Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Der Bundesrat

Bern, 25.11.2026

Altersgerechtes Wohnen in der Schweiz

Bericht des Bundesrats in Erfüllung des Auftrages gemäss Legislaturplanung 2023-2027 (Ziel 22, Massnahme 118)

Zusammenfassung

Auftrag und Ziel: Der vorliegende Bericht wurde in Erfüllung eines Auftrags des Parlaments im Rahmen der Legislaturplanung 2023-2027 (Ziel 22, Massnahme 118) und als Massnahme C 3.1 im Rahmen des Aktionsplans Wohnungsknappheit erarbeitet. Er beschreibt die heutige Situation im Bereich des altersgerechten Wohnens und erwartete zukünftige Entwicklungen. Er zeigt bestehende Herausforderungen auf und nennt konkrete Massnahmen, mit denen auf diese Herausforderungen reagiert werden kann. Die möglichen Massnahmen liegen, entsprechend den Zuständigkeiten in der Wohnpolitik, teils in der Kompetenz des Bundes, teils in der Kompetenz der Kantone, Städte und Gemeinden oder der Immobilienwirtschaft. Sie zielen daraufhin, das Angebot an altersgerechtem Wohnraum in der Schweiz zu fördern und ein selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter zu ermöglichen.

Kontext und Abgrenzung: Im Fokus dieses Berichts steht das Wohnen älterer Menschen in Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt sowie in spezifischen Wohnformen für ältere Menschen, wie Alterswohnungen und Betreutes Wohnen (sogenannte intermediäre Strukturen). Stationäre Wohnformen, wie die Alters- und Pflegeheime, sind nicht Gegenstand des Berichts. Altersgerechter Wohnraum umfasst Wohnung und Wohnumfeld und ist idealtypisch barrierearm, gut erschlossen, sozial eingebunden und für unterschiedliche Einkommen erschwinglich; zudem ist der Zugang zu Pflege, Betreuung und Hilfe im Bedarfsfall sichergestellt.

Wichtigste Ergebnisse: Gemäss dem mittleren Bevölkerungsszenario (Referenzszenario) des Bundesamts für Statistik wird die Zahl der über 64-Jährigen bis 2055 um knapp 50% zunehmen. Besonders stark wächst dabei die Gruppe der Hochbetagten. Diese demografische Entwicklung führt zu einem deutlich steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum sowie an Unterstützung und Pflege im häuslichen Umfeld. Für die Schweiz wird bis 2040 ein erheblicher zusätzlicher Bedarf an altersgerechten Wohnungen erwartet. Parallel dazu nimmt auch der Bedarf an ambulanten Unterstützungsleistungen – insbesondere in den Bereichen Pflege, Betreuung und Hilfe zu Hause – deutlich zu. Diese Entwicklung trifft auf einen in vielen Regionen bereits angespannten Wohnungsmarkt. Schon heute besteht ein Mangel an bezahlbarem, altersgerechtem Wohnraum. Die fortschreitende Sanierung von Bestandsbauten verschärft diese Situation zusätzlich, da sie häufig mit dem Wegfall günstiger Mietwohnungen einhergeht und somit die Verknappung des preisgünstigen Wohnangebots weiter akzentuiert.

Ein grosser Teil der älteren Bevölkerung lebt in Wohnungen des freien Wohnungsmarkts, deren Anpassung an barrierearme Standards wesentlich dazu beitragen kann, den Verbleib in der eigenen Wohnung auch bei zunehmenden gesundheitlichen oder funktionalen Einschränkungen zu unterstützen. Gleichzeitig könnten sich viele ältere Menschen grundsätzlich eine Verkleinerung ihres Wohnraums vorstellen. Entscheiden sie sich zum Umzug, setzen sie grössere Wohnungen frei, die von jüngeren Haushalten genutzt werden können. In der Praxis ist die Wohnmobilität im höheren Alter eng mit dem Angebot geeigneter und bedarfsgerechter Alternativen verknüpft. Insgesamt ist festzuhalten, dass ein grosser Teil der älteren Menschen mit seiner aktuellen Wohnsituation zufrieden ist. Ein Teil der Haushalte ist auf Ergänzungsleistungen angewiesen oder lebt knapp über der Anspruchsgrenze. Für diese ist Wohnraum nur eingeschränkt erschwinglich. Dies verdeutlicht die sozialpolitische Relevanz der Sicherstellung eines ausreichenden Angebots an bezahlbarem, altersgerechtem Wohnraum.

Handlungsbedarf: Der Bundesrat anerkennt die Herausforderungen im Bereich des altersgerechten Wohnens und erteilt für Massnahmen, die in der Bundeskompetenz liegen und weiterverfolgt werden sollen, entsprechende Aufträge. Den Kantonen, Städten und Gemeinden sowie der Immobilienwirtschaft zeigt der Bericht Handlungsmöglichkeiten in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich auf, und er informiert über gute Beispiele aus der Praxis. Die Bewältigung der Herausforderungen erfordert ein gemeinsames Engagement von öffentlicher Hand und Immobilienwirtschaft, um das Angebot an altersgerechtem Wohnraum in der Schweiz nachhaltig zu stärken.

Résumé

Mandat et objectif : le présent rapport fait suite à un mandat attribué par le Parlement dans le cadre du programme de la législature 2023-2027 (objectif 22, mesure 118) et correspond à la mesure C3.1 du plan d'action sur la pénurie de logements. Il décrit la situation actuelle de l'habitat adapté aux personnes âgées et son évolution prévue. Il expose les enjeux majeurs et les mesures concrètes qui permettraient d'y répondre. Conformément aux attributions dans la politique du logement, les mesures possibles relèvent en partie des compétences de la Confédération et en partie de celles des cantons, des villes et des communes ou du secteur immobilier. Elles visent à stimuler l'offre de logements adaptés aux personnes âgées en Suisse et à permettre à ces personnes de mener une vie autonome jusqu'à un âge avancé.

Contexte et délimitation : le rapport étudie l'habitat des personnes âgées dans des logements du marché libre et des types de logements spécialement conçus pour elles, comme les résidences pour personnes âgées et les logements protégés (structures dites intermédiaires). Les types de logements stationnaires tels que les établissements médico-sociaux ne sont pas traités ici. L'habitat adapté à la vieillesse fait référence à la fois au logement et à son environnement. Dans l'idéal, il ne comporte pas d'obstacles, il est bien desservi et bien intégré dans le tissu social et son coût est abordable pour différents niveaux de revenu. En complément, l'accès aux soins, à un accompagnement et à une aide est garanti en cas de nécessité.

Constat : d'après le scénario moyen d'évolution démographique (scénario de référence) établi par l'Office fédéral de la statistique, le nombre de personnes âgées de plus de 64 ans est appelé à augmenter de près de 50 % à l'horizon 2055, avec une croissance particulière du nombre de personnes très âgées. Cette évolution démographique implique une hausse sensible des besoins de logements adaptés aux seniors, mais aussi d'assistance et de soins à domicile. Ainsi, un besoin supplémentaire substantiel de logements adaptés aux personnes âgées est déjà attendu en Suisse d'ici 2040. En parallèle, les besoins de prestations d'assistance ambulatoires vont aussi s'amplifier considérablement, en particulier dans les domaines des soins, de l'accompagnement et de l'aide à domicile. Or, le marché du logement est déjà tendu dans de nombreuses régions, et même à ce jour, les logements adaptés aux seniors et à un coût abordable sont en nombre insuffisant. Les rénovations, en se multipliant, compliquent encore la situation, car elles vont souvent de pair avec la disparition de logements locatifs bon marché et, ce faisant, elles contribuent à la pénurie de logements à loyer modéré.

Pour une grande partie, les personnes âgées vivent dans des logements du marché libre, dont l'adaptation aux normes d'accessibilité peut grandement contribuer à ce qu'elles puissent plus facilement rester dans leur logement même lorsque leur santé ou leurs capacités fonctionnelles se dégradent. En même temps, beaucoup seraient disposées à vivre dans un logement plus petit. Lorsqu'elles décident de déménager, elles libèrent donc des logements spacieux, dont des ménages plus jeunes peuvent profiter. En pratique, la mobilité résidentielle au-delà d'un certain âge est étroitement liée à la disponibilité d'une offre de logements convenables, qui répondent à leurs besoins. Dans l'ensemble, on constate qu'une large part de la population âgée est satisfaite de son habitat actuel. Cela dit, un certain nombre de ménages peuvent difficilement financer un logement, soit qu'ils sont tributaires des prestations complémentaires, soit que leur revenu est à peine supérieur au plafond qui y donne droit. Ce constat illustre l'importance sociopolitique d'une offre suffisante de logements à un prix abordable et adaptés aux personnes âgées.

Mesures nécessaires : le Conseil fédéral, conscient des enjeux liés au logement adapté à la vieillesse, attribue les mandats nécessaires pour l'adoption de mesures qui relèvent des compétences fédérales et doivent être poursuivies. Le rapport indique en outre à l'intention des cantons, des villes, des communes et du secteur immobilier des pistes pour les mesures qu'ils pourraient prendre, et cite des exemples concrets de bonnes pratiques. La réponse à ces enjeux majeurs requiert un engagement commun des pouvoirs publics et des acteurs économiques pour étoffer durablement l'offre de logements adaptés aux personnes âgées en Suisse.

Riassunto

Mandato e obiettivo: il presente rapporto, elaborato in adempimento di un mandato del Parlamento nell'ambito del programma di legislatura 2023–2027 (obiettivo 22, provvedimento 118) e quale misura C 3.1 nell'ambito del piano d'intervento contro la penuria di abitazioni, descrive la situazione nel settore degli alloggi adeguati alle esigenze degli anziani nonché i futuri sviluppi previsti. Evidenzia inoltre le sfide esistenti e propone misure concrete per affrontarle. In linea con le competenze in materia di politica dell'alloggio, le possibili misure spettano in parte alla Confederazione e in parte ai Cantoni, alle città e ai Comuni o al settore immobiliare, e mirano a promuovere l'offerta di spazi abitativi adeguati alle esigenze degli anziani in Svizzera e a consentire una vita autonoma fino a tarda età.

Contesto e delimitazione: il rapporto si concentra sulla situazione abitativa delle persone anziane in alloggi sul mercato libero e in forme abitative specifiche per la terza e la quarta età, come gli appartamenti per anziani e gli alloggi protetti (cosiddette strutture intermedie). Le forme abitative stazionarie, come le case di riposo e le case di cura, non sono oggetto del presente rapporto. Gli spazi abitativi adeguati alle esigenze degli anziani includono sia l'abitazione che il contesto abitativo e, idealmente, sono privi di barriere architettoniche, ben collegati, accessibili a diverse fasce di reddito e agevolano l'interazione sociale; garantiscono inoltre, in caso di necessità, l'accesso a cure, assistenza e aiuto.

Principali risultati: secondo lo scenario demografico medio (scenario di riferimento) dell'Ufficio federale di statistica, il numero delle persone di età superiore ai 64 anni aumenterà di quasi il 50 per cento entro il 2055, con una crescita particolarmente marcata nel gruppo degli ultraottantenni. Questo sviluppo demografico implica un forte aumento della domanda di spazi abitativi a misura di anziano, nonché di sostegno e cure in ambito domiciliare. Per la Svizzera si prevede un notevole fabbisogno aggiuntivo di tali alloggi entro il 2040. Parallelamente, aumenta in modo significativo anche la domanda di servizi di assistenza ambulatoriale, in particolare nei settori delle cure, dell'assistenza e dell'aiuto a domicilio. Questo sviluppo si inserisce in un mercato immobiliare già teso in molte regioni. Già oggi si registra una penuria di alloggi abbordabili e adeguati alle esigenze degli anziani. Il progressivo risanamento degli edifici esistenti aggrava ulteriormente questa situazione, dato che spesso comporta la scomparsa di abitazioni a pigione moderata, accentuando così la scarsità dell'offerta abitativa a prezzi accessibili.

Gran parte della popolazione anziana vive in alloggi del mercato libero, il cui adeguamento agli standard in materia di barriere architettoniche può contribuire in modo significativo a favorire la permanenza nella propria abitazione anche in caso di crescenti limitazioni di salute o di natura funzionale. Allo stesso tempo, molte persone anziane potrebbero essere disposte ad abitare in uno spazio più piccolo. Se decidono di traslocare, liberano alloggi più grandi che possono essere utilizzati da famiglie più giovani. In pratica, la mobilità residenziale in età avanzata è strettamente legata all'offerta di alternative idonee e rispondenti al fabbisogno. Nel complesso, si può constatare che gran parte delle persone anziane è soddisfatta della propria situazione abitativa attuale. Una parte delle economie domestiche necessita tuttavia di prestazioni complementari o vive appena al di sopra della soglia che vi dà diritto. Per queste persone, il numero di abitazioni a prezzi accessibili è ristretto. Ciò evidenzia l'importanza sociopolitica di garantire un'offerta sufficiente di alloggi abbordabili e adeguati alle esigenze degli anziani.

Necessità di intervento: il Consiglio federale riconosce le sfide nel settore degli alloggi a misura di anziano e assegna i relativi mandati per le misure di competenza della Confederazione che vanno portate avanti. Il rapporto illustra ai Cantoni, alle città e ai Comuni, nonché al settore immobiliare, le possibilità di intervento nei rispettivi ambiti di competenza e fornisce informazioni su esempi di buone prassi. Per affrontare le sfide esistenti è necessario un impegno congiunto delle autorità pubbliche e del settore immobiliare, al fine di rafforzare in modo duraturo l'offerta di alloggi adeguati alle esigenze degli anziani in Svizzera.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 1

1.1 Ausgangslage und Auftrag ... 1

1.2 Vorgehen und Aufbau des Berichts ... 1

1.3 Thematische Eingrenzung ... 2

1.4 Definition Altersgerechter Wohnraum ... 3

2 Aktuelle Lage im Wohnen und Wohnbedingungen im Alter ... 5

2.1 Anzahl Wohnungen im Alter ... 5

2.2 Erschwinglichkeit der Wohnungen ... 6

2.3 Wohnbedingungen im Alter ... 8

3 Demografischer Wandel und künftiger Bedarf ... 11

3.1 Projizierte Entwicklung der älteren Bevölkerung in der Schweiz ... 11

3.2 Zukünftiger Bedarf an altersgerechten Wohnungen ... 12

3.3 Zukünftiger Bedarf an ambulanter Pflege und Hilfe ... 12

4 Herausforderungen, Ziele und Handlungsmöglichkeiten der Akteure ... 13

4.1 Schaffung neuen altersgerechten Wohnraums ... 14

4.1.1 Laufende Aktivitäten des Bundes und mögliche weitere Massnahmen ... 15

4.1.2 Laufende Aktivitäten der weiteren Akteure und Handlungsmöglichkeiten ... 15

4.2 Anpassungen am bestehenden Wohnraum ... 17

4.2.1 Laufende Aktivitäten des Bundes und mögliche weitere Massnahmen ... 18

4.2.2 Laufende Aktivitäten und Handlungsmöglichkeiten für die weiteren Akteure ... 18

4.3 Unterstützung der Wohnmobilität ... 20

4.3.1 Laufende Aktivitäten des Bundes und mögliche weitere Massnahmen ... 21

4.3.2 Laufende Aktivitäten der weiteren Akteure und Handlungsmöglichkeiten ... 22

4.4 Entwicklung der Rahmenbedingungen für selbstbestimmtes Wohnen im Alter ... 24

4.4.1 Laufende Aktivitäten des Bundes ... 24

4.4.2 Laufende Aktivitäten und Handlungsmöglichkeiten für die weiteren Akteure ... 25

5 Schlussfolgerungen, Massnahmen und Handlungsmöglichkeiten ... 27

5.1 Perspektiven ... 27

5.2 Massnahmen des Bundes ... 28

5.3 Handlungsmöglichkeiten der weiteren Akteure ... 29

5.4 Weiteres Vorgehen auf Bundesebene ... 30

Literaturverzeichnis ... 31

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Die demografische Entwicklung in der Schweiz wird in den kommenden Jahrzehnten zu einer deutlichen Zunahme sowohl der absoluten Zahl als auch des Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung führen.[1] Diese Entwicklung stellt den Wohnungsmarkt vor erhebliche Herausforderungen. Bereits heute besteht in vielen Städten und Gemeinden ein Mangel an bezahlbarem, altersgerechtem Wohnraum, der den Bedürfnissen der wachsenden älteren Bevölkerung entspricht. Besonders angespannt ist die Situation in städtischen Gebieten sowie in Tourismusgemeinden. Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die Wohnungsknappheit in den nächsten Jahren weiterhin anhalten wird. Vor diesem Hintergrund wurde am 13. Februar 2024 an einem Runden Tisch unter der Leitung von Bundesrat Guy Parmelin ein Aktionsplan Wohnungsknappheit vorgestellt. Erarbeitet in Zusammenarbeit mit Kantonen, Städten und Gemeinden, der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie der Zivilgesellschaft zielt der Aktionsplan mit über 30 Massnahmen darauf ab, das Wohnungsangebot zu erhöhen und mehr qualitativ hochwertigen, preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen.[2]

Im Themenbereich «C. Genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen» ist die Massnahme C3.1 «Erarbeiten eines Berichts über altersgerechtes Wohnen in der Schweiz (mit Handlungsempfehlungen und Best Practices)» vorgesehen. Diese Massnahme greift die demografische Entwicklung auf, dass immer mehr Menschen ein höheres Alter erreichen und der Bedarf an gut zugänglichem, bezahlbarem Wohnraum wächst. Ziel ist es, in Gemeinden und Quartieren mehr Wohnangebote zu schaffen, die den Bedürfnissen im Alter entsprechen. So erhalten ältere Personen die Möglichkeit, rechtzeitig in eine Wohnung zu wechseln, die ihren aktuellen Lebensumständen besser entspricht, und zugleich wird der vorhandene Wohnraum insgesamt passender genutzt. Der Bericht wurde in Erfüllung eines Auftrags des Parlaments im Rahmen der Legislaturplanung 2023-2027, als Massnahme 118 des Ziels 22 («Die Schweiz trägt der wachsenden Bevölkerung Rechnung, nutzt ihren Boden schonend und entwickelt ihre Raumordnungspolitik») erarbeitet.[3] Zudem steht er im Kontext der Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030 (SNE 2030) des Bundesrats, welche sich an den Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 der Vereinten Nationen orientiert, insbesondere an SDG 11.1. Ziel dieser Strategie ist es unter anderem, den Anteil preisgünstigen Wohnraums zu erhalten und in Gebieten mit hohem Bedarf zu erhöhen sowie benachteiligten Bevölkerungsgruppen den Zugang zu angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern. [4] Als raumwirksame Politik steht die Wohnungspolitik zudem in engem Zusammenhang mit der Agglomerationspolitik des Bundes (AggloPol) sowie der Politik für die ländlichen Räume und Berggebiete (P-LRB) [5]. Die Förderung altersgerechten Wohnens trägt zu deren Zielen bei, insbesondere zur Sicherung attraktiver Lebensräume und einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung. Die Herausforderungen und der Handlungsbedarf unterscheiden sich dabei je nach räumlichem Kontext. Diese räumliche Perspektive ergänzt die wohnungs- und sozialpolitische Betrachtung des vorliegenden Berichts.

1.2 Vorgehen und Aufbau des Berichts

Der Bericht stützt sich auf eine umfassende **Vorstudie** aus dem Jahr 2025 [6], mit der das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) das Büro Ecoplan beauftragt hatte. In Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) wurden für die Erarbeitung der Vorstudie und des Berichts Expertinnen und Experten sowie Vertreterinnen und Vertreter von Kantonen, Städten und Gemeinden in mehrere Workshops involviert.

Der **Bericht** befasst sich mit folgenden Fragestellungen:

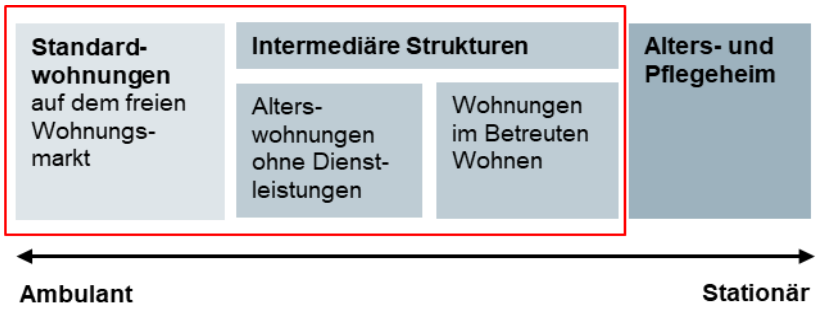
- Kapitel 2 bietet eine Analyse zum aktuellen Stand des altersgerechten Wohnens und zu den Wohnbedingungen für ältere Menschen in der Schweiz.

- Kapitel 3 setzt sich mit der demografischen Entwicklung und mit dem zukünftigen Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum und nach Unterstützung zuhause auseinander.
- Kapitel 4 benennt die Herausforderungen und Ziele und zeigt Handlungsmöglichkeiten der Akteure auf, um auf die Herausforderungen zu reagieren.
- Kapitel 5 legt die Schlussfolgerungen und die vom Bund weiterzuprüfenden Massnahmen dar.

1.3 Thematische Eingrenzung

Der Fokus dieses Berichts liegt auf dem **individuellen privaten Wohnen** in Standardwohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt sowie auf **Wohnformen, die spezifisch für ältere Menschen** angeboten werden. [7], [8] Da sich letztere zwischen dem ambulanten und dem stationären Setting befinden, spricht man hierbei in der Schweiz von «intermediären Strukturen». Die untersuchten Wohnformen sind in **Abbildung 1** rot umrandet. Stationäre Wohnformen, wie das Wohnen im Alters- und Pflegeheim, werden in diesem Bericht nicht betrachtet.

Abbildung 1: Verschiedene Arten des Wohnens im Alter und verwandte Konzepte



Quelle: Ecoplan in Obsan (2021), mit Anpassung für diesen Bericht.

Die drei Wohnformen lassen sich folgendermassen charakterisieren, wobei der Übergang in der Praxis teils fliessend ist:

1. **Standardwohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt:** In dieser Wohnform leben heute 95% der Seniorinnen und Senioren, sie ist also die häufigste Wohnform älterer Personen in der Schweiz.[9] Es handelt sich um Wohnungen oder Häuser, die von älteren Menschen zur Miete oder im Eigentum bewohnt werden, mit oder ohne altersgerechten Ausstattungen.

   An Bedeutung gewinnen zudem innovative gemeinschaftliche Wohnformen für Seniorinnen und Senioren, wie etwa Alterswohngemeinschaften, Altershausgemeinschaften oder Wohnungen in Mehrgenerationenhäusern. Diese Wohnformen stellen einen wichtigen Ansatz zur Weiterentwicklung des altersgerechten Wohnens dar, da sie soziale Teilhabe fördern, gegenseitige Unterstützung ermöglichen und gleichzeitig zur Reduktion von Wohnkosten beitragen können. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und knapper Wohnressourcen werden sie zunehmend als zukunftsweisende Ergänzung zu klassischen Wohn- und Betreuungsformen wahrgenommen.

2. **Alterswohnungen (ohne Dienstleistungen)**: Wohnungen, die privat, von Gemeinden oder anderen Trägerschaften gebaut und angeboten werden. Es handelt sich um Wohnungen, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sind und spezifisch zuhanden dieser Zielgruppe vermarktet werden. Es werden keine Dienstleistungen vom Betreiber der Wohnungen angeboten. Alterswohnungen ohne pflegerische Anbindung sind vor allem für Menschen im dritten Lebensalter attraktiv und weniger für hochbetagte Menschen mit erhöhtem Betreuungs- und Pflegebedarf.

3. **Wohnungen im Betreuten Wohnen (mit Dienstleistungen)**: Diese Wohnform umfasst barrierefreie Wohnungen in Kombination mit einem Dienstleistungsangebot. Solche Wohnungen sind vor allem dann von Vorteil, wenn der Betreuungs- und Hilfebedarf steigt. Allerdings müssen die Kosten für die Dienstleistungen von den älteren Personen in der Regel selbst finanziert werden, was bei zunehmender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit kostenintensiv werden kann.

1.4 Definition Altersgerechter Wohnraum

Altersgerechter Wohnraum wird im Rahmen des vorliegenden Berichts in Anlehnung an die Vorstudie wie folgt definiert:

«Altersgerechter Wohnraum ermöglicht älteren Menschen ein sozial eingebundenes Leben. Er ist verkehrstechnisch gut erschlossen und bietet Zugang zu den Dienstleistungen des täglichen Lebens. Die Wohnungen, das Wohngebäude sowie die Wohnumgebung sind barrierearm und idealerweise barrierefrei gestaltet. Der Zugang zu Pflege, Betreuung und Hilfe ist bei Bedarf sichergestellt. Altersgerechter Wohnraum ist zudem für Menschen mit unterschiedlichen Einkommen erschwinglich. Bei der Vermietung wird auf den besonderen Bedarf älterer Menschen Rücksicht genommen.»

Diese Definition ist als Idealtypus von altersgerechtem Wohnraum zu verstehen. Sie enthält gemäss gängiger Forschungsliteratur verschiedene relevante Aspekte [10], [11], [12], [13], [14]:

Soziale Einbindung: Das soziale Wohnumfeld ist ein wesentlicher Faktor für das Wohlbefinden älterer Menschen und beeinflusst sowohl die psychische als auch die physische Gesundheit.[13] Soziale Isolation und Einsamkeit stellen erhebliche Gesundheitsrisiken dar, die mit einem erhöhten Risiko für Depressionen, kardiovaskuläre Erkrankungen und sogar einer höheren Sterblichkeitsrate verbunden sind[15]. Ein förderliches Wohnumfeld hingegen unterstützt den Aufbau und Erhalt sozialer Netzwerke und schafft Gelegenheiten für zwischenmenschliche Interaktionen. Auch die Nähe zu Familie und Freunden sowie die Möglichkeit, sich aktiv in das soziale Leben des Quartiers einzubringen, tragen wesentlich zur Lebensqualität bei.[10] Die Nähe zu Grünflächen und Erholungsräumen spielt eine wichtige Rolle. [14]

Hindernisfreiheit: Hindernis- oder Barrierefreiheit ist ein wichtiges Kriterium für altersgerechtes Wohnen. Sie ermöglicht es älteren Menschen, ihre Selbstständigkeit zu erhalten und das Unfallrisiko zu minimieren. Sie ist auch aus sozialen Aspekten relevant, da in einer hindernisfreien Wohnung auch andere Menschen mit körperlichen Einschränkungen zu Besuch kommen können. Die Wohnungen und das Wohnumfeld werden idealerweise so gestaltet, dass sie von allen Menschen möglichst weitgehend ohne eine Anpassung genutzt werden können und dass sie für unterschiedliche Lebensphasen geeignet sind (Stichwort «Universal Design»[16]).

Wo komplette Hindernisfreiheit baulich nicht umgesetzt werden kann, sind zumindest barrierearme Gesamtlösungen anzustreben (z.B. Nachrüsten eines Lifts). Für alle Neubauten und Umbauten regeln nationale, kantonale und kommunale Gesetze und Vorschriften, in welchen Fällen hindernisfrei gebaut werden muss und wo die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» eingehalten werden muss. Weiter gelten die Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG, SR 151.3) für öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, was auch Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten mit einschliesst (Artikel 3c BehiG).[17] Der Verein *LEA («Living Every Age»)* bietet zudem einen zertifizierbaren Standard für altersgerechte und hindernisfreie Wohnungen an.

Ziel der Normen und Standards ist es, die Wohnung und das direkte Wohnumfeld baulich optimal zu gestalten. Stufenlose Zugänge, Rampen und Aufzüge ersetzen Treppen und Schwellen, die für Menschen mit eingeschränkter Mobilität erhebliche Hindernisse darstellen können. Breite Türen und Flure erleichtern die Nutzung von Rollatoren und Rollstühlen, rutschfeste Bodenbeläge, gute Beleuchtung und kontrastreiche Gestaltung verringern die Sturzgefahr. Technische Hilfsmittel wie Notrufsysteme, automatische Lichtsteuerungen oder Türöffner erhöhen zudem die Sicherheit.[18]

Pflege, Betreuung und Hilfe: Ein Leben zu Hause bedingt – mit zunehmendem Unterstützungsbedarf – auch ein breit gefächertes Angebot an Dienstleistungen im Bereich Pflege, aber auch Betreuung und Hilfe. Dazu zählen z.B. Hilfe beim Einkaufen, Mahlzeiten- und Fahrdienste, aber auch Besuchsdienste und weitere Angebote gegen Vereinsamung.

Lage, Aussenräume und Erschliessung: Eine zentrale Lage oder verkehrstechnisch gute Anbindung des Wohnraums ist wichtig, um älteren Menschen Mobilität, Selbstständigkeit und soziale Teilhabe zu ermöglichen. Liegen Wohnungen in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, so erleichtert das den Zugang zu alltäglichen Dienstleistungen wie Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und kulturellen Angeboten. Neben der Entfernung zu den Haltestellen spielen auch die Barrierefreiheit und die altersfreundliche Gestaltung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur, der Fusswege und der öffentlichen Räume eine wichtige Rolle. Aufgrund der besonderen Belastung, die Hitze für Senioren hervorrufen kann, ist nicht zuletzt auch eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung von Bedeutung.

Erschwinglichkeit: Es gibt verschiedene Definitionen der Wohnkostenbelastung (Netto/Bruttomieten vs. Brutto-/Nettohaushaltseinkommen oder verfügbares Einkommen), die herangezogen werden können. Zudem ist vor allem bei älteren Personen/Haushalten ebenfalls die Anrechnung von Vermögen (Vermögensverzehr) eine Definitionsfrage. Für die Erschwinglichkeit einer Wohnung in der Schweiz wird in der Regel angenommen, dass die Bruttomiete 25% des Nettoeinkommens eines Haushalts nicht überschreitet.[19] [20] [21] Haushalte in den unteren Einkommensquintilen, darunter auch Rentnerhaushalte, liegen mehrheitlich über diesem Schwellenwert.[22] Wenn nicht auf Vermögen zurückgegriffen werden kann, ist diese Gruppe besonders auf bezahlbare Wohnungsmieten angewiesen.[23]

Vermietungsprozess: Ältere Menschen sind bei einem Wohnungswechsel darauf angewiesen, dass sie von der Vermieter- oder Verkäuferschaft aufgrund ihres Alters nicht stigmatisiert werden. Des Weiteren muss der Vergabeprozess an die Fähigkeiten der älteren Personen angepasst werden, indem bspw. längere Bewerbungs- oder Bedenkfristen vor der Unterzeichnung eines Vertrags gewährt oder auch postalische Bewerbungen akzeptiert werden. Darüber hinaus spielen kulturelle Barrieren bei älteren Menschen mit Migrationshintergrund eine Rolle.[24]

Zum Altersbegriff: Der Bericht des Bundesrats basiert auf einem differenzierten Alterskonzept der zeitgenössischen Altersforschung, das Alterung als gesellschaftlich gerahmten, individuellen und multidimensionalen Prozess versteht. Dieses Verständnis trägt der grossen Heterogenität älterer Menschen Rechnung und bildet eine zentrale Grundlage für die Ausgestaltung wohn- und sozialpolitischer Massnahmen.[25] Ausgehend von einer Vielfalt individueller Lebenssituationen berücksichtigt der Bericht, dass sich Bedürfnisse im Alter unterschiedlich entwickeln und von körperlichen, geistigen und sozialen Anpassungsprozessen geprägt sind. Daraus folgt die Notwendigkeit flexibler und bedarfsgerechter Lösungsansätze, insbesondere im Bereich des Wohnens und der Unterstützung im Alltag. Altersgerechter Wohnraum muss diesen unterschiedlichen Voraussetzungen gerecht werden und es ermöglichen, auch bei veränderten Gesundheits- und Lebenslagen möglichst lange selbstständig und sozial eingebunden zu leben.

2 Aktuelle Lage im Wohnen und Wohnbedingungen im Alter

2.1 Anzahl Wohnungen im Alter

In der Schweiz fehlt bislang eine Definition von altersgerechten Wohnungen. Dementsprechend gibt es auch keine Statistik zu ihrer Anzahl. Verschiedene punktuelle, voneinander unabhängige Datengrundlagen vermitteln dennoch ein Bild der aktuellen Lage.

Geringfügig mehr Eigentümer als Mieter

Laut der Wohnungsstatistik des Bundesamts für Statistik (BFS) wurden im Jahr 2024 rund **1.23 Mio. Wohnungen von mindestens einer Person ab 65 Jahren** bewohnt. Davon wurden rund 940’000 Wohnungen ausschliesslich von Menschen ab 65 Jahren bewohnt (reine Seniorenhaushalte). In weiteren rund 290'000 Wohnungen lebten Menschen ab 65 Jahren gemeinsam mit jüngeren Personen. Die Statistik umfasst sowohl Einfamilienhäuser als auch Wohnungen.[26]

Das Verhältnis von Miete und Wohneigentum der Wohnungen, die ausschliesslich von Menschen ab 65 Jahren bewohnt werden, ist relativ ausgewogen. So sind 45.0% der Wohnungen Mietwohnungen und 50.3% Eigentümerwohnungen (4.6% andere).[27] Eine interne Auswertung des BFS mit Daten aus der Strukturerhebung 2021 zeigt, dass sich die Wohneigentumsquote im Alter von 63 bis knapp 80 Jahren auf über 50%, und damit überdurchschnittlich, belief, um danach mit fortschreitendem Alter wieder leicht zu sinken.

Grosse kantonale Unterschiede im Angebot an Alterswohnungen und betreuten Wohnungen

In einer von Ecoplan durchgeführten Kantonsbefragung im Auftrag des Schweizerischen Gesundheitsobservatoriums (Obsan) aus dem Jahr 2021 wurden schweizweit fast **32’000 spezifisch an ältere Menschen vermarktete Alterswohnungen und Wohnungen des betreuten Wohnens** (intermediäre Strukturen) erfasst [8]. Da nicht alle Kantone vollständige Angaben machen konnten, liegt die tatsächliche Anzahl vermutlich höher.

Die Abdeckung mit Alterswohnungen und betreuten Wohnungen variierte dabei stark zwischen den einzelnen Kantonen. Während beispielsweise im Kanton Basel-Stadt für 12% der Bevölkerung über 80 Jahre eine spezifische Alterswohnung oder betreute Wohnung zur Verfügung stand, waren es im Kanton Uri 3%.[8]

In einer ergänzenden Befragung im Jahr 2022 [28] wurden die Anbieter nach dem Betreuungsmodell ihrer einzelnen Standorte befragt. Unter den gut 500 Standorten boten 33% Alterswohnungen ohne Dienstleistungen und 67% Betreutes Wohnen an.[29]

Viele ältere Menschen leben in nicht barrierefreien Wohnungen

Für die Schweiz liegen keine statistischen Angaben zur Anzahl barrierefreier Wohnungen im freien Wohnungsmarkt vor. Eine Annäherung an die Situation ist jedoch auf Basis von Erhebungen und Schätzungen möglich.

Gemäss der Befragung im Rahmen des *Age-Reports V* verfügen 45% der befragten Personen ab 65 Jahren über einen stufenlosen Zugang zum Hauseingang. Auch innerhalb der Wohnungen zeigen sich deutliche Unterschiede in Bezug auf die Barrierefreiheit. Rund 34% der Befragten schätzen ihre Wohnung oder ihr Haus als gut geeignet ein, um dort bei Bedarf auch mit einer (stärkeren) Behinderung leben zu können. Weitere 36% beurteilen eine entsprechende Wohnraumanpassung als nur eingeschränkt möglich, während 30% ihre Wohnung als nicht barrierefrei einschätzen.[13]

Aufbauend auf einer Studie der HSLU[30] wurde im Rahmen der Vorstudie zu diesem Bericht zudem eine Grobschätzung zur Anzahl barrierefreier Wohnungen vorgenommen, die von Personen ab 76 Jahren bewohnt werden. Gemäss dieser Schätzung sind rund 105 000 dieser Wohnungen vermutlich barrierefrei, während etwa 275 000 Wohnungen eher nicht barrierefrei sind. Aufgrund der sich verändernden Normen sind neuere Gebäude eher barrierefrei als Altbauten.

2.2 Erschwinglichkeit der Wohnungen

Ältere Personen greifen auf ihr Vermögen zurück

Mit der Pensionierung ist mit einer Senkung des verfügbaren Einkommens zu rechnen. Die AHV bietet Einzelpersonen monatliche Renten zwischen 1’260 und 2’520 Franken; dazu kommen die Einkünfte aus der beruflichen oder privaten Vorsorge.[31] Personen im Rentenalter beziehen ihr Guthaben aus der 2. und 3. Säule vermehrt als Kapital und greifen somit auf das Vermögen zurück, um ihre laufenden Ausgaben zu decken. Betrachtet man die subjektive Einschätzung der finanziellen Situation des Haushalts, so zeigt sich, dass die Zufriedenheit unter den 65+-Jährigen am höchsten ist.[32]

Betrachtet man einzig die Einkommen, so liegt die Armutsquote der Personen ab 65 Jahren deutlich über derjenigen der Bevölkerung im Erwerbsalter (2024: 14.9% versus 6.9%.[33]) Schliesst man die finanziellen Reserven mit ein, so reduziert sie sich allerdings um rund die Hälfte.[34, S. 56]

Das durchschnittliche Renteneinkommen von Frauen liegt um rund 30% unter jenem der Männer.[35] Dies kann auf die etwa doppelt so hohen Renten der Männer aus der beruflichen Vorsorge zurückgeführt werden. Entsprechend sind Frauen im Alter häufiger von Einkommensarmut betroffen.[36] Allerdings sind die Kapitalbezüge aus der beruflichen Vorsorge bei der Pensionierung nicht berücksichtigt.

Unterschiede bei den Wohnkosten sind abhängig von Miete oder Eigentum

Auch im Alter zählen die Wohnkosten für die meisten Menschen zu den grössten Ausgabeposten.[37, Fol. 11] Im Jahr 2024 betrug die durchschnittliche Miete in Haushalten mit Personen ab 65 Jahren rund 1’257 Franken pro Monat. Damit lagen ihre Wohnkosten im Durchschnitt um 276 Franken unter jenen der unter 65-jährigen Bevölkerung.[38] Dieser Unterschied ist in erster Linie auf die oft langjährige Wohndauer zurückzuführen: Wohnungen, die über viele Jahre von derselben Person bewohnt werden, unterliegen aufgrund der Regulierung der Bestandsmieten nur begrenzten Mietzinsanpassungen.

Eine Studie des Immobilienberatungsbüros Wüest Partner aus dem Jahr 2025 weist zudem darauf hin, dass die Wohnkosten von Eigentümerinnen und Eigentümern ab 65 Jahren deutlich unter jenen von Mieterinnen und Mietern liegen. Das gilt sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Einfamilienhäuser.[39]

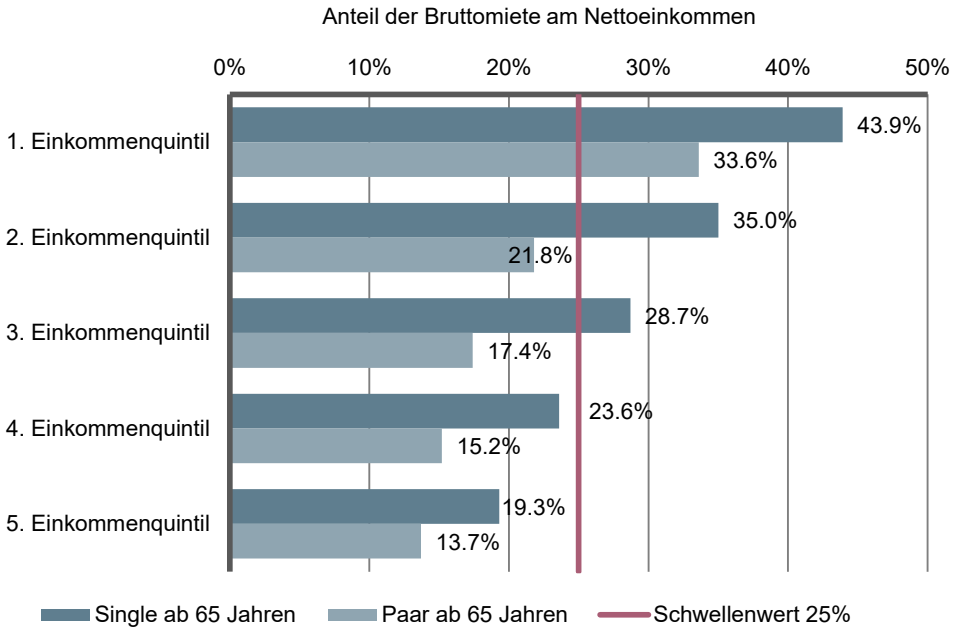
Erschwinglichkeit von Wohnraum für ältere Personen

In der aktuellen Forschungsliteratur zur Schweiz gilt Wohnraum als erschwinglich, wenn die Bruttomiete 25% des Nettoeinkommens eines Haushalts nicht übersteigt.[19] [20] [21] Unberücksichtigt bleibt in dieser Definition die Anrechnung eines allfälligen Vermögens. Eine Auswertung dieses Verhältnisses für die Schweiz zeigt eine ausgeprägte Differenzierung nach Einkommensgruppen und Haushaltstypen.[22]: Für die 40% der über 65-Jährigen mit den höchsten Einkommen (4. und 5. Einkommensquintil) liegt der Anteil der Mietausgaben unter dem genannten Schwellenwert von 25%. Ihre Wohnkosten gelten damit als erschwinglich. Bei den 40% der älteren Menschen mit tiefen bis mittleren Einkommen (2. und 3. Quintil) ergibt sich ein differenziertes Bild: Während die Miete für Paarhaushalte insgesamt noch als erschwinglich einzustufen ist, überschreiten Einpersonenhaushalte den Schwellenwert bereits, sofern nicht auf Vermögen zurückgegriffen werden kann.

Besonders belastet sind die 20% der über 65-Jährigen mit den tiefsten Einkommen (1. Quintil). In dieser Gruppe liegt der Anteil der Mietausgaben am Einkommen sowohl bei Einpersonen- als auch bei

Paarhaushalten deutlich über der Schwelle von 25%. Am stärksten betroffen sind Einpersonenhaushalte: Bei ihnen beansprucht die Miete nahezu 44% des verfügbaren Einkommens.

Abbildung 2: Durchschnittliche Mietbelastung nach Haushaltstyp und Einkommensquintil (in %)



Quelle: Hochschule Luzern [22]; Darstellung Ecoplan. Dargestellt ist die Bruttomiete im Verhältnis zum Nettoeinkommen.

Besonders kritisch ist die Situation für alleinlebende Frauen: Sie zahlen im Durchschnitt einen ähnlichen Mietzins wie gleichaltrige Männer (1’165 Franken gegenüber 1’221 Franken), verfügen jedoch über deutlich tiefere Renteneinkommen.[40]. Allerdings ist das Vermögen nirgends berücksichtigt, wobei auch diesbezüglich die Frauen gegenüber den Männern tiefere Werte besitzen.

Bezug von Ergänzungsleistungen

Reichen Renten, Einkommen und Vermögen nicht aus, um die minimalen Lebenskosten zu decken, besteht ein Anspruch auf Ergänzungsleistungen (EL). Im Jahr 2024 bezogen rund 230’000 Personen ab 65 Jahren EL.[39] Für die Ausrichtung der Ergänzungsleistungen sind die Kantone zuständig. Bei EL-Bezügerinnen und -Bezügern werden die Wohnkosten grundsätzlich über die EL mitfinanziert, jedoch nur bis zu einer auf Bundesebene in drei Regionstypen unterschiedlich hoch festgelegten Obergrenze (Mietzinsmaximum), die am 1.Januar 2025 zum letzten Mal angepasst wurde.[41] Mietkosten, die diesen Höchstbetrag übersteigen, müssen von den Betroffenen selbst getragen oder durch zusätzliche Unterstützung, etwa durch Gemeinden oder Stiftungen, gedeckt werden.

Laut Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG, SR 831.30) sind die Kantone verpflichtet, die Öffentlichkeit angemessen über die EL zu informieren, damit potenzielle Begünstigte ihre Rechte kennen. Eine Studie im Auftrag des BSV hat analysiert, wie die Kantone über die EL informieren und wie das Anmeldeverfahren abläuft. Gemäss der Studie kann die Information über die EL noch verbessert werden.[42]

Am 20. Juni 2025 hat das Parlament eine Änderung des ELG verabschiedet. Mit dieser Revision erhalten AHV- und IV- Rentnerinnen und -Rentner, die EL beziehen, künftig Anspruch auf bestimmte Leistungen zur Unterstützung des selbstständigen Wohnens. Dazu zählen insbesondere Notrufsysteme, Haushaltshilfen, Mahlzeitenangebote sowie Begleit- und Fahrdienste. Ebenfalls vorgesehen sind die

Vergütung der Kosten für die Anpassung der Wohnung sowie ein Mietzinszuschlag für hindernisfreie oder rollstuhlgängige Wohnungen.[40]

2.3 Wohnbedingungen im Alter

Hohe Wohnzufriedenheit der älteren Menschen

Ältere Menschen in der Schweiz weisen insgesamt eine sehr **hohe Wohnzufriedenheit** auf. Im Durchschnitt bewerten sie ihre Wohnsituation mit 8,5 Punkten auf einer Skala von 1 bis 10. Auffällig ist, dass diese hohe Wohnzufriedenheit auch dann bestehen bleibt, wenn objektive Wohnbarrieren vorliegen, etwa eine eingeschränkte Barrierefreiheit oder andere wohnungstechnische Einschränkungen. Viele ältere Menschen möchten möglichst lange in der angestammten Wohnung verbleiben und nehmen dafür gewisse Einschränkungen bewusst in Kauf.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass ältere Menschen in der italienischsprachigen Schweiz häufiger eine hohe Wohnzufriedenheit angeben als in der französisch- und deutschsprachigen Schweiz. Ebenso ist die Wohnform von Bedeutung: Personen, die in Alters- und Pflegeheimen oder in Alterswohnungen leben, berichten häufiger von einer hohen Wohnzufriedenheit als ältere Menschen in herkömmlichen Wohnungen.[13]

Überdurchschnittliche Wohnungsgrösse und -fläche

Menschen über 65 Jahre lebten im Jahr 2022 durchschnittlich in Wohnungen oder Häusern mit **vier Zimmern**. Dies trifft auch auf hochaltrige Personen ab 86 Jahren zu.[30]

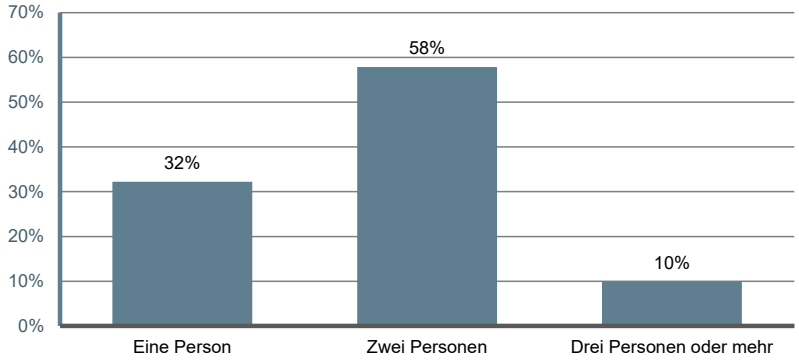
Ein entsprechendes Bild zeigt sich bei der Wohnfläche: Im Jahr 2024 standen älteren Menschen im Durchschnitt 72,2 m² pro Person zur Verfügung.[43] Damit verfügen sie über rund 24% mehr Wohnfläche als Personen im Alter zwischen 25 und 64 Jahren. Gleichzeitig zeigt sich eine gewisse Diskrepanz zwischen Wohnsituation und Bedarf. In der Befragung des *Age-Reports* von 2018 beurteilten rund 46% der über 65-jährigen Teilnehmenden ihre Wohnung als zu gross und gaben an, dass sie sich grundsätzlich einen Umzug in eine kleinere Wohnung vorstellen könnten.[44]

Mehrheit lebt in Ein- und Zweipersonenhaushalten

Im Jahr 2022 lebten **58% der Personen über 65 Jahre in Zweipersonenhaushalten** und **32% in Einpersonenhaushalten**.[30] Gemäss den Haushaltsszenarien des Bundesamts für Statistik ist mit einer weiteren Zunahme der Einpersonenhaushalte zu rechnen. Im Referenzszenario wird erwartet, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte von 1,5 Millionen im Jahr 2025 auf rund 1,9 Millionen im Jahr 2055 ansteigt, was einer Zunahme von 26% entspricht.[45] Der stärkere Anstieg der kleinen Haushalte ist gemäss Bundesamt für Statistik vor allem auf die steigende Lebenserwartung und die niedrige Geburtenrate in der Schweiz zurückzuführen.[46]

Einpersonenhaushalte sind für ältere Menschen mit zunehmenden Risiken verbunden. Mit steigendem Alter können Alltagsaktivitäten schwieriger werden, während gleichzeitig unterstützende Hilfe im Haushalt fehlt. Zudem erhöht sich das Risiko von sozialer Isolation und Singularisierung. Davon sind insbesondere ältere Frauen betroffen, die entsprechend stärker gefährdet sind.[40]

Abbildung 3: Verteilung der Haushaltsgrössen in der Bevölkerung über 65 Jahre



Quelle: Fister, Kraft & Steffen (2025) [30], Darstellung Ecoplan.

Qualität der Wohnumgebung und verkehrstechnische Erschliessung

Neben der Wohnung selbst ist auch das unmittelbare Wohnumfeld von zentraler Bedeutung für die selbstständige Alltagsbewältigung älterer Menschen. Eine barrierefreie Gestaltung halböffentlicher Räume spielt dabei eine wichtige Rolle. Dazu zählen insbesondere die gute Erreichbarkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie von sozialen, medizinischen und kulturellen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten im Quartier. Die *Age-Report*-Befragung aus dem Jahr 2024 zeigt, dass die nächstgelegene ÖV-Haltestelle für Personen ab 65 Jahren durchschnittlich in 5,6 Minuten erreichbar ist. Die nächste Einkaufsmöglichkeit liegt im Durchschnitt 8,9 Minuten entfernt.[13]

Eine Studie der Hochschule Luzern (HSLU) aus dem Jahr 2025 zeigt deutliche Unterschiede in der Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen zwischen städtischen und ländlichen Gebieten. Arztpraxen liegen in Städten im Median 394 Meter entfernt, in ländlichen Regionen über zwei Kilometer. Apotheken sind in städtischen Gebieten im Median 712 Meter, in ländlichen Gebieten rund 4,8 Kilometer entfernt. Vergleichbare Unterschiede bestehen bei der Erreichbarkeit von Supermärkten. In ländlichen Lagen sind ältere Menschen daher häufig auf öffentliche oder private Verkehrsmittel angewiesen, da zentrale Einrichtungen weniger gut zu Fuss erreichbar sind.[30]

Zudem wohnen rund 61% der 76- bis 85-Jährigen und 65% der Personen ab 86 Jahren in Gebieten mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Damit lebt jedoch mehr als ein Drittel dieser Altersgruppen in Lagen mit unzureichender ÖV-Erschliessung. Bei den 66- bis 75-Jährigen betrifft dies rund 43% der Personen.[30]

Umzugsbereitschaft und Wohnmobilität

Eine aktuelle Befragung von 1’000 repräsentativen Haushalten in der Schweiz zeigt, dass Menschen über 50 Jahre grundsätzlich bereit sind, ihre Wohnsituation im Alter anzupassen. Diese Bereitschaft ist sowohl bei Eigentümerinnen und Eigentümern als auch bei Mieterinnen und Mietern hoch und liegt bei gut zwei Dritteln beziehungsweise rund drei Vierteln.[14]

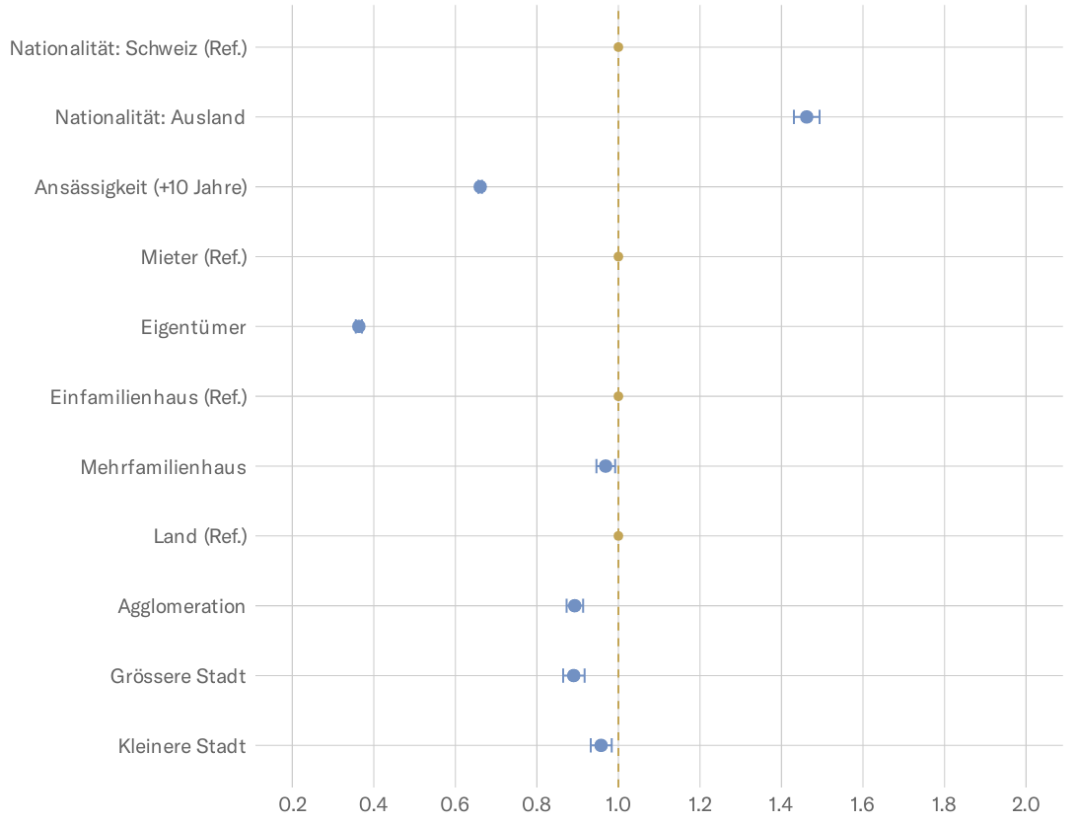
Eine Studie der ZHAW (2024) zeigt allerdings, dass mit zunehmendem Alter zwar die Bereitschaft steigt, die Wohnfläche freiwillig zu verkleinern, die generelle Umzugsbereitschaft jedoch gering bleibt und bei 30% liegt.[47] Entscheiden sich ältere Personen für einen Umzug und eine Verkleinerung des Wohnraums, sind für drei Viertel der Befragten insbesondere der Preis und die Lage der neuen Wohnung ausschlaggebend. Daneben spielen auch die langfristige Wohnsicherheit sowie ein höherer Wohnstandard bei der Motivation für einen Umzug eine Rolle.[47]

So nimmt denn auch in der Praxis die Wohnmobilität mit zunehmendem Alter deutlich ab. Im Jahr 2022 zogen 5,1% der Personen ab 76 Jahren um; rund die Hälfte dieser Umzüge erfolgte in

Pflegeeinrichtungen. Umzüge im höheren Alter finden meist aus gesundheitlichen Gründen oder aufgrund baulicher Barrieren statt.[30]

Eine Studie des Büro Sotomo untersucht, welche Faktoren einen Umzug von Personen im Alter von 55 bis 74 Jahren beeinflussen. Dabei zeigt sich unter anderem, dass Mieterinnen und Mieter mobiler sind als Menschen mit Wohneigentum. Zudem sind Menschen ohne Schweizer Pass mobiler als Menschen mit Schweizer Pass. Des Weiteren ziehen Menschen auf dem Land häufiger um als Bewohnerinnen und Bewohner von Städten und Agglomerationsgemeinden (vgl. Abbildung 4).[48]

Abbildung 4: Umzugsfaktoren der Bevölkerung von 55 bis 74 Jahre



Quelle: Sotomo (2026) [48]. Dargestellt sind geschätzte Effekte (Odds Ratios) mit 95-Prozent-Konfidenzintervallen. Werte unter 1 bedeuten eine geringere, Werte über 1 eine höhere Umzugswahrscheinlichkeit. Daten: BFS STATPOP

3 Demografischer Wandel und künftiger Bedarf

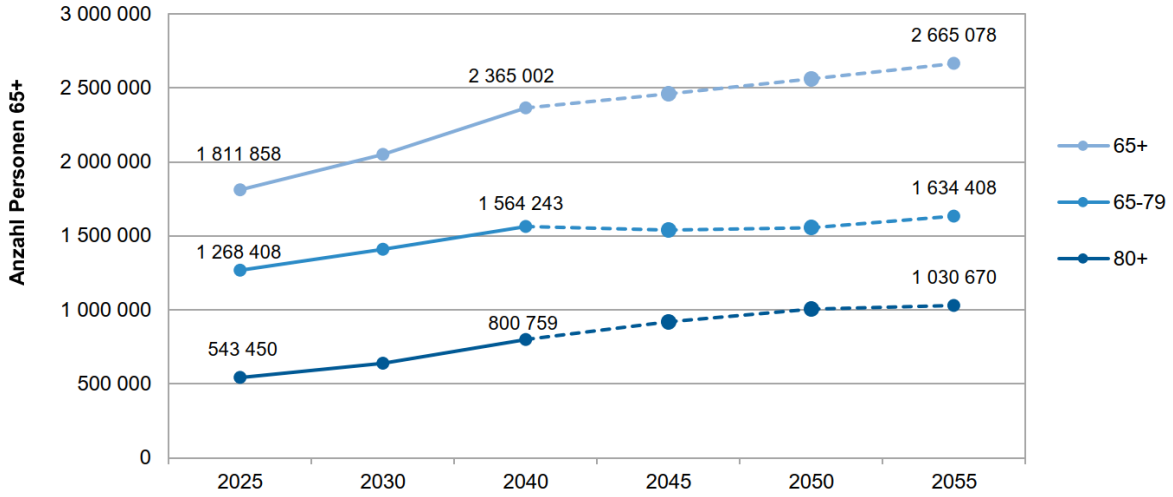
3.1 Projizierte Entwicklung der älteren Bevölkerung in der Schweiz

Starke Zunahme der Bevölkerung ab 65 Jahre bis im Jahr 2055

Die Bevölkerungsszenarien des Bundesamts für Statistik (BFS) zeigen, dass der Anteil der über 64-jährigen Menschen an der Gesamtbevölkerung der Schweiz bis 2055 deutlich zunehmen wird. Das BFS arbeitet mit mehreren Szenarien; im Referenzszenario steigt die Zahl der über 64-Jährigen von 1,81 Millionen Personen im Jahr 2025 auf 2,67 Millionen Personen im Jahr 2055. Dies entspricht einer Zunahme von rund 47%. Entsprechend erhöht sich auch ihr Bevölkerungsanteil: Während Personen ab 65 Jahren im Jahr 2025 noch 19,9% der Gesamtbevölkerung ausmachen, wird ihr Anteil im Jahr 2055 voraussichtlich 25,5% betragen. Im Jahr 2025 überstieg erstmals die Zahl der Seniorinnen und Senioren die der unter 20-Jährigen.

Besonders stark wächst die Gruppe der Hochaltrigen. Die Zahl der über 79-Jährigen steigt gemäss Referenzszenario von 543'500 Personen im Jahr 2025 auf rund 1,03 Millionen Personen im Jahr 2055, womit sie dann 9,9% der Gesamtbevölkerung ausmachen werden. Diese Entwicklung wird als «doppelte Alterung» bezeichnet, da sowohl die Anzahl älterer Menschen insgesamt als auch der Anteil der Hochaltrigen deutlich zunimmt (vgl. Abbildung 5). Hauptursache dieser Entwicklung ist gemäss BFS die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge der sogenannten Babyboomer.[1] Neben dem quantitativen Wachstum ist zudem mit einer zunehmenden Heterogenität sowie einer wachsenden kulturellen Vielfalt der älteren Bevölkerung zu rechnen.[49]

Abbildung 5: Entwicklung der Bevölkerung 65+, Referenzszenario des BFS, Schweiz, 2025–2055



Quelle: BFS – Bevölkerungsszenarien (2025), Auswertung Obsan © Obsan 2025

Unterschiedliches Wachstum der älteren Bevölkerung in den Kantonen

Bereits heute unterscheidet sich der Anteil der älteren Menschen von Kanton zu Kanton.[50] Gemäss Prognosen von Wüest Partner wird die Anzahl Personen über 70 Jahre bis im Jahr 2040 regional unterschiedlich stark zunehmen. Besonders ausgeprägt ist der erwartete Anstieg in wachstumsstarken Kantonen wie Freiburg, Aargau, Luzern, Schwyz, Thurgau und Zug (Zunahme von mehr als 70%) sowie in wachstumsschwächeren Kantonen mit einer ausgeprägten Babyboomer-Generation, wie Obwalden, Nidwalden und den beiden Appenzell (Zunahme von mehr als 60%). Geringere Zunahmen von weniger als 50% werden im Jurabogen und Alpenraum erwartet, wo das Bevölkerungswachstum insgesamt gering ist. In urbanen Kantonen wie Genf, Waadt, Basel und Zürich bleibt der Anstieg aufgrund der jüngeren Bevölkerungsstruktur unterdurchschnittlich.[51]

3.2 Zukünftiger Bedarf an altersgerechten Wohnungen

Fast 400’000 zusätzliche altersgerechte Wohnungen benötigt

Wüest Partner hat den zusätzlichen Bedarf an altersgerechten Wohnungen in der Schweiz bis zum Jahr 2040 abgeschätzt.[52] Unter altersgerechten Wohnungen versteht die Studie sowohl auf dem freien Markt verfügbare Standardwohnungen, die für ältere Menschen geeignet sind, als auch Alterswohnungen mit Serviceleistungen.

Gemäss der Schätzung ergibt sich **schweizweit ein Bedarf von rund 393’000 zusätzlichen altersgerechten Wohnungen bis 2040**. Der überwiegende Teil dieses Bedarfs kann laut Studie durch Standardwohnungen gedeckt werden, also durch Wohnungen des allgemeinen Wohnungsmarkts, die nicht speziell für ältere Menschen konzipiert sind. Zudem gehen die Autorinnen und Autoren davon aus, dass nicht das gesamte zusätzliche Angebot durch Neubauten entstehen muss. Ein Teil kann durch die Anpassung bestehender Wohnungen an die Bedürfnisse älterer Menschen bereitgestellt werden. Darüber hinaus wird angenommen, dass sich ein Teil der zusätzlichen Haushalte dafür entscheidet, weiterhin in der bestehenden Wohnung zu verbleiben.

Steigender Bedarf an betreuten Wohnformen

Das Obsan prognostiziert, dass der Bedarf an betreuten Wohnungen bis im Jahr 2040 deutlich steigen wird. Im Jahr 2019 lebten 32'731 Personen ab 65 Jahren in betreuten Wohnformen. Unter der Annahme gleicher Versorgungspolitik, gleichbleibender Pflegedauer und dem mittleren Szenario der Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Obsan in seinem Referenzszenario: Die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner steigt bis im Jahr 2040 um 14'154 Personen auf insgesamt 46'885 Personen an. Das entspricht einem Anstieg von 43.2%. Das Obsan schätzt, dass dadurch ein **Bedarf von schweizweit zusätzlichen 13’353 betreuten Wohnungen** ausgelöst wird. Das entspricht einer Belegungsrate von 1.06 Personen pro betreute Wohnung.

In zwei alternativen Szenarien, die von einer Entlastung der Heime und einem Ausbau der betreuten Wohnformen ausgehen, rechnet das Obsan mit einer Zunahme der Bewohnerinnen und Bewohner in betreuten Wohnformen um bis zu 70'328 Personen im Jahr 2040. Dies entspricht einem **zusätzlichen Bedarf von bis zu 35'469 betreuten Wohnungen**.[53]

Die Branche reagiert bereits: Gemäss einer Anbieterbefragung von Ecoplan im Auftrag des Obsan aus dem Jahr 2022 planen schweizweit viele bestehende Anbieter von Alterswohnungen und betreuten Wohnen einen Ausbau ihres Angebots.[8]

3.3 Zukünftiger Bedarf an ambulanter Pflege und Hilfe

Zunehmender Bedarf an ambulanten Pflegeleistungen

Das Obsan prognostiziert aufgrund der demografischen Alterung und der damit häufig verbundenen gesundheitlichen Einschränkungen älterer Menschen einen deutlich steigenden Bedarf an Krankenpflege zu Hause bis 2050. Im Jahr 2023 erhielten in der Schweiz 235’095 Personen Spitex-Pflegeleistungen, die über das Bundesgesetz über die Krankenversicherung (KVG, SR 832.10) abgerechnet wurden. Unter der Annahme einer unveränderten Versorgungspolitik, einer konstanten Pflegedauer sowie auf Basis des mittleren Bevölkerungsszenarios (Referenzszenario) rechnet das Obsan bis 2050 mit einem **Anstieg um rund 140’630 zusätzliche Klientinnen und Klienten**. Dies entspricht einer Zunahme von knapp 60%.

Geht man zusätzlich von einer restriktiveren Aufnahmepolitik in Pflegeheimen aus, mit dem Ziel, diese Einrichtungen zu entlasten, fällt die prognostizierte Zunahme noch höher aus. In diesem Szenario erwartet das Obsan bis 2050 eine **Zunahme von bis zu 159’099 Personen**, was einem Plus von rund 68% entspricht.

Steigender Bedarf an Spitex-Haushaltshilfe

Auch bei der durch die Spitex erbrachten Haushaltshilfe prognostiziert das Obsan einen starken Anstieg der Anzahl Klientinnen und Klienten. Haushaltshilfe beinhaltet die Hilfe im Haushalt, Essenslieferungen sowie Betreuung und Begleitung älterer Menschen im Alltag. Sie wird jedoch nicht über das KVG vergütet. Im Referenzszenario wird angenommen, dass bis im Jahr 2050 **60’407 zusätzliche Personen (+61,2%)** die Spitex-Haushaltshilfe in Anspruch nehmen werden.[54]

Bei einer zusätzlich restriktiveren Aufnahmepolitik in Pflegeheimen prognostiziert das Obsan eine Zunahme von bis zu **72'728 Personen (+73,6%)** in der Spitex Haushaltshilfe.[54].

4 Herausforderungen, Ziele und Handlungsmöglichkeiten der Akteure

Die vorangehenden Kapitel zeigen, dass die Zahl der Menschen ab 65 Jahren in den kommenden 30 Jahren deutlich zunehmen wird. Damit verbunden ist ein stark wachsender Bedarf an altersgerechtem Wohnraum sowie an ambulanten Dienstleistungen wie Pflege, Betreuung und Hilfe zu Hause. Gleichzeitig ist der Wohnungsmarkt in vielen Regionen der Schweiz bereits heute angespannt, unter anderem aufgrund der steigenden Anzahl Haushalte, sinkender Haushaltsgrössen und eines zunehmenden Wohnflächenverbrauchs pro Person.[55]

Vor diesem Hintergrund lassen sich vier zentrale Herausforderungen im Bereich des altersgerechten Wohnens identifizieren, nach denen Kapitel 4 gegliedert ist. Zu jeder Herausforderung wird ein Ziel definiert. Zudem wird dargestellt, welche Massnahmen auf Bundesebene bereits bestehen und welche zusätzlichen nationalen Massnahmen der Bundesrat vorsieht. Darüber hinaus werden Handlungsmöglichkeiten für Kantone, Städte und Gemeinden sowie für die Immobilienwirtschaft aufgezeigt. Die Bewältigung dieser Herausforderungen erfordert eine koordinierte Vorgehensweise aller Staatsebenen sowie eine enge Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren, um das altersgerechte Wohnen in der Schweiz gezielt zu fördern. Einzelne dieser Handlungsmöglichkeiten werden bereits umgesetzt, andere erst punktuell. Die vorliegende Übersicht soll insbesondere aufzeigen, wie die Akteure das Wohnen im Alter in der Schweiz konkret unterstützen können. Sie wird durch 20 exemplarische Praxisbeispiele ergänzt, wie es die Massnahme C3.1 des Aktionsplans Wohnungsknappheit explizit vorsieht. Die Praxisbeispiele wurden im Rahmen der Vorstudie ausgewählt und sind auf der BWO-Webseite (www.bwo.admin.ch/de/altersgerechtes-wohnen) porträtiert.

Weiter wird den betroffenen Akteuren empfohlen, die notwendigen strategischen Grundlagen zu schaffen und das Thema altersgerechtes Wohnen in der Alterspolitik sowie der Wohnungspolitik zu behandeln.

Abbildung 6: Übersicht der Herausforderungen und Ziele im Bereich altersgerechtes Wohnen in der Schweiz

	Thema	Herausforderungen	Ziele
1	Wohnungsneubau	Der vielerorts bereits bestehende Mangel an altersgerechten Wohnungen wird sich zukünftig zuspitzen.	Schaffung neuen altersgerechten Wohnraums.
2	Wohnungsbestand	Viele Bestandsliegenschaften sind ungenügend altersgerecht. Zudem führen (energetische) Sanierungen zu einem Verlust an preisgünstigem Wohnraum für ältere Menschen.	Anpassungen am Wohnungsbestand in Richtung Altersgerechtigkeit. Förderung der Sozialverträglichkeit (energetischer) Sanierungen.
3	Wohnmobilität	Bestehende Marktmechanismen führen zu einer teils unbefriedigenden Wohnsituation für ältere Menschen und zu einer ineffizienten Verteilung von Wohnraum.	Ermöglichung von Wohnmobilität und einer effizienteren Wohnraumnutzung.
4	Rahmenbedingungen für selbstbestimmtes altersgerechtes Wohnen	Die Rahmenbedingungen und Dienstleistungen für selbstbestimmtes altersgerechtes Wohnen müssen – im Hinblick auf die erwartete demografische Entwicklung – weiterentwickelt werden.	Entwicklung der Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes altersgerechtes Wohnen, insbesondere im Bereich Pflege, Betreuung und Hilfe zu Hause.

4.1 Schaffung neuen altersgerechten Wohnraums

Herausforderung	Ziel
Der vielerorts bereits bestehende Mangel an altersgerechten Wohnungen wird sich zukünftig zuspitzen.	Schaffung neuen altersgerechten Wohnraums.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Schweiz hat sich in den letzten Jahren deutlich zugespitzt: Die Leerstandsquote ist zwischen 2020 und 2025 von 1,72% auf 1% gesunken.[56] Die Wohnungsnachfrage steigt wegen der wachsenden Anzahl Haushalte, der rückläufigen Haushaltsgrösse und des zunehmenden Wohnflächenverbrauchs pro Person stark an. Gleichzeitig ist die Bautätigkeit seit 2018 rückläufig.[57] Dazu tragen mehrere Faktoren bei, u.a. die raumplanerischen Rahmenbedingungen, gestiegene Kosten, langwierige Verfahren oder auch das Zinsniveau. Dies führt zu einem Anstieg der Angebotsmieten sowie zu Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche, die umzugswillige ältere Menschen besonders stark betreffen können.

Das Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700)[58] regelt die Bodennutzung in der Schweiz, um diese haushälterisch zu gestalten und die Zersiedelung zu begrenzen. Es verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die Siedlungsentwicklung zu steuern, die Landschaft zu schützen und die Interessen von Bevölkerung, Wirtschaft und Umwelt in Einklang zu bringen. Seit der Revision im Jahr 2014 fördert das Gesetz verstärkt die Innenentwicklung, also das Verdichten innerhalb bestehender Bauzonen, und verlangt eine klare Begrenzung neuer Baugebiete. Neuer Wohnraum soll vorrangig innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets entstehen – durch Umnutzung, Erweiterung oder den Ersatz bestehender Gebäude. Das erhöht die Komplexität der Planungs- und Bauaktivität im Allgemeinen und ebenso von altersgerechten Neubauten. Hinzu kommt, dass altersgerechter Wohnraum vielschichtige Erwartungen erfüllen muss, die teils in einem Spannungsfeld stehen, wie z.B. Hindernisfreiheit, Klimaanpassung, eine flächeneffiziente Bauweise, kompakte Wohnungsgrösse und eine kostengünstige Miete.

Eine weitere Herausforderung besteht darin, dass neu geschaffener Wohnraum nicht nur der grossen Heterogenität der älteren Bevölkerung gerecht wird, sondern dass neue Überbauungen auch attraktiv für andere Generationen ausgestaltet werden.

4.1.1 Laufende Aktivitäten des Bundes und mögliche weitere Massnahmen

Laufende Aktivitäten

Wohnraumförderung auf Basis etablierter Instrumente

Die Wohnraumförderung des Bundes misst dem altersgerechten und hindernisfreien Wohnen eine hohe Bedeutung bei. Das Wohnraumförderungsgesetz (WFG; SR 842) hält in Artikel 5 Buchstabe c explizit fest, dass geförderter Wohnraum u. a. den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen soll. Entsprechend zentral ist die Hindernisfreiheit bei geförderten Wohnbauprojekten. Als massgeblicher Standard gilt in der Schweiz die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten». Daneben existieren weitere Instrumente zur Förderung hindernisfreier Architektur. Die Wohnraumförderung stützt sich auf diese etablierten Instrumente. Bei der Vergabe von Darlehen aus dem Fonds de Roulement wird geprüft, ob die Anforderungen der Norm SIA 500 eingehalten sind.

Höhere Darlehenslimiten bei Darlehen aus dem Fonds de Roulement

Bei der Vergabe von Darlehen aus dem Fonds de Roulement (FdR) an gemeinnützige Wohnbauträger, fällt der Darlehensbetrag höher aus, wenn Wohnungen besonders altersgerecht und hindernisfrei gestaltet sind. Ist die Wohnung mit «LEA Gold» zertifiziert, wird zudem ein Zuschlag von 10'000 Franken, bei einer Zertifizierung mit «LEA Platin» ein Zuschlag von 20'000 Franken gewährt. Dadurch werden Anreize für Projekte mit hoher Altersgerechtigkeit geschaffen.[59]

Aufstockung des Fonds de Roulement

Der Bundesrat hat am 26. September 2025 entschieden, dass der Fonds de Roulement gemäss WFG zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die Jahre 2030 bis 2034 um 150 Millionen Franken aufgestockt werden soll [60]. Das Parlament hat im Juni 2026 die Aufstockung des Fonds de Roulement (Zahlungsrahmen 2030–2034) gutgeheissen mit dem Ziel, die Finanzierung gemeinnütziger Wohnbauprojekte langfristig sicherzustellen.[61]

Mögliche weitere Massnahmen

B1: Befristetes Sonderprogramm (aus den bestehenden Mitteln des Fonds de Roulement) zur Förderung altersgerechten Wohnraums

Die Darlehen aus dem Fonds de Roulement werden normalerweise verzinslich gewährt. Für spezielle und befristete Förderprogramme können die Darlehen zinsfrei gewährt werden. Mit einem Sonderprogramm zur Förderung von altersgerechtem Wohnraum kann der Bund die Erstellung (und gegebenenfalls Erneuerung) von Alterswohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger unterstützen.

B2: **Empfehlungen zur Förderung des altersgerechten Wohnens im Richtplan der Kantone**

Die «Ergänzung des Leitfadens Richtplanung» 2014 des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) enthält bereits eine Anforderung bezüglich altersgerechten Wohnungsbaus. Welche raumplanerischen Massnahmen zu deren Umsetzung den Kantonen empfohlen werden könnten, soll geprüft werden.

4.1.2 Laufende Aktivitäten der weiteren Akteure und Handlungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vorarbeiten zu diesem Bericht wurden die folgenden Handlungsmöglichkeiten für Kantone, Städte und Gemeinde und die Immobilienwirtschaft identifiziert – abhängig von ihrer jeweiligen Ausgangslage und ihren strategischen Zielen:

Kantone

Laufende Aktivitäten und Handlungsmöglichkeiten

K1: Kantonale Richtplanung

Die Kantone können prüfen, wie sie altersgerechten und generationendurchmischten Wohnraum im Rahmen von Bestimmungen in ihrer Richtplanung gezielt fördern können (Beispiel Kanton Neuenburg).

K2: Förderung gemeinnütziger Wohnbauprojekte

Die Kantone können zinsgünstige oder zinslose Darlehen oder Bürgschaften zur Absicherung von Darlehen für gemeinnützige Wohnbauprojekte gewähren, die häufig ein besonderes Augenmerk auf altersgerechten Wohnraum legen. Sie können dies z.B. im Rahmen von kantonalen Wohnbauförderprogrammen verankern, wie sie 11 der Kantone haben.[62] [63] Werden Beiträge an private Investoren gesprochen, ist es wichtig sicherzustellen, dass die geförderten Projekte langfristig preisgünstig bleiben.

K3: Ausbau von Strukturen des betreuten Wohnens

Die Kantone können betreutes Wohnen gezielt finanziell unterstützen und z.B. über ein Label Qualitätsstandards sicherstellen. Dies hat beispielsweise der Kanton Neuenburg umgesetzt.[64] Er gewährt Zuschüsse an gemeinnützige Bauträger und zertifiziert zudem private Anbieter, die betreute Wohnungen für AHV- und IV-Bezüger anbieten.

K4: Vorgaben und Hilfestellungen für die Gemeinden im Bereich altersgerechte Wohnraumplanung

Der Aktionsplan Wohnungsknappheit empfiehlt in Massnahme C3.2, dass Kantone Vorgaben und Hilfestellungen für die altersgerechte Wohnraumplanung auf Gemeindeebene prüfen sollen.[2] Die Kantone können auch prüfen, welche Elemente davon sie in ihrer Wohnraumstrategie im Rahmen der kantonalen Richtpläne verankern möchten. Denkbar wäre z.B. ein Festhalten eines minimalen Anteils an altersgerechtem Wohnraum. Die Kantone können zudem Beratung anbieten, um die Gemeinden bei ihrer Bodenpolitik und bei der Umsetzung der Richtpläne zu unterstützen. Auch können sie Handbücher oder digitale Infomodule für die Gemeinden erstellen, wie dies z.B. der Kanton Aargau getan hat.[65] [66]

K5: Verbesserung der Transparenz und des Zugangs zu Wohnungsangeboten

Die Kantone können sich dafür einsetzen, dass das Angebot an altersgerechten Wohnungen für ältere und beeinträchtigte Personen einfacher auffindbar ist. Denkbar wäre z.B. eine Online-Plattform, auf der das Angebot gebündelt wird.

Städte und Gemeinden

Laufende Aktivitäten und Handlungsmöglichkeiten

S&G1: Schaffung raumplanerischer Grundlagen

Mit gezielter Raumplanung können Städte und Gemeinden dafür sorgen, dass im Rahmen der Innenentwicklung ausreichend Standorte für altersgerechten Wohnraum gesichert werden. Dazu gehören planerische Vorgaben, die bei Ersatzneubauten und Arealentwicklungen verbindliche Anteile altersgerechter, bzw. flexibel anpassbarer Wohnungen vorsehen. Der so entstehende Wohnraum kann im Bedarfsfall auch von weiteren Zielgruppen genutzt werden.[66]

S&G2: Betreiben einer aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik zur Förderung gemeinnütziger, innovativer Wohnbauprojekte

Hat die Stadt oder Gemeinde Eigentum an Bauland und Gebäuden, kann sie diese zu günstigen Konditionen an förderungswürdige Wohnbauträger verkaufen oder im Baurecht abgeben. Sie kann auch selbst altersgerechte Wohnungen bauen oder die Gründung einer Genossenschaft für Alterswohnen anregen oder unterstützen. Um günstige Gelegenheiten für Neu- oder Umbauten zu schaffen, kann sie Grundeigentümern auch einen Landabtausch anbieten.

Eine Stadt oder Gemeinde kann durch diese Förderung wegweisende neue Wohnkonzepte ermöglichen, die z.B. generationenübergreifende Ansätze mit Assistenztechnologien kombinieren. Beispiele für innovative Wohnkonzepte für das Wohnen im Alter sind z.B. die auf der Homepage des BWO (www.bwo.admin.ch/de/altersgerechtes-wohnen) porträtierten Wohnsiedlungen HEPS, Oase Obergösgen, Le cœur de Bella Vista, und Wohnen-PLUS.

Immobilienwirtschaft

Laufende Aktivitäten und Handlungsmöglichkeiten
I1: Erschwinglichen Wohnraum neu erstellen Immobilienfirmen können zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für ältere Menschen beitragen, indem sie bei der Entwicklung neuer Projekte oder bei der Sanierung bestehender Liegenschaften auf kostengünstige Lösungen setzen. Dies kann durch die Reduktion der Wohnfläche (bei gleichzeitiger Sicherstellung der Hindernisfreiheit), die Maximierung des Wohnflächenanteils an der gesamten bebaubaren Fläche und die Optimierung der Herstellungskosten erreicht werden.[67] Die Gemeinden können dies durch Anreize gezielt unterstützen, indem sie z.B. eine höhere Ausnützung gewähren, wenn altersgerechte Wohnungen gebaut werden. Bei Neubauten können (in den meisten Kantonen nur gemeinnützige) Bauträger zudem Objekthilfen [68] der öffentlichen Hand nutzen, um erschwinglichen Wohnraum für ältere Personen zu erhalten oder neu zu erstellen.
I2: Gezielte Vergabe von Wohnraum an ältere Menschen Immobilienfirmen können beispielsweise einen bestimmten Wohnungsanteil für die Zielgruppe der älteren Menschen reservieren oder längere Entscheidungsfristen bei der Wohnungsvergabe gewähren. Bislang werden solche Massnahmen vor allem von Wohnbaugenossenschaften praktiziert.[69] Damit lassen sich auch Anforderungen an die soziale Nachhaltigkeit im Rahmen von ESG-Kriterien (Environmental – Social – Governance) erfüllen.

4.2 Anpassungen am bestehenden Wohnraum

Herausforderung	Ziel
Viele Bestandsliegenschaften sind ungenügend altersgerecht. Zudem führen (energetische) Sanierungen zu einem Verlust an preisgünstigem Wohnraum für ältere Menschen.	Anpassungen im Wohnungsbestand in Richtung Altersgerechtigkeit. Förderung der Sozialverträglichkeit (energetischer) Sanierungen.

Rund 63% der Wohnungen, die von Personen ab 76 Jahren bewohnt werden, wurden vor 1980 gebaut, als Barrierefreiheit noch nicht zum Baustandard gehörte.[30] Aufgrund der demografischen Entwicklung werden in naher Zukunft viele Menschen, die in älteren Gebäuden leben, der Altersgruppe der über 75-Jährigen angehören und damit zunehmend auf altersgerechte Wohnungen angewiesen sein. Der Umbau bestehender Liegenschaften hin zu barrierefreien, altersgerechten Wohnungen kann jedoch für Investoren, Genossenschaften und Hauseigentümer eine finanzielle Herausforderung darstellen.[67] Zudem bestehen teils auch bauliche Hürden, wie z.B. Platzmangel für den Einbau eines Lifts, sowie Einschränkungen aufgrund des Ortsbildschutzes oder der Denkmalpflege. [70]

Eine weitere Herausforderung besteht im Verlust bestehenden preisgünstigen Wohnraums durch Totalsanierungen oder Ersatz. Umfangreiche Sanierungen haben nicht nur bauliche, sondern auch soziale Folgen, denn häufig gehen damit Leerkündigungen einher. Bei Leerkündigungen besteht die Gefahr, dass Mieterinnen und Mieter keine bezahlbare Wohnung in der Nähe oder im Quartier finden und verdrängt werden.[71]

Die Weiterentwicklung des altersgerechten Wohnraums ist auch mit Zielkonflikten verbunden, welche die Wirksamkeit kantonaler und kommunaler Massnahmen begrenzen können. So stehen verschärfte Anforderungen an die Hindernisfreiheit in einem Spannungsfeld zu zusätzlichen Baukosten. Gleichermassen können z.B. Mietpreisregulierungen nach Sanierungen zwar den Schutz der Mieterschaft stärken, gleichzeitig jedoch die Investitionstätigkeit privater Eigentümer dämpfen und damit die Erneuerung des Wohnungsbestands verzögern.

4.2.1 Laufende Aktivitäten des Bundes und mögliche weitere Massnahmen

Laufende Aktivitäten

Wohnraumförderung bei Bestandsliegenschaften

Die Förderkriterien für altersgerechten und hindernisfreien Wohnraum in der Wohnraumförderung des Bundes gemäss WFG sowie die anwendbaren Normen und Standards gelten sowohl für die Erstellung von neuem Wohnraum wie auch für die Erneuerung und die Transformation im Bestand. Auch wenn bei bestehenden Gebäuden die Anforderungen aufgrund baulicher Voraussetzungen nicht immer vollständig erreicht werden können, werden in vielen Fällen substanzielle Verbesserungen realisiert.

Höhere Anforderungen an die Hindernisfreiheit gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)

Gemäss BehiG (SR 151.3), Artikel 3 lit. c besteht heute bei Sanierungen und Renovationen von Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 8 Wohneinheiten ein Rechtsanspruch auf Hindernisfreiheit. Aktuell berät das Parlament die vom Bundesrat vorgelegte Revision des BehiG, die eine Anwendung des Gesetzes auf Wohngebäude mit mehr als sechs (bisher acht) Wohneinheiten vorsieht.[72] Aufgrund der laufenden parlamentarischen Diskussion sind in diesem Bereich zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Massnahmen geplant.

Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2020-2024 und 2025-2030

Mit dem Programm Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung unterstützt der Bund innovative Projekte. Im Rahmen des Themenschwerpunkts 2020–2024 wurden sechs Projekte im Bereich «Demografischer Wandel: Wohn- und Lebensräume von morgen gestalten» unterstützt und die Ergebnisse dokumentiert. Aktuell läuft der Themenschwerpunkt «Zukunft Wohnen: den Bestand nachhaltig nutzen und transformieren», in dessen Rahmen sich zwei Projekte dem Wohnen im Alter widmen.

Mögliche weitere Massnahmen

B3: **Unterstützung exemplarischer Projekte im Bereich altersgerechtes und selbstbestimmtes Wohnen**

Sowohl das BWO wie das Eidgenössische Büro für die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (EBGB) haben die Möglichkeit, exemplarische Projekte mit innovativem Charakter zu fördern (siehe beispielsweise Referenzprojekte im Wohnungswesen). Die Förderung des selbstbestimmten Wohnens ist im indirekten Gegenvorschlag zur Inklusionsinitiative zentral. Die beiden Bundesstellen können im Rahmen der bestehenden Budgets bereits jetzt gemeinsam Projekte unterstützen, die ein besonderes Augenmerk auf das selbstbestimmte Wohnen von älteren Menschen mit Behinderungen legen. Für das EBGB gelten hierfür die Förderkriterien gemäss BehiG, (Art. 14, 16 und 17) und Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV, SR 151.31; Artikel 16 - 18).

4.2.2 Laufende Aktivitäten und Handlungsmöglichkeiten für die weiteren Akteure

Im Rahmen der Vorarbeiten zu diesem Bericht wurden die folgenden Handlungsmöglichkeiten für Kantone, Städte und Gemeinden und die Immobilienwirtschaft identifiziert – abhängig von ihrer jeweiligen Ausgangslage und ihren strategischen Zielen:

Kantone

Laufende Aktivitäten und Handlungsmöglichkeiten

K6: Überprüfung der Umsetzung (oder kantonale Verschärfung) der Anforderungen im BehiG

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz[17] Artikel 3 lit. c BehiG besteht heute bei Sanierungen und Renovationen von Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 8 Wohneinheiten ein Rechtsanspruch auf Hindernisfreiheit. Die Herabsetzung dieser Schwelle wird aktuell im Parlament diskutiert (vgl. oben).

Mit entsprechenden Kontrollen können die Kantone die konsequente Umsetzung dieser Bestimmung sicherstellen und überprüfen, ob die Norm SIA500 «Hindernisfreie Bauten»[73] eingehalten wird.

Den Kantonen steht es frei, die Anforderung des Bundesgesetzes im kantonalen Recht zu verschärfen und diese Schwelle von 8 Wohneinheiten herunterzusetzen.

K7: Mietpreisregulierung nach Sanierungen

Die Kantone Basel-Stadt[74], Genf[75] und Waadt[76] haben auf kantonaler Ebene Regeln erlassen, die Mietpreissteigerungen nach Sanierungen und Renovationen begrenzen. Beispielsweise hat der Kanton Basel-Stadt in seinem Gesetz über die Wohnraumförderung[77] festgelegt, dass jede Mietzinserhöhung nach umfassenden Renovationen oder Umbauten von Mietwohnungen von den Behörden überprüft wird.

Auch in anderen Kantonen werden sogenannte Wohnschutzregulierungen diskutiert. In Zürich wurde eine entsprechende Initiative am 14. Juni 2026 verworfen. Solche Regelungen können den Wohnschutz von Mietenden insbesondere in bestehenden Mietverhältnissen stärken; sie bergen aber auch das Risiko, einerseits das Gesamtangebot zu verknappen und andererseits Sanierungen zu verzögern oder zu verteuern und damit die bauliche sowie energetische Erneuerung des Wohnungsbestands zu beeinträchtigen.

K8: Schaffung von Unterstützung für kleinere Anpassungen von Bestandeswohnungen um eine Wohnung barrierefreier zu machen

Um älteren Menschen zu ermöglichen, länger zuhause zu wohnen, alimentieren die Kantone Waadt und Basel-Landschaft Unterstützungsprogramme, die bauliche Anpassungen finanzieren. Die finanziellen Hilfen werden an Mietende und Vermietende entrichtet.[78], [79]

Mit der Umsetzung der Revision des ELG werden künftig bauliche Massnahmen zur Anpassung der Wohnung an die Bedürfnisse von in der Mobilität eingeschränkten Personen von den Kantonen vergütet.

Städte und Gemeinden

Laufende Aktivitäten und Handlungsmöglichkeiten

S&G3: Pflege eines aktiven Austauschs mit Stakeholdern

Eine Stadt oder Gemeinde kann aktiv den Austausch mit Wohnbauträgern und Liegenschaftsverwaltungen suchen, um z.B. Sanierungsprojekte oder Ersatzneubauprojekte von Bestandsliegenschaften zeitlich zu koordinieren und sich gegenseitig über Möglichkeiten günstiger Wohnungen zu informieren.

S&G4: Förderung des Einsatzes technischer Hilfsmittel zu Hause

Assistenzsysteme für ein selbstbestimmtes Leben zu Hause (Active Assisted Living, AAL) können Menschen mit Unterstützungsbedarf den Alltag erleichtern und ihnen mehr Sicherheit und Lebensqualität bieten. Dazu gehören auch sicherheitsrelevante Systeme, die in bestehenden Wohnungen eingebaut werden können (bspw. Notrufknopf, Sturzerkennung im Boden, automatische Abschaltung des Kochherdes, oder Benachrichtigungssysteme für Angehörige).[80] AAL sollten bereits in Bau- oder Umbauphasen mitgedacht werden, damit Wohnungen langfristig für den Einsatz solcher Systeme geeignet sind.

Städte und Gemeinden können die Nutzung von AAL durch ihre ältere Bevölkerung aktiv fördern, z.B. über Informationsanlässe oder subventionierte lokale Angebote, die dem Bedarf der älteren Menschen entsprechen. Eine gute Begleitung der älteren Menschen im Umgang mit der Technologie ist ein wichtiges Erfolgskriterium.

S&G5: Realisierung von Sensibilisierungsprojekten für Einfamilienhauseigentümer

Städte und Gemeinden können aktiv Projekte fördern, die eine nachhaltige Entwicklung von Einfamilienhaussiedlungen zum Ziel haben. Sie können dafür Beratungsangebote und Informationsanlässe durchführen, die sich auf baurechtliche Rahmenbedingungen, die Sensibilisierung der Eigentümerschaft und den Erhalt der Quartiersqualität konzentrieren. Ein Beispiel dafür ist das Projekt «Zukunft EFH» der Metropolitankonferenz Zürich.

Immobilienwirtschaft

Laufende Aktivitäten und Handlungsmöglichkeiten
I3: Altersgerechte bauliche Anpassungen des Wohnungsbestands Immobilienfirmen können durch gezielte bauliche Anpassungen den Wohnkomfort und die Selbstständigkeit älterer Menschen verbessern. Dies ist möglich, indem kleinere bauliche Anpassungen von Mietwohnungen bei entsprechendem Bedarf durchgeführt werden, beispielsweise in Verbindung mit ohnehin anfallenden ordentlichen Unterhaltsarbeiten, sodass die Auswirkung auf den Mietzins möglichst gering bleibt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Umbauten im Bestand häufig durch begrenzte Platzverhältnisse oder den Wunsch, Leerkündigungen zu vermeiden, erschwert sind und dass deshalb eine sorgfältige Abwägung zwischen baulicher Machbarkeit und sozialer Verträglichkeit erforderlich ist. Bei umfassenden Sanierungen bietet es sich an, die Planung konsequent an altersgerechten Baustandards auszurichten. Immobilienfirmen können dabei auch eigene Zielwerte entwickeln, etwa einen festgelegten Anteil barrierearmer Wohnungen. Sie können zudem den Aussenbereich gezielt altersfreundlich gestalten und so Aufenthaltsqualität, Sicherheit und soziale Teilhabe stärken – beispielsweise durch gut zugängliche Wege, Sitzgelegenheiten oder Begegnungszonen.[69] Beispiele für altersgerechte Anpassungen des Wohnungsbestands finden sich auf der Website des Vereins MetamorpHouse. Ein Beispiel für eine Anpassung im Bestand in einer ländlichen Umgebung ist der auf der BWO-Webseite porträtierte Gemeinschaftshof Niederweningen.
I4: Einhaltung einer sozialverträglichen Praxis bei Sanierungen Immobilienfirmen sollten ihre Sanierungsprojekte möglichst sozialverträglich gestalten. Wie sie das tun können, zeigen z.B. die Leitfäden des SVIT oder der Stadt Zürich. Auch können Immobilienfirmen ihre Praxis im sozialverträglichen Umgang mit Sanierungen von Liegenschaften im Sinne einer freiwilligen Verpflichtung kommunizieren. Mit einem Rahmenmietvertrag gemäss Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlichkeit (SR 221.213.15) zwischen den relevanten Vermieter- und Mieterverbänden in einem bestimmten geografischen Raum lässt sich diese Praxis allgemeinverbindlich erklären (vgl. dazu I6).

4.3 Unterstützung der Wohnmobilität

Herausforderung	Ziel
Bestehende Marktmechanismen führen zu einer teils unbefriedigenden Wohnsituation für ältere Menschen und zu einer ineffizienten Verteilung von Wohnraum.	Ermöglichung von Wohnmobilität und einer effizienteren Wohnraumnutzung.

Viele Menschen in der Schweiz verbleiben über lange Zeit in Wohnungen, die nicht mehr ihren veränderten Bedürfnissen entsprechen. Das hat verschiedene Gründe. Wohneigentümer/-innen über 65 Jahren leben im Durchschnitt seit 47 Jahren am selben Ort, Mieter/-innen seit 37 Jahren. Sie sind mit der Umgebung vertraut und ein Wohnungs- und oder Ortswechsel ist für sie mit Unsicherheiten verbunden.[13] Die Eingewöhnung in eine kleinere oder neue Wohnform kann auch schwierig sein; Routinen und soziale Bindungen müssen neu aufgebaut werden.[30] Das kann zu einer Entscheidungsträgheit („Status-quo-Bias“) bezüglich eines Wohnungswechsels führen. Viele ältere Menschen empfinden eine Wohnverkleinerung zudem als Verlust – die emotionale Bindung, Gewohnheiten und Identifikation mit dem bisherigen Zuhause erschweren eine Veränderung.[81]

Auch marktseitige Gründe erschweren den Wohnungswechsel. Zum einen ist das Angebot an kleinen, altersgerechten Wohnungen vielerorts stark begrenzt.[30] Dies hat zur Folge, dass ältere Menschen mit Umzugswunsch oder Umzugsnotwendigkeit (u.a. aufgrund von Mobilitätseinschränkungen, reduziertem Platzbedarf, finanzieller Situation), teilweise in inadäquaten Wohnsituationen verharren müssen. Tiefe Wohnkosten, sei es durch abbezahlte oder tiefe Hypothekarkredite, oder tiefe langjährige Mieten, im Vergleich zu hohen Neumieten für wesentlich kleinere Wohnungen, machen einen Wohnungswechsel finanziell uninteressant. Auch bevorzugen Immobilienverwaltungen teils jüngere Mietende aus finanziellen Überlegungen. Zum anderen lassen sich ältere Menschen bei der Entscheidung zu einem Wohnungswechsel mehr Zeit, was sie gegenüber schnelleren, meist jüngeren Bewerbenden bei der

Vergabe benachteiligt.[82] Auch digitale Hürden im Vermietungsprozess, wie Online-Bewerbungen, können den Wohnungswechsel erschweren.[83] Des Weiteren gibt es regulatorische Hemmfaktoren. Transaktionskosten, wie z.B. die Grundstückgewinnsteuer, können für Eigentümer den Wechsel in eine kleinere, passendere Wohnung unattraktiv machen. Es gibt kaum steuerliche oder monetäre Anreize für eine Wohnraumverkleinerung im Alter. Eine koordinierte Strategie, die die Wohnmobilität von Personen mit Umzugswunsch oder Umzugsnotwendigkeit fördert, fehlt.[81] [84]

4.3.1 Laufende Aktivitäten des Bundes und mögliche weitere Massnahmen

Laufende Aktivitäten

Berücksichtigung einer effizienten Flächennutzung bei Darlehen aus dem Fonds de Roulement

Die Ressourcenschonung stellt einen Grundsatz der Wohnraumförderung des Bundes dar. Das WFG strebt einen haushälterischen Umgang mit Ressourcen wie Boden und Energie an. Daraus ergibt sich für geförderte Wohnbauprojekte ein besonderes Augenmerk auf einen sparsamen und effizienten Wohnflächenverbrauch.

Gemeinnützige Wohnbauträger weisen im Vergleich zum gesamtschweizerischen Wohnungsbestand einen deutlich tieferen Wohnflächenverbrauch auf – im Durchschnitt über ein Fünftel weniger pro Person. In der Wohnraumförderung wird die Nettowohnfläche einer Wohnung bei der Frage der Förderwürdigkeit berücksichtigt. Wohnungen, die im Verhältnis zur Zimmerzahl eine zu grosse Fläche aufweisen, werden als Luxuswohnungen angesehen und sind nicht förderfähig. Zu einer effizienten Flächennutzung tragen auch Belegungsvorschriften bei, die von einem Grossteil der gemeinnützigen Wohnbauträger angewendet werden. Bei den Darlehen aus dem Fonds de Roulement unterstützt der Bund verbindliche Regeln zur Mindest- und Unterbelegung bei geförderten Wohnungen.

Forschung zur Wohnmobilität

Der Bund führt bereits heute Forschung zur Wohnmobilität durch. Im Rahmen der Wohnforschung des BWO gibt er z.B. Studien in Auftrag, welche die Rahmenbedingungen und Praxisbeispiele für eine effizientere Wohnraumnutzung untersuchen.[85]

Mögliche weitere Massnahmen

B4: Eliminierung bestehender steuerlicher Fehlanreize, die einen Verbleib in einer unterbelegten Wohnung fördern

Wie die Studie «Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenkonsums»[86] zeigt, kann der Wohnflächenverbrauch grundsätzlich auch durch steuerliche Anreize beeinflusst werden. Im Rahmen einer Analyse können die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) und das BWO prüfen, ob die Eliminierung steuerlicher Fehlanreize in dieser Frage einen Beitrag leisten kann. Ziel ist es, eine Wohnraumverkleinerung zu erleichtern, möglichst ohne finanzielle oder soziale Nachteile für die Betroffenen zu erzeugen.

B5: Aktualisierung der Studie zu Vermietungskriterien von gemeinnützigen Wohnbauträgern

Gemäss der Untersuchung «Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz» unterlagen im Jahr 2012 fast drei Viertel der gemeinnützigen Wohnungen verbindlichen Belegungsvorgaben oder Einkommens- und Vermögenslimiten. Um zu einer aktuellen Übersicht zu kommen, könnte die Studie aktualisiert werden.

B6: Angleichen der Mietzinsgestaltung bei Bestandes- und Neumieten durch Überarbeitung der Regeln

Die Diskrepanz zwischen Angebots- und Bestandesmieten führt dazu, dass Mieterinnen und Mieter, deren Mietverhältnis sehr lange dauert, keinen Anreiz haben, in eine kleinere, allenfalls besser geeignete Wohnung umzuziehen. Eine Angleichung des Niveaus von Bestandes- und Angebotsmieten, die derartige Fehlanreize beseitigen würde, setzt eine grundlegende Überarbeitung der Regeln der Mietzinsgestaltung voraus. Ferner steht sie im Spannungsfeld zwischen genügend Anreizen für Investitionen in den Wohnungsbau und dem Erhalt von preisgünstigem Wohnraum im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit resp. dem Verfassungsauftrag, Vorschriften gegen missbräuchliche Mietzinse zu erlassen.

B7: Prüfung einer Anpassung der mietrechtlichen Vorschriften für die Übertragung von Mietverhältnissen

Zur Erleichterung der Wohnmobilität und der Optimierung des Wohnflächenverbrauchs wird mitunter die vereinfachte Übertragung von Mietverhältnissen gefordert. Auf freiwilliger Basis ist dies möglich (vgl. S&G7); die

Anpassung der rechtlichen Grundlagen haben Bundesrat und Ständerat im Zusammenhang mit der Behandlung der Motion 23.3177 abgelehnt.

B8: Aufnahme des Themas «Demografischer Wandel und Wohnen» ins Arbeitsprogramm 2027-2031 der Tripartiten Konferenz (TK)

Die Tripartite Konferenz (TK) ist die politische Plattform von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden zur Förderung der Zusammenarbeit zwischen den staatlichen Ebenen und zwischen urbanen und ländlichen Räumen. Weil das Thema «Demografischer Wandel und Wohnen» alle Staatsebenen in allen Landesgegenden betrifft, eignet es sich als Vorschlag für das Arbeitsprogramm 2027-31 der TK.

4.3.2 Laufende Aktivitäten der weiteren Akteure und Handlungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vorarbeiten zu diesem Bericht wurden die folgenden Handlungsmöglichkeiten für Kantone, Städte und Gemeinden und die Immobilienwirtschaft identifiziert – abhängig von ihrer jeweiligen Ausgangslage und ihren strategischen Zielen:

Kantone

Laufende Aktivitäten und Handlungsmöglichkeiten

K9: Schaffung von Beratungsangeboten

Die Kantone können ein – idealerweise koordiniertes – Beratungsangebot für ältere Menschen anbieten, die z.B. nach dem Auszug der Kinder über zu viel Wohnraum verfügen und nach Lösungen suchen (sog. «Empty Nester»). Diese Beratung kann bauliche, energetische, soziale, finanzielle und persönliche Aspekte berücksichtigen und z.B. Finanzdienstleister, Verbände oder spezialisierte Stellen einbinden.[81] Ein solches Beratungsangebot sollte möglichst frühzeitig ansetzen und es kann auch in bestehende Beratungsangebote für ältere Menschen integriert werden. Idealerweise ist es auch mit einem konkreten Angebot von alternativem altersgerechtem Wohnraum verknüpft.

K10: Belegungsvorschriften für effiziente Wohnraumnutzung

Bei Neubauten oder umfassenden Sanierungen, die öffentliche Fördermittel erhalten, können die Kantone die Einführung einer Belegungsvorgabe prüfen, um eine effiziente Nutzung von gefördertem Wohnraum sicherzustellen. Sie können z.B. eine Mindestanzahl Personen in der Abhängigkeit der Anzahl Zimmer festlegen.[81] Die Umsetzung müsste entsprechend kontrolliert werden.

K11: Förderung von Projekten zur effizienten Wohnraumnutzung

Die Kantone können – gemeinsam mit Fachorganisationen – intergenerationelle Projekte unterstützen, die die effiziente Wohnraumnutzung zum Ziel haben, indem beispielsweise Studierende bei Senioren leben und anstelle von Miete Unterstützung im Alltag leisten. Drei Beispiele dafür sind die auf der BWO-Webseite porträtierten Projekte Wohnen für Hilfe im Kanton Zürich, Elderli im Kanton Waadt und Habitat évolutif pour seniors (HEPS) im Kanton Genf.

K12: Unterstützung bei der Aushandlung von Rahmenmietverträgen

Vermieter- und Mieterverbände können im Rahmen eines Rahmenmietvertrags gemeinsam Bestimmungen über das Mietverhältnis aushandeln, bspw. beim Umgang mit umfassenden Sanierungen. Rahmenmietverträge können auf übereinstimmenden Antrag der Vertragsparteien allgemeinverbindlich erklärt werden; wenn sie maximal das Gebiet eines Kantons umfassen, ist dafür der betreffende Kanton zuständig, sonst der Bundesrat. Die Kantone können die Verbände bei den Verhandlungen von Rahmenmietverträgen unterstützen. In einer bestimmten Region, die von spezifischen Problemen betroffen ist, lässt sich möglicherweise leichter ein gesetzgebender Konsens erzielen. Siehe auch I4 und I6.

K13: Unterstützung von Umzügen

Die Kantone können, bspw. mittels Leistungsauftrag an eine Fachorganisation für ältere Menschen, die Beratung und Unterstützung älterer Menschen bei Umzügen mitfinanzieren.

Städte und Gemeinden

Laufende Aktivitäten und Handlungsmöglichkeiten

S&G6: Wohnberatung und Hilfestellung für ältere Menschen bei der Wohnungssuche

In verschiedenen Städten der Schweiz bieten spezialisierte Wohnberatungsstellen bzw. Beratungsangebote zum Wohnen im Alter Unterstützung für ältere Personen, die altersgerechten Wohnraum suchen. So betreibt beispielsweise die Stadt Winterthur eine wohnbezogene Beratung für ältere Menschen, die telefonisch, persönlich oder bei Bedarf im eigenen Zuhause angeboten wird.

S&G7: Aufbau von Wohnungstauschbörsen

Städte und Gemeinden können Wohnungstauschbörsen aufbauen. Ein Beispiel dafür ist das auf der BWO-Webseite porträtierte Pilotprojekt «Wohnungstausch» in der Stadt Lausanne, das 2024-2025 im Gang war.

S&G8: Festlegung und Kontrolle von Belegungsvorschriften

Eine Stadt oder Gemeinde kann für die Wohnungen, die in ihrem Eigentum sind, Belegungsvorschriften festlegen und konsequent umsetzen. Ein Beispiel dafür sind die Belegungsvorschriften städtischer Wohnungen in der Stadt Zürich.[87]

S&G9: Finanzielle Unterstützung von Umzügen

Städte und Gemeinden können eine finanzielle Unterstützung für Umzugskosten einführen, um insbesondere Haushalten mit geringen Einkommen den Wechsel in kleinere, flächeneffizientere Wohnungen zu erleichtern.

Immobilienwirtschaft

Laufende Aktivitäten und Handlungsmöglichkeiten

I5: Proaktives Anbieten von Wechseloptionen

Vermieter können ihre gesamte Mieterschaft über die generelle Möglichkeit zu Wohnungswechseln informieren und ggf. interne Listen mit umzugswilligen Personen führen. Sie können zudem betroffenen Personen frühzeitig Wechseloptionen innerhalb ihres Portfolios anbieten, wenn sich die Möglichkeit abzeichnet. Insbesondere bei Sanierungen können sie durch vorausschauende Planung alternative Wohnangebote bereitstellen.[67], [69]

I6: Rahmenmietverträge aushandeln

Vermieter- und Mieterverbände können gemeinsam Musterbestimmungen über Abschluss, Inhalt und Beendigung der einzelnen Mietverhältnisse über Wohn- und Geschäftsräume aufstellen oder generell Bestimmungen zum Verhältnis von Vermietenden und Mietenden aushandeln. Wenn dies die Vertragsparteien so beantragen, kann der Bundesrat (unter bestimmten Voraussetzungen) Abweichungen von zwingenden Bestimmungen des Mietrechts bewilligen. Weiter können Rahmenmietverträge allgemeinverbindlich erklärt werden. So könnte eine mieterfreundliche Praxis, die in der Branche üblich ist, zur allgemeinen Regel werden (siehe auch I4).

I7: Schaffung finanzieller Anreize für Wechsel

Vermieter können Anreize für den Umzug in kleinere, passendere Wohnungen innerhalb ihres Portfolios schaffen. Sie können Mieterinnen und Mietern anbieten, zum gleichen Mietpreis pro Quadratmeter in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Dies tun Immobilien Basel-Stadt und die Gebäudeversicherung Basel-Stadt unter dem Namen «Sicheres Wohnen im Alter».[88]

I8: Aufbau portfoliointerner Wohnungstauschbörsen

Gewinnorientierte, gemeinnützige und öffentliche Wohnungseigentümer können den Aufbau einer portfoliointernen Wohnungstauschbörse prüfen. Ein Beispiel dafür ist das Pilotprojekt zur internen Wohnungstauschbörse in der Überbauung «Accu» in Zürich-Oerlikon.[81]

4.4 Entwicklung der Rahmenbedingungen für selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Herausforderung	Ziel
Die Rahmenbedingungen und Dienstleistungen für selbstbestimmtes altersgerechtes Wohnen müssen – im Hinblick auf die erwartete demografische Entwicklung – weiterentwickelt werden.	Entwicklung der Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes altersgerechtes Wohnen, insbesondere im Bereich Pflege, Betreuung und Hilfe zu Hause.

Die Alterspolitik von Bund, Kantonen und Gemeinden hat zum Ziel, die Autonomie älterer Menschen zu wahren und ihre gesellschaftliche Partizipation zu fördern. Dazu zählt auch, dass sie so lange wie möglich selbstständig in ihrem eigenen Zuhause und in ihrer gewohnten Umgebung leben können.[89] [90] Damit sollen nicht zuletzt Heimeintritte verhindert oder verzögert werden. Selbstbestimmtes Wohnen bedingt für den zunehmenden Unterstützungsbedarf im Alter ein breit gefächertes Angebot an Unterstützungs- und Dienstleistungen im Bereich Pflege (z.B. auch in der Nacht), Betreuung und Hilfe (z.B. Einkaufshilfen, Mahlzeiten- und Fahrdienste, Besuchsdienste) sowie Gesundheitsförderung und Prävention (z.B. Sturzprävention, Angebote gegen Vereinsamung). Eine weitere Herausforderung ist, dass diese auch alle älteren Menschen erreichen. In der Praxis sind hochaltrige, gesundheitlich eingeschränkte, sozial zurückgezogene oder vulnerable Gruppen häufig deutlich schwerer zu erreichen. Die bevorstehende starke Zunahme älterer Menschen verstärkt den Handlungsbedarf.

Während die Finanzierung der Pflege im Krankenversicherungsrecht (KVG) geregelt ist, sind für die Betreuung in erster Linie die Kantone und Gemeinden zuständig. Die Kosten für Betreuungsleistungen liegen im Regelfall bei den betroffenen Personen, wobei sich die öffentliche Hand je nach Kanton oder Gemeinde an den Kosten beteiligt. Der Bund ist über die Instrumente der Hilflosenentschädigung der AHV und IV, über die Ergänzungsleistungen (EL) zur AHV und IV sowie die Ausrichtung von Finanzhilfen an Alters- und Behindertenorganisationen involviert. Mit der Änderung des Bundesgesetzes über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG)[91] haben EL-Bezüger/-innen künftig Anspruch auf bestimmte Betreuungsleistungen, die das selbstständige Wohnen ermöglichen (vgl. Kap.2.2). Diese werden von den Kantonen finanziert.[92]

Für selbstbestimmtes altersgerechtes Wohnen muss – neben dem Wohnraum selbst – auch der öffentliche Raum altersgerecht gestaltet und der Zugang zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens sichergestellt sein. Hierbei sind insbesondere die Städte und Gemeinden gefragt.

4.4.1 Laufende Aktivitäten des Bundes

Laufende Aktivitäten
Erarbeitung von Grundlagen und Strategien
Der Bund schafft mittels Forschungsarbeiten Grundlagen für die Weiterentwicklung der Rahmenbedingungen. So liess das BSV 2023 eine Studie erstellen, um ein gemeinsames Verständnis von Betreuung zu entwickeln, unterschiedliche Arten von Betreuungsbedarf darzustellen und Zuständigkeiten sowie Ansätze zur Betreuung zu beleuchten, welche Leistungen von verschiedenen Akteursgruppen wie Privaten, öffentlicher Hand und professionellen Dienstleistern koordinieren. Mit Annahme des Postulats 24.3085 Stocker im Juni 2024 hat das Parlament den Bundesrat beauftragt, die bestehende nationale Strategie zur Alterspolitik zu überarbeiten und zu aktualisieren. Die Frage der Weiterentwicklung von Rahmenbedingungen für selbstbestimmtes Wohnen wird dabei einen wichtigen Stellenwert einnehmen und auf den Ergebnissen der vorliegenden Arbeiten aufbauen.
Finanzhilfen für gemeinnützige, private Organisationen, die ältere Menschen unterstützen
Der Bund unterstützt heute das selbstständige Wohnen älterer Menschen auf verschiedenen Ebenen: Gestützt auf Artikel 101bis AHVG unterstützt der Bund gezielt gemeinnützige, private Organisationen, die schweizweit Unterstützungsleistungen für ältere Menschen anbieten. Diese Finanzhilfen beruhen auf Artikel 112c Absatz 2 Bundesverfassung (BV) und belaufen sich auf maximal 96.4 Millionen Franken pro Jahr. Gefördert werden etwa Angebote der Sozialberatung von Pro Senectute, die auch Informationen und Unterstützung im Bereich Wohnen bereitstellt, sowie Sensibilisierungsarbeit und die Entwicklung neuer Modelle des Wohnens im Alter. Der

Bundesrat legt den jährlichen Höchstbetrag der Finanzhilfen periodisch alle vier Jahre fest, aufgrund der Überprüfung der bisher ausgerichteten Beiträge sowie des sich entwickelnden Bedarfs.[78]

Ergänzungsleistungen für das selbstständige Wohnen zuhause

Auch über die EL zu AHV und IV trägt der Bund bereits heute wesentlich zur Autonomie älterer Menschen im Wohnumfeld bei. Mit der ELG-Revision vom 20. Juni 2025 wurde für EL-beziehende AHV- und IV-Rentnerinnen und -Rentner ein Anspruch auf zusätzliche Leistungen geschaffen, die das selbstständige Wohnen zuhause ermöglichen (Vgl. Kap.2.2). Finanziert werden die neuen Leistungen von den Kantonen. Der Bundesrat plant keine weiterführenden Massnahmen.

4.4.2 Laufende Aktivitäten und Handlungsmöglichkeiten für die weiteren Akteure

Im Rahmen der Vorarbeiten zu diesem Bericht wurden die folgenden Handlungsmöglichkeiten für Kantone, Städte und Gemeinden und die Immobilienwirtschaft identifiziert – abhängig von ihrer jeweiligen Ausgangslage und ihren strategischen Zielen:

Kantone

Laufende Aktivitäten und Handlungsmöglichkeiten

K14: Erstellung einer Versorgungsplanung für Hilfe und Betreuung zu Hause

Gemäss Bundesrecht sind die Kantone für Angebote im Bereich Hilfe und Pflege zu Hause zuständig. Artikel 112c Absatz 1 BV besagt, dass die «Kantone für die Hilfe und Pflege von Betagten und Behinderten zu Hause sorgen». Für den Bereich der Hilfe und Betreuung besteht keine bundesrechtliche Pflicht zur Planung wie etwa im Bereich der Pflege, wo die Kantone durch das KVG zu einer Planung des Angebots der Pflegeheime verpflichtet sind. Mit einer Versorgungsplanung für Hilfe und Betreuung zu Hause – abgestimmt mit der Pflegeheimplanung – und/oder mit Minimalvorgaben an die Gemeinden können die Kantone jedoch dafür sorgen, dass flächendeckend bedarfsgerechte Leistungen in diesem Bereich für ältere Menschen (und für Menschen mit Behinderung) zur Verfügung stehen. Die Kantone können diese Leistungen auch über Leistungsvereinbarungen mitfinanzieren.

Auch Kantone, die die Zuständigkeit in diesem Bereich an die Gemeinden delegiert haben, können Einfluss nehmen, indem sie Empfehlungen für ein (Mindest-)Angebot formulieren, z.B. im Rahmen einer kantonalen Altersstrategie.

K15: Erhöhung der ELG-Mindestpauschale für Leistungen der Hilfe und Betreuung zu Hause

Die Kantone haben die Möglichkeit, die im revidierten ELG vom 20. Juni 2025 in Artikel 14a Absatz 4 vorgesehene Mindestpauschale von Franken 11’160 pro Person und Jahr höher anzusetzen.

K16: Ausweitung des Leistungsanspruchs im Bereich Hilfe und Betreuung zu Hause

Die Kantone können den neuen Leistungsanspruch von EL-Bezügerinnen und -Bezügern im Bereich Hilfe und Betreuung zu Hause ausweiten auf ältere Menschen, deren Einkommen oberhalb der Schwelle für einen Anspruch auf Ergänzungsleistungen liegt.

Der Kanton Zürich beispielsweise leistet bereits heute Zusatzleistungen für Betreuung im Alter.

K17: Aufbau einer Qualitätssicherung für Betreutes Wohnen und in der Betreuung zuhause

Die Kantone können koordiniert Massnahmen zur Qualitätssicherung im Betreuten Wohnen und in der Betreuung zuhause treffen. Denkbar ist z.B. ein Qualitätslabel oder eine Zertifizierung.

K18: Aufbau eigener Angebote zur Ermöglichung des selbstbestimmten altersgerechten Wohnens

Kantone können auch – z.B. gemeinsam mit Fachorganisationen – eigene Angebote erstellen, die Menschen einen möglichst langen Verbleib im eigenen Zuhause ermöglichen.

Ein Beispiel dafür ist das vom Gesundheitsamt Kanton Genf initiierte Angebot Cogeria, bei dem ältere Menschen mit Anzeichen von Fragilität eine umfassende medizinische und pflegerische Konsultation zu Hause erhalten und ein koordinierter Unterstützungsplan aufgestellt wird.

Städte und Gemeinden

Laufende Aktivitäten und Handlungsmöglichkeiten

S&G10: Sicherstellung eines bedarfsgerechten Angebots an Hilfe und Betreuung zu Hause

Für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Hilfs- und Betreuungsleistungen in den Städten und Gemeinden ist eine breite Palette an Angeboten nötig, wie z.B. aufsuchende Angebote, Beratung, Unterstützung bei der Haushaltsführung oder Angebote zur Verbesserung der sozialen Teilhabe. Gerade in kleineren Gemeinden benötigt man für ein solches Angebot oft gemeindeübergreifende Kooperationen und Zusammenschlüsse.

Neben den klassischen Angeboten der Hilfe und Betreuung durch Fachorganisationen können Städte und Gemeinden auch verschiedene Modelle der Nachbarschaftshilfe fördern. Bei neuartigen Modellen wie der «Zeitvorsorge» erbringen Freiwillige Betreuungsstunden für (andere) ältere Menschen, die ihnen auf einem Zeitkonto gutgeschrieben werden, das sie jetzt oder später selbst einlösen oder weiterschenken können. Ein Beispiel dafür ist die Genossenschaft KISS Glarus.

S&G11: Gewährleistung des Zugangs zu Hilfe und Betreuung zu Hause

Modelle wie Concierge- oder Besuchsdienste, die auch soziale Betreuung oder Koordinationsaufgaben übernehmen, tragen dazu bei, Alltagshürden, gerade auch für Menschen mit Demenz, zu verringern. Zusätzlich lassen sich sozialraumorientierte Angebote wie Siedlungsassistenz, Community Work oder digitale Nachbarschaftsplattformen fördern. Solche Initiativen unterstützen nicht nur im Alltag, sondern stärken auch die soziale Integration und den Zusammenhalt innerhalb einer Wohnsiedlung.

Um den Zugang zu Hilfs- und Betreuungsleistungen zu erleichtern, haben Städte und Gemeinden verschiedene Instrumente entwickelt. Dazu zählen z.B.

– Informations- und Beratungsangebote (wie z.B. die Wohnassistenz der Gemeinde Riehen)
– Aufsuchende Altersarbeit (wie z.B. die Mobile Altersarbeit Aarau)
– Siedlungs- und Wohnassistenz (z.B. in der Gemeinde Horgen)
– Spezifische Bedarfsabklärungsinstrumente
– Finanzielle Unterstützung (wie z.B. die Betreuungsgutsprachen für ältere Menschen der Stadt Bern)

S&G12: Aufbau von Unterstützungs- und Entlastungsangeboten für pflegende und betreuende Angehörige

Pflegende und betreuende Angehörige erbringen vielfältige Leistungen, die vielen Seniorinnen und Senioren erst den Verbleib im eigenen Zuhause ermöglichen. Die Gemeinden können – gemeinsam mit den Kantonen – Unterstützungs- und Entlastungsangebote für pflegende und betreuende Angehörige schaffen. Allenfalls können auch Kantone betreuende Angehörige finanziell unterstützen. Ein Beispiel dafür ist die Pauschalentschädigung für betreuende Angehörige im Kanton Freiburg.

S&G13: Erhöhung der Altersfreundlichkeit des Nahraums

Für altersgerechtes Wohnen ist nicht nur die eigene Wohnung, sondern auch der Nahraum im Wohnumfeld und Quartier relevant. Dies ist bei der Raumplanung zu berücksichtigen.

Die Plattform altersfreundliche Gemeinde stellt verschiedene Werkzeuge für Gemeinden zur Verfügung, die in Altersfreundlichkeit investieren wollen. Auch quartiersbezogene Unterstützungsangebote, wie das auf der BWO-Webseite porträtierte Beispiel Vicino Luzern, fördern die Altersfreundlichkeit.

S&G14: Förderung des Aufbaus von Projekten zur gegenseitigen Unterstützung

Städte und Gemeinden können den Aufbau von Projekten fördern, bei denen Menschen sich im Nahraum gegenseitig Hilfe und Unterstützung bieten und Einsamkeit verhindern.

Verschiedene Beispiele dafür sind die Quartiers Solidaires mit 250 geförderten Projekten im Kanton Waadt, sowie La Filanda in Mendrisio.

Immobilienwirtschaft

Laufende Aktivitäten und Handlungsmöglichkeiten

I9: Aufbau einer zielgruppengerechten Kommunikation und Beziehungspflege

Immobilienfirmen können gezielt auf ältere Mieterinnen und Mieter eingehen und eine aktive Beziehung zu ihnen pflegen. Dazu gehört, ihre Bedürfnisse und Lebenssituationen kennenzulernen und entsprechend anzusprechen, beispielsweise durch persönliche Kontakte, Mieterbefragungen oder Informationsveranstaltungen.

Zudem können Unternehmen Mieterinnen und Mietern frühzeitig Gespräche zu möglichen Wohnraumanpassungen anbieten.

Ein weiterer wichtiger Ansatz besteht darin, klare Angebote und gut erreichbare Ansprechpersonen bereitzustellen – telefonisch oder direkt vor Ort –, um niederschwellige Kontaktmöglichkeiten für Anliegen rund um das Wohnen zu schaffen.[67]

I10: Stärkung der Unterstützung und Alltagsbegleitung im Wohnumfeld

Indem Immobilienfirmen Leistungen, die über die klassischen Hauswartdienste hinaus gehen, anbieten, können sie das Wohnumfeld für ältere Menschen spürbar verbessern. Modelle wie ein «Hauswart+» oder Concierge-Dienste, die auch soziale Betreuung oder Koordinationsaufgaben übernehmen, tragen dazu bei, Alltagshürden zu verringern. Zusätzlich lassen sich sozialraumorientierte Angebote wie Siedlungsassistenz, Community Work oder digitale Nachbarschaftsplattformen fördern. Solche Initiativen unterstützen nicht nur im Alltag, sondern stärken auch die soziale Integration und den Zusammenhalt innerhalb einer Wohnsiedlung.

Kooperationen mit Pflege- und Betreuungsdiensten eröffnen die Möglichkeit, älteren Mieterinnen und Mietern ein längeres Verbleiben in ihrem vertrauten Wohnumfeld zu ermöglichen – und damit Sicherheit, Stabilität und Lebensqualität zu fördern.[67]

5 Schlussfolgerungen, Massnahmen und Handlungsmöglichkeiten

5.1 Perspektiven

Die demografische Entwicklung in der Schweiz führt in den kommenden Jahrzehnten zu einem deutlichen Anstieg der älteren Bevölkerung. Damit verbunden sind wachsende Herausforderungen für den Wohnungsmarkt: Der Bedarf an altersgerechtem, bezahlbarem und gut erschlossenem Wohnraum nimmt stark zu, während das Angebot in vielen Regionen begrenzt ist.

Heute gibt es in der Schweiz rund 940’000 reine Seniorinnen- und Seniorenhaushalte. Die Wohnsituation vieler älterer Menschen ist jedoch durch bauliche Barrieren, eingeschränkte Erschwinglichkeit oder eine periphere Lage geprägt. Wohnkosten beanspruchen insbesondere bei alleinlebenden Personen mit tiefen Einkommen einen hohen Anteil des verfügbaren Einkommens. Zahlreiche ältere Menschen bleiben aus nachvollziehbaren Gründen und oftmals freiwillig in ihrem bisherigen Wohnraum. Das vertraute Wohnumfeld trägt wesentlich zu Stabilität, Selbstständigkeit und Lebensqualität bei, selbst wenn die Wohnung im Laufe der Zeit als eher gross oder nicht vollständig an veränderte Bedürfnisse angepasst wahrgenommen wird. Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Aufgabe, die Nutzung des vorhandenen Wohnraums im Sinne einer generationenübergreifend ausgewogenen und nachhaltigen Wohnraumpolitik zu betrachten. Die Situation wird sich weiter akzentuieren. Gemäss Prognosen des BFS wächst die Bevölkerung ab 65 Jahren bis 2055 um beinahe 50% auf 2,67 Millionen Personen. Bereits bis 2040 werden schätzungsweise rund 400’000 zusätzliche altersgerechte Wohnungen benötigt. Parallel dazu ist mit einem deutlichen Anstieg des Bedarfs an ambulanten Pflege- und Unterstützungsleistungen zu rechnen.

Der Bundesrat anerkennt das Ausmass dieser Herausforderungen. Er erachtet ein koordiniertes, sektorübergreifendes und vorausschauendes Vorgehen aller staatlichen Ebenen als zentral, abgestimmt mit der Immobilienwirtschaft sowie den Akteuren der Hilfe und Betreuung zu Hause. Ziel ist es, die vier in diesem Bericht definierten Ziele zu erreichen:

- die Schaffung neuen altersgerechten Wohnraums,
- die altersgerechte Anpassung des bestehenden Wohnungsbestands,
- die Unterstützung der Wohnmobilität der Personen, die im Alter bedürfnisgerechter wohnen möchten, sowie
- die Sicherstellung geeigneter Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Altern zu Hause.

Die Rahmenbedingungen für altersgerechtes Wohnen variieren je nach räumlichem Kontext und prägen die jeweiligen Handlungsansätze. Dies betrifft insbesondere den Wohnungsmarkt, die Erreichbarkeit von Dienstleistungen sowie die Mobilität. Entsprechend sind die Handlungsmöglichkeiten an die jeweiligen räumlichen Gegebenheiten anzupassen. Damit leistet die Förderung altersgerechten Wohnens zugleich einen Beitrag zu einer kohärenten Raumentwicklung.

5.2 Massnahmen des Bundes

Der Bund engagiert sich bereits heute in den vier Handlungsfeldern. Zusätzlich definiert der Bundesrat neue Massnahmen auf Bundesebene.

Heutige Aktivitäten des Bundes

Der Bund unterstützt heute im Rahmen seiner Wohnraumförderung spezifisch auch altersgerechtes und hindernisfreies Bauen. Wohnungen, die mit Darlehen aus dem Fonds de Roulement gefördert werden, sollen den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen. Als massgeblicher Standard gilt heute die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten». Seit 2024 erhalten besonders hindernisfreie und altersgerechte Projekte höhere Darlehenssummen. Im Rahmen des WFG achtet der Bund bei geförderten Wohnungen auf eine angemessene Nettowohnfläche im Verhältnis zur Zimmerzahl und setzt zudem Anreize für eine effiziente Flächennutzung, indem er Bauträgern mit verbindlichen Belegungsvorschriften einen Zuschlag auf dem Darlehen gewährt. Das Parlament hat im Juni 2026 eine Aufstockung des Fonds de Roulement (Zahlungsrahmen 2030–2034) gutgeheissen mit dem Ziel, die Finanzierung gemeinnütziger Wohnbauprojekte langfristig sicherzustellen.

Gemäss BehiG besteht heute bei Sanierungen und Renovationen von Wohnungen in Gebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten ein Anspruch auf Hindernisfreiheit. Derzeit wird im Rahmen einer Revision des BehiG im Parlament die Senkung dieser Schwelle auf Gebäude mit mehr als sechs Wohneinheiten beraten.

Über die EL zu AHV und IV trägt der Bund zur finanziellen Absicherung im Wohnumfeld bei. Mit der ELG-Revision vom 20. Juni 2025 wurden zusätzliche Leistungen für EL-beziehende AHV- und IV-Rentnerinnen und -Rentner geschaffen, die das selbstständige Wohnen zu Hause ermöglichen. Mit der Revision werden die Kantone verpflichtet, diese Leistungen anzubieten bzw. sie tragen die gesamten Kosten dafür. Der Bund unterstützt zudem gestützt auf Artikel 101bis AHVG gemeinnützige private Organisationen, die schweizweit Dienstleistungen für ältere Menschen anbieten.

Ergänzend stärkt der Bund die Evidenzbasis über die Wohnforschung, unter anderem mit Studien zur Wohnmobilität sowie zu wirksamen Instrumenten und Rahmenbedingungen.

Neue zu prüfende Massnahmen des Bundes

Auf Bundesebene sollen folgende neue Massnahmen geprüft werden:

B1: Befristetes Sonderprogramm (aus den bestehenden Mitteln des Fonds de Roulement) zur Förderung altersgerechten Wohnraums

B2: Empfehlungen zur Förderung des altersgerechten Wohnens im Richtplan der Kantone

B3: Unterstützung exemplarischer Projekte im Bereich altersgerechtes und selbstbestimmtes Wohnen

B4: Eliminierung bestehender steuerlicher Fehlanreize, die einen Verbleib in einer unterbelegten Wohnung fördern

B5: Aktualisierung der Studie zu Vermietungskriterien von gemeinnützigen Wohnbauträgern

B8: Aufnahme des Themas «Demografischer Wandel und Wohnen» ins Arbeitsprogramm 2027-2031 der Tripartiten Konferenz (TK)

Folgende Massnahmen sollen derzeit nicht oder in einem anderen Zusammenhang weiterverfolgt werden, weil dazu im Zusammenhang mit der eingereichten Mietpreis-Initiative bereits Arbeiten laufen (B6) oder weil sie vom Parlament in jüngerer Zeit abgelehnt wurden (B7):

B6: Angleichen der Mietzinsgestaltung Bestandes- und Neumieten durch Überarbeitung der Regeln

B7: Prüfung einer Anpassung der mietrechtlichen Vorschriften für die Übertragung von Mietverhältnissen

Zusätzlich zu diesen Massnahmen auf Bundesebene zeigt dieser Bericht den verschiedenen Akteuren Handlungsoptionen und gute Beispiele aus der Praxis (www.bwo.admin.ch/de/atersgerechtes-wohnen) auf, um sich ebenfalls für das Thema des altersgerechten Wohnraums zu engagieren.

5.3 Handlungsmöglichkeiten der weiteren Akteure

Kantone

Im Rahmen ihrer Zuständigkeiten können die Kantone die Voraussetzungen für altersgerechten und bezahlbaren Wohnraum sowie für ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Zuhause gezielt verbessern. Zentral sind dabei insbesondere die stärkere Verankerung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der kantonalen Richtplanung, die Förderung gemeinnütziger Wohnbauprojekte, der gezielte Ausbau von Angeboten des betreuten Wohnens sowie die Unterstützung kleinerer Anpassungen von Bestandeswohnungen für mehr Barrierefreiheit. Darüber hinaus empfiehlt es sich zu prüfen, wie Gemeinden bei der altersgerechten Wohnraumplanung durch verbindliche Vorgaben, fachliche Unterstützung und Beratung gestärkt werden können. Ebenfalls von Bedeutung ist die Verbesserung der Transparenz bestehender Wohn- und Unterstützungsangebote, etwa durch geeignete Informations- und Vermittlungsplattformen.

Schliesslich können die Kantone die Versorgung mit Hilfe und Betreuung zu Hause durch eine kohärente Planung, eine angemessene (Mit-)Finanzierung und eine kontinuierliche Qualitätssicherung weiterentwickeln. Gleichzeitig sollen die bundesrechtlichen Vorgaben zur Hindernisfreiheit konsequent umgesetzt, begleitet und deren Einhaltung systematisch überprüft werden.

Städte und Gemeinden

Die Städte und Gemeinden können ihre wohnungs- und sozialpolitischen Instrumente so ausrichten, dass im Rahmen der Innenentwicklung ausreichend altersgerechter beziehungsweise flexibel anpassbarer Wohnraum entsteht und langfristig bezahlbar bleibt. Zentrale Ansatzpunkte sind eine vorausschauende Raumplanung sowie eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik. Dazu zählen insbesondere die Abgabe oder Zurverfügungstellung von Land und Gebäuden an gemeinnützige und innovative Wohnbauprojekte sowie gezielte Anreize in der Baugesetzgebung und in der Bewilligungspraxis.

Zudem können die Städte und Gemeinden die Wohnmobilität älterer Menschen mit Umzugswunsch gezielt unterstützen, etwa durch Wohnberatungsangebote, Wohnungstauschmodelle oder finanzielle Umzugshilfen. Eine weitere zentrale Aufgabe der Gemeinden besteht darin, die Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes altersgerechtes Wohnen zu sichern. Dies erfordert ein bedarfsgerechtes und gut koordiniertes Angebot an Pflege, Betreuung und Hilfe zu Hause sowie einen niederschwelligen Zugang dazu, beispielsweise über aufsuchende Beratungsangebote.

Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft kann altersgerechte und bezahlbare Wohnangebote konsequenter in Neubauten, Sanierungen und in der laufenden Bewirtschaftung berücksichtigen. Vermietende können zudem prüfen, wie der besondere Bedarf älterer Mieterinnen und Mieter bei der Wohnungssuche und im Vergabeprozess stärker einbezogen werden kann und wie Wechselmöglichkeiten innerhalb des eigenen Portfolios frühzeitig und proaktiv angeboten werden können.

Im Handlungsfeld der Wohnmobilität können Umzüge und interne Rochaden durch geeignete Prozesse, gezielte Informationsangebote sowie passende finanzielle Anreize erleichtert werden. Dazu zählen auch die Erprobung und Weiterentwicklung von Wohnungstauschlösungen. Darüber hinaus wird der Immobilienwirtschaft empfohlen, die Zusammenarbeit mit Gemeinden sowie mit Anbietern von Pflege-, Betreuungs- und Unterstützungsleistungen zu intensivieren, um selbstbestimmtes altersgerechtes Wohnen im Quartier zu ermöglichen und zu stärken.

5.4 Weiteres Vorgehen auf Bundesebene

Das Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF bzw. das BWO wird mit den weiteren zuständigen Bundesämtern die Prüfung der Massnahmen koordinieren. Womöglich werden Massnahmen, die in die Zuständigkeit der Bundesstellen und Departemente fallen, umgesetzt. Dem Bundesrat wird bis spätestens Ende 2028 zu den Abklärungen und Umsetzungsarbeiten Bericht erstattet sowie Antrag zum weiteren Vorgehen gestellt.

Literaturverzeichnis

[1] Bundesamt für Statistik BFS, „Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2025-2055“. Zugegriffen: 5. Mai 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bfs.admin.ch/asset/de/34687099

[2] Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung, „Aktionsplan gegen die Wohnungsknappheit“. Zugegriffen: 4. November 2024. [Online]. Verfügbar unter: https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/86057.pdf

[3] Bundeskanzlei, „BBl 2024 1440 - Bundesbeschluss über die Legislaturplanung 2023-2027“. Zugegriffen: 28. April 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2024/1440/de

[4] Der Bundesrat, „Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030“. Zugegriffen: 20. März 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.are.admin.ch/de/sne

[5] Bundesamt für Raumentwicklung ARE, „Politiken für Agglomerationen und ländliche Räume“. Zugegriffen: 9. Juli 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.are.admin.ch/de/agglomerationspolitik

[6] Ecoplan AG, „Altersgerechtes Wohnen in der Schweiz - Vorstudie zum Bericht des Bundesrats“, Hrsg. Bundesamt für Wohnungswesen BWO.

[7] CURAVIVA Schweiz, „Wohnformen im Alter. Eine Terminologische Klärung“. Zugegriffen: 4. Februar 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.curaviva.ch/files/1SYAAQT/wohnformen_im_alter__broschuere__curaviva_schweiz__2014.pdf

[8] S. Werner, E. Kraft, R. Elbel, und M. Kreienbühl, „Intermediäre Strukturen für ältere Menschen in der Schweiz 2021. Aktualisierung einer Kantonsbefragung und statistische Auswertung. Obsan Bericht 05/2021.“, 2021. [Online]. Verfügbar unter: https://www.obsan.admin.ch/sites/default/files/2021-10/Obsan_05_2021_BERICHT.pdf

[9] ZHAW und Université de Genève, „Altersmonitor - Bezug von Betreuungs- und Pflegeleistungen im Alter - Teilbericht 3“. Zugegriffen: 4. März 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://digitalcollection.zhaw.ch/server/api/core/bitstreams/7feb28d3-6043-4821-8d4d-3f9b9e622acf/content

[10] „Aging - Raum und Wohnen: Altersgerechtes Wohnumfeld und Wohnen: Angebot und Bedarf“, metrobasel. Zugegriffen: 5. Februar 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/studien-und-publikationen/aging---raum-und-wohnen.html

[11] Pro Senectute, „Wie möchte ich im Alter wohnen? - Ihr Zuhause im Alter“. Zugegriffen: 11. März 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.prosenectute.ch/dam/jcr:b962edb9-706a-4c48-adf7-5e0de41c6464/2024.09_Ratgeber_wohnen_D_Lowres.pdf

[12] World Health Organization (WHO), *Global age-friendly cities: a guide*. World Health Organization, 2007. Zugegriffen: 11. März 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://iris.who.int/handle/10665/43755

[13] V. Hugentobler und A. Seifert, Hrsg., *Wohnen und Nachbarschaft im Alter. Age Report V*. Seismo Verlag AG, 2024. doi: 10.33058/seismo.30893.

[14] S. Lüthi, „Trends und Wohnwünsche für das höhere Alter“, Wüest Partner. Zugegriffen: 11. März 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.wuestpartner.com/ch-de/2024/10/10/trends-und-wohnwuensche-fuer-das-hoehere-alter/

[15] J. Holt-Lunstad, T. B. Smith, M. Baker, T. Harris, und D. Stephenson, „Loneliness and social isolation as risk factors for mortality: a meta-analytic review“, *Perspect. Psychol. Sci. J. Assoc. Psychol. Sci.*, Bd. 10, Nr. 2, S. 227–237, März 2015, doi: 10.1177/1745691614568352.

[16] Stiftung Schweizer Zentrum für Heil- und Sonderpädagogik, „Universal Design (UD)“. Zugegriffen: 15. April 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.szh.ch/de/themen/universal-design-for-learning/universal-design

[17] SR 151.3 - Bundesgesetz vom 13. Dezember 2002 über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG) | Fedlex.

[18] Hindernisfreie Architektur, „Altersgerechte Wohnbauten“. Zugegriffen: 19. Oktober 2021. [Online]. Verfügbar unter: https://hindernisfreie-architektur.ch/hochbauten_post_type/altersgerechte-wohnbauten/

[19] G. Debrunner und T. Hartmann, „Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities“, *Land Use Policy*, Bd. 99, S. 104993, Dez. 2020, doi: 10.1016/j.landusepol.2020.104993.

[20] Hochschule Luzern, „Erschwinglichkeit von Wohnraum - Eine Literaturübersicht“, Immobilienblog Hochschule Luzern. Zugegriffen: 24. März 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://hub.hslu.ch/immobilienblog/2024/06/13/erschwinglichkeit-von-wohnraum-eine-literaturuebersicht/

[21] Bundesamt für Wohnungswesen BWO, „Mietwohnungen“. Zugegriffen: 15. Dezember 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bwo.admin.ch/de/mietwohnungen
[22] Hochschule Luzern HSLU, „Erschwinglichkeit von Wohnraum – Eine Auswertung für die Schweiz“, Immobilienblog Hochschule Luzern. Zugegriffen: 29. April 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://hub.hslu.ch/immobilienblog/2024/07/09/erschwinglichkeit-von-wohnraum-eine-auswertung-fuer-die-schweiz/
[23] Bundesamt für Statistik BFS, „Die Wohnverhältnisse der älteren Menschen in der Schweiz, 2016“. Zugegriffen: 6. November 2024. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bfs.admin.ch/asset/de/6906547
[24] J. Zimmerli, Hrsg., *Demografie und Wohnungswirtschaft. Seniorenfreundliche Zugänge zum Mietwohnungsmarkt. Band 3.* Zimraum GmbH, 2019.
[25] B. Monica, Furrer Jürg, und S. Christian, „Neue Lebenssituationen und Kontinuitäten des Älterwerdens“, in *Panorama Gesellschaft Schweiz 2024- Älter werden und Alter in der heutigen Gesellschaft*, Bern: Bundesamt für Statistik BFS, Universität Neuchâtel, Universität Freiburg und Schweizerische Akademie der Geistes- und Sozialwissenschaften, 2024, S. 5–10.
[26] Bundesamt für Statistik BFS, „Bewohnte Wohnungen nach Altersklassen der Haushaltsmitglieder und Gebäudekategorie, nach Kanton“. Zugegriffen: 30. April 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bfs.admin.ch/asset/de/32329726
[27] Bundesamt für Statistik BFS, „Mieter / Eigentümer - Statistik“. Zugegriffen: 16. Dezember 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bfs.admin.ch/content/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html
[28] E. Kraft, J. Lehmann, und S. Büchler, „Alterswohnungen und Angebote des Betreuten Wohnens für ältere Menschen in der Schweiz“, Neuchâtel, Obsan Bericht 02/2023, 2023.
[29] L. Imhof und R. Mahrer Imhof, „Betreutes Wohnen in der Schweiz. Grundlagen eines Modells. Studie im Auftrag von CURAVIVA Schweiz, senesuisse, Pro Senectute Schweiz und Spitex Schweiz.“, 2020.
[30] L. Fister, C. Kraft, und D. Steffen, „Wohnen im Alter - Eine empirische Untersuchung der Wohnsituation und -mobilität älterer Menschen in der Schweiz“, Hrsg. Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Zugegriffen: 10. Februar 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/alter/publikationen-bwo/wohnen_im_alter.html
[31] Bundesamt für Sozialversicherungen BSV, „Maximalrente AHV (Stand 2024)“. Zugegriffen: 24. März 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bsv.admin.ch/bsv/de/home/glossar/maximalrente.html
[32] „Subjektive Einschätzung der finanziellen Situation des Haushalts, nach verschiedenen soziodemografischen Merkmalen - 2007-2024“, Bundesamt für Statistik BFS. Zugegriffen: 9. Juli 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bfs.admin.ch/asset/de/36395214
[33] Bundesamt für Statistik BFS, „Armutsquote, nach verschiedenen Merkmalen“. Zugegriffen: 15. April 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/wirtschaftliche-soziale-situation-bevoelkerung/soziale-situation-wohlbefinden-und-armut/armut-deprivation/armut.assetdetail.36395150.html
[34] Bundesamt für Sozialversicherungen BSV, „Armutsmonitoring der Schweiz - Bericht 2025. Armut in der Schweiz im Überblick“, Bern, Nov. 2025. Zugegriffen: 15. April 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.armutsmonitoring.ch/dam/de/sd-web/Q6jFfl4aVvUl/AM_Grundlagenheft_Armut%20im%20Ueberblick_2025_de.pdf
[35] Age Stiftung, „Das frei verfügbare Einkommen älterer Menschen in der Schweiz“. Zugegriffen: 6. November 2024. [Online]. Verfügbar unter: https://www.im-alter.ch/uploads/media/default/0001/01/Einkommen_Aeltere_CH_2019_de-final.pdf
[36] Bundesamt für Statistik BFS, „Indikatoren zur finanziellen Situation der Personen ab 65 Jahren nach verschiedenen Merkmalen“. Zugegriffen: 30. April 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/aktuell/neue-veroeffentlichungen.assetdetail.34487002.html
[37] Bundesamt für Statistik BFS, „Haushaltseinkommen und -ausgaben (sämtliche Tabellen der Jahre 2020-2021)“. 21. März 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/wirtschaftliche-soziale-situation-bevoelkerung/einkommen-verbrauch-vermoegen/haushaltsbudget.assetdetail.32667278.html
[38] Bundesamt für Statistik BFS, „Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Altersgruppe der Haushaltsmitglieder und Grossregionen - 2013-2023“. Zugegriffen: 29. Januar 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bfs.admin.ch/bfs/rm/home.assetdetail.33947519.html
[39] Wüest Partner, „Wohnen im Alter: Realitäten und Perspektiven der über 65-Jährigen“. 2025.
[40] M. G. Bedin, A. Beringhs, M. Mendelzweig Droz, Y. Huggenberger, J. Wagner, und G. Wanzenried, *Alleinlebende Babyboomer-Frauen im Wohndilemma: Wohnsituationen, Pläne, Wahlen und*

Bedürfnisse. Bern, 2024. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bwo.admin.ch/dam/de/sd-web/k1npxJ4N3zsl/241121_FBBS_rapport_OFL__Management_Summary_D.pdf
[41] Bundesamt für Sozialversicherungen BSV, „Mietkosten in den Ergänzungsleistungen (EL)“. Zugegriffen: 29. Januar 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bsv.admin.ch/bsv/de/home/sozialversicherungen/ergaenzungsleistungen/grundlagen-und-gesetze/grundlagen/mietkosten-ergaenzungsleistungen.html
[42] Bundesamt für Sozialversicherungen BSV, „Zugang Ergänzungsleistungen. Informations- und Anmeldungspraxis in den Kantonen“. Zugegriffen: 31. März 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://forschung.soziale-sicherheit-chss.ch/wp-content/uploads/2025/12/07-25D-eBericht.pdf
[43] Bundesamt für Statistik BFS, „Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner nach Altersklassen der Haushaltsmitglieder und nach Kanton 2024“, Bundesamt für Statistik. Zugegriffen: 16. Dezember 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bfs.admin.ch/asset/de/36158312
[44] F. Höpflinger und V. Hugentobler, *Wohnen in den späten Lebensjahren. Grundlagen und regionale Unterschiede. Age Report IV.* Seismo Verlag, Sozialwissenschaften und Gesellschaftsfragen AG, 2019. doi: 10.33058/seismo.30729.
[45] Bundesamt für Statistik BFS, „Haushaltsszenarien“. Zugegriffen: 15. April 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bfs.admin.ch/content/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/zukuenftige-entwicklung/haushaltsszenarien.html
[46] Bundesamt für Statistik BFS, „Szenarien zur Entwicklung der Privathaushalte“, Bundesamt für Statistik BFS, Neuchâtel, Nov. 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken.assetdetail.36197484.html
[47] S. Lehner, H. Hohgardt, und B. Umbricht, „Wohnraumnutzung aus individueller Sicht. Was brauchen bzw. wünschen sich Herr und Frau Schweizer wirklich?“, Hrsg. Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Zugegriffen: 15. April 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/88022.pdf
[48] Sotomo, „Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport“, Zürich, Apr. 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://sotomo.ch/site/wp-content/uploads/2026/04/Helvetia_Wohnreport_2026_Sotomo_260412.pdf
[49] Der Bundesrat, „Strategie für eine schweizerische Alterspolitik“. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bsv.admin.ch/dam/de/sd-web/Todwc-im4icp/br-bericht-strategie-schweizerische-alterspolitik.pdf
[50] Bundesamt für Statistik BFS, „Karte: Ständige Wohnbevölkerung im Alter ab 65 Jahren, 2023“. Zugegriffen: 5. Mai 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/de/18061_3012_3005_70/27890.html
[51] M. Schmid, „Steigende Nachfrage nach Gesundheitsleistungen: Standort und Kapazität im Fokus“, Wüest Partner. Zugegriffen: 15. Januar 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.wuestpartner.com/ch-de/2024/11/27/steigende-nachfrage-nach-gesundheitsleistungen-standort-und-kapazitaetsplanung-im-fokus/
[52] Wüest Partner, „Wohnen im Alter: Künftiger Bedarf, Angebotslücke, Optionen“. Zugegriffen: 15. Dezember 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://wuestpartner-202510-de-alterswohnen-2.webflow.io/
[53] S. Pellegrini, L. Dutoit, O. Pahud, und M. Dorn, „Bedarf an Alters- und Langzeitpflege in der Schweiz. Prognosen bis 2040.“, *2022*, S. 112, 2022.
[54] O. Pahud, S. Pellegrini, M. Dorn, und J. Zuffrey, „Bedarf an Alters- und Langzeitpflege in der Schweiz- Aktualisierung der Bedarfsprognosen bis 2040 mit Blick bis 2050“. Zugegriffen: 11. September 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.obsan.admin.ch/de/publikationen/2025-bedarf-alters-und-langzeitpflege-der-schweiz
[55] Der Bundesrat, „Mietpreisentwicklung und Wohnungsmangel in der Schweiz“. Zugegriffen: 4. März 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/92031.pdf
[56] Bundesamt für Statistik BFS, „Leerwohnungsziffer fällt auf 1 Prozent im Jahr 2025“. Zugegriffen: 23. Dezember 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.edi.admin.ch/de/newnsb/4EOYzS4sVwTFlKxWvUEiR
[57] Baublatt, „Ausblick auf das Jahr 2024: «Wohnbautätigkeit sinkt weiter»“, Baublatt. Zugegriffen: 7. Januar 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.baublatt.ch/baubranche/ausblick-auf-das-jahr-2024-wohnbautaetigkeit-sinkt-weiter
[58] Schweizerische Eidgenossenschaft, „SR 700 - Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung“, Fedlex. Zugegriffen: 23. Dezember 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de

[59] Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz, „Fonds de Roulement: Erhöhung Beitrag pro Wohnung“. Zugegriffen: 11. März 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.wbg-nordwest-schweiz.ch/aktuell/news/fonds-de-roulement-erhohung-beitrag-pro-wohnung/
[60] Bundesamt für Wohnungswesen BWO, „Bundesrat will Gelder für gemeinnützigen Wohnungsbau aufstocken“, Medienmitteilung. Zugegriffen: 15. April 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bwo.admin.ch/de/newnsb/uDt2kybGjMuqWleGPOnIY
[61] Das Schweizer Parlament, „25.077 | Bundesbeschluss über einen Zahlungsrahmen für die Jahre 2030-2034 zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus“. Zugegriffen: 11. März 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20250077
[62] Bundesamt für Wohnungswesen BWO, „Wohnungspolitik der Kantone“. Zugegriffen: 5. Mai 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/wohnungspolitik-kantone.html
[63] Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, „Wohnungspolitik der Kantone“. Zugegriffen: 13. März 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.wbg-schweiz.ch/information/politik/wohnungspolitik/wohnungspolitik_kantone
[64] Office du maintien à domicile et de l’hébergement, „Service cantonal de la santé publique“. Zugegriffen: 7. Januar 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.ne.ch:443/autorites/DFS/SCSP/medico-social/pro/Pages/accueil.aspx
[65] Kanton Aargau, „Wohnen im Alter - Handbuch für Aargauer Gemeinden“. Zugegriffen: 13. März 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/dgs/bilder/gesellschaft/alter/wohnen-und-oeffentliche-raeume/2018-wohnen-im-alter-handbuch-fuer-aargauer-gemeinden.pdf
[66] Kanton Aargau, „Bildungstool Wohnen im Alter“. Zugegriffen: 25. März 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.ag.ch/io/fileservice/infomodule/wohnen-im-alter/story.html
[67] E. Althaus und A. Birrer, „Zuhause alt werden - Chancen, Herausforderungen und Handlungsmöglichkeiten für Wohnungsanbieter“. Zugegriffen: 15. Januar 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/arch/ncl/eth-case-dam/documents/aktuelles/2020/Zuhause-alt-werden/200080_ETH_Wohnforum_ZAW_Internet.pdf
[68] Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, „Objekt- und Subjekthilfe“. Zugegriffen: 7. Januar 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.wbg-schweiz.ch/information/politik/themen/themen_liste/2/objekt-_und_subjekthilfe?utm_source=chatgpt.com
[69] J. Zimmerli und J. Sadiki, „Praxisleitfaden Ältere Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt“. Zugegriffen: 5. Mai 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.svit.ch/sites/default/files/2024-05/2024%20PraxisleitfadenWohnenImAlter%20DEF.pdf
[70] Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, „Wie altersgerecht bauen?“ Zugegriffen: 13. März 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.wbg-schweiz.ch/information/wohnbaugenossenschaft_gruenden/wie_altersgerecht_bauen
[71] Sotomo, „Wohnraum für Zürich und die Schweiz“. Zugegriffen: 3. Februar 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://sotomo.ch/site/projekte/wohnraum-fuer-zuerich-und-die-schweiz/
[72] Der Bundesrat, „BBl 2025 300 - Botschaft zur Änderung des Behindertengleichstellungsgesetzes“, Fedlex. Zugegriffen: 10. März 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2025/300/de#lvl_4/lvl_4.1/lvl_4.1.5
[73] Canton de Neuchâtel, „Loi sur les constructions, Canton de Neuchâtel“. Zugegriffen: 23. Dezember 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://hindernisfreie-architektur.ch/rechtl-bestimmungen/loi-sur-les-constructions-canton-de-neuchatel/
[74] Kanton Basel-Stadt, „Wohnschutz Kanton Basel-Stadt“, Kanton Basel-Stadt. Zugegriffen: 24. Dezember 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bs.ch/pd/kantons-und-stadtentwicklung/wohnraum/wohnschutz
[75] Canton de Genève, „Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d’habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l’emploi)(LDTR)“. Zugegriffen: 24. Dezember 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.lexfind.ch/fe/it/tol/31561/fr
[76] État de Vaud, „Préservation du parc locatif | État de Vaud“. Zugegriffen: 24. Dezember 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/preservation
[77] Kanton Basel-Stadt, „SG 861.500 - Gesetz über die Wohnraumförderung - Kanton Basel Stadt - Erlass-Sammlung“. Zugegriffen: 7. Januar 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.gesetzessammlung.bs.ch/app/de/texts_of_law/861.500
[78] Kanton Basel-Landschaft, „SGS 842 - Gesetz über die Wohnbauförderung; Artikel 13 & 14“. Zugegriffen: 9. Juli 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/842

[79] Canton de Vaud, „LOI d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale (LAPRAMS); Article 12a". Zugegriffen: 9. Juli 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/dsas/sash/fichiers_pdf/Loi_LAPRAMS850.11.pdf
[80] Internationale Bodensee Hochschule, „Living Lab AAL", IBH Living Lab. Zugegriffen: 18. Juli 2022. [Online]. Verfügbar unter: http://www.living-lab-aal.info/aal/
[81] S. Lehner und H. Hohgardt, „Wohnmobilität neu denken - Zwischen individueller Entscheidung und strukturellen Rahmenbedingungen", Hrsg. Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Zugegriffen: 6. Januar 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://backend.bwo.admin.ch/fileservice/sdweb-docs-prod-bwoadminch-files/files/2025/05/26/79d1a5b9-8833-40cf-8f7b-58b040b0a1a4.pdf
[82] J. Zimmerli, „Seniorenfreundliche Zugänge zum Mietwohnungsmarkt". Zugegriffen: 29. April 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://zimraum.ch/projekt/seniorenfreundliche-zugaenge-zum-mietwohnungsmarkt/
[83] J. Zimmerli, J. Sadiki, und P. Ilg, „Ältere Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt - Handlungsfelder für Wohnungsunternehmen". Zugegriffen: 5. Mai 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.svit.ch/sites/default/files/2024-05/Praxisleitfaden%20%C3%84ltere%20Menschen%20auf%20dem%20Mietwohnungsmarkt%202024.pdf
[84] S. Lehner, H. Hohgardt, und B. Umbricht, „Ein Zuhause fürs Leben? Erkenntnisse zum Umzugsverhalten der Schweizer Bevölkerung", Hrsg. Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Zugegriffen: 20. Februar 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bwo.admin.ch/dam/de/sd-web/HvoWwA1tszN-/umzugsverhalten.pdf
[85] Bundesamt für Wohnungswesen BWO, „Wohnforschung". Zugegriffen: 5. Mai 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/forschung.html
[86] IWSB – Institut für Wirtschaftsstudien Basel und Bundesamt für Wohnungswesen sowie Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt, Grenchen und Basel., „Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenkonsums, Gesamtbericht vom 6.10.2016". Zugegriffen: 1. Juni 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bwo.admin.ch/dam/de/sd-web/jpJlR1XA8vnq/IWSB_Steuerung_Wohnflaechen_Gesamtbericht_2016.10.06_final.pdf
[87] Stadt Zürich, „Mietbedingungen für städtische Wohnungen". Zugegriffen: 3. Februar 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/de/lebenslagen/wohnen/mietbedingungen.html
[88] Kanton Basel-Stadt, „Sicheres Wohnen im Alter", Kanton Basel-Stadt. Zugegriffen: 24. Dezember 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.bs.ch/themen/persoenliches-und-wohnen/wohnen/wohnen-im-alter/sicheres-wohnen-im-alter
[89] Konferenz der kantonalen Sozialdirektorinnen und Sozialdirektoren SODK, „Vision der SODK für das selbstbestimmte Wohnen von betagten Menschen und Menschen mit Behinderungen", Jan. 2021. Zugegriffen: 4. Februar 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://ch-sodk.s3.amazonaws.com/media/files/a32d4b1b/d32b/4cd1/a4fd/5f0e86635a57/2021.01.22_Vision_bbW_de.pdf
[90] Gfs.Bern, „Altersfreundliche Umgebungen in der Schweiz. Studie im Auftrag der a+ Swiss Platform Ageing Society". Zugegriffen: 30. März 2026. [Online]. Verfügbar unter: https://zenodo.org/record/3607675
[91] P. Stettler, J. Jäggi, C. Heusser, P. Gajta, und H. Stutz, „Betreuung im Alter – Bedarf, Angebote und integrative Betreuungsmodelle. Forschungsbericht im Auftrag des Bundesamts für Sozialversicherungen BSV.", Juli 2023.
[92] Der Bundesrat, „Ergänzungsleistungen: Bundesrat will betreutes Wohnen fördern". Zugegriffen: 4. März 2025. [Online]. Verfügbar unter: https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-100967.html