

# Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	9
1.1	Kontext und Relevanz	9
1.2	Inhaltliche und methodische Eingrenzung	11
2	Datengrundlagen und Methoden	13
2.1	Gebäude- und Wohnungsdaten	13
2.2	Bevölkerungsdaten	13
2.3	Haushaltsdaten und Mietkosten	13
2.4	Einkommens- und Rentendaten	13
2.5	Datenaufbereitung	14
2.6	Methodik	14
3	Wohnsituation älterer Personen heute	15
3.1	Direkte Probleme der Wohnsituation älterer Menschen	15
3.1.1	Faktor Haushaltszusammensetzung	17
3.1.2	Faktor Gebäudetyp	20
3.1.3	Faktoren Mikro- und Makrolage	23
3.1.4	Faktor finanzielle Belastung (Mietbelastung)	26
3.2	Indirekte Folgen der Immobilität älterer Personen für die Wohnraumnutzung	27
3.3	Zwischenfazit zur aktuellen Wohnsituation älterer Personen	31
4	Mobilität im Alter	33
4.1	Umzugsmobilität im Alter	33
4.2	Veränderung der Wohnsituation nach Umzügen	37
4.2.1	Änderung Gebäudetyp durch Umzug	38
4.2.2	Änderung Mikrolage durch Umzug	40
4.2.3	Änderung Wohnungstyp durch Umzug	41
4.2.4	Änderung finanzielle Belastung durch Umzug	42
4.3	Faktoren für Umzüge in Altersheime	43
5	Fazit	47
6	Anhang	50
6.1	Personeneinkommen	50
6.2	Umzugshäufigkeit nach Sprachregion	51
6.3	Umzugshäufigkeit nach Geschlecht und Nationalität	52
6.4	Umzugsdistanzen nach Haushaltstyp und Gebäudetyp	53
6.5	Änderung der Gebäudebauperiode bei Umzug	56
6.6	Hangneigungsänderung bei Umzug	56
6.7	Umzugshäufigkeit nach Personenbruttoeinkommen	57
7	Abbildungs- und Literaturverzeichnis	59

# Management Summary

## **Wohnen im Alter: Eine empirische Untersuchung der Wohnsituation und -mobilität älterer Menschen in der Schweiz**

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

### **Ziel der Studie**

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

### **Hintergrund und Motivation**

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

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

- Leben ältere Menschen in geeigneten Wohnungen?
- Welche Faktoren beeinflussen ihre Wohnmobilität?

## **Wohnen im Alter Management Summary**

- Kann der Wohnraum besser an die Bedürfnisse der alternden Gesellschaft angepasst werden?
- Wie können ältere Menschen in ihren aktuellen Wohnsituationen oder beim Wohnungswechsel unterstützt werden?

### **Methodik der Untersuchung**

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

### **Wohnsituation älterer Menschen: Vielfalt mit Herausforderungen**

Die Mehrheit der Menschen ab 76 Jahren wohnt unter Bedingungen, die unter vielen Gesichtspunkten gut für die Bedürfnisse älterer Menschen geeignet sind. Zentral gelegene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit guter Anbindung an Infrastruktur wie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel dominieren. Mit durchschnittlich rund 65 m<sup>2</sup> pro Kopf haben sie meist ausreichend Wohnfläche zur Verfügung. Mietende ab 76 Jahren profitieren zudem oft von langjährigen Mietverträgen und zahlen im Median 20 % weniger Bruttomiete pro Quadratmeter als Menschen zwischen 26 und 45 Jahren.

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

Rund 73 % der Personen ab 76 Jahren in privaten Wohnverhältnissen wohnen in Mehrfamilienhäusern. Die übrigen 27 % sind häufig dem Vorwurf ausgesetzt, in Einfamilienhäusern im Vergleich zur Gesamtbevölkerung übervertreten zu sein und daher überproportional viel Wohnraum zu vereinnahmen. Die Studie kann dies nicht bestätigen: 24 % der Haushalte, die ausschliesslich aus Personen ab 76 Jahren bestehen, wohnen in Einfamilienhäusern. Damit liegt dieser Anteil nahe am landesweiten und damit altersunabhängigen Durchschnitt von 22 %. Der Anteil von Personen ab 76 Jahren, die

## **Wohnen im Alter Management Summary**

ausschliesslich mit Personen dieser Altersgruppe in Einfamilienhäusern leben, macht 1.5 % der Schweizer Bevölkerung aus. Dieser Anteil ist zu gering, um in ausreichendem Masse einen Ansatz zur Bewältigung der aktuellen Wohnraumproblematik bieten zu können.

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

1. **Barrierefreiheit und Gebäudestandards:** Rund 63 % der Wohnungen von Personen ab 76 Jahren wurden vor 1980 und damit zu einer Zeit erbaut, in der Barrierefreiheit nicht zum Baustandard gehörte. Fehlende Lifte, Türschwellen oder enge Raumaufteilungen stellen im Alter Hindernisse dar und können das selbstständige Leben erschweren.
2. **Ändernde Wohnbedürfnisse:** Die Wohnbedürfnisse ändern sich häufig im Alter. Wohnungen können zu gross werden oder die Mikro- oder Makrolage nicht mehr für den aktuellen Lebensabschnitt geeignet sein. Eine Anpassung durch einen Umzug in ein geeigneteres Wohnobjekt fällt jedoch oft schwer, was sich in einer geringen Wohnmobilität äussert.
3. **Risiken im Alltag, Singularisierung und Isolation:** Von den knapp 700'000 Personen ab 76 Jahren in privaten Wohnverhältnissen leben rund 93 % allein oder in Zweipersonenhaushalten, wovon letztere meistens ausschliesslich aus Personen derselben Altersgruppe bestehen. Insgesamt wohnen 77 % der Personen ab 76 Jahren alleine oder mit Menschen derselben Altersgruppe. Weitere 12 % wohnen gemeinsam mit Menschen zwischen 66 und 75 Jahren. Diese Wohnformen bergen potenziell Risiken, wenn Alltagstätigkeiten im zunehmenden Alter schwerer fallen und die Unterstützung im Haushalt fehlt. Zudem steigt das Risiko für Isolation und Singularisierung. Davon gefährdet sind vor allem Frauen. Von ihnen wohnen im Alter von 76 bis 85 Jahren 48 % und im Alter ab 86 Jahren 68 % alleine.

### **Wohnmobilität: Gering und lokal begrenzt**

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

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

Ein weiteres auffälliges Merkmal der Wohnmobilität älterer Menschen ist die räumliche Begrenzung. Der Umzugsradius ist im Vergleich zu jüngeren Bevölkerungsgruppen sehr klein:

## **Wohnen im Alter Management Summary**

Die Hälfte aller Umzüge erfolgt innerhalb eines Radius von nur 2 Kilometern; Gemeinde- und Kantonswechsel sind selten. Dies lässt eine starke emotionale und soziale Bindung älterer Menschen an ihr bestehendes Wohnumfeld, in dem sie oft über Jahrzehnte Beziehungen und Netzwerke aufgebaut haben, vermuten.

### **Gründe für die geringe Mobilität**

Die geringe Mobilität älterer Menschen wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Emotional spielen die Verwurzelung im Wohnumfeld sowie die Angst vor Veränderungen eine grosse Rolle. Aufgrund der Vertrautheit mit dem Wohnverhältnis und einer oft langjährigen Beziehung mit den Vermietenden ergibt sich das Gefühl von Sicherheit in der aktuellen Wohnung. Gleichzeitig profitieren viele ältere Mietende von bereits lang bestehenden und damit günstigen Mietverträgen, die oft weit unter den aktuellen Marktmieten liegen. Ein Umzug würde daher in vielen Fällen eine finanzielle Mehrbelastung bedeuten, sowohl durch die Miete als auch durch die unmittelbaren Umzugskosten.

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

### **Langfristige Konstanz und begrenzte Abhängigkeit von Marktbedingungen**

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

### **Fazit**

Die Mehrheit der älteren Menschen in der Schweiz lebt unter guten Bedingungen: Sie wohnen zentral, profitieren von günstigen Mieten und verfügen über ausreichend Wohnraum. Dennoch bestehen Herausforderungen, insbesondere in der Form von Wohnungen, die nicht altersgerecht und barrierefrei sind, sich an ungeeigneten Lagen befinden oder den geänderten

## **Wohnen im Alter Management Summary**

Wohnbedürfnissen nicht entsprechen. Dies führt zu verminderter Lebensqualität und höheren Risiken. Eine Veränderung der Wohnsituation ist selten, die Mobilität der Menschen ab 76 Jahren in privaten Wohnverhältnissen ist mit nur 2.5 % pro Jahr gering, was durch emotionale Bindungen, günstige bestehende Mietverträge und praktische Hindernisse wie digitale Vermietungsprozesse begründet ist. Ältere Menschen müssen in ihrer Situation also gezielt unterstützt werden, sei es im Alltag in ihrer aktuellen Wohnsituation, oder bei der Suche einer altersgerechten Wohnsituation.

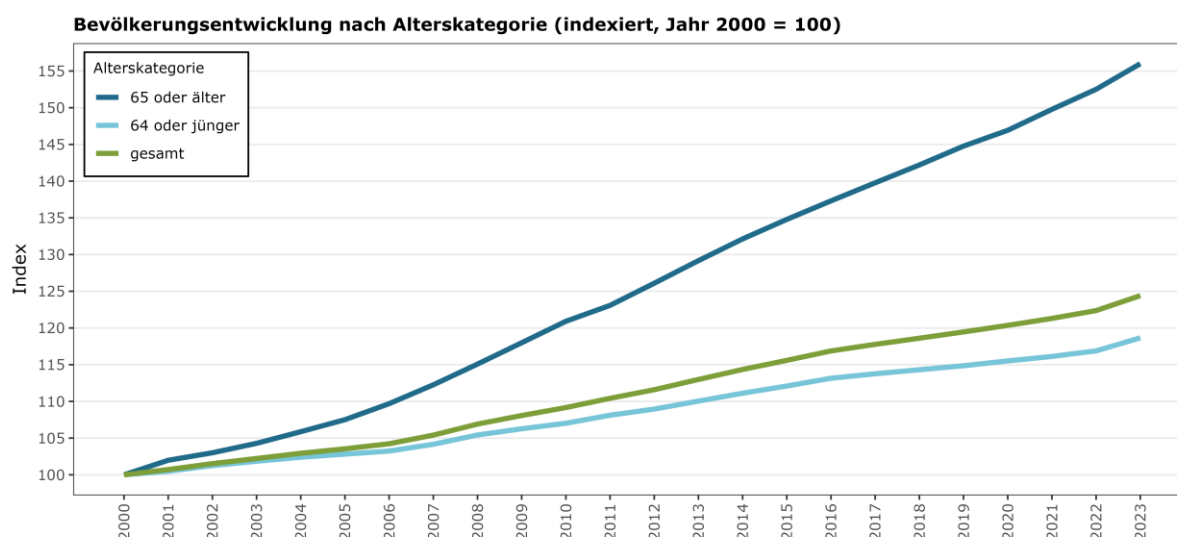
### **Wichtigste Erkenntnisse aus der Studie**

- **Wohnbedingungen:** Die Mehrheit der Ab-76-Jährigen wohnt zentral mit guter Anbindung und verfügt über ausreichend Wohnraum. 73 % wohnen in Mehrfamilienhäusern. Mietende profitieren häufig von kostengünstigen, langjährigen Mietverträgen. Herausforderungen bestehen hinsichtlich der Barrierefreiheit und Gebäudestandards, der Anpassungsmöglichkeiten an die oft geänderten Wohnbedürfnisse und der Risiken für die physische oder psychische Gesundheit im Alltag.
- **Barrierefreiheit und Gebäudestandards:** 63 % der Wohnungen von Personen ab 76 Jahren wurden vor 1980 gebaut und entsprechen nicht modernen Standards. Die oft fehlende Barrierefreiheit erschwert das selbstständige Leben und birgt Risiken für die physische Gesundheit.
- **Unterstützung im Alltag und Isolation:** 77 % der älteren Menschen leben allein oder mit Personen derselben Altersgruppe, weitere 12 % gemeinsam mit Personen zwischen 66 und 75 Jahren. Dies birgt potenziell Risiken, wenn bei Alltagstätigkeiten eine notwendige Unterstützung fehlt. Zusätzlich können Isolation und Einsamkeit die psychische Gesundheit belasten. Besonders gefährdet sind ältere Personen in Einpersonenhaushalten. Dies betrifft zum Grossteil Frauen.
- **Geringe Wohnmobilität:** Trotz oft ändernden Wohnbedürfnissen im Alter zogen im Jahr 2022 nur 5.1 % der Personen ab 76 Jahren aus privaten Wohnverhältnissen um. Rund die Hälfte dieser Umzüge erfolgte dabei in Pflegeeinrichtungen. Die verbleibenden 2.5 % der Personen zogen in private Wohnverhältnisse um; dies meist lokal begrenzt mit einer Umzugsdistanz von im Median 2 Kilometern. Die Gründe für die geringe Wohnmobilität sind emotionale Bindung, Unsicherheitsgefühl bei Veränderung, starke Unterschiede zwischen Marktmieten und günstigeren bestehenden Mietzinsen, Umzugskosten, digitale Barrieren und die Notwendigkeit schneller Entscheidungsfindung im Vergabeprozess.
- **Handlungsempfehlungen:** Um die Wünsche und Bedürfnisse älterer Menschen bezüglich ihrer Wohnsituation zu erfüllen, sollten diese (1) in die regulären Wohnungsmärkte integriert werden, (2) in ihren bestehenden Wohnverhältnissen bestmöglich unterstützt werden, um ihnen damit (3) möglichst lange ein selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. Spezifische neue Wohnungsangebote scheinen (4) dann erfolgreich zu sein, wenn sie Sicherheit durch geografische oder organisatorische Nähe zu Pflegeeinrichtungen oder Altersheimen vermitteln.

# 1 Einführung

## 1.1 Kontext und Relevanz

Die Anzahl älterer Menschen nimmt in der Schweiz deutlich zu. Innerhalb der ständigen Wohnbevölkerung waren im Jahr 2000 1.1 Millionen Menschen 65 Jahre oder älter. Bis 2022 stieg diese Zahl um über 53 % auf 1.7 Millionen (Abbildung 1). In der gleichen Zeit ist die ständige Wohnbevölkerung um 22 % gewachsen (BFS, 2024a). Die Lebenserwartung steigt und die geburtenstarke Kohorte der Babyboomer ist bereits oder wird in den nächsten Jahren pensioniert. Damit wird die Bevölkerung ab 65 Jahren auch zukünftig entsprechend zunehmen. Bis zum Jahr 2035 wird die Zahl der Menschen in der Schweiz, die 80 Jahre oder älter sind, auf über 800'000 Personen anwachsen. Verglichen mit den rund 486'000 Personen in dieser Altersgruppe im Jahr 2022 stellt dies eine deutliche Zunahme dar (BWO, 2024; BFS, 2024a).

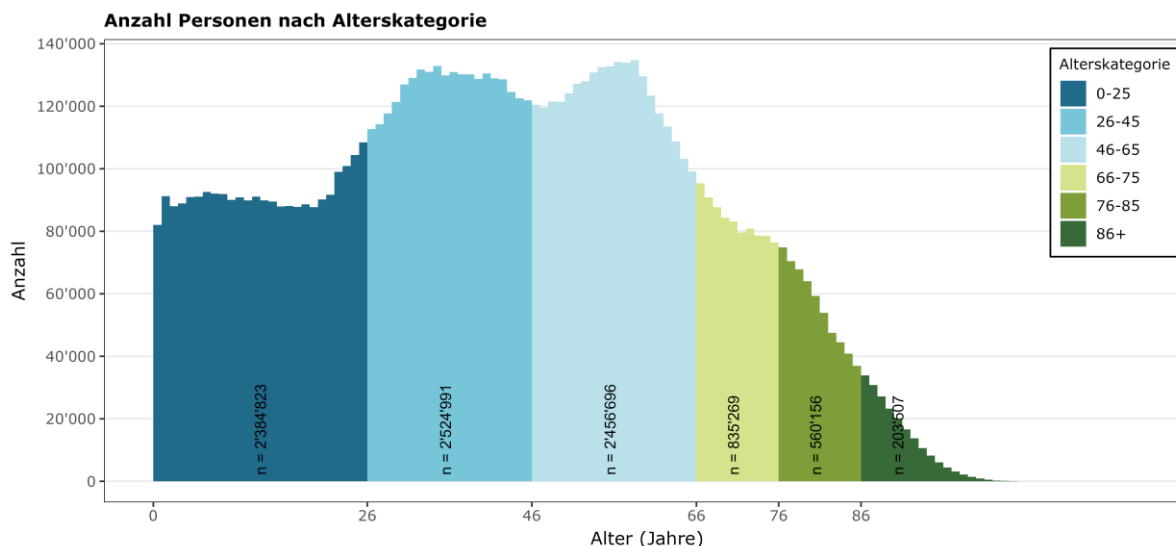


**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Schweiz nach Alter. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Diese demografische Entwicklung stellt die Schweizer Wohnungswirtschaft vor Herausforderungen, die sich in der nahen Zukunft noch stärker akzentuieren werden. Obwohl diese Entwicklungen auch in anderen europäischen Ländern zu beobachten sind, unterscheidet sich die demografische Lage in der Schweiz insgesamt deutlich von der Situation in anderen Teilen Europas. Im westeuropäischen Vergleich ist die Alterungsproblematik im Inland insgesamt weniger stark ausgeprägt. Der Anteil der über 65-Jährigen an der ständigen Wohnbevölkerung stieg von 15 % im Jahr 2000 auf 19 % im Jahr 2022, bleibt jedoch im Vergleich weiterhin niedrig. Dasselbe gilt für den Altersquotienten<sup>1</sup>, der bei 32 % liegt (BFS, 2024a). Die starke Zuwanderung junger Arbeitskräfte und Familien seit Einführung der Personenfreizügigkeit mit der EU (per 1. Juni 2007) hat dazu beigetragen, einen höheren

<sup>1</sup> Verhältnis der Bevölkerung im Alter ab 65 Jahren zu den 20- bis 64-Jährigen:  $\frac{\text{Anzahl 65+ - Jährige}}{\text{Anzahl 20-64 - Jährige}}$

Anteil der älteren Bevölkerung zu vermindern. Diese Einwanderungswellen sind in Abbildung 2 deutlich zu erkennen.



**Abbildung 2: Altersstruktur und Alterskategorien, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Ein Vergleich der Altersstruktur aus dem Jahr 2007 mit dem heutigen Stand illustriert diese Entwicklung. Die starke Alterskohorte der 40- bis 45-Jährigen im Jahr 2007, ein Teil der sogenannten Babyboomergeneration, steht heute kurz vor dem Eintritt in die Pensionierung oder wurde bereits pensioniert. Auf sie folgt eine weitere starke Generation der heute 30- bis 40-Jährigen. Im Jahr 2022 lebten in der Schweiz fast so viele 38-Jährige wie 58-Jährige (Abbildung 2). Die Zuwanderung hat die Schweizer Gesellschaft damit vor einer stärkeren Alterung bewahrt.

Diese demografischen Entwicklungen wirken sich auf den Wohnungsmarkt aus. In vielen europäischen Ländern wird die Alterung der Babyboomergeneration in den kommenden 20 Jahren voraussichtlich in einem Rückgang der Wohnraumnachfrage führen. Dieser Rückgang dürfte in der Schweiz schwächer ausgeprägt sein. Stattdessen gibt es mehrere bevölkerungsstarke Kohorten, die Wohnraum benötigen. Ein Blick in die Zukunft gemäss BFS-Referenzszenario zeigt, dass bis 2050 zusätzliche Wohnungen für alle Generationen zwischen 20 und 85 Jahren benötigt werden (BFS, 2024b).

Vor diesem Hintergrund wird es immer dringlicher, die Eignung des heutigen Wohnungsangebots für die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen zu hinterfragen. Zahlreiche, im folgenden Bericht zitierte Studien zeigen auf, welche Wohnbedingungen die Lebenssituation im Alter positiv beeinflussen können. Neben Aspekten der Pflege und Betreuung sind vor allem die Gestaltung der Wohnung, deren Lage sowie die Einbindung in die Nachbarschaft und Gesellschaft entscheidend. Quantitative Analysen auf Basis der Verknüpfung von Mikrodaten aus verschiedenen Quellen, die eine umfassende Übersicht der Problem- und Verbesserungsfelder im Bereich «Wohnen im Alter» bieten, sind jedoch bislang nur unzureichend vorhanden. Der vorliegende Bericht ordnet die Problemfelder entsprechend quantitativ ein und zeigt auf, in welchen Bereichen Handlungsbedarf besteht.



Das Projekt konzentriert sich dabei auf zwei übergeordnete Ziele:

1. Wohnsituation heute: Verstehen, wie ältere Haushalte heute wohnen, mit Augenmerk auf mögliche altersspezifische Problempunkte.
2. Wohnmobilität im Alter: Umzugsverhalten von älteren Haushalten analysieren und Faktoren untersuchen, welche die Wahrscheinlichkeit für Umzüge in eine andere Wohnung bzw. ins Altersheim erhöhen oder senken.

Die Analysen unterscheiden dabei die Wohnsituation und Wohnmobilität verschiedener Altersgruppen und, wo sinnvoll, nach Einkommen, Haushaltstyp, Region, Raumtyp oder Nationalität. Entsprechend ist der Bericht in zwei Teile gegliedert: Im ersten Teil wird die heutige Wohnsituation der älteren Bevölkerung untersucht, wobei der Fokus auf potenziellen Problemfeldern liegt. Im zweiten Teil wird die Wohnmobilität älterer Personen näher betrachtet, um zu analysieren, inwieweit und unter welchen Umständen diese ihre Wohnsituation ändern.

## **1.2 Inhaltliche und methodische Eingrenzung**

In dieser Untersuchung wird ausschliesslich auf die Wohnsituation älterer Menschen und deren Mobilität im Wohnungsmarkt fokussiert. Abhängige Implikationen, wie zum Beispiel ein potenzieller Wohnraumangel der künftig 30- bis 60-Jährigen mitbedingt durch einen übermässigen Flächenverbrauch der künftig über 60-Jährigen, die Auswirkungen der Zuwanderung jüngerer Generationen oder regulatorische Einflüsse auf Wohnmärkte sind nicht, oder nur marginal, Bestandteil des Berichtes.

Eine zweite Einschränkung ergibt sich aus dem Altersbegriff. Die vorliegende Arbeit beschreibt, wie Menschen höherer Altersklassen heute leben und sich auf dem Wohnungsmarkt bewegen. Die Frage, inwiefern Wohnbedürfnisse, Nachfragemuster und somit Bedingungen für die zukünftige Wohnraumgestaltung allein durch das «Alter» bestimmt werden, kann nicht vollumfänglich beantwortet werden.

Das liegt daran, dass das chronologische Alter «... eine zentrale sozio-demographische Variable [ist], die zwar einfach zu erfassen ist, jedoch inhaltlich mehrere Dimensionen erfasst.» (Höpflinger, 2016: 595). Mit dem biologischen Alter einer Person sind auch verschiedene soziale, wirtschaftliche, physiologische und psychologische Faktoren verknüpft, wie etwa der soziale Status, das Bildungsniveau, die Gesundheit oder die Lebenserfahrungen. Die Datenlage erlaubt keine darüber hinausgehende, direkte Bestimmung der gesundheitlichen Situation oder physische Mobilität der Bewohnenden, oder die Bestimmung von Anforderungen und Kriterien für altersgerechten Wohnraum. Somit werden Einschätzungen über die Gesundheit und physische Mobilität der Bewohnenden, und ob die Wohnsituation für deren aktuelle und zukünftige Konstitution geeignet ist, ausschliesslich über das Alter getroffen.

Für den Wohnungsmarkt agiert das Alter somit als intervenierende Variable: Es beeinflusst Haushaltsgrosse, Gesundheit und Lebenseinstellung, welche wiederum in Wechselwirkung mit dem Haushaltseinkommen stehen. So sind im Alter die Anforderungen an Wohnung und

Wohnlage zunehmend durch gesundheitliche Aspekte bestimmt. Mit fortschreitendem Alter können funktionale Einschränkungen das Leben in der bisherigen Wohnung erschweren oder sogar verunmöglichen, während die Bedeutung einer guten und nahegelegenen gesundheitlichen Versorgung, wie die Verfügbarkeit von Ärzten und Apotheken, steigt. Gleichzeitig haben die neuen älteren Generationen das Konzept des lebenslangen Lernens und die kontinuierliche Auseinandersetzung mit Veränderungen verinnerlicht. Dies kann zu neuen Vorstellungen und Ansprüchen von und an Wohnformen, Wohndesign und Wohnmobilität führen (Höpflinger et al., 2019).

Die tatsächlichen Anforderungen an Lage, Qualität und Grösse von Wohnraum lassen sich deshalb nur begrenzt anhand des Alters der Bewohnenden abschätzen. Diese Einschränkung deckt sich mit der sozialwissenschaftlichen Kritik am eindimensionalen, nur über Alterskohorten definierten Generationenbegriff, der oftmals auch in der Konsumforschung zur vereinfachten Zielgruppendefinition verwendet wird. Zudem neigen ältere Menschen, wie im Age-Report IV vermerkt, dazu, ihr Alter jünger einzuschätzen und sich auch jünger zu fühlen, als es ihrem biologischen Alter entspricht. Das Empfinden, wirklich alt zu sein, hängt dabei weniger vom chronologischen Alter ab, sondern vielmehr vom Auftreten merklicher funktionaler Einschränkungen im Alltag (Samochowiec, Kühne und Frick, 2015; Höpflinger et al., 2019).

Eine 2017 durchgeführte Umfrage unter Ab-50-Jährigen in den Kantonen Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Aargau und Solothurn ergab, dass nur 20 % der Befragten sich ihrem tatsächlichen Alter entsprechend fühlten, während fast 70 % angaben, sich jünger zu fühlen (Schicka und Uggowitz, 2017; Höpflinger et al., 2019). Altersgerechte Wohnformen und nahegelegene Dienstleistungen werden daher erst im höheren Lebensalter zunehmend relevant. Dennoch bleiben die Wohnwünsche und -bedürfnisse auch im hohen Alter sehr unterschiedlich, abhängig von Lebenshintergrund, sozialem Milieu und finanziellen Ressourcen, wie Höpflinger et al. (2019) festhalten.

Entsprechend muss die Variable Alter auch in dieser Arbeit kritisch und im Kontext weiterer Variablen interpretiert werden. Die verschiedenen Auswertungen werden deshalb anhand ihrer Relevanz für den Wohnungsmarkt priorisiert. Für die vorliegenden Analysen werden die Altersgruppen wie in Tabelle 1 definiert, basierend auf einer Lebensabschnittsbetrachtung mit besonderem Fokus auf die Phasen im Pensionsalter, und in Kombination mit in den Daten beobachtetem Umzugsverhalten.

<b>Altersgruppe</b>	<b>Lebensphase</b>
<b>0 - 25 Jahre</b>	Kindheit, Ausbildung und/oder Studium, Berufseinstieg
<b>26 - 45 Jahre</b>	Aufbau Berufs- und Erwerbstätigkeit, Familiengründung
<b>46 - 65 Jahre</b>	Etablierung Erwerbstätigkeit, familiäre Veränderungen
<b>66 - 75 Jahre</b>	Pension Phase 1, Neuorientierung und Freizeit
<b>76 - 85 Jahre</b>	Pension Phase 2, Reduktion physischer Mobilität und Einschränkung Gesundheit
<b>ab 86 Jahre</b>	Pension Phase 3, Einschränkung Gesundheit und Pflege

**Tabelle 1: Altersgruppeneinteilung anhand Lebensabschnitt und Umzugsverhalten.**

## 2 Datengrundlagen und Methoden

### 2.1 Gebäude- und Wohnungsdaten

Die Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundesamts für Statistik dient als Grundlage für Informationen über Bewohneranzahl, Wohnungsgrössen und Zimmeranzahl jeder Wohnung des Schweizer Wohngebäudeparks. Auch Informationen zu den Gebäuden wie Lage, Gebäudealter, Höhe sowie Gebäudekategorie zur Identifikation von Mehrfamilienhäusern mit Wohnnutzung sind in dieser Statistik enthalten. Die Analysen enthalten Hauptwohnsitze der ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz. Datenstand: 2022 oder spezifisch ausgewiesen.

### 2.2 Bevölkerungsdaten

Die Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) des Bundes enthält Charakteristika der Wohnbevölkerung in Bezug auf die Haushaltskomposition (Anzahl und Alter der Personen) am Hauptwohnsitz und die Dauer des Mietverhältnisses (inkl. Eigentum). Auch Informationen zu Nationalität, Verwandtschaftsbeziehungen, Bewegungen (z.B. Umzüge oder Todesfälle) sind enthalten. Datenstand: 2022 oder spezifisch in jeweiliger Statistik ausgewiesen.

### 2.3 Haushaltsdaten und Mietkosten

Die Strukturhebung des Bundesamts für Statistik erfasst jährlich die Eigentums- und Mietquoten respektive Nettomieten einer repräsentativen Stichprobe der Schweizer Haushalte (mindestens 200'000 Personen pro Jahr). Für die vorliegenden Analysen wird ein Pooling über die Stichproben aus 5 Jahren vorgenommen. Genossenschaftswohnungen werden dem Mietverhältnis zugeordnet. Die erhobenen Nettomieten werden mittels multiplikativem Durchschnittsfaktor von 1.15, welcher im Nachfragemonitor Mietwohnungen (2024) bestimmt wurde, in Bruttomieten umgerechnet. Haushalte mit fehlenden Angaben bezüglich Mietkosten werden bei Mietkostenberechnungen nicht berücksichtigt. Datenstand: 2022 oder spezifisch in jeweiliger Statistik ausgewiesen.

### 2.4 Einkommens- und Rentendaten

Die Zentrale Ausgleichsstelle ZAS des Bundes enthält Detaildaten zu Bruttoeinkommen der Schweizer Bevölkerung. Enthalten sind zum einen sozialversicherungspflichtige Löhne/Gehälter der noch aktiven Arbeitenden. Zum anderen enthält der Datensatz für Rentner das durchschnittliche über die Erwerbstätigkeit erzielte Bruttoeinkommen, welches in den Analysen als Schätzung für die zur Verfügung stehenden Renten (inklusive private Absicherungen) dient. Das Haushaltseinkommen wird als Summe aller (aktuellen und historischen) Einzeleinkommen im Haushalt berechnet. Nichtversicherungspflichtige

Sonderzulagen (z.B. Familienzulagen, Alimente, Taggelder, Assistenzbeiträge) sind sowohl für Aktive als auch für Rentner nicht enthalten. Es stehen keine Daten zu den Vermögen der Personen oder Haushalte zur Verfügung. In der Folge werden die von einem Haushalt verfügbaren finanziellen Mittel tendenziell unterschätzt, da kein Vermögensverzehr (vor allem relevant für Rentner), keine Kapitalerträge (vor allem relevant für vermögende Haushalte) und keine Sonderzulagen berücksichtigt werden können. Die Einkommen von pensionierten und vormals nicht berufstätigen Frauen werden tendenziell unterschätzt. Datenstand: 2022 oder spezifisch in jeweiliger Statistik ausgewiesen.

## 2.5 Datenaufbereitung

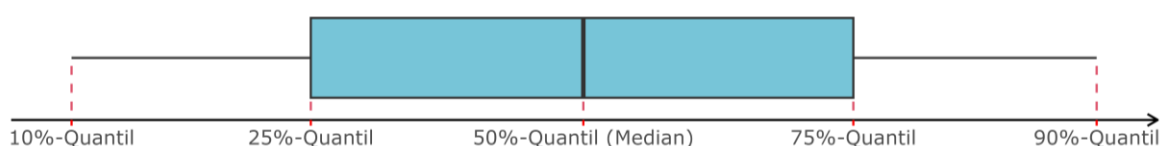
Der Grossteil der in dieser Studie aufgeführten Analysen beruht auf dem personenbasierten Ansatz. In diesem Ansatz wird jede Person in der Grundgesamtheit oder Stichprobe einzeln gezählt. Mehrpersonenhaushalte werden daher mit der Multiplizität des Haushalts in den Statistiken ausgewiesen, wenngleich differenziert nach den Personenattributen. Z.B. wird ein Zweipersonenhaushalt bestehend aus einer 87-jährigen und einer 68-jährigen Person zweimal in der Statistik ausgewiesen: in der Alterskategorie der 66- bis 75-Jährigen und in der Alterskategorie der Ab-86-Jährigen. Von der personenbasierten Methodik abweichende Analysen werden an der entsprechenden Stelle gekennzeichnet und die jeweils angewendete Methodik im direkten Zusammenhang mit der Statistik beschrieben.

## 2.6 Methodik

Die Studie beschränkt sich auf die Anwendung von deskriptiver Statistik auf die oben angeführten, verknüpften Datenquellen, um die Zusammenhänge verständlich darzustellen und grundlegende Muster aufzuzeigen. Von der Beschreibung einer inferenzstatistischen Analyse für das Umzugsverhalten im Alter wird bewusst abgesehen, da die Komplexität, die durch die Notwendigkeit zahlreicher Faktoren und deren Interferenzterme entstehen würde, zu einem Modell führt, das sowohl für die Anwendung als auch für die Interpretation wenig Klarheit bietet und gegenüber der deskriptiven Methode wenig zusätzliche Erkenntnisse liefert.

In Boxplots wird der farbige Bereich vom 25%- respektive 75%-Quantil begrenzt, die Trennlinie ist der Median. Whiskers zeigen, sofern eingezeichnet, das 10%- und 90%-Quantil an, siehe Abbildung 3.

Die Resultate werden in die vorhandene wissenschaftliche Literatur eingebettet und anhand dieser diskutiert.



**Abbildung 3: Lesehilfe der in Boxplots angezeigten Quantile.**

## 3 Wohnsituation älterer Personen heute

Die in der Einführung beschriebene demografische Alterung bringt vielfältige Herausforderungen für den Themenkomplex «Wohnen» mit sich. Mit zunehmendem Alter verändern sich häufig die Mobilität, die Gesundheit und die Haushaltszusammensetzung, was zu neuen Wohnbedürfnissen führen kann. Werden diese Bedürfnisse nicht erfüllt, kann dies die Lebensqualität erheblich beeinträchtigen. Die stark verminderte Lebensqualität kann wiederum in frühere Eintritte in Pflegeheime oder gesundheitlichen Folgen mit entsprechenden Kosten münden. Entsprechen viele Wohnsituationen nicht den Bedürfnissen der älteren Menschen, ergeben sich daraus auch gesellschaftliche Implikationen: Die Alterung der Bevölkerung findet im Kontext einer zunehmenden Wohnungsknappheit statt, wodurch Wohnmobilität und Änderungen der Haushaltszusammensetzung auch eine hohe Relevanz für die Wohnraumversorgung der jüngeren Haushalte haben. In der vorliegenden Arbeit wird die heutige Wohnsituation der älteren Haushalte daher im Hinblick, jedoch unter Berücksichtigung der Eingrenzung in Kapitel 1.2, auf diese direkten und indirekten Problemfelder analysiert.

### 3.1 Direkte Probleme der Wohnsituation älterer Menschen

Direkte Probleme resultieren, wenn die Wohnsituation die Lebensqualität betagter Menschen beeinträchtigt. Aus bestehenden Studien gehen insbesondere folgende Bereiche hervor, die stark mit dem Alter und der Wohnsituation interagieren:

- **Haushaltszusammensetzung, Isolation, Einsamkeit:** Der Auszug der Kinder und der Verlust des Partners bzw. der Partnerin können zu sozialer Isolation führen, wenn das Umfeld, die Nachbarschaft oder betreuende Personen diese Verluste nicht kompensieren oder mitigieren können. Der Age Report IV hält fest, dass bei Scheidung oder Verwitwung Einsamkeitsgefühle häufiger auftreten, wenn keine engen Freundschaften vorhanden sind (Höpflinger et al., 2019). Weiter stellt der Age Report III fest, dass eine komfortable Wohnung in einer wenig ansprechenden Umgebung dazu führen kann, dass ältere Menschen sich verstärkt in ihre eigenen vier Wände zurückziehen, wodurch das Risiko sozialer Isolation steigt. Wohnprojekte, die sich ausschliesslich auf die Gestaltung des Innenraums konzentrieren und die Umgebung vernachlässigen, tragen daher nur begrenzt zur Verbesserung der Lebensqualität im Alter bei (Höpflinger und Van Wezemaal, 2014). Laut Studer et al. (2024) ist Einsamkeit eine zentrale Sorge vieler älterer Menschen. Die Gestaltung von Gebäuden, Umgebung und Quartieren sowie die Gestaltung der öffentlichen Räume beeinflussen massgeblich die Häufigkeit und Qualität sozialer Kontakte. Raumplanung und Architektur spielen daher eine wichtige Rolle bei der Förderung sozialer Interaktionen (Studer et al. 2024). Somit gewinnen **Gebäudetyp** und **Mikrolage** im Alter schlagartig an Bedeutung, sobald Menschen allein wohnen. Die Mikrolage entscheidet, wie viele natürliche Kontakte innerhalb der umgebenden **Infrastruktur** entstehen, und wie einfach es ist, sich mit dem **öffentlichen Verkehr** auch über grössere Entfernungen zu bewegen.

- **Gesundheitliche Einschränkungen:** Die Wohnsituation älterer Menschen ist eng mit ihrer körperlichen und psychischen Konstitution verknüpft. Barrierefreier Wohnraum, der Zugang zu wichtigen (medizinischen) Dienstleistungen und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind genauso wichtig wie eine Architektur, die soziale Kontakte und Begegnungen ermöglicht und fördert (Studer et al., 2024; Beratungsstelle für Unfallverhütung, 2014). Mit zunehmendem Alter treten oft gesundheitliche Probleme auf, die ein selbstständiges Leben erschweren. Basierend auf der Studie von Höpflinger, Bayer-Oglesby und Zumbrunn (2011) gibt der Age Report III an, dass in der Schweiz weniger als 10 % der Frauen und Männer bis zum Alter von 75–79 Jahren pflegebedürftig sind. Dieser Anteil steigt bei den 80- bis 84-Jährigen auf über 13 % und erreicht bei den über 85-Jährigen rund 34 %. Als pflegebedürftig gilt dabei eine Person, die bei mindestens einer von fünf Alltagsaktivitäten<sup>2</sup> Unterstützung benötigt oder stark eingeschränkt ist (Höpflinger und Van Wezemeal, 2014). Mit dem Auftreten gesundheitlicher Einschränkungen werden der **Gebäudetyp** und die **Mikrolage** zunehmend wichtiger, wie auch Studer et al. (2024) hervorheben. Mit abnehmender Trittsicherheit und Kraft werden Treppen, Türschwellen und Badewannen für ältere Menschen zu Hindernissen. Daher ist eine barrierefreie Gestaltung der Innenräume sowie Zugänge essenziell. Ebenso wichtig sei aber auch die Lage der Wohnung: Menschen mit eingeschränkter Mobilität sollten in der Nähe Zugang zu täglichen Dienstleistungen, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten haben (Studer et al., 2024). Neuhaus et al. (2016) fassen es wie folgt zusammen: «Altersgerechtes Wohnen findet an zentraler Lage statt. Die Nahversorgung für den täglichen Bedarf sollte nach maximal 300 bis 400 Metern zu Fuss barrierefrei erreicht werden können. Unter dem täglichen Bedarf versteht man Einkaufsmöglichkeiten, ÖV-Haltestellen, aber auch Ärzte und weitere Dienstleistungen.» (Neuhaus et al., 2016: 6). Für die psychische Gesundheit sind zudem soziale Begegnungszonen unerlässlich (Studer et al., 2024).

Auch der Gebäudetyp spielt eine entscheidende Rolle, da kleinere, hindernisfreie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern tendenziell weniger Unfallrisiken bergen als grosse, alte Einfamilienhäuser. Die Studie von Neuhaus et al. (2016) beispielsweise hebt hervor, dass Einfamilienhäuser oft weniger altersgerecht gestaltet sind, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit, und zudem tendenziell deutlich schlechter angebunden sind als Mehrfamilienhäuser, da sie häufiger in ländlichen und weniger in zentralen, gut versorgten städtischen Gebieten liegen. Laut den Autoren ist es daher nicht überraschend, dass Mietwohnungen ab einem Alter von 70 Jahren eine beliebte Wohnform sind: 40 % der befragten Personen aus der ImmoBarometer-Umfrage 2015 (Wüest Partner AG/NZZ) möchten ihren letzten Lebensabschnitt dort verbringen. Dieser Wunsch wächst mit zunehmendem Alter weiter, während die Beliebtheit des Einfamilienhauses abnimmt. Auch Eigentumswohnungen werden von älteren Menschen häufig als Altersdomizil geschätzt (Neuhaus et al., 2016). Ob Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hindernisfrei gebaut wurden, hängt oft vom **Gebäudealter** ab. Die **Bauperioden** sind ein wesentlicher Indikator für die physische Beschaffenheit und Bauweise eines Gebäudes, da sie durch die jeweils verfügbaren Technologien, Materialien sowie durch die soziokulturellen Praktiken und die geltenden Bauvorschriften geprägt werden. Bauliche Hindernisse, die das selbstständige Leben

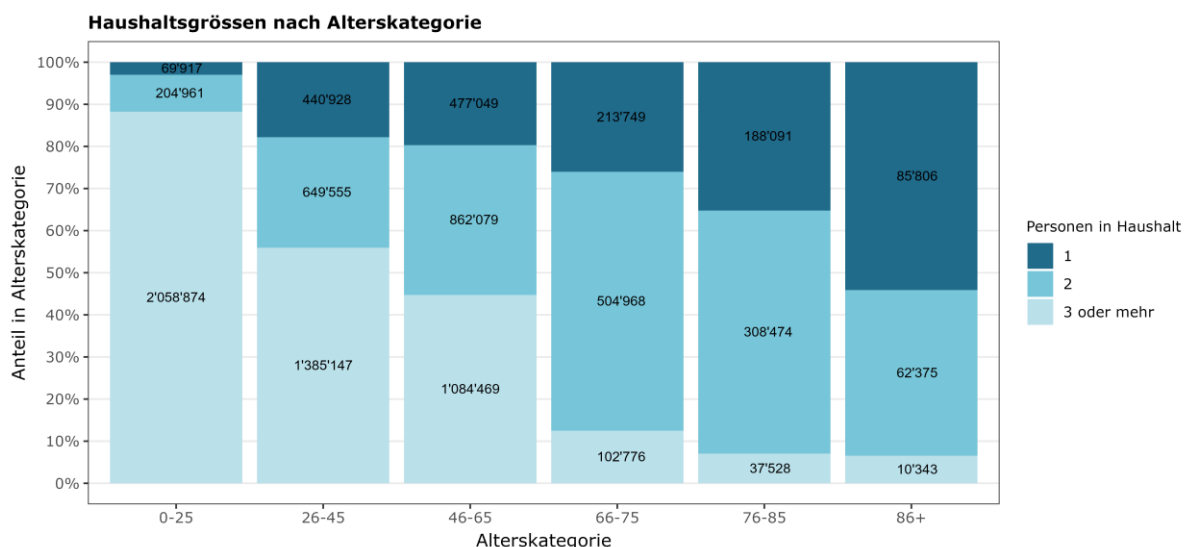
<sup>2</sup> Die fünf Alltagsaktivitäten, anhand derer die Pflegebedürftigkeit eingeschätzt wird, umfassen essen, ins Bett gehen, sich an- oder ausziehen, zur Toilette gehen, baden oder duschen.

erschweren, kommen je nach Bauperiode häufiger vor. Da die Bauperiode ein unveränderliches Merkmal eines Gebäudes und seiner Wohnungen darstellt, gehen mit den verschiedenen Bauphasen auch unterschiedliche Herausforderungen und Problemstellungen einher (Matter et al., 2015; Neuhaus et al., 2016).

- **Finanzielle Aspekte:** Die finanzielle Situation spielt bei Entscheidungen zur Veränderung der Wohnsituation immer eine wichtige Rolle. Die Wohnerhebung 2018 im Rahmen des Age-Reports IV zeigt, dass eine kostengünstige Wohnung für viele ältere Menschen (65-jährig oder älter) von hoher Bedeutung ist: 44 % aller Befragten halten diesen Aspekt für sehr wichtig, während 30 % aller Befragten den Aspekt sogar als prioritär betrachten (d.h. finanzieller Wohnwert auf Rang 1 oder 2 gesetzt neben Aspekten wie Wohnung muss gemütlich, ruhig, rollstuhlgängig etc. sein). Sozioökonomische Faktoren sind hierbei entscheidend: Ältere Menschen, die ihre finanzielle Lage als schwierig empfinden, zur Miete leben und eine geringere formale Bildung haben, messen einer kostengünstigen Wohnung eine deutlich höhere Bedeutung bei als wohlhabende, gut ausgebildete Wohneigentümer (Höpflinger et al., 2019). Die grösste finanzielle Einbusse entsteht im Alter oft dann, wenn das Haushaltseinkommen durch den Tod des Partners bzw. der Partnerin stark reduziert wird. Wie im Age-Report IV weiter vermerkt, ist das Zusammenleben generell kostengünstiger, weshalb besonders Befragte in Paarhaushalten mit ihrer finanziellen Lage zufrieden sind. In Paarhaushalten fallen oft zwei Einkommen oder Renten zusammen, was das Armutsrisiko reduzieren kann (Höpflinger et al., 2019). Damit interagiert die finanzielle Situation stark mit den vorherigen Punkten, insbesondere bezüglich Veränderung der Haushaltszusammensetzung. Es greift jedoch zu kurz, nur die finanziellen Kosten zu betrachten. Denn mit zunehmendem Alter steigt die Risikoaversion bei Veränderungen. Faktoren wie die Zuverlässigkeit des neuen Vermieters, vertrauenswürdige Ansprechpersonen in der Verwaltung oder im Haus, die Verlässlichkeit von Spitex-Diensten und Zusatzleistungen sowie die Ungewissheit über neue Nachbarschaften können alte Menschen schnell von einer Optimierung ihrer Wohnsituation abhalten, selbst wenn sie finanziell nicht eingeschränkt sind.

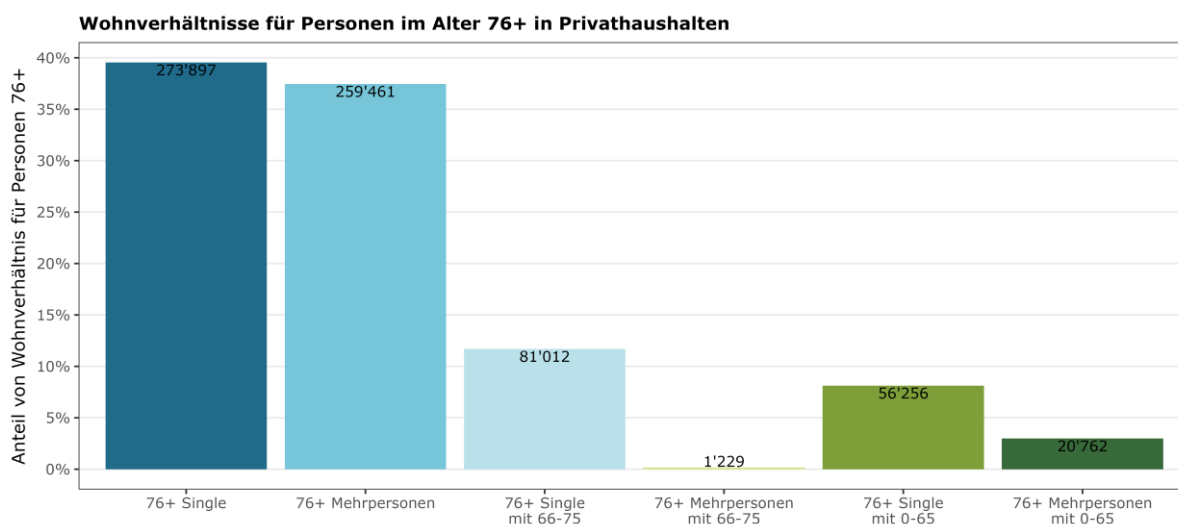
### 3.1.1 Faktor Haushaltszusammensetzung

Abbildung 4 zeigt die Veränderung der Haushaltszusammensetzung in den verschiedenen Lebenszyklen: Während in der Altersgruppe der 26- bis 45-Jährigen 56 % der Menschen in Haushalten mit drei oder mehr Personen leben, liegt dieser Anteil in der Gruppe der 46- bis 65-Jährigen noch bei 45 %. Bei den 66- bis 75-Jährigen sinkt der Anteil jedoch deutlich auf 13 % und halbiert sich für Haushalte ab 76 Jahren nochmals auf 7 %. Im Umkehrschluss bedeutet dies: 93 % Personen ab 76 Jahren leben alleine oder in Zweipersonenhaushalten, meistens gemeinsam mit Personen, die ebenfalls 76 Jahre oder älter sind, siehe unten Abbildung 5. Diese Konzentration auf Kleinhaushalte wird auch durch die Age-Wohnerhebung 2018 bestätigt. Nur eine kleine Gruppe der Befragten ab 65 Jahren lebt in Haushalten mit drei oder mehr Personen: 5 % in der deutschsprachigen, 8 % in der französischsprachigen und 13 % in der italienischsprachigen Schweiz (Höpflinger et al., 2019).



**Abbildung 4: Haushaltsgrößen nach Alterskategorie, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Abbildung 5 zeigt, dass 273'897 oder rund 40 % der Personen, die 76 Jahre oder älter sind, allein in ihrer Wohnung leben. Weitere 37 % der Ab-76-Jährigen leben in Haushalten mit mehreren Personen, welche alle der gleichen Altersgruppe ab 76 Jahre angehören (Kategorie «76+ Mehrpersonen»). Lediglich 23 % der Ab-76-Jährigen leben somit in Haushalten mit hoher Wahrscheinlichkeit einer Unterstützung, entweder als einzelne Person in diesem Alter mit mindestens einem jüngeren Haushaltsmitglied (Kategorien «76+ Single mit 66-75» bzw. «mit 0-65»), oder mehrere Ab-76-Jährige leben gemeinsam mit jüngeren Personen im selben Haushalt («76+ Mehrpersonen mit 66-75» bzw. «mit 0-65»).

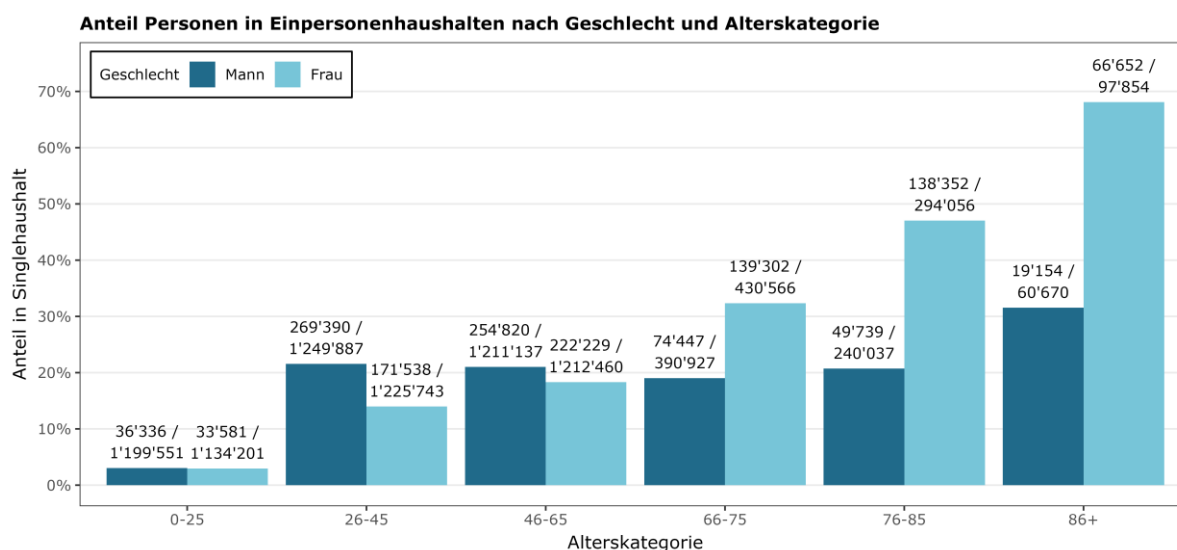


**Abbildung 5: Wohnverhältnisse für Personen ab 76 Jahren, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Von der Singularisierung im Alter sind vor allem Frauen betroffen, was auf die höhere Lebenserwartung und die tendenzielle Altersasymmetrie in Partnerschaften zurückzuführen sein dürfte (Abbildung 6): Während 19 % der Personen von 26 bis 65 Jahren in



Einpersonenhaushalten leben, steigt dieser Anteil für Frauen zwischen 66 und 75 Jahren auf 32 %, zwischen 76 und 85 Jahren auf 47 % und ab 86 Jahren auf 68 % an. Bei Männern hingegen bleibt der Anteil an Einpersonenhaushalten im Alter von 66 bis 85 Jahren stabil bei 20 %, und bei Männern über 86 Jahren liegt der Anteil bei 32 %. Eine Analyse von Höpflinger (2024), basierend auf den Daten der schweizerischen Gesundheitsbefragung 2022 zeigt ein ähnliches Bild: 37 % der Frauen im Alter von 65 bis 79 Jahren leben in einem Einpersonenhaushalt, während dieser Anteil bei gleichaltrigen Männern nur 18 % beträgt. In der Altersgruppe über 80 Jahre steigen diese Anteile auf 64 % bei Frauen und 27 % bei Männern.



**Abbildung 6: Anteil der Singlehaushalte nach Geschlecht und Alterskategorie für private Wohnverhältnisse. Die Beschriftungen zeigen das Mengengerüst der Singles bzw. Personen der jeweiligen Alterskategorie, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

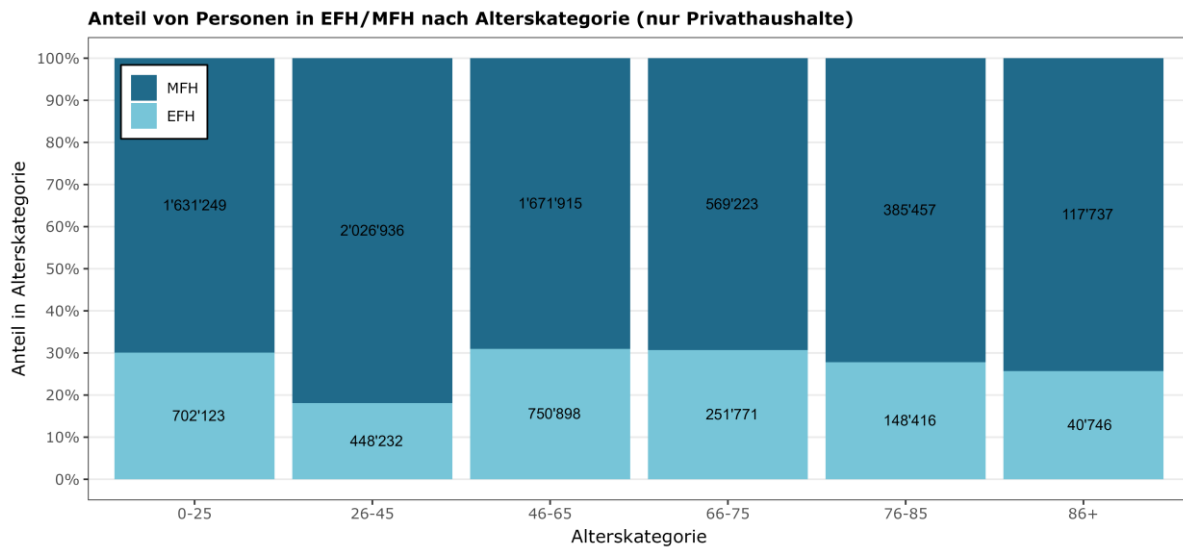
Das alleinige Bewohnen eines Hauses oder einer Wohnung birgt ab einem gewissen Alter zwei wesentliche Risiken. Zum einen steigt die Wahrscheinlichkeit für Stürze und Haushaltsunfälle, da jede Tätigkeit von der Person selbst übernommen werden muss. Zum anderen kann im Ernstfall schnelle Hilfe ausbleiben. Daten des Bundesamtes für Statistik aus dem Jahr 2022 zeigen, dass 22.6 % der Menschen im Alter von 65 bis 74 Jahren in Privathaushalten mindestens einmal im Laufe eines Jahres (2022) gestürzt sind. Dieser Anteil steigt bei den 75-bis 84-Jährigen auf 25.7 % und erreicht bei den Ab-85-Jährigen sogar 31.2 % (BFS, 2024c). Dieses Risiko verschärft sich, wenn ältere Personen allein oder mit gleichaltrigen leben, da solche Haushalte häufig keine Unterstützung für risikobehaftete Aufgaben bieten können. Wie Höpflinger (2024) feststellt, verringert sich im hohen Alter auch die wahrgenommene partnerschaftliche Unterstützung, da der Partner oder die Partnerin oft selbst von altersbedingten Einschränkungen betroffen ist. Mit zunehmendem Alter schrumpft zudem das soziale Netzwerk, da Ehepartner/in, Freunde und Verwandte nach und nach wegfallen, was die Verfügbarkeit von Hilfe weiter einschränkt (Höpflinger et al., 2019; Höpflinger 2024). Vor diesem Hintergrund erhöhen sich die beschriebenen Risiken, wenn berücksichtigt wird, dass 40 % der Ab-76-Jährigen allein leben und weitere 37 % nur mit ebenfalls Ab-76-Jährigen zusammenwohnen.

Zweitens steigt in Einpersonenhaushalten das Risiko der Vereinsamung. Mit zunehmendem Alter nehmen soziale Kontakte ab, was zu sozialer Isolation und Einsamkeit führen kann. Diese Isolation kann die kognitive Leistungsfähigkeit verringern und Depressionssymptome verstärken. Studien wie Martino et al. (2015) und Lennartsson & Silverstein (2001) belegen, dass viele soziale Kontakte die Sterblichkeit senken und die Gesundheit verbessern. Die Wohnsituation spielt in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle. So zeigen Kingston et al. (2001), dass Bewohnende von Einrichtungen, die sich auf Wohnen im Alter spezialisiert haben, ihre allgemeine und mentale Gesundheit signifikant höher einschätzen als Personen aus einer Vergleichsgruppe.

Die vorliegende Analyse zeigt, dass bis zu 77 % der Personen über 75 Jahren in Privathaushalten allein bzw. mit Gleichaltrigen leben, also in einer Haushaltszusammensetzung, welche die oben beschriebenen Risiken befördert. Besonders stark exponiert sind Frauen, da diese im Alter von 76-85 Jahren zu 47 % und ab 86 Jahren zu 68 % allein wohnen. Diese Risiken sind nicht nur für die Betroffenen selbst problematisch und können dazu führen, dass ein eigenständiges Wohnen früher aufgegeben werden muss. Sie führen auch zu höheren Gesundheitskosten, die zum Teil von den betroffenen Personen und zum Teil von der Gesellschaft getragen werden müssen.

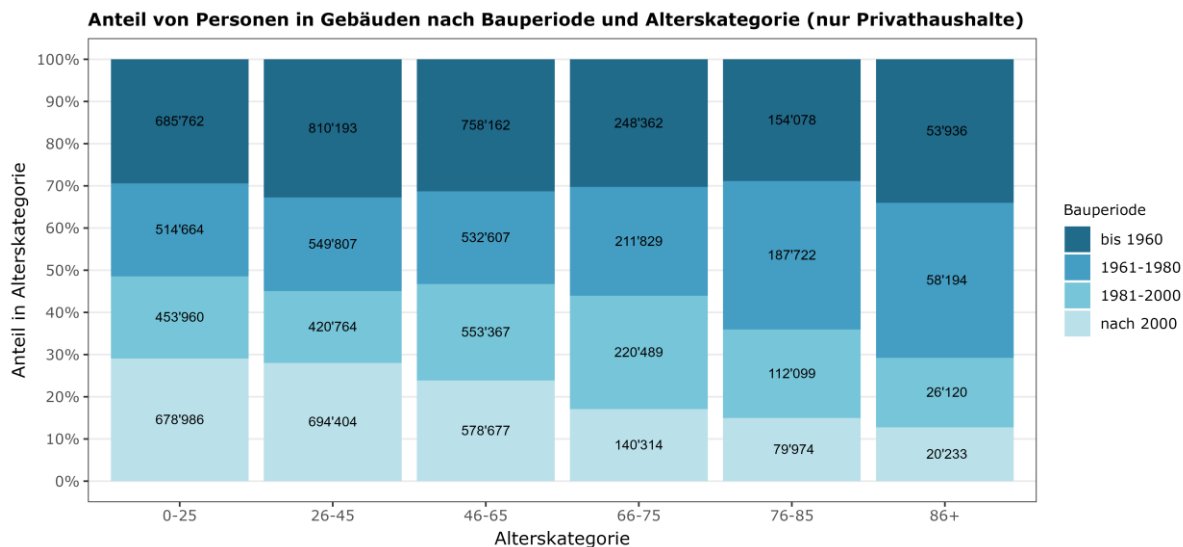
### 3.1.2 Faktor Gebäudetyp

Ein wesentlicher Faktor für die zuvor genannten Risiken und damit für das Wohlbefinden für das Wohnen im Alter ist die Beschaffenheit der Wohnung bzw. des Wohngebäudes. Einfamilienhäuser (EFH) sind tendenziell weniger altersgerecht und schlechter angeschlossen als Mehrfamilienhäuser (Neuhaus et al., 2016). Zudem betont der Age-Report IV, dass im höheren Lebensalter Probleme entstehen können, wenn eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Partners als zu gross und pflegeintensiv empfunden wird. Beyeler (2010) wird dazu wie folgt zitiert: «Mehr Wohnfläche bedeutet nicht immer mehr Komfort. Eine grosse Wohnung kann schnell anstrengend und anspruchsvoll im Unterhalt werden. Beim Haus mit Garten kommt hinzu, dass die Pflege des Gartens, der über Jahre oder Jahrzehnte gestaltet wurde, zunehmend mehr Zeit erfordert und die eigenen Kräfte übersteigen kann. Zudem kann die Lage im Grünen problematisch werden, da die Empfindlichkeit für Distanzen oder Steigungen zunimmt und Einkaufsmöglichkeiten, Infrastrukturen des Alltags sowie öffentliche Verkehrsmittel oft in der Nähe fehlen.» (Beyeler 2010: 12).



**Abbildung 7: Anteil von Personen in Ein- und Mehrfamilienhäusern nach Alter, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Abbildung 7 zeigt, dass der Anteil an Personen, die in EFH wohnen, in den Altersklassen ab 46 Jahren bei rund 30 % liegt und im höheren Alter nur leicht abnimmt. Vorausgreifend auf Kapitel 4 spiegelt sich hier wider, dass Personen ab 46 Jahren weniger Mobilität zeigen und sie ihre Wohnsituation kaum noch anpassen.

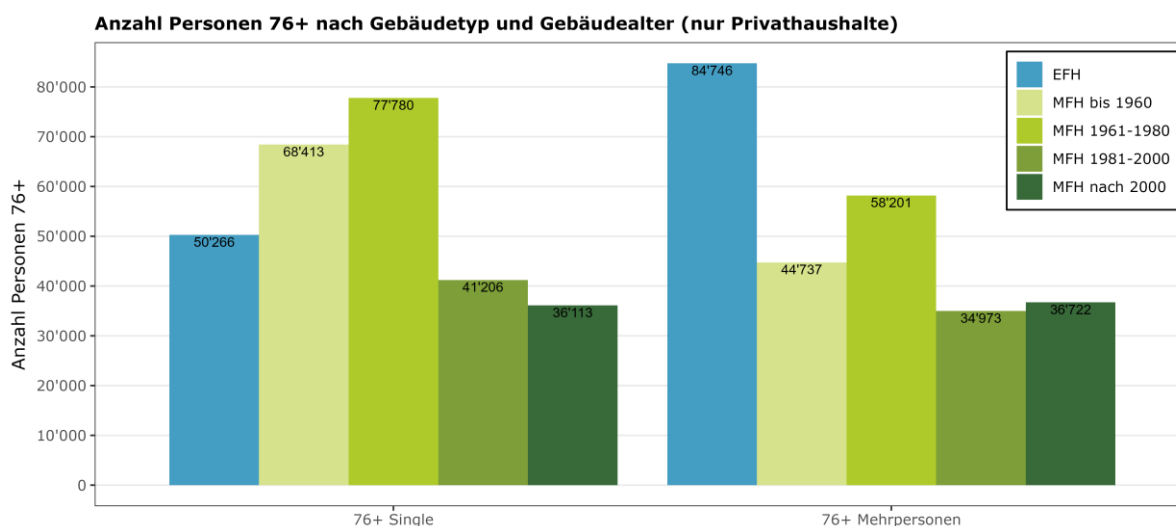


**Abbildung 8: Anteil von Personen in Gebäuden nach Bauperioden und Alterskategorie, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Hinzu kommt, dass rund 64 % der 76- bis 85-Jährigen und 71 % der Ab-86-Jährigen in alten Gebäuden mit Baujahren bis 1980 leben (Abbildung 8). Diese Gebäude dürften in vielen Fällen nicht barrierefrei sein und oft nicht den Wohnbedürfnissen im höheren Alter entsprechen. Neuhaus et al. (2016) bekräftigen dies in einem begrenzten Untersuchungsgebiet (beide Basel und Umgebung): rund 70 % der über 64-jährigen leben in Gebäuden, die vor 1980 erbaut wurden und mehrheitlich nicht altersgerecht oder hindernisfrei sind. Die Autoren halten weiter

fest, dass besonders kleinere Wohnungen meist noch vor 1960 entstanden und daher häufig nicht barrierefrei sind.

Abbildung 9 fasst dieses Mengengerüst für die gesamte Schweiz zusammen<sup>3</sup>: Unter den Ab-76-jährigen Singles (Kategorie «76+ Single») lebt die Mehrheit in Gebäuden, die überwiegend nicht barrierefrei sein dürften (50'266 in Einfamilienhäusern und 146'193 in Mehrfamilienhäusern mit Baujahren bis 1980). In der zweiten Risikokategorie der Haushalte, die ausschliesslich aus mehreren Personen ab 76 Jahren bestehen (Kategorie «76+ Mehrpersonen»), wohnen 84'746 Personen in Einfamilienhäusern und 102'938 in älteren Mehrfamilienhäusern. Insgesamt verbleiben somit 384'143 Personen ab 76 Jahren, die auch aufgrund des Gebäudetyps einem erhöhten Risiko unangemessener Wohnsituationen ausgesetzt sind.



**Abbildung 9: Ältere Personen nach Gebäudetyp und Gebäudealter, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Die häufig ausgesprochene Unterstellung, dass überproportional viele ältere Menschen in Einfamilienhäusern leben, wird in den Daten nicht bestätigt. Personen ab 76 Jahren, die ausschliesslich mit anderen Personen derselben Altersgruppe in einem Haushalt leben, wohnen zu 26 % in Einfamilienhäusern. Im Vergleich liegt dieser Anteil sogar leicht unter dem Anteil von 28 % aller Personen, die in Einfamilienhäusern leben. Eine ergänzende Betrachtung auf Stufe der Haushalte zeigt, dass 24 % jener Haushalte, die ausschliesslich aus Personen ab 76 Jahren bestehen, in Einfamilienhäusern wohnen. Altersunabhängig liegt dieser Anteil schweizweit bei 22 % und somit nur leicht tiefer.

Für eine gesamtheitliche Betrachtung der effizienten Wohnraumverteilung müssen die Anteile der ab-76-jährigen Einfamilienhausbewohnenden ins Verhältnis zur Gesamtbevölkerung gesetzt werden. Der Anteil der Personen ab 76 Jahren, die in Einfamilienhäusern leben und ausschliesslich mit anderen ab 76-Jährigen zusammenwohnen, beträgt lediglich 5.8 % aller Einfamilienhausbewohnenden. Zum Vergleich machen Personen ab 76 Jahren 7.9 % der

<sup>3</sup> Das Total des Mengengerüsts unter Berücksichtigung von Gebäudeattributen weicht geringfügig von Abbildung 5 ab, da für 201 Personen keine Gebäudeinformationen verfügbar sind, z.B. das Alter des bewohnten Gebäudes. Diese Personen wurden in Abbildung 9 und den folgenden nicht berücksichtigt.

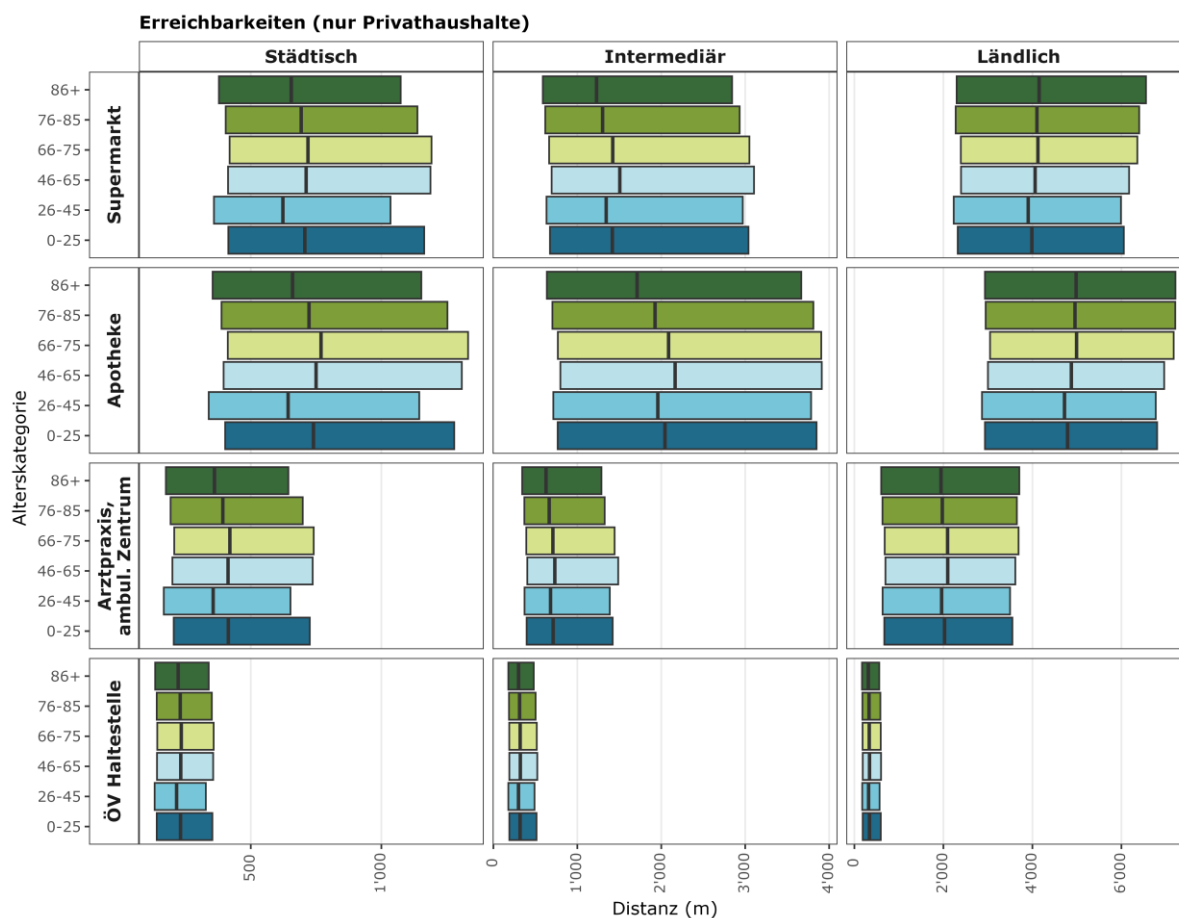
Gesamtbevölkerung in privaten Wohnverhältnissen aus. Bezogen auf die gesamte Schweizer Bevölkerung liegt der Anteil der Personen ab 76 Jahren, die mit altersgleichen Personen in Einfamilienhäusern leben, bei 1.5 %, und bietet daher nur mit diesem geringen Gewicht Potenzial hinsichtlich einer effizienteren Wohnraumverteilung.

### 3.1.3 Faktoren Mikro- und Makrolage

Neben den objektbezogenen Gebäude- und Wohnungscharakteristika ist die Lage ein wichtiger Faktor für das Wohnen im Alter. Mit abnehmender Mobilität gewinnen die Nähe zu Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, medizinischer Versorgung wie Ärzten oder Apotheken und zu ÖV-Haltestellen an Bedeutung. Im Gegensatz dazu verliert im Rentenalter die Makrolage, in Form von Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, an Relevanz. Abbildung 10 zeigt illustrativ anhand von medizinischer Versorgung, Supermärkten und ÖV-Haltestellen, dass die Erreichbarkeit von Infrastruktur für ältere Menschen keine ausgeprägten strukturellen Unterschiede zu anderen Altersgruppen aufweist, teilweise jedoch eine leichte Tendenz zu besserer Anbindung besteht.

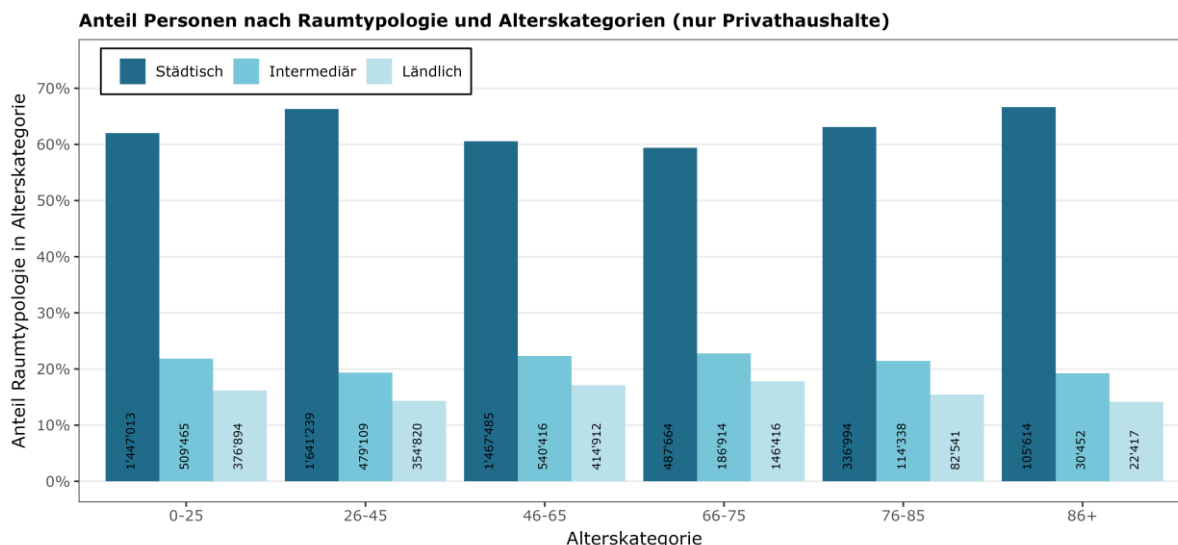
Gerade Personen ab 76 Jahren wohnen in Städten und Agglomerationen meist zentral und tendenziell nahe an den meisten erforderlichen Einrichtungen. Diese Erkenntnis deckt sich mit dem hohen Anteil älterer Menschen in älteren Mehrfamilienhäusern, die zwar Defizite hinsichtlich der Hindernisfreiheit aufweisen können, jedoch aufgrund ihrer Lage in Ortszentren gut angebunden sind. In den entsprechenden Baujahren standen noch mehr zentrale Lagen zur Bebauung zur Verfügung und in den Folgejahren haben viele der heute Ab-76-Jährigen diese Wohnungen nicht mehr verlassen (siehe die geringe Umzugsfrequenz in Alterskategorien ab 46 in Abschnitt 4.1). Die Städte und Quartiere haben sich seitdem im Umfeld weiterentwickelt und die Lagen der Wohnungen davon tendenziell profitiert.

Auf dem Land gibt es bezüglich Mikrolagequalität kaum Unterschiede zwischen den Altersgruppen, da Wohnraum noch leichter verfügbar ist und die Anbindung an Infrastruktur insgesamt schlechter ist als im städtischen Gebiet. Allerdings zeigen sich deutliche Unterschiede in der Erreichbarkeit zwischen den verschiedenen Raumtypen. In städtischen Gebieten liegen beispielsweise Arztpraxen im Median innerhalb einer Distanz von 394 Metern, während diese Entfernung auf dem Land mit über 2 Kilometern auf rund das Fünffache anwächst. Apotheken sind in ländlichen Gebieten im Median rund 4.8 Kilometer entfernt, während es in städtischen Gebieten im Median 712 Meter sind. Ähnlich verhält es sich mit der Erreichbarkeit von Supermärkten. Auf dem Land sind ältere Personen daher oft auf Transportmittel angewiesen, weil zentrale Einrichtungen weniger gut zu Fuss erreichbar sind. ÖV-Haltestellen liegen in allen Raumtypen zwar im Median deutlich näher als 500 Meter, jedoch sind Unterschiede zwischen den Raumtypen in Bezug auf die Beförderungsarten und die Fahrpläne der öffentlichen Verkehrsmittel wahrscheinlich (siehe auch unten in ÖV-Güteklasse, Abbildung 12).



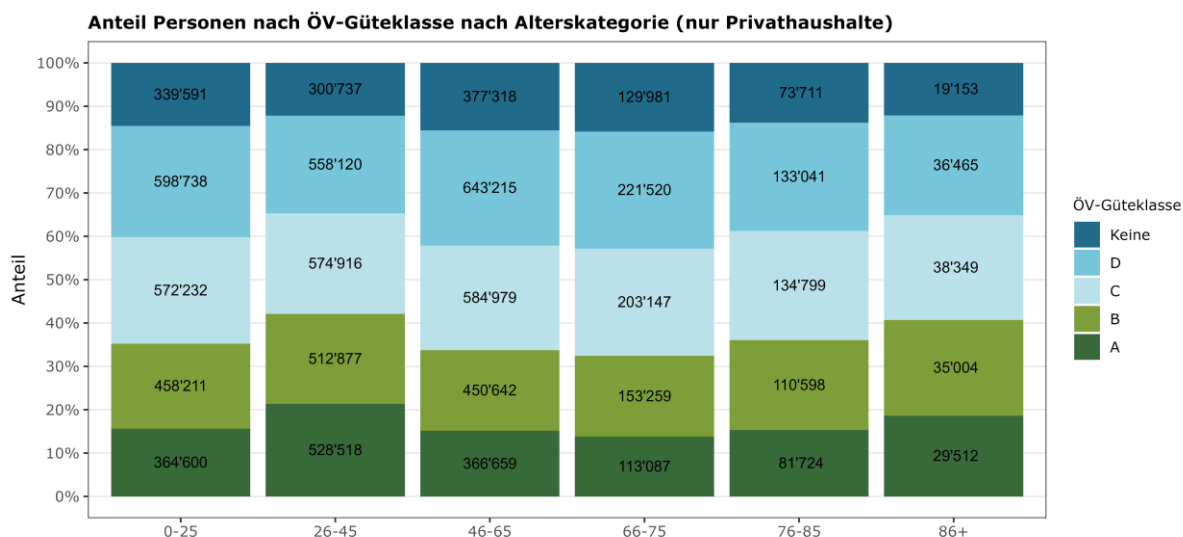
**Abbildung 10: Erreichbarkeiten ausgewählter Infrastruktur nach Raumtyp und Alterskategorie der Personen, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Abbildung 11 zeigt weiter, dass es zwischen den Altersgruppen nur kleine Unterschiede in Bezug auf die bewohnten Raumtypen gibt. 60 % der Personen der Alterskategorien 46-65 und 66-75 leben städtisch, für die Altersgruppe von 76-85 Jahren sind es 63 % der Personen. Rund 67 % aller Personen der ältesten Haushaltsgruppe ab 86 Jahren leben in der Stadt, insgesamt wohnt diese Gruppe somit am urbansten. Wie oben beschrieben sind Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in ländlichen Raumtypen etwas schwieriger zugänglich, was für ältere Personen unvorteilhaft sein kann. Allerdings leben nur rund 15 % der Ab-76-Jährigen auf dem Land. Dieser Anteil ist mit 18 % in der Altersgruppe von 66 bis 75 Jahren nur leicht höher.



**Abbildung 11: Anteil Personen nach Raumtypologie nach Alterskategorie, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

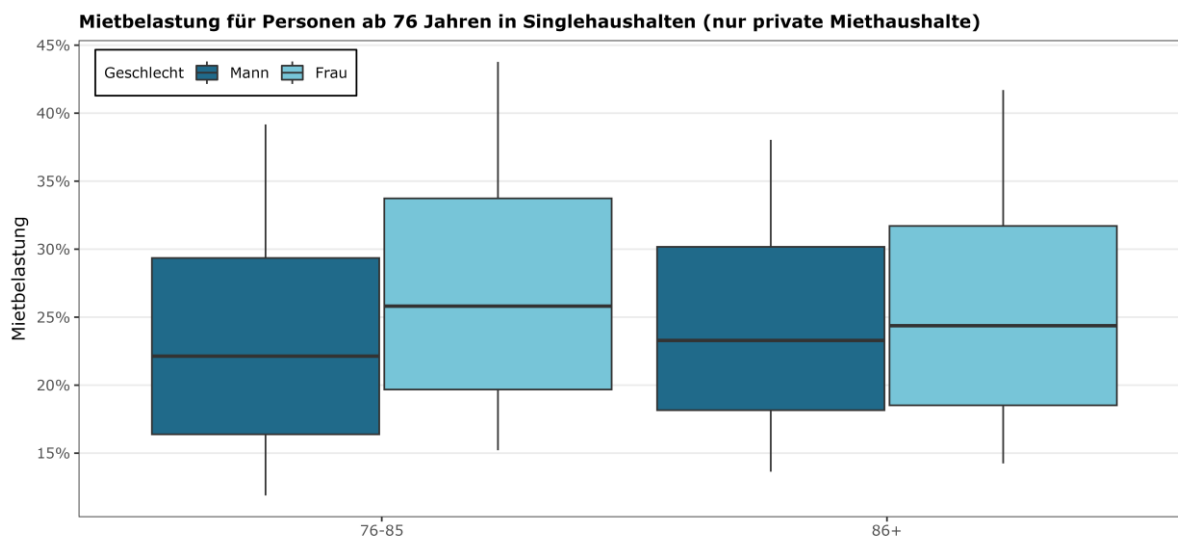
Ein etwas differenziertes Bild ergibt sich aus der Analyse der Wohnlage nach ÖV-Güteklasse (Abbildung 12). Rund 61 % der Personen im Alter von 76 bis 85 Jahren und 65 % der Personen ab 86 Jahren wohnen in einer gut angebundenen ÖV-Güteklasse (A bis C). Im Umkehrschluss heisst das aber auch, dass mehr als ein Drittel der Personen dieser Alterskategorien an einer für das Alter suboptimalen Lage wohnen (D oder keine ÖV-Güteklasse). Bei den Personen zwischen 66-75 Jahren sind es rund 43 %, die in schlecht erschlossenen Lagen wohnen. Obwohl der Grossteil der älteren Bevölkerung in gut an den öffentlichen Verkehr angebundenen Lagen lebt, ist dennoch ein beträchtlicher Anteil dem Risiko einer unzureichenden Anbindung ausgesetzt.



**Abbildung 12: Anteil Personen nach ÖV-Güteklassen nach Alterskategorie, Stand 31.12.2022. Quellen: ARE, BFS (eigene Darstellung).**

### 3.1.4 Faktor finanzielle Belastung (Mietbelastung)

In Abbildung 13 wird ersichtlich, dass die Miete für den Grossteil der älteren Personen weniger als ein Drittel des Einkommens bzw. der Pension ausmacht und damit gemäss dieser Definition tragbar ist. Frauen sind dabei deutlich häufiger von hoher Mietbelastung im hohen Alter betroffen, da sie öfter allein leben. Insgesamt ist die hohe Mietbelastung denn auch weniger eine Frage des Alters als vielmehr des Haushaltstyps.



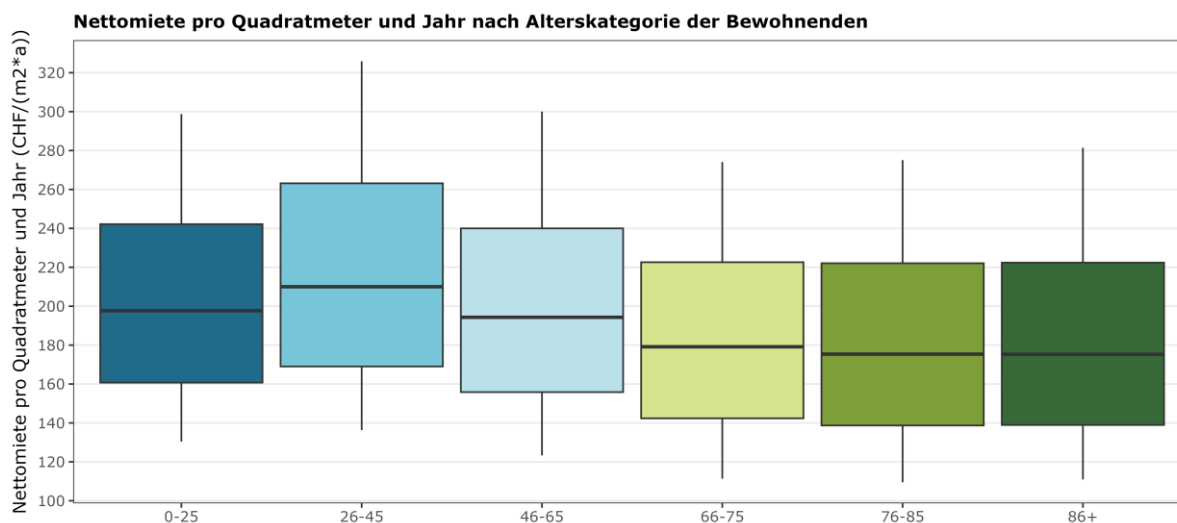
**Abbildung 13: Mietbelastung von Personen ab 76 Jahren in Singlehaushalten nach Geschlecht, Stand 31.12.2022. Quellen: ZAS, BFS (eigene Darstellung).**

Werden die Mietzinsen betrachtet, dann zeigt Abbildung 14, dass ältere Personen tendenziell deutlich tiefere Mieten bezahlen als jüngere. Ab einem Alter von 76 Jahren liegt die Nettomiete pro Quadratmeter im Median bei rund CHF 175/m<sup>2</sup> pro Jahr, in der Alterskategorie der 26- bis 45-Jährigen bei CHF 210/m<sup>2</sup> pro Jahr. Jüngere Menschen zahlen somit im Median 20 % höhere Nettomieten als ältere.

Die Alterskategorie der 26- bis 45-Jährigen ist eine relevante Bezugsgrösse, weil diese Personen und Haushalte sehr mobil im Mietwohnungsmarkt sind. Bis zur beruflichen Etablierung und während Veränderungen der Haushaltszusammensetzung müssen sie sich vergleichsweise oft neu auf dem Mietwohnungsmarkt positionieren. Das Mietzinsniveau dieser Altersgruppe spiegelt daher häufige Wohnungswechsel wider und liegt näher am Niveau des Angebotsmarktes. Die Bestandsmieten in älteren Mietverhältnissen sind hingegen reguliert, was ältere Personen und Haushalte, die häufig weniger mobil sind, entlasten kann. Finanziell besteht oft kein Anreiz, den Wohnraum zu optimieren, da (oft sogar kleinere Wohnungen) zur Angebotsmiete (*ceteris paribus*) teurer als das derzeitige Objekt sind.

Der Age-Report III stützt diese Beobachtungen und hält fest, dass viele ältere Menschen in ihren bisherigen Wohnungen verbleiben, auch wenn diese nach dem Auszug der Kinder oder des Partners als zu gross empfunden werden. Dies liegt unter anderem daran, dass die Bestandsmieten, die sie zahlen, oft deutlich niedriger sind als die aktuellen Angebotsmieten. Ein Umzug wird daher häufig nur dann in Betracht gezogen, wenn er keine finanziellen Nachteile mit sich bringt (Höpflinger und Van Wezemaal, 2014).





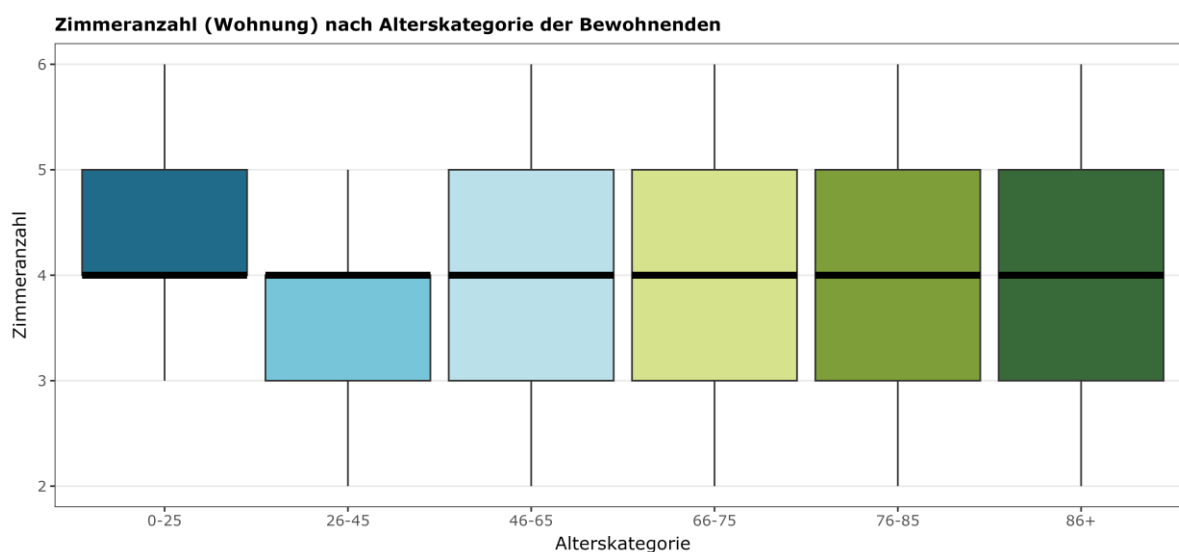
**Abbildung 14: Nettomieten (Bestand) pro Quadratmeter und Jahr und Alterskategorie der Bewohnenden, Stand 31.12.2022. Quellen: Strukturhebung, BFS (eigene Darstellung).**

Hinzu kommt, dass kleinere Objekte besonders stark dem Wettbewerb unterliegen, wie eine Analyse im Rahmen des Projekts «Nachfragemonitor Mietwohnungen» gezeigt hat (2024). Nicht nur ist das Angebot gering, da Wohnungen bautypisch meist grösser und für Familien geplant wurden. Auch die Nachfrage ist besonders hoch, da die grosse und hochmobile Kohorte der 26- bis 45-Jährigen an diesen Objekten interessiert ist. Dies hat zur Folge, dass der Vermietungsprozess von hoher Dynamik, der Notwendigkeit zu schnellen Entscheidungen und grösstenteils digitalen Prozessen geprägt ist, wie auch beispielsweise im Age-Report III (Höpflinger und Van Wezemaal, 2014) sowie in Zimmerli (2017) vermerkt wird. Diese Bedingungen erschweren älteren Menschen oft das wohlüberlegte Abwägen eines Wohnungswechsels. Dies umso mehr, da das Sicherheitsbedürfnis im Alter zunimmt, und jede Änderung der Wohnsituation ein Risiko darstellt, welches zunächst eingeschätzt werden muss.

### **3.2 Indirekte Folgen der Immobilität älterer Personen für die Wohnraumnutzung**

Die direkte Problemfeldanalyse zeigt, dass die langjährig bewohnte Wohnung den sich im Alter ändernden Wohnbedürfnissen der Haushalte oft nicht mehr entspricht oder zumindest andere Wohnungen besser geeignet wären. Passen ältere Menschen ihre Wohnsituation nicht an, hat dies allerdings nicht nur einen direkten Einfluss auf ihr Wohlbefinden. Indirekt bewirkt das Ausbleiben einer Anpassung an die Verkleinerung des Haushaltes eine insgesamt ineffiziente Allokation von Wohnraum. Personen im Wohneigentum halten oft an der Lebenssituation im Einfamilienhaus oder im Stockwerkeigentum fest. Doch auch für Mietende sind die Anreize gross, in der aktuellen Wohnung zu verweilen. Denn aufgrund des mietrechtlichen Schutzes ihrer Bestandswohnungen müssten sie für neue und kleinere Wohnungen in vielen Fällen mehr zahlen. Studer et al. (2024) halten fest, dass obwohl neun von zehn älteren Menschen allein oder als Paar leben, sie in einer ähnlich grossen Immobilie wie jüngere Menschen mit durchschnittlich vier Zimmern wohnen. Abbildung 15 bekräftigt diesen Befund. Studer et al.

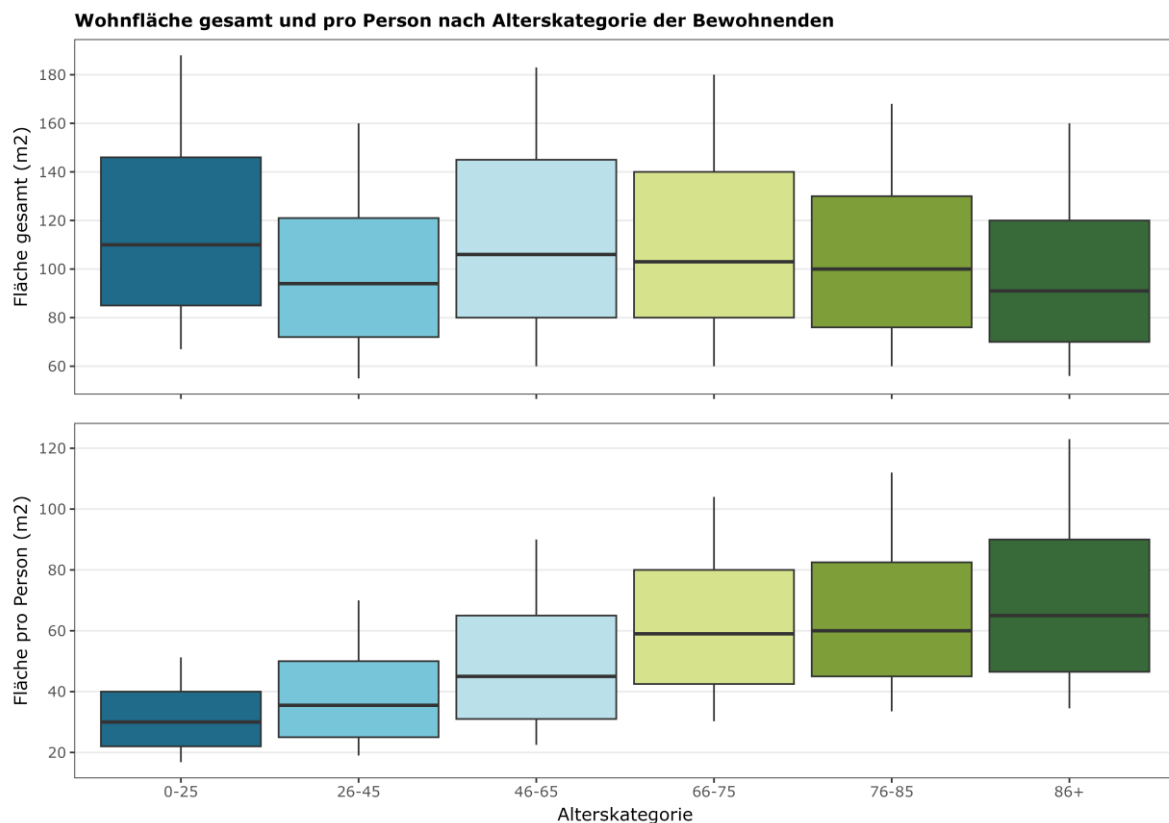
(2024) finden ebenso, dass ältere Menschen ihre Wohnungsgrösse kaum an die veränderte Haushaltsstruktur anpassen, und dass dies aus finanziellen und sozialen Gründen verständlich ist: Da Senioren oft geringere Wohnkosten haben, weil sie lange in derselben Wohnung leben und von niedrigen Mieten profitieren oder ihre Hypothek weitgehend abbezahlt haben, ist ein Umzug finanziell oft nachteilig. Zudem schrecken die mit einem Umzug einhergehenden Anstrengungen von einem solchen ab. Selbst wenn Umzugsbereitschaft gegeben ist, ist es oft schwierig, eine passende Immobilie in der Nähe zu finden, da das Angebot oft begrenzt ist. Auch das soziale Umfeld möchten ältere Menschen oft ungern verlassen. Dank Dienstleistungen wie der Spitex können ältere Menschen länger eigenständig in einer grösseren Wohnung oder einem Haus bleiben (Studer et al., 2024).



**Abbildung 15: Zimmeranzahl (gesamte Wohnung) nach Alterskategorie der Bewohnenden, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Im Zentrum der Debatte um ineffiziente Wohnraumnutzung steht häufig der Flächenverbrauch. Die Gesamtwohnungsgrösse für ältere Personen ist in der Tendenz leicht geringer im Vergleich zu anderen Altersgruppen (Abbildung 16 oben), was vor allem auf die Zunahme bautypischer Wohnungsgrössen über die letzten Jahrzehnte und das geringe Umzugsverhalten (siehe Abschnitt 4.1) der älteren Personen zurückzuführen sein dürfte: Während 46- bis 65-jährige Personen im Median in Wohnungen von 106 m<sup>2</sup> leben, ist die Wohnfläche bei 66- bis 75-Jährigen (103 m<sup>2</sup>) und bei 76- bis 85-Jährigen (100 m<sup>2</sup>) leicht kleiner, bei Personen ab 86 Jahren hat die Medianwohnung eine Fläche von 91 m<sup>2</sup>.

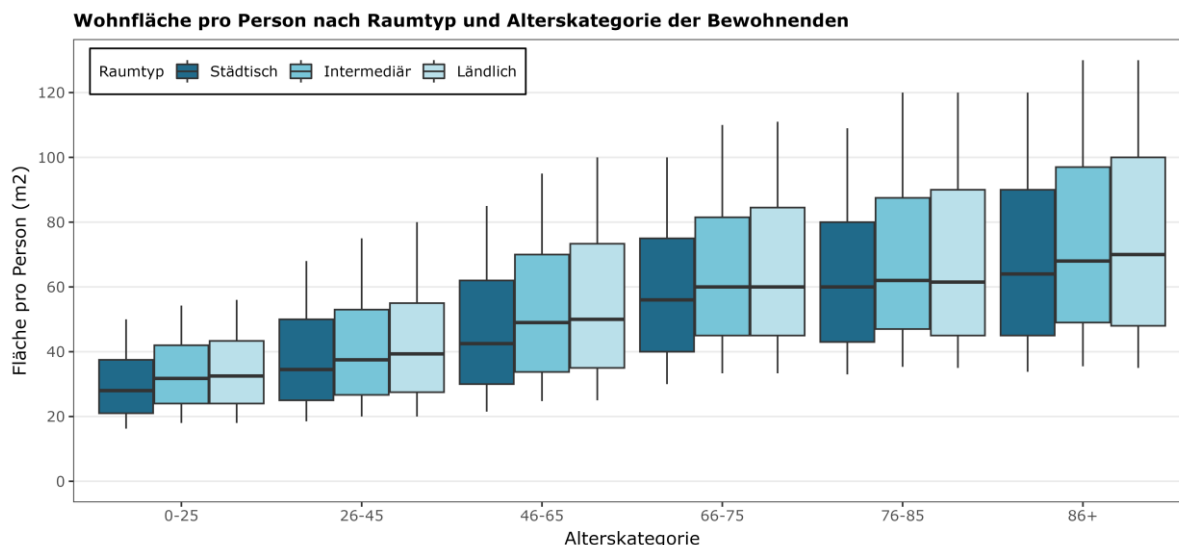
Wie in Kapitel 3.1.1 gesehen, nimmt die Haushaltsgrösse im Alter stark ab. Daher ändert sich das Bild, wenn der Flächenkonsum pro Person betrachtet wird. Abbildung 16 (unten) zeigt, dass der Wohnflächenverbrauch pro Person bei älteren Personen ab 66 Jahren im Median mit 59 bis 65 m<sup>2</sup> deutlich höher ist als bei jüngeren. Personen im Alter von 46 bis 65 Jahren konsumieren im Median 45 m<sup>2</sup> pro Person, also rund 24 % weniger als 66- bis 75-Jährige. Jüngere Personen im Alter von 26 bis 45 Jahren haben mit 36 m<sup>2</sup> pro Person einen um etwa 39 % geringeren Flächenverbrauch als die Altersgruppe der 66- bis 75-Jährigen.



**Abbildung 16: Wohnfläche gesamt (oben) und pro Person (unten) nach Alterskategorie der Bewohnenden, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

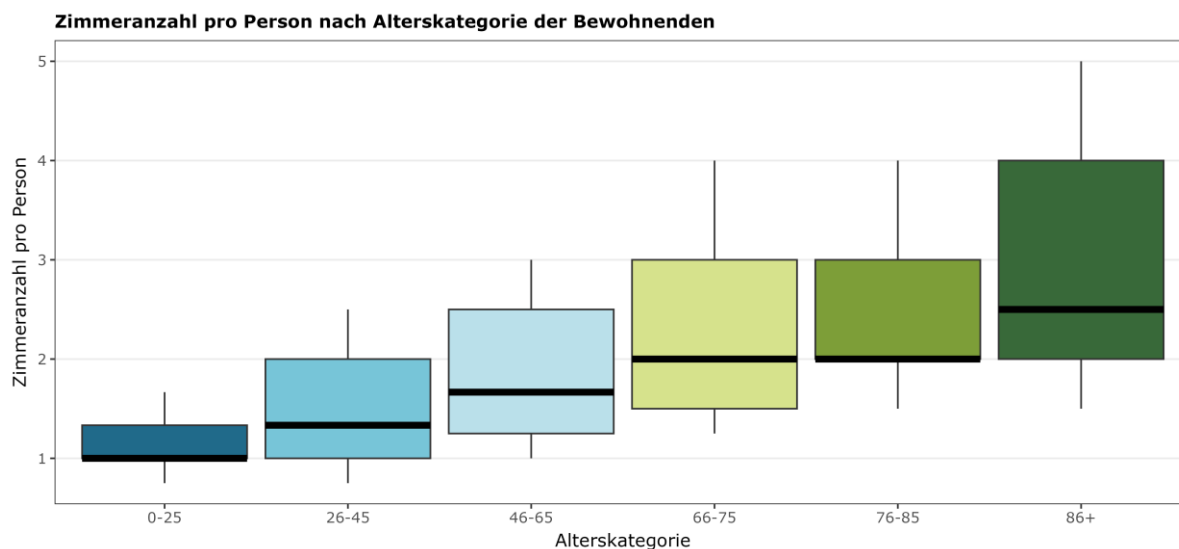
Die nach Alterskategorie beobachteten Unterschiede sind hierbei deutlich stärker ausgeprägt als die Flächenunterschiede zwischen den Raumtypen (Abbildung 17).

Der sich ändernde Flächenverbrauch pro Person spiegelt sich auch in der Anzahl der Zimmer wider: Älteren Personen stehen im Median 2 (66- bis 85-Jährige) respektive 2.5 Zimmer (Ab-86-Jährige) zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Bei 25 % der Personen ab 86 Jahren sind es sogar 4 Zimmer. Im Gegensatz dazu bewohnen weniger als 10 % der 26- bis 45-Jährigen 2.5 oder mehr Zimmer pro Person, während 50 % von ihnen weniger als 1.3 Zimmer pro Person zur Verfügung haben (Abbildung 18).



**Abbildung 17: Wohnfläche pro Person nach Raumtyp und Alterskategorie, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

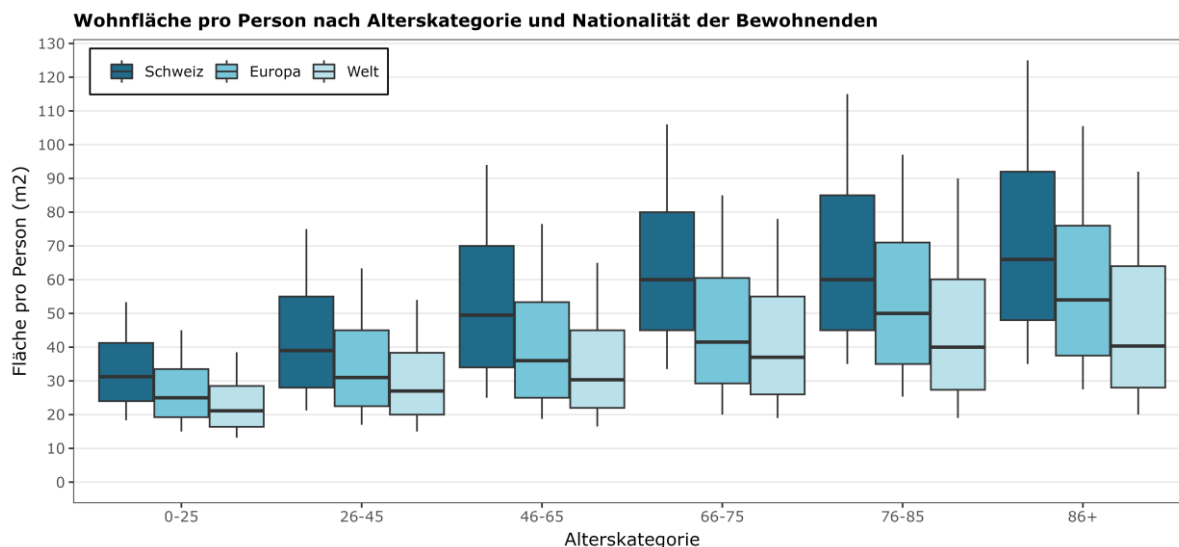
Vor dem Hintergrund der zunehmenden Wohnungsknappheit rückt der indirekte Effekt des hohen Wohnflächenkonsums immer stärker ins Zentrum des Interesses. Ältere Personen wohnen oft in Wohnungen, die ihre aktuellen Bedürfnisse hinsichtlich Wohnfläche übersteigen, während dieser Wohnraum für Familien dringend benötigt würde.



**Abbildung 18: Zimmeranzahl pro Person nach Alterskategorie, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Auffällig ist auch, dass der Flächenkonsum stark von der Nationalität abhängt (Abbildung 19), wobei die Ursache hierfür die unterschiedlichen Einkommen sein dürften (siehe Anhang 6.1, Abbildung 36). Schweizer Haushalte konsumieren über alle Alterskategorien hinweg mehr Wohnfläche als Haushalte mit einer europäischen Nationalität (Kategorie «Europa»). Deutlich am wenigsten Fläche konsumieren Haushalte mit einer Nationalität ausserhalb Europas (Kategorie «Welt»). Gerade in der Alterskategorie der 66- bis 75-Jährigen ist dieser Unterschied gross: Schweizer Haushalte konsumieren 60 m<sup>2</sup> pro Person, während Haushalte

anderer Nationalitäten mit etwa 40 m<sup>2</sup> rund ein Drittel weniger Fläche konsumieren. Im höheren Alter rücken die ausländischen Haushalte in Sachen Flächenkonsum zwar etwas näher an die Schweizer Haushalte heran, eine deutliche Lücke von 10 m<sup>2</sup> (Europa) bzw. 20 m<sup>2</sup> und mehr (Welt) pro Person bleibt allerdings bestehen. Das heisst, dass für den hohen Flächenverbrauch und dessen indirekten Folgen Schweizer Haushalte stärker verantwortlich sind als ausländische. Das Muster eines zunehmenden Wohnflächenverbrauchs im Alter bleibt jedoch unabhängig von der Nationalität bestehen.



**Abbildung 19: Wohnfläche pro Person nach Nationalität und Alterskategorie der Bewohnenden, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

### 3.3 Zwischenfazit zur aktuellen Wohnsituation älterer Personen

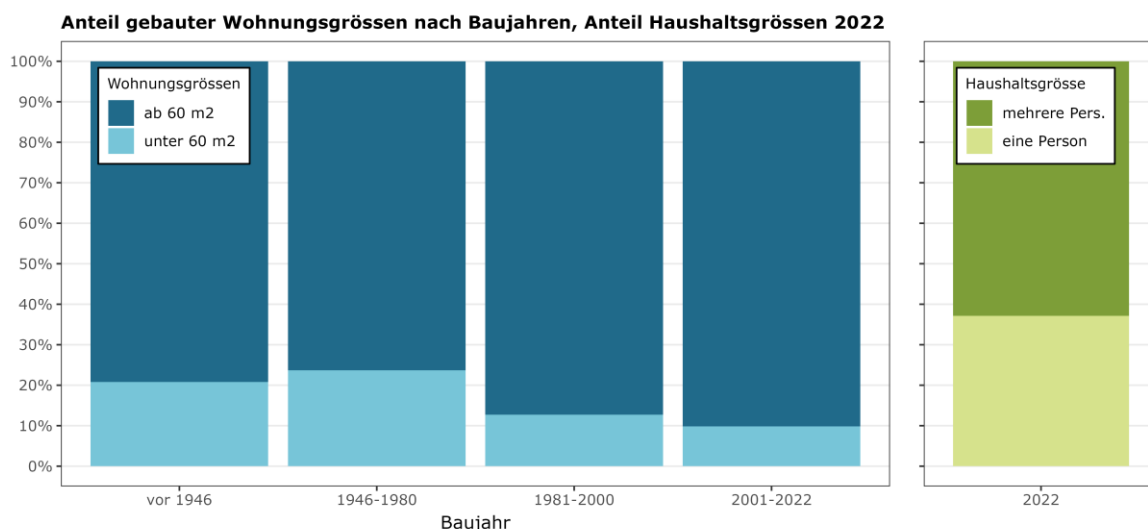
Insgesamt ergibt sich aus der aktuellen Wohnsituation ein gemischtes Bild für die Gruppe der rund 533'000 Ab-76-Jährigen, die in privaten Haushalten, die ausschliesslich aus Personen dieser Alterskategorie bestehen, leben. In privaten Wohnverhältnissen sind nur 2.1 % aller Einfamilienhausbewohnenden alleinstehende Menschen im Alter ab 76 Jahren. Der Anteil der Personen ab 76 Jahren, die in Mehrpersonenhaushalten leben, die ausschliesslich aus Mitgliedern dieser Altersgruppe bestehen, beträgt 3.6 % aller Bewohnerinnen und Bewohner von Einfamilienhäusern. Von allen Personen ab 76 Jahren leben 73 % in Mehrfamilienhäusern, die überwiegend zentral gelegen sind und hinsichtlich Versorgung, Verkehr und sozialen Kontakten viele Vorteile bieten.

Allerdings wurden 63 % der Wohnungen von Ab-76-Jährigen vor dem Jahr 1980 gebaut, wobei die Bauperioden der 1960er und 1970er Jahre stark dominieren. Dies führt sowohl in der Erschliessung als auch in den Wohnungen zu baulichen Einschränkungen und stellt bei Sanierungen oft grosse Herausforderungen dar, wie beispielsweise beim Einbau von Aufzügen oder bei Grundrissanpassungen. Da jedoch die Lage und das Umfeld in sehr vielen Fällen vorteilhaft und für diese Menschen auch vertraut ist, gibt es trotz baulicher Einschränkungen oft wenige Gründe zum Umzug.

Finanzielle Aspekte tragen zusätzlich dazu bei, dass viele Menschen in ihren alten Wohnungen bleiben. Neben den Umzugskosten ist der finanzielle Aufwand für den Wechsel in eine neue Wohnung aufgrund der Mietsteigerungen der letzten Jahrzehnten häufig erheblich. Hinzu kommen die hohe Dynamik, die Notwendigkeit für schnelle Entscheidungsfindung und die digitalen Prozesse im Vermietungsprozess, die ältere Menschen häufig benachteiligen.

Eine Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs bei älteren Menschen hätte erhebliches Potenzial, Wohnraum freizusetzen und effizienter zu verteilen. Neben den direkten gesundheitlichen und sozialen Vorteilen könnte eine frühzeitige Anpassung des Wohnraums an den neuen Lebensabschnitt auch dazu beitragen, mehrere unerwünschte Entwicklungen, wie etwa Wohnungsknappheit und Fehlbelegung, zu mildern.

Doch dieses Konzept wird aus den beschriebenen Gründen selten umgesetzt. Zusätzlich zu emotionalen Gründen und der Wahrnehmung von Veränderungen als Risiken stehen der individuellen Optimierung auch oben genannte marktbedingte Hindernisse entgegen. Selbst wenn alleinstehende Menschen ihre Wohnfläche reduzieren möchten, ist das Angebot an kleinen Wohnungen limitiert. Nur 18 % aller Schweizer Wohnungen wurden kleiner als 60 m<sup>2</sup> gebaut, mit abnehmender Tendenz. Zugleich lag der Anteil der Einpersonenhaushalte über alle Altersgruppen hinweg im Jahr 2022 bei 37 % (Abbildung 20). Hier fällt besonders auf, dass neuere Wohnungen mit Baujahren ab 2001, die aufgrund ihrer baulichen Standards besser für ältere Menschen geeignet sind, nur noch zu 10 % kleiner als 60 m<sup>2</sup> sind.



**Abbildung 20: (links) Anteil gebauter Wohnungsgrößen nach Baujahren; (rechts) Anteil Haushaltsgrößen, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Im Vergleich dazu stehen den 63 % an Mehrpersonenhaushalten 82 % aller Schweizer Wohnungen zu Verfügung, wenn man dafür eine Mindestgröße von 60 m<sup>2</sup> voraussetzt. Daher haben viele der 37 % Einpersonenhaushalte oft keine andere Wahl, als grössere Wohnungen zu beziehen. Der Wohnungsmarkt bietet letztlich nur jedem zweiten Singlehaushalt eine Wohnung, die kleiner als 60 m<sup>2</sup> ist. Andererseits lässt sich das Angebot an altersgerechten Kleinwohnungen für ältere Menschen nur beschränkt ausbauen. Denn Zentralität und Infrastruktur gewinnen im Alter zusätzlich an Bedeutung. Diese Anforderungen lassen sich meist nur an Lagen mit teurem Bauland umsetzen.

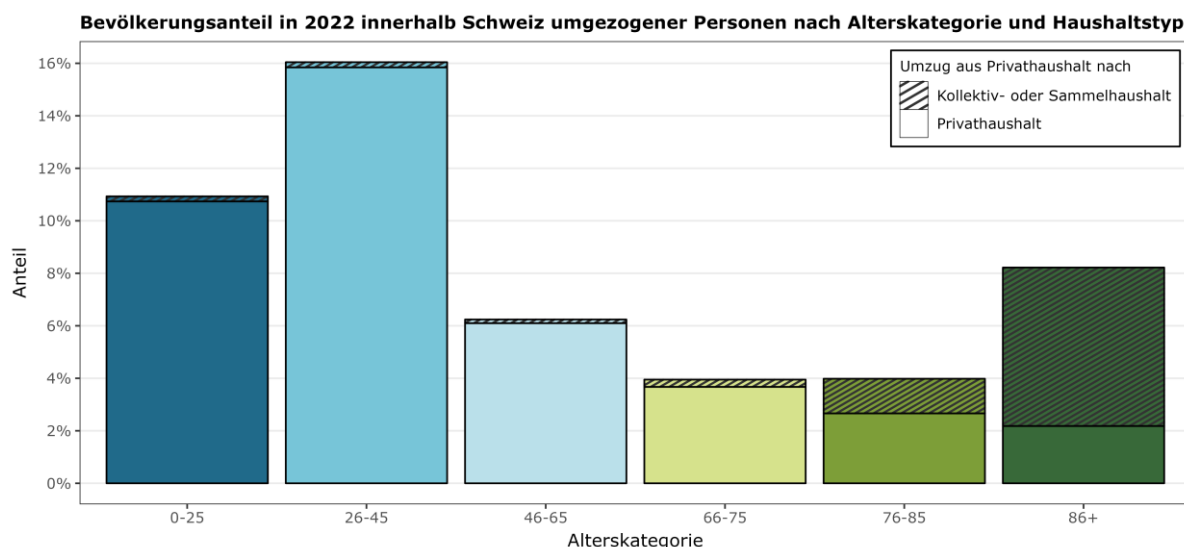
## 4 Mobilität im Alter

### 4.1 Umzugsmobilität im Alter

Die Wohnmobilität in privaten Wohnverhältnissen nimmt mit zunehmendem Alter stark ab (Abbildung 21). Bereits ab einem Alter von 66 Jahren erfolgen Wohnungswechsel nur noch sehr selten. Ab 76 Jahren steigt unter den wenigen Umzügen der Anteil an Umzügen in Kollektiv- und Sammelhaushalte an. Dies sind in der Regel Alters- und Pflegezentren oder betreutes Wohnen in Wohngemeinschaften. Das bedeutet, dass faktisch nur sehr wenige Menschen ab 76 Jahren ihre Wohnsituation noch eigenständig verändern: Im Jahr 2022 zogen nur 5.1 % dieser Altersgruppe um – und davon ca. 50 % in institutionelle Betreuungs- und Versorgungsinstitutionen.

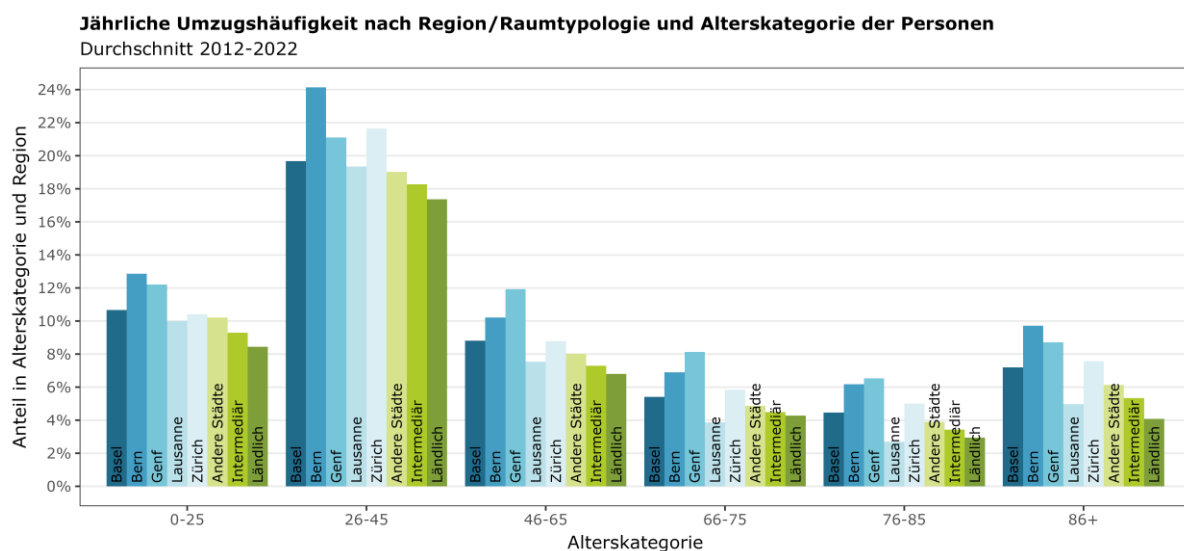
Auf dem freien Wohnungsmarkt verblieb damit eine Fluktuation von lediglich rund 2.5 % in dieser Altersgruppe, während es bei den Personen ab 66 Jahren total 3.1 % waren. Insgesamt fielen nur 6.1 % aller Umzüge im regulären Wohnungsmarkt (pro Jahr) auf Menschen, die 66 Jahre oder älter sind. Das sind absolut rund 50'000 umgezogene Personen jährlich. Diese Beobachtungen der geringen Mobilität decken sich mit Ergebnissen anderer Publikationen. Auch Lehner et al. (2023) halten fest, dass ältere Menschen tendenziell länger in ihrem aktuellen Zuhause wohnen und eine geringere Umzugsbereitschaft zeigen. Je älter sie werden, desto wahrscheinlicher ist es, dass sie in ihren derzeitigen vier Wänden bleiben möchten, was die sinkende Neigung zu Wohnortwechseln im Alter widerspiegelt. Eine Publikation von Curaviva (Rüegger 2014) bestätigt zusätzlich den Wunsch vieler älterer Menschen, möglichst lange in ihrem vertrauten Zuhause zu bleiben, wo sie in der mittleren Lebensphase heimisch geworden sind.

Dieses Konzept, auch als «Zu Hause alt werden» oder «Ageing in place» bezeichnet, wird umso leichter realisierbar, je besser die Wohnung an die Bedürfnisse von Personen mit eingeschränkter Mobilität oder Behinderungen angepasst ist (z. B. Lift, schwellenfreie Zugänge, rollstuhlgerechte Räume). Neben der Barrierefreiheit hebt die Publikation von Curaviva auch die Bedeutung von Dienstleistungen wie Reinigungs-, Mahlzeitendiensten oder ambulanter Betreuung (Spitex) hervor, um älteren Menschen ein längeres Verbleiben im eigenen Zuhause zu ermöglichen (Rüegger, 2014). Sidler (2020) erläutert die geringe Mobilität im Alter folgendermassen: Ein Umzug wird selten kurzfristig entschieden, da ältere Menschen oft tief mit ihrem langjährigen Wohnumfeld verwurzelt sind. Diese Verbindung gründet auf einem über die Jahre gewachsenen Fundament aus materiellem Besitz, sozialen Beziehungen und emotionaler Bindung. Ein Umzug bedeutet daher eine sorgfältig abgewogene Entscheidung, die häufig mit materiellem Verlust und dem Zerschneiden sozialer Netzwerke verbunden ist. Diese einschneidende Veränderung wird in der Regel langfristig vorbereitet. Moczek und Rambow (2020) fassen es schliesslich wie folgt zusammen: «Zu Hause sein bedeutet [für die meisten älteren Menschen] «Normalität» – das Zuhause wird verbunden mit Geborgenheit, Selbstbestimmtheit, Eingebundensein in das vertraute Quartier.» (Moczek und Rambow, 2020: S.5).



**Abbildung 21: Häufigkeit nationaler Umzüge in 2022 nach Alterskategorie und Haushaltstyp der Personen. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Die Umzugshäufigkeiten scheinen hauptsächlich über das Alter der Personen zu variieren, regionale Unterschiede fallen weniger ins Gewicht (Abbildung 22). Ebenso spielen Sprachregionen nur eine untergeordnete Rolle, siehe Anhang 6.2. Während das Geschlecht keinen Einfluss auf die Umzugshäufigkeit im höheren Alter hat, spielt die Nationalität eine grössere Rolle: Schweizer ziehen seltener um als Personen aus anderen europäischen Ländern und insbesondere aus dem Rest der Welt, siehe Anhang 6.3.

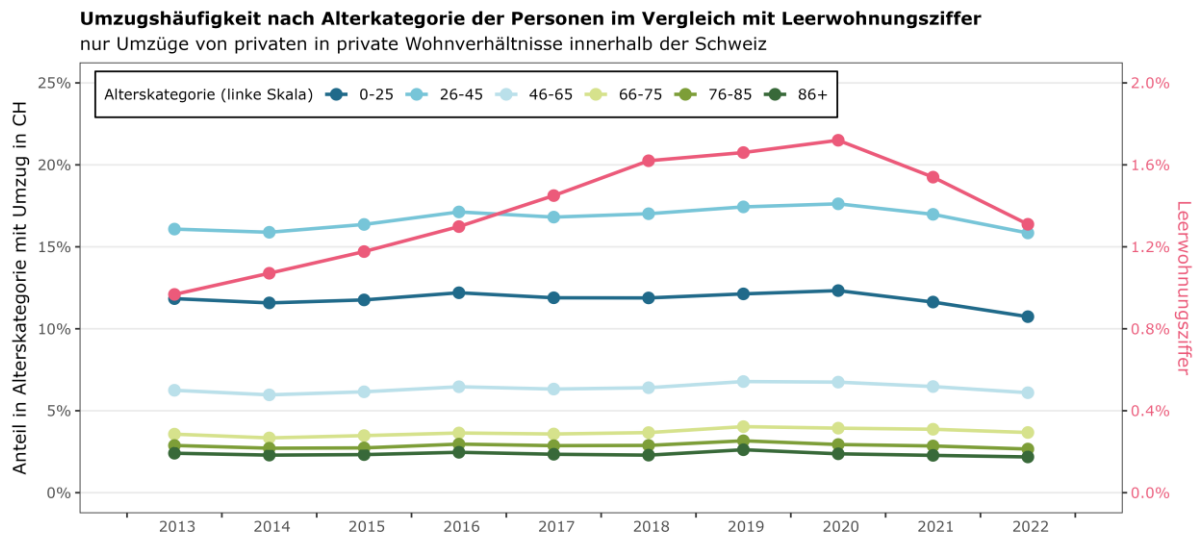


**Abbildung 22: Umzugshäufigkeiten nach Region bzw. Raumtyp und Alterskategorie, Durchschnittswerte 2012-2022. Quellen: BFS, ARE (eigene Darstellung).**

Ferner blieben diese Umzugshäufigkeiten in den höheren Altersgruppen über die letzten Jahre konstant (Abbildung 23). Das spricht gegen die These, dass die älteren Haushalte deshalb derzeit wenig umziehen, weil es an (für sie geeignetem) Angebot mangelt. Auch in Zeiten höherer Leerstände war das Umzugsverhalten vergleichbar mit den heutigen Werten. Lediglich

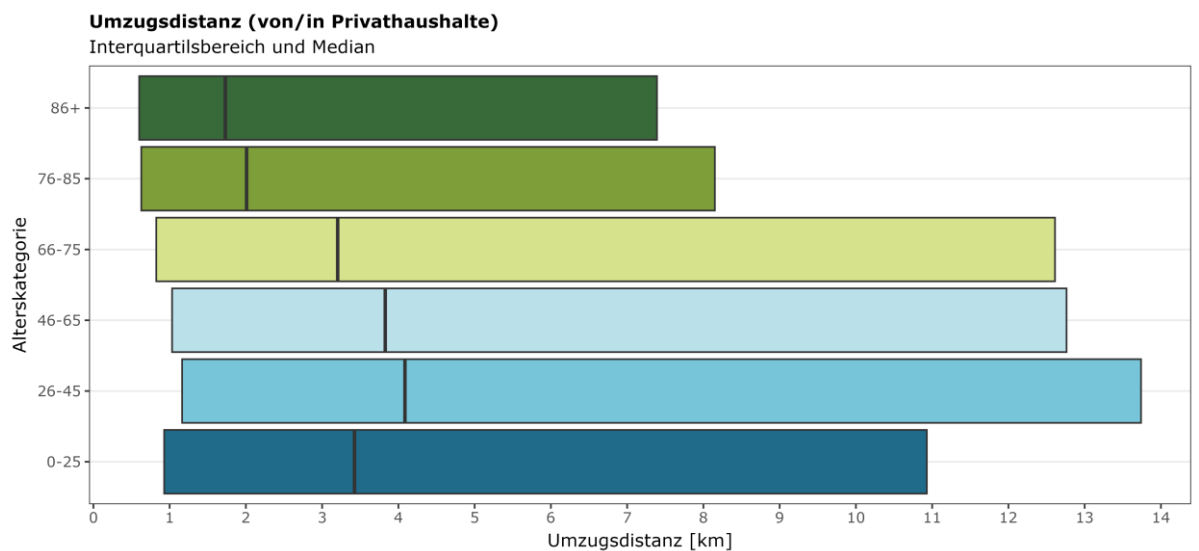


die jüngere, sehr mobile Altersgruppe der 26- bis 45-Jährigen hat ihr Umzugsverhalten an die geringere Verfügbarkeit von Wohnraum leicht angepasst (Abbildung 23).



**Abbildung 23: Historische Umzugshäufigkeiten nach Alterskategorie der Personen (linke Skala) im Vergleich mit Leerwohnungsziffer (rechte Skala). Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Menschen in höheren Altersklassen bewegen sich zudem nur sehr kleinräumig (Abbildung 24). 75 % aller Menschen ab 76 Jahren ziehen nur in einem Radius von 8 Kilometern oder weniger um. Der Median liegt bei etwa 2 Kilometern.



**Abbildung 24: Verteilungen der Umzugsdistanz nach Alterskategorie der Personen, Umzüge aus 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Kantons- und Gemeindefwechsel kommen also nur selten vor. Für Personen, die nicht mehr in ihrer Geburtskommune leben, scheint die Integration am derzeitigen Wohnort wichtiger zu sein als eine Rückkehr in ihre Geburtskommune. Die Umzugsdistanzen werden in Anhang 6.4 weiter vertieft: In höheren Altersklassen sind die beobachteten Umzugsdistanzen sowohl in

Privat- als auch in Kollektivhaushalte (vor allem Pflege- und Altersheime) tief, bei Letzteren sogar deutlich geringer als in private Wohnverhältnisse.

Die geringe Mobilität älterer Menschen zeigt sich auch in der langen Dauer, die sie an ihrem aktuellen Wohnort verbringen. Laut dem Age-Report IV wohnen 65- bis 74-Jährige im Durchschnitt seit über 34 Jahren an ihrem jetzigen Wohnort, während über 75-Jährige sogar mehr als 40 Jahre dort leben. Die kürzere Zeit, die sie in derselben Wohnung oder im selben Haus verbringen, im Vergleich zur gesamten Zeit am Wohnort, deutet darauf hin, dass Umzüge im Alter meist nur in die nähere Umgebung erfolgen. Insgesamt sinkt die Wahrscheinlichkeit eines Wohnortwechsels mit zunehmendem Alter.

Nur 2 % der 60- bis 69-Jährigen sind innerhalb eines Jahres von einer Gemeinde in eine andere gezogen. Dieser Anteil ist bei den über 70-Jährigen noch niedriger. Hochgerechnet wechseln über einen Zeitraum von fünf Jahren 10 % der 60- bis 69-Jährigen den Wohnort<sup>4</sup>, bei den über 70-Jährigen sind es gut 5% (Höpflinger et al., 2019). Speziell in Zürich möchten 70 % der über 65-Jährigen bei einem Umzug im selben Quartier bleiben, was vor allem an langjährigen Nachbarschaftsbeziehungen liegt. Gleichzeitig fällt es vielen schwer, nach einem Umzug das gleiche Vertrauen zu neuen Nachbarn aufzubauen, da gemeinsame Erlebnisse aus der Vergangenheit fehlen (Sidler, 2020). Diese Tendenz zur örtlichen Gebundenheit wird auch durch aktuelle Daten der schweizerischen Gesundheitsbefragung 2022 bestätigt. Laut Höpflinger (2024) konzentriert sich die Wohnmobilität im Alter häufig auf Umzüge innerhalb der bisherigen Wohngemeinde. Im Jahr 2022 lag die Umzugsdistanz bei 46 % der 65- bis 79-Jährigen und bei 53 % der über 80-Jährigen unter 2 Kilometern.

Die Einzugsgebiete für reguläre Wohnungen, die sich explizit an ältere Menschen richten, sind damit sehr klein, vor allem in nicht-städtischen Regionen. Der Anteil der Personen im Alter ab 76 Jahren in privaten Wohnverhältnissen an der Gesamtbevölkerung liegt bei 7.9 %. Von den Umziehenden ab 76 Jahren wählen 75 % einen neuen Wohnort innerhalb einer Distanz von bis 8 Kilometer zeigen, 50 % der Umziehenden nur bis 2 Kilometer. Der Anteil der Personen im Alter ab 66 Jahren liegt bei rund 17 %, wobei auch ihre Umzugsdistanzen nur geringfügig grösser sind.

Das geringe Umzugsverhalten könnte eine mögliche Erklärung für das geringe Angebot an Mehrfamilienhäusern, deren Wohnungen überwiegend an ältere Menschen vermietet werden, sein. Sucht man über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister verknüpft mit der Statistik der Bevölkerung jene Gebäude, in denen mindestens 80 % der Haushalte ausschliesslich aus Personen ab 70 Jahren bestehen, und die mit mindestens 10 privaten Wohneinheiten über eine gewisse Grösse verfügen, so lassen sich schweizweit nur 326 dieser Mehrfamilienhäuser finden. Die Detailanalyse einer zufälligen Stichprobe zeigt weiter, dass der Grossteil dieser Wohnlösungen spezielle Einrichtungen sind, in denen Pflegeservices im Haus angeboten werden. Explizit für ältere Menschen errichtete Wohnlösungen, die auch zum überwiegenden Teil von dieser Zielgruppe bewohnt werden, organisatorisch und räumlich von Pflegeeinrichtungen unabhängig sind, sind also insgesamt rar. Dies impliziert jedoch nicht, dass es nicht mehr Überbauungen gibt, die sich explizit an ältere Menschen richten oder für diese geeignet sind. Die Datenanalyse zeigt jedoch, dass diese hinsichtlich Altersstrukturen faktisch viel stärker durchmischt sind, gewollt oder ungewollt. Autonom lebende ältere

<sup>4</sup> In dieser Hochrechnung werden mehrfache Umzüge derselben Personen nicht berücksichtigt, der tatsächliche Anteil umziehender Personen wird damit tendenziell leicht unterschätzt.

Personen in Mehrfamilienhäusern leben also grösstenteils durchmischt mit anderen Alterskategorien. Gebäude, die ausschliesslich von älteren Personen bewohnt werden, sind fast ausschliesslich Alters- oder Pflegeheime, oder Gebäude, die in einem direkten organisatorischen oder räumlichen Kontext zu Pflege- oder Betreuungseinrichtungen stehen. Insgesamt verbleiben Menschen im letzten Drittel des Lebens also überwiegend in ihrer Wohnung oder ihrem Haus, bis der Gesundheitszustand einen Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim erfordert. Anbieter altersgerechter Wohnungen im regulären Wohnungsmarkt, die eine Verbesserung der Wohnsituation vor dem Eintritt in eine Pflegeeinrichtung ermöglichen wollen, stellt das vor grosse Herausforderungen: Die Dichte älterer Menschen muss in einem Gebiet sehr hoch sein, weil nur wenige von ihnen tatsächlich einen Umzug in Erwägung ziehen.

In diesem Zusammenhang stellt sich insbesondere die Frage, ob sich der Verbleib in ungünstigen Wohnsituationen oder Gebäudetypen auch in früheren Eintrittszeitpunkten in Pflegeeinrichtungen niederschlägt. Oder anders ausgedrückt: Können Menschen, die eine für das Alter ungünstige Wohnsituation frühzeitig ändern, einen Umzug in Alters- oder Pflegeheime hinauszögern oder gar vermeiden? Derzeit wird die Wohnsituation im hohen Alter kaum verändert, für einen Umzug in eine altersgerechte Wohnlösung müssten also klare Anreize bestehen, etwa eine Lageverbesserung innerhalb des Quartiers, sodass zum einen die Erreichbarkeiten von Infrastruktur für den Alltag verbessert werden, zum anderen das gewohnte Quartier und die sozialen Kontakte nicht aufgegeben werden müssen. In Gebieten, in denen kein ausreichendes Angebot besteht oder geschaffen werden kann, müsste den älteren Personen daher ein Verbleib in ihrer gegenwärtigen Wohnsituation durch professionelle Pflege und Unterstützung zu Hause erleichtert werden.

Die Schwierigkeit, spezielle Alterswohnungen zu positionieren und auch auszulasten, bleibt jedoch bestehen. So muss das «Altersgerechte» zum Standard in Neubauten und bei Sanierungen werden. Dies betrifft zum einen die geeignete Konzeption dieser Wohnungen. Zum anderen muss älteren Menschen aber auch der Zugang zu diesen Wohnungen ermöglicht werden, vor allem durch faire Vermietungsprozesse und die Zusicherung, langfristig in dem neuen Wohnverhältnis verbleiben zu können. Auch im Bericht von Althaus und Birrer (2020) wird darauf hingewiesen, dass ältere Menschen eine passende Wohnsituation benötigen und falls diese fehlt, der Zugang zum Wohnungsmarkt verbessert werden sollte. Besonders in angespannten Wohnungsmärkten wie Zürich, Basel, Bern oder der Genferseeregion stellt dies eine erhebliche Herausforderung dar. Wohnungsinserate erscheinen oft nur kurzzeitig und online, was eine schnelle, meist digitale Bewerbung und einen raschen Umzug erfordert. Dies ist für ältere Menschen schwierig, vor allem, wenn sie nicht ausreichend mit digitalen Prozessen vertraut sind. Zudem ist ein Umzug im Alter häufig belastend, da viele ungern ihre vertraute Umgebung und das dort aufgebaute Hilfsnetzwerk aufgeben möchten. Ein Umzug erfordert daher oft eine längere Phase der Planung und Überlegung (Althaus und Birrer, 2020).

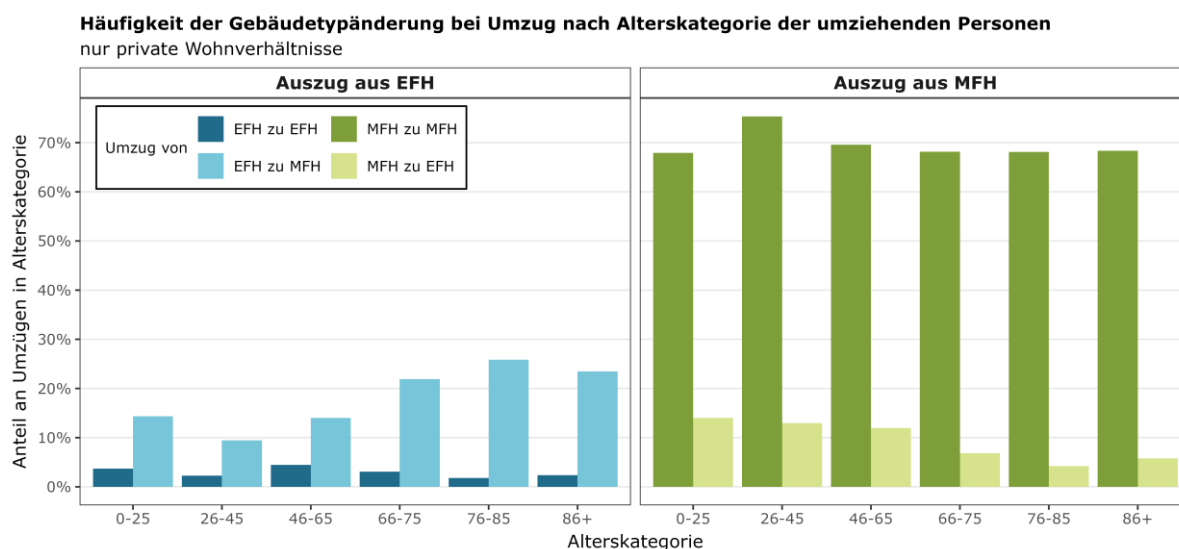
## **4.2 Veränderung der Wohnsituation nach Umzügen**

Dieses Kapitel beschreibt, wie sich Wohnsituationen durch einen Umzug verändern. Aufgrund der geringen Mobilität betreffen die folgenden Ausführungen insgesamt nur wenige Menschen. Im Jahr 2022 zogen nur 5.1 % oder 39'000 der über 76-Jährigen um, jeweils zur Hälfte in reguläre Wohnungen und in Alters-/Pflegeheime. 19'500 Menschen dieser Altersgruppe (0.2 % der Bevölkerung) respektive 50'000 Menschen (0.6 % der Bevölkerung), die 66 Jahre oder

älter sind, ziehen jährlich im regulären Wohnungsmarkt um. Auch wenn die Wohnmobilität im Alter gering ist, können aus dem Umzugsverhalten<sup>5</sup> Rückschlüsse gezogen werden, wie ältere Haushalte ihre Wohnsituation ändern.

### 4.2.1 Änderung Gebäudetyp durch Umzug

Abbildung 25 zeigt, dass alte Menschen von Einfamilien- zu Mehrfamilienhäusern tendieren. Im Jahr 2022 wohnten Personen ab 76 Jahren zu 27 % in EFH und zu 73 % in MFH. Gibt es in diesem Alter einen Umzug, ist praktisch immer eine Wohnung in einem MFH das Ziel – dies unabhängig davon, ob der Haushalt vor dem Umzug in einem EFH oder MFH gelebt hat: 93 % der Personen im Alter von 76 Jahren oder älter, die vor dem Umzug in einem EFH wohnen, ziehen in ein MFH. Diejenigen, die bereits vor dem Umzug in einem MFH wohnen, ziehen zu 94 % wieder in ein MFH. Umzüge in ein EFH erfolgen insgesamt nur mit einer relativen Häufigkeit von 6 %.



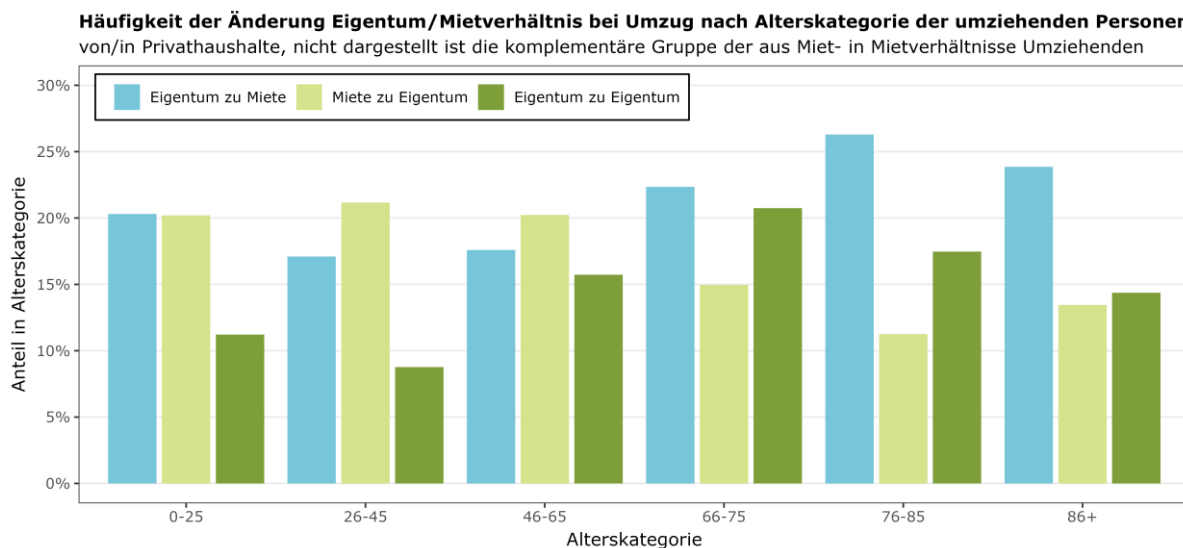
**Abbildung 25: Häufigkeit der Gebäudetypänderung bei Umzug von/in private Wohnverhältnisse nach Alterskategorie der umziehenden Personen, Umzüge aus 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Für die Umzugshäufigkeit von Personen ab 76 Jahren spielt es kaum eine Rolle, ob die Person bisher in einem EFH oder MFH gewohnt hat: Personen aus beiden Gebäudetypen haben in etwa dieselbe Umzugsquote. Der Umstand, ob eine Person ab 76 Jahren in einem EFH oder MFH wohnt, spielt damit weder für die Umzugshäufigkeit noch für die neu bezogene Gebäudeart (EFH oder MFH) eine entscheidende Rolle. Der Umzug in MFH ist zwar auch in anderen Alterskategorien dominant, allerdings ist die Wahrscheinlichkeit, in ein MFH zu ziehen, in einem Alter ab 66 Jahren höher als bei jüngeren Haushalten.

Der Umstand, dass Umzüge von älteren Haushalten fast immer eine Wohnung in einem MFH als Ziel haben, spiegelt sich ebenso in den Änderungen der Besitzverhältnisse wider (Abbildung 26): Rund 25 % der Umzüge im Alter von 76 oder mehr Jahren finden von selbstbewohntem

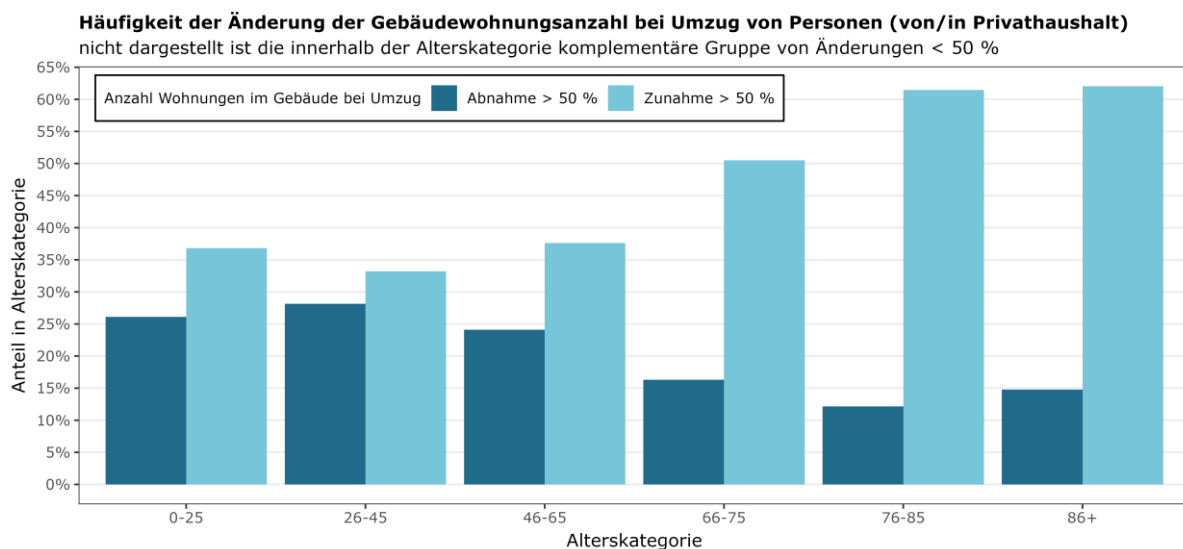
<sup>5</sup> In diesem Abschnitt werden nur Umzüge von und in private Wohnverhältnisse betrachtet. Umzüge in Kollektiv- und Sammelhaushalte (in den höheren Alterskategorien sind dies meist Alters- und Pflegeheime) werden somit nicht berücksichtigt.

Eigentum zu Miete statt, während nur 11 % bis 13 % von Miet- zu Eigentumsobjekten erfolgen. Die Mieterquote steigt durch Umzüge im Alter ab 66 Jahren an, während dies bei jüngeren Haushalten umgekehrt ist.



**Abbildung 26: Häufigkeit der Änderung des Eigentumsstatus bei Umzug nach Alterskategorie der umziehenden Personen, Umzüge 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Rund 93 % der älteren Personen zielen bei Umzügen auf Wohnungen in MFH und damit tendenziell auf grössere Gebäude ab als jene, in denen sie vor dem Umzug gelebt haben. Zudem sind in den neu bezogenen Gebäuden deutlich mehr Wohnungen als in den vor dem Umzug bewohnten Gebäuden: Bei über 60 % der Personen ab 76 Jahren steigt die Anzahl der Wohnungen im Gebäude nach einem Umzug um mehr als 50 %, siehe Abbildung 27. Nur sehr wenige Personen dieses Alters ziehen in Gebäude mit deutlich weniger Wohnungen. Dieses Muster ist bei jüngeren Personen bis 65 Jahren deutlich weniger stark ausgeprägt.



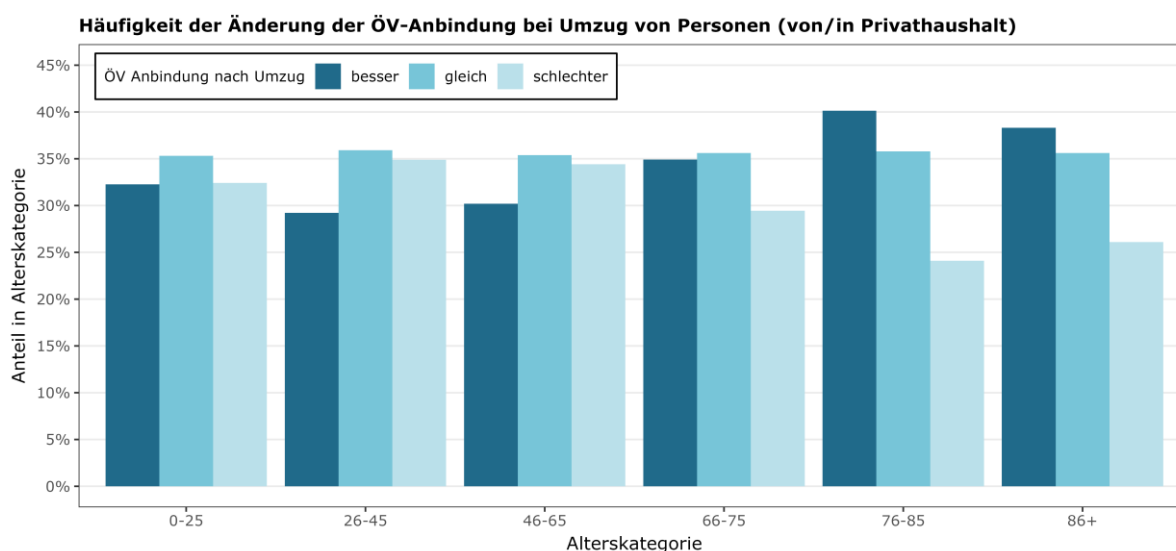
**Abbildung 27: Häufigkeit der Änderung der Gesamtanzahl der Wohnungen im Gebäude bei Umzug von Personen in privaten Wohnverhältnissen, Umzüge 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

Wenig überraschend ziehen Personen über alle Alterskategorien bei Umzügen häufiger aus älteren in jüngere Gebäude (siehe Anhang 6.5) als umgekehrt. Bei Personen bis 65 Jahre ziehen rund die Hälfte in neuere Gebäude, während etwa 35 % deutlich ältere Gebäude beziehen, als sie bisher bewohnt haben. Bei älteren Personen ab 66 Jahren akzentuiert sich dieses Bild deutlich: Bereits die 66- bis 75-Jährigen ziehen zu über 60 % in ein neueres als das bisher bewohnte Gebäude. Bei den Ab-76-Jährigen sind dies sogar rund 70 %. Dies kommt jedoch nicht zwingend daher, dass ältere Haushalte gezielt neuere (und damit oft hindernisfreie) Wohnungen suchen. Zum Teil liegt dies auch daran, dass die Wahrscheinlichkeit in eine neuere Wohnung zu ziehen höher ist, je höher das Alter der momentan bewohnten Wohnung ist. Da ältere Personen aufgrund der geringen Umzugsquote meist auch in älteren Wohnungen leben (Abbildung 8), ist die Wahrscheinlichkeit, dass sie bei einem Umzug in eine neuere Wohnung ziehen, für diese Altersgruppe vergleichsweise hoch.

Insgesamt zeigt sich hinsichtlich Umzügen zwischen Gebäudetypen kein einheitliches Bild, ausser dass die Zielwohnungen in MFH liegen, die grösser und neuer sind als das bisherige Gebäude.

#### 4.2.2 Änderung Mikrolage durch Umzug

Wie bereits in Abschnitt 4.1 gezeigt, ist die Umzugsdistanz gerade bei Personen ab 76 Jahren mit rund zwei Kilometern im Median sehr gering. Entsprechend ändert sich durch einen Umzug die Makrolage nur sehr selten und Personen verbleiben auch bei einem Umzug meist im selben Raumtyp. Die folgende Analyse beschränkt sich daher auf die Änderung der Mikrolage. Abbildung 28 zeigt, dass sich die ÖV-Erreichbarkeit für ältere Menschen tendenziell verbessert, während diese Tendenz bei jüngeren Altersklassen nicht beobachtet wird.

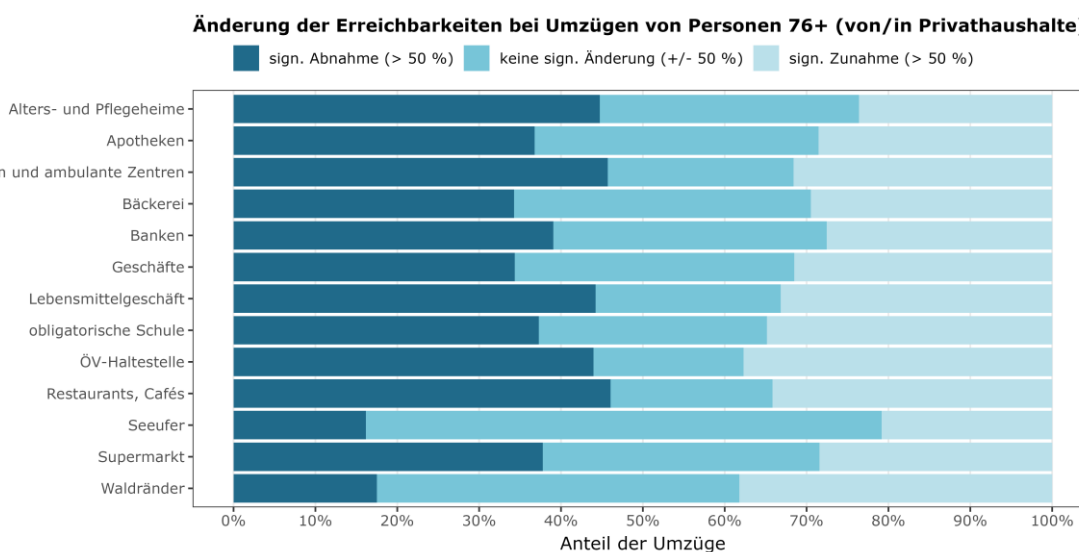


**Abbildung 28: Häufigkeit der Änderung der ÖV-Güteklasse bei Umzug von Personen in privaten Wohnverhältnissen, Umzüge 2012-2022. Quellen: BFS, ARE (eigene Darstellung).**

Betrachtet man für Personen ab 76 Jahren die Änderung der Erreichbarkeit von weiteren Punkten der Infrastruktur (Abbildung 29) nach einem Umzug, so ist kein klares Muster zu

erkennen. Sollte es in diesem Alter zu einem Umzug kommen, scheint also oft ein anderer Grund als die Verbesserung der Mikrolage ausschlaggebend zu sein.

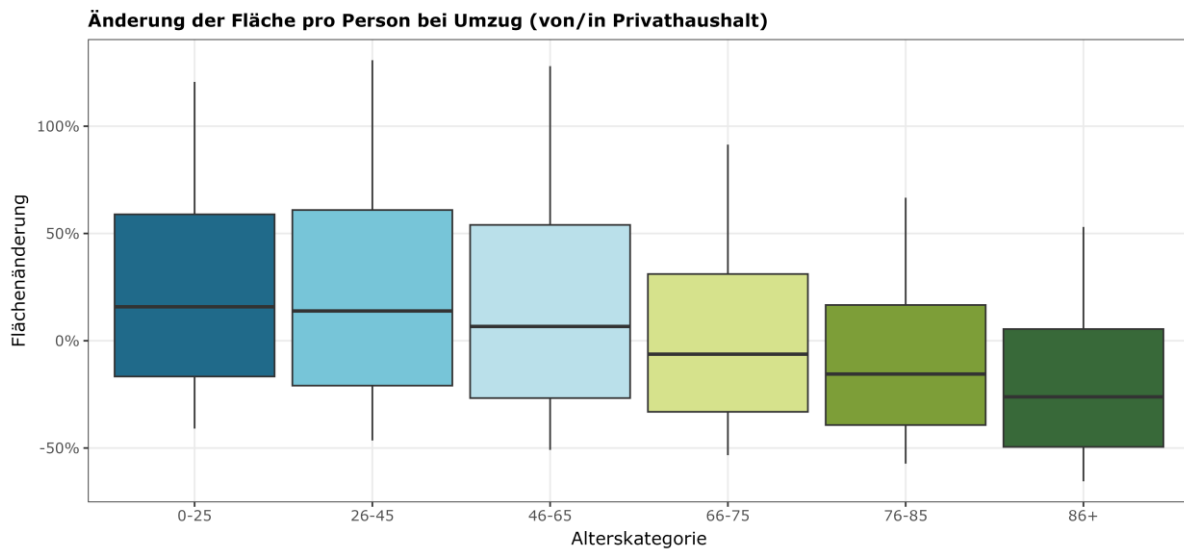
Personen ab 76 Jahren ziehen nur leicht öfter an einen Standort mit geringerer Hangneigung. Rund 30 % der Umzüge enden in flacherem Gelände, während nur rund 18 % der Umzüge in steileres Gelände führen und 52 % zu keiner signifikanten Änderung führen. Ebenso schwach ausgeprägt ist dieses Muster auch bei Umzügen von 66- bis 75-Jährigen, während dieses Muster bei jüngeren Personen gar nicht erkennbar ist (Anhang 6.6). Daraus lässt sich aber nicht schliessen, dass ältere Haushalte steilere Lagen gezielt verlassen, sondern es dürften auch hier andere Gründe als eine Verbesserung der Mikrolage hinsichtlich Hangneigung ausschlaggebend für einen Umzug sein.



**Abbildung 29: Änderung der Erreichbarkeit von Punkten der Infrastruktur bei Umzügen von Personen ab 76 Jahren von/in private Wohnverhältnisse, Umzüge 2012-2022. Quelle: BFS, ARE (eigene Darstellung).**

### 4.2.3 Änderung Wohnungstyp durch Umzug

Die Tendenz zur Flächenverkleinerung bei Umzügen in privaten Wohnverhältnissen im Alter besteht: Wenn ein Umzug im Alter stattfindet, dann reduzieren 65 % der Ab-76-Jährigen die Fläche pro Person im Haushalt. Im Median unter allen Personenumzügen wird die Fläche pro Person um 18 % reduziert, ein Viertel reduziert sie sogar um 41 %. Mit der Fläche wird bei einem Umzug von älteren Personen auch die Zimmeranzahl pro Person verkleinert. 53 % der 76- bis 85-Jährigen und 65 % der Personen ab 86 Jahren verkleinern bei einem Umzug die Zimmerzahl pro Person um mehr als 20 %, während nur 18 % respektive 14 % die Anzahl Zimmer pro Person bei einem Umzug um mehr als 20 % erhöht. Ein Umzug von Haushalten ab 76 Jahren geht also oft mit einer Verkleinerung des Flächenkonsums und Erhöhung der Belegungsdichte einher. Das in Abschnitt 3.2 beschriebene Problem des übermässigen Flächenkonsums im Alter wird also durch Umzüge reduziert, jedoch sind Umzüge in diesem Alter zu selten, um für den Wohnungsmarkt insgesamt einen grossen Effekt hinsichtlich Flächenfreigabe zu haben.

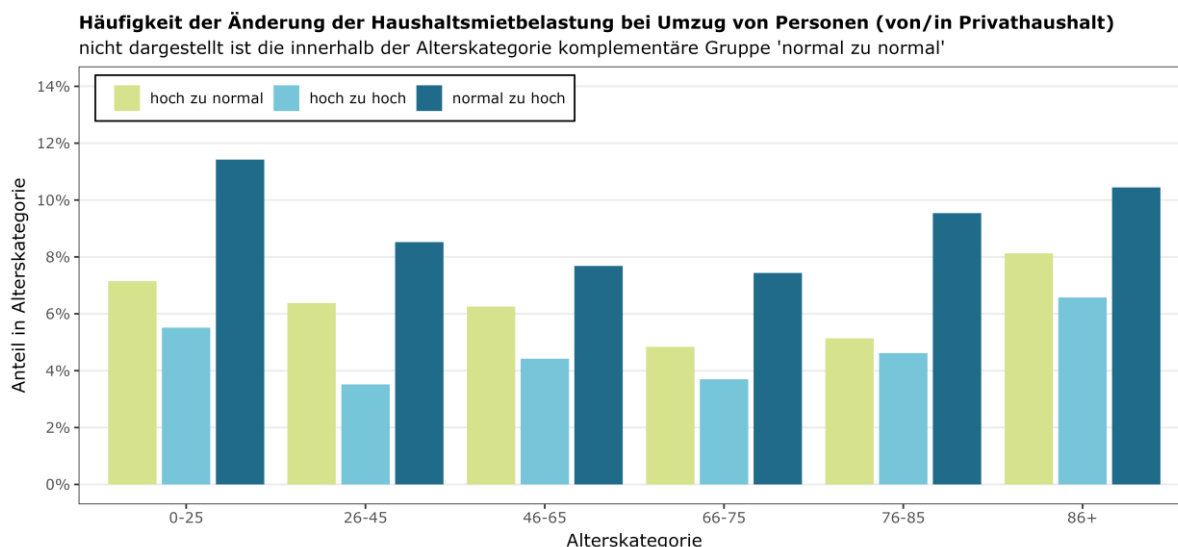


**Abbildung 30: Änderung der Wohnfläche pro Person bei Umzug von/in private Wohnverhältnisse nach Alterskategorie der umziehenden Personen, Umzüge aus 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

#### 4.2.4 Änderung finanzielle Belastung durch Umzug

Eine Analyse der in Abschnitten 2.3 und 2.4 beschriebenen Einkommens- und Mietkostendaten zeigt, dass Personen im höheren Alter bei einem Umzug eine höhere Mietbelastung des Haushalts in Kauf zu nehmen bereit sein müssen, siehe Abbildung 31. Kritisch kann die Zunahme besonders dann sein, wenn die Mietbelastung über die oft angenommen Schwelle der Leistbarkeit steigt, die dadurch definiert ist, dass der Bruttomietzins nicht mehr als ein Drittel des Bruttohaushaltseinkommens übersteigen darf. Dieser kategorische Wechsel von einer normalen zu einer hohen Mietbelastung betraf im betrachteten Zeitraum rund 7 % der Personen, die im Alter von 66-75 Jahren umgezogen sind. Bei Umzügen von Personen im Alter von 76 bis 85 Jahren stiegen knapp 10 % von einer vorher normalen auf eine hohe Mietbelastung. Bei Personen ab 86 Jahren waren es etwas über 10 %. In jeder Altersgruppe ist dieser Anteil höher als der Anteil derjenigen, die ihre Mietbelastung durch einen Umzug von zuvor hoch auf normal reduzieren konnten. Insgesamt bewegt sich der Grossteil der älteren Bevölkerung innerhalb des Niveaus einer normalen Mietbelastung, für Personen von 66 bis 75 Jahren sind dies 84 %, bei 76- bis 85-Jährigen 81 %, bei Ab-86-Jährigen 75 %.





**Abbildung 31: Häufigkeit der Änderung der kategorischen Mietbelastung eines Haushalts bezogen auf Umzüge von Personen in privaten Wohnverhältnissen im Jahr 2022. Quellen: BFS, ZAS (eigene Darstellung).**

Die Vermutung, dass die Umzugshäufigkeit stark durch die Einkommensverhältnisse beeinflusst wird, kann nicht bestätigt werden, siehe Anhang 6.7. Während im Alter von 26 bis 45 Jahren Personen mit höheren Einkommen häufiger umziehen, verschwindet dieser Zusammenhang im Alter zusehends. Für über 66-jährige Personen ist kaum noch ein nennenswerter Zusammenhang erkennbar. Nur in sehr kleiner Tendenz ziehen Personen ohne in der ZAS erhobene Einkommen (oft sind dies Frauen, die keiner Erwerbstätigkeit nachgingen) eher um als Personen mit höheren Einkommen. Insgesamt scheint die Wohnmobilität im Alter aber nur sehr schwach mit dem Einkommen zu korrelieren und Umzüge scheinen die Mietbelastung in aller Regel nicht entscheidend zu erhöhen.

### 4.3 Faktoren für Umzüge in Altersheime

Im Kapitel 3 wurden verschiedene mögliche Problemfelder für das Wohnen im Alter anhand der aktuellen Wohnsituation analysiert. Im bisherigen Kapitel 4 wird aufgezeigt, dass diese verschiedenen potenziellen Problempunkte nur wenig Einfluss auf die Wohnmobilität von älteren Haushalten haben. Unter den Prämissen, dass viele ältere Haushalte in potenziell nicht für das zunehmende Alter geeigneten Wohnungen leben und sie dies nur sehr selten durch Umzüge ändern, stellt sich die Frage, ob die erwähnten Problempunkte mit einem früheren Eintritt in ein Alters- oder Pflegeheim zusammenhängen.

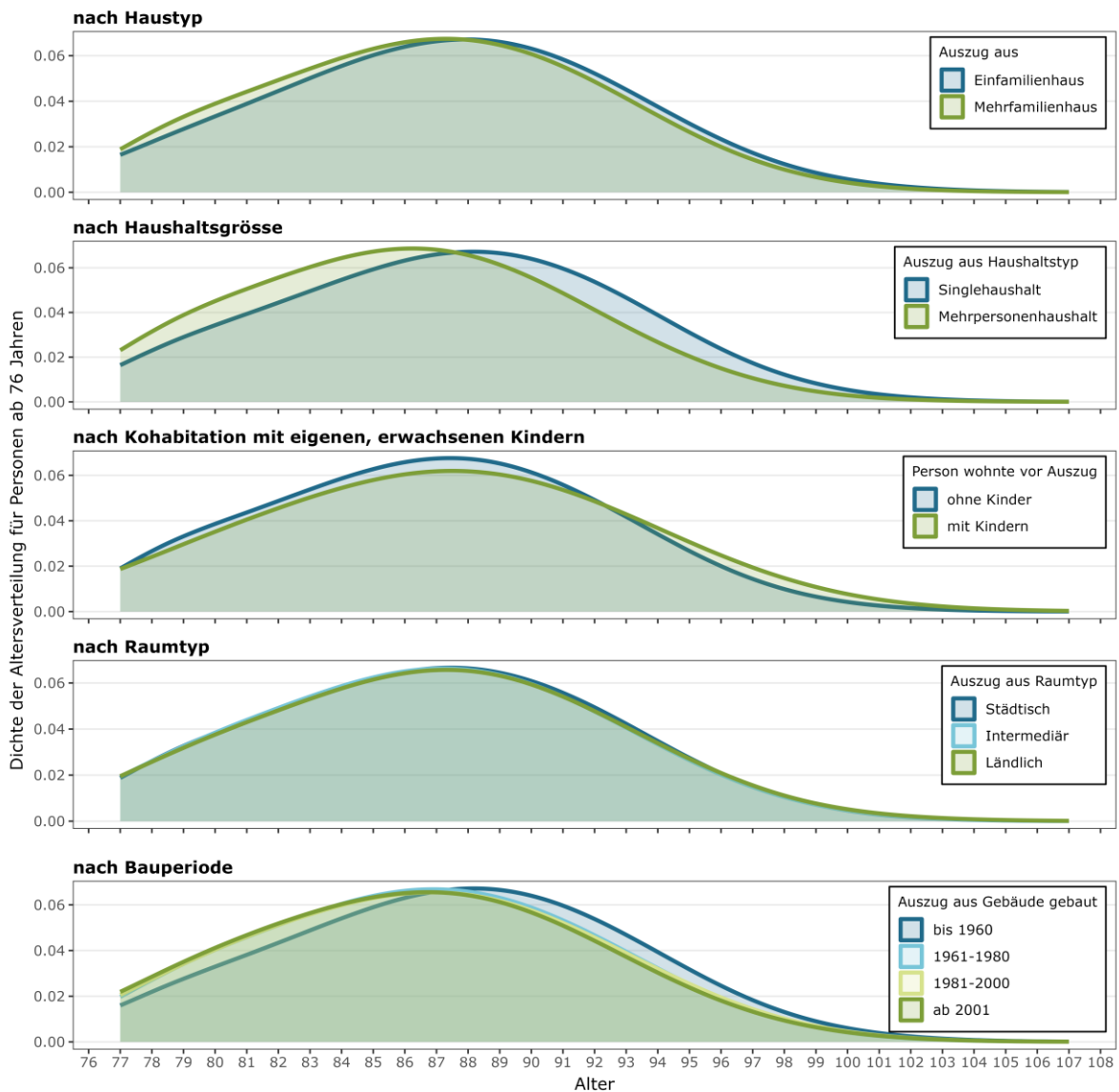
Abbildung 32 zeigt, wie verschiedene Wohnfaktoren mit dem Eintritt in ein Alters- oder Pflegeheim zusammenhängen. So ziehen Personen ab 76 Jahren, die in einem EFH leben, geringfügig später in ein Alters- oder Pflegeheim als Bewohnende eines MFH. Dieser Unterschied ist zwar statistisch signifikant, aufgrund der kleinen Effektgrösse von nur wenigen Monaten besteht jedoch keine praktische Relevanz. Auch bei den Faktoren «Raumtyp» und «Leben mit oder ohne Kinder» gibt es keinen, bzw. für die Praxis keinen relevanten Unterschied im Eintrittsalter.

Leicht grössere Unterschiede sind jedoch bezüglich der Faktoren Haushaltstyp und Bauperiode sichtbar. In beiden Fällen widersprechen diese jedoch den Hypothesen, dass ältere Personen aus Einpersonenhaushalten, bzw. Personen aus älteren und damit vermeintlich weniger altersgerechten Gebäuden jeweils früher in ein Alters- oder Pflegeheim umziehen. Die Daten zeigen indes, dass Personen aus Einpersonenhaushalten im Durchschnitt rund 1.4 Jahre später in ein Alters- oder Pflegeheim ziehen, als dies Personen aus Mehrpersonenhaushalten tun. Dies widerspricht der These, dass ältere Menschen aufgrund der Unterstützung in Mehrpersonenhaushalten länger autonom wohnen können. Ebenso wurde angenommen, dass Menschen in neueren Häusern aufgrund von Hindernisfreiheit länger autonom leben können. Auch diese These wird durch die Daten nicht bekräftigt: Menschen ab 76 Jahren, die in Gebäuden leben, die vor 1960 gebaut wurden, ziehen im Durchschnitt rund 0.9 Jahre später in ein Altersheim als Menschen, die in neueren Gebäuden leben. Ein möglicher Grund hierfür könnte sein, dass der Unterschied der Altersheimkosten zur Miete bei älteren Gebäuden aufgrund tendenziell längerer Mietdauern grösser ausfällt.

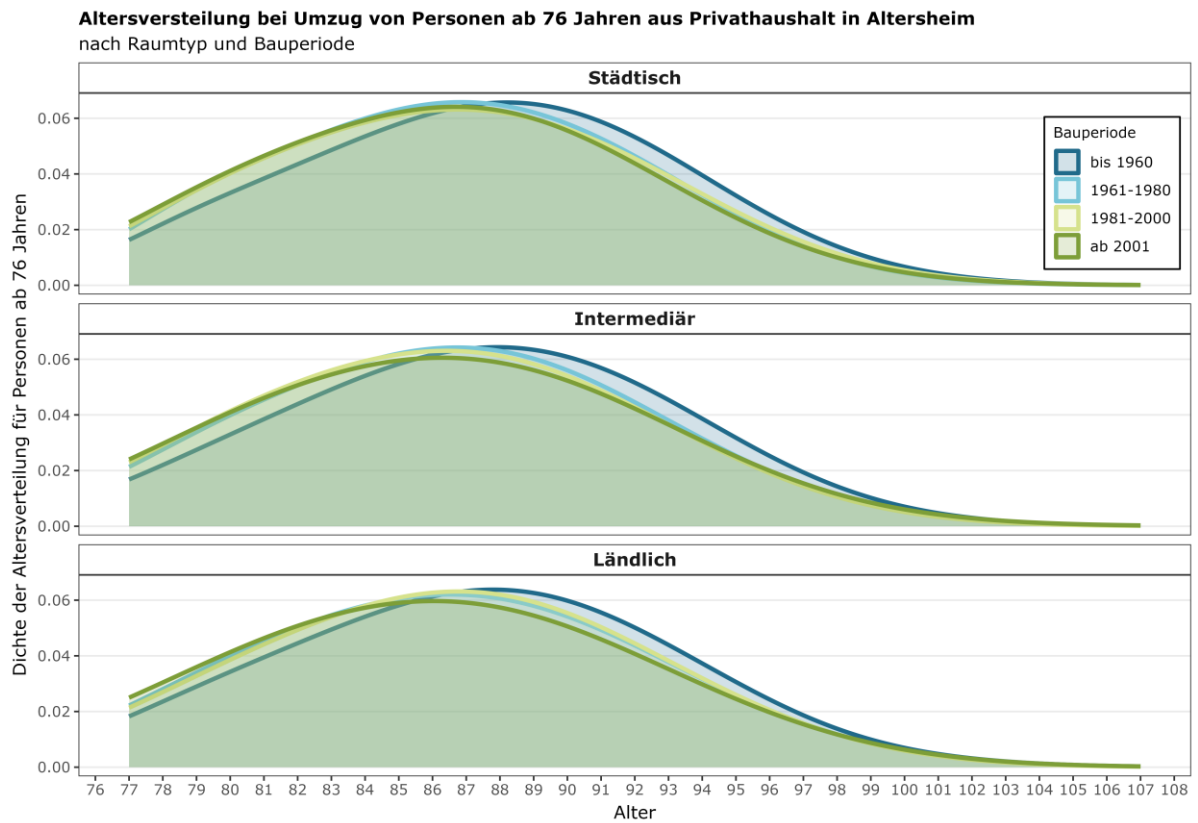
Abbildung 33 untersucht die Beobachtung, dass Personen aus älteren Gebäuden im Durchschnitt um 0.9 Jahre später in ein Alters- oder Pflegeheim ziehen, vertieft in Abhängigkeit von sowohl Raumtypologie als auch Gebäudealter. Es zeigt sich, dass der Effekt über alle Raumtypen hinweg gefunden wird und auch quantitative Unterschiede gering sind. Die Raumtypologie hat in dieser Betrachtung somit keine praktisch relevante Effektgrösse: Im Vergleich zu Umziehenden aus Gebäuden ab 1961 ziehen Personen aus Gebäuden bis 1960 in städtischen Gebieten im Durchschnitt um 0.9 Jahre, in intermediären Gebieten um 1 Jahr und in ländlichen Gebieten um 0.8 Jahren später in eine Alters- oder Pflegeeinrichtung.

Da in den meisten Fällen der Gesundheitszustand der Menschen der treibende Faktor für einen Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim sein dürfte, sind diese Ergebnisse nicht direkt erklärbar. So ist es zum Beispiel denkbar, dass Menschen mit starken gesundheitlichen Einschränkungen bereits einmal aus ihrer angestammten Wohnsituation in einen hindernisfreien Neubau umziehen mussten, bevor der Aufenthalt im Altersheim unausweichlich wird. Da viele Wohnungsangebote für ältere Menschen auch in einem organisatorischen Kontext zu Altersheimen stehen (siehe Kapitel 4.1), kann dieser Umzug auch bereits als Schritt in Richtung Altersheim interpretiert werden. Menschen, die sich bis ins hohe Alter einer guten Gesundheit erfreuen und alleine leben können, haben dagegen weniger Gründe, ihren alteingesessenen Wohnsitz in den Neubau zu verlagern.

**Altersverteilung bei Umzug von Personen ab 76 Jahren aus Privathaushalt in Altersheim**



**Abbildung 32: Verteilungsdichte für Personen ab 76 Jahren bei Umzug aus Privathaushalt in Alters- oder Pflegeheim jeweils nach Haustyp, Haushaltsgrössen, Kohabitation mit Kindern, Raumtyp und Bauperiode des bewohnten Gebäudes. Umzüge aus 2012-2022. Quellen: BFS, ARE (eigene Darstellung).**



**Abbildung 33: Verteilungsdichte für Personen ab 76 Jahren bei Umzug aus Privathaushalt in Alters- oder Pflegeheim nach Raumtyp und Bauperiode des bewohnten Gebäudes. Umzüge aus 2012-2022. Quellen: BFS, ARE (eigene Darstellung).**

## 5 Fazit

### **Ziel der Studie**

Aus qualitativen Studien und einschlägiger Literatur lassen sich ideale Wohnsituationen für ältere Menschen ableiten. Dieser Bericht ergänzt die bestehende Literatur um eine quantitativ deskriptive Beschreibung der faktischen Wohnsituation und der Wohnmobilität im Alter.

### **Wohnsituation älterer Menschen**

Die Ergebnisse dieser Studien zeigen, dass die überwiegende Mehrheit von Menschen ab 76 Jahren unter verschiedenen Gesichtspunkten in günstigen Bedingungen wohnt. Sie leben oft in zentral gelegenen Mehrfamilienhäusern in einem infrastrukturell gut erschlossenen Umfeld zu günstigen Mieten und auch mit tiefer Mietbelastung. Allerdings gibt es Herausforderungen, insbesondere durch das hohe Alter vieler Gebäude. 63 % der Wohnungen von Personen ab 76 Jahren wurden vor 1980 gebaut – zu einer Zeit, als Barrierefreiheit nur selten berücksichtigt wurde. Anpassungen an altersgerechte Standards sind oft nur mit grossem Aufwand möglich.

Rund ein Viertel der Haushalte, die ausschliesslich aus Personen ab 76 Jahren bestehen, wohnen in Einfamilienhäusern. Diese Zahl entspricht mit 24 % nahezu dem landesweiten Durchschnitt von 22 %. Die oft geäusserte Vermutung, ältere Menschen würden unverhältnismässig viele Einfamilienhäuser beanspruchen, konnte damit nicht bestätigt werden. Personen ab 76 Jahren, die ausschliesslich mit Personen derselben Altersgruppe in Einfamilienhäusern wohnen, machen lediglich 5.8 % der Einfamilienhausbewohnenden aus. Gemessen an der gesamten Schweizer Bevölkerung entspricht diese Personengruppe einem Anteil von 1.5 %, was zeigt, dass diese Gruppe nur einen geringen Einfluss auf die Wohnraumverfügbarkeit hat.

In Anlehnung an die gängige wissenschaftliche Literatur wurde besonderes Augenmerk auf ältere Menschen in Einpersonenhaushalten gelegt. Diese Gruppe ist häufig finanziell und sozial vulnerabel, da sie auf eine einzelne Rente angewiesen ist. Besonders betroffen sind alleinstehende Frauen, die aufgrund niedrigerer Erwerbseinkommen im Durchschnitt geringere Renten beziehen. Fast die Hälfte (47 %) der Frauen zwischen 76 und 85 Jahren lebt allein, bei den über 86-Jährigen steigt dieser Anteil auf 68 %. Insgesamt gab es 2022 in der Schweiz 273'897 alleinstehende Personen ab 76 Jahren, was rund 3 % der Gesamtbevölkerung entspricht. Rund dreiviertel hiervon sind Frauen.

### **Wohnmobilität ältere Menschen**

Die Mobilität älterer Menschen auf dem Wohnungsmarkt ist sehr gering. Im Jahr 2022 zogen nur 5.1 % der Personen ab 76 Jahren um, davon rund die Hälfte in Alters- oder Pflegeheime. Auf dem regulären Wohnungsmarkt verbleibt somit eine Umzugsquote von nur 2.5 %. Betrachtet man alle Menschen ab 66 Jahren, liegt diese Quote bei 3.1 %. Absolut betrachtet

betrifft dies jährlich etwa 50'000 Menschen, was lediglich 6.1 % aller registrierten Umzüge im regulären Wohnungsmarkt ausmacht.

Es bleibt unklar, ob ein erweitertes Angebot an altersgerechten Wohnungen die Umzugsquote steigern könnte. Studien und Literatur weisen darauf hin, dass ältere Menschen oft eine starke emotionale Bindung an ihre bisherige Wohnung haben und nur ungern umziehen. Dazu kommt der finanzielle Faktor: Langfristige Mietverträge führen oft zu Bestandsmieten, die deutlich unter den aktuellen Marktmieten liegen. Ein Umzug würde für viele ältere Menschen höhere Mietkosten bedeuten, was abschreckend wirkt – selbst wenn die meisten Haushalte diese Mehrkosten grundsätzlich bewältigen könnten. Auch in Zeiten besserer Verfügbarkeit von Wohnungen war die Umzugsquote nicht signifikant höher, sondern blieb über das letzte Jahrzehnt konstant niedrig, trotz deutlich sinkender Leerstandsquoten.

Ein weiteres Hindernis ist der geringe Umzugsradius: Die Hälfte der Umzüge älterer Menschen erfolgt innerhalb eines Radius von nur 2 Kilometern. Dies zeigt, wie stark ältere Menschen in ihrer unmittelbaren Umgebung verwurzelt sind und wie wichtig eine kleinteilige Verteilung altersgerechter Wohnangebote wäre. Gleichzeitig fehlen bei solchen Angeboten für die Anbieter oft Grösseneffekte und Nachfragesicherheit.

Diese Erkenntnisse sprechen dafür, ältere Menschen in der bisherigen Wohnung zu unterstützen. Hindernisfreiheit muss dafür nicht nur baulich gegeben sein, sondern auch prozessual. Digitale Prozesse, wenige, kurzfristige und kurze Besichtigungen respektive schnelle Entscheidungen seitens der Wohnungsbewerbenden benachteiligen ältere Menschen bei der Wohnungssuche. Würden hingegen im Vermietungsprozess ihre Bedürfnisse berücksichtigt, entstünde in den seltenen Fällen, in denen sich ältere Menschen für einen Umzug entscheiden, eine realistische Chance auf eine neue Wohnung. Die in diesem Bericht verwendete Schätzung der Renten auf Basis der früheren Erwerbseinkommen signalisiert, dass Menschen aufgrund ihres Alters finanziell nicht signifikant schlechter gestellt sind als jüngere Menschen, und auch aus diesem Grund nicht systematisch schlechtere Chancen für eine neue Wohnung haben sollten.

Der gesundheitliche Zustand der Menschen wurde in dieser Studie nicht untersucht. Dieser dürfte jedoch in den meisten Fällen darüber entscheiden, ob eine Wohnsituation tragbar ist oder nicht. Menschen, die sich auch im höheren Alter einer guten Gesundheit erfreuen, und in ihrer (langjährigen) Wohnsituation glücklich sind, haben keinen Grund zu handeln. Deshalb wird auch die Annahme, dass Menschen aus alten, nicht altersgerechten Wohnungen oder Einfamilienhäusern früher in Altersheime umziehen (müssen) als jene, die ihre Wohnsituation bereits verändert haben, nicht bestätigt. Ältere Menschen, die in Gebäuden leben, die vor 1960 erstellt wurden, ziehen 0.9 Jahre später in ein Altersheim als ältere Menschen, die bereits in ein neueres Mehrfamilienhaus umgezogen sind – möglicherweise gerade, weil ihr Gesundheitszustand sie dazu bewegt hat oder weil das Mehrfamilienhaus in der Nähe oder in einem organisatorischen Kontext zu einem Altersheim erstellt wurde.

### **Handlungsempfehlungen**

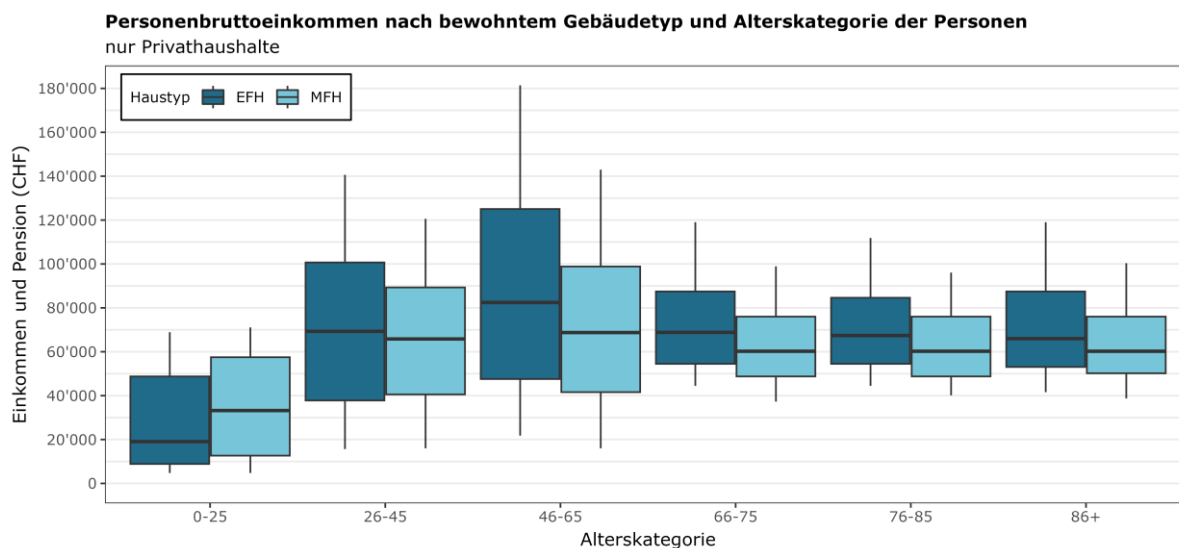
Insgesamt unterstützen die Beobachtungen einer im Alter abnehmenden Umzugsquote im regulären Wohnungsmarkt respektive einer im Alter ansteigenden Umzugsquote in Alters- und

Pflegeheime im hohen Alter die Thesen, dass Menschen im Alter selten freiwillig und präventiv handeln, oder dass dies nicht notwendig ist, weil sie sich in ihrer bestehenden Situation gut versorgen (lassen) können. Um die Wünsche und Bedürfnisse älterer Menschen bezüglich ihrer Wohnsituation zu unterstützen, spricht daher viel dafür, sie (1) in ihren bestehenden Wohnsituationen bestmöglich zu unterstützen, sie (2) in die regulären Wohnungsmärkte zu integrieren, falls sie sich für einen Umzug entscheiden und ihnen damit (3) ein möglichst langes selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. Spezifische neue Wohnangebote scheinen (4) dann erfolgreich zu sein, wenn sie Sicherheit durch geografische oder organisatorische Nähe zu Pflegeeinrichtungen oder Altersheimen vermitteln.

# 6 Anhang

## 6.1 Personeneinkommen

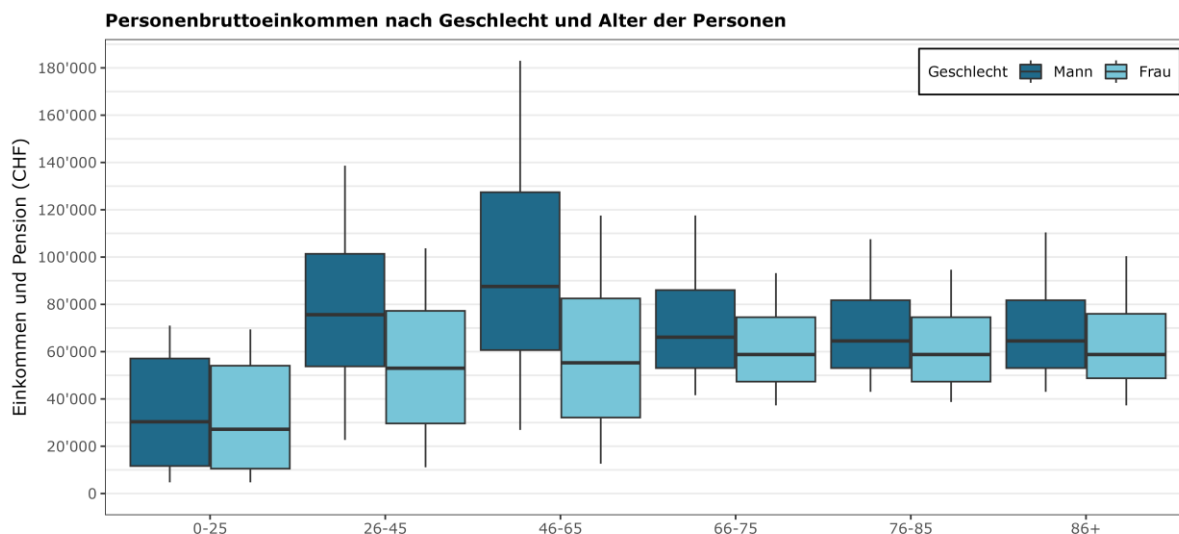
Abbildung 34 zeigt die Personeneinkommen nach Alterskategorie und bewohntem Gebäudetyp. Für Personen in Rente stehen gemäss der Datenlage die durchschnittlichen Einkommen über die gesamte Erwerbstätigkeit zur Verfügung, die als Schätzung der Rente dienen (siehe Kapitel 2.4 für weitere Details). In der Stichprobe berücksichtigt werden ausschliesslich Personen, die über ein Einkommen oder eine Pension verfügen. Damit sind Personen, die nicht erwerbstätig sind oder waren, nicht in der Verteilung berücksichtigt.



**Abbildung 34: Personenbruttoeinkommen nach bewohntem Gebäudetyp und Alterskategorie der Personen, Stand 31.12.2022. Quellen: ZAS, BFS (eigene Darstellung).**

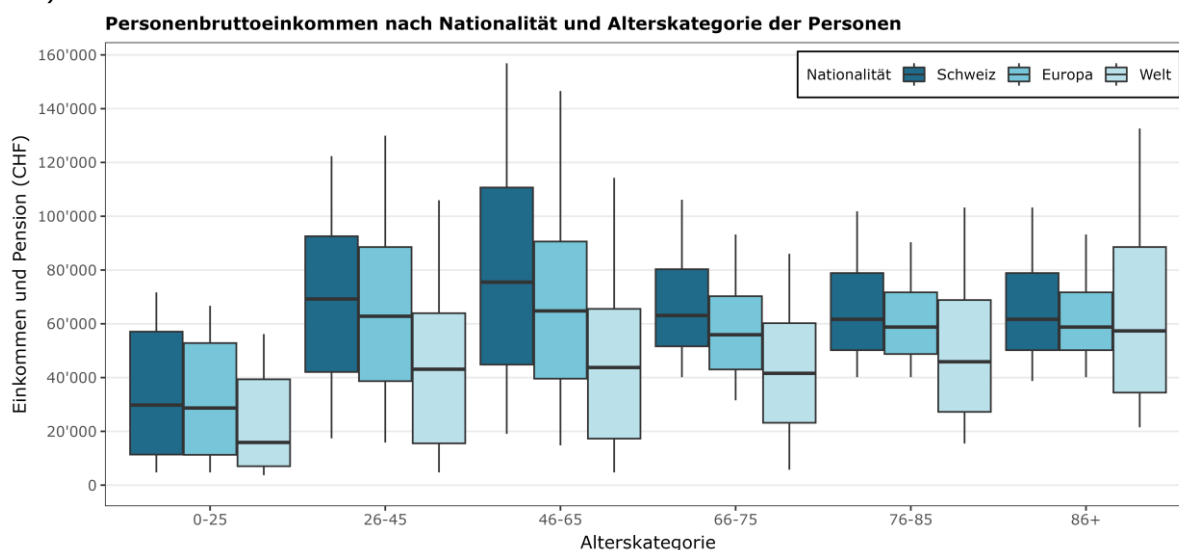
Abbildung 35 unterscheidet die Personenbruttoeinkommen nach Geschlecht und Alterskategorie und zeigt, dass Einkommen von Frauen sowohl während der Erwerbstätigkeit als auch im Alter tendenziell unter jenen der Männer liegen.





**Abbildung 35: Personenbruttoeinkommen nach Geschlecht und Alterskategorie der Personen, Stand 31.12.2022. Quellen: ZAS, BFS (eigene Darstellung).**

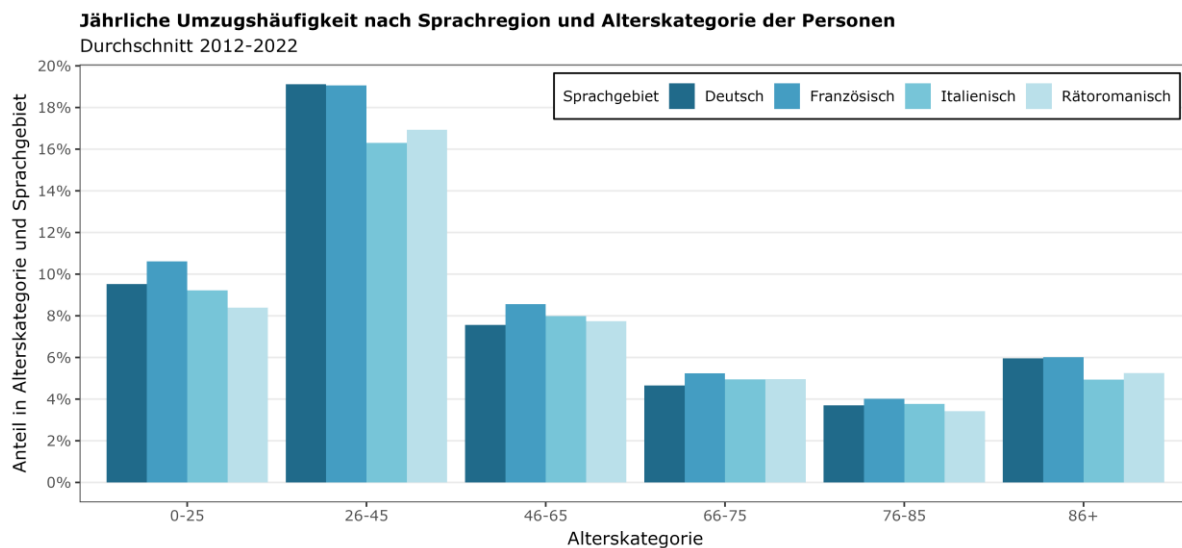
Abbildung 36 zeigt die Verteilung der Personeneinkommen nach Nationalität und Alterskategorie. In allen Alterskategorien haben Schweizer tendenziell die höchsten Gehälter, was ein Grund sein dürfte, dass ihr Flächenverbrauch höher ist (siehe Abbildung 19 in Kapitel 3.2).



**Abbildung 36: Personeneinkommen nach Nationalität und Alterskategorie der Personen, Stand 31.12.2022. Quellen: ZAS, BFS (eigene Darstellung).**

## 6.2 Umzugshäufigkeit nach Sprachregion

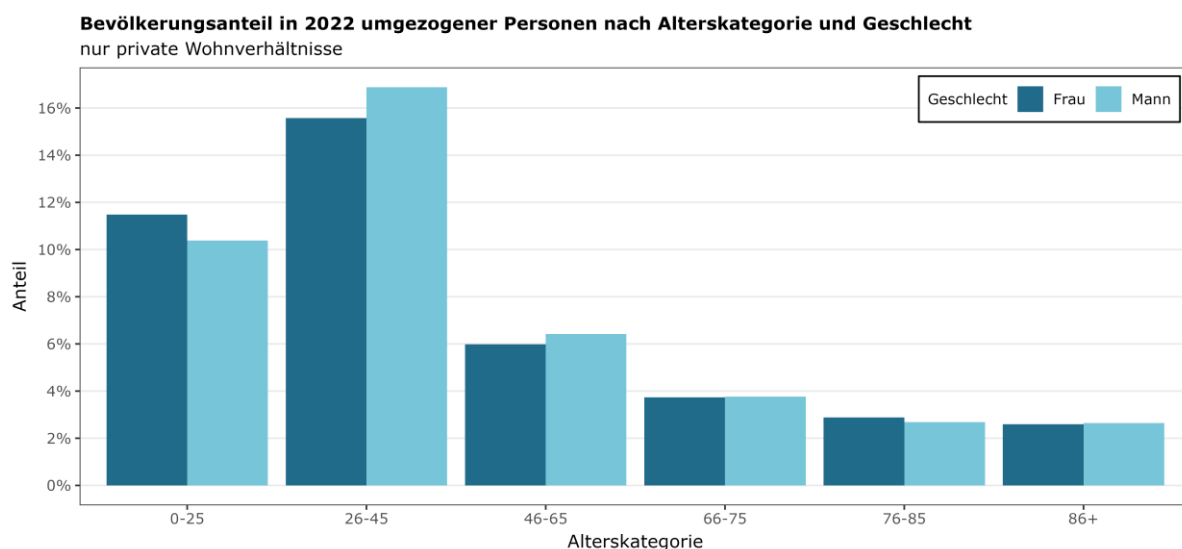
Die durchschnittliche jährliche Umzugshäufigkeit nach Sprachgebiet und Alterskategorie, siehe Abbildung 37, zeigt, dass die Alterskategorie einen grösseren Einfluss auf die Umzugshäufigkeiten hat als die nach Sprache unterschiedene Region.



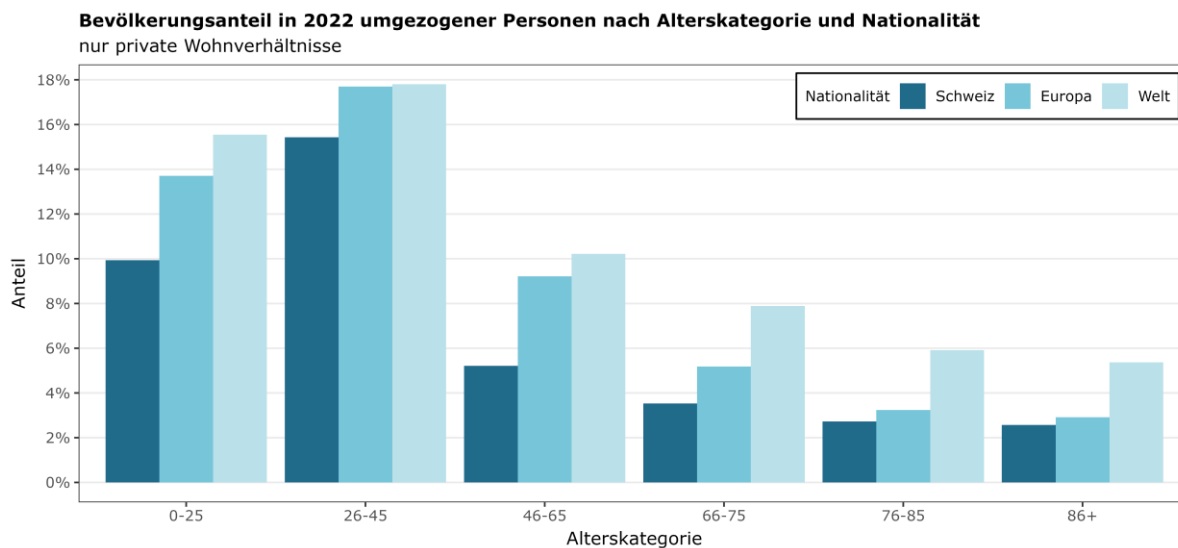
**Abbildung 37: Umzugshäufigkeiten nach Sprachgebiet und Alterskategorie, Umzüge aus 2012-2022.**  
Quelle: BFS (eigene Darstellung).

### 6.3 Umzugshäufigkeit nach Geschlecht und Nationalität

In Bezug auf Kapitel 4.1 zeigt sich in Abbildung 38 bzw. Abbildung 39, dass das Geschlecht der umziehenden Personen kaum einen Einfluss auf die Umzugshäufigkeit hat, die Nationalität jedoch eine grössere Rolle spielt.



**Abbildung 38: Umzugshäufigkeit von Personen nach Alterskategorie und Geschlecht im Jahr 2022.** Quelle: BFS (eigene Darstellung).



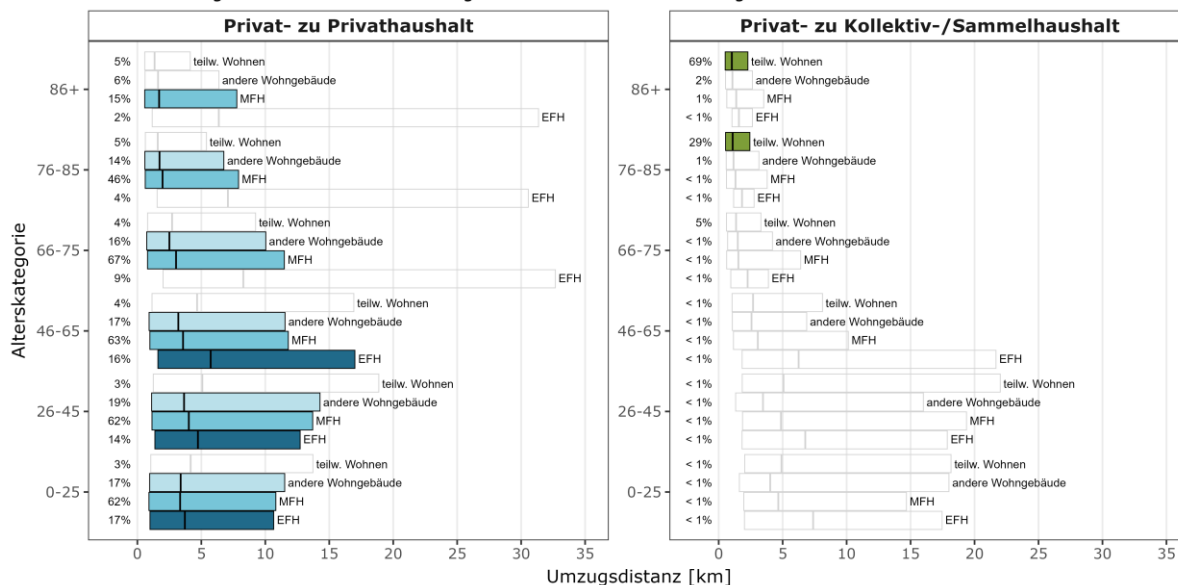
**Abbildung 39: Umzugshäufigkeit von Personen nach Alterskategorie und Nationalität im Jahr 2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

## 6.4 Umzugsdistanzen nach Haushaltstyp und Gebäudetyp

Wie in Kapitel 4.1 beschrieben, nehmen die durchschnittlichen Umzugsdistanzen im höheren Alter ab. Abbildung 40 stellt die Verteilungen der Umzugsdistanzen der verschiedenen Altersgruppen dar, wobei zum einen nach Umzügen in Privat- bzw. Kollektiv-/Sammelhaushalte (im Alter vor allem Pflege- und Altersheime), zum anderen nach dem Zielgebäudetyp unterschieden wird. Die Prozentzahlen neben den Balken zeigen die relativen Häufigkeiten der Umzüge in Gebäude- und Haushaltstypen innerhalb der Alterskategorie. Beispielsweise haben im beobachteten Zeitraum 15 % aller Umzüge von Personen ab 86 Jahren in Privathaushalten Mehrfamilienhäuser als Ziel, 69 % zogen in Kollektiv-/Sammelhaushalte, welche in der eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsstatistik als «teilweise Wohnen» ausgewiesen werden. Um die wesentlichen Bevölkerungsströme hervorzuheben, werden nur Balken mit Anteilen von mindestens 10 % farblich hervorgehoben. Die Verteilungen für Bevölkerungsströme mit kleinen Anteilen basieren teils auf einer geringen Anzahl von Datenpunkten und sind für eine belastbare statistische Interpretation nur bedingt geeignet.

**Umzugsdistanz nach Zielgebäudekategorie und Haushaltstypänderung**

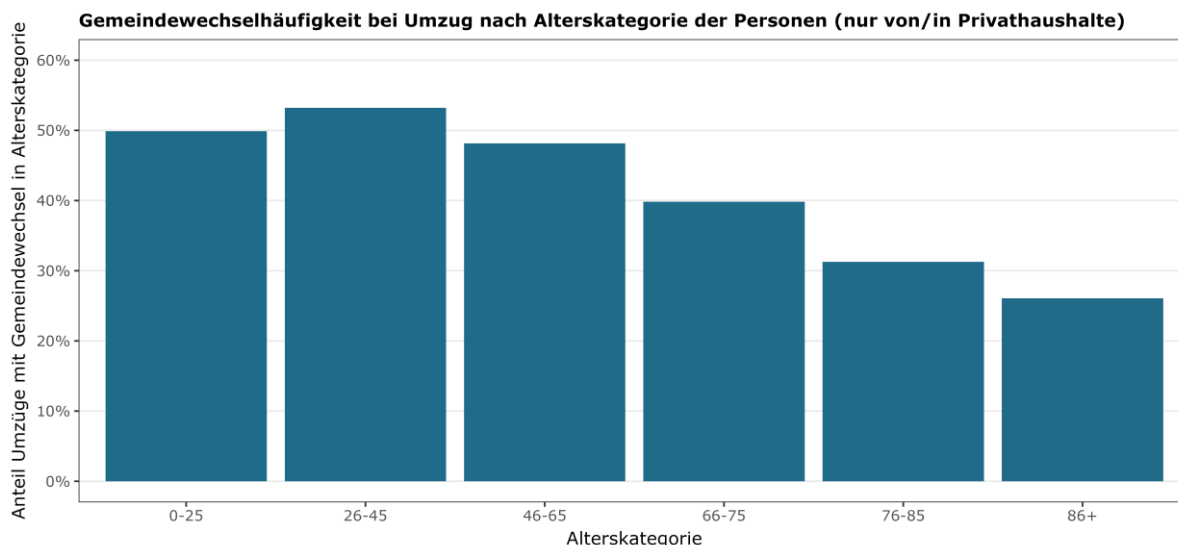
Relative Häufigkeiten als Anteile an Umzügen innerhalb einer Alterskategorie



**Abbildung 40: Umzugsdistanzen und relative -häufigkeiten innerhalb der Altersgruppen nach Haushaltstyp der Zielwohnobjekts (links: Privathaushalte, rechts: Kollektiv-/Sammelhaushalte) und Gebäudetyp, Umzüge aus 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

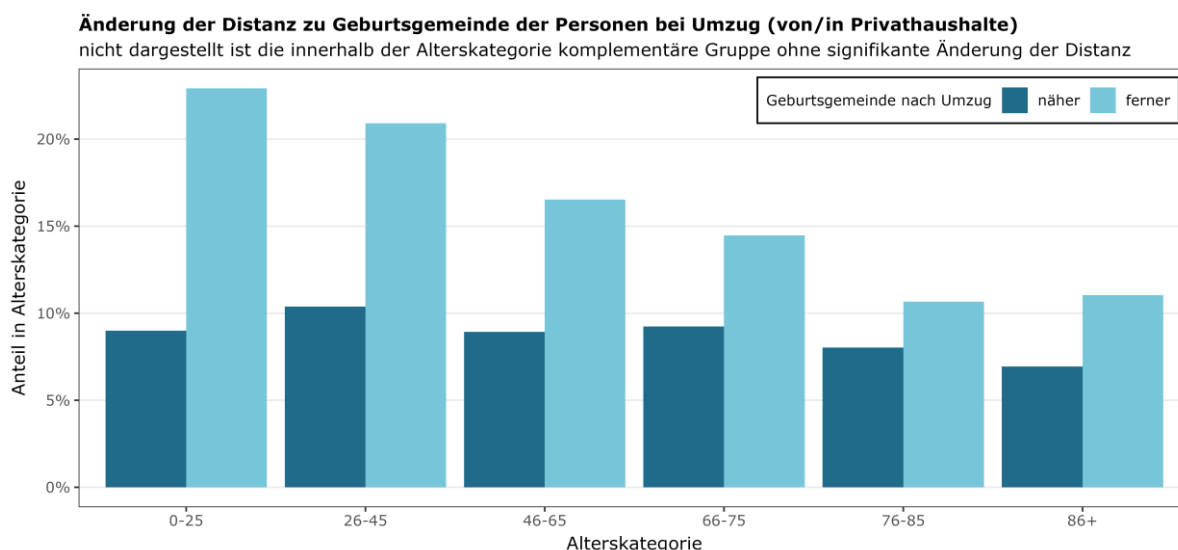
Aus Abbildung 40 geht hervor, dass die typische Umzugsdistanz im höheren Alter abnimmt. Für Umzüge in Privathaushalte (hauptsächlich MFH) liegt die Umzugsdistanz von Personen ab 76 Jahren im Median bei 2 Kilometer, teilweise werden höhere Distanzen in Kauf genommen. Im Falle von Umzügen in Alters- und Pflegeheime sind die beobachteten Distanzen deutlich geringer.

Das kleinräumige Umzugsverhalten impliziert zudem, dass bei Umzügen nur selten die Gemeindegrenzen überschritten werden. Abbildung 41 zeigt die entsprechenden Häufigkeiten für Umzüge von und in Privathaushalte hinsichtlich der Häufigkeit von Gemeindefwechseln.



**Abbildung 41: Anteil an Umzügen mit Gemeindefwechsel nach Alterskategorie, Umzüge aus 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

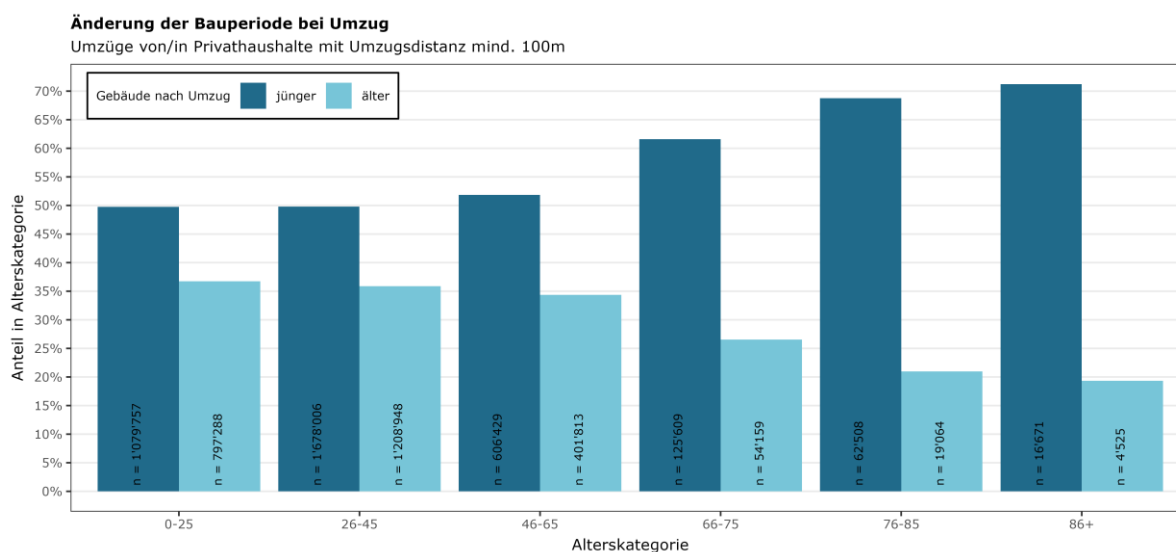
Die Verwurzelung am aktuellen Wohnort scheint also stark zu sein und höheres Gewicht zu haben als eine potenzielle Rückkehr in die Geburtskommune gemäss Statistik der Bevölkerung. Dies wird zusätzlich in Abbildung 42 gezeigt, in der Umzüge auf die Richtung zu bzw. von der Geburtskommune betrachtet werden. Um nur signifikante Änderungen der Distanz zur Geburtskommune zu berücksichtigen, werden hier nur Umzüge, bei denen die Zieladresse mindestens 3 Kilometer weit entfernt liegt, und zusätzlich die Änderung bezüglich der Distanz zur Geburtskommune um mindestens 50 % zu- oder abnimmt in die Darstellung aufgenommen. Aus Abbildung 42 lässt sich somit erkennen, dass Umzüge mit grosser Distanz sogar im Alter häufiger von der Geburtskommune weg, als zu ihr hin erfolgen.



**Abbildung 42: Umzugshäufigkeiten bezüglich Änderung der Distanz zur Geburtskommune der Personen nach Alterskategorie, Umzüge aus 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

## 6.5 Änderung der Gebäudebauperiode bei Umzug

Abbildung 43 zeigt die Änderung der Bauperiode der bewohnten Gebäude bei Umzug für die nach Alterskategorie unterschiedenen Personenanteile. Der Effekt, dass ältere Personen anteilig häufiger in neuere Gebäude ziehen, dürfte wie in Kapitel 4.2.1 beschrieben an der Tatsache liegen, dass zum einen diese Personenkohorte oft aus langfristigen Wohnverhältnissen und damit tendenziell aus älteren Gebäuden auszieht und zum anderen neue Gebäude besser an die altersbedingten Bedürfnisse angepasst sind.

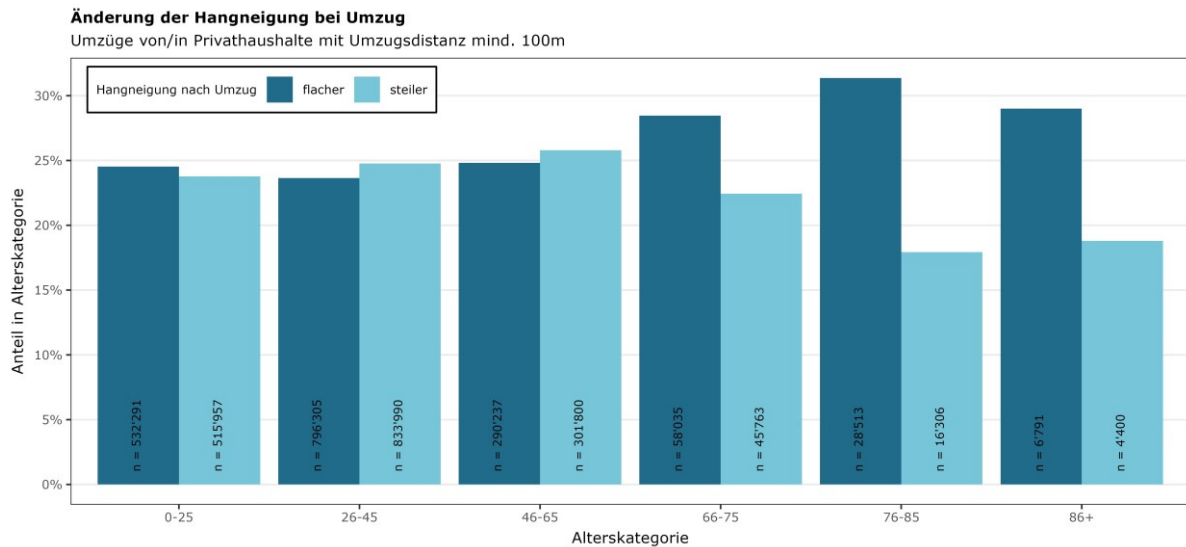


**Abbildung 43: Änderung der Bauperiode der Gebäude bei Umzug von Personen, Umzüge aus 2012-2022.**  
Quelle: BFS (eigene Darstellung).

## 6.6 Hangneigungsänderung bei Umzug

Abbildung 44 zeigt die Änderung der Hangneigung bei Umzügen bezogen auf die relativen Anteile der Personen der jeweiligen Alterskategorie. Nicht gezeigt wird jene Gruppe innerhalb der jeweiligen Alterskategorie, für die keine signifikante Änderung der Hangneigung erfolgt. Wie in Kapitel 4.2.2 beschrieben, wird die Änderung der Hangneigung vermutlich eher durch

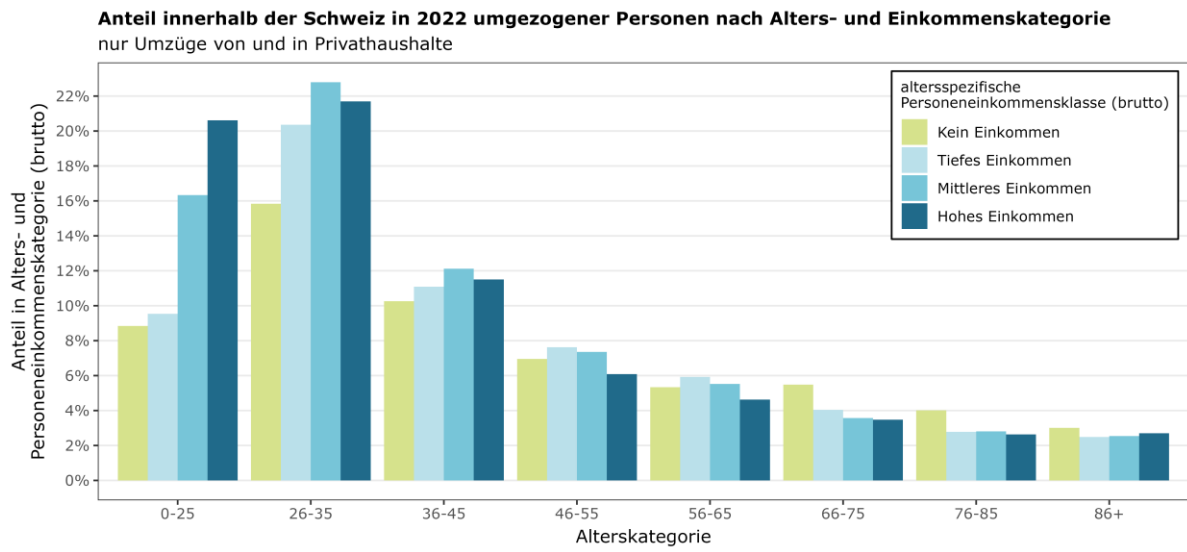
die strukturelle Lage von nachgefragten Gebäuden erklärt als durch eine explizite Präferenz für flache Lagen.



**Abbildung 44: Änderung der Hangneigung bei Personenumzügen nach Alterskategorie, Umzüge aus 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung).**

## 6.7 Umzugshäufigkeit nach Personenbruttoeinkommen

Es besteht nur eine geringe Abhängigkeit des Umzugsverhaltens vom Bruttoeinkommen. Damit lässt sich vermuten, dass die meisten Umzüge im Alter nicht aufgrund finanzieller Aspekte erfolgen. In Abbildung 45 sind die Einkommensklassen so gewählt, dass Personen ohne Einkommen als eine Gruppe betrachtet werden, Personen mit Einkommen werden anhand der innerhalb der Alterskategorie berechneten Terzile der Bruttoeinkommen der Personen in tief, mittlere und hohe Einkommen unterteilt.



**Abbildung 45: Umzugshäufigkeit der Bevölkerung in 2022 nach Alterskategorien und Personenbruttoeinkommenskategorien (Terzilsgrenzen), Umzüge in 2022. Quellen: BFS, ZAS (eigene Darstellung).**



# 7 Abbildungs- und Literaturverzeichnis

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Schweiz nach Alter. Quelle: BFS (eigene Darstellung). .....	9
Abbildung 2: Altersstruktur und Alterskategorien, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	10
Abbildung 3: Lesehilfe der in Boxplots angezeigten Quantile. ....	14
Abbildung 4: Haushaltsgrössen nach Alterskategorie, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	18
Abbildung 5: Wohnverhältnisse für Personen ab 76 Jahren, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	18
Abbildung 6: Anteil der Singlehaushalte nach Geschlecht und Alterskategorie für private Wohnverhältnisse. Die Beschriftungen zeigen das Mengengerüst der Singles bzw. Personen der jeweiligen Alterskategorie, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	19
Abbildung 7: Anteil von Personen in Ein- und Mehrfamilienhäusern nach Alter, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	21
Abbildung 8: Anteil von Personen in Gebäuden nach Bauperioden und Alterskategorie, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	21
Abbildung 9: Ältere Personen nach Gebäudetyp und Gebäudealter, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	22
Abbildung 10: Erreichbarkeiten ausgewählter Infrastruktur nach Raumtyp und Alterskategorie der Personen, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	24
Abbildung 11: Anteil Personen nach Raumtypologie nach Alterskategorie, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	25
Abbildung 12: Anteil Personen nach ÖV-Güteklassen nach Alterskategorie, Stand 31.12.2022. Quellen: ARE, BFS (eigene Darstellung). ....	25
Abbildung 13: Mietbelastung von Personen ab 76 Jahren in Singlehaushalten nach Geschlecht, Stand 31.12.2022. Quellen: ZAS, BFS (eigene Darstellung). ....	26
Abbildung 14: Nettomieten (Bestand) pro Quadratmeter und Jahr und Alterskategorie der Bewohnenden, Stand 31.12.2022. Quellen: Strukturhebung, BFS (eigene Darstellung). ..	27
Abbildung 15: Zimmeranzahl (gesamte Wohnung) nach Alterskategorie der Bewohnenden, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	28
Abbildung 16: Wohnfläche gesamt (oben) und pro Person (unten) nach Alterskategorie der Bewohnenden, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	29
Abbildung 17: Wohnfläche pro Person nach Raumtyp und Alterskategorie, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	30
Abbildung 18: Zimmeranzahl pro Person nach Alterskategorie, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	30
Abbildung 19: Wohnfläche pro Person nach Nationalität und Alterskategorie der Bewohnenden, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	31
Abbildung 20: (links) Anteil gebauter Wohnungsgrössen nach Baujahren; (rechts) Anteil Haushaltsgrössen, Stand 31.12.2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	32
Abbildung 21: Häufigkeit nationaler Umzüge in 2022 nach Alterskategorie und Haushaltstyp der Personen. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	34
Abbildung 22: Umzugshäufigkeiten nach Region bzw. Raumtyp und Alterskategorie, Durchschnittswerte 2012-2022. Quellen: BFS, ARE (eigene Darstellung). ....	34
Abbildung 23: Historische Umzugshäufigkeiten nach Alterskategorie der Personen (linke Skala) im Vergleich mit Leerwohnungsziffer (rechte Skala). Quelle: BFS (eigene Darstellung). ....	35

Abbildung 24: Verteilungen der Umzugsdistanz nach Alterskategorie der Personen, Umzüge aus 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ..... 35

Abbildung 25: Häufigkeit der Gebäudetypänderung bei Umzug von/in private Wohnverhältnisse nach Alterskategorie der umziehenden Personen, Umzüge aus 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ..... 38

Abbildung 26: Häufigkeit der Änderung des Eigentumsstatus bei Umzug nach Alterskategorie der umziehenden Personen, Umzüge 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung)..... 39

Abbildung 27: Häufigkeit der Änderung der Gesamtanzahl der Wohnungen im Gebäude bei Umzug von Personen in privaten Wohnverhältnissen, Umzüge 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ..... 39

Abbildung 28: Häufigkeit der Änderung der ÖV-Gütekategorie bei Umzug von Personen in privaten Wohnverhältnissen, Umzüge 2012-2022. Quellen: BFS, ARE (eigene Darstellung)..... 40

Abbildung 29: Änderung der Erreichbarkeit von Punkten der Infrastruktur bei Umzügen von Personen ab 76 Jahren von/in private Wohnverhältnisse, Umzüge 2012-2022. Quelle: BFS, ARE (eigene Darstellung)..... 41

Abbildung 30: Änderung der Wohnfläche pro Person bei Umzug von/in private Wohnverhältnisse nach Alterskategorie der umziehenden Personen, Umzüge aus 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ..... 42

Abbildung 31: Häufigkeit der Änderung der kategorischen Mietbelastung eines Haushalts bezogen auf Umzüge von Personen in privaten Wohnverhältnissen im Jahr 2022. Quellen: BFS, ZAS (eigene Darstellung)..... 43

Abbildung 32: Verteilungsdichte für Personen ab 76 Jahren bei Umzug aus Privathaushalt in Alters- oder Pflegeheim jeweils nach Haustyp, Haushaltsgrößen, Kohabitation mit Kindern, Raumtyp und Bauperiode des bewohnten Gebäudes. Umzüge aus 2012-2022. Quellen: BFS, ARE (eigene Darstellung)..... 45

Abbildung 33: Verteilungsdichte für Personen ab 76 Jahren bei Umzug aus Privathaushalt in Alters- oder Pflegeheim nach Raumtyp und Bauperiode des bewohnten Gebäudes. Umzüge aus 2012-2022. Quellen: BFS, ARE (eigene Darstellung). ..... 46

Abbildung 34: Personenbruttoeinkommen nach bewohntem Gebäudetyp und Alterskategorie der Personen, Stand 31.12.2022. Quellen: ZAS, BFS (eigene Darstellung). ..... 50

Abbildung 35: Personenbruttoeinkommen nach Geschlecht und Alterskategorie der Personen, Stand 31.12.2022. Quellen: ZAS, BFS (eigene Darstellung). ..... 51

Abbildung 36: Personeneinkommen nach Nationalität und Alterskategorie der Personen, Stand 31.12.2022. Quellen: ZAS, BFS (eigene Darstellung). ..... 51

Abbildung 37: Umzugshäufigkeiten nach Sprachgebiet und Alterskategorie, Umzüge aus 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ..... 52

Abbildung 38: Umzugshäufigkeit von Personen nach Alterskategorie und Geschlecht im Jahr 2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ..... 52

Abbildung 39: Umzugshäufigkeit von Personen nach Alterskategorie und Nationalität im Jahr 2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ..... 53

Abbildung 40: Umzugsdistanzen und relative -häufigkeiten innerhalb der Altersgruppen nach Haushaltstyp der Zielwohnobjekts (links: Privathaushalte, rechts: Kollektiv-/Sammelhaushalte) und Gebäudetyp, Umzüge aus 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ..... 54

Abbildung 41: Anteil an Umzügen mit Gemeindewechsel nach Alterskategorie, Umzüge aus 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ..... 55

Abbildung 42: Umzugshäufigkeiten bezüglich Änderung der Distanz zur Geburtskommune der Personen nach Alterskategorie, Umzüge aus 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). 55

Abbildung 43: Änderung der Bauperiode der Gebäude bei Umzug von Personen, Umzüge aus 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ..... 56

Abbildung 44: Änderung der Hangneigung bei Personenumzügen nach Alterskategorie, Umzüge aus 2012-2022. Quelle: BFS (eigene Darstellung). ..... 57

Abbildung 45: Umzugshäufigkeit der Bevölkerung in 2022 nach Alterskategorien und Personenbruttoeinkommenskategorien (Terzilsgrenzen), Umzüge in 2022. Quellen: BFS, ZAS (eigene Darstellung). ..... 58

## Literaturverzeichnis

- Althaus, E., & Birrer, A. (2019). *Zuhause alt werden: Chancen, Herausforderungen und Handlungsmöglichkeiten für Wohnungsanbieter*. ETH Wohnforum – ETH CASE. Beratungsstelle für Unfallverhütung. (2014). *Altersgerechte Wohnbauten, Planungsrichtlinien: Der Schweizer Planungsstandard von Felix Bohn*. Beyeler, M. (2010). *Weiterbauen. Wohneigentum im Alter neu nutzen*. Basel.
- Bundesamt für Statistik. (2024a). *Alter*. Von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/alter.html> abgerufen
- Bundesamt für Statistik. (2024b). *Alterspyramide der Schweiz, 1860-2050*. Von <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/26905514> abgerufen
- Bundesamt für Statistik. (2024c). *Stürze im Laufe eines Jahres, 2022*. Von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/gesundheit/gesundheitszustand/alter.assetdetail.31505379.html> abgerufen
- Bundesamt für Wohnungswesen. (2024). *Wohnen im Alter*. Von <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/alter.html> abgerufen
- Höpflinger, F. (2024). *Alter im Wandel – Zeitreihen für die Schweiz*.
- Höpflinger, F. (2024). *Altern und Generationen bei hoher Lebenserwartung*. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Höpflinger, F., & Van Wezemaal, J. (2014). *Age Report III. Wohnen im höheren Lebensalter. Grundlagen und Trends*. Seismo Verlag.
- Höpflinger, F., Bayer-Oglesby, L., & Zumbunn, A. (2011). *Pflegebedürftigkeit und Langzeitpflege im Alter. Aktualisierte Szenarien für die Schweiz*. Bern.
- Höpflinger, F., Hugentobler, V., & Spini, D. (2019). *Wohnen in den späten Lebensjahren. Grundlagen und regionale Unterschiede. Age Report IV*. Seismo Verlag.
- Kingston, P., Bernard, M., Whittaker, A. K., & Nettleton, H. (2001). Assessing the health impact of age-specific housing. *Health & Social Care in the Community*, 228-234.
- Lehner, S., Hohgardt, H., & Umbricht, B. (2023). *Ein Zuhause fürs Leben? Erkenntnisse zum Umzugsverhalten der Schweizer Bevölkerung*. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen.
- Lennartsson, C., & Silverstein, M. (2001). *Does Engagement With Life Enhance Survival of Elderly People in Sweden? The Role of Social and Leisure Activities*. *The Journals of Gerontology*, 335-342.
- Martino, J. A., Pegg, J., & Frates, E. P. (2015). *The Connection Prescription: Using the Power of Social Interactions and the Deep Desire for Connectedness to Empower Health and Wellness*. *American Journal of Lifestyle Medicine*, 466-475.

- Matter, C., Neuhaus, F., Paisiou, S., Schmider, D., Schumacher, C., & Selva, L. (2015). *Hindernisfreies Wohnen: Mobilisierungspotenzial des Wohngebäudebestandes am Beispiel des Kantons Basel-Stadt*. Windisch: Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW.
- Moczek, N., & Rambow, R. (2020). *Beiträge der Architekturpsychologie zu einem verbesserten Wohnen und Leben im Alter*. Ausgabe: 2015, aktualisiert 2020: Curaviva.
- Nachfragemonitor Mietwohnungen. (2024). *Methodik*. Von <https://www.nachfragemonitor.ch/methodik/> abgerufen.
- Neuhaus, F., Ruetz, R., & Roth, L. (2016). *Ageing – Raum und Wohnen Altersgerechtes Wohnumfeld und Wohnen: Angebot und Bedarf*. Basel: metrobasel.
- Rüegger, H. (2014). *Wohnformen im Alter - Eine terminologische Klärung*. Curaviva.
- Samochowiec, J., Kühne, M., & Frick, K. (2015). *Digital ageing: Unterwegs in die alterlose Gesellschaft*. GDI Gottlieb Duttweiler Institute.
- Schicka, M., & Uggowitzer, F. (2017). *Alters-Survey – Soziale Beziehungen im Alter. Forschungsbericht*. Olten: Fachhochschule Nordwestschweiz, Hochschule für Soziale Arbeit.
- Sidler, A. (2020). *Age-Dossier Generationen - Wohnen heisst Nachbarschaft*. 2020/2: Age-Stiftung.
- Studer, D., Rohr, D., Hornung, D., & Hugentobler, V. (2024). *Demographischer Wandel: Wohn-und Lebensraum für morgen gestalten. Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2020-2024*. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen.
- Zimmerli, J. (2017). *Demografie und Wohnungswirtschaft - Bezahlbares Wohnen im Alter*. Schriften aus dem Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ, Band 38, Zug: Verlag IFZ – Hochschule Luzern.