

Wohnen im Alter

Grundlagenpapier

Ausgangslage und Handlungsbedarf

- Die Menschen in der Schweiz möchten grossmehrheitlich in ihrem eigenen Zuhause alt und dabei unterstützt werden.
- Um dies gesund und selbstbestimmt bis ins hohe Alter tun zu können, bedarf es frühzeitiger Überlegungen, entsprechender Finanzen und punktueller Unterstützung durch bedarfsgerechte Betreuung.
- Die Anforderungen ans Wohnen wandeln sich mit zunehmendem Alter. Faktoren wie die gute Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur und soziale Kontakte gewinnen an Bedeutung.
- Es braucht eine entsprechende Planung in Gemeinden und Städten.

Selbstbestimmt zu Hause alt werden

In der Schweiz wünscht sich die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung, bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden zu wohnen. So leben über 91 Prozent der Menschen über 65 Jahren zu Hause. Dieser Wert hält sich in den letzten Jahren stabil, wobei sich der Wunsch, in den eigenen vier Wänden alt zu werden, mit der Covid-19-Pandemie verstärkt hat. Seit mehr als 100 Jahren setzt sich Pro Senectute für die ältere Bevölkerung ein. Als grösste Fach- und Dienstleistungsorganisation für das Alter in der Schweiz beraten wir Seniorinnen und Senioren und deren Familien in über 130 Beratungsstellen. Wir unterstützen ältere Menschen dabei, so lange als möglich in den eigenen vier Wänden wohnen zu können. Mit den Hilfen zu Hause sorgen die 24 kantonalen und interkantonalen Pro Senectute Organisationen in allen Landesteilen dafür, dass Seniorinnen und Senioren dort unterstützt werden, wo das Leben zu Hause beschwerlich ist. Dieses Grundlagenpapier bietet eine Übersicht über die Bedürfnisse der älteren Menschen ans Wohnen, über Wohnformen für das Alter und die politische Debatte rund um diese Themen.

Ausgangslage: Zahlen und Fakten zum Wohnen im Alter

Drei oder mehr Zimmer

Die zu Hause wohnenden über 65-Jährigen leben hauptsächlich in Paar- und Einpersonenhaushalten. Im Alter von 55 bis 74 Jahren ist der Anteil an Personen am höchsten, die nicht zur Miete, sondern in Wohneigentum leben. Allgemein steigt dieser Anteil mit zunehmendem Alter an. Die ältere Bevölkerung ist besonders zufrieden mit ihrer Wohnsituation. So lag der Anteil an positiven Beurteilungen über die letzten zehn Jahre stets bei etwa 90 Prozent.

Falls trotzdem ein Wohnungswechsel geplant ist, steht häufig eine Verkleinerung des Wohnraums im Vordergrund. Der grösste Teil der älteren Bevölkerung lebt in drei oder mehr Zimmern. Dies gilt auch für alleinlebende Personen, deren Anteil bei den über 64-Jährigen rund ein Drittel beträgt. Ältere Frauen, die zu Hause leben, wohnen häufiger alleine als Männer. Dies liegt vor allem an der höheren Lebenserwartung und am Altersunterschied in Beziehungen – Frauen sind im Schnitt einige Jahre jünger als ihre Partner.

Mietkostenanstieg und Mietzinsmaxima

Die Miete stellt für die meisten Menschen in der Schweiz den grössten monatlichen Ausgabeposten dar. Dieser wurde 2023 nochmals grösser: Das Bundesamt für Wohnungswesen hat nach einer langen Zeit des Negativzinsumfelds eine Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes bekanntgegeben. Dieser beeinflusst die Miethöhe in der ganzen Schweiz. Das hat für grosse Teile der Bevölkerung weitreichende Folgen, insbesondere für die mehr als 179 000 Bezügerinnen und Bezüger von Ergänzungsleistungen (EL) zur AHV. Aktuell leben in der Schweiz mehr als 300 000 Personen über 65 Jahren unter oder an der Armutsgrenze. 12,3 Prozent der älteren Bevölkerung beziehen EL zur AHV – eine Bedarfsleistung, um dem finanziell schwächsten Teil der älteren Bevölkerung eine Existenz zu garantieren. Bei der Berechnung der EL-Ansprüche wird der Mietzins bis zu einer bestimmten, regional abgestuften Kostenlimite berücksichtigt – die sogenannten Mietzinsmaxima. Verschiedene Kantone und Gemeinden leisten darüber hinausgehende Zuschüsse für die Miete.

Miet- und Nebenkostenentwicklung bereitet Sorgen

Haben EL-Beziehende die per Januar 2021 angepassten Mietzinsmaxima bereits ausgeschöpft, müssen sie die seither durchschnittlich um sechs Prozent gestiegene Miete mit den knappen Mitteln für den allgemeinen Lebensbedarf decken. Bereits heute können mehr als 26 Prozent der alleinstehenden EL-Beziehenden ihre Mietkosten nicht innerhalb der geltenden Mietzinsmaxima decken. Bei den Ehepaaren sind es etwas über 25 Prozent. Zudem werden bei den auch steigenden Nebenkosten Nachforderungen nicht gedeckt, sondern nur die Akontobeträge, welche unter Umständen beim Vermieter erhöht werden können. 12,5 Prozent der älteren Bevölkerung ist von Armut betroffen oder armutsgefährdet. Die steigenden Wohnkosten sind entsprechend auch für jene, die (knapp) keinen EL-Anspruch haben, eine Herausforderung.

Ergänzungsleistungen: Gut zu wissen

Aufgrund der Verteuerung der Energiepreise muss weiterhin mit steigenden Wohnnebenkosten gerechnet werden. Diese werden mit monatlichen Akontozahlungen bezahlt.

Am Ende der Abrechnungsperiode folgt von der Liegenschaftsverwaltung eine Schlussabrechnung. Wer nicht Gefahr laufen möchte, nächstes Jahr eine hohe Nachzahlung leisten zu müssen, sollte mit der Verwaltung höhere monatliche Kontozahlungen vereinbaren.

Denn diese können im Gegensatz zur Schlussabrechnung bei den EL-Ausgaben angerechnet werden, sofern das Mietzinsmaximum für die jeweilige Wohnregion noch nicht erreicht wurde.

Pro Senectute berät schweizweit zu sämtlichen Fragen rund um die Finanzen und das Wohnen im Alter.

www.prosenectute.ch/vor-ort

Bei Unsicherheit, ob ein
EL-Anspruch vorliegt:
der Online-EL-Rechner



Eintritt ins Alters- oder Pflegeheim erfolgt meist spät

Das Durchschnittsalter beim Eintritt in ein Pflegeheim liegt bei 81,5 Jahren. Obwohl die Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner von Pflegeheimen in absoluten Zahlen weiterhin steigt, leben heute selbst über 90-Jährige häufiger zu Hause als früher. Ende 2021 lebten knapp drei Prozent der 65- bis 80-Jährigen in einem Alters- oder Pflegeheim. Bei den über 80-Jährigen war es etwa ein Viertel. Der Heimeintritt erfolgt oft erst, wenn der Pflegebedarf und/oder die finanzielle Situation dies wirklich verlangen. Dies widerspiegelt sich in der durchschnittlichen Aufenthaltszeit von 2,5 Jahren.

Bedürfnisse der älteren Bevölkerung ans Wohnen

Grosse Zufriedenheit mit Wohnsituation

Die ältere Bevölkerung beurteilt ihre Wohnsituation zu einem sehr grossen Teil sehr positiv. Diese hohe Zufriedenheit blieb die letzten Jahre konstant. Wichtig ist für die meisten älteren Menschen, dass sie im eigenen Zuhause alt werden können. Als wichtigste Eigenschaft einer Wohnung wird dabei die Gemütlichkeit genannt, etwas weniger prioritär sind Ruhe und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten. Für Personen mit wenig finanziellen Mitteln sind zusätzlich tiefe Wohnkosten von grosser Bedeutung. Eine belebte Umgebung oder hindernisfreier Wohnraum werden selten als Bedürfnisse genannt. Vor allem in der südlichen Schweiz wird die Nähe zu Verwandten als wichtiger Faktor genannt.

Frühzeitig Frage der Wohnform im Alter klären

Oft beschäftigt man sich erst mit der Frage, ob die eigene Wohnung altersgerecht ist, wenn körperliche Einschränkungen auftreten. Doch das eigene Zuhause eignet sich aufgrund der Grösse, wegen baulicher Einschränkungen oder beispielsweise wegen vieler Treppen nicht immer als Alterswohnung. Mit zunehmenden Beeinträchtigungen stellt sich die Frage nach einem Umbau oder Umzug. Anhand verschiedener Faktoren der Barrierefreiheit, der Umgestaltbarkeit, der Zugänglichkeit oder etwa der Einbettung in ein Quartier gilt es abzuschätzen, ob und wie man in

Im Innenbereich zu beachten

- Es sollte keine Stufen oder Schwellen geben. Der Boden muss rutschsicher und möglichst hell wie auch einfarbig sein.
- Die Türen sollten eine Breite von mindestens 80 Zentimetern aufweisen.
- Eine gute Verkabelung sowie genügend Steckdosen auf gut zugänglicher Höhe sind wichtig (0,80 bis 1,10 Meter Höhe).
- Die Wege von Schlaf- zu Badezimmern sind möglichst kurz. Badezimmer und Toiletten müssen besonders sicher und mindestens vier Quadratmeter gross sein. Boden, Badewannen und Duschen sind rutschfest, auch wenn sie nass sind. Idealerweise ist eine bodenebene Dusche vorhanden.
- Ebenso wichtig sind einfach bedienbare Armaturen, beispielsweise ein Wasserhahn mit nur einem Hebel oder Ausziehbrausen. Die Wände sollten so ausgebildet sein, dass das Nachrüsten eines Halte- oder Klappgriffs möglich ist.
- In der Küche sollte darauf geachtet werden, dass der Spültrog, eine Arbeitsfläche und das Kochfeld nebeneinander angeordnet sind und nicht auf gegenüberliegenden Fronten. Oft genutzte Gegenstände sollten möglichst auf Arbeitshöhe versorgt werden können. Manuell bedienbare Knöpfe beim Herd sind Bedienelementen mit Touch-Bedienung vorzuziehen. Obere Küchenschränke sollten nicht zu hoch montiert sein.
- In der ganzen Wohnung muss speziell auf Stolperfallen geachtet werden. Aus Sicherheitsgründen ist es ratsam, Teppiche zu entfernen und keine Möbelstücke in den Durchgangsbereich zu stellen.
- Handläufe erhöhen zusätzlich die Sicherheit, speziell in Treppenbereichen sollten auf beiden Seiten Handläufe montiert werden. Treppen- und austritte sollten kontrastreich markiert werden.

der angestammten Wohnung oder im bisherigen Haus verbleiben soll. Im Falle eines Umzugs stehen bei den Überlegungen oft die Nähe zum persönlichen Umfeld, die Erreichbarkeit der täglich benötigten Infrastruktur und das Vertrautsein mit der Wohnumgebung im Fokus.

Im Aussenbereich zu beachten

- Es sollte keine Stufen oder Schwellen geben. Der Boden muss rutschsicher und möglichst hell wie auch einfarbig sein.
- Die Wege sind möglichst kurz. Eine zentrale Lage in der Nähe von öffentlichem Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Post und Banken ist ein grosser Vorteil.
- Es muss ein hindernisfreier und gut beleuchteter Zugang zur Wohnung oder zum Haus ohne steile Strassen, Wege oder Treppen zum Hauszugang gewährleistet sein. Schwere Türen sollten mit einem Türöffner versehen sein.
- Vorräume, Türen und Übergangsbereiche müssen genügend Platz bieten. Lifte helfen dabei, sich ohne Stufen oder Schwellen besser fortzubewegen.

Hier finden sich Checklisten
für den Umbau oder Umzug:



Wohnformen für das Alter im Wandel

Wie man im Alter wohnen möchte, gehört zu den wichtigsten Fragen nach der Pensionierung. Von entsprechend hoher Bedeutung ist es, sich frühzeitig mit dieser Frage auseinanderzusetzen. Eine passende altersgerechte Wohnung ist oft nicht von einem Tag auf den anderen verfügbar, denn das Angebot ist knapp – ob in der Stadt, der Agglomeration oder auf dem Land. Das Wohnangebot für älter werdende Menschen hat sich in den letzten Jahren aber stark gewandelt, wurde vielseitiger und deckt mittlerweile die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung ans Wohnen im Alter umfassender ab. Grundsätzlich finden sich drei Wohnformen: das institutionelle Wohnen mit einer vertraglich garantierten umfassenden Pflege, das organisierte Wohnen mit Angeboten und Dienstleistungen für ältere Menschen und das private Wohnen.

Während sich das institutionelle Wohnen immer stärker auf die letzten betreuungs- und pflegeintensiven Jahre verlagert und die Menschen im Alter immer länger – zum Teil mit Unterstützung – in den eigenen vier Wänden leben, nimmt das organisierte Wohnen zu. Nebst dem unterschiedlich grossen Wunsch nach Autonomie spielt das Sicherheitsbedürfnis bei der Wohnformwahl eine erhebliche Rolle.

Verbleib in der angestammten Wohnung

Die meisten Seniorinnen und Senioren möchten bis ins hohe Alter im eigenen Zuhause leben. Sie fühlen sich wohl in der vertrauten Umgebung und können im Bedarfsfall meist auf Unterstützung von der Familie, aus der Nachbarschaft und ihrem sozialen Netz zählen. Eine hindernisfreie Wohnung und Umgebung ermöglichen auch bei zunehmenden Einschränkungen Selbständigkeit und Teilnahme am gesellschaftlichen Leben und bieten eher die Möglichkeit, nach einem Krankenhausaufenthalt wieder in die eigene Wohnung zurückzukehren. Die Kosten für einen altersgerechten Umbau beziehungsweise für einen Umzug sind jedoch Gründe, warum oft auf den Wechsel in eine geeignetere Wohnform verzichtet wird.

Alterswohnung

Alterswohnungen sind Kleinwohnungen, welche nach Vorgaben der Hindernisfreiheit gebaut wurden und sich idealerweise in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und Anschlüssen an den öffentlichen Verkehr befinden. Dank Hindernisfreiheit und zentraler Lage wird die selbständige Lebensführung auch bei zunehmender Einschränkung der Mobilität unterstützt. Weitere Unterstützungsleistungen müssen privat organisiert werden.

Alterswohnung mit organisierten Dienstleistungen

Diese Wohnform trägt dem individuellen und mit dem Alter zunehmenden Bedürfnis nach Sicherheit Rechnung. Denn für Grundleistungen wie eine Kontaktstelle respektive eine Ansprechperson mit Präsenzzeiten vor Ort oder eine 24-Stunden-Notfallabdeckung wird ein monatlicher Pauschalbetrag erhoben, weitere Wahlleistungen werden nach Bedarf separat verrechnet.

Alterswohngemeinschaft (Alters-WG)

Eine grosse Familienwohnung wird von mehreren Parteien gemeinsam genutzt. Gegenseitige Unterstützungsleistungen erfolgen auf freiwilliger Basis oder werden untereinander vereinbart. Weitere Unterstützungsleistungen müssen, wie bei diversen Wohnformen, privat organisiert werden.

Mietrechtliche Fragen klären

Gerade bei Wohngemeinschaften im Alter sind mietrechtliche Fragen zu klären. Eine Variante ist, dass alle Mitglieder der Wohngemeinschaft den Mietvertrag als gleichberechtigte Parteien unterschreiben.

Das bedeutet, dass nur alle Beteiligten gemeinsam die Wohnung kündigen respektive ein neuer Mietvertrag aufgesetzt werden muss, wenn eine Person aus dem Vertrag ausscheidet oder neu darin aufgenommen werden muss. Eine andere Option stellt die Untermiete dar, in welcher ein Wohngemeinschaftsteil allein einen Mietvertrag mit der Verwaltung abschliesst und mit den Mitbewohnenden Verträge als Untermieter oder Untermieterinnen abschliesst.

Cluster-Wohnungen	Dies sind kleine private Wohneinheiten mit eigenem Badezimmer und kleiner Küche, die in eine Grosswohnung mit gemeinschaftlich genutzten Wohnflächen integriert sind. Gegenseitige Unterstützungsleistungen erfolgen auf freiwilliger Basis oder werden untereinander vereinbart.
Alters-Hausgemeinschaft	Dies ist eine Kombination von privaten Wohneinheiten, die über gemeinschaftlich genutzte und verwaltete Wohnflächen verfügen (zum Beispiel eine grosse gemeinsame Wohnküche). Gegenseitige Unterstützungsleistungen erfolgen auf freiwilliger Basis oder werden untereinander vereinbart.
Generationenprojekt	Vor allem im Rahmen von genossenschaftlichen Wohnüberbauungen finden sich ein generationengemischter Wohnungsmix, eine gemeinschafts- und begegnungsfördernde Architektur, Hindernisfreiheit und eine tragfähige Nachbarschaft. Eine auf Partizipation angelegte Siedlungskultur unterstützt ein lebendiges Miteinander.
Wohneigentum neu nutzen	Ein Einfamilienhaus kann durch einen Um- oder Anbau, eine Aufstockung oder beispielsweise durch einen Zusatzbau im Garten mit einer zusätzlichen Wohneinheit ausgestattet werden. So können die einstigen Bewohnenden in vertrauter Umgebung in die altersgerechte Kleinwohnung ziehen, während das Haus für eine Familie frei wird.
Wohnen für Hilfe	Ältere Menschen stellen bei diesem Konzept in ihrer Wohnung einem jüngeren Menschen Wohnraum zur Verfügung. Die Miete wird nicht oder nur teilweise mit Geld, sondern mit Dienst- oder Hilfeleistungen abgegolten. Diese Wohnform fördert den Austausch zwischen den Generationen und wirkt der Gefahr der Vereinsamung entgegen.
Pflegeheim	In dieser stationären Wohnform wird ein Heimvertrag abgeschlossen, der eine umfassende 24-Stunden-Versorgung beinhaltet. Pflegeheime sind Wohnformen für mehrheitlich hochaltrige Menschen, die entweder eine umfassende Pflege benötigen oder auf einen begleiteten und strukturierten Alltag angewiesen sind.
Pflegewohngruppe	In dieser stationären Wohnform wird ebenfalls ein Heimvertrag abgeschlossen, der eine umfassende 24-Stunden-Versorgung beinhaltet. In einer Grosswohnung finden acht bis zwölf Bewohnende die wohnlichen Qualitäten einer Familienwohnung. Diese Wohnform eignet sich auch für Menschen mit speziellen Bedürfnissen, zum Beispiel Menschen mit Demenz.

Das Thema «Wohnen im Alter» findet Eingang in die Politik

Damit alle älteren Menschen die Chance auf ein langes zufriedenes Leben in den eigenen vier Wänden haben, sind gemäss der Studie «Betreuung zu Hause: Bedarf und Kosten» von Pro Senectute Schweiz drei Faktoren ausschlaggebend:

1. Ein funktionierendes Umfeld
2. Ausreichende Finanzen
3. Bedarfsgerechte Betreuungsangebote

Betreuung für längeren Verbleib zu Hause

42 Prozent respektive mehr als 660 000 Menschen über 62 Jahren benötigen gemäss der Studie mindestens eine Betreuungsleistung, um selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden alt werden zu können. Betreuungsleistungen werden im Gegensatz zur Pflege jedoch nicht über das Krankenversicherungsgesetz finanziert.

Gemäss Hochrechnungen würden sich die Kosten einer bedarfsgerechten Betreuung aller zu Hause lebenden Seniorinnen und Senioren schweizweit auf 4,2 bis 5,6 Milliarden Franken pro Jahr belaufen. In diesem Zusammenhang ist die präventive Wirkung von bedarfsgerechter und punktueller Betreuung zu Hause zu erwähnen. Eine gute Betreuung im Alter trägt nachweislich zum Erhalt wichtiger Fähigkeiten, der Mobilität und Selbständigkeit bei und hat einen positiven Effekt auf die psychische wie auch physische Gesundheit. Mit gezielter Betreuung zu Hause könnten zudem viele Heimeintritte hinausgezögert oder ganz vermieden werden.

Betreuung rückt in den Fokus der Politik

Mehrere parlamentarische Vorstösse thematisieren die Betreuung zu Hause und das Wohnen. Die Kantone haben die Arbeit an diesem Thema aufgenommen. Politisch wird aber immer stärker der Ruf nach einer Gesamtschau über die Herausforderungen des immer grösser werdenden Anteils der Bevölkerung im Pensionsalter laut. Insbesondere das Wohnen im Alter, der längere Verbleib in den eigenen vier Wänden wie auch die ambulante Betreuung zugunsten eines späteren Alters- und Pflegeheimeintritts und somit zu einer Senkung der Gesundheitskosten beschäftigen.

Nationale Strategie tut not

2023 wurde in einer Motion sowohl im National- als auch im Ständerat eine nationale Strategie für Betreuung und Wohnen im Alter und bei Behinderung verlangt. Diese will den Bundesrat damit beauftragen, gemeinsam mit den Kantonen und den Akteuren der Zivilgesellschaft eine nationale Strategie für Betreuung und Wohnen im Alter und bei Behinderung auszuarbeiten. Dabei müssten sowohl die sozialpolitische Dimension als auch der Gesundheitsaspekt berücksichtigt werden.

Wohnen im Alter gehört auf die politische Traktandenliste

Auch die Wohnungsknappheit ist immer wieder Gegenstand politischer Debatten. Die Frage der Steuerung und Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt wird kontrovers diskutiert. Auf gesamtschweizerischer Ebene bezeichnete das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) die Wohnungsknappheit im Mai 2023 als «noch nicht dramatisch». Allerdings ist der Wohnungsmarkt in manchen Regionen angespannt, insbesondere in urbanen Räumen.

Mit Blick auf die Wohnpolitik respektive Raumplanung sind die demografischen Herausforderungen noch nicht ganz in der Politik angekommen. So zeigen diverse Vorstösse, dass die steigenden Mietpreise und die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Agglomerations- und Stadtgebieten in den Fokus gerückt sind.

Schweizer Städte nehmen das Thema in die Hand

Ein Trendthema ist derzeit der Bau und die Förderung von altersgerechten Wohnungen. Da dies aber in den kommunalen Zuständigkeitsbereich fällt, ist die Ausgestaltung schweizweit sehr unterschiedlich. Einem Überblick und einer Sensibilisierung für das Thema hat sich das Netzwerk altersfreundliche Städte verschrieben. Dieses wurde 2012 gegründet. Rund 90 Expertinnen und Experten aus 50 Schweizer Städten, unter ihnen zahlreiche Exekutivpolitikerinnen und -politiker, kamen damals auf Einladung der Stadt Bern zusammen und haben mit Fachleuten von Universitäten, Fachhochschulen und der WHO ihre Erfahrungen zur altersgerechten Gestaltung von Städten diskutiert.

Seit 2015 ist das Netzwerk eine Kommission des Schweizerischen Städteverbands und fördert die Verbreitung des WHO-Konzepts für altersfreundliche Städte. Dazu gehören die altersfreundliche Ausgestaltung des städtischen Lebensraums sowie die Integration der älteren Bevölkerung in den Schweizer Städten.

Das Netzwerk alters-
freundliche Städte und
Gemeinden:



Hindernisfreie Wohnungen sind Mangelware

Viele ältere Menschen benötigen aus verschiedenen Gründen und in unterschiedlichen Lebenslagen hindernisfreien Wohnraum, finden aber oft keinen. So werden in der Mobilität eingeschränkte Menschen zum Teil zu Heimeintritten gezwungen, um altersgerecht wohnen zu können. Aufgrund dieser Situation lancierte die Schweizer Fachstelle für hindernisfreie Architektur 2023 den Aktionsplan «Wohnen für alle – ohne Hindernisse». Darin werden Problempunkte eruiert und Vorschläge zur Verbesserung der Situation gemacht.

Miet- und Eigenheimpreise sind bei Wohnungswechsel ein Problem

Allmählich wird das Thema der Wohnungsverkleinerung im Alter in die Politik getragen. Denn der Wechsel vom Eigenheim oder von einer grossen Wohnung in eine kleinere, altersgerechte Wohnung lohnt sich aufgrund der oft langjährigen Mietverhältnisse mit entsprechend tiefen Mieten finanziell meist nicht. In der Schweiz sind zwischen 2000 und 2021 die Mieten durchschnittlich um 30 Prozent gestiegen. Die Preise von Wohneigentum erhöhten sich sogar um über 80 Prozent.

Raumplanung spielt bei Wohnkosten eine Rolle

Das Center for Regional Economic Development (CRED) der Universität Bern hat im Herbst 2023 die Ursachen für die gestiegenen Wohnkosten mit Fokus auf die Raumplanung untersucht. Die Studie «Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung» verdeutlicht, dass die Raumplanung eine moderierende Rolle im Immobilienmarkt spielt, indem sie sich auf die Bautätigkeit und somit die Wohnkosten auswirkt.

Die Erhöhung der Nachfrage nach Wohnraum ist ein treibender Faktor bei den steigenden Wohnkosten. Dabei spielen unter anderem die im Alter oft erwünschte Verkleinerung der Haushalte, das Bevölkerungswachstum sowie individuelle Bedürfnisse an Wohnraum eine Rolle. Die Raumplanung kann hier Einfluss nehmen. Sie begrenzt die Baulandverfügbarkeit und Bauzonenkapazitäten. So steuert sie, wie flexibel sich das Angebot an Wohnraum an eine veränderte Nachfrage anpassen kann.

Eigenheim: An die Zukunft denken

Mit dem Wunsch, zu Hause alt zu werden, sind auch Pflichten verbunden. Darunter etwa die Instandhaltung der Wohnung und die Festlegung des letzten Willens. 75 Prozent der Menschen in der Schweiz verzichten darauf, ihren letzten Willen verbindlich festzulegen, womit das Erbrecht automatisch zur Anwendung kommt. Mit einem Testament kann die Zuteilung der Vermögenswerte geregelt und dafür gesorgt werden, dass die eigenen Wünsche im Rahmen des gesetzlichen Erbrechts berücksichtigt werden.

Auch im Falle eines späteren Alters- oder Pflegeheimetrtritts sind Fragen rund um selbstbewohntes Wohneigentum frühzeitig zu klären und es ist nach einer für die familiären Umstände geeigneten Lösung zu suchen. Es ist darauf zu achten, dass diese Lösung nicht als Vermögensverzicht gilt. Denn im Falle eines späteren Bezugs von EL, beispielsweise um die Altersheimkosten decken zu können, wird solch ein Verzicht bei der Höhe der EL angerechnet.

Diese Punkte sollten frühzeitig bedacht werden:

- **Im Falle des Verkaufs:** Wie gehe ich mit einer bestehenden Hypothek um?
- **Beim Wechsel von einem Eigenheim in eine Wohnung:** Wie kann die Parallelfiananzierung organisiert werden?
- **Für den Fall einer neuen Hypothek:** Bietet die Pensionskasse im Gegensatz zur Bank eine jederzeit kündbare Hypothek an?

Der Gesetzgeber möchte es auch **Beziehenden von EL** ermöglichen, in ihrem Eigenheim wohnhaft zu sein. Denn ein Umzug, vor allem in ein Pflegeheim, ist mit zusätzlichen Kosten verbunden. Deshalb gibt es den Freibetrag, der bei einer selbstbewohnten Liegenschaft in Abzug gebracht werden kann. Wer ein Haus oder eine Wohnung besitzt, kann zudem im EL-Antrag folgende Ausgaben geltend machen: Eigenmietwert, Nebenkosten, Hypothekenzins.

Weitere Informationen im Ratgeber Testament und Erbschaften:



Knappe Baulandreserven in den Gemeinden

Ist die Raumplanung zu strikt, kann das Angebot weniger flexibel auf die stark gestiegene Nachfrage reagieren. Das kann langfristig zu höheren Wohnkosten führen. Dies alles hat auch Auswirkungen auf das Angebot von altersgerechten Wohnungen. Fehlen Bauland respektive entsprechende Bauzonen oder sind die Wohnkosten zu hoch, stehen entsprechend keine oder zu wenig finanzierbare Wohnungen für ältere Menschen zur Verfügung. Unter anderem in den Kantonen Basel-Stadt, St. Gallen, Zürich und Thurgau wurden in letzter Zeit jedoch politische Forderungen laut, den Bau von altersgerechten Wohnformen anzuregen sowie den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung bei der Raumplanung Rechnung zu tragen.

Zentral ist für die ältere Bevölkerung, in ihrer Region altersgerechten und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Eine umfassende Alterspolitik der Gemeinden sollte dazu beitragen, dass die Menschen bis ins hohe Alter selbstbestimmt leben können. Um diese Entwicklungen voranzubringen, entwickelte Pro Senectute Schweiz mit der Hochschule Luzern den Kompass kommunale Alterspolitik.

Ein Kompass für die Alterspolitik in den Gemeinden

Der Kompass soll die Gemeinden für die Tragweite alterspolitischer Fragestellungen sensibilisieren und dazu motivieren, ihre Steuerungsaufgabe mit einer fundierten Strategie anzugehen. Dieser ist ein Instrument, um den Gemeinden umfassende Entscheidungsgrundlagen für eine moderne und zukunftsgerichtete Alterspolitik zur Verfügung zu stellen.

Der Kompass kommunale Alterspolitik folgt einem standardisierten Ablauf. Im ersten Schritt werden die bisherige Alterspolitik der Gemeinde und das Entwicklungspotenzial analysiert. Die Ergebnisse werden in einem Gemeindeporträt festgehalten. Anhand dieser Analyse entscheiden sich die Gemeindeverantwortlichen im zweiten Schritt, welche weiterführenden Analyse-Tools sie anwenden wollen. Am Schluss verfügt die Gemeinde über eine solide Grundlage, um ihre künftige Alterspolitik zu planen.

Weitere Informationen
zum Kompass kommunale
Alterspolitik:



Intergenerationelle Lebensräume anregen

Darüber hinaus begleitet beispielsweise Pro Senectute Kanton Luzern Gemeinden, Trägerschaften, Genossenschaften, Organisationen, aber auch Investoren und Private mit dem neuen Angebot «LebensRaum» bei der Entwicklung, Planung und Realisierung moderner Wohn- und Lebensräume. Das interdisziplinäre Team vereint das Wissen aus Architektur, Sozialarbeit und Soziokultur im Bereich Leben und Wohnen im Alter und erstellt ausgehend von methodischen Analysen Zukunftsbilder für altersgerechte Bauten und Lebensräume.

Neue Lebensräume für
künftige Anforderungen:



Pro Senectute: Die Anlaufstelle rund ums Wohnen im Alter

Die schweizweit 130 Beratungsstellen der 24 kantonalen und interkantonalen Pro Senectute Organisationen stehen bei allen Fragen rund ums Wohnen im Alter beratend und mit bedarfsgerechter Unterstützung für den Alltag zu Hause zur Seite. Mit verschiedenen Dienstleistungen helfen die Pro Senectute Organisationen gezielt, um möglichst lange gesund und selbstbestimmt zu Hause leben zu können*:

- Beratung zu allen Fragen rund ums Alter
- Mahlzeitendienst
- Besuchsdienst
- Fahrdienst
- Alltagsentlastung (Wohnen, Putzen)
- Umzugsservices
- Sozialberatung
- Hilfsmittel
- Wohnberatung
- Administrative Hilfe

** Die Dienstleistungen können sich je nach Kanton unterscheiden.*

Pro Senectute steht allen älteren Menschen in allen Regionen zur Seite. Infoline 058 591 15 15 oder online:



Schlussfolgerungen: Das Wohnen im Alter muss in den Fokus der kommunalen Alterspolitik rücken

- Sämtliche Studien gehen von einem nachgewiesenen und steigenden Betreuungsbedarf bei zu Hause lebenden älteren Menschen aus. Die Studienautorinnen und -autoren sind sich auch einig darüber, dass die Finanzierung der dafür erforderlichen Leistungen geregelt werden muss – insbesondere für finanziell schwach aufgestellte Menschen
- Die Menschen in der Schweiz möchten grossmehrheitlich in ihrem eigenen Zuhause alt und dabei unterstützt werden.
- Um dies gesund und selbstbestimmt bis ins hohe Alter tun zu können, bedarf es frühzeitiger Überlegungen, entsprechender Finanzen und punktueller Unterstützung durch bedarfsgerechte Betreuung.
- Die Anforderungen ans Wohnen wandeln sich mit zunehmendem Alter. Faktoren wie die gute Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur und soziale Kontakte gewinnen nochmals an Bedeutung.
- Es braucht eine entsprechende Planung in den Gemeinden und Städten.

Impressum

Herausgeberin: Pro Senectute Schweiz, Abteilung Innovation & Politik

Redaktion: Alexander Widmer, Tatjana Kistler, Eliane Müller, Udo Allgaier, Corinne Hafner Wilson

Pro Senectute Schweiz
Lavaterstrasse 60
8002 Zürich
www.prosenectute.ch/politik
E-Mail: innopol@prosenectute.ch

1. Auflage: Januar 2024

Mit den Grundlagenpapieren arbeitet Pro Senectute Schweiz aktuelle alterspolitische Themen auf und ordnet sie ein. Pro Senectute Schweiz bekennt und verpflichtet sich zu einer inklusiven und genderneutralen Sprache. Sämtliche Texte sind frei von Codierungen und Wertungen.

