29	29
Abb. 13: Übersicht der sehr wichtigen Wohnkriterien.....30	30
Abb. 14: Umzugsbereitschaft .....34	34
Abb. 15: Zukunftswohnen .....34	34
Abb. 16: Auszugsgründe .....35	35
Abb. 17: Zukünftige Wohnungsgrösse von Einpersonenhaushalten.....36	36
Abb. 18: Zukünftige Wohnungsgrösse von Zweipersonenhaushalten .....36	36
Abb. 19: Furchtgründe.....37	37
Abb. 20: Abweichungen Expert 1 und befragte Pensionäre.....40	40
Abb. 21: Abweichungen Expert 2 und befragte Pensionäre.....41	41
Abb. 22: Normierung der Begrifflichkeit .....46	46
Abb. 23: Das Wohnzentrum .....50	50



---

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Entwicklung der Altersstruktur in Mio. (in Anlehnung an BFS, 2015a, S. 7).....	9
Tab. 2: Übersicht aller Wohnformen.....	24
Tab. 3: Vergleich Beurteilung Wohnkriterien.....	40

**Abkürzungsverzeichnis**

%	Prozent
Abb.	Abbildung
AHV	Alters- und Hinterbliebenenversicherung
BFS	Bundesamt für Statistik (Schweiz)
d.h.	das heisst
Mio.	Million
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Tab.	Tabelle
65+	Schweizer Bevölkerung, welche 65 Jahre alt oder älter ist

## 1 Einleitung

Die Thematik des starken Alterungsprozesses zählt zu den Dauerbrennern und rückt vermehrt in den Fokus von politischen Diskussionen. Doch nicht nur die Politik, sondern auch die Wirtschaft und Gesellschaft stehen aufgrund des demografischen Wandels, welcher primär durch die Bevölkerungsalterung geprägt ist, vor beachtlichen Herausforderungen. Obwohl das Thema der Lebenserwartung bereits in diversen Publikationen erforscht wurde, blieben insbesondere die Bedürfnisse der Zielgruppen sowie die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt bis anhin wenig behandelt. Fakt ist, dass sich die Schweiz in einem Wandel befindet, die Alterung nicht aufgehalten werden kann und nicht nur ein zunehmender Mangel an Wohnformen für ältere Menschen zu beobachten ist, sondern sich auch mit dem Eintritt ins Pensionsalter die Wohnbedürfnisse massgeblich verändert haben. In den folgenden Kapiteln umfasst die Zielgruppe alle Pensionierten in der Schweiz. Zurzeit liegt das Rentenalter für Frauen bei 64 Jahren und für Männer bei 65 Jahren. Aus Gründen der Einfachheit werden sowohl pensionierte Frauen wie auch pensionierte Männer unter dem Begriff „über 65-Jährige“ zusammengefasst – dieser Begriff wird ebenfalls als Synonym für die Begriffe „Pensionierte“ und „Pensionäre“ verwendet. In diesem Zusammenhang geht die vorliegende Arbeit der Frage nach, wie die Wohnungswirtschaft auf diesen demografischen Wandel vorbereitet ist und befasst sich mit den unterschiedlichen Wohnertwartungen der Zielgruppe im Bezirk Höfe.

### 1.1 Ausgangslage und Problemstellung

In den kommenden Jahrzehnten wird der Anteil der älteren Personen an der Schweizer Bevölkerung deutlich zunehmen (Bundesamt für Statistik [BFS], 2015a, S. 4). Die Bevölkerungsschicht der 65-Jährigen und Älteren wird sich, ausgehend vom Jahr 2015, um 47 % bis zum Jahr 2030 und um 80 % bis zum Jahr 2045 erhöhen (BFS, 2015a, S. 4). Nicht nur die genannte Bevölkerungsgruppe, sondern auch deren Angehörige, Wirtschaft, Politik und Gesellschaft werden durch die hohe Lebenserwartung vor komplett neue Aufgaben gestellt.

Somit wird die Zahl der Pensionäre stetig steigen. Mit dieser Steigerung verändern sich auch die Erwartungen und Vorstellungen vom Wohnen im Alter. So hängt die Qualität neuer Wohnformen nicht mehr bloss von der Wohnung per se ab.

Die demografische Entwicklung schlägt sich zweifelsohne auf die Struktur der Immobiliennachfrage nieder. Denn neben den klassischen Pflege- und Altersheimen verbreiten

sich diverse alternative Wohnformen für Menschen im fortgeschrittenen Alter. Somit werden in der Zukunft mehr Wohnungen nachgefragt werden, welche den veränderten Ansprüchen Rechnung tragen müssen. Diese Punkte stellen für den Immobilienmarkt ein Potenzial dar. Doch neben diesen Chancen steht der demografische Verlauf auch Konsequenzen und Herausforderungen gegenüber, welche vielschichtig sind. Beispielsweise ist der heutige Wohnungsmarkt stark auf die Bedürfnisse mobiler, junger Menschen ausgerichtet. Während nun aber Senioren ins Rentenalter treten, die aktiv, veränderungsbereit und erwartungsvoll sind, ist die Immobilienwirtschaft noch wenig auf die Umzugs- und Wohnbedürfnisse dieser Generation vorbereitet.

## **1.2 Zielsetzung und Forschungsfrage**

Die zentrale Forschungsfrage dieser Arbeit lautet: „Welches sind die Konsequenzen der demografischen Entwicklung auf den Schweizer Immobilienmarkt und wie decken sich die Erwartungen der alternden Gesellschaft mit dem Angebot an Wohnformen für diese ältere Generation?“ Die vorliegende Arbeit untersucht sowohl die Nachfrage als auch die Angebotsseite. Das Ziel der Bachelorthesis besteht darin, ungenutzte, wichtige Potenziale der Immobilienbranche aufzuzeigen, indem die Angebote mehr und vorteilhafter auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung zugeschnitten werden.

Die Arbeit soll die Anforderungen der zukünftigen Nachfrager in Hinblick auf deren Wohnbedürfnisse aufzeigen und insbesondere auch darlegen, welche Kenntnisse Experten über die präferierten Wohnformen und Wohnbedürfnisse der Zielgruppen haben, inwiefern sich diese decken oder aber unterscheiden und wo Handlungsbedarf besteht. Dazu werden in einem ersten Teil die demografische Situation in der Schweiz, die verschiedenen Konsequenzen sowie aktuelle Wohnsituationen der älteren Bevölkerung betrachtet, um auf folgende Fragen eine Antwort geben zu können:

1. Wie wird sich die Schweizer Bevölkerung im Laufe der nächsten Jahrzehnte verändern und was sind die wichtigsten Konsequenzen und Auswirkungen dieser demografischen Entwicklung?
2. Wo wohnt die ältere Generation und welche alternativen Wohnformen existieren?
3. Welche Art von Anforderungen an altersgerechtes Wohnen ist von Bedeutung?

Anschliessend werden die Bedürfnisse der zukünftigen Nachfrager im Bezirk Höfe untersucht und analysiert sowie deren Erwartungen dem Expertenwissen gegenübergestellt.

---

In den letzten beiden Kapiteln stehen die zentralen Erkenntnisse der Befragungen, eine Zukunftsprognose des Wohnimmobilienmarkts sowie Handlungsempfehlungen aufgrund der demografischen Alterung im Vordergrund. Es soll hierzu eine Empfehlung abgegeben werden, die die nachfolgenden Punkte umfasst:

1. Als Konsequenz einer neuen demografischen Struktur: Welche Trends sind zu beobachten und wie ändert sich die Nachfrage nach Wohnraum?
2. Welche Wohnformen werden in der Zukunft vermehrt an Bedeutung gewinnen?
3. Welche infrastrukturellen Anforderungen an Wohngebäude gilt es zu beachten?

Die vorliegende Arbeit richtet sich zum einen an Adressaten, die Anbieter diverser Wohnformen für Pensionierte sind, zum anderen an Menschen, die sich Gedanken über ihre Wohnsituation im Rentenalter machen, und fokussiert sich auf die veränderten Bedürfnisse dieser. In dieser Arbeit soll ein konkreter Mehrwert und somit Nutzen für den Leser in Form einer Gegenüberstellung von erwarteten Soll- und angebotenen Ist-Wohnformen für die ältere Generation geschaffen sowie hilfreiche Grundsätze und Empfehlungen zur Zukunftsnachfrage von Wohnformen angeboten werden.

### **1.3 Abgrenzungen**

Die vorliegende Arbeit ist auf die demografische Entwicklung in der Schweiz sowie deren Immobilienmarkt ausgerichtet. Aktuelle Situationen von ausländischen demografischen Entwicklungen und Wohnformen werden nicht berücksichtigt. Geografischer Fokus dieser Arbeit liegt in der Schweiz. Der theoretische Teil beschränkt sich auf die demografischen Entwicklungstendenzen sowie die aktuellen Wohnsituationen der älteren Bevölkerung in der Schweiz. Bei der empirischen Untersuchung in den Kapiteln 4 und 5 liegt der Fokus beim Bezirk Höfe. Diverse Pflege- und Sozialdienstleistungen werden an dieser Stelle nicht berücksichtigt. Gegenstand der Analyse stellt der Wohnimmobilienmarkt dar. Büroflächen werden nicht betrachtet.

### **1.4 Aufbau der Arbeit und methodisches Vorgehen**

Der Aufbau dieser Arbeit gliedert sich in mehrere Kapitel, die im Folgenden grob vorgestellt werden sollen. Nach der Einführung werden im ersten Teil der Arbeit die demografische Situation sowie die Konsequenzen beschrieben, wobei der geografische Fokus auf nationaler Ebene liegt. Im zweiten Teil werden aktuelle Wohnsituationen und Wohnformen der älteren Bevölkerung untersucht und mit Hilfe einer selbsterstellten Übersicht präsentiert. Darauf folgt im dritten Teil die empirische Untersuchung der Zielgruppe.

---

Diese umfasst Pensionierte, welche im Bezirk Höfe wohnhaft sind. Das Kapitel 4 widmet sich somit den Ergebnissen der eigenen empirischen Untersuchung und zeigt auf, welche Ansprüche, Ängste und Vorstellungen die Zukunftspensionäre in Bezug auf ihr Eigenheim im hohen Alter haben. In Kapitel 5, dem vierten Teil, soll die Angebotsseite mittels zwei Experteninterviews näher betrachtet und ausgewertet werden. Die Schlussfolgerung hat eine Gegenüberstellung der Vorstellungen der Pensionäre mit dem Expertenwissen sowie daraus resultierende zentrale Erkenntnisse zum Ziel. Abschliessend wird im letzten Kapitel eine Handlungsempfehlung abgegeben. Des Weiteren zielt dieser letzte Teil der Arbeit darauf ab, konkrete und praxistaugliche Hilfestellungen darzulegen, die dem Leser zeigen, wie den vorgängig definierten Herausforderungen entgegengetreten werden kann.

Die vorliegende Arbeit stützt sich auf bereits bestehende Studien- und Forschungsergebnisse. Anhand dieser bereits vorhandenen Sekundärliteratur sowie der Methode des Desk Research werden in einer ersten Phase das theoretische Verständnis sowie sich daraus ergebene Resultate entwickelt. Als Methode für die empirische Untersuchung dienten sowohl quantitative wie auch Experteninterviews mittels der standardisierten schriftlichen Befragung. Diese setzte sich aus mehreren Fragen zusammen, wobei bewusst gewisse Fragen offen gestellt und keine Antworten vorgegeben wurden, um vertiefte Erkenntnisse zu erhalten. Damit allgemeingültige Aussagen gemacht werden können, wurde bei der Auswahl der Befragten keine Fokussierung vorgenommen.

## 2 Demografische Situation in der Schweiz

Das nachfolgende Kapitel greift die Auswahl der Altersgruppen, die demografische Situation in der Schweiz sowie einige Konsequenzen auf.

### 2.1 Auswahl und Definition der Altersgruppen

In der vorliegenden Arbeit werden, wie bereits in der Einleitung erwähnt, die Pensionierten, d.h. die Altersgruppe der über 65-Jährigen betrachtet. Dies, weil sich viele in diesem Alter Gedanken um ihre zukünftige Wohnsituation sowie ihren Ruhestand machen. Die Frage, wie diese Personen im hohen Alter leben wollen, spielt hier eine entscheidende Rolle. Auch wenn über 65-Jährige nur vereinzelt zu den alten Menschen gezählt werden dürfen, so sind sie die zukünftigen Nachfrager und haben einen nicht geringen Einfluss auf das Wohnangebot, sofern ihre Wünsche, Erwartungen und Vorstellungen entsprechend berücksichtigt und ernst genommen werden.

### 2.2 Demografische Situation und Entwicklungstendenzen in der Schweiz

Der Altersquotient ergibt sich aus dem quantitativen Verhältnis zwischen den über 65-Jährigen und den 20- bis 65-Jährigen und bezeichnet die Entwicklung, bei welcher im Zeitverlauf der Anteil der 0- bis 19-Jährigen immer kleiner und der Bereich der mittleren und hohen Jahrgänge immer grösser wird (BFS, 2016a).

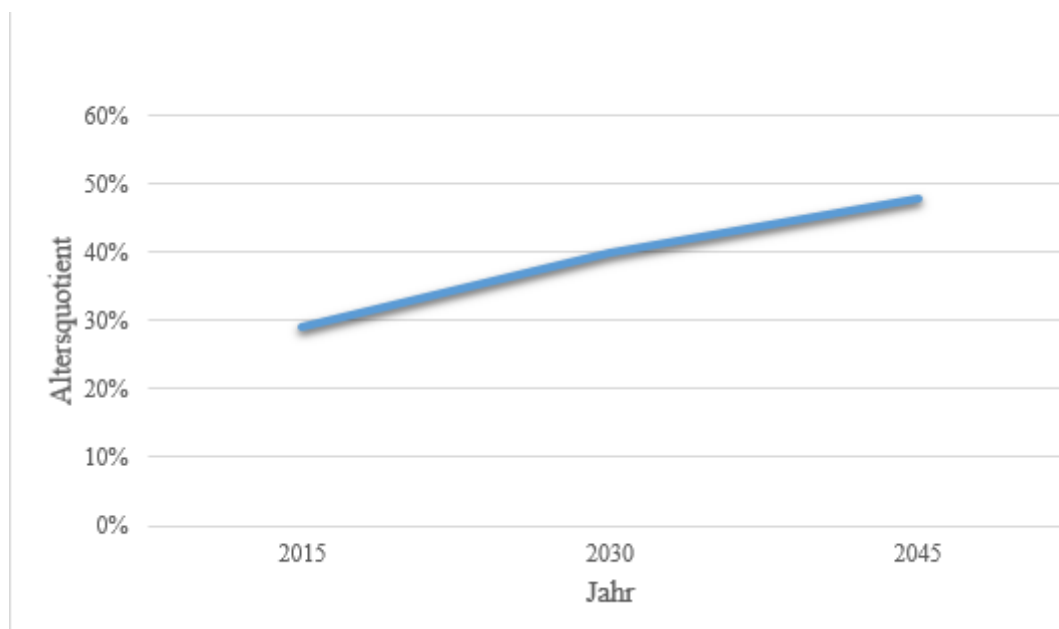


Abb. 1: Entwicklung des Altersquotienten (in Anlehnung an Eberhardt, 2016, S. 60)

Unsere Gesellschaft wird sich durch die demografische Alterungsentwicklung und den Strukturwandel merklich verändern. Ausgehend von 29,1 % im Jahr 2015 wird der Altersquotient in den kommenden Jahrzehnten stark zunehmen. So wird er im Jahr 2030 auf 39,6 % und im Jahr 2045 auf 48,1 % prognostiziert (Eberhardt, 2016, S. 60).

Die demografische Alterung ist sowohl eine Folge der niedrigen Geburtenraten als auch der Migrationsbilanz und der steigenden Lebenserwartung (BFS, 2015a, S. 6). Die Alterspyramide wird in den nächsten Jahrzehnten eine fundamentale Veränderung aufzeigen: aus ihrer Ursprungsform der Tanne entsteht zunehmend die Form einer Urne.

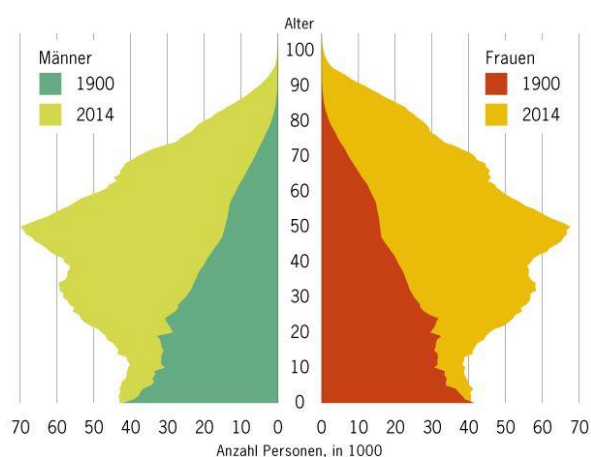


Abb. 2: Altersaufbau der Bevölkerung (BFS, 2016b, G 1.3, S.2)

Die Grafik zeigt, dass die Bevölkerung zum einen an der Spitze der Alterspyramide, zum anderen an deren Basis, also gewissermassen doppelt altert. Doch nicht nur die Schweiz, sondern beinahe alle Industrieländer sind von diesem demografischen Alterungsprozess betroffen – allerdings unterschiedlich stark (Schaltegger & Schaltegger, 2004, S. 743).

Bereits seit mehreren Jahrzehnten dauert dieser an und wird die Altersstruktur der Schweizer Bevölkerung in den kommenden Jahrzehnten nicht nur beträchtlich verändern, sondern sich massiv beschleunigen. Wir befinden uns daher nicht mehr im Anfangsstadium, sondern bereits inmitten des Wandels.

### Fertilität

Die Ursachen für die Alterungsbeschleunigung in den nächsten Jahrzehnten sind einerseits die geburtenstarken Jahrgänge, die zwischen 1950 und 1970 in der Schweiz geboren sind, andererseits der Rückgang der Geburtenzahlen in den vergangenen Jahrzehnten



(BFS, 2016b, S.2). Die Fertilität drückt die Kinderzahl pro Frau im Alter von 15 bis 49 Jahren aus und entspricht der zusammengefassten Geburtenziffer (Stanowsky, 2005, S. 2; Tönz, 2005, S. 3).

Um quantitativ den vollständigen Ersatz einer Generation zu sichern, beträgt der heutige Sollwert in Industrieländern 2,1 Kinder je Frau (Tönz, 2005, S. 3; Möckli, 1999, S. 46). Seit 2007 jedoch stagniert die Fertilität in der Schweiz bei durchschnittlich 1,5 Kindern (BFS, 2015c). Dies bedeutet, dass zur Konstanthaltung der Anzahl der Einwohner das Fertilitätsniveau in der Schweiz um 30 % steigen müsste. Die niedrigen Werte können auf unterschiedliche kulturelle, soziale und wirtschaftliche Gegebenheiten zurückzuführen sein, auf welche an dieser Stelle nicht eingegangen wird.

### **Migrationsbilanz**

Die Migrationsbilanz stellt das Verhältnis von Ein- und Auswanderung dar und bildet einen weiteren demografischen Bestimmungsfaktor (Höpfliger & Van Wezemaal, 2014, S. 31). Der Grossteil der zugewanderten Menschen stammt aus den Nachbarländern. Obschon vor allem junge Generationen in die Schweiz einwanderten und zu einer demographischen Verjüngung beitrugen, macht die Anzahl aller über 65-Jährigen, die ausserhalb der Schweiz geboren sind und nun in der Schweiz wohnen, rund ein Fünftel aus (Höpfliger & Van Wezemaal, 2014, S. 31).

### **Lebenserwartung**

Des Weiteren wird die Bevölkerungsalterung durch die Erhöhung der Lebenserwartung zusätzlich verstärkt. Die Lebenserwartung gibt an, wie viele weitere Lebensjahre Menschen eines gewissen Alters durchschnittlich, nach den geltenden Sterblichkeitsverhältnissen, noch leben können (Vornholz, 2015, S. 120).

Unter der Voraussetzung, dass sich die altersspezifischen Sterblichkeitsverhältnisse eines bestimmten Jahres während eines ganzen Lebens unveränderlich verhalten, entspricht sie der durchschnittlichen Zahl der zu erwartenden Lebensjahre eines Neugeborenen bei Geburt (OECD, 2014, S. 236).

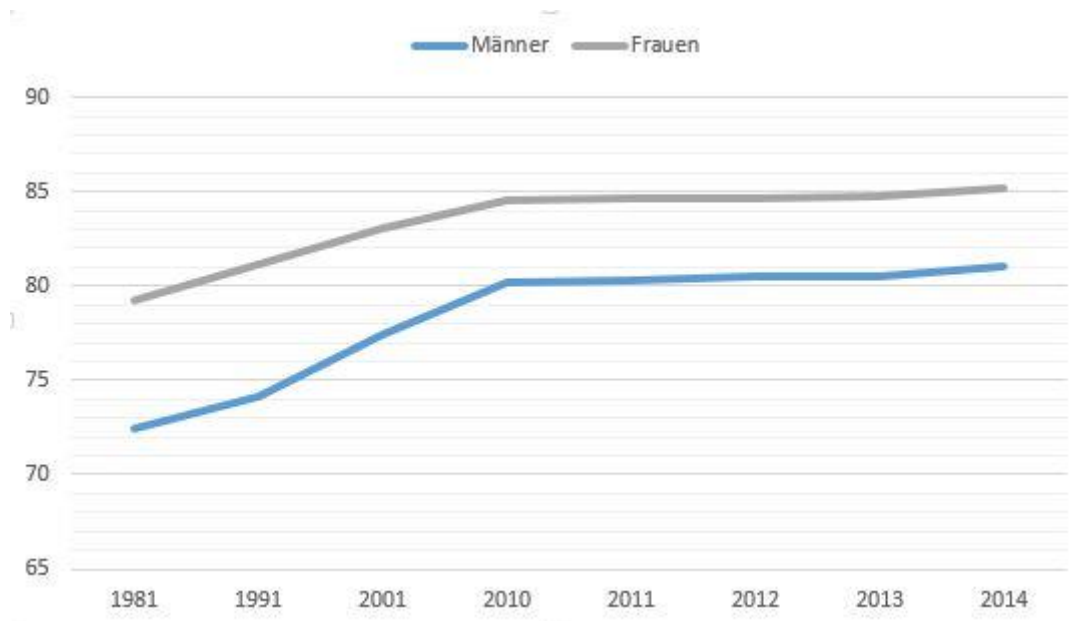


Abb. 3: Lebenserwartung bei Geburt in Jahren (in Anlehnung an BFS, 2014)

In der Schweiz ist die Lebenserwartung bei Geburt derzeit eine der höchsten der Welt (BFS, 2014). Seit 1981 stieg die Lebenserwartung von 72,4 auf 81,0 Jahre für die Männer und von 79,2 auf 85,2 Jahre für die Frauen (BFS, 2014). Verglichen mit der männlichen Lebenserwartung im Alter von 65 Jahren, die seit 1981 um über 35 % zugenommen hat, erfreut sich eine 65-jährige Frau heutzutage an weiteren 4,2 Lebensjahren (BFS, 2014).

Gründe für eine steigende Lebenserwartung liegen in Fortschritten der Medizin, besserer Ernährung, einem gesünderen Lebensstil, besserer Hygiene und in einem zunehmenden Wohlstand der Bevölkerung (Widmann, 2014, S. 12).

Auffällig ist, dass die Frauen sich über eine höhere Lebenserwartung freuen dürfen als die Männer. Während sich die geschlechtsspezifischen Lebenserwartungsunterschiede in Ländern mit verstärkter Urbanisierung und steigender wirtschaftlicher Entwicklung erweitern, verringern sich diese in Ländern mit ausgebauten gesundheits- und sozialpolitischen Versorgungsstrukturen (Höpflicher & Van Wezemaal, 2014, S. 32).

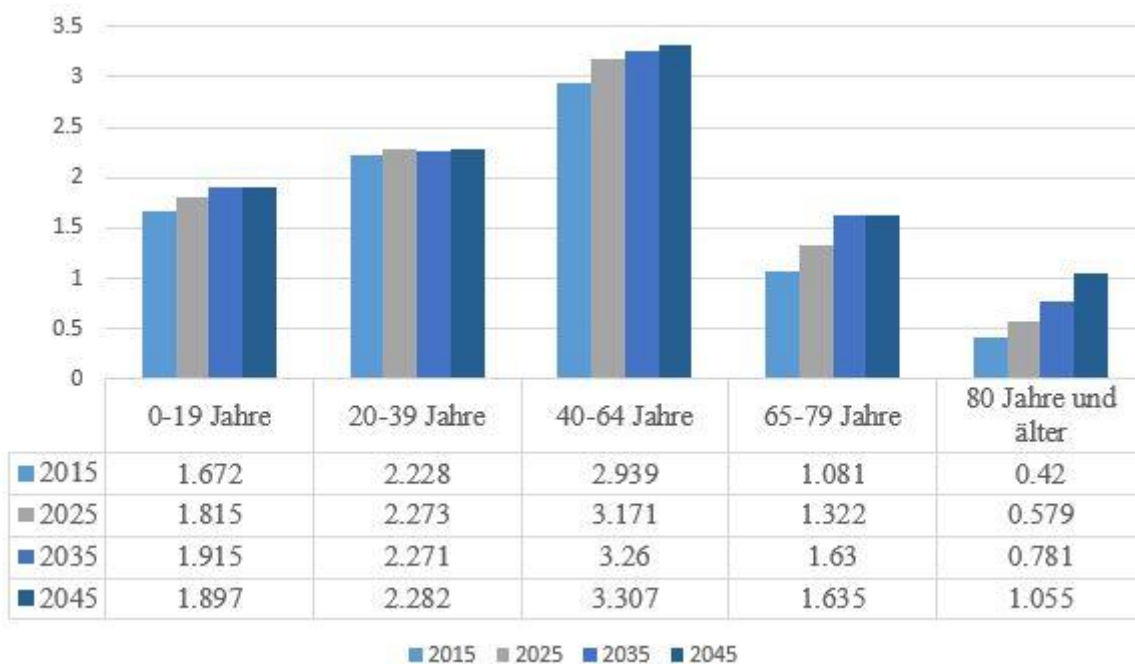
Daraus folgt der Schluss, dass sowohl wirtschaftliche als auch sozialpolitische, soziale und kulturelle Einflussfaktoren bei den unterschiedlichen geschlechtsspezifischen Lebenserwartungen eine Rolle spielen.

**Fazit**

Während sich der Verlauf der Geburtenhäufigkeit unberechenbar und tendenziell abnehmend verhält, wird die Lebensspanne der Schweizer kontinuierlich anwachsen. Das Referenzszenario des BFS, welches die plausibelste Entwicklung für die kommenden Jahrzehnte beschreibt, vermutet, dass sich die Bevölkerungsgruppe der unter 20-Jährigen und die Anzahl der Schweizer zwischen 20 bis 64 Jahren in den kommenden 30 Jahren zwar erhöhen wird, jedoch lediglich von 1,67 im Jahr 2015 auf 1,88 Millionen respektive von 5,17 auf 5,49 Millionen im Jahr 2030 (BFS, 2015a, S. 7). Bis zum Jahre 2045 erhöhen sich diese beiden Werte um weitere 0,02 bzw. 0,10 Millionen. Im Gegensatz dazu ist die Steigerung der Zahl der über 65-Jährigen drastischer. Ausgehend von 1,5 Millionen im Jahr 2015 steigt sie um über 44 % bis ins Jahr 2030 und um rund 80 % bis ins Jahr 2045 (BFS, 2015a, S. 7).

Dies bedeutet, dass in Zukunft nicht nur die Vorstellungen und Wünsche, sondern auch die Einstellungen dieser älteren Bevölkerungsschicht immer wichtiger werden und es gilt, diese zu beachten.

Die nachfolgende Abbildung stellt einen Überblick der Entwicklung der Altersstruktur der Schweizer Bevölkerung von 2015 bis 2045 dar.



Tab. 1: Entwicklung der Altersstruktur in Mio. (in Anlehnung an BFS, 2015a, S. 7)

### **2.3 Konsequenzen der demografischen Entwicklung**

Jede fünfte Person wird bis zum Jahr 2020 über 65 Jahre alt sein, bis zum Jahr 2030 gar jede vierte (Martel, 2016). Die Zahl der Hochbetagten, welche derjenigen der über 80-Jährigen entspricht, wird sich von 5 % im Jahr 2015 bis ins Jahr 2050 sogar beinahe verdoppeln und somit etwa 10 % der Gesamtbevölkerung ausmachen (Bürgstein, 2013, S. 118).

Es wird davon ausgegangen, dass angesichts dieser Tatsache des absoluten Wachstums der älteren Bevölkerungsschicht in der Schweiz, nicht nur der absolute Bedarf nach altersgerechten Unterkünften zunehmen und das Wohnungsangebot verstärkt auf Senioren ausgerichtet werden muss, sondern auch das Gesundheitswesen sowie die Arbeitswelt sich mit Herausforderungen konfrontiert sehen.

#### **Konsequenzen auf das Gesundheitswesen**

Das Gesundheitswesen bekommt die demografische Alterung in den kommenden Jahren wie folgt zu spüren: die erwerbstätige und jüngere Generation soll die ältere, nicht mehr erwerbstätige Bevölkerungsgruppe mit Zahlungsbeiträgen in die obligatorische Krankenpflegeversicherung unterstützen. Dies ist gemäss Krankenversicherungsgesetz die Kernidee des schweizerischen Gesundheitswesens (Bürgstein, 2013, S. 116).

#### **Konsequenzen auf die Alter- und Hinterbliebenenversicherung (AHV)**

Der Altersquotient, der sich aus der Anzahl der nicht mehr Erwerbstätigen in Relation zu den noch Erwerbstätigen errechnet, wird verstärkt ansteigen. Infolge steigender Lebenserwartung und zu niedriger Geburtenraten wird das Umlageverfahren langfristig nicht mehr funktionieren, weil immer weniger Beitragszahler immer mehr Rentner finanzieren müssen (Lachmann, 2004, S. 391).

Dies bedeutet, dass die ehemals Jüngeren in naher Zukunft nicht mehr ausreichend von der Umlagefinanzierung profitieren können. Mit einem vorprojizierten Altersquotienten von 48,1 % bis zum Jahre 2045 müssten 100 erwerbstätige Schweizer 48,1 Rentner finanzieren. Anders ausgedrückt müssten vier Kinder für die finanziellen Mittel ihrer Eltern sorgen, sofern beide Elternteile eine Rente beziehen. Diese Werte sind bedenklich und ernst zu nehmen.

## **Konsequenzen auf den Arbeitsmarkt**

Die Entwicklung des Erwerbspersonenpotenzials hängt ebenfalls von der demografischen Entwicklung ab. Unter dem Erwerbspotenzial versteht man neben den Erwerbspersonen – sowohl erwerbstätige als auch erwerbslose Personen, die eine Erwerbstätigkeit anstreben – alle weiteren Menschen im Erwerbsalter, die unter für sie günstigen Voraussetzungen eine Erwerbstätigkeit anstreben würden (Widmann, 2014, S. 31).

Gemäss Bundesamt für Statistik wächst die Erwerbsbevölkerung von 4,82 Millionen im Jahr 2014 auf 5,33 Millionen im Jahr 2045 (BFS, 2015a, S. 7). Für die Aufrechterhaltung des heutigen Wohlstandes und ein konstantes Wirtschaftswachstum wird angenommen, dass ein Gruppenwechsel von der jungen zur alten Erwerbstätigengeneration stattfinden wird (Ehrentraut & Fetzer, 2007, S.32).

Der heutigen, eher jugendorientierten Personalpolitik fehlt noch das Bewusstsein, in welchem Ausmass die demografische Entwicklung Einfluss auf die Altersstruktur der Arbeitnehmer haben wird; denn es wird zukünftig notwendig sein, verstärkt in ältere Mitarbeiter zu investieren, um den Arbeitskräftebedarf sowohl heute als auch morgen decken zu können (Widmann, 2014, S.41).

Damit langfristig genügend Arbeitskräfte vorhanden sind, müssen folglich zusätzliche ältere Menschen animiert werden, sich im Arbeitsleben zu engagieren. Dies kann erreicht werden, indem eine ausgeglichene Betriebsstruktur angestrebt wird, d. h. sowohl junge als auch alte Menschen gleichermaßen eingestellt und weitergebildet werden (Widmann, 2014, S.41). Ebenso wird es wertgeschätzt, flexibler zu werden, was den Berufsausstieg betrifft. Sowohl die Fortsetzung des Arbeitsverhältnisses über die Pensionierungsgrenze als auch die Abnahme der Frühpensionierungen werden in naher Zukunft keine Ausnahmen mehr darstellen; denn ohne ein entsprechendes Umdenken hinsichtlich der Arbeitnehmer in den nächsten Jahrzehnten kann die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz nachhaltig gefährdet werden (Eberhardt, 2016, S.62).

## **2.4 Szenarien zur Pflegebedürftigkeit**

Allgemein hat die Rate der Inanspruchnahme von Pflege zugenommen und wird aufgrund des demografischen Alterungsprozesses auch in den nächsten Jahrzehnten weiter ansteigen. 2010 liessen sich 125.000 pflegebedürftige Personen in der Schweiz schätzen, die über 65 Jahre alt waren. Bis 2030 wird diese Zahl weiter zunehmen. Der Pflegebedarf wird, je nach Annahme zur Entwicklung einer behinderungsfreien Lebenserwartung, im

mittleren Szenario jedoch auf 182.000 Menschen im Jahr 2030 wachsen (Höpflinger & Van Wezemaël, 2014, S. 41).

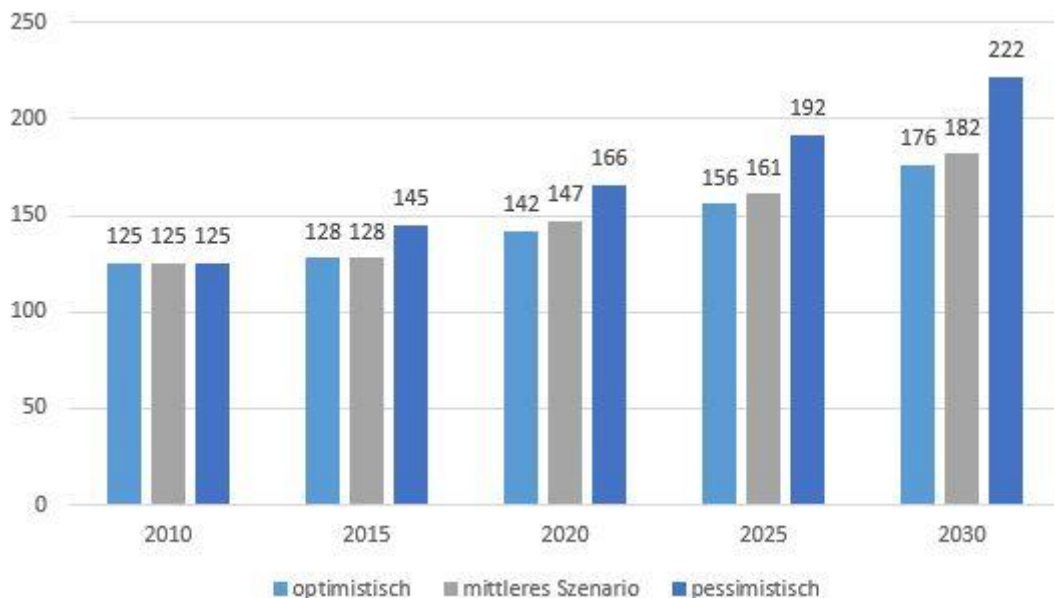


Abb. 4: Anzahl Pflegebedürftige im Alter 65+ in Tausend (in Anlehnung an Höpflinger & Van Wezemaël, 2014, S. 41)

Zu erwähnen ist jedoch, dass der Eintritt in ein Alters- oder Pflegeheim frühestens zu einem Zeitpunkt erfolgt, wenn die Pflege zu Hause unmöglich wird; denn der Anteil an Personen, welche über 80 Jahre alt sind und eine Pflege zu Hause beanspruchen, überwiegt diejenigen, die ebenfalls über 80 Jahre alt sind und in Pflege- oder Altersheimen wohnen (Martel, 2016). Der Bedarf an Pflegeplätzen wurde in der Vergangenheit überschätzt und es wurde ein Überangebot an stationären Pflegeplätzen geschaffen. Gründe für diese Entwicklung liegen einerseits in der Ablehnung eines Eintritts in ein Altersheim, andererseits in den immer „rüstigeren“ Senioren. Dementsprechend hoch liegt das Durchschnittsalter beim Eintritt in eine Pflegeinstitution, bei den Frauen bei 85 und bei den Herren bei 81 Jahren (Aschwanden, 2016).

### **3 Wohnsituation und Wohnformen der älteren Bevölkerung**

Das Thema „Wohnen im Alter“ ist heutzutage geläufig und hat sich zu einem wahren Modethema entwickelt. In der Öffentlichkeit sowie der Fachwelt werden diverse Wohnformen diskutiert. Ziel aller Wohnformen soll es sein, das Leben sowie die Lebensumgebung im Alter so angenehm wie möglich zu gestalten und die Autonomie und Selbstständigkeit bis ins hohe Alter zu gewährleisten (Lange-Lagemann, 2010, S. 30).

Im Folgenden werden anfänglich die allgemeinen Wohnarten der Schweizer Bevölkerung mit Fokus auf die Altersgruppen 65+ aufgezeigt. Im restlichen Kapitel liegt das Hauptgewicht auf den internen und externen Wohnformen der älteren Bevölkerung. Nachdem die Anforderungen an altersgerechtes Wohnen erörtert wurden, folgt eine Übersicht mit Fazit.

#### **3.1 Aktuelle Wohnarten der Schweizer Bevölkerung**

Von entscheidender Bedeutung für die Lebensqualität ist die Wohnsituation. Dies trifft nicht nur für jüngere Personen, sondern vor allem für die betagte Altersgruppe zu. Faktoren wie eine unsichere Wohnsituation, eine schlecht erreichbare Lage, eine weite Entfernung zu Dienstleistungsangeboten wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten oder fehlende Sicherheit erschweren den Pensionierten den Alltag (BFS, 2016c).

Im Folgenden werden die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung dargestellt, die anlässlich der Volkszählung 2000 erhoben wurden. Diese lassen Rückschlüsse auf die Wohnsituation der Betagten betreffend Eigentumsverhältnis, Wohnungsart, Wohnfläche und Mietpreise zu (BFS, 2016c). Eine allgemeine Feststellung liegt darin, dass die über 65-Jährigen in eher ärmeren Haushalten leben, während die 50- bis 64-Jährigen über mehr Wohnreichtum verfügen. Es bestehen jedoch regionale Unterschiede, auf welche nicht eingegangen wird (BFS, 2016c).

##### **Eigentumsverhältnisse**

Das Wohneigentum in der Schweiz hat im letzten Jahrhundert stark zugenommen. Zwischen 1900 und 2000 ist die Wohneigentumsquote von 31,3 auf 34,6 % gestiegen (Köchle, 2004, S. 65-75).

Im Jahr 2015 konnten von den knapp 1,9 Mio. Wohneinheiten, die vom gesamten Wohnungsmarkt in der Schweiz umfasst werden, rund 37 % als Wohneigentum bezeichnet werden (Hugentobler & Hofer, 2015, S. 19).

Obwohl Wohneigentum im Alter regional unterschiedlich verbreitet ist, wird allgemein festgestellt, dass bei älteren Menschen die Wohneigentumsquote bedeutend höher liegt als bei jüngeren. So ist gut die Hälfte der zwischen 65- und 74-Jährigen Wohneigentümer. Dies liegt daran, dass die Immobilien- und Bodenpreise relativ hoch sind und von der jungen Generation, die ihre berufliche Karriere erst noch startet, nicht bezahlt werden können (Höpflinger & Van Wezemaal, 2014, S. 70). Die nachfolgend erstellte Abbildung zeigt die Verteilung der Haushalte nach Alter und Eigentumsverhältnis.

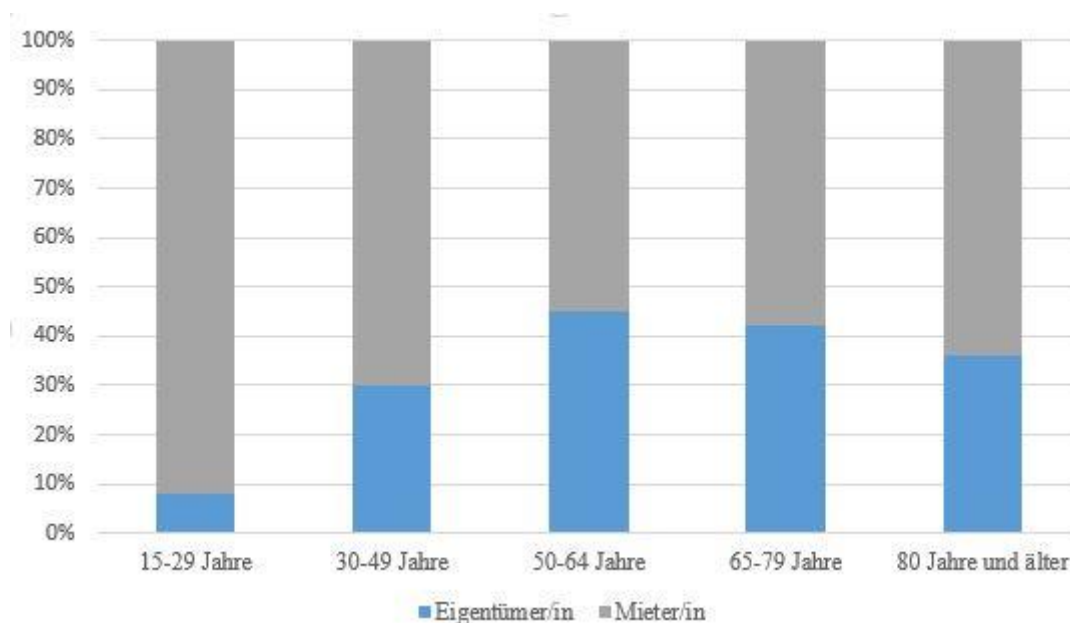


Abb. 5: Verteilung der Haushalte nach Alter und Eigentumsverhältnis (in Anlehnung an BFS, 2016d)

### Wohnungs- und Haushaltsgrösse

In den letzten Jahrzehnten hat sich bei den Wohnungs- und Haushaltsgrössen der älteren Personen eine Gegenläufigkeit entwickelt, indem die Wohnungen grösser und die Haushalte kleiner wurden. Gesamtschweizerisch betrug im Jahre 2013 der Anteil der zu Hause lebenden über 65-Jährigen in einem Mehrpersonenhaushalt 5 %. Im Jahre 1980 machte dieser Anteil noch 16 % aus. Ausgehend vom Jahr 1978 hat der Anteil der 1- bis 2-Zimmerwohnungen der über 65-Jährigen innerhalb von 35 Jahren um ganze 8 % abgenommen. Umgekehrt hat im selben Zeitraum der Anteil der Wohnungen mit 4 Zimmern und mehr um 8 % zugenommen (Höpflinger & Van Wezemaal, 2014, S. 107).



## Wohnfläche

Bemerkenswert ist, dass mit höher werdendem Alter die bewohnbare Fläche pro Person zunimmt. Während über 60 % der 30- bis 49-Jährigen mit maximal 19 m<sup>2</sup> zufrieden sind, werden die meisten Quadratmeter von den über 65-Jährigen benötigt. Es scheint einen offensichtlichen Zusammenhang zwischen Altersgruppe, Einfamilienhausbesitzern und der benötigten Quadratmeterfläche zu geben. Je höher die Alterskategorie, umso höher der Anteil der Hauseigentümer und umso stattlicher die verfügbare Wohnfläche. Umgekehrt gilt, je jünger die Bevölkerung, umso höher der Anteil der Mieter und umso geringer die verfügbare Wohnfläche (BFS, 2016e). Eine Übersicht zur verfügbaren Wohnfläche nach Alterskategorie gibt die nachfolgende Abbildung.

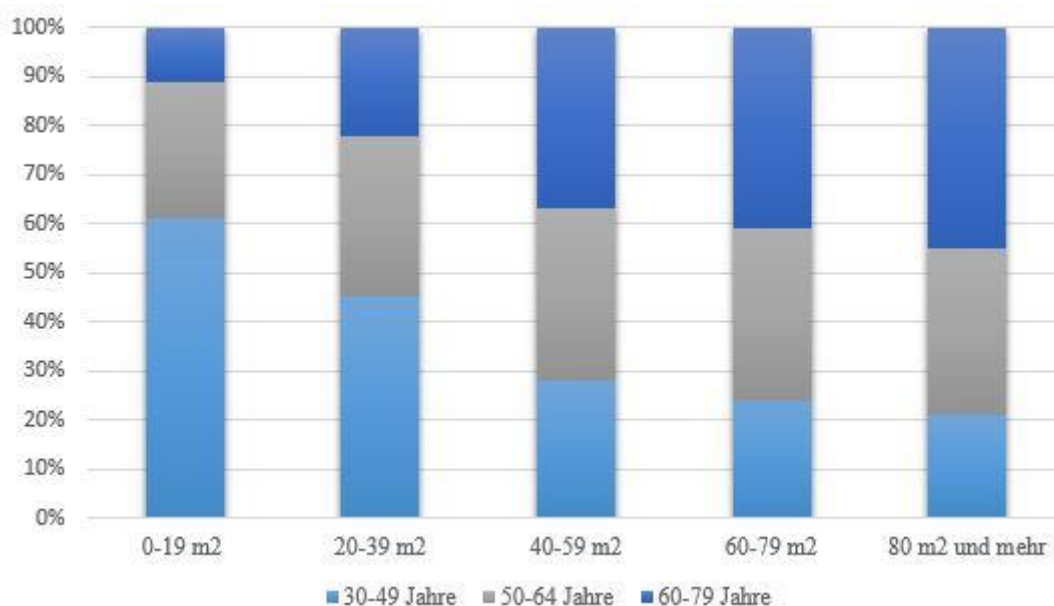


Abb. 6: Verfügbare Wohnfläche nach Alterskategorie (in Anlehnung an BFS, 2016e)

## Wohnausgaben

Wer zu zweit in einem Haushalt lebt, muss verhältnismässig weniger für Miete bezahlen als in Einpersonenhaushalten Lebende, da die Kosten aufgeteilt werden können. Im Durchschnitt machen die Wohnausgaben bei Zweipersonenhaushalten der über 65-Jährigen rund 17 % ihres Gesamtbudgets aus. Bei alleinlebenden Pensionären umfassen die Wohnausgaben 24 % des Bruttoeinkommens (Höpflinger & Van Wezemaal, 2014, S. 67). Unterscheidet man jedoch nach Einkommensklassen, ergeben sich beträchtliche Unterschiede der Wohnausgaben. Vergleicht man die absoluten Wohnkosten, zahlen die 20 %

der reichsten über 65-Jährigen zwar mehr, der Anteil am Gesamtbudget bleibt aber trotzdem geringer als bei den ärmeren Pensionären (Höpflinger & Van Wezemaal, 2014, S. 68).

### **3.2 Interne Lebens- und Haushaltsformen im Alter**

Wie bereits in Kapitel 2.2 erläutert, nimmt in der Schweiz der Anteil der älteren Personen stetig zu. Bis im Jahre 2020 wird jede fünfte Person das 65. Lebensjahr erreichen, bis im Jahre 2030 sogar jede vierte. Knapp 700.000 Personen werden bis dahin die Altersgrenze von 80 übersteigen. Eine zentrale Herausforderung der älter werdenden Gesellschaft stellt die Frage dar, wie diese Menschen ihre letzten Jahre verbringen (Pro Senectute, 2009).

#### **Eigenheim**

Trotz veränderter Wohnbedürfnisse ist das Führen eines selbstständigen Haushalts in der angestammten Wohnung die mit Abstand beliebteste Lebensform im Alter (Hauri, 2008).

Die Ursache für das Nichtwegziehen aus dem vertrauten Eigenheim ist sowohl auf persönliche als auch auf finanzielle Gründe zurückzuführen. Demnach äussern sich nicht nur die emotionale Bindung, der bestehende Bekanntenkreis sowie die lieb gewonnenen Gewohnheiten umzugshemmend. Oft ist es auch günstiger, das Eigenheim nicht zu verlassen, da die Liegenschaften, welche die Personen als Eigentümer besitzen, oft nur noch gering mit Hypotheken belastet sind (Wüest & Partner, 2012, S.100).

#### **Wohnen mit Service**

Wohnen mit Service, hier synonym gebraucht für betreutes Wohnen, stellt eine Wohn- und Betreuungsform für Senioren mit besonderen Wohn-, Vertrags-, Betreuungs- und Dienstleistungsfunktionen dar (Lange-Lagemann, 2010, S. 29). Es handelt sich hierbei um ein Wohnkonzept, welches als Alternative zum Eigenheim eine weiterhin selbstständige Lebensführung in einer barrierefreien Wohnung, mit der Option für professionelle Pflegeleistungen, darstellt (Mühlbauer, 2008, S. 3). Somit haben ältere Menschen zwar die Möglichkeit, sich in Bereichen wie Pflege, Haushalt, soziale Betreuung oder Verpflegung unterstützen und helfen zu lassen, das zentrale Ziel liegt aber darin, auch bei gesundheitlichen Einschränkungen eine selbstständige Lebens- und Wohnweise zu führen (Höpflinger, 2016).

Da der Begriff des betreuten Wohnens nicht geschützt ist, variieren sowohl die Leistungsangebote als auch die Kostenstrukturen stark. Zudem existieren weder gesetzliche Regelungen, die vorschreiben, welche Leistungen angeboten werden müssen, noch Kontrollinstanzen, die über die Leistungsstandards wachen (Kempf, 2014, S. 39).

Ein paar Leistungen, die angeboten werden müssen, können jedoch festgehalten werden. So gehören zu einem beispielhaften Grundangebot die Hilfe in unerwarteten Krisensituationen, eine Notrufanlage, welche rundum bedient wird, und die Möglichkeit zur Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen. Weitere Dienstleistungen wie z. B. Wellnessangebote, Coiffeur oder Internet, hauswirtschaftliche Dienste und medizinische Betreuung gehören zum Wahlangebot und dürfen zusätzlich zum Miet- bzw. Pensionspreis verrechnet werden (Huber, 2008, S. 163).

Die hohe Attraktivität dieser Wohnform erstaunt nicht; denn sowohl die Sicherheit im Falle eines zunehmenden Unterstützungsbedarfs im Alter als auch die Selbstständigkeit können flexibel miteinander verbunden werden (Rüegger, 2014, S. 5).

### **3.3 Externe Lebens- und Haushaltsformen im Alter**

Im Folgenden werden die gängigsten externen Haushaltsformen der älteren Generation erläutert.

#### **Alters- und Pflegeheime**

268.715 Personen haben im Jahr 2014 eine Pflegeleistung bezogen. Rund 11,8 % davon waren zwischen 65 und 80 Jahre alt. Der Anteil der über 80-Jährigen, welche Hilfe und Pflege zu Hause beansprucht haben, lag bei 48 % (BFS, 2015b, S. 1). Im Gegensatz dazu lebten bloss 17 % der über 80-Jährigen in einem Pflegeheim (BFS, 2015d, S. 1).

Pflegeheime sind Institutionen für pflegebedürftige Menschen, in denen rund um die Uhr fachärztliche Betreuung angeboten wird und die Unterbringung dieser Pflegebedürftigen in Einzel- oder Doppelzimmern erfolgt (Tigges, Diewald & Strebenit, 2010, S. 121).

Im Alters- und Pflegeheim gilt stets der Grundsatz „so viel Freiheit wie möglich und so wenig Schutz wie nötig“ (Strässner, 2006, S. 28).

Aufgrund der reduzierten Handlungs- und Steuerungsfähigkeit bleibt die Komponente der Freiheit derjenigen des Schutzes in der Regel untergeordnet, da der Heimbewohner oft nicht mehr fähig ist, sein Leben eigenständig zu organisieren.

### **Mehrgenerationenwohnen**

Mehrgenerationenwohnen bezeichnet eine Wohnform, in der zwei oder mehr Generationen unter einem Dach zusammenleben, sodass eine Durchmischung der Wohnbevölkerung stattfindet (Schulte, 2009, S. 42). Das typische Mehrgenerationenwohnen ist durch die starken demografischen Veränderungen über die Jahre zwar etwas veraltet, es existieren heute aber zwei neue, an die Zeit angepasste Projekte. Während bei der ersten Form Jung und Alt zusammenwohnen und sich gegenseitig mit ihren Möglichkeiten unterstützen, leben in der zweiten Variante mehrere Generationen mit ihren Familien in einer Wohnsiedlung. Privatsphäre ist auch im Alter wichtig. Deshalb werden beim ersten Projekt sowohl Gemeinschaftsräume als auch Bereiche angeboten, in denen man sich zurückziehen kann. Bei der zweiten Variante spielt der Grundsatz des Gebens und Nehmens eine zentrale Rolle. Alle Parteien unterstützen sich gegenseitig im Alltag und teilen sich unterschiedliche Hilfeleistungen untereinander auf (Schulte, 2009, S.48). Während ältere Personen z. B. tagsüber die Kinder betreuen, kann die jüngere Generation einkaufen gehen oder eine Versorgung im Krankheitsfall sicherstellen. Solche Wohnformen sind besonders für Personen geeignet, die mit anderen Personen Haushaltsaufgaben teilen möchten und dadurch für eine gegenseitige Unterstützung bereit sind. Sie sind für viele Familien die ideale Lösung, um ihre älteren pflege- und betreuungsbedürftigen Mitglieder zu versorgen.

### **Alterswohnungen**

Alterswohnungen sind Wohnungen für Betagte, die ihren Lebensalltag noch mehrheitlich selbstständig führen können, keine kontinuierliche Pflege benötigen und über eine dem Alter entsprechende Gesundheit verfügen. Sofortige Hilfe kann durch eine 24-Stunden-Notrufüberwachung jederzeit in Anspruch genommen werden und gibt den Senioren die notwendige Sicherheit. Sie sind gezielt auf die Wünsche und Bedürfnisse der älteren Bevölkerungsgruppe ausgerichtet, wobei auf hindernisfreie Wohnungen geachtet wird. Die Nachbarschaft besteht vor allem aus älteren Mitmenschen, welche alle von Dienstleistungen wie z. B. Wäscherei oder Spitex profitieren können (Gut-Tschopp, 2010, S. 9).

### **Cluster**

Das Zusammenleben von nicht-verwandten Personen, wobei sich ältere Menschen eine Wohnung oder ein Haus teilen, wird als Wohngemeinschaft bezeichnet. Sie bieten eine

Reihe unterstützender Dienste und eignen sich, um die Teilhabe der älteren Generation am gesellschaftlichen Leben zu fördern (Berk, 2011, S. 875).

Eine Clusterwohnung zeichnet sich durch eine Kreuzung zwischen einer Wohngemeinschaft und einer kleinen Wohnung aus. Während die Bewohner über ihre eigenen Kochnischen und Nasszellen verfügen, besteht der Rest der Wohnung aus einer Fläche, wie z. B. Wohnzimmer oder Aussenräume, die gemeinsam genutzt werden (Hosp, 2011). Dadurch werden die Privatsphäre sowie die Selbstständigkeit der Pensionierten bewahrt. Diese Wohnform richtet sich insbesondere an Personen, die soziale Kontakte schätzen, gegenseitige Hilfe anbieten möchten und keine grosse Pflegebedürftigkeit aufweisen. Eine Hierarchie gibt es hier nicht. Es sind alle Teil der Wohnform mit gleichen Rechten und Pflichten.

### **Seniorenresidenzen**

Seniorenresidenzen sind private Einrichtungen, welche eine Alternative zu den Alters- und Pflegeheimen und einen hohen Komfort bieten. Neben dem hotelähnlichen Service steht den Betagten ein breites Dienstleistungsangebot zur Verfügung. Die Bewohner einer solchen gehobenen Residenz haben bei guter Gesundheit die Möglichkeit, mit eigenen Möbeln und Haustieren zu leben. Je nach Bedarf und Gesundheitszustand können aber auch Pflegedienstleistungen in Anspruch genommen werden. Neben diversen Wahldienstleistungen, wie z. B. Catering oder Betreuung, bieten solche Residenzen meist ein umfangreiches Kulturangebot an und verfügen über hochwertige Gemeinschaftsräume (Stäheli Hass, 2011). Diesen hohen Wohn- und Pflegestandard können sich jedoch nur ältere Menschen gönnen, welche sich einen hohen Standard leisten können.

### **3.4 Neue Wohnformen: Anforderungen und Trends**

Da das Augenmerk bei Wohnbauten stark auf die Bedürfnisse einer gesunden jüngeren Generation ausgerichtet ist, gilt es Konzepte zu erarbeiten, die vermehrt auf die ältere Bevölkerungsschicht ausgelegt und für Menschen mit diversen Einschränkungen geeignet sind (Feddersen & Lüdtkke, 2009, S. 9).

Im Nachfolgenden sollen hinsichtlich der demografischen Entwicklung sowie diverser Bedürfnisse älterer Menschen gewisse Anforderungen an die beliebteste Wohnform, das Wohnen im Eigenheim, sowie Trends in Verbindung mit dieser abgeleitet werden.

### **Anforderungen an das Eigenheim**

Die beliebteste Wohnform der Pensionierten, das Wohnen in den eigenen vier Wänden, kann durch Gesundheitsprobleme, körperliche Einschränkungen wie auch normale Alterserscheinungen Hürden mit sich bringen. Damit das selbstbestimmte Wohnen bis ins hohe Alter gewährleistet ist und mit sämtlichen Eventualitäten gelingen kann, muss für altersgerechte Standards in der Ausstattung Sorge getragen werden (Bauen + Wirtschaft, 2015, S. 86).

Das heisst, der Wohnraum muss so angelegt werden, dass er auf die Bedürfnisse dieser Altersgruppe Rücksicht nimmt. Kleine bauliche Massnahmen, wie z. B. eine schwellenlose Dusche oder bessere Beleuchtung, ermöglichen nicht nur der älteren, sondern auch der jüngeren Generation einen lebensgerechteren Alltag (Rüegger, 2014, S. 4); denn auch für junge Mütter mit Kinderwagen oder für Menschen mit Behinderung sind Stockwerke ohne Lift oder hohe Schwellen alltagsbeschwerlich. Zudem können Krankheiten, Unfälle oder körperliche Einschränkungen jeden von uns treffen. Die Alltagsbewältigung in einer normalen Wohnung würde das Eintreten von solchen Schicksalsschlägen und Vorkommnissen erschweren oder gar verunmöglichen (Hauri, 2008).

Ziel soll die Gestaltung eines barrierefreien Wohnraumes sein, der neben der Hindernisfreiheit auch eine möglichst leichte Anpassbarkeit an individuelle Bedürfnisse darstellt (Rüegger, 2014, S. 5). Eine altersgerechte Bauweise, die eine gleichberechtigte Nutzung jeder Altersgruppe zum Ziel hat (Mühlbauer, 2008, S. 3), bietet demzufolge nicht nur für alte Menschen, sondern für jede Generation einen Mehrkomfort (Herrgott, 2012, S. 46).

### **Trends**

Die demografische Entwicklung zwingt uns zur flexiblen Nutzung und einfachen Umgestaltung von Wohnimmobilien. Damit eine allgemeine Nutzbarkeit resultieren kann, müssen neue Wohnungen hindernisfrei gebaut und bestehende Wohnungen an die Bedürfnisse der älteren Generation angepasst werden (Feddersen & Lüdtke, 2009, S. 10). Mit diesen Altersvorsorgen im Baubereich soll verhindert werden, dass die höhere Altersgruppe nicht aus der Eigenbleibe ins Alters- oder Pflegeheim ziehen muss, nur weil bauliche Hindernisse ihre Freiheit und Selbstständigkeit behindern (Vogel, 2012).

Ein Entwicklungstrend, der diese Anforderungen einhält, ist bekannt unter dem Begriff „Universal Design“ und heisst „Gestalten für alle“. Dies bedeutet, Horizonte aufzureissen

und Perspektiven zu bieten, in denen es nicht um Speziallösungen, sondern um eine barrierefreie Welt für alle geht (Herwig, 2008, S. 9).

Universelles Design ist ein Konzept, das von allen Menschen im grösstmöglichen Umfang genutzt werden kann, ohne dass eine Anpassung oder ein spezielles Design erforderlich ist (Oebbeke, 2012).

Universal Design hilft Produkte so flexibel wie möglich zu gestalten, sodass diese von Menschen mit unterschiedlichen Eigenschaften gebraucht werden können (Herwig, 2008, S. 17).

Eine Gruppe von Architekten, Ingenieuren und Forschern hat die vorgelegten sieben Prinzipien für universelles Design erarbeitet. Diese sollen dazu dienen, Charakteristiken für Produkte besser weiterzuentwickeln. Universelles Design ist der Weg zum Ziel des selbstständigen Wohnens und Lebens und beinhaltet gemäss dem Entwurfsatlas für Wohnen im Alter (Feddersen & Lüdtkke, 2009, S. 10 – 11) die folgenden Punkte:

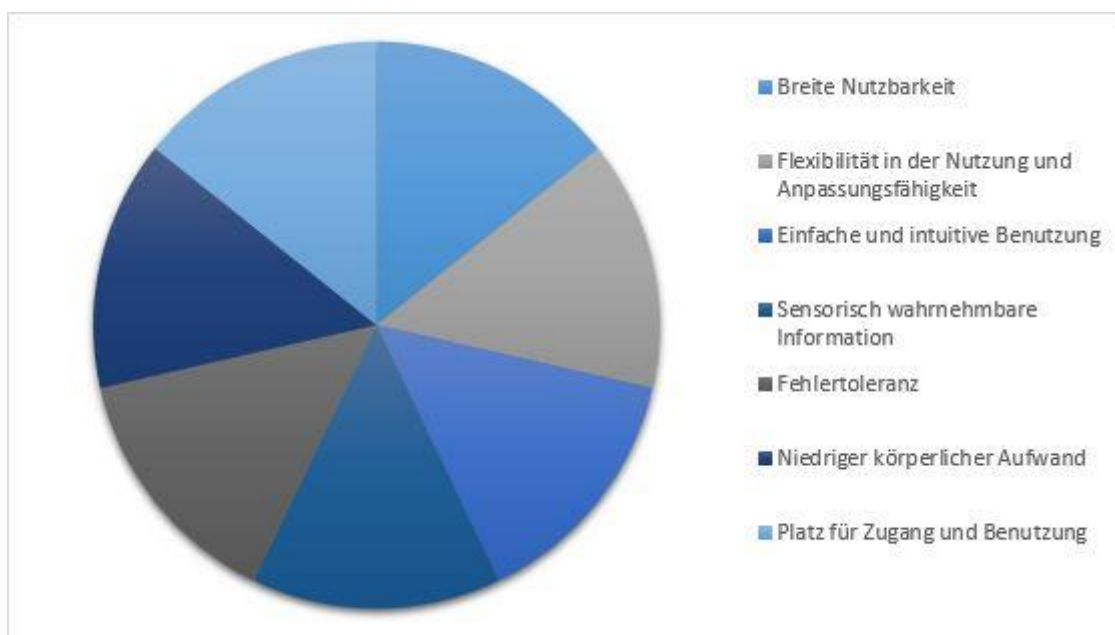


Abb. 7: Prinzipien des universellen Design (in Anlehnung an Feddersen & Lüdtkke, 2009, S. 10-11)

### 1. Prinzip: Breite Nutzbarkeit

Aus den Vorschriften für barrierefreie Gestaltung, die mit den Vorschriften für gute Gebrauchstauglichkeit kombiniert werden, entstehen Gebäude und Wohnungen, die ohne

Einschränkungen für alle Nutzer geeignet sind. Als Beispiel können an dieser Stelle stufenlose Eingänge genannt werden, da sie allen Individuen auf gleiche Art und Weise ermöglichen, in ein Gebäude einzutreten.

#### 2. Prinzip: Flexibilität in der Nutzung und Anpassungsfähigkeit

Standardwohnungen sollen individuell angepasst werden können, wenn sie nicht für alle zugänglich sind. Ein Beispiel ist die Höhe des Kochherdes und der Kücheninsel, die es unterschiedlich grossen Menschen erlaubt, Menüs zuzubereiten.

#### 3. Prinzip: Einfache und intuitive Benutzung

Als Beispiel kann man sich ebenfalls eine Küche vorstellen, die unabhängig von Sprachkenntnissen, Erfahrungen oder Konzentrationsfähigkeiten des Bewohners leicht verständlich und einfach zu bedienen ist.

#### 4. Prinzip: Sensorisch wahrnehmbare Information

Gefahrensituationen sollen für Menschen mit eingeschränkter Hör- oder Sehfähigkeit mittels technischer Einrichtungen bestmöglich verhindert werden. Solche technischen Ausstattungen können Haushaltsgeräte und Warnvorrichtungen sein, die optische und akustische Signale aussenden.

#### 5. Prinzip: Fehlertoleranz

Dieses Prinzip setzt voraus, dass nur Wohnungen, die keine schwerwiegenden Folgen achtloser Handlungen mit sich ziehen, gebaut und akzeptiert werden.

#### 6. Prinzip: Niedriger körperlicher Aufwand

Die Nutzung der eigenen Wohnräume darf nicht körperlich anstrengend sein. So sollte z. B. bei einem Menschen im Rollstuhl darauf geachtet werden, dass sich die wichtigsten Alltagsutensilien auf einer Etage befinden, damit diese bequem und mit geringstmöglichen körperlichen Anstrengungen erreicht werden können.

#### 7. Prinzip: Platz für Zugang und Benutzung

Die Dimensionen der Wohngebäude sollten den Nutzern, unabhängig von möglichen Einschränkungen und Grösse, eine gewährleisteteste Erreichbarkeit, Bedienung und Nutzung ermöglichen. Dazu gehören z. B. breite Durchgänge, die allen Bewohnern Bewegungsfreiheiten ermöglichen.

Mit diesen 7 Konzepten stellt Universal Design nicht nur massgebliche Bedürfnisse von Älteren, sondern auch von Jüngeren in den Mittelpunkt und ermöglicht dadurch eine Verbesserung der Lebensqualität für alle Beteiligten; denn durch massgeschneiderte und



technisch praktische Lösungen gelingt es, individuelle Bedürfnisse zu berücksichtigen sowie eine längere Selbstständigkeit im eigenen Zuhause zu gewährleisten (Feddersen & Lüdtkke, 2009, S. 11).

Als zentrale Wunschvorstellung gilt das selbstständige Wohnen und Leben – auch, wenn Unterstützung oder Pflege nötig werden. Wohnformen, die selbstständiges Wohnen mit Pflege- oder Betreuungsleistungen kombinieren, werden entsprechend vermehrt entwickelt und sind vielfältiger geworden (Höpfliger & Van Wezemaal, 2014, S. 137). So stehen den betagten Personen mehr Wohnoptionen offen als die Trennung zwischen ambulanter und stationärer Pflege. Es geht heutzutage vermehrt um die einzelnen individuellen Bedürfnisse der Menschen, die auf Betreuung und Unterstützung angewiesen sind. Was Wohntrends betrifft, stossen vor allem zwei Formen auf hohes Interesse: einerseits das Mehrgenerationenwohnen, andererseits das Gemeinschaftswohnen in Form einer Clusterwohnung (Höpfliger & Van Wezemaal, 2014, S. 133).

### **3.5 Übersicht aller Wohnformen und Fazit**

Die folgende Tabelle wurde von der Autorin selbst erstellt und dient als Überblick der vielen verschiedenen Wohnformen. Sie soll aufzeigen, welche Wohnformen welche Kriterien erfüllen, wobei einige Kriterien nicht verallgemeinert und daher leer gelassen werden. Die Kriterien, welche denjenigen der empirischen Untersuchung entsprechen, wurden von der Autorin gewählt, weil sie diese als relevant empfindet.

Wohnkriterien	Externe Wohnformen						Interne Wohnformen			
	Alters-/Pflegeheim	Unterkunft bei Verwandten	Alterswohnung	Seniorenresidenz	Mehrgenerationenwohnen	Cluster	Eigenes Haus	Eigentumswohnung	Mietwohnung	Wohnen mit Unterstützung
Hindernisfreiheit	✓	✗	✓	✓	✗	✓				
Zentralität										
Kostengünstigkeit	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gemütlichkeit	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Grosszügigkeit	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓
Verwandtennähe		✓								
Platz für Gäste/Haustiere	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓
Ruhige Lage										
Pflege & Betreuung	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓
Organisierte Verpflegung	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓
Organisierte Reinigung	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓

Tab. 2: Übersicht aller Wohnformen

Zeichenerklärung:

✓ erfüllt

✗ nicht erfüllt

nicht beurteilbar / kann nicht verallgemeinert werden

Mittlerweile existiert ein sehr breites Angebot an Betreuungs- und Wohnkonzepten. Dies ist gemäss Experten notwendig, da Gemeinsamkeiten bei Wohnbedürfnissen bei der älteren Bevölkerung selten sind. Nicht nur die finanziellen Möglichkeiten, sondern auch die körperlichen Beschwerden, der Grad der Hilfsbedürftigkeit, der bisher geführte Lebensstil, das Bekannten- und Familiennetz divergieren in grossem Masse und führen zu

unterschiedlichen Wohnbedürfnissen. Diese unterschiedlich nachgefragten Wohnformen können nur mit einem breiten Spektrum und einer genauen Nachfrageanalyse zukünftig abgedeckt werden. Dadurch wird es immer schwieriger, typische Altersbilder und typische Alterswohnungen zu entwerfen (Weltzien, 2003, S. 1).

Tatsache ist, dass bei den Pensionierten die Wohnform „Eigenheim“ die häufigste und beliebteste ist. Daher muss der Wohnraum zukünftig mehr auf die Bedürfnisse von fragilen Personen Rücksicht nehmen, welche in der Mobilität eingeschränkt sind (Wüest & Partner, 2012, S. 100). Hierzu ist die altersgerechte und barrierefreie Bauweise bzw. Umbau möglichst vieler Wohnungen der wichtigste Ansatzpunkt. Mit den Richtlinien des universellen Designs gelingt es, Voraussetzungen für ein Leben zu Hause konkret zu gestalten. Fakt ist aber auch, dass der Mensch ab einem gewissen Zeitpunkt nicht mehr alleine wohnen kann und auf externe Unterstützung angewiesen ist. Die empirische Studie zeigt, welche Präferenzen die Pensionäre haben, wo sie sich in der Zukunft wohnen sehen und bei welchen Punkten Handlungsbedarf besteht.

## **4 Empirische Untersuchung der Zielgruppe**

Für die empirische Untersuchung wurde ein Fragebogen konzipiert (Anhang 1), welcher an pensionierte Personen im Bezirk Höfe gerichtet war. Ziel war es, mehr über ihre jetzige Wohnsituation, ihre Wohnbedürfnisse, ihre Beweggründe für einen Auszug sowie ihre Zukunftsvision herauszufinden.

Am 01.03.2016 von 15.00 Uhr bis 16.00 Uhr wurden insgesamt 41 Personen im Restaurant Verena Hof in Wollerau befragt. Diese sind alle Mitglieder des Pro Senectute Vereins im Bezirk Höfe. Davon waren 25 weiblich und 16 männlich. Bei der Auswertung bleiben die Geschlechterunterschiede jedoch unberücksichtigt.

Bei allen folgenden Abbildungen dieser Arbeit handelt es sich um eigene Darstellungen der Autorin.

### **4.1 Ist-Situation**

#### **Beurteilung der Wohnverhältnisse**

Der Anteil der befragten Pensionierten, die in einem eigenen Haus wohnen, liegt bei 56 % und damit mit Abstand an erster Stelle. An zweiter Stelle folgt die Mietwohnung mit 27 % und an dritter Stelle die Eigentumswohnung mit 15 %. Von den Befragten wohnt lediglich eine Person in einem Alters- oder Pflegeheim (2 %). Die hohe Zahl der Hauseigentümer

könnte auf die damals niedrigeren Immobilien- und Bodenpreise zurückzuführen sein. Wurde früher ein Haus oder ein Land erworben, musste man deutlich weniger dafür bezahlen als heute.

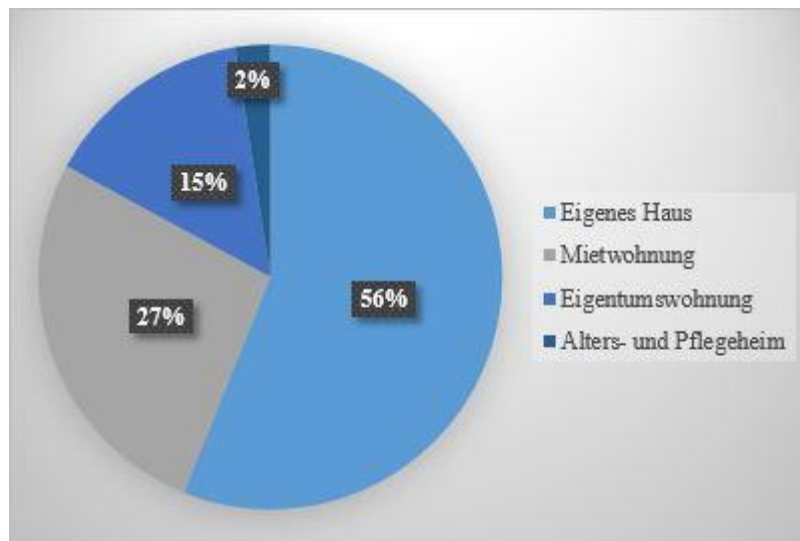


Abb. 8: Wohnverhältnisse

### Beurteilung der Haushalts- und Lebensformen

Aufgrund der Studie kam heraus, dass vor allem zwei Haushaltsformen bei den befragten älteren Menschen eine starke Verbreitung/Dominanz erfahren: Paarhaushalte und Einpersonenhaushalte. Mit 64 % führt der Zweipersonen- bzw. Paarhaushalt. Dies könnte daran liegen, dass eine Verwitwung des Partners aufgrund der hohen Lebenserwartung heutzutage später erfolgt. Es könnte aber auch damit zu tun haben, dass gegenwärtig Generationen das Alter dominieren, die zu einer Zeit eine Ehe eingingen, als eine Scheidung nicht in Betracht gezogen wurde. Mehrpersonenhaushalte kommen bei den Pensionierten nur bei einer Minderheit vor (7 %); eher leben sie in einem Einpersonenhaushalt (29 %). Grund dafür könnte ein Partnerverlust durch Tod sein.

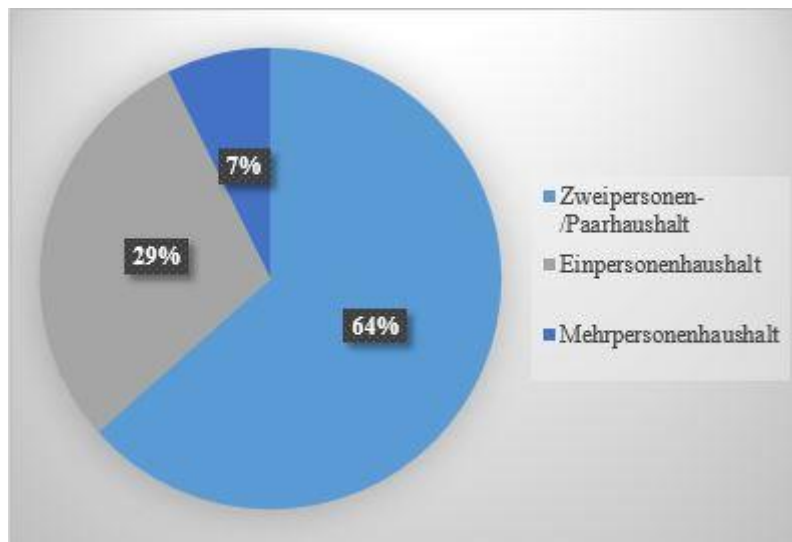


Abb. 9: Haushalts- und Lebensformen

### Beurteilung der Wohnungsgrösse

Obwohl der Grossteil der befragten Haushalte mit ein bis zwei Personen klein ist, ist die bewohnte Wohnungsgrösse – gemessen an der Zimmerzahl – wiederum sehr hoch. Rund 22 der befragten Personen, die in einem Paarhaushalt leben, wohnen in einer Wohnung bzw. in einem Haus mit 4 Zimmern und mehr. 58 % der befragten Pensionierten, die über einen Einpersonenhaushalt verfügen, leben in Wohnungen, die neben Küche und Bad 3 bis 3,5 Zimmer umfassen. Interessant ist, dass beinahe alle Anspruchsgruppen in Wohnungen oder Häusern mit mehr Zimmern als Personen wohnen und dadurch über sehr viel Wohnraum verfügen. Bei den Zweipersonenhaushalten trifft dies auf 100 %, bei den Einpersonenhaushalten auf 92 % zu. Der Grund dafür muss darin liegen, dass eine Familienwohnung auch nach dem Tod des Partners respektive nach dem Ausziehen der Kinder beibehalten wird.

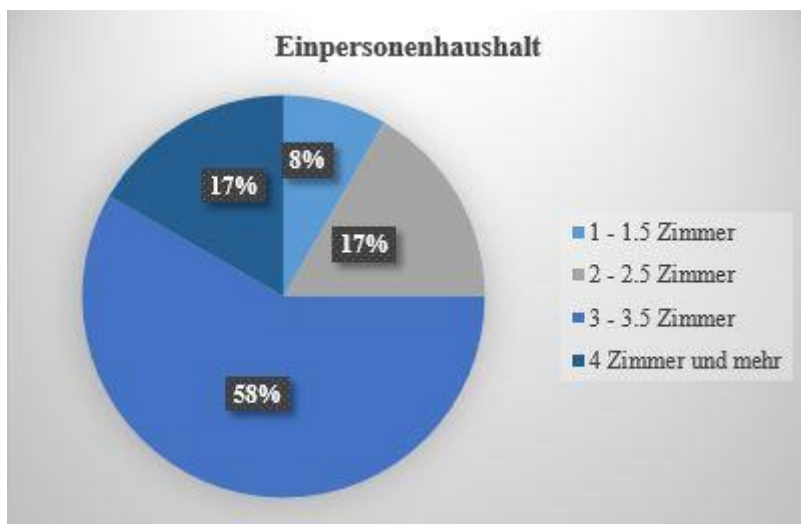


Abb. 10: aktuelle Wohnungsgrösse von Eiipersonenhaushalten

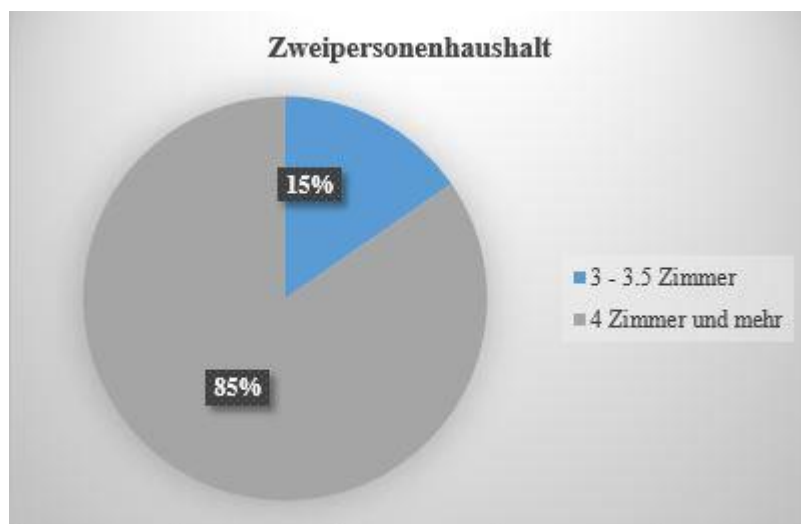


Abb. 11: aktuelle Wohnungsgrösse von Zweipersonenhaushalten

### Beurteilung der Wohnzufriedenheit

Die Befragung der Pensionierten im Bezirk Höfe verdeutlicht eine sehr hohe Wohnzufriedenheit. Auf einer Skala von 1 bis 5 bewegen sich die häufigsten Werte zur jetzigen Wohnsituation zwischen 4 und 5. Dabei spiegeln die 68 %, die sich mit ihrem momentanen Wohnen sehr wohl fühlen, einen hohen Lebensstandard wider. Sie bringen aber auch den Indikator des Wohlbefindens zum Vorschein; denn wer sich in seiner Wohnung wohl und durch die lange Wohndauer in der gleichen Wohnung verbunden fühlt, ist zufrieden und verspürt kein Bedürfnis zu einem Wohnungswechsel. Von den Befragten genannte Faktoren, welche diese Zufriedenheit hervorrufen, sind u. a. die Eigenständigkeit, die

Freiheit, genügend Platz, hoher Komfort sowie eine schöne Wohnlage. Bei den Faktoren, die eher zu einer Wohnunzufriedenheit führen, wurden der Verkehrslärm sowie die Treppen bzw. diverse Hindernisse im Eigenheim erwähnt.

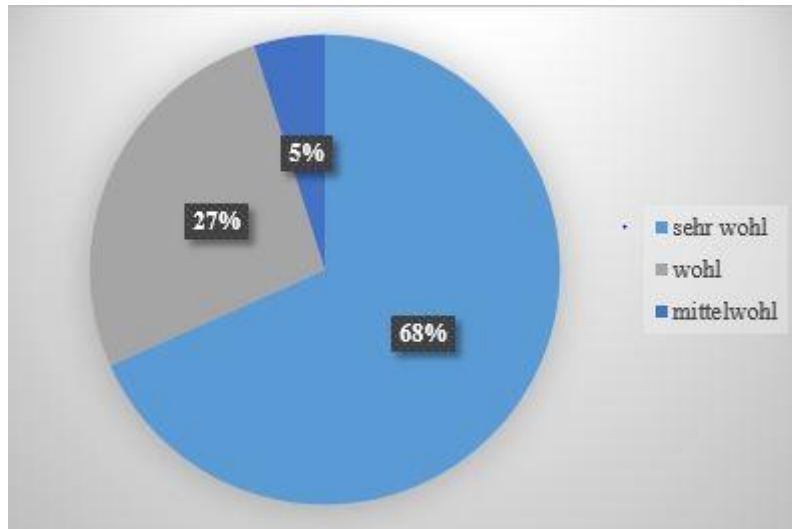


Abb. 12: Wohnzufriedenheit

## 4.2 Bedürfnisse

In der folgenden Abbildung werden die Wohnkriterien dargestellt. Dabei wurde lediglich die Gewichtung „sehr wichtig“ ausgewertet. Ein Wert von 40 bedeutet demzufolge, dass 40 % der befragten Pensionäre das Wohnkriterium mit „sehr wichtig“ gewichtet haben. Daraus folgt, dass, je höher der Wert in der Horizontalen, für umso mehr der Befragten das entsprechende Wohnkriterium sehr wichtig ist. Umgekehrt ist ein Wohnkriterium für viele der Pensionierten im Bezirk Höfe nicht wichtig, je kleiner der Wert.

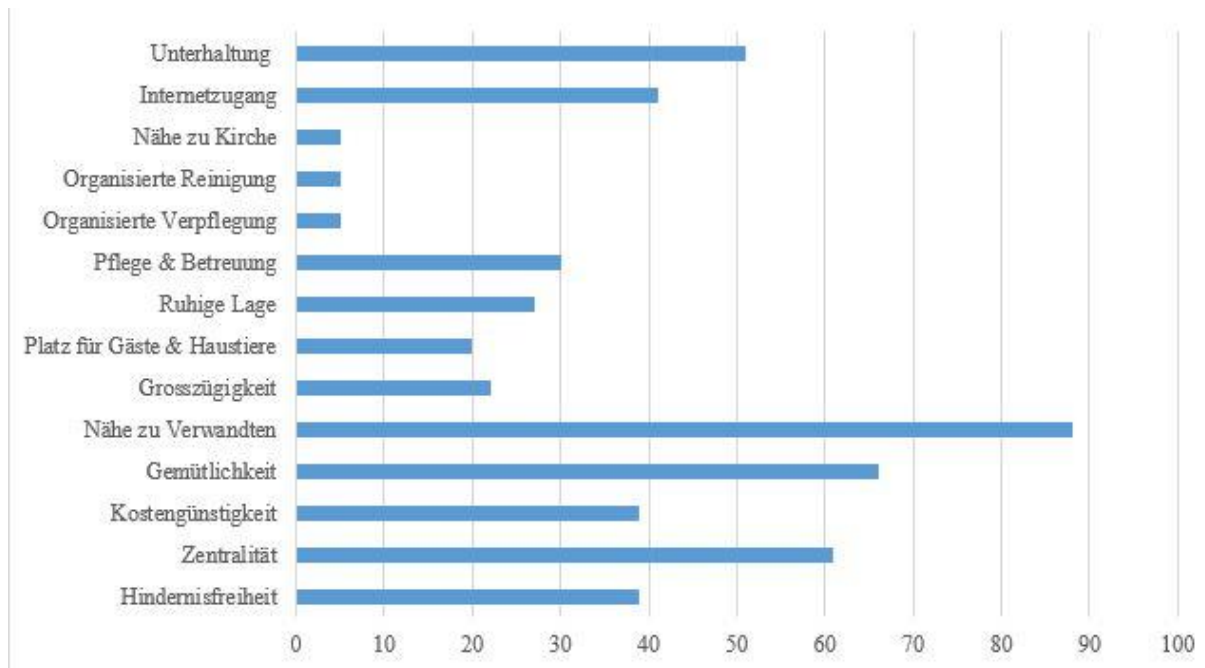


Abb. 13: Übersicht der sehr wichtigen Wohnkriterien

### Beurteilung der Bedürfnisse

Aufgrund der Beurteilung der Bedürfnisse können die folgenden Schlussfolgerungen gezogen werden.

Wichtige Bedürfnisse sind:

- Die Nähe zu den Verwandten
- Eine gemütliche Wohnung
- Eine zentrale Lage
- Unterhaltung

Neutrale Bedürfnisse sind:

- Der Internetzugang
- Eine kostengünstige Wohnung
- Eine hindernisfreie Wohnung
- Pflege und Betreuung
- Eine ruhige Lage

Nicht wichtige Bedürfnisse sind:

- Platz für Gäste und Haustiere
- Die Nähe zur Kirche



- Organisierte Reinigung
- Organisierte Verpflegung

Wohnbedürfnisse wandeln sich im Lebenslauf. So stehen je nach sozialer, gesundheitlicher und wirtschaftlicher Situation unterschiedliche Bedürfnisse im Vordergrund. Dabei sind Wohnvorstellungen im höheren Lebensalter besonders durch die Lebensgeschichte geprägt. Anhand der folgenden Kriterien soll aufgezeigt werden, ob sich Tendenzen ergeben und allgemeingültige Aussagen getroffen werden können.

### **Hindernisfreie, rollstuhlgängige Wohnung**

Die Hindernisfreiheit der Wohnung ist für 39 % der am Fragebogen teilnehmenden Personen ein sehr wichtiges Thema. Je stärker die gesundheitlichen und funktionalen Einschränkungen sind, umso höher wird eine rollstuhlgängige Wohnung eingestuft. 13 % der Personen, die eine hindernisfreie Wohnung als sehr wichtig einschätzen und bei den Einflussgrössen zur aktuellen Wohnunzufriedenheit die Treppe angaben, sind umgekehrt sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Diese Diskrepanz zeigt, dass die Treppe im Moment zwar noch kein Problem darstellt, jedoch in der Zukunft zu einem wird und einen Wohnwechsel hervorrufen kann.

### **Zentralität: Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten**

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie das Vorhandensein nahe gelegener Einkaufsmöglichkeiten sind heute wichtige, zu berücksichtigende Punkte beim selbstständigen Wohnen im hohen Alter. Dies geht auch aus der Umfrage hervor. Mit der grossen Mehrheit von 61 % wird die Nähe zu Einkaufsläden sehr hoch angesehen. Der Grund für diesen hohen Wert kann in der ländlichen Umgebung des Bezirks Höfe liegen. Die Bewohner könnten sich in ihrer Wohnumgebung mit zu wenigen Einkaufsmöglichkeiten konfrontiert sehen und gewichten diesen Aspekt daher höher.

### **Kostengünstige Wohnung**

Für rund 54 % ist eine kostengünstige Wohnung wichtig, für 39 % sehr wichtig. Da sich die Immobilienpreise in den letzten Jahren in der Schweiz erhöht haben, tritt dieser Effekt stark hervor. Dieses Resultat zeigt, wie zentral bei den Pensionierten im Bezirk Höfe die Angst ist, dass ein ungenügendes Angebot an kostengünstigen Wohnformen vorhanden ist.

### **Gemütlichkeit der Wohnung**

Die Gemütlichkeit wurde von den befragten Personen hoch gewichtet. 66 % der Befragten legen sehr viel Wert auf eine gemütliche Wohnung. Dieser Wohnaspekt ist jedoch subjektiv. Es geht vielmehr um die Emotionalität zwischen Bewohner und Wohnung. Gerade in der nachberuflichen Lebensphase wird mehr Zeit zu Hause verbracht als in den jungen Jahren. Eine gemütliche Wohnung weist daher im hohen Alter einen besonders entscheidenden Stellenwert auf.

### **Nähe zu Verwandten und Familienangehörigen**

Insgesamt äusserten 88 % der Befragten, dass ihnen die Nähe von Angehörigen sehr wichtig ist. Dieses Ergebnis deckt zwei mögliche Tatsachen auf. Zum einen zeigt es, dass viele Befragte der Zielgruppe über eine Familie verfügen und eine enge Beziehung zu dieser pflegen. Zum anderen könnte dieses Resultat aber auch auf die im Alltag erforderliche Hilfe zurückzuführen sein. So steigt mit zunehmendem Alter auch der Grad des Hilfebedarfes der zu Hause lebenden Menschen.

### **Grosszügige Wohnung / Platz für Gäste und Haustiere**

Mit hohem Lebensalter scheint der Wohnwunsch einer geräumigen Wohnung mit Gästezimmern sowie Platz für Haustieren zu sinken. Lediglich 20 % wünschen sich Platz für Gäste und Haustiere. Eine grosszügige Wohnung wird von 22 % als sehr wichtig angesehen. Für den Grossteil (54 %) jedoch ist diese Grosszügigkeit mittelwichtig, wobei diese Zahlen mit der wirtschaftlichen Lage sowie den sozialen Schichtunterschieden zusammenhängen. So rückt eine grössere Wohnung mit steigendem Einkommen stärker ins Zentrum, weil diese finanziell keine Unmöglichkeit darstellt.

### **Ruhige Lage**

Der von den Pensionierten benannte Faktor, welcher Wohnunzufriedenheit hervorruft, ist die Lärmbelastung. Eine ruhig gelegene Wohnlage ist für 44 % der Zielgruppe wichtig, für 27 % sehr wichtig. Erstaunlich ist, dass 12 % der Befragten über eine lärmige Wohnumgebung klagen, sich gleichzeitig aber sehr wohl in ihrer aktuellen Wohnsituation fühlen. Dies deutet darauf hin, dass andere Faktoren eine grössere Rolle spielen, was die Wohnzufriedenheit betrifft.

### **Pflege & Betreuung**

Pflege und Betreuung wurde von den meisten Pensionierten (68 %) als mittelwichtig und lediglich von 30 % als sehr wichtig angesehen. Es zeigt, dass sie sich mit diesem Thema beschäftigen, obschon sie zum jetzigen Zeitpunkt weder auf eine Betreuung noch Pflege angewiesen sind.

### **Organisierte Verpflegung/ Organisierte regelmässige Reinigung**

Von der Mehrheit (68 % bzw. 63 %) als nicht sehr wichtig eingestuft wurde eine organisierte Verpflegung sowie Reinigung. Dies könnte damit zu tun haben, dass sich die Befragten keine Gedanken darüber machen, da ein Umzug zum heutigen Zeitpunkt nicht in Frage kommt. Jeweils nur 2 der befragten Personen bewerten diese Kriterien als sehr wichtige (5 %).

### **Nähe zur Kirche**

Die Nähe zur Kirche kann vernachlässigt werden, da lediglich 5 % dieses Kriterium als sehr wichtig empfinden.

### **Internetzugang**

Die Umfrage zeigt, dass die digitale Revolution auch das Alter erreicht hat. So ist für 41 % der Befragten der Internetzugang sehr wichtig. Es zeigt sich, dass die ältere Generation offen ist und in die heutigen digitalen Prozesse miteinbezogen wird.

### **Unterhaltung**

Unterhaltung in der Wohnumgebung wird von einer Mehrheit (51 %) als sehr wichtig eingestuft. Diese Zahl erstaunt nicht. Die Lebensgestaltung der neuen Generationen älterer Menschen ist aktiv und aussenorientiert. Es besteht somit eine hohe negative Korrelation zwischen einer ruhigen und einer unterhaltsamen Wohnumgebung. Wie die Befragung zeigt, besteht das veraltete Bild des ruhigen Wohnens im Alter zwar weiterhin, doch rückt vermehrt das lebendige Wohnen in den Vordergrund.

## **4.3 Zukunfts-Situation**

### **Umzugsbereitschaft**

22 von 41 befragten Pensionierten (54 %) denken nicht daran, eines Tages aus- bzw. umzuziehen. Diese Zahl spiegelt die hohe Wohnzufriedenheit wider, wie in Kapitel 4.1 erläutert. Nur 4 Personen haben sich über die verschiedenen Wohnformen im Bezirk Höfe

informiert. Die eine Hälfte davon fühlt sich von einer bestimmten Wohnform angesprochen, die andere Hälfte nicht. Die Wohnform, die höchstes Interesse genießt, ist das Terzianum in Pfäffikon.

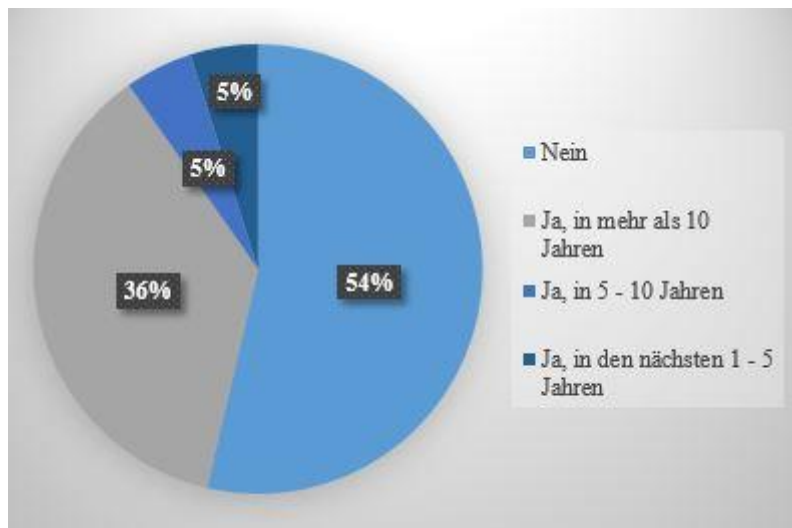


Abb. 14: Umzugsbereitschaft

### Zukunftswohnen

Als gewünschte zukünftige Wohnform wurde an erster Stelle das eigene Haus genannt (51 %). Die Eigentumswohnung folgt an dritter Stelle (17 %), nach der Mietwohnung (22 %). Kaum ein Bedürfnis besteht danach, in eine Alterswohnung zu ziehen (10 %). Gründe, die für die häufig genannten Antworten angegeben wurden, sind hohe Eigenständigkeit, vertraute Umgebung und die zentrale Lage.

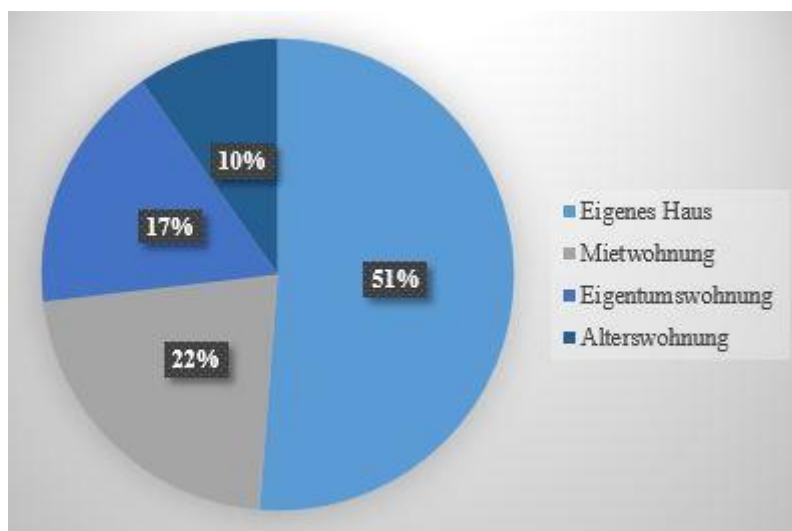


Abb. 15: Zukunftswohnen

### Gründe für Auszug

Die Mehrheit der Befragten, die dazu antworteten, würde einen Umzug aufgrund eines zu grossen Eigenheims in Betracht ziehen (42 %). Insgesamt 6 der 24 Befragten würden sich einem Wohnumzug wegen Benötigung von Pflegedienstleistungen unterziehen (25 %). Auch die Veränderung einer Partnerschaft wurde von 3 Personen genannt (13 %). Mehr Sicherheit, eine zentralere Lage, finanzielle Aspekte sowie eine bessere Wohnqualität sind Punkte, die zwar genannt wurden und daher nicht zu vernachlässigen sind, jedoch die Minderheit betreffen.

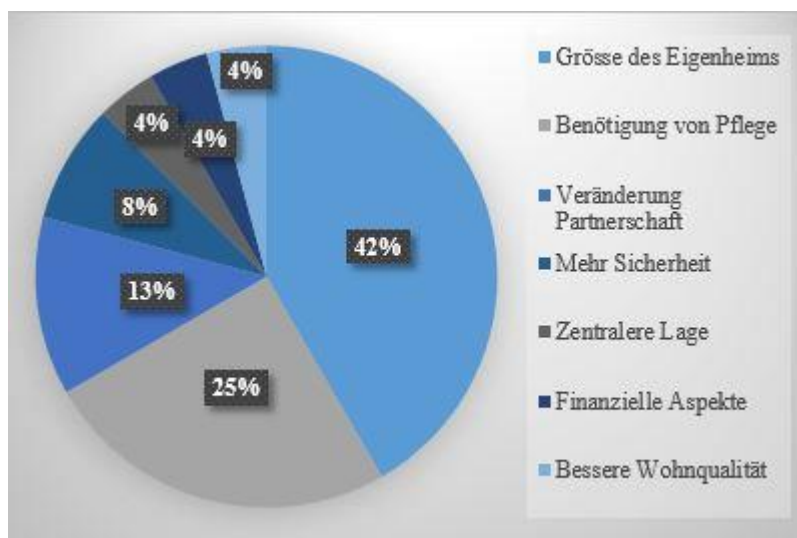


Abb. 16: Auszugsgründe

### Beurteilung Wohnungsgrösse

Bei der Beurteilung der Wohnungsgrösse zeigt sich der Trend, dass die Mehrheit der zu Hause lebenden Befragten ihre Wohnung als zu gross empfindet und sich ein kleineres zukünftiges Zuhause wünscht. Bei den Paarhaushalten wird eine zu grosse Wohnung von 69 %, bei den Einpersonenhaushalten von 71 % angeführt. So wünscht sich die Mehrheit mit 83 % der befragten Personen in einem Einpersonenhaushalt eine Wohnung mit 2–2,5 Zimmern. Bei dem Paar-/Zweipersonenhaushalt wurde eine Wohnung mit 3–3,5 Zimmern am meisten genannt (69 %).

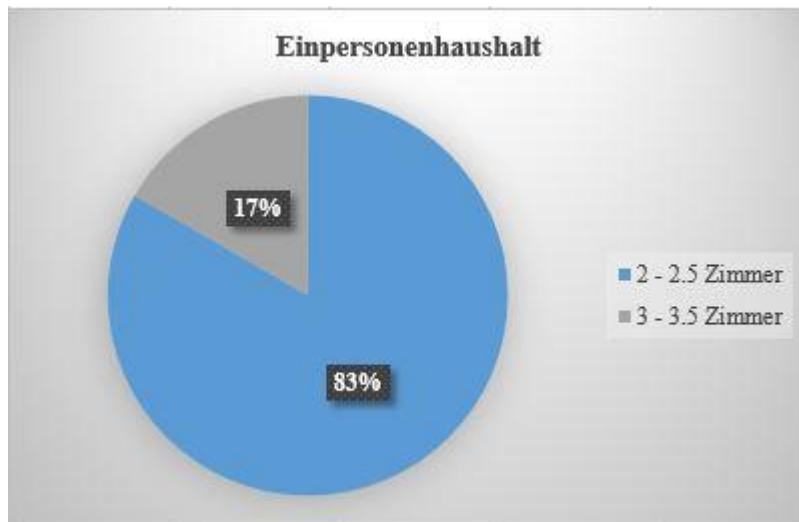


Abb. 17: Zukünftige Wohnungsgröße von Einpersonenhaushalten

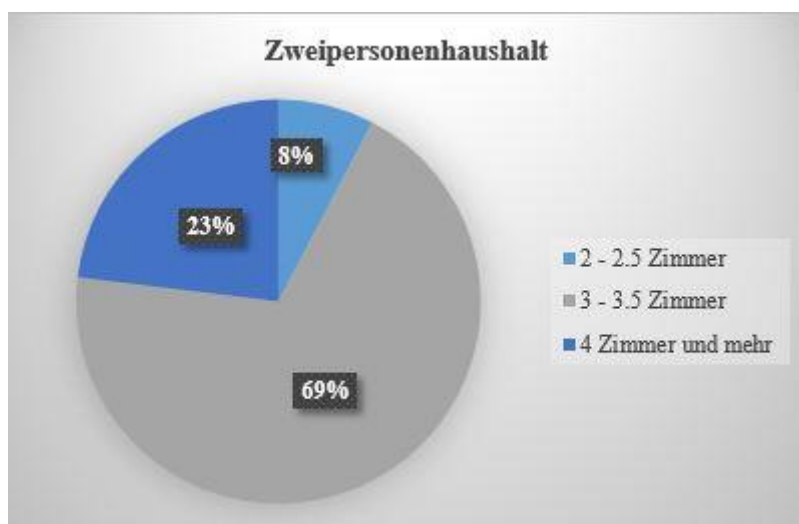


Abb. 18: Zukünftige Wohnungsgröße von Zweipersonenhaushalten

### **Furcht**

Furcht herrscht bei den Befragten im Bezirk Höfe vor allem in Verbindung mit dem Verlust von Selbstständigkeit (60 %) sowie den hohen Kosten (40 %). Mit einer guten Information und einem ihren Bedürfnissen entsprechenden Angebot könnten die Betroffenen besser mit diesen Befürchtungen zurechtkommen.

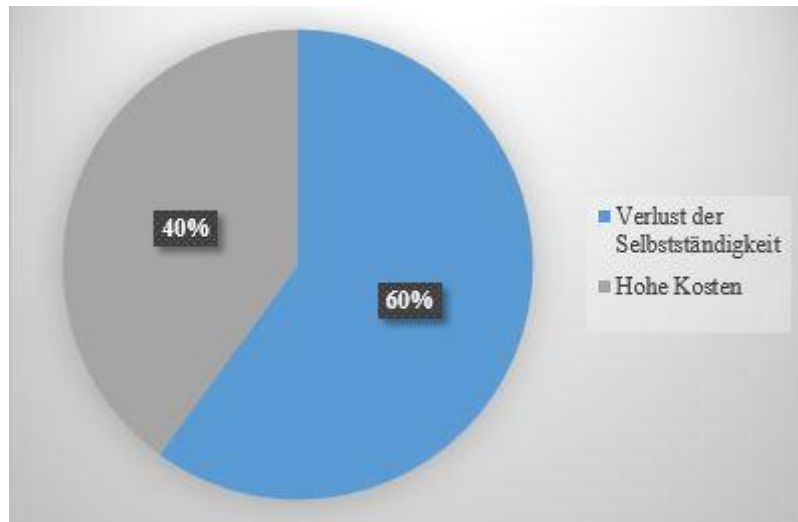


Abb. 19: Furchtgründe

#### 4.4 Fazit der Umfrage

Insgesamt lassen sich eher traditionelle Wohnwünsche feststellen, die nicht explizit auf eine ältere Generation hinweisen.

Die Befragung zeigt, dass Wohnen im Alter an erster Stelle Wohnen in einem privaten Zuhause bedeutet. So ist und bleibt das Eigenheim ein Ort, an den sich die Befragten aus dem hektischen Leben zurückziehen können. Eine heimelige Wohnung weist insbesondere in der nachberuflichen Lebensphase einen hohen Stellenwert auf, weil die Pensionierten viel Zeit zu Hause verbringen. Dass im höheren Alter das Eigenheim als Hauptbestandteil für ein persönliches Leben wahrgenommen wird, spiegelt daher die Tatsache wider, dass eine optimale, an die jeweiligen Bedürfnisse angepasste Gestaltung der eigenen Wohnräume vermehrt an Bedeutung gewinnt.

Weitere Werte und Bedürfnisse, die herausstechen, sind Unterhaltung und Zentralität. Die Lebensgestaltung der Pensionierten gestaltet sich vermehrt aktiv und aussenorientiert. Dieses lebendige Wohnen rückt immer mehr in den Vordergrund. Doch auch das Vorhandensein nahe gelegener Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind wichtige Punkte, welche das selbstständige Wohnen im Alter unterstützen.

Des Weiteren lässt sich bei der Betrachtung der Wohnprioritäten erkennen, dass die Nähe zur Verwandtschaft und zu Familienangehörigen sehr wichtig ist – dies, weil die Pensionierten entweder engen Kontakt zu den Verwandten und zur Familie pflegen oder weil sie auf die Hilfe dieser angewiesen sind.

Es fällt auf, dass die Nähe zur Kirche, der Platz für Haustiere und Gäste sowie eine organisierte Verpflegung und Reinigung für die befragten Pensionierten unbedeutend sind. Diese letzteren Ergebnisse spiegeln die hohe Selbstständigkeit der Befragten wider.

Obschon die Mehrheit mit 54 % keinen Umzug in Betracht zieht, können sich die restlichen 46 % vorstellen, eines Tages an einem anderen Ort zu wohnen – dies insbesondere aus Gründen eines zu grossen Eigenheims sowie der Benötigung von Pflegedienstleistungen. Es zeigt sich darüber hinaus, dass, selbst wenn sich die befragten Pensionäre mit ihrer jetzigen Wohnsituation sehr wohl fühlen, das Bedürfnis nach einem kleineren Zuhause vorhanden ist.



Bei der Durchführung des Fragebogens hat sich die Zielgruppe vermehrt nach den verschiedenen Wohnformen und ihren Unterscheidungsmerkmalen erkundigt. Es wurde festgestellt, dass bei den unterschiedlichen Begrifflichkeiten grosse Verwirrung herrscht.

## **5 Expertensicht**

In diesem Kapitel wird mittels Expertenumfragen unter anderem untersucht, wie gut die Wohnbedürfnisse der Pensionierten im Bezirk Höfe mit den Expertenmeinungen übereinstimmen. Hierzu wurden die Befragungen einerseits von Herrn Stefan Blum (Gemeinderat Wollerau, Ressort Gesellschaft), andererseits von Frau Sibylla Felber (Gemeinde Freienbach, Kontaktstelle für Altersfragen) ausgefüllt. Darüber hinaus sollte Auskunft gegeben werden, ob und wo sie Handlungsbedarf sehen und wie sie mit der demografischen Entwicklung im Rahmen ihrer Tätigkeit umgehen. Der zu Grunde gelegte Fragebogen befindet sich in Anhang 2.

### **5.1 Ist-Situation**

Beide Experten verfügen über eine detaillierte Datenstruktur der über 60-Jährigen in der jeweiligen Gemeinde. Durch diese Detaillierung gelingt es ihnen, die aktuellen Wohnverhältnisse, Wohnformen sowie die Grösse des Eigenheims realitätsgetreu wiederzugeben.

### **5.2 Bedürfnisse der Zielgruppe**

Die Tatsache, dass sich die Zielgruppe mit ihrer jetzigen Wohnsituation sehr wohl fühlt, wurde von beiden Experten gleich eingeschätzt. Was die Wohnbedürfnisse betrifft, soll die nachfolgende Tabelle aufzeigen, wie die Wohnkriterien von den Experten auf einer Skala von 1 bis 5 gewichtet wurden, wobei die 5 eine hohe, die 3 eine mittlere und die 1 eine geringe Wichtigkeit ausdrückt. Des Weiteren zeigt sie auf, wo eine Diskrepanz zwischen den Expertensichten und der Zielgruppenwertung, die hier Mittelwerte aller Ergebnisse darstellen, besteht. Bei Expert 1 handelt es sich um den Gemeinderat von Wollerau, Expert 2 repräsentiert Frau Felber, die Kontaktstelle für Altersfragen in der Gemeinde Freienbach.

Wohnkriterien	Expert 1	Expert 2	Befragte Pensionäre
Hindernisfreiheit	4	3	4.2
Zentralität	3	2	4.6
Kostengünstigkeit	2	3	4.3
Gemütlichkeit	4	4	4.6
Nähe zu Verwandten	5	3	4.9
Grosszügigkeit	4	5	3.4
Platz für Gäste & Haustiere	2	2	2.7
Ruhige Lage	5	2	4
Pflege & Betreuung	4	3	3.6
Organisierte Verpflegung	4	3	1.9
Organisierte Reinigung	4	2	1.8
Nähe zu Kirche	1	2	2.5
Internetzugang	1	2	4.1
Unterhaltung	2	1	4.3

Tab. 3: Vergleich Beurteilung Wohnkriterien

Es wird festgestellt, dass sich die Meinungen und Einschätzungen der beiden Experten in manchen Punkten gravierend voneinander unterscheiden. Die Auswertungen werden daher im Folgenden individuell betrachtet.

### Auswertung Expert 1

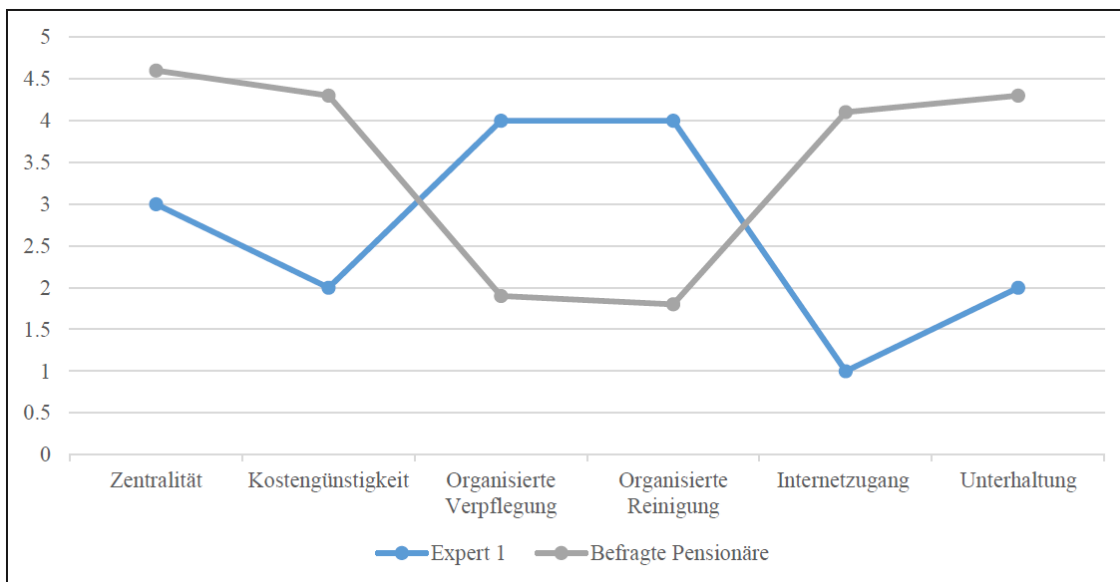


Abb. 20 Abweichungen Expert 1 und befragte Pensionäre

Die Einschätzungen von Expert 1 decken sich in den meisten Punkten mit denjenigen der befragten Pensionäre. Beide erachten eine hindernisfreie Wohnung als wichtig. Ebenfalls sind sie sich betreffend einer gemütlichen Wohnung und der Nähe zu den Verwandten

einig. Der Experte erkennt die Tatsache, dass die Pensionäre gerne zu Hause sind und viel Zeit in ihren vier Wänden verbringen. Eine gemütliche Wohnung ist daher wertvoll. Abbildung 20 lässt erkennen, dass nichtsdestotrotz nicht überall eine Übereinstimmung besteht. Besonders auffällig sind die Diskrepanzen bei den Punkten Kostengünstigkeit, Zentralität, Internetzugang, Unterhaltung sowie organisierte Verpflegung und Reinigung. Diese unterschiedliche Beurteilung könnte damit zusammenhängen, dass der Experte weniger von einer selbstständigen und modernen, sondern vielmehr von einer gebrechlichen Generation ausgeht, welche auf eine Reinigung sowie Verpflegung angewiesen ist und weniger Wert auf Unterhaltung legt. Dies trifft zweifelsohne auf gewisse Pensionierte zu; die Mehrheit der befragten Personen deutet dies jedoch anders. Bei der Bewertung der geringen Bedeutung der Wohnkosten geht der Experte von seiner Gemeinde aus. Da Wolferau von vielen vermögenden Personen bewohnt wird, könnte dies der Grund für seine Stellungnahme sein.

### Auswertung Expert 2

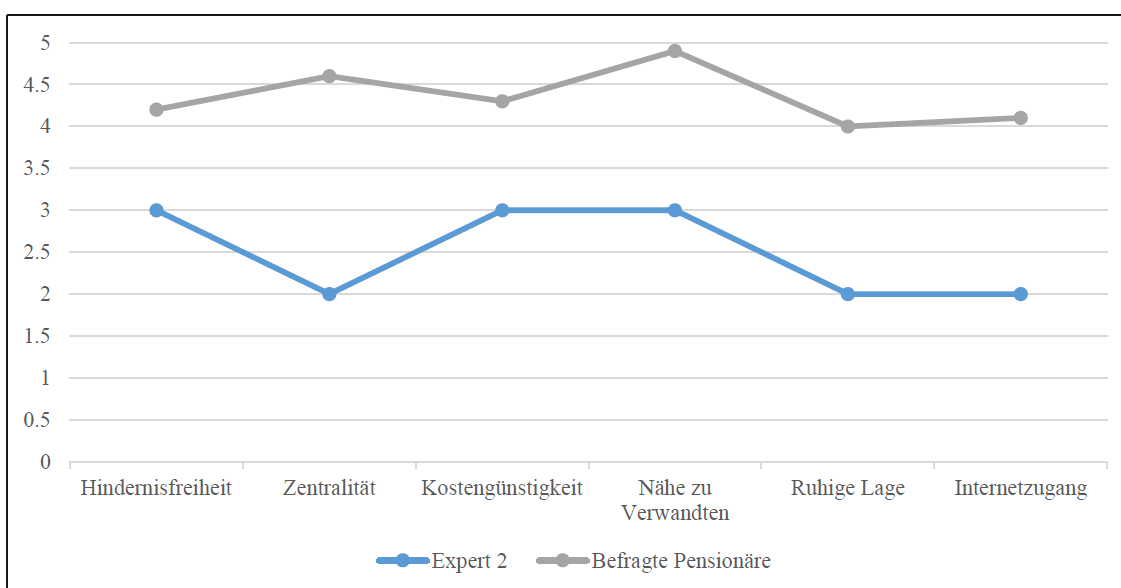


Abb. 21: Abweichungen Expert 2 und befragte Pensionäre

Was eine gemütliche Wohnung, die Nähe zur Kirche, eine organisierte Reinigung sowie den Platz für Gäste und Haustiere anbelangt, decken sich die Meinungen. Nicht gleich gewichtet wird das Bedürfnis nach einer hindernisfreien, zentralen, kostengünstigen, eher ruhig gelegenen Wohnung, welche in der Nähe von der Familie liegt, Internetzugang und Unterhaltung bietet. Diese Diskrepanzen werden in Abbildung 21 dargestellt. Die Expertin geht von einer vitalen älteren Generation aus, deren Bedürfnis einer hindernisfreien

Wohnung erst in den kommenden Jahren zu einem Thema wird. Diese Mobilität hat ebenfalls zur Folge, dass eine zentrale Lage nur bedingt wichtig ist. Da auch die Gemeinde Freienbach von vermögenden Personen bewohnt wird, spielen ihrer Meinung nach die Kosten eine sekundäre Rolle. Die ruhige Lage hat für den Experten nur eine geringe Bedeutung, genauso wie die Nähe zur Familie, da sie von einer selbstständig lebenden und mobilen älteren Generation ausgeht. Des Weiteren gewichtet sie die virtuelle Welt für die Pensionäre weniger stark, da die meisten nicht mit dieser Welt vertraut sind. Die mangelnde Bedeutung der Unterhaltung rührt daher, dass diese Bedürfnisse im Alter abnehmen, sei es aufgrund der schlechteren Mobilität oder auch der bescheideneren Ansprüche an Abwechslung.

Allgemein gehen die Experten von einem veralteten Bild der Pensionierten aus und unterschätzen den aktiven Lebensstil der Zielgruppe sowie den damit verbundenen Wunsch nach Unabhängigkeit. Obschon sich viele Punkte decken, ist es notwendig, den unterschiedlichen Ansprüchen dieser Generation Rechnung zu tragen.

### **5.3 Zukunfts-Situation und Trends**

Bei der Frage, ob die Betagten wohl jemals einen Umzug in Betracht ziehen werden, sind sich die Fachleute nicht einig. Während Expert 1 daran glaubt, dass es früher oder später wegen eines zu grossen Eigenheims und des Bedürfnisses nach mehr Sicherheit zu einem Wohnwechsel kommen wird, glaubt Expertin 2 nicht daran. Ihre Meinung deckt sich aber mit den Befragten, dass ein Umzug aufgrund der Benötigung von Pflegedienstleistungen nicht umgangen werden kann.

Der Bezirk Höfe bietet den älteren Menschen eine breite Palette an verschiedenen Wohnformen. Dazu zählen Alterswohnungen mit und ohne Serviceleistungen, Alters- und Pflegeheime sowie Seniorenresidenzen.

Was die Wohnform der nächsten 10-20 Jahre angeht, sind sich die Experten einig. So glauben sie, dass die Mehrheit der Befragten den Rest ihres Lebens entweder zu Hause wohnen bleibt oder aber in ein Alters-/Pflegeheim zieht. In Wahrheit besteht aber kaum ein Bedürfnis nach Letzterem.

Die Meinungen über die Zimmergrössen eines zukünftigen Idealheimes sind geteilt. Zwar erkennen beide Spezialisten, dass künftig kleinere Wohnungen gefragter sind, dies aber nicht nur bei Einpersonen-, sondern auch Zwei-/Paarhaushalten.

---

Einig waren sich sowohl Expert 1 als auch Expert 2 bei den möglichen Befürchtungen. Diese sind namentlich die Furcht vor hohen Kosten sowie die vor dem Selbstständigkeitsverlust.

#### **5.4 Vision und Strategie**

Während die Gemeinde Wollerau keine Vision verfolgt, hat die Gemeinde Freienbach zum Ziel, die ambulante Pflege besser auszubauen, damit ein Leben zu Hause so lange wie möglich realisierbar ist. Die Strategie dazu liegt ihrer Meinung nach in einer Vernetzung aller Gesundheitsanbieter der verschiedenen Gemeinden. Frau Felber, wie auch Herr Blum, ist überzeugt, dass eine Investition in die Beratung für Altersbelange sowie mehr Informationen zu diesem Thema notwendig sind.

Obwohl es sich um den gleichen Bezirk handelt, haben die Experten unterschiedliche Ansichten zum Handlungsbedarf. Während der Experte der Gemeinde Wollerau den grössten Handlungsbedarf in der Entwicklung von Neubauten sieht, strebt die Gemeinde Freienbach einen Umbau der bereits bestehenden Wohnungen an.

## 6 Schlussfolgerung

In diesem Kapitel sollen die zentralen Erkenntnisse sowie die Grenzen der Arbeit präsentiert werden.

### 6.1 Zentrale Erkenntnisse

Obschon der Bezirk Höfe genügend Platzkapazität anbietet, das Wohnangebot stetig erweitert und sich auf diverse Wohnformen wie Altersresidenzen, Alterswohnungen oder Pflegeheime konzentriert, hat er die Nachfrage nur teils verstanden. Denn die Realität zeigt, dass die heutige Generation der Pensionierten im Bezirk Höfe eine freiheitsliebende und eigenständige Altersgruppe darstellt, welche zugleich über technologisches Wissen verfügt. Während der Befragung ist der Autorin aufgefallen, wie vertraut die Pensionierten mit dem Smartphone umgehen und wie selbstverständlich es ist, eine SMS zu bekommen und auf diese antworten zu können.

Des Weiteren wird ein Umzug oft nur als Notlösung in Erwägung gezogen, da ein Leben in den eigenen vier Wänden präferiert wird. Diese Erkenntnis deutet darauf hin, dass die befragten Experten die Wohnwünsche der Zielgruppe sowie die Wohnkriterien grösstenteils falsch interpretieren, gar an den Bedürfnissen der Betagten vorbeiplanen.

Während der Befragung konnte weiterhin festgestellt werden, dass bei den Anspruchsgruppen grosse Verwirrung herrscht, was die verschiedenen Wohnbegriffe und deren Dienstleistungen angeht. So kam vermehrt die Frage auf, was denn genau der Unterschied zwischen einer Alterswohnung und einer Seniorenresidenz oder was genau unter dem Begriff „Cluster“ zu verstehen sei. Diese Tatsache zeigt, dass die verschiedenen Wohnformen den Betroffenen nicht bekannt sind und sie sich noch nicht damit befasst haben. Der Grund für diese Ignoranz könnte in einer Überflutung sowie Unattraktivität der verschiedenen Angebote liegen.

Obschon die Wohnmobilität der Babyboomer begrenzt ist und sich die Mehrheit einen Umzug nicht vorstellen kann, wäre es falsch, vom Verhalten dieser auf das Verhalten aller heutigen sowie morgigen Pensionierten im Bezirk Höfe zu schliessen; denn diese unterscheiden sich jeweils nicht nur im Umgang mit Mobilität, sondern auch in ihren Lebensformen. Fakt ist: heute ist nicht wie gestern und morgen ist nicht wie heute. Hinzu kommt, dass die Betagten mit ihren Wohnverhältnissen oft zufrieden sind. Dies einerseits weil es keine den Wohnbedürfnissen entsprechenden Alternativen gibt. Wie in der Befragung herauskam, fühlen sich gewisse Befragte mit ihrer jetzigen Wohnsituation, trotz

Verkehrslärm und Hindernissen im Eigenheim, sehr wohl. Andererseits sind die Pensionierten jedoch auch nicht immer ganz realistisch und verschliessen sich etwas vor der Realität. Denn die Wahrscheinlichkeit, dass man nach und nach Unterstützung braucht, nimmt mit dem Alter zu. Dies auch wenn man sich mit 80 noch top fit fühlt und nicht daran denken mag umzuziehen.

Diese Fakten lassen den Schluss zu, dass nicht nur bereits heute, sondern auch in den kommenden Jahrzehnten ein Umzugspotenzial, wenn auch nur ein kleines, vorhanden ist. Durch ein entsprechendes Wohnkonzept, welches einen Mehrwert schaffen muss, kann dieses Potenzial ausgeschöpft werden. Wie ein Umzug Mehrwert schaffen kann und wie ein solches Wohnkonzept aussehen soll, wird in Kapitel 7 erläutert.

## **6.2 Grenzen der Arbeit**

Die in dieser Arbeit analysierten Fragebögen geben nur eine approximative Vorstellung zu den Wohnverhältnissen und Wohnbedürfnissen der Pensionierten im Bezirk Höfe. Darüber hinaus müsste eine repräsentative Umfrage über die Grundgesamtheit der Pensionäre oder eine Stichprobe, welche die Grundgesamtheit repräsentiert, durchgeführt werden, damit die Handlungsempfehlung belegt und weiter ausgearbeitet werden kann. Weiter wären für eine vollumfängliche Beurteilung eine Aufzählung und Untersuchung der gegenwärtigen Wohnformen im Bezirk Höfe sowie deren Infrastruktur, Grössen und Bauweise erforderlich, welche in der vorliegenden Arbeit gänzlich ausgeschlossen wurde.

## **7 Handlungsempfehlung**

„Ich will zu Hause bleiben, und zwar so lange es geht.“ Diese Meinung vertreten die meisten der Befragten. Sie gehen noch weiter und sagen, dass ein Einzug in ein Alters- oder Pflegeheim nur als Notlösung in Frage käme und sie weder eine Reinigungshilfe noch eine organisierte Verpflegung in Anspruch nehmen möchten. Doch sind diese Aussagen von den Betroffenen zu Ende gedacht? Was passiert, wenn die Kinder ausziehen oder der eine Partner stirbt und der Wohnraum zu gross wird? Was sind die Folgen, wenn der gesundheitliche Zustand das Treppensteigen oder die Gartenarbeiten nicht mehr zulässt? Gemäss Experten gehören Mehrgenerationenwohnungen, Clusterwohnungen oder Seniorenresidenzen zu den Zauberwörtern (Gatti, 2016, S. 89). Doch sind diese Alternativen nachhaltige Lösungen oder sorgen sie bei den Pensionierten nicht nur für mehr Verwirrung und Angst, unter den unzähligen Angeboten die richtige Wahl zu treffen?

Wohnen im Alter wird uns die nächsten Jahrzehnte intensiv beschäftigen. Ein vertieftes und besseres Verständnis der Zielgruppe, welches nichts mehr mit alten Bildern zu tun haben darf, ist daher notwendig. Nur so können tragfähige Lösungen entwickelt werden. Die Gegenüberstellung der Bedürfnisse der Pensionierten mit den Wahrnehmungen der Experten bietet eine differenzierte Sicht auf den Wohnungsmarkt, welche eine Handlungsempfehlung für den Bezirk Höfe erlaubt, die langfristig eine Lösung darbringen soll.

Die Handlungsempfehlung besteht als Erstes in einer Normierung der Begrifflichkeit. Anstatt einer breiten unübersichtlichen Palette von verschiedenen Wohnformen besteht das Ziel in einer einzigen Wohnform für die Altersgruppe der Pensionierten. Die Autorin schlägt daher ein Modell für Pensionierte in Form eines Wohnzentrums vor, das sich als Mix aus allen Wohnformen gestaltet und diverse Pflegedienstleistungen sowie soziale Angebote abdeckt.



Abb. 22: Normierung der Begrifflichkeit

### **Das Wohnzentrum**

Die zahlreichen Begriffe für „Wohnen im Alter“ stiften Verwirrung. Durch die Vereinheitlichung bzw. Standardisierung dieser Begrifflichkeit kann eine solche umgangen werden. Wie der Name verrät, bekommt diese Wohnform durch die Vermeidung des Wortes „Alter“ eine andere, positive Bedeutung. Denn ältere Personen möchten nicht als Alte adressiert werden. Das Wohnzentrum soll ein Konzept für Pensionierte darstellen, die sich von ihrem zu grossen Haus oder einer übermässigen Wohnung trennen möchten,



noch selbständig wohnen können, in der Zukunft aber auf Hilfe und Pflege angewiesen sind. Ein Umzug in eine kleinere Bleibe würde der Zielgruppe dadurch mehr Zeit für andere Tätigkeiten erlauben sowie die Platzbedürfnisse der nachfolgenden Generationen besser erfüllen. Das Wohnzentrum soll die einzige Anlaufstelle sein, wenn es um das Wohnen im Alter geht. Des Weiteren soll es die verschiedenen Anbieter, wie z. B. Spitex oder Pro Senectute, integrieren und an einem Ort pro Gemeinde zentralisieren.

### **Vorhandene Gebäude**

Die bereits vorhandenen Gebäude im Bezirk Höfe sind zentral gelegen. Der Bedarf soll primär nicht nur über Neubauten gedeckt werden, sondern es soll dafür gesorgt werden, dass die bestehenden Wohnungen an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst, entsprechend umgebaut und dadurch besser genutzt werden. Da die Anzahl der Pensionäre stetig steigt, muss der Bezirk dennoch frühzeitig neuen Platz schaffen, welcher an optimal gelegenen Standorten platziert wird. Dies wird bereits umgesetzt.

### **Bekanntmachung**

Die Auslastung des Gesundheitszentrums steht und fällt mit der Nachfrage. Daher muss von den Gemeinden eine gute Publikationsarbeit ausgearbeitet werden. Wie aus der Umfrage resultiert, sind die bereits bestehenden Wohnformen den befragten Pensionierten im Bezirk Höfe nicht bekannt. Durch aktive Werbung kann der Bekanntheitsgrad erhöht und Interesse geweckt werden. Solche Kanäle können monatliche Infoblätter, die Ausarbeitung einer Broschüre oder Flyer, Infoveranstaltungen sowie einen Tag der offenen Tür beinhalten. Eine kostenintensivere Möglichkeit liegt in einer Probewoche. Dadurch erhalten die Pensionäre einen Einblick in das Leben im Wohnzentrum.

### **Pflege**

Das Zentrum verfügt über alle medizinischen Ausstattungen und Anbieter, von Ärzten bis hin zu Spitex. Alle Dienstleistungen sollen an einem Ort, namentlich dem Wohnzentrum, vereinigt werden. So müssen die Betagten nicht mehr den Weg oder die Mühe auf sich nehmen, extern einen Arzt zu konsultieren oder eine Spitex zu kontaktieren, womit ihnen viel Energie erspart bleibt.

### **Einrichtung**

Das Konzept bietet die Möglichkeit, die einzelnen Wohnungen individuell, je nach Bedürfnis, Gesundheitszustand und finanziellen Mitteln mit Hilfe von Experten zu gestalten. Das Schlüsselwort heisst hier: Individualisierung höchsten Grades. Die Idee liegt darin,

dass die Wohnungen jederzeit mühelos an die gesundheitlichen Entwicklungen der Bewohner angepasst bzw. umgebaut werden können. Neben der Hindernisfreiheit, welche als Voraussetzung gilt, kann dadurch selber darüber entschieden werden, ob z. B. eine eigene Küche sinnvoll ist. Die Lobby wie auch die diversen Restaurants bieten Begegnungsmöglichkeiten innerhalb der Residenz. Es gilt, dass das Wohnumfeld den Betroffenen angepasst werden muss und nicht umgekehrt.

### **Die Anlaufstelle**

Die architektonischen Faktoren sowie die Einrichtung alleine reichen bei Weitem nicht, um den Senioren ein Wohnzentrum schmackhaft zu machen. Um dies zu erreichen, müssen sie von Anfang an wissen, an wen sie sich bei Fragen wenden dürfen. Durch eine Zentralisierung und dadurch Minimierung aller Anlaufstellen auf eine unabhängige Informationsstelle, welche für sämtliche Fragen rund um das Alter zuständig ist, die Senioren berät und sie unterstützt, kann die Gemeinde Vertrauen gewinnen und Verwirrung beheben.

### **Lage**

Die Studie hält fest, dass die Mehrheit mit ihrer jetzigen Wohnsituation sehr zufrieden ist, was auf eine hohe Ortsverbundenheit schliessen lässt. Attraktiv sind zudem Wohnungen in zentraler Lage; denn gerade Ältere schätzen eine kurze Gehdistanz zum Dorfzentrum, welches Einkaufsmöglichkeiten und Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln bietet. Die Wohnzentren müssen daher im Dorfkern der jeweiligen Gemeinden liegen, in Anbetracht dessen, dass gerade ältere Umzugswillige Wert darauf legen, durch einen Wohnungswechsel nicht aus ihrem vertrauten sozialen Umfeld gerissen zu werden.

### **Kosten**

Aus der Umfrage ist ersichtlich, dass Sorgen vorhanden sind, wenn es um die Kosten des zukünftigen Wohnens geht. Damit die Pensionierten demnach überhaupt umziehen, muss für sie nicht nur ein bedürfnisgerechtes, sondern auch ein bezahlbares Angebot bereitgestellt werden.

### **Betreuung**

Ziel ist es, pro Person höchstens zwei Ansprechpersonen zu haben. Während sich die Ansprechperson 1 um finanzielle Angelegenheiten kümmert, nimmt sich die Ansprechperson 2 pflegerischer Anliegen an. Aufgabengebiete der ersten Ansprechperson können

z. B. den Verkauf bzw. die Wiedervermietung der Liegenschaft, die richtige Wahl der neuen Wohnung sowie allgemeine finanzielle Tätigkeiten beinhalten. Ansprechperson 2 kümmert sich hingegen eher um Fragen des alltäglichen Lebens, wie z. B. das Einkaufen, tägliche Spaziergänge oder die Verweisung an den zuständigen Arzt inkl. Terminorganisation. Durch die beschränkte Anzahl an Bezugspersonen sollen sich die Pensionierten besser aufgehoben fühlen und haben so die Möglichkeit, Vertrauen zu entwickeln.

### **Soziales Netzwerk**

Eine Durchmischung von unterschiedlichen Schichten und Jahrgängen fördert das soziale Netzwerk. Darüber hinaus kann dieses nachbarschaftsfreundliche Wohnkonzept dazu führen, dass aktive Bewohnerinnen und Bewohner ihren gesundheitlichen Möglichkeiten entsprechend weniger aktive Personen unterstützen oder ihnen einen emotionalen Halt geben und sich dadurch neue Freundschaften entwickeln können.

### **Vertrauensbonus**

Den Gemeinden wird Vertrauen geschenkt. Dieser Bonus bietet eine Chance, welche wahrgenommen werden soll. Durch die Lancierung eines Wohnzentrums sowie ein frühzeitiges Informieren über dieses Angebot kann von Pensionierten Wohnfläche freigegeben werden, welche für Familien genutzt werden kann; denn wer nur das Heim kennt, ist einer Wohnveränderung gegenüber abgeneigt.

### **Gemeinsames Wohnen**

Liebe kennt kein Alter. Reifere Paare haben viele Hürden zusammen überwunden, ein Leben gemeinsam in einem Haus oder einer Wohnung verbracht und möchten dies auch in den letzten Jahren ihres Lebens so weiterführen. Eine räumliche Wohntrennung, z. B. durch die Einlieferung des einen Ehepaarteils in ein Altersheim, empfinden sie als furchtbar. Das Wohnzentrum soll es den Pensionären erlauben, weiterhin gemeinsam in einer Wohnung zusammen zu leben. Dabei wird die Wohnung so auf den individuellen Gesundheitszustand angepasst, dass die Rentner weiterhin zusammenbleiben können und nicht auseinander gerissen werden.

### **Motivation schaffen**

Ein Umzug beruht besonders im Alter stark auf Eigeninitiative. Das Wohnen im Pensionsalter gewinnt mit steigendem Alter vermehrt an Bedeutung, da sich das Leben hauptsächlich zu Hause abspielt. Die Frage lautet, wie ein Umzug, der einen Mehrwert schafft

und der die hohen Erwartungen der Pensionäre erfüllt, attraktiv gemacht werden kann. Der Bezirk Höfe sollte den Bewohnern eine Erlebniswelt schaffen, indem sie sich wie ein Hotelgast fühlen – rundum aufgehoben und gleichzeitig frei. Wer genießt es nicht, sich vom Personal eines Hotels verwöhnen zu lassen, sich jedoch bei Bedarf im eigenen Zimmer zurückziehen zu können? Analog sollte dies auf das Wohnzentrum angewendet werden. Das Schlüsselwort heisst hier: Details. Angefangen von Blumen in einer Gemeinschaftslobby, über ein breites Angebot an Aktivitäten oder gesellschaftlichen Anlässen bis hin zu Restaurants oder einem Fitness-Center.

Die erwähnten Punkte sollen sowohl Fehlannahmen, wie auch ungenutzte Potenziale der Immobilienbranche aufzeigen. Zudem dienen sie dazu, dass die verschiedenen Akteure ihre Angebote besser auf die Bedürfnisse einer alternden Generation zuschneiden können.

*Das Alter bietet für alle eine Chance, die sich als Gestalter schon heute mit dem Thema befassen.*

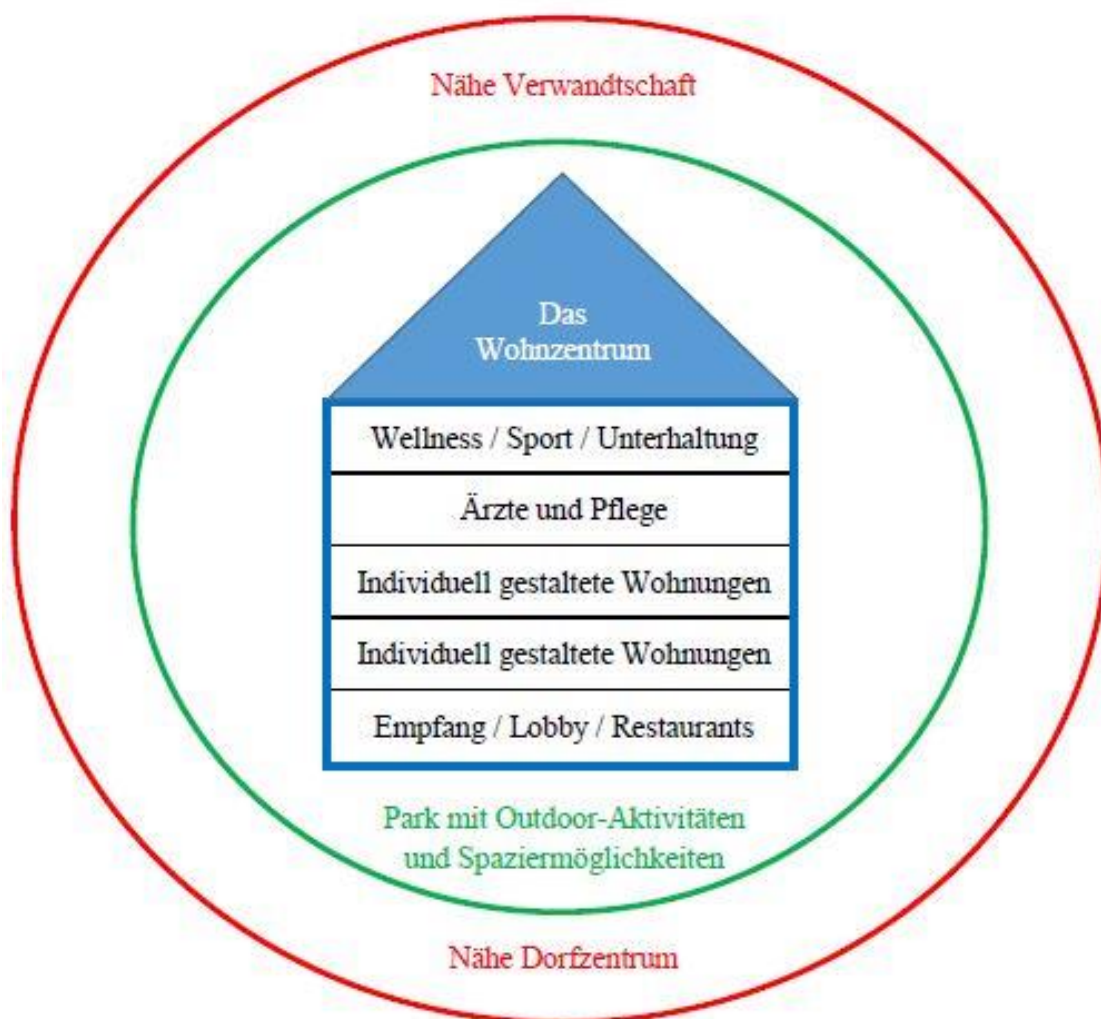


Abb. 23: Das Wohnzentrum

---

## Literaturverzeichnis

- Aschwanden, E. (2016). Es droht ein Überangebot an Pflegebetten. *Neue Zürcher Zeitung NZZ*. 23.03.2016. S. 17.
- Bauen + Wirtschaft. Architektur der Region im Spiegel (2015). *Altersgerecht, stilvoll und umweltbewusst wohnen*. Zürich: Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft.
- Berk, L. E. (2011). *Entwicklungspsychologie*. 5. Auflage. München: Pearson Education Deutschland GmbH.
- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2014). *Bevölkerungsbewegung – Indikatoren: Lebenserwartung*. Abgerufen von <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/06/blank/key/04/04.html>
- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2015a). *Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2015-2045*. Neuchâtel: Autor.
- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2015b). *Statistik der Hilfe und Pflege zu Hause. Ergebnisse 2014: Zahlen und Trends*. Neuchâtel: Autor.
- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2015c). *Bevölkerungsbewegung – Indikatoren: Zusammengefasste Geburtenziffer*. Abgerufen von <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/06/blank/key/02/05.html>
- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2015d). *Indikatoren der Pflegeheime 2013*. Neuchâtel: Autor.
- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2016a). *Atlas über das Leben nach 50: Definition*. Abgerufen von [http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/thematische\\_karten/atlas\\_de\\_la\\_vie\\_apres\\_50\\_ans/le\\_viellissement\\_en\\_suisse/rapport\\_de\\_dependance\\_des\\_ages.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/thematische_karten/atlas_de_la_vie_apres_50_ans/le_viellissement_en_suisse/rapport_de_dependance_des_ages.html)

- 
- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2016b) *Panorama 01. Bevölkerung* [Elektronische Version] Neuchâtel: Autor.
- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2016c). *Atlas über das Leben nach 50: Wohnsituation*. Abgerufen von [http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/thematische\\_karten/atlas\\_de\\_1\\_vie\\_apres\\_50\\_ans/logement\\_et\\_environnement\\_proche.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/thematische_karten/atlas_de_1_vie_apres_50_ans/logement_et_environnement_proche.html)
- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2016d). *Atlas über das Leben nach 50: Wohneigentümer*. Abgerufen von [http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/thematische\\_karten/atlas\\_de\\_1\\_vie\\_apres\\_50\\_ans/logement\\_et\\_environnement\\_proche/menages\\_proprietaires.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/thematische_karten/atlas_de_1_vie_apres_50_ans/logement_et_environnement_proche/menages_proprietaires.html)
- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2016e). *Atlas über das Leben nach 50: Wohnungsgrößen*. Abgerufen von [http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/thematische\\_karten/atlas\\_de\\_1\\_vie\\_apres\\_50\\_ans/logement\\_et\\_environnement\\_proche/taille\\_de\\_1\\_espace\\_de\\_vie.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/thematische_karten/atlas_de_1_vie_apres_50_ans/logement_et_environnement_proche/taille_de_1_espace_de_vie.html)
- Bürgstein, W. E. (2013). *Eigenverantwortung im Schweizer Gesundheitswesen. Eine sozialethische Auseinandersetzung im Kontext steigender Gesundheitskosten* (Dissertation). Freiburg: Universität Freiburg.
- Eberhardt, D. (2016). *Generationen zusammen führen. Mit Millennials, Generationen X und Babyboomern die Arbeitswelt gestalten*. 1. Auflage. Freiburg: Haufe Lexware GmbH & Co.
- Ehrentraut, O., & Fetzer, S. (2007). *Demografische Entwicklung in der Betriebspraxis: Die Bedeutung älterer Arbeitnehmer im Zuge der demografischen Entwicklung*. Frankfurt: Gabler.
- Fedderson, E., & Lüdtkke, I. (2009). *Entwurfsanlass: Wohnen im Alter*. Basel: Birkhäuser Verlag.

- Gatti, S. (2016). Nachbarschaftliche Haus- oder Wohngemeinschaften: Ein Trend mit Potenzial? In: J. Zimmerli, & M. Schmidiger (Hrsg.): *Demografie und Wohnungswirtschaft – Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt*. S. 89. Zug: Verlag IFZ– Hochschule Luzern.
- Gut-Tschopp, A. (2010). *Konzept Wohnformen im Alter*. Knutwil – St.Erhard. Abgerufen von [http://www.knutwil.ch/dl.php/de/0dkeh-btd0cu/Konzept\\_Wohnformen\\_im\\_Alter.pdf](http://www.knutwil.ch/dl.php/de/0dkeh-btd0cu/Konzept_Wohnformen_im_Alter.pdf)
- Hauri, E. (2008, September). *Bundesamt für Wohnungswesen BWO: Wohnsituation und Wohnformen der älteren Bevölkerung*. Schriftliche Zusammenfassung eines Referats am Kongress des Schweizerischen Verbandes für Seniorenfragen (04. September 2008), Bern. Abgerufen von <http://www.bwo.admin.ch/themen/00232/?lang=de>
- Herrgott, B. S. (2012). *Altengerechtes Wohnen: Handbuch und Planungshilfe*. Berlin: Dom Publishers.
- Herwig, O. (2008). *Universal Design. Lösungen für einen barrierefreien Alltag*. 1. Auflage. Basel: Birkhäuser Verlag.
- Höpflinger, F. (2016) *Wohnen im Alter – nachhaltige Wohnkonzepte*. Senline. Abgerufen von <http://www.senline.ch/wohnen-im-alter-nachhaltige-wohnmkonzepte-id755>
- Höpfliger, F., & Van Wezemaal, J. (2014). *Age Report III: Wohnen im höheren Lebensalter. Grundlagen und Trends*. Zürich: Seismo Verlag.
- Hosp, J. (2011). Ein Zimmer bezahlen, eine ganze Wohnung nutzen. *Tages Anzeiger*. Abgerufen von <http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/Ein-Zimmer-bezahlen-eine%20ganze-Wohnung-nutzen/story/11073549>
- Huber, A. (2008). *Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte*. Edition Wohnen Band 2. Basel: Birkhäuser Verlag.

- Hugentobler, M., & Hofer, A. (2015). Genossenschaftlich planen – Ein Modellfall aus Zürich. In: P. Simmendinger (Hrsg.): *ETH Wohnforum. Baugenossenschaft – Mehr als Wohnen*. Basel: Birkhäuser.
- Kempf, C. (2014). *Service-Wohnen für Senioren: Eine empirische Untersuchung zu Dienstleistungsqualität, Customer Voluntary Performance und Preisfairness*. Leipzig: Springer VS.
- Köchle, O. (2004). Wohneigentum für viele tragbar. In: Zürcher Kantonalbank (Hrsg.): *Preise, Mieten und Renditen - Der Immobilienmarkt transparent gemacht*. S. 65 – 75. Stäfa: Zürichsee Druckereien AG.
- Lachmann, W. (2004). *Volkswirtschaftslehre 2: Anwendungen*. 2. Auflage. Nürnberg: Springer.
- Lange-Lagemann, D. (2010). *Betreutes Wohnen im Alter: Anforderungen an Seniorenwohnanlagen im ländlichen Raum*. Hamburg: Diplomica Verlag GmbH.
- Martel, A. (2016). Der Wohnungsmarkt ist nicht auf Pensionierte vorbereitet. *Neue Zürcher Zeitung NZZ*. 03.02.2016. Abgerufen von <http://www.nzz.ch/wirtschaft/wirtschaftspolitik/benachteiligung-und-falsche-produkte-der-wohnungsmarkt-ist-nicht-auf-pensionierte-vorbereitet-ld.4811>.
- Möckli, S. (1999). *Die demographische Herausforderung. Chancen und Gefahren einer Gesellschaft lang lebender Menschen*. Bern: Haupt.
- Mühlbauer, H. (2008). *Betreutes Wohnen für ältere Menschen: Dienstleistungsanforderungen nach DIN 77800*. 2.erweiterte Auflage. Berlin: Beuth Verlag GmbH.
- Oebbeke, A. (2012). *Universal Design – Chancen und Konsequenzen nicht nur für Türen und Tore*. Abgerufen von <http://www.baulinks.de/webplugin/2012/1149.php4>



- 
- OECD (2014). *Die OECD in Zahlen und Fakten 2014: Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft*, OECD Publishing. Abgerufen von <http://dx.doi.org/10.1787/fact-book-2014-de>
- Pro Senectute (2009). *Wohnform50plus: Wohnformen*. Abgerufen von <http://www.wohnform50plus.ch/d/index.cfm?ID=33>.
- Rüegger, H. (2014). *Wohnformen im Alter: Eine terminologische Klärung*. Curaviva Schweiz. Bern: Satzart AG.
- Schaltegger, C., & Schaltegger, S. (2004). *Perspektiven der Wirtschaftspolitik. Festschrift zum 65. Geburtstag von Prof. Dr. René L. Frey*. Zürich: vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich.
- Schulte, E. (2009). *Mehrgenerationenwohnen – Eine Antwort auf die Herausforderungen des demographischen und sozialen Wandels?* Hamburg: Diplomica Verlag GmbH.
- Stäheli Haas, K. (2011). *Wohnen und Pflege im Alter: Selbständig leben, Entlastung holen, Heim finanzieren*. Zürich: Axel Springer Schweiz AG.
- Stanowsky, J. (2005). *Demographie – was kommt auf uns zu?* Working Paper, No.: 46. Economic Research Allianz Group/ Dresdner Bank [Elektronische Version]. Dresden: Dresdner Bank.
- Strässner, H. (2006). *Haftungsrecht für Pflegeberufe: Ein Leitfaden*. 1. Auflage. Stuttgart: W. Kohlhammer GmbH.
- Tigges, W., Diewald, G., & Strebenit, G. (2010). *Pflege – wohin? Gangbare Wege aus Der Sackgasse Altenbetreuung*. Norderstedt: Books on Demand GmbH.
- Tönz, O. (2005). *Die Kinderarme Gesellschaft*. Dokumentation zum Gastvortrag [Elektronische Version]. Luzern: Autor.

- Vogel, T. (2012). *Das letzte Zuhause*. Abgerufen von <https://wohnenimalter.files.wordpress.com/2012/09/sonntagsblick-magazin-2012.pdf>.
- Vornholz, G. (2015). *Internationale Immobilienökonomie. Globalisierung der Immobilienmärkte*. Oldenbourg: De Gruyter.
- Weltzien, D. (2003). *Neue Konzeptionen für das Wohnen im Alter: Handlungsspielräume und Wirkungsgefüge* (Dissertation). Kassel: Universität Kassel.
- Widmann, A. (2014). *Demografischer Wandel: Folgen für Unternehmen und Lösungsansätze*. Hamburg: Igel Verlag.
- Wüest & Partner (2012). *Immo-Monitoring: Frühlingausgabe*. Zürich: Wüest & Partner AG.

---

**Anhang 1**Befragung zum Thema „Wohnen im Alter“

Von:

Julia Carmen Greber, Studentin an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW).

Für die Bachelorarbeit zum Thema:

„Wohnen im Alter: Konsequenzen der demografischen Entwicklung auf den Schweizer Immobilienmarkt“.

**1. Sind Sie pensioniert?**

- Ja
- Nein

**2. Wohnen Sie im Bezirk Höfe (Freienbach, Wollerau, Schindellegi/Feusisberg)?**

- Ja
- Nein

**3. Wo wohnen Sie momentan?**

- Eigenes Haus
- Eigentumswohnung
- Mietwohnung
- Wohnen mit Unterstützung/Service (z.B. in Form von Spitex)
- Alters- und Pflegeheim
- Alterswohnung
- Seniorenresidenz
- Mehrgenerationenwohnen
- Cluster
- Unterkunft bei Verwandten/Familie
- Andere: .....

**4. Wie wohnen Sie momentan?**

- Einpersonenhaushalt
- Zweipersonenhaushalt/Parhaushalt
- Mehrpersonenhaushalt
- Andere: .....

**5. Über wie viele Zimmer verfügt Ihr Zuhause?**

Als Einpersonenhaushalt:

- Zwischen 1 und 1.5 Zimmer
- Zwischen 2 und 2.5 Zimmer
- Zwischen 3 und 3.5 Zimmer
- 4 Zimmer und mehr

Als Paarhaushalt:

- Zwischen 1 und 1.5 Zimmer
- Zwischen 2 und 2.5 Zimmer
- Zwischen 3 und 3.5 Zimmer
- 4 Zimmer und mehr

6. Wie wohl fühlen Sie sich mit Ihrer jetzigen Wohnsituation? Wobei:

5= sehr wohl

3 = mittelwohl

1= nicht wohl

- 1    2    3    4    5

7. A. Durch welche Faktoren fühlen Sie sich wohl?

.....

B. Durch welche Faktoren fühlen Sie sich nicht wohl?

.....

8. Denken Sie daran, eines Tages umzuziehen?

- Ja, in den nächsten 1-5 Jahren
- Ja, in 5-10 Jahren
- Ja, in mehr als 10 Jahren
- Nein

9. A. Haben Sie sich bereits informiert, was es im Bezirk Höfe für verschiedene Wohnformen gibt (z.B. Pflegeheime, Altersresidenzen etc.)?

- Ja -> Weiter zur Frage **9B**
- Nein -> Weiter zur Frage **10**

B. Gibt es eine Wohnform/ein Wohnangebot, welche Sie angesprochen hat und um welche handelt es sich? Falls nein, wieso hat Ihnen keine Wohnform zugesagt?

Ja, Wohnform:

.....

Nein, Gründe:

.....

10. A. Wo sehen Sie sich die nächsten 10- 20 Jahre am liebsten Wohnen?

- Eigenes Haus
- Eigentumswohnung
- Mietwohnung

- Wohnen mit Unterstützung/Service (z.B. in Form von Spitex)
- Alters- und Pflegeheim
- Alterswohnung
- Seniorenresidenz
- Mehrgenerationenwohnen
- Cluster
- Unterkunft bei Verwandten/Familie
- Andere: .....

**B. Weshalb haben Sie sich für diese Wohnform entschieden?**

.....

**11. Aus welchen 2 wichtigsten Hauptgründen würden Sie einen Umzug in Betracht ziehen?**

- Veränderung Partnerschaft
- Zentralere Lage
- Finanzielle Aspekte
- Grösse des Eigenheims/zu grosses Eigenheim
- Bessere Wohnqualität
- Mehr Sicherheit
- Benötigung von Pflegedienstleistungen
- Andere Gründe:.....

**12. Wie gross stellen Sie sich Ihr zukünftiges, perfektes Zuhause vor?**

Als Einpersonenhaushalt:

- Zwischen 1 und 1.5 Zimmer
- Zwischen 2 und 2.5 Zimmer
- Zwischen 3 und 3.5 Zimmer
- 4 Zimmer und mehr

Als Paarhaushalt:

- Zwischen 1 und 1.5 Zimmer
- Zwischen 2 und 2.5 Zimmer
- Zwischen 3 und 3.5 Zimmer
- 4 Zimmer und mehr

**13. Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Wohnkriterien? Wobei:**

5= sehr wichtig

3 = mittelwichtig/schön zu haben

1= nicht wichtig

- Hindernisfreie, rollstuhlgängige Wohnung:
 

1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------
- Zentralität: Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten:
 

1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

- 
- Kostengünstige Wohnung:  
1                       2                       3                       4                       5
  - Gemütlichkeit der Wohnung:  
1                       2                       3                       4                       5
  - Grosszügige Wohnung:  
1                       2                       3                       4                       5
  - Nähe zu Verwandten und Familienangehörigen:  
1                       2                       3                       4                       5
  - Platz für Gäste und Haustiere:  
1                       2                       3                       4                       5
  - Ruhige Lage:  
1                       2                       3                       4                       5
  - Pflege & Betreuung:  
1                       2                       3                       4                       5
  - Organisierte Verpflegung:  
1                       2                       3                       4                       5
  - Organisierte regelmässige Reinigung:  
1                       2                       3                       4                       5
  - Nähe zur Kirche:  
1                       2                       3                       4                       5
  - Internetzugang:  
1                       2                       3                       4                       5
  - Unterhaltung (z.B. Ausflüge, gemeinsame Spiele etc.)  
1                       2                       3                       4                       5
  - Andere Wohnkriterien:  
.....

**14. A.** Wovon fürchten Sie sich am meisten wenn es um Ihr zukünftiges Wohnen geht?

- Hohe Kosten
- Verlust der Selbstständigkeit/Autonomie
- Weitere Gründe:

.....

**B.** Was würde Ihnen helfen, um mit dieser Furcht besser klar zu kommen?

.....

**VIELEN DANK FÜR IHRE TEILNAHME UND UNTERSTÜTZUNG!**

---

## Anhang 2

### Befragung zum Thema „Wohnen im Alter“

Von:

Julia Carmen Greber, Studentin an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW).

Für die Bachelorarbeit zum Thema:

„Wohnen im Alter: Konsequenzen der demografischen Entwicklung auf den Schweizer Immobilienmarkt“.

Im Folgenden wird aus Gründen der Einfachheit für die Pensionierten der Begriff „Zielgruppe“ verwendet.

### **Kenntnisse der Zielgruppe**

#### **A) IST-SITUATION**

1. Verfügen Sie über eine statistische Datenstruktur der Zielgruppe im Bezirk Höfe?

- Ja
- Nein

2. Wie detailliert sind diese Daten? Bitte erläutern Sie kurz:

.....

3. Was denken Sie, wo wohnt die Zielgruppe momentan?

- Eigenes Haus
- Eigentumswohnung
- Mietwohnung
- Wohnen mit Unterstützung/Service (z.B. in Form von Spitex)
- Alters- und Pflegeheim
- Alterswohnung
- Seniorenresidenz
- Mehrgenerationenwohnen
- Cluster
- Unterkunft bei Verwandten/Familie
- Andere: .....

4. Ihres Erachtens, wie wohnt die Zielgruppe momentan?

- Einpersonenhaushalt
- Zweipersonenhaushalt/Parhaushalt
- Mehrpersonenhaushalt
- Andere: .....

**5. Was denken Sie: Über wie viele Zimmer verfügt das Zuhause der Zielgruppe?**

Als Einpersonenhaushalt:

- Zwischen 1 und 1.5 Zimmer
- Zwischen 2 und 2.5 Zimmer
- Zwischen 3 und 3.5 Zimmer
- 4 Zimmer und mehr

Als Paarhaushalt:

- Zwischen 1 und 1.5 Zimmer
- Zwischen 2 und 2.5 Zimmer
- Zwischen 3 und 3.5 Zimmer
- 4 Zimmer und mehr

**B) BEDÜRFNISSE DER ZIELGRUPPE**

**6. Nach Ihrem Empfinden, wie wohl fühlt sich die Zielgruppe mit ihrer jetzigen Wohnsituation? Wobei:**

5= sehr wohl

3 = mittelwohl

1= nicht wohl

1      2      3      4      5

**7. A. Durch welche Faktoren fühlen sie sich, Ihrer Meinung nach, wohl?**

.....

**B. Durch welche Faktoren fühlen Sie sich, aus Ihrer Sicht, nicht wohl?**

.....

**8. Was denken Sie: Wie wichtig sind die folgenden Wohnkriterien für die Zielgruppe?**

Wobei:

5= sehr wichtig

3 = mittelwichtig/schön zu haben

1= nicht wichtig

- Hindernisfreie, rollstuhlgängige Wohnung:

1                      2                      3                      4                      5

- Zentralität: Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten:

1                      2                      3                      4                      5

- Kostengünstige Wohnung:

1                      2                      3                      4                      5

- Gemütlichkeit der Wohnung:

1                      2                      3                      4                      5



- Grosszügige Wohnung:  
1                       2                       3                       4                       5
- Nähe zu Verwandten und Familienangehörigen:  
1                       2                       3                       4                       5
- Platz für Gäste und Haustiere:  
1                       2                       3                       4                       5
- Ruhige Lage:  
1                       2                       3                       4                       5
- Pflege & Betreuung:  
1                       2                       3                       4                       5
- Organisierte Verpflegung:  
1                       2                       3                       4                       5
- Organisierte regelmässige Reinigung:  
1                       2                       3                       4                       5
- Nähe zur Kirche:  
1                       2                       3                       4                       5
- Internetzugang:  
1                       2                       3                       4                       5
- Unterhaltung (z.B. Ausflüge, gemeinsame Spiele etc.)  
1                       2                       3                       4                       5
- Andere Wohnkriterien:  
.....

### C) ZUKUNFTS-SITUATION

9. Was denken Sie: Zieht die Zielgruppe einen Umzug eines Tages in Betracht?

- Ja
- Nein

10. Aus welchen 2 wichtigsten Hauptgründen würde die Zielgruppe wohl einen Umzug in Betracht ziehen?

- Veränderung Partnerschaft
- Zentralere Lage
- Finanzielle Aspekte
- Grösse des Eigenheims/zu grosses Eigenheim
- Bessere Wohnqualität
- Mehr Sicherheit
- Benötigung von Pflegedienstleistungen
- Andere Gründe:.....

11. Welche verschiedenen Wohnformen gibt es im Bezirk Höfe (z.B. Pflegeheime, Altersresidenzen etc.)?

.....

**12. A.** Ihres Erachtens, wo sieht sich die Zielgruppe die nächsten 10- 20 Jahre am liebsten Wohnen?

- Eigenes Haus
- Eigentumswohnung
- Mietwohnung
- Wohnen mit Unterstützung/Service (z.B. in Form von Spitex)
- Alters- und Pflegeheim
- Alterswohnung
- Seniorenresidenz
- Mehrgenerationenwohnen
- Cluster
- Unterkunft bei Verwandten/Familie
- Andere: .....

**B.** Was könnten Gründe sein, weshalb sich die Zielgruppe für diese Wohnform entschieden hat?

.....

**13.** Wie gross stellt sich die Zielgruppe, Ihrer Meinung nach, ein zukünftiges, perfektes Zuhause vor?

Als Einpersonenhaushalt:

- Zwischen 1 und 1.5 Zimmer
- Zwischen 2 und 2.5 Zimmer
- Zwischen 3 und 3.5 Zimmer
- 4 Zimmer und mehr

Als Paarhaushalt:

- Zwischen 1 und 1.5 Zimmer
- Zwischen 2 und 2.5 Zimmer
- Zwischen 3 und 3.5 Zimmer
- 4 Zimmer und mehr

**14. A.** Ihres Ermessens, wovon fürchtet sich die Zielgruppe am meisten wenn es um ihr zukünftiges Wohnen geht?

- Hohe Kosten
- Verlust der Selbstständigkeit/Autonomie
- Weitere Gründe:

.....

**B.** Was könnte ihnen helfen, um mit dieser Furcht besser klar zu kommen?

.....

**D) VISION/STRATEGIE**

**15.** Welche Vision hat der Bezirk Höfe im Bereich „Wohnformen im Alter“?

.....

**16.** Welche Strategie zu dieser Vision der demografischen Entwicklung streben Sie im Bezirk Höfe an?

.....

**17.** Bitte spezifizieren Sie die folgenden Massnahmen im Rahmen dieser Strategie:

- Hindernisfreie Wohnbauten:

.....

- Investitionen in Neubauprojekte:

.....

- Umbau bzw. Anpassung der existierenden Wohnungen:

.....

- Wohnungsmix: Anpassung an die veränderte Realität:

.....

- Standortwahl:

.....

- Wohnangebote nahe Dienstleistungen:

.....

- Ausstattung/Infrastruktur:

.....

**18.** Wo sehen Sie Handlungsbedarf?

.....

**19.** Wo ist dieser Handlungsbedarf am grössten?

- Entwicklung von Neubauten/Siedlungen/Arealen
- Umbau des Eigenheims zur Ermöglichung des Zuhause-Wohnens
- Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen
- Förderung von aktiven, hilfsbereiten, und pflegenden Nachbarschaften

**VIELEN DANK FÜR IHRE TEILNAHME UND UNTERSTÜTZUNG!**