

---

# Ältere Menschen in der Wohnwirtschaft aus Sicht von Liegenschaftsverwaltungen

---

16.05.2011

**FP  
RE**

Auftraggeber: Zürcher Frauenzentrale, Age Stiftung

---

Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung  
Uetlibergstrasse 20  
8045 Zürich

+41 (0)43 333 05 55  
info@fpre.ch  
www.fpre.ch



---

# Vorwort

---

Dass sich die Zürcher Frauenzentrale und die Age Stiftung zusammengetan haben, um die Situation älterer Menschen in der Wohnwirtschaft zu beleuchten, geht auf die Initiative einer Frau zurück. Elisabeth Schmid-Schwarz hatte die Zürcher Frauenzentrale als Erbin eingesetzt, mit der Auflage, das Geld für das Thema Wohnen im Alter und für Frauen einzusetzen.

Diesem Auftrag nahmen sich die Zürcher Frauenzentrale und die Age Stiftung im Jahr 2009 gemeinsam an. Aufgrund der vorhandenen Mittel war klar, dass kein eigenes Bauvorhaben realisiert werden kann. Um eine möglichst grosse Wirkung zu erzielen, entschlossen sich die Zürcher Frauenzentrale und die Age Stiftung dafür, die Mittel dort einzusetzen, wo der Grossteil der älteren Frauen (und Männer) lebt, nämlich im Bereich der Mietwohnungen.

Zusammen mit der Firma arc Consulting, welche die Projektleitung übernommen hat, wurde als erster Schritt eine Befragung von Liegenschaftsverwaltungen im Kanton Zürich geplant. Die Firma Fahrländer Partner wurde mit der entsprechenden Untersuchung beauftragt. Ziel der Untersuchung war es, herauszufinden, wie ältere Frauen (und Männer) von Seiten der Wohnwirtschaft wahrgenommen werden. Da diese Fragestellung neu ist und man davon ausgehen musste, dass die Liegenschaftsverwaltungen über wenig konkrete Zahlen verfügen, wurde ein qualitatives Untersuchungsverfahren gewählt. Die Ergebnisse aus der Befragung liegen nun vor. Sie zeigen auf, dass durchaus blinde Flecken bestehen im Hinblick auf die Gruppe älterer Mieterinnen und Mieter.

In einem zweiten Projektschritt soll in den nächsten Monaten ein Pilotprojekt realisiert werden, das aufzeigt, wie die Situation für ältere Mieterinnen und Mieter verbessert werden könnte. Wir suchen für diesen nächsten Schritt sowohl Partner in der Wohnwirtschaft wie auch bei der öffentlichen Hand. Ziel dieses zweiten Projektschrittes wird es sein, aufzuzeigen, was auf Seiten der Gemeinde, der Liegenschaftsverwaltungen, der Investoren, aber auch der Bewohnerinnen und Bewohner getan werden könnte, um das autonome Leben für ältere Mieterinnen und Mieter so lange wie möglich zu sichern.

Wir hoffen, mit dem Projekt dazu beizutragen, dass ältere Frauen (und Männer) lange und gut autonom wohnen können.

Andrea Gisler, Zürcher Frauenzentrale

Antonia Jann, Age Stiftung

---

# Zusammenfassung

---

Als Teil des Projekts «Ältere Menschen in der Wohnwirtschaft» wurden im vorliegenden Bericht Fragestellungen zur Rolle älterer alleinlebender Personen als Mieterinnen und Mieter bearbeitet. Neben der grundlegenden quantitativen Bewertung der Wohnsituation der älteren Bevölkerung im Vergleich zur übrigen Bevölkerung des Kantons Zürich stand insbesondere die Frage im Zentrum, welche Bedeutung das Kundensegment der älteren Mieterinnen und Mieter für die Immobilienbesitzenden resp. Liegenschaftsverwaltungen und Genossenschaften im Kanton Zürich hat und mit welchen sozialen Herausforderungen eine solche Mieterklientel verbunden ist. Dabei wurde auch untersucht, wie alleinlebende Mieterinnen und Mieter von LiegenschaftsverwalterInnen und Genossenschaften wahrgenommen werden und ob auf dem Wohnungsmarkt allenfalls Ausschlussmechanismen gegenüber älteren Personen existieren. Bei diesen Fragestellungen wurde ein Fokus auf die Gruppe der älteren alleinstehenden Frauen gelegt.

Gemäss Prognosen des Statistischen Amtes des Kantons Zürich wird der Anteil der Personen ab 65 Jahren in den kommenden zwei Jahrzehnten im Kanton Zürich weiter zunehmen, während bei den Personen im erwerbsfähigen Alter (20 bis 64 Jahre) im gleichen Zeitraum nur ein leichter Anstieg zu erwarten ist. Die Analyse der Wohnsituation der älteren Bevölkerung zeigt, dass die Altersstruktur der Bevölkerung insbesondere für den Haushaltstyp prägend ist. Mit steigendem Alter nimmt der Anteil der Einpersonenhaushalte zu. Innerhalb dieses Haushaltstyps sind Frauen aufgrund ihrer höheren Lebenserwartung stärker vertreten. Es ist daher davon auszugehen, dass mit der fortschreitenden Alterung der Wohnbevölkerung die Nachfrage alleinlebender Personen, insbesondere Frauen nach Wohnraum zunehmen wird. Die Präferenzen der älteren Bevölkerung im Bezug auf den Wohnungsmarkt unterscheiden sich jedoch nicht stark von der Gesamtbevölkerung. Die Altersgruppe der 50 bis 65-Jährigen weist jedoch eine relativ hohe Eigentumsquote auf und lebt oft in Einfamilienhäusern. Mit steigendem Alter nimmt die Eigentumsquote wieder leicht ab und die Bedeutung der Genossenschaften als Eigentübertyp nimmt bei den Mietwohnungen stark zu.

Die räumliche Verteilung der Altersklassen im Kanton Zürich hat sich seit 1990 verändert; der Anteil der Betagten (ab 65 Jahren) an der Gesamtbevölkerung ist in den Städten gesunken und in den Agglomerationsgemeinden gestiegen, so dass sich insgesamt das Gefälle zwischen der «überalterten Stadt» und dem «jungen Umland» relativ ausgeglichen hat. Da die Umzugstätigkeit – mit Ausnahme zum Zeitpunkt des Renteneintritts – mit zunehmendem Alter stetig abnimmt, wird dieser Trend auch weiter anhalten. Die Nachfrage nach Wohnungen durch ältere Personen wird dabei insbesondere in den kleinen Zentren zunehmen und in den suburbanen und periurbanen Gemeinden hoch bleiben.

Um die Wahrnehmung der älteren Personen auf dem Wohnungsmarkt durch die Liegenschaftsverwaltungen und Genossenschaften zu ermitteln, wurden 16 rund einstündige Interviews durchgeführt, davon 11 Interviews mit Liegenschaftsverwaltungen und 5 mit Vertretern von Genossenschaften. Innerhalb der Gespräche zeigten sich sowohl bei den privaten als auch bei den gemeinnützigen Verwaltungen Widersprüche zwischen den Antworten zu direkt gestellten Fragen betreffend der Wahrnehmung von älteren Personen auf dem Wohnungsmarkt und den im Verlauf des Gesprächs indirekt zu diesem Thema erfolgten Äusserungen seitens der Verwaltenden. Obwohl das Alter wiederholt als eine eher wenig relevante Dimension im Verwaltungsprozess bezeichnet wird, zeigte sich in den Gesprächen, dass junge Personen und ältere SeniorInnen auf dem Wohnungsmarkt eine vergleichsweise schwierige Position haben. Bei der Wohnungsvergabe werden andere Altersgruppen bevorzugt; ein attraktives Segment sind dabei insbesondere die 50 bis 65-jährigen Paare. Die 65 bis 75-Jährigen und die älteren SeniorInnen (über 75-Jährige), die bereits über längere Zeit in einer Wohnung wohnen, werden jedoch grundsätzlich als MieterInnen geschätzt. Oft wird von einer «anderen Generation» gesprochen, die als weniger anspruchsvoll und genügsam wahrgenommen wird. Ihnen werden positive Eigenschaften, wie eine hohe Zahlungsmoral, Sorgsamkeit und Aufmerksamkeit zugeschrieben. Weiter wird betont, dass diese Mieterschaft Ruhe, Stabilität, Ordnung und Sicherheit in eine Siedlung/Liegenschaft bringen. Zudem entstehen durch die oftmals lange Mietdauer eher geringe Unterhaltskosten.

Insbesondere gegenüber älteren SeniorInnen sind gewisse Ausschlussmechanismen auf dem Wohnungsmarkt zu beobachten. So sind heute Wohnungsinserate für Wohnungssuchende zunehmend nur noch online zugänglich. Zudem äussern die Verwaltenden – zumeist aufgrund ihrer Erfahrungen mit älteren SeniorInnen – Befürchtungen und Herausforderungen, wie der allfällig erhöhte Verwaltungsaufwand sowie die zunehmende Unflexibilität gegenüber Veränderungen im höheren Alter. Dabei haben es alleinstehende ältere Personen und im Besonderen alleinstehende ältere Frauen als Wohnungssuchende am schwierigsten. Diese werden oftmals als komplizierter und verwaltungsaufwendiger wahrgenommen als

ältere alleinstehende Männer. Da ältere alleinstehende Frauen – im Gegensatz zu älteren alleinstehenden Männern – seltener bereit sind in eine 1-Zimmerwohnung zu ziehen, stehen diese Frauen bei der Wohnungssuche aufgrund ihrer Wohnpräferenz (2 bis 3-Zimmer-Wohnungen) in Konkurrenz zu älteren Ehepaaren, die ebenfalls min. 2 Zimmerwohnungen suchen. Positiv gegenüber dem Alterssegment der (älteren) Frauen wird geäußert, dass ihre Hilfsbereitschaft gegenüber anderen MieterInnen als Ressource im Alltag und Leben einer Siedlung/Liegenschaft gesehen wird.

Kleine bauliche Anpassungen für ältere MieterInnen wie das Anbringen eines Handlaufs werden von einigen Verwaltungen als selbstverständlich angesehen, während andere Verwaltungen auch kleine Änderungen nicht anbieten. Grössere bauliche Anpassungen werden jedoch insbesondere auf Wunsch von 50 bis 60-Jährige gemacht, damit Personen aus diesem Wunschmietsegment eine Wohnung mieten. Aber auch solche Anpassungen werden nur getätigt, wenn daraus ein Mehrwert für die Wohnung auf dem Wohnungsmarkt entsteht. Insbesondere soziale Zusatzdienstleistungen als auch der Wunsch nach Wohnungen, die baulich den Bedürfnissen älterer MieterInnen entsprechen, werden tendenziell an andere Akteure delegiert. So wurde in den Gesprächen mit den Verwaltenden zumeist auf die Standards von Neubauten sowie Alterswohnungen und Alters- und Pflegeheime verwiesen. Des Weiteren wird von privaten Verwaltungen auch darauf verwiesen, dass Genossenschaften in diesen Bereichen wohl mehr anbieten würden.

Das Segment der älteren SeniorInnen wird von den VerwalterInnen als *Zukunftsmarkt* gesehen, in den zu investieren sich langfristig lohne. Obwohl aber von einem Zukunftsmarkt gesprochen wird, setzen sich die privaten Verwaltungen erst zaghaf mit diesem Thema auseinander, während Genossenschaften und Verwaltungen, die auch Alterswohnungen verwalten, sich verstärkt mit dem Thema auseinandersetzen.

Bei der Einschätzung der *zukünftigen* älteren Personen wird betont, dass die älteren Personen von morgen anders seien als die älteren Personen von heute, da es sich um eine andere Generation handle. Die zukünftigen älteren Personen würden über mehr finanzielle Ressourcen verfügen und seien wohl anspruchsvoller. Sie werden als toleranter und kommunikativer als die heutigen älteren Personen eingeschätzt und es wird davon ausgegangen, dass sie individualisiertere Lebensstile und Wohnansprüche haben werden. So wird auch betont, dass mit Blick auf die zukünftige ältere Generation die Wohnwünsche divers sein werden.

Es zeigt sich weiter, dass Verwaltende davon ausgehen, dass ältere Personen zunehmend autonom wohnen möchten. So dürfte die Autonomie bei dem Bedürfnis nach Wohnraum im Vordergrund stehen und altersgerechte Wohnungen mit unterstützenden Dienstleistungen werden in der längeren Frist wohl stärker nachgefragt sein, als Alters- und Pflegeheime. Es ist allerdings zu bezweifeln, dass dieses adäquate Angebot an Wohnungen tatsächlich entstehen wird, wenn dies ausschliesslich dem Markt überlassen wird. Da ältere Personen tendenziell so lange wie möglich in ihrer angestammten Wohnung bleiben (*ageing in place*), erfolgt ein Umzug oft erst, wenn es nicht mehr anders geht. Ab dieser Lebensphase der verstärkten Gebrechlichkeit, so zeigen die Gespräche mit den Verwaltenden, haben es die älteren Personen auf dem Mietwohnungsmarkt jedoch besonders schwer, eine Wohnung zu bekommen, da sie als „verwaltungsaufwendig“ gelten. Vor allem in der Agglomeration Zürich mit überwiegend tiefen Leerstandsquoten werden die Wohnungen auch ohne Berücksichtigung dieses Segments problemlos vermietet. Daher ist erstens anzunehmen, dass die Nachfrage nach Sonderwohnformen hoch bleiben wird. Zweitens führt die tiefe Leerstandsquote dazu, dass sich ein allfälliger Mehraufwand mit älteren MieterInnen sich somit für die Liegenschaftsverwaltungen nicht auszahlen würde.. Der Anreiz eine «extensive Verwaltung» für ältere MieterInnen zu betreiben, entfällt somit in Regionen mit tiefer Leerstandsquote. Damit bleibt eine «extensive Verwaltung», die für dieses Segment notwendig erscheint, auf das freiwillige Engagement der Verwaltenden beschränkt.

Ein Anbieter «extensiver Verwaltung», der an der Schnittstelle zwischen privaten Verwaltungen und dem Segment der über 75-Jährigen anzusiedeln wäre, könnte eventuell dazu beitragen, dass ältere Personen eher eine Wohnung auf dem normalen Markt bekommen. Die Stiftung Domicil in Zürich kann als Orientierungsrahmen beim Aufbau eines solchen Anbieters dienen. Eine Investition und Zusammenarbeit mit einer solchen «extensiven Verwaltung» könnte sowohl für Gemeinden als auch für Investoren sinnvoll und rentabel sein. Ältere Personen hätten eventuell wieder bessere Chancen auf dem Mietwohnungsmarkt und müssten nicht aus Mangel an verfügbaren Angeboten auf dem Mietwohnungsmarkt in Sonderwohnformen wechseln. Ebenso kann angenommen werden, dass sich die Wohnzufriedenheit, welche gemäss ETH Wohnforum 2010 stark von einer guten Verwaltung abhängt, sich dadurch generell erhöhen könnte.

---

# Inhalt

---

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Aufbau des Berichts und Forschungsfragen	2
<b>2</b>	<b>Wohnsituation der älteren Bevölkerung</b>	<b>4</b>
2.1	Fortschreitende Alterung	5
2.2	Haushaltsform	6
2.3	Lebensstil	7
2.4	Wohnort	8
2.5	Wohnformen und Eigentübertypen	10
2.6	Zusammenfassung oder Fazit?	11
<b>3</b>	<b>Entscheidungsprozesse bei Vermietung und Verwaltung</b>	<b>13</b>
3.1	Kategorisierung der verschiedenen Eigentübertypen	13
3.2	Entscheidungsprozesse bei Vermietung und Verwaltung	14
3.2.1	Gemeinnützige Anbieter (Genossenschaften, öffentliche Hand und Stiftungen)	14
3.2.2	Kommerzielle Anbieter	14
3.3	Auswahl der InterviewpartnerInnen	15
<b>4</b>	<b>Wie Liegenschaftsverwaltende und Genossenschaften ältere Personen auf dem Wohnungsmarkt wahrnehmen</b>	<b>17</b>
4.1	Unterschiede zwischen verschiedenen Eigentübertypen beim Vermietungsprozess	17
4.2	Dimensionen der Kategorisierung	20
4.3	Junge Ältere – ein besonders attraktives Segment	22
4.4	Ältere MieterInnen als attraktive MieterInnen	23
4.4.1	«Eine andere Generation»	24
4.5	Auszugsgründe älterer Mietenden und lange Mietdauer	25
4.6	Sanierungen	27
4.7	Altersdurchmischung und ältere MieterInnen	28
4.8	Typen von älteren SeniorInnen und geäußerte Befürchtungen	29
4.9	Wohnpräferenzen älterer MieterInnen	32
4.10	Finanzielle Situation	33
4.11	Zusatzangebote für ältere Personen	34
4.12	Zukünftige ältere MieterInnen – Einschätzungen der Wohnpräferenzen und Herausforderungen	36
4.12.1	Zusatzdienstleistungen als Zukunftsmarkt	36
4.12.2	Sonderwohnformen	38
4.12.3	Herausforderungen	39
<b>5</b>	<b>Fazit</b>	<b>40</b>
	<b>Literatur</b>	<b>43</b>

---

---

# Abbildungen und Tabellen

---

## Abbildungen

Abbildung 1:	Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt	4
Abbildung 2:	Altersverteilung 2000 bis 2008 Kanton Zürich	5
Abbildung 3:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung im Kanton Zürich	6
Abbildung 4:	Ausgewählte Haushaltsformen nach Alter im Kanton Zürich	7
Abbildung 5:	Nachfragersegmente gesamte Zürcher Bevölkerung	7
Abbildung 6:	Verteilung der Nachfragersegmente im Vergleich zur Gesamtverteilung	8
Abbildung 7:	Veränderung der Alterskategorienanteile 1990 - 2008: 40 - 64-Jährige	9
Abbildung 8:	Veränderung der Alterskategorienanteile 1990 - 2008: 65 - 79-Jährige	9
Abbildung 9:	Veränderung der Alterskategorienanteile 1990 - 2008: 80-Jährige und Ältere	9
Abbildung 10:	Umsugssaldo über 55-Jährige im Kanton Zürich	10
Abbildung 11:	Bewohnertyp nach Alter im Kanton Zürich	11
Abbildung 12:	Eigentümertypen der Mietwohnungen im Kanton Zürich	11

## Tabellen

Tabelle 1:	Definition der Lebensphase	4
Tabelle 2:	Raster zur Auswahl der InterviewpartnerInnen bei den gemeinnützigen Anbietern	16
Tabelle 3:	Raster zur Auswahl der InterviewpartnerInnen bei den kommerziell orientierten Anbietern	16
Tabelle 4:	Altersgruppierungen durch Liegenschaftsverwaltende und Genossenschaften bezüglich älterer Personen als Wohnungssuchende und als Mietende	21
Tabelle 5:	Unterschiede zwischen Liegenschaftsverwaltungen und Genossenschaften	41

# 1 Einleitung

---

Gegenstand dieses Berichtes ist die Frage, welche Bedeutung das Kundensegment der älteren Mieterinnen und Mieter für die Immobilienbesitzenden resp. Liegenschaftsverwaltungen und Genossenschaften im Kanton Zürich, nachfolgend Liegenschaftspartner genannt, hat. Es wird gefragt, wie Liegenschaftspartner alleinlebende Mieterinnen und Mieter wahrnehmen und ob allenfalls Ausschlussmechanismen gegenüber älteren Personen auf dem Wohnungsmarkt existieren. Neben dem Fokus auf die Dimension Alter, liegt ein zweiter Fokus auf der Dimension Geschlecht. Hierzu wird zuerst eine Analyse der Wohnsituation der älteren Bevölkerung erstellt. Anschliessend werden Entscheidungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt dargestellt und es wird aufgezeigt, wie Liegenschaftspartner des Kantons Zürich die ältere Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt wahrnehmen.

---

## 1.1 Ausgangslage

Der Bedarf an Wohnraum für ältere Menschen ist in jüngerer Zeit angestiegen und wird in den kommenden beiden Jahrzehnten weiter zunehmen. Weil der demographische Wandel dynamischer ist als das Mengenwachstum des Wohnungsbestandes, kann die steigende Nachfrage nur zu einem geringen Masse durch den Wohnungsneubau abgedeckt werden (Van Wezemael 2004: 42-45). Da der grösste Teil der Wohnungen, in denen ältere Menschen in den kommenden Jahrzehnten wohnen werden, heute schon gebaut ist, sieht sich die Wohnungswirtschaft hinsichtlich der Bestandesentwicklung den grössten Herausforderungen gegenüber (Van Wezemael, Huber 2003).

Die Wohnungsnachfrage darf allerdings nicht auf das zahlenmässige Wachstum der Kohorten in den entsprechenden Alterskategorien reduziert werden. Denn nicht nur mehr, sondern auch «andere» alte Menschen fragen Wohnraum nach.

Die Ausweitung der nachberuflichen Phase durch vorzeitige Pensionierungen und verlängerte Lebenserwartung hat dazu geführt, dass eine reine Klassifizierung nach der Stellung im Lebenslauf oder Arbeitsmarkt zu grob geworden ist (Höpflinger 2004). Nach Lalive d'Epinau, die neben Alter und Stellung im Arbeitsmarkt als weiteren wichtigen Aspekt den funktionalen Gesundheitsstatus einbeziehen, können zur Klassifikation grob vier Phasen im Lebenslauf älterer Erwachsener analytisch unterschieden werden: «Letzte Berufsphase und nahende Pensionierung», «Autonomes Rentenalter», «Verstärkte Gebrechlichkeit» und «Abhängiges Rentenalter» (Lalive d'Epinau et al. 2000). Diese vier Lebensphasen spiegeln schematisch verschiedene Phasen von Autonomie- und Pflegebedürftigkeit wider.

Die aktuelle Nachfrage älterer Menschen nach Wohnraum ist im Zuge der Individualisierung (Beck 1986: 131) geprägt vom Verlangen, ein Höchstmass an Autonomie in der Lebensführung beizubehalten und diese in einer wenig alters-segregierten Wohngegend zu realisieren (Höpflinger, Stuckelberger 1999: 262; Höpflinger 2004: 517). Das Bedürfnisbündel, welches sich im Zusammenhang mit der Zunahme des Autonomiewunsches ergibt, wird in der Literatur als *ageing in place* bezeichnet (Chapman, Howe 2001; Houben 1997; Houben 2001).

*Ageing in place* ist Ausdruck eines Autonomie-orientierten Lebensentwurfs. Jede Generation definiert ihre (altersbezogenen) Lebensstile von neuem. *Ageing in place* lässt sich in einer Aussensicht definieren als das Erschaffen von Möglichkeiten, die es erlauben, länger in der angestammten Umgebung zu verweilen. Ein Umzug in eine Pflegeanstalt kann somit hinausgeschoben oder verhindert werden (Houben 2001: 651). Aus der Sicht der älteren Personen bezieht sich *ageing in place* idealerweise auf eine schwellenfreie Wohnung, in der Besuch empfangen werden kann, auf eine vertraute Umgebung, in der man die NachbarInnen kennt und sich trifft und auf eine Wohnsituation, in der soziale und medizinische Dienstleistungen, die eine autonome Lebensführung erleichtern, bei Bedarf beansprucht werden können (Schneider-Sliwa 2004: 306).

Bei Wohnungserneuerungen gilt es im Auge zu behalten, dass sich die Wohnwünsche älterer Menschen nicht grundlegend von denjenigen jüngerer Menschen unterscheiden. Daher kann es bei der Bestandesentwicklung nicht darum gehen «Alterswohnungen» zu bauen. Vielmehr ist danach zu fragen, wie Wohnangebote auf Basis des baulichen Bestandes organisiert werden können, damit sie so genannte Wohnleistungen (Schacht 1976: 559) für eine breite Palette von Haushalten generieren.

Die Realisierung eines autonomen Verbleibs in vertrauter Umgebung hängt also nicht nur vom passenden Wohnungsdesign ab, sondern auch von der Verfügbarkeit sozialer und medizinischer Dienstleistungen. Die



Frage, ob eine Person entweder autonom oder betreut wohnt, verweist heute auf ein Kontinuum unterstützter Autonomie, dessen Eckpunkte volle Autonomie und stationäres Wohnen darstellen.

In den meisten europäischen Ländern gibt es spital- und heimexterne Pflegedienstleistungen, die ein breites Angebot zur Autonomieunterstützung umfassen können. In der Schweiz werden diese Dienstleistungen von verschiedenen Organisationen, vor allem aber von der Spitex erbracht. So genannte Kerndienstleistungen, zu denen medizinische Beratung, kassenpflichtige Dienstleistungen (Schweizerische Bundeskanzlei 2006) und hauswirtschaftliche Unterstützung gehören, werden von jeder Spitexstelle angeboten und stellen somit ein flächendeckendes Angebot dar. Zumeist grössere Organisationen in metropolitanen Regionen bieten zusätzliche Leistungen wie Mahlzeitendienst, Hilfsmittelverleih, Autofahrdienste, Sozialberatung, Ernährungsberatung und weiteres an (Spitex 2006).

In der Schweiz spielt der Mietwohnungsmarkt eine besondere Rolle für die Wohnraumversorgung in metropolitanen Regionen und für die altersgerechte Entwicklung der Bestände. 57% aller Personen, die in der Schweiz wohnhaft sind, wohnen zur Miete, die übrigen 43% wohnen in Genossenschaften oder Eigentum. In der Agglomeration Zürich sind es sogar 71% aller in der Schweiz wohnhaften Personen, welche zur Miete wohnen. Zwar ist der Anteil bei den über 65-Jährigen etwas geringer; dennoch, in der Agglomeration wohnen mit 62.5% fast zwei Drittel aller über 65-Jährigen zur Miete. Bei den über 80-Jährigen wohnten im Jahr 2000 mehr als die Hälfte selbständig zur Miete, die meisten in Einpersonenhaushalten (Höpflinger 2004: 52).

Die Neigung in den angestammten vier Wänden (*ageing in place*) zu bleiben, bildet bereits heute einen Haupttrend für ältere NachfragerInnen auf dem Wohnungsmarkt. Gemäss Van Wezemael (2005: 201-204) scheint das Verlangen nach einem (unterstützt) autonomen Verbleib in vertrauter Umgebung ein so gewichtiges Bedürfnis darzustellen, dass vielfach grosse Belastungen, die aus einer unbefriedigenden Wohnsituation heraus resultieren, in Kauf genommen werden.

## 1.2 Aufbau des Berichts und Forschungsfragen

In diesem Kontext richtet der vorliegende Bericht das Augenmerk auf die LiegenschaftsverwalterInnen und Genossenschaften des Kanton Zürichs und fragt, welche Bedeutung das Kundensegment der älteren Mieterinnen und Mieter für diese hat und wie diese Akteure ältere alleinlebende Mieterinnen und Mieter auf dem Wohnungsmarkt wahrnehmen, und ob in der Vermietung von Wohnungen allenfalls Ausschlussmechanismen gegenüber diesem Alterssegment existieren. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Frage, wie ältere Mieterinnen auf dem Wohnungsmarkt wahrgenommen werden. Dabei interessiert einerseits, welche Ressourcen älteren Mieterinnen zugeschrieben werden. Andererseits wird der Frage nachgegangen, ob ältere Mieterinnen bei der Wohnungssuche aufgrund ihres Geschlechts oder in der Kombination der Dimensionen Alter und Geschlecht benachteiligt sind.

Im ersten Teil des Berichts wird die Wohnsituation der älteren Bevölkerung analysiert, um die Relevanz dieses Kundensegments abschätzen zu können (Kap. 2). Da der Mietwohnungsmarkt eine zentrale Rolle bei der Versorgung der älteren Bevölkerung mit Wohnraum darstellt, wird ausschliesslich dieser vertieft behandelt. Im zweiten Teil wird, da es sich bei Vermietung und Verwaltung um verschiedene Akteure innerhalb einer Institution, resp. um verschiedene Institutionen handeln kann, anhand von fünf Experteninterviews das Zusammenspiel der unterschiedlichen Akteure innerhalb des Vermietungs- und Verwaltungsprozesses aufgezeigt (Kap. 3.1-3.2). Diese Ergebnisse lieferten die Grundlage für die Auswahl der InterviewpartnerInnen für die Leitfadenterviews mit den Liegenschaftsverwaltenden. Die Kriterien dieser Auswahl werden in Kap. 3.3. vorgestellt. Im dritten Teil des Berichts wird gefragt, inwiefern die in der quantitativen Analyse aufgezeigte Differenzierung der älteren MieterInnen auch seitens der Liegenschaftspartner wahrgenommen werden, ob anhand anderer allenfalls weiterer Dimensionen differenziert wird und welche Differenzierungen weshalb handlungsrelevant werden (Kap. 4).

Die Forschungsfragen dieses dritten Teils behandeln sowohl die Prozesse der Vermietung wie auch der Verwaltung während der Wohndauer durch ältere Personen.

Forschungsfragen zum Vermietungsprozess:

- Inwiefern ist der Kundenkreis der älteren Mieterinnen und Mieter für den Mietwohnungsmarkt ein attraktives Kundensegment? Kann dabei von einem homogenen Kundenkreis ausgegangen werden, resp. welche Typen von «älteren Mieterinnen und Mieter» lassen sich anhand der Interviews mit Vermietenden rekonstruieren? Wie sind diese unterschiedlichen Typen auf dem Wohnungsmarkt aus Sicht der Vermietenden positioniert? Wie werden diese Positionierungen erklärt?
- Inwiefern wird einem Bewohnermix, der auch das Segment der Älteren enthält, bei der Vermietung Rechnung getragen?
- Wie sehen Erklärungsmuster aus, die eine Altersdurchmischung der Bewohnerschaft unterstützen, resp. eine solche ablehnen?
- Inwiefern unterscheiden sich die Wahrnehmungsmuster von Vermietenden von Siedlungen mit älteren Mietenden und von Vermietenden, die nur selten an dieses Segment vermieten?

Forschungsfragen zum Verwaltungsprozess:

- Wie nehmen Liegenschaftspartner das Kundensegment der älteren alleinlebenden Personen wahr? Welche Differenzierungen innerhalb dieses Segmentes lassen sich rekonstruieren? Inwiefern sind diese handlungsrelevant?
- Welche Relevanz wird dem Thema des älteren Kundensegmentes heute beigemessen? Inwiefern wird sich dieses – die demographische Entwicklung betrachtend – in Zukunft ändern? Ist dies im Verwaltungsprozess überhaupt ein Thema?
- Inwiefern ist der Kundenkreis älterer Personen für den Miet-Wohnungsmarkt attraktiv? Falls sich zeigt, dass von unterschiedlichen Typen «älterer Mieter und Mieterinnen» ausgegangen wird: Weshalb bilden welche Typen ein attraktives Kundensegment?
- Unter welchen Bedingungen würden weitere Typen ein attraktives Kundensegment darstellen?
- Inwiefern wird einem Bewohnermix, der auch das Segment der Älteren enthält, Rechnung getragen?
- Wie sehen Erklärungsmuster aus, die eine Altersdurchmischung der Bewohnerschaft unterstützen, resp. eine solche ablehnen?
- Mit welchen sozialen Herausforderungen sehen sich die Verwaltungen von Siedlungen mit älteren Mietern und Mieterinnen konfrontiert?

## 2 Wohnsituation der älteren Bevölkerung

Auch wenn in der Literatur vier Phasen im Lebenslauf älterer Erwachsener unterschieden werden, die sich nicht ausschliesslich durch das Alter definieren (vgl. Kap. 1.1), lässt eine Analyse sekundärstatistischer Daten nur eine Unterscheidung nach Alterskategorien zu. Personen zwischen 50 und 65 Jahren werden vereinfacht der «letzten Berufsphase und nahenden Pensionierung» zugeordnet und Personen zwischen 65 und 80 Jahren der Phase «autonomes Rentenalter». Die beiden Phasen «verstärkte Gebrechlichkeit» und «abhängiges Rentenalter» werden zusammengezogen und den Personen über 80 Jahre zugeordnet. Diese Kategorisierung stellt nur ein grobes Hilfsmittel dar, denn Gebrechen stellen sich nicht am 80. Geburtstag ein (Gilleard, Higgs 2000; Vincent 2003).

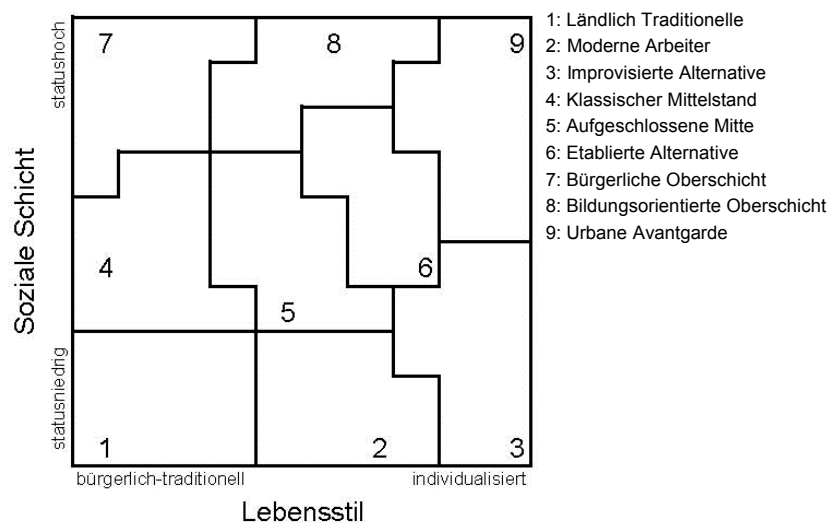
Für die Wohnsituation ist neben dieser Einteilung nach Altersphasen aber auch der Haushaltstyp entscheidend. In der Analyse wird das Konzept der Lebensphase verwendet, das eine Kombination aus Haushaltstyp und Alter darstellt. Für diese Analyse bietet sich folgende Kombination aus Alter und Haushaltstyp an, woraus sich 15 Lebensphasen ergeben.

Tabelle 1: Definition der Lebensphase

Alter	Einpersonenhaushalt		Paarhaushalt	WG	Andere
	männlich	weiblich			
50 bis 65 Jahre					
66 bis 80 Jahre					
über 80 Jahre					

Um die zukünftigen älteren Personen, oder eben das Phänomen der «anderen Alten» etwas genauer zu betrachten, stehen die Nachfragersegmente von Fahrländer Partner & sotomo zur Verfügung. Anhand dieser Nachfragersegmente lassen sich sämtliche Privathaushalte der Schweiz anhand der zwei Dimensionen «Sozialer Status» und «Lebensstil» charakterisieren. Unterschieden werden neun Nachfragersegmente. Diese Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt lassen zudem Rückschlüsse auf Wohnpräferenzen zu.

Abbildung 1: Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

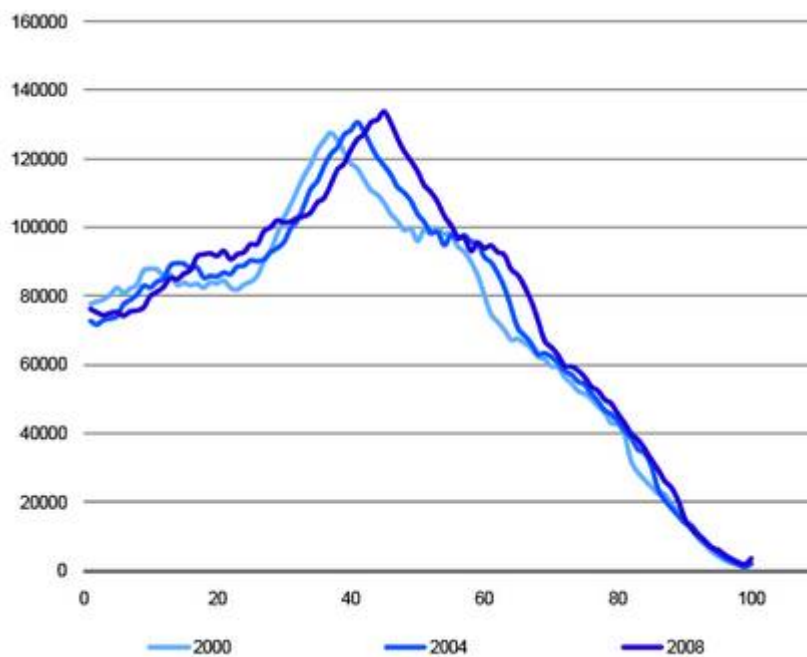
Für diese verschiedenen Bevölkerungskategorien werden die Wohnverhältnisse analysiert. Dabei werden Eigentübertyp (institutionelle Anbieter, Genossenschaften, etc.), Wohnort und Wohnungscharakteristika (Miete, Grösse der Wohnung, etc.) untersucht und beschrieben.

## 2.1 Fortschreitende Alterung

Dass sich die Wohnbevölkerung des Kantons Zürich in einem Prozess der demographischen Alterung befindet, ist bekannt. Der Anteil der Personen ab 65 Jahren stieg im letzten Jahrzehnt kontinuierlich, während der Prozentsatz der Kinder und Jugendlichen abnahm. Noch hat der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter von 20 bis 64 Jahren seit 2000 leicht zugenommen, dies aufgrund der Zuwanderung von Personen im Erwerbsalter (z.B. aus der EU).

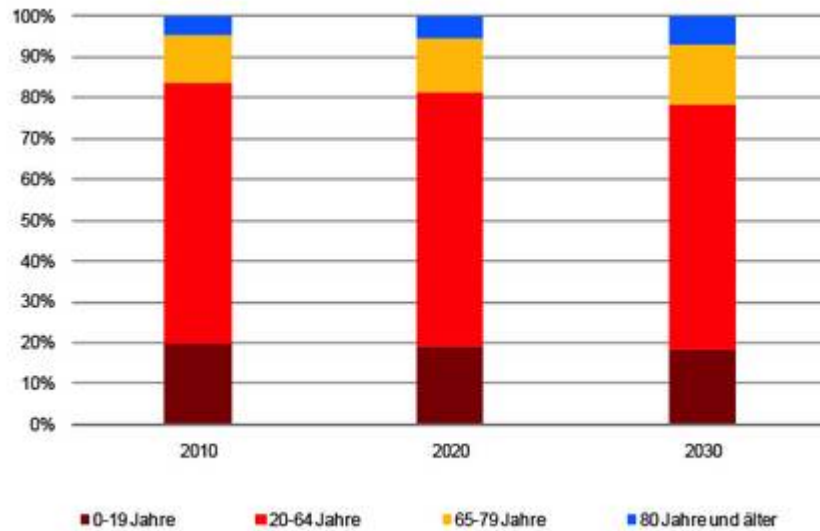
Die nächsten 20 Jahre werden weiterhin Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung mit sich bringen, die den Kanton Zürich vor grosse soziodemographische Herausforderungen stellen werden. Gemäss den Prognosen des Statistischen Amtes des Kantons Zürich wird der Anteil der Personen ab 65 Jahren im Zeitraum von 2010 bis 2030 von heute 16% auf mehr als 21% steigen. Ihre Zahl wird von 224'000 auf 323'000 zunehmen und damit um knapp 45% wachsen. Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter von 20 bis 64 Jahren wird im Kanton Zürich in diesem Zeitraum aber nur leicht steigen. Damit wird ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von etwa 64% auf gut 60% sinken. Der Altersquotient, d.h. die Zahl der Personen ab 65 Jahren pro hundert 20- bis 64-Jähriger, wird sich damit von 26 im Jahr 2010 auf über 35 im Jahr 2030 erhöhen. Der Bestand der Personen zwischen 0 und 19 Jahren bleibt verhältnismässig stabil. Während ihre Gesamtzahl zwischen 2010 und 2030 leicht steigen wird, wird ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung um ca. 2%-Punkte auf ungefähr 18% geringfügig sinken. Somit wird im Verlauf der kommenden 20 Jahre die Spitze der Alterspyramide allmählich breiter, während ihre Basis unverändert bleibt. Dies wird Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum haben.

Abbildung 2: Altersverteilung 2000 bis 2008 Kanton Zürich



Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich 2010, Fahrländer Partner.

Abbildung 3: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung im Kanton Zürich



Anmerkung: in % der Gesamtbevölkerung.

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Fahrländer Partner.

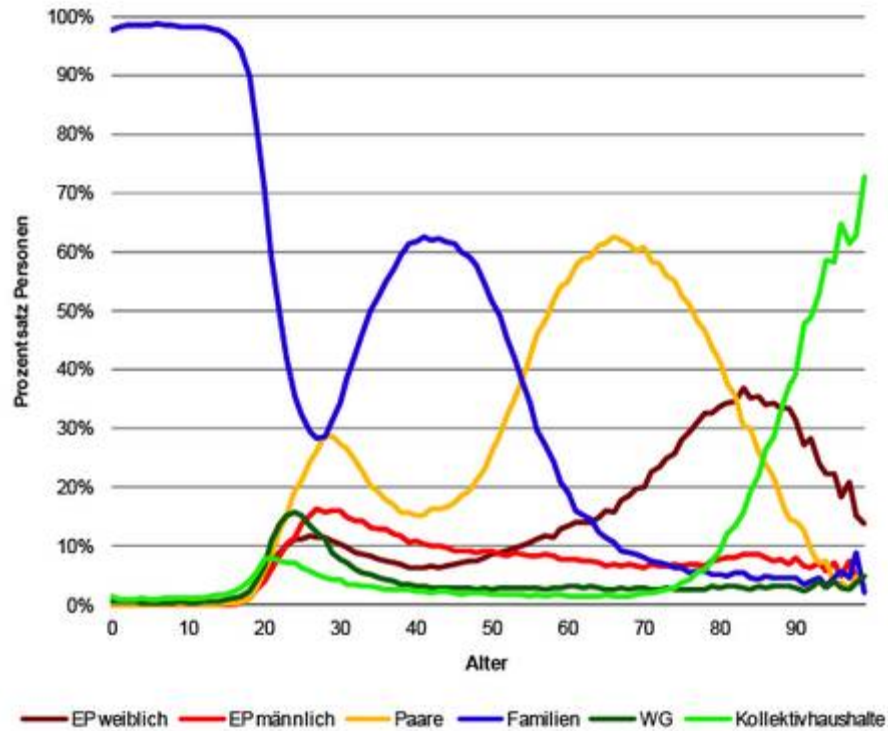
## 2.2 Haushaltsform

Nach Alterskategorien betrachtet, dominieren bei den unter 50-Jährigen Familien, bei den 50 bis 64-Jährigen Paare und schliesslich bei Personen ab 65 Jahren die Einpersonenhaushalte. Ab 80 Jahren steigt die Anzahl Personen, die in Kollektivhaushalten leben, markant an.

Der Anteil Einpersonenhaushalte nimmt mit steigendem Alter zu. Bei den unter 50-Jährigen sind die männlichen Einpersonenhaushalte noch häufiger, ab 50-jährig sind alleinlebende Frauen stärker vertreten. Bei den über 80-Jährigen gibt es gar über vier Mal so viele weibliche wie männliche Einpersonenhaushalte.

Sehr interessant dabei ist, dass sich beim Auflösen der Paarhaushalte, was etwa mit dem Alter von 65 langsam einsetzt, gleichzeitig der Anteil der Personen, der in Kollektivhaushalten lebt, steigt. Wie schon erwähnt, steigt gleichzeitig auch die Anzahl der weiblichen Einpersonenhaushalte. Die männlichen Einpersonenhaushalte bleiben jedoch auf einem konstanten relativ tiefen Niveau. Daraus lässt sich schliessen, dass beim Tod eines Partners Frauen häufiger alleine weiter leben und Männer eher die Tendenz haben in ein Kollektivhaushalt (z.B. Altersheim) zu ziehen. Zudem ist die Lebenserwartung der Männer deutlich tiefer als diejenige der Frauen.

Abbildung 4: Ausgewählte Haushaltsformen nach Alter im Kanton Zürich

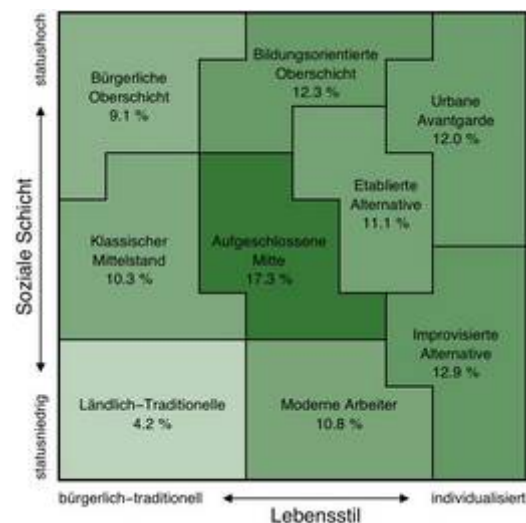


Quelle: BFS VZ 2000, Fahrländer Partner.

## 2.3 Lebensstil

Der soziale Wandel, der sich in der Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten vollzogen hat, bedeutet auch für ältere Menschen eine Ausdifferenzierung von Lebensweisen, die sich bei der Nachfrage nach Wohnraum je nach Lebensstil und sozialer Schicht unterschiedlich manifestieren. Dies kann anhand der Nachfragersegmente aufgezeigt werden.

Abbildung 5: Nachfragersegmente gesamte Zürcher Bevölkerung



Quelle: BFS VZ 2000, Fahrländer Partner & sotomo.

Die Unterschiede der Ausdifferenzierung der Altersgruppen nach sozialer Schicht und Lebensstil weisen keine grösseren Unterschiede auf. Leichte Tendenzen sind jedoch auszumachen: Die heute unter 50-Jährigen sind relativ stark individualisiert und gleichmässig in den verschiedenen sozialen Schichten vertreten. Im Vergleich mit den Haushalten der unter 50-Jährigen sind die 50 bis 65-Jährigen auf der Achse

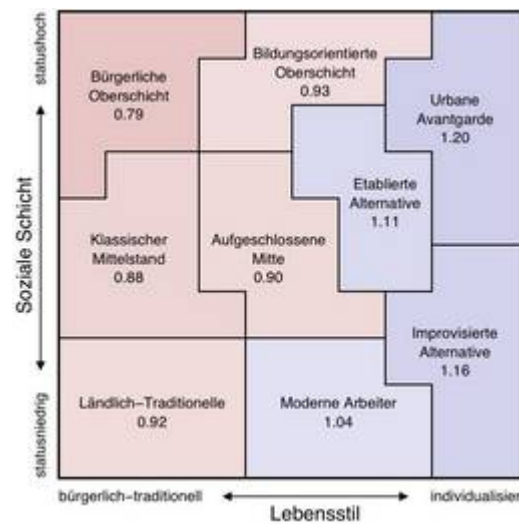
«Soziale Schicht» eher statushoch und verfügen somit über ein relativ hohes Vermögen oder Einkommen. Die über 65-Jährigen kommen in allen sozialen Schichten vor.

Auf der Achse «Lebensstil» sind die Altersgruppen mit über 50 Jahren eher bürgerlich-traditionell geprägt. D.h. sie sind eher eigentumsorientiert und bevorzugen Regionen im ländlich-suburbanen Raum. Dabei stellt sich allerdings die Frage, ob dies tatsächlich ein Alterseffekt ist oder ob es sich dabei um einen Generationenfrage handelt, die sich in den nächsten Jahren oder Jahrzehnten auflösen wird.

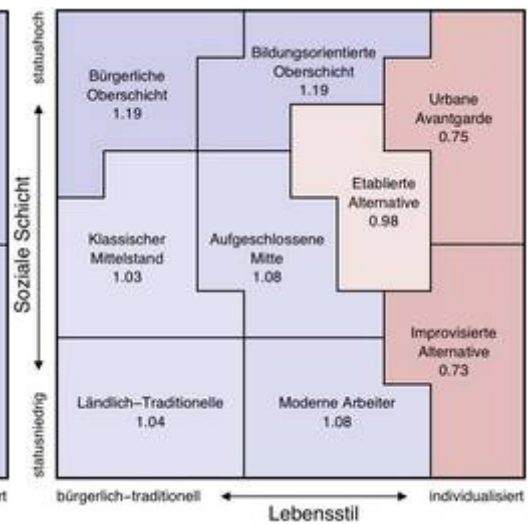
Die geringen Unterschiede bei der Verteilung der Nachfragersegmente lässt darauf schliessen, dass sich Präferenzen auf dem Wohnungsmarkt nicht deutlich von der Gesamtbevölkerung unterscheiden. Damit gibt es auch in der älteren Bevölkerung sowohl Segmente, die urbanes Wohnen bevorzugen als auch welche, die die Privatsphäre und das Wohnen im Grünen vorziehen.

Abbildung 6: Verteilung der Nachfragersegmente im Vergleich zur Gesamtverteilung

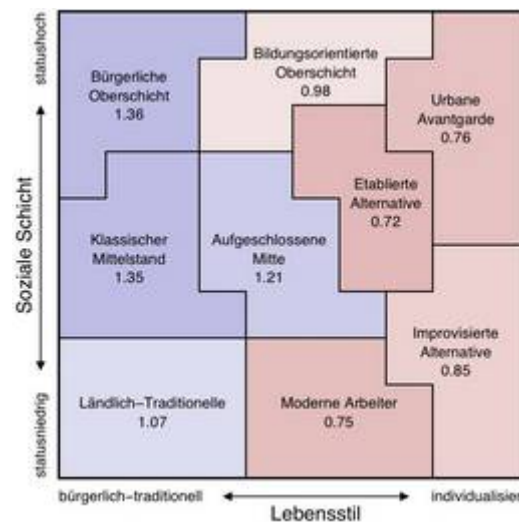
Unter 50-Jährige



50-65-Jährige



65-80-Jährige



Quelle: BFS VZ 2000. Fahrländer Partner & sotomo.

## 2.4 Wohnort

Betrachtet man die räumliche Verteilung der verschiedenen Altersklassen im Kanton Zürich, so fällt ein Altersgradient zwischen dem Kern und den Rändern auf, der auch noch im Jahr 2008 zu beobachten ist. Der Anteil der 65 bis 80-Jährigen ist an den Agglomerationsrändern und auf dem Land am geringsten und in den Kernstädten am höchsten. Die räumliche Verteilung der über 80-Jährigen zeigt kein regelmässiges Muster. Aufgrund des hohen Anteils von Personen in Kollektivhaushalten, wird die Verteilung der Personen in dieser Lebensphase stark durch die Standorte der Pflege- und Altersheime geprägt.

Im Vergleich zu 1990 hat sich das Gefälle zwischen der «überalterten Stadt» und dem «jungen Umland» jedoch ausgeglichen. Der Anteil der Betagten an der Gesamtbevölkerung ist in den Städten gesunken und in den Agglomerationsgemeinden gestiegen. Es scheint, dass die «Welle der Überalterung» mit 50-jähriger

Verzögerung der Suburbanisierungswelle von der Stadt ins Umland folge. Dieser passive Prozess entsteht dadurch, dass die Generation der ehemaligen «SuburbanisiererInnen» älter wird und nun ins Betagtenalter eintritt (Heye, Leuthold 2004).

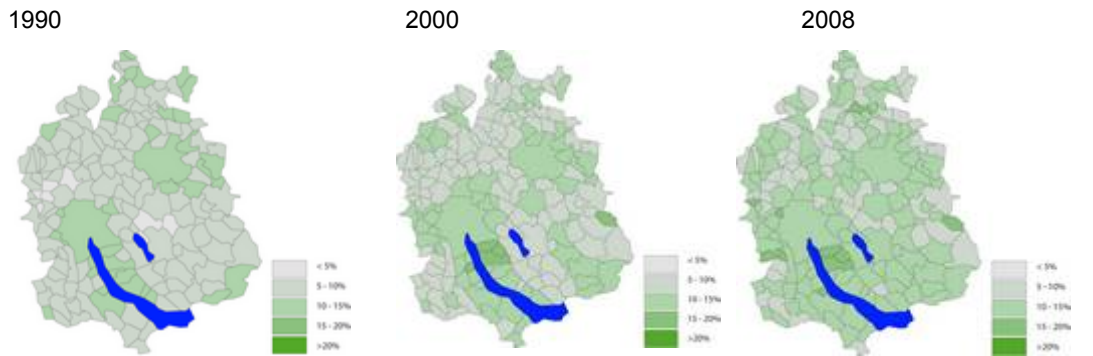
Abbildung 7: Veränderung der Alterskategorienanteile 1990 - 2008: 40 - 64-Jährige



Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich 2010, Fahrländer Partner.

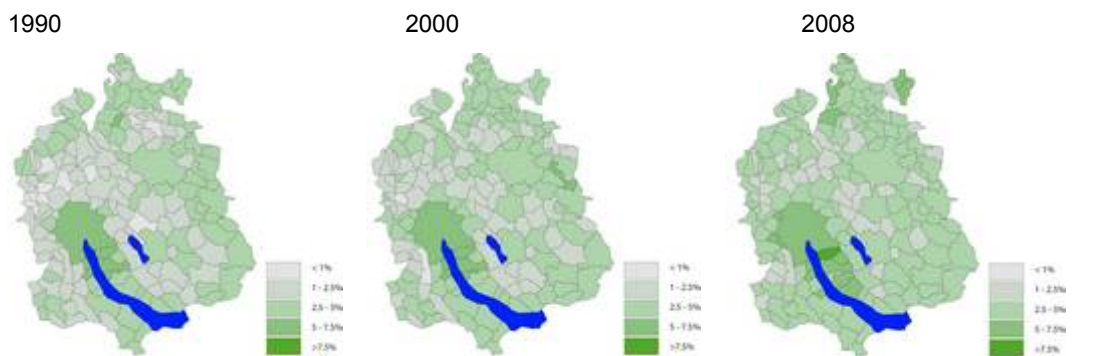
Anmerkung: Da die Einteilung in der Datenquelle bereits gegeben war, wird an dieser Stelle von der ansonsten für diesen Bericht verwendeten Einteilung der Alterskategorien abgewichen.

Abbildung 8: Veränderung der Alterskategorienanteile 1990 - 2008: 65 - 79-Jährige



Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich 2010, Fahrländer Partner.

Abbildung 9: Veränderung der Alterskategorienanteile 1990 - 2008: 80-Jährige und Ältere



Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich 2010, Fahrländer Partner.

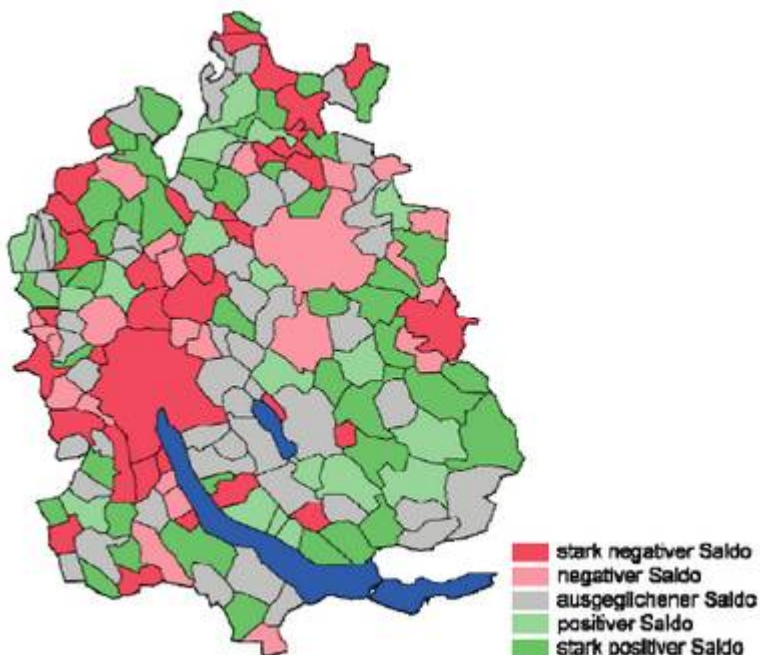
Da die Umzugstätigkeit statistisch stark altersabhängig ist und die Betagten eine sehr geringe Umzugsmobilität aufweisen, ist zu erwarten, dass sich der Trend der Verjüngung der Kernstadt und der Überalterung der inneren Agglomerationsgürtel noch fortsetzen wird. Die altersabhängige Umzugshäufigkeit zeigt, dass die Personen zwischen 20 und 30 Jahren am häufigsten umziehen. Diese Umzugstätigkeit sinkt dann bis zu einem Alter von 75 Jahren stetig und wird nur durch eine leichte Steigerung zum Renteneintritt unterbrochen. Damit ist die räumliche Verteilung nach Alterskategorien vergleichsweise stabil. Wohnstandorte der heute 50-Jährigen decken im Wesentlichen die Wohnstandorte der Betagten in der Zukunft ab. Nach einem Alter von 75 Jahren steigt die Umzugstätigkeit der Personen deutlich an. Dieser



Anstieg der Umzugshäufigkeit im hohen Alter fällt wahrscheinlich mit der Pflegebedürftigkeit dieser Personen zusammen. Diese Umzugshäufigkeit im hohen Alter wird im Falle eines adäquaten Angebots hinsichtlich gegenwärtiger Wohnwünsche älterer Menschen sinken – ist dieser Umzug in eine Wohnanstalt doch häufig unfreiwillig (Heye, Wezemael 2007).

Die Städte Zürich und Winterthur, viele Gemeinden im Limmattal und einige Gemeinden im Nordosten des Kantons wie Andelfingen und Benken weisen einen stark negativen Umzugssaldo bei den über 55-Jährigen auf. Gemeinden, die an die Stadt Zürich angrenzen weisen oft negative oder ausgeglichene Umzugssaldi auf. An Winterthur angrenzende Gemeinden weisen dagegen eher ausgeglichene oder positive Saldi auf. Die über 55-Jährigen ziehen also mehr aus der Stadt ins Umland als umgekehrt. Die Alterung betrifft in naher Zukunft also nicht mehr so sehr die Kernstädte, die eine Altersstruktur mit einer Mehrheit an Personen im Erwerbsalter bei gleichzeitig wenig Betagten, Jugendlichen und Kindern aufweisen.

Abbildung 10: Umzugssaldo über 55-Jährige im Kanton Zürich



Quelle: Post 2009, Fahrländer Partner.

Damit werden die Gross- und Mittelzentren in Zukunft eher weniger stark von der demographischen Alterung der Bevölkerung betroffen sein, jene sind und werden vor allem Wohnorte der Erwerbsbevölkerung.

Damit dürfte in Zukunft also insbesondere die kleineren Zentren (z.B. Uster, Wetzikon) eine stärkere Nachfrage nach Wohnungen durch ältere Personen aufweisen. In den suburbanen und periurbanen Gemeinden dürfte die Nachfrage hoch bleiben.

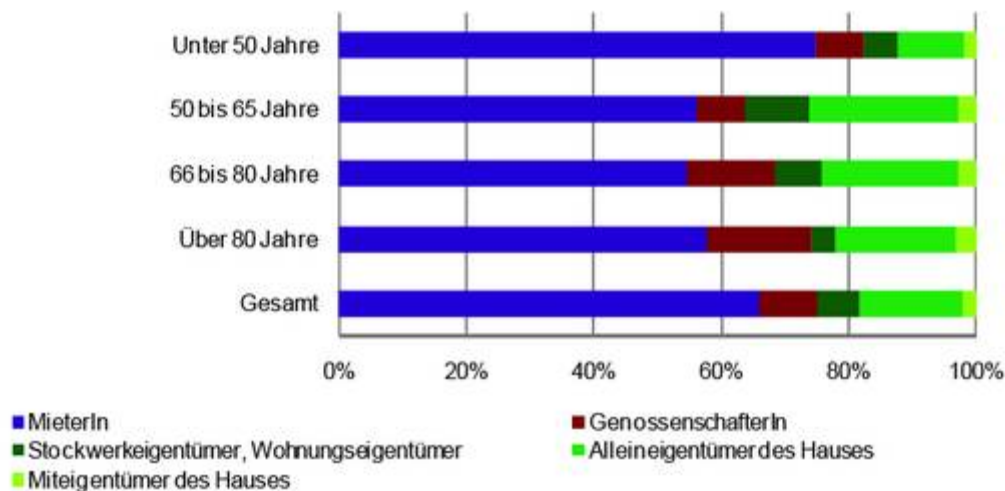
## 2.5 Wohnformen und Eigentümertypen

Dem Mietwohnungsmarkt (sowohl private Vermieter als auch Genossenschaften) kommt in diesem Alterssegment eine zentrale Bedeutung für die Wohnraumversorgung zu, auch wenn der Anteil der MieterInnen bei den jüngeren Alterskategorien am grössten ist. Knapp 70 Prozent der 66 bis 80-Jährigen wohnen zur Miete oder in Genossenschaften. Gleichzeitig ist aber die Eigentumsquote bei den 66 bis 80-Jährigen eher hoch, nimmt dann mit steigendem Alter wieder leicht ab (sowohl bei Allein-, als auch bei Stockwerk- und Miteigentum). Die Eigentumsquote ist bei den unter 50-Jährigen am geringsten und wächst mit steigendem Einkommen stark an. Der Einfamilienhausanteil ist bei den unter 50-Jährigen am kleinsten und liegt unter dem Durchschnitt der Gesamtbevölkerung. Bei 50 nimmt er sprunghaft auf das vergleichsweise höchste Niveau zu, danach wieder ab.

Insbesondere die Altersgruppe der 50 bis 65-Jährigen lebt oft in Einfamilienhäusern. Auf längere Sicht (10 Jahre) dürfte sich in dieser Gruppe die Nachfrage nach Eigentumswohnungen deutlich verstärken. Wenn diese Nachfrage in ihrer unmittelbaren Umgebung nicht befriedigt wird, werden viele aber so lange wie möglich in ihrem Einfamilienhaus wohnen bleiben und allenfalls direkt in ein Alters- und Pflegeheim ziehen. Bei den Personen in den statushohen Schichten dürfte sich zurzeit eine Verschiebung hin zu Eigentumswohnungen abzeichnen (aufgrund des fortgeschrittenen Alters), während die Personen aus den statusniedrigeren Schichten bereits in Wohnungen wohnt und wohl mehrheitlich MieterInnen bleiben.

Vor allem in Regionen mit einer hohen Einfamilienhausquote dürfte sich mit zunehmender Alterung eine Bewegung weg vom Einfamilienhaus hin zu Wohnungen abzeichnen. In den ländlichen Gemeinden – wo das Angebot an Wohnungen relativ klein ist und ein Umzug vom EFH in eine Wohnung mit einer grösseren geographischen Distanz verbunden wäre – dürften ältere Personen länger in ihren Einfamilienhäusern wohnen bleiben.

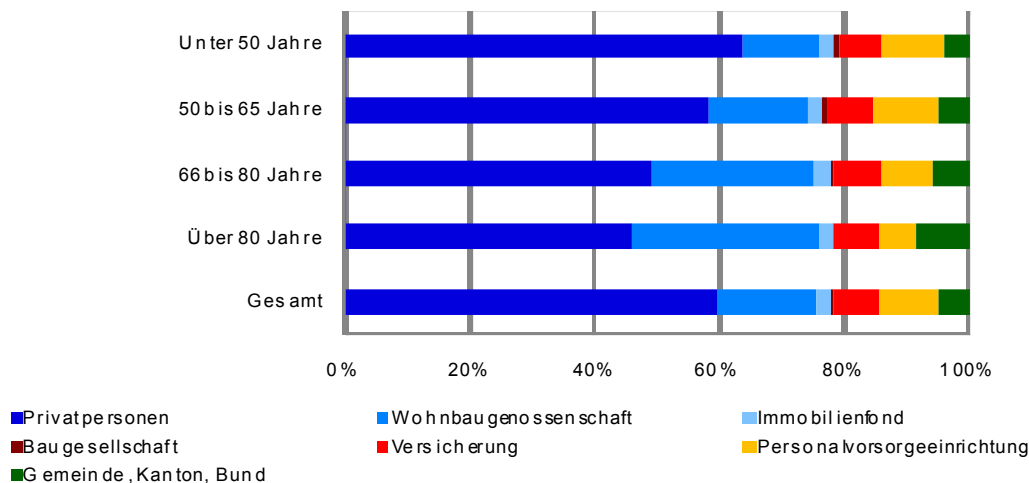
Abbildung 11: Bewohnertyp nach Alter im Kanton Zürich



Quelle: BFS VZ 2000, Fahrländer Partner.

Diese verschiedenen Eigentübertypen sind unterschiedlich relevant für die Zielgruppe der Älteren. Am wichtigsten sind dabei die privaten Vermieter. Knapp 50% der über 65-jährigen MieterInnen wohnen bei Privatpersonen. Mit steigendem Alter nimmt der Anteil derjenigen, die bei Privatpersonen wohnen aber ab, während der Anteil der GenossenschafterInnen stark zunimmt. Die Genossenschaften weisen damit die höchsten Anteile der älteren Bevölkerung auf. Mit zunehmendem Alter werden dann auch Gemeinde, Kanton oder Bund als Vermieter wichtiger, auch wenn bei der Betrachtung nur diejenigen Haushalte berücksichtigt werden, die in Privathaushalten und nicht in Kollektivhaushalten wohnen. Dieser Anstieg dürfte damit zusammenhängen, dass viele Alterswohnungen von Stiftungen oder der öffentlichen Hand angeboten werden.

Abbildung 12: Eigentübertypen der Mietwohnungen im Kanton Zürich



Quelle: BFS VZ 2000, Fahrländer Partner.

## 2.6 Zusammenfassung

Um die Wohnsituation der älteren Bevölkerung im Kanton Zürich im Vergleich zur übrigen Bevölkerung des Kantons Zürich zu bewerten, wurden die Unterschiede im Wohnverhältnis zwischen den verschiedenen Alterskategorien untersucht. Gemäss Prognosen des Statistischen Amtes des Kantons Zürich wird der Anteil der Personen ab 65 Jahren im Kanton Zürich in den kommenden zwei Jahrzehnten weiter zunehmen,

während bei den Personen im erwerbsfähigen Alter (20 bis 64 Jahre) im gleichen Zeitraum nur ein leichter Anstieg zu erwarten ist. Je nach Alter respektive Lebensphase sind bestimmte Haushaltstypen unterschiedlich stark vertreten. Da mit steigendem Alter der Anteil der Einpersonenhaushalte zunimmt und dabei alleinlebende Frauen stets stärker vertreten sind, wird die fortschreitende Alterung der Wohnbevölkerung entsprechende Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum haben.

Die Analyse der Wohnsituation der älteren Bevölkerung mit dem Konzept der Nachfragersegmente, das Bevölkerungsgruppen nach sozialer Schicht und Lebensstil differenziert, zeigt, dass sich die Präferenzen der älteren Bevölkerung im Bezug auf den Wohnungsmarkt nicht deutlich von der Gesamtbevölkerung unterscheiden lassen. Die Ausdifferenzierung der Nachfragersegmente nach Altersgruppen weist auf eher geringfügige unterschiedliche Tendenzen hin, wobei diese sich teilweise auch durch einen Generationeneffekt erklären lassen.

Die räumliche Verteilung der Altersklassen im Kanton Zürich hat sich seit 1990 verändert; der Anteil der Betagten an der Gesamtbevölkerung ist in den Städten gesunken und in den Agglomerationsgemeinden gestiegen, so dass sich insgesamt das Gefälle zwischen der «überalterten Stadt» und dem «jungen Umland» relativ ausgeglichen hat. Da die Umzugstätigkeit – mit Ausnahme zum Zeitpunkt des Renteneintritts – mit zunehmendem Alter stetig abnimmt, wird dieser Trend auch weiter anhalten. Die Nachfrage nach Wohnungen durch ältere Personen wird dabei insbesondere in den kleinen Zentren zunehmen und in den suburbanen und periurbanen Gemeinden hoch bleiben.

Die Analyse der Wohnform nach Eigentübertyp macht ersichtlich, dass knapp 70% der 66 bis 80-Jährigen zur Miete oder in Genossenschaften wohnen. Insbesondere die Altersgruppe der 50 bis 65-Jährigen weist zudem eine hohe Eigentumsquote auf und lebt oft in Einfamilienhäusern. Mit steigendem Alter nimmt die Eigentumsquote dann wieder leicht ab und die Bedeutung der Genossenschaften als Eigentübertyp nimmt bei den Mietwohnungen stark zu.

# 3 Entscheidungsprozesse bei Vermietung und Verwaltung

## 3.1 Kategorisierung der verschiedenen Eigentümertypen

Das Potenzial zu einer Ausrichtung der Bewirtschaftungs- und Entwicklungsstrategie von Wohnbauinvestoren auf *ageing in place* als Bedürfnisbündel heutiger älterer NachfragerInnen wurde in einer Situations- und Handlungsanalyse von Van Wezemael für die Schweiz untersucht (Van Wezemael 2006, 2007). Dabei konnte auf eine empirisch fundierte Typologie der Entwicklungsstrategien von Wohnbauinvestoren in der Schweiz zurückgegriffen werden (Van Wezemael 2005: 169).

Die Erforschung der Entwicklungsstrategien basiert empirisch im Wesentlichen auf der Analyse von 22 Schweizer Fallstudien über Erhalts- und Entwicklungsstrategien in der Wohnungswirtschaft. Als Basis für deren Auswahl wurden mit Hilfe der Merkmale Zielsetzung, Professionalität, Ressourcenverfügung und Organisationsstruktur Typen von Organisationen gebildet, welche die verschiedenen Segmente der Wohnungsindustrie qualitativ repräsentieren. Die Fallstudien umfassen neben ausführlichen Leitfadenterviews mit Schlüsselpersonen im Management der untersuchten Wirtschaftseinheiten, die Analyse der Organisationsstruktur von Unternehmen und Verwaltungseinheiten (Van Wezemael 2004; Van Wezemael 2005: 11-40).

Nach Van Wezemael (2005) prägen grundsätzlich folgende Bewirtschaftungsstrategien den Immobilienmarkt:

- Werterhaltungsstrategie (Versicherungen, mittelgrosse und kleinere Pensionskassen, gemeinnützige Wohnbauträger, viele Privatpersonen):  
langfristige Erhaltung von Bausubstanz und Marktfähigkeit, mittelfristig geplante Unterhaltsstrategie
- Wertsteigerungsstrategie (Immobilienfonds, Anlagestiftungen, Immobiliengesellschaften, z.T. Privatpersonen):  
laufende Bewirtschaftung des Immobilienportfolios im Hinblick auf Wertsteigerungen, Konzentration auf neuere Objekte an guten Lagen

Es lassen sich folgende Eigentümertypen aufgrund ihrer Ausrichtung und Organisationsform unterscheiden (Van Wezemael 2005):

- Gemeinnützige Anbieter
  - Wohnbaugenossenschaften
  - öffentliche Hand
  - Stiftungen und Vereine
- Institutionelle Anleger (kommerziell orientiert)
  - Pensionskassen
  - Versicherungen
  - Anlagestiftungen
  - Immobilienanlagefonds
  - Bau- und Immobiliengesellschaften
- Privatpersonen (kommerziell orientiert)

Auf Basis dieser Daten wurde mittels einer Situationsanalyse (Popper 1993) das Anbieterpotenzial eruiert. Das Potenzial basiert auf jenen Akteuertypen, die bei einer Bestandesentwicklung hinsichtlich des Bedürfnisbündels von *ageing in place* einen manifesten (ökonomischen) Vorteil erhalten und auch realisieren können.

Van Wezemael identifiziert die institutionellen Anleger und die (grösseren) Wohnbaugenossenschaften als jene Organisationstypen, die sich bereits am stärksten mit dem Thema der demographischen Alterung professionell auseinandersetzen.

Genossenschaften beherbergen heute den höchsten Anteil älterer Bewohnerinnen und Bewohner. Bei Problemen älterer Mieterinnen und Mieter, welche aufgrund der dichteren Kommunikationsbeziehungen

zwischen Management und Bewohnerschaft öfter als bei anderen Eigentübertypen wahrgenommen werden, suchen die Genossenschaften neben baulichen Massnahmen auch organisatorische Lösungen in Form von Umzügen von unpassenden in passendere Wohnungen innerhalb des Genossenschaftsbestandes (Van Wezemaal 2005). Institutionelle Akteure und grosse private Investoren setzen in ihrer Managementpraxis vielfach Informationen von BeraterInnen, aus Berichten und von ExpertInnen im Hause ein. Institutionelle Akteure gewichten die Rendite höher als genossenschaftliche Akteure. Nur wenn Investitionen rentabel erscheinen, werden Erneuerungen realisiert, die der Konzeption von älteren Menschen als mehr oder minder Behinderte entsprechen (Van Wezemaal 2005). Vermietende Privatpersonen schliesslich greifen kaum auf Informationen aus Trendberichten, statistischen Analysen oder von BeraterInnen zu (Van Wezemaal 2005).

---

### **3.2 Entscheidungsprozesse bei Vermietung und Verwaltung**

Um heraus zu finden, mit welchen Akteuren Gespräche geführt werden müssen, um die Wahrnehmung der Älteren als Mietende erfassen zu können, wurden zunächst die Entscheidungsprozesse bei Vermietung und Verwaltung untersucht. Zu diesem Zweck wurden Telefoninterviews mit dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW), Eigentümern und Verwaltungen durchgeführt. Es interessierte vor allem, wer beim Vermietungsprozess entscheidet, welche Richtlinien gelten und wie die Kompetenzen zwischen Verwaltung und BesitzerInnen generell organisiert sind.

#### **3.2.1 Gemeinnützige Anbieter (Genossenschaften, öffentliche Hand und Stiftungen)**

Im Kanton Zürich decken die Mitglieder des SVW 95% aller gemeinnützig betriebenen Wohnungen ab, in der Stadt Zürich 98%. Im SVW Zürich gibt es 38 Genossenschaften mit mehr als 500 Wohnungen, 61 Genossenschaften mit 100 bis 500 Wohnungen und 141 Genossenschaften mit weniger als 100 Wohnungen.

Es gibt 124 Genossenschaften, die ihre Siedlungen ausschliesslich in Agglomerationsgemeinden haben, 88 Genossenschaften, die ausschliesslich Siedlungen innerhalb der Städte Zürich und Winterthur besitzen und 30 Genossenschaften, die sowohl in der Agglomeration als auch in den Kernstädten Wohnungen anbieten.

In den zwölf agrar-tertiären oder agrar-industriellen Gemeinden des Kantons Zürich gibt es zwei Baugenossenschaften, wobei sich eine auf Wohnen im Alter spezialisiert hat (Genossenschaft Alterswohnungen Flaachtal mit 14 Wohnungen). Die andere bietet keine Wohnungen mehr an. Man kann also davon ausgehen, dass im Kanton Zürich praktisch keine Wohnungen in Genossenschaften in ländlichen Regionen angeboten werden.

Es gibt in allen Genossenschaften Vermietungsreglemente, die auf der Generalversammlung der Genossenschaftsmitglieder beschlossen wurden. Der Prozess der Vermietung und Verwaltung wird meist von einer Geschäftsstelle mit Festangestellten betrieben. Es gibt allerdings auch kleinere Genossenschaften, die keine Geschäftsstellen betreiben, und in denen der Vorstand die Prozesse der Vermietung und Verwaltung organisiert. Ferner haben einige Genossenschaften die Vermietung und Verwaltung komplett an Firmen, die sich auf Vermietung und Verwaltung spezialisiert haben (z.B. Livit), oder an andere Genossenschaften ausgelagert.

Relevanter als die Grösse der Genossenschaft für Unterschiede bei den Entscheidungsprozessen bei Vermietung und Verwaltung ist der Grad der Selbstverwaltung durch die Mitglieder. In einigen Genossenschaften gibt es Vermietungs- oder Siedlungskommissionen, die direkt Einfluss auf die Entscheidungen bei Vermietung und Verwaltung nehmen. Bei den Stiftungen ist der Grad der Selbstverwaltung durch die Bewohnenden eher gering. Die Prozesse der Vermietung und Verwaltung werden hier auch häufiger an externe Firmen ausgelagert. Der Austausch zwischen Liegenschaftsverwaltung und Stiftung als Eigentümer wird aber als hoch eingestuft.

Es gibt mehrere Genossenschaften und Stiftungen, die einzelne Siedlungen oder ihr gesamtes Portfolio auf das Segment der Älteren ausgerichtet haben.

AnsprechspartnerInnen für die Interviews sind damit die Geschäftsstellen der Genossenschaften oder die externen Liegenschaftsverwaltungen, die mit der Vermietung und Verwaltung betraut sind.

#### **3.2.2 Kommerzielle Anbieter**

Alle Gespräche haben gezeigt, dass die strategische Ausrichtung eines Eigentümers vor allem bei einer Erstvermietung zum Ausdruck kommt.

Bei den grösseren Eigentümern wird bei einem Neubau oder einer Sanierung sehr häufig eine Zielgruppenbestimmung der Siedlung vorgenommen. Die Liegenschaftsverwaltungen bewerben sich mit einem Konzept zur Vermarktung für die Erstvermietung. Hier werden die Zielgruppenbestimmungen zwischen Eigentümern – sofern vorhanden – und Liegenschaftsverwaltungen abgeglichen und allenfalls Reglemente festgelegt.

Bei diesem Prozess werden die grössten Unterschiede zwischen verschiedenen Eigentübertypen ausgemacht: zwischen Pensionskassen, Anlagestiftungen, spezielle Immobilienfonds mit klaren Vorstellungen der Zielgruppe(n) auf der einen Seite und Versicherungen, Banken, Immobiliengesellschaften, allgemeine Immobilienfonds mit weniger klaren Vorstellungen auf der anderen Seite.

Während der Bewirtschaftung selbst gibt es sehr unterschiedliche Formen der Mitbestimmung der Eigentümer, die jeweils vom Eigentümer bestimmt werden. Das Spektrum reicht von Eigenbestimmung der Liegenschaftsverwaltung über Vorschläge an Eigentümer bis hin zu «Eigentümer entscheidet komplett selbst». Unterschiede bezüglich der Eigentübertypen sind eher klein oder nicht generalisierbar. Von den Verwaltungen wird hervorgehoben, dass vor allem die Grösse des Portfolios des Eigentümers entscheidend ist. Vor allem private Eigentümer mit wenigen Liegenschaften möchten ein Mitspracherecht bei der Vermietung haben, während die institutionellen Anbieter weniger Einfluss ausüben.

Beim Vermietungsprozess selbst spielt aus Sicht der Befragten das Alter nur eine untergeordnete Rolle. Relevant seien letztlich die Solvenz der Mietenden und allenfalls die Nationalität.

Grundsätzlich sagten alle ExpertInnen, dass die grösste Einflussnahme bei den meisten grösseren Immobilienbesitzern bei der Vergabe der Verwaltung an eine bestimmte Firma ausgeübt wird. Danach werden letztlich nur noch Kennzahlen (meist die Leerstandquote) weitergegeben. Die Verwaltung agiert dabei grösstenteils selbstständig.

Dieser Mechanismus spielt selbst bei Verwaltungen, die innerhalb der entsprechenden Institution angesiedelt sind. Solange die Leerstände konstant niedrig sind, findet kaum mehr eine Zielgruppendefinition oder ein spezielles Monitoring statt. Dazu fehle häufig auch einfach die Zeit. Eine Person, die in einer Liegenschaftsverwaltung arbeitet, ist oft für 800 bis 1'000 Wohnungen zuständig.

Ein wichtiger Spezialfall sind Immobilienfonds oder Anlagestiftungen, die sich auf die demographische Alterung als Zukunftsmarkt spezialisiert haben. Hier wird nicht nur die Zielgruppe klar definiert, sondern, da es sich noch um ein eher neues Angebot handelt, wird auch die Strategie noch häufiger mit den Besitzern diskutiert und gegebenenfalls angepasst. Bei diesen Immobilienfonds oder Anlagestiftungen wird allerdings auch eine Gefahr ausgemacht. Da diese Immobilienfonds vergleichsweise erfolgreich auf dem Anlagemarkt sind, steigt der Anlagedruck. Einzelne ExpertInnen beobachten, dass dadurch teilweise Wohnungen an nicht geeigneten Standorten für die Zielgruppen der Älteren erstellt werden oder die Wohnungen selbst nicht adäquat sind.

Aufgrund der Ergebnisse der Telefoninterviews wurde entschieden Personen der Liegenschaftsverwaltungen zu interviewen, u.U. auch mehrere Personen innerhalb einer Liegenschaftsverwaltung. Von den Ergebnissen wurde weiter ein Raster abgeleitet, anhand dessen das *sample* (Auswahl der InterviewpartnerInnen) für die Interviews mit den Verwaltungen und Genossenschaften zu deren Wahrnehmung älterer Personen auf dem Wohnungsmarkt erstellt wurde. Dieses Raster wird im Folgenden vorgestellt.

### 3.3 Auswahl der InterviewpartnerInnen

#### ***Theoretical sampling***

Die Auswahl der Liegenschaftspartner für Interviews erfolgte anhand eines *theoretical sampling*. Im Gegensatz zu quantitativen Methoden setzt sich das *sampling* bei der qualitativen Forschung nicht nach Kriterien der Repräsentativität zusammen. Das *sampling* hat den Kriterien der Repräsentation zu genügen. Die Auswahl der InterviewpartnerInnen soll dazu führen, dass das zu untersuchende Phänomen differenziert und in all seinen Facetten abgebildet und verstanden werden kann. Das Ziel eines qualitativen Vorgehens liegt also nicht darin, die Verteilung oder Häufigkeit einer Aussage für die ganze Grundgesamtheit (alle LiegenschaftspartnerInnen des Kantons Zürich) aufzeigen zu können, sondern die verschiedenen Erklärungsmuster und subjektiven Sichtweisen, die sich bei den LiegenschaftspartnerInnen finden lassen, zu rekonstruieren, einander gegenüber zu stellen und dadurch das Phänomen «Wahrnehmungen der Liegenschaftspartner älterer Mieter und Mieterinnen im Kanton Zürich» zu verstehen. Die zu interviewenden Personen wurden nach festgelegten Kriterien (Samplingraster) ausgewählt. Die Kriterien wurden so gewählt, dass innerhalb des klar definierten Feldes (LiegenschaftspartnerInnen im Kanton Zürich) möglichst unterschiedliche Akteure interviewt wurden. Bei diesem Vorgehen wird Material erhoben, bis sich eine «theoretische Sättigung» einstellt. Das heisst es werden Interviews durchgeführt, bis durch weitere Interviews keine neuen Informationen mehr dazu gewonnen werden. In diesem Projekt wurden 16 Interviews mit LiegenschaftspartnerInnen geführt.

#### **Zur Auswahl der Kriterien fürs *sampling***

Die quantitative Analyse hat gezeigt, dass unabhängig davon, ob es sich um kommerziell orientierte oder gemeinnützige Anbieter handelt, die Standorte der Liegenschaften entscheidend sind. Denn es zeigte sich, dass die räumliche Verteilung der älteren Bevölkerung sehr unterschiedlich ist. Ferner kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bedürfnisse, Präferenzen und Möglichkeiten der älteren Bevölkerung sehr stark nach ihrem Wohnort unterscheiden.

Ein weiteres wichtiges Entscheidungskriterium ist, wie gross die Anteile der älteren Bevölkerung in den entsprechenden Siedlungen sind.

Bei den institutionellen Anbietern sollten die verschiedenen Eigentübertypen unterschieden werden. Bei allen Eigentübertypen scheint die Grösse eine relevante Dimension darzustellen. Ferner gibt es sowohl bei den Genossenschaften als auch bei den Stiftungen welche, die sich teilweise oder ausschliesslich auf die Zielgruppe der Älteren fokussieren. Ferner sollte der Grad der Selbstverwaltung bei den Genossenschaften berücksichtigt werden.

Bei den kommerziell orientierten Anbietern werden die InterviewpartnerInnen bei den Liegenschaftsverwaltungen angefragt. Die Liegenschaftsverwaltungen unterscheiden sich nach Art ihrer Kunden. Eine Liegenschaftsverwaltung kann dabei eine Abteilung oder Firma mit einem Kunden sein oder viele verschiedene Kunden haben. Ferner unterscheiden sie sich aufgrund des Grades der Einflussnahme durch den Kunden. Eine weitere wichtige Dimension ist auch bei den kommerziell orientierten Anbietern eine allfällige Ausrichtung auf die Zielgruppe der älteren Bevölkerung.

Das *sample* sollte sich daher aus der Kombination folgender Kriterien zusammensetzen (vgl. Tab 2). Gemeinsam mit den Auftraggeberinnen und dem sounding board wurden die Dimensionen der Kriterien festgelegt, die für die Auswahl der InterviewpartnerInnen zu beachten sind (grün eingefärbt):

Tabelle 2: Raster zur Auswahl der InterviewpartnerInnen bei den gemeinnützigen Anbietern

Kriterien	Typ	Grösse	Grad der Mietermitbestimmung	Ausrichtung auf Alterswohnen	Standorte der Siedlungen	Anteil der Älteren
Dimensionen der Kriterien	Genossenschaften	gross	hoch	ausschliesslich	Stadt <sup>1</sup>	hoch
	Stiftungen	mittel	mittel	teilweise	Agglomeration	mittel
	Öffentliche Hand	klein	gering	nein	Land	gering

Abdeckung durch *sample*
 im *sample* nicht vertretene Dimension

Tabelle 3: Raster zur Auswahl der InterviewpartnerInnen bei den kommerziell orientierten Anbietern

Kriterien	Kunden	Anzahl der Kunden	Grad der Einflussnahme durch den Kunden	Ausrichtung auf Alterswohnen	Standorte der Siedlungen	Anteil der Älteren
Dimensionen der Kriterien	Pensionskassen	einer	hoch	ausschliesslich	Stadt <sup>1</sup>	hoch
	Versicherungen	wenige	mittel	teilweise	Agglomeration	mittel
	Anlagestiftungen	viele	gering	nein	Land	gering
	Immobilienanlagefonds					
	Bau- und Immobilien-gesellschaften					
	Privatpersonen					

Gewisse Dimensionen sind von einander abhängig. Findet beispielsweise eine ausschliessliche Ausrichtung auf Alterswohnen statt, so wird auch der Anteil der Älteren in ihren Siedlungen hoch sein. Die ausschliessliche Ausrichtung auf Alterswohnen wurde bei der Auswahl nicht berücksichtigt. Damit fielen Stiftungen als InterviewpartnerInnen weg. Die öffentliche Hand wurde aufgrund ihrer speziellen Rolle ebenfalls nicht in die Analyse einbezogen. Andere Kombinationen sind im Kanton Zürich nicht relevant oder schliessen sich sogar aus. Beispielsweise gibt es im Kanton Zürich nur sehr wenige Genossenschaften ausserhalb der Agglomerationen. Bei der Auswahl der InterviewpartnerInnen wurde darauf geachtet, dass die InterviewpartnerInnen gleichzeitig verschiedene Ausprägungen des Rasters repräsentieren, da die Anzahl der Interviews begrenzt war.

Insgesamt wurden 16 Interviews geführt, die jeweils ca. 1 Stunde dauerten. Davon wurden fünf Interviews mit Vertretern der Genossenschaften geführt. Durch die Auswahl der GesprächspartnerInnen konnten fast sämtliche Dimensionen abgedeckt werden. Kein Gespräch wurde mit Vertretern von Genossenschaften geführt, die über einen geringen Anteil von älteren Personen aufweisen, da es sich dabei um wenige Ausnahmen handelt. Ferner wurden elf Interviews mit Liegenschaftsverwaltungen geführt. Dabei wurden sämtliche Dimensionen abgedeckt.

<sup>1</sup> Wie die Interviews mit den ExpertInnen gezeigt haben, sollte zwischen den Städten Zürich und Winterthur unterschieden werden.

# 4 Wie Liegenschaftsverwaltende und Genossenschaften ältere Personen auf dem Wohnungsmarkt wahrnehmen

## 4.1 Unterschiede zwischen verschiedenen Eigentübertypen beim Vermietungsprozess

Beim Vermietungsprozess zeigen sich zwischen den gemeinnützigen Anbietern und den Liegenschaftsverwaltungen (im Folgenden auch private Verwaltungen genannt) die grössten Unterschiede.

### Private Verwaltungen

In den Gesprächen mit den Liegenschaftsverwaltenden wird meist am Anfang relativ klar gesagt, dass die Dimension Alter kein Kriterium bei der Wohnungsvergabe sei. Im Mittelpunkt stehe das Einkommen/die Bonität, allenfalls die Nationalität. In den Gesprächen zeigte sich dann jedoch, dass das Alter, resp. die Lebensphase, in der sich eine Person befindet, aber auch ihr Gesundheitszustand, von Bedeutung sind.

*«Also für uns ist wirklich das Alter, ist wirklich schlicht kein Kriterium.»*

*«Also 50, 65 ist jetzt eher unproblematischer. Es ist halt einfach, wenn sie älter sind. (...) Also das ist halt dann schon das Verrückte. Es ist halt dann wirklich in einem gewissen Alter, denken wir schon, das Leben ist halt irgendwo doch begrenzt. Und dann nehmen wir vielleicht doch lieber jemand Jüngerer.»*

Die Vermietung erfolgt bei Verwaltungen meist nach folgenden Kriterien:

- Einkommen/Bonität (1/3 des Haushaltseinkommen ist untere Grenze)
- Eingang der Anmeldung
- Nationalität
- Alter/Lebensphase
- Geschlecht
- (Strafregisterauszug)

Dabei ist bei allen Verwaltungen das Einkommen, resp. die Bonität die Voraussetzung, dass eine Bewerbung überhaupt weiter geprüft wird.

Das folgende Zitat zeigt einerseits, dass das Einkommen teilweise auch als weiteres Entscheidungsmerkmal herangezogen wird, andererseits wie stark persönliche Einstellungen die Vermietungspraxis beeinflussen.

*«Ich schau zum Beispiel auch ein wenig, dass ich in eine relativ günstige Wohnung nicht jemanden nehme, der auf der Anmeldung CHF 100'000 angibt. Irgendwie muss man es ja auch selektieren. Oder das ist jetzt gerade passiert: ich hatte etwa 10 Anmeldungen. Einer kam nicht in Frage und die anderen 9 haben alle wahnsinnig verdient für eine 2-Zimmerwohnung. Dann gab es so eine Detailhandelsangestellte darunter, die hatte im Moment nicht einmal einen Job. Aber da sagte der Vater noch: ‚Ich schau für meine Tochter.‘ Dann hab ich doch die genommen. Wieso soll ich einen nehmen, der CHF 100'000... der kann auch eine teurere Wohnung mieten.»*



Die anderen Faktoren variieren und können daher auch als weiche Faktoren bezeichnet werden. Die Gewichtung dieser Faktoren, wie beispielsweise das Alter, hängt dabei stark mit den persönlichen Erfahrungen der jeweiligen Verwaltenden zusammen.

Das folgende Zitat zeigt klare Zuweisungen bezüglich des Alters.

*«Also ich vermiete die Wohnung lieber an einen 50-Jährigen und darüber. Aber das fängt auch schon mit 40 an, mit 30 bei mir. Also mit 20 die erste Wohnung mit Ramba Zamba, muss nicht sein. Das ist natürlich wieder sehr individuell, muss nicht sein, kann aber. Und ich denke, das Segment zwischen 40 und 60, habe ich das Gefühl, ist eins von den besten. Danach werden sie wieder alt und anfälliger und dann hat man vielleicht wieder mehr Probleme mit ihnen. Aber grundsätzlich sehe ich das nicht als unattraktiv, man bringt Lebenserfahrung mit, man weiss, was sich gehört in einem Mehrfamilienhaus. Nie ohne Ausnahme, logisch, aber meistens können sie mit solchen Leuten viel besser diskutieren oder anders kommunizieren, als vielleicht mit einem 20-Jährigen.»*

In diesem Gesprächsausschnitt wird erstens eine Negativwahrnehmung der jungen Personen auf dem Wohnungsmarkt sichtbar. Zweitens wird aber auch ersichtlich, dass die «40 bis 60-Jährigen» wohl beliebter sind, als die «über 40 bis 60-Jährigen».

Charakteristisch ist eine Unterteilung der älteren Personen in zwei «Altersgruppen». Einerseits die 50 bis ca. 70/75-jährigen Personen, die als fit und gesund bezeichnet werden, andererseits die über 75-jährigen Personen, die als eher gebrechlich beschrieben werden. Die 50 bis 70/75-Jährigen werden als attraktive Zielgruppe für die Neuvermietung von Wohnungen bezeichnet. Der Hauptgrund ist für die Verwaltenden vor allem die lange Mietdauer, aber auch die guten Erfahrungen, die mit diesem Alterssegment als Mietende gemacht wurden (vgl. Kap. 5.2 und 5.4).

Alle Verwaltungen haben berichtet, dass die über 75-Jährigen nicht auf dem Angebotsmarkt sichtbar sind. Gegenüber diesem Alterssegment bestehen Vorbehalte und Befürchtungen (s.u. und vgl. Kap. 5.8). So wird bei den über 75-Jährigen die lange Mietdauer eher als ein Problem bezeichnet, da die Befürchtung besteht, dass diese Personen zu unflexibel sind, sich, beispielsweise bei einer anstehenden Sanierung, an ihre Wohnung klammern. Ebenso wird die hohe Wahrscheinlichkeit, dass diese Personen in den Wohnungen sterben und der damit verbundene Verwaltungsaufwand erwähnt. Ferner wird dieses Alterssegment als komplizierter beim Vermietungsprozess beschrieben. Sie bräuchten mehr Informationen und Zeit, bevor sie sich für eine Wohnung entscheiden könnten.

Auch wenn das Alter als nicht explizit als relevantes Kriterium der Wohnungsvermietung bezeichnet wird, wirken auf dem Mietwohnungsmarkt gewisse Ausschlussmechanismen für Personen über 75 Jahren.

Häufig werden die Wohnungen – vor allem in Regionen mit einer geringen Leerstandsquote – nur noch elektronisch ausgeschrieben. Wohnungen zur Erstvermietung werden teilweise sogar über facebook vermarktet. Wenn die Wohnung an den Ersten, die Erste, der/die die Kriterien der Bonität erfüllt, vergeben wird, werden ältere Personen, ob unbewusst oder bewusst, ebenfalls benachteiligt.

Vereinzelnd betreffen die persönlichen Erfahrungen der Liegenschaftsverwaltenden, die zur Bevorzugung oder Benachteiligung bestimmter Gruppen führen auch das **Geschlecht**, wie das folgende Zitat zeigt. Grundsätzlich sind dabei explizite Geschlechterunterschiede aber selten.

*«Ich stelle auch bei meinen Teams fest, dass sie eher noch sagen, ‚ach komm ich nehme lieber eine Frau, ich hab weniger.‘ Es gibt aber auch solche die dann sagen, ‚ach die Frauen, du, die haben die ganze Zeit einen Anderen, ich hab jetzt wieder Männer genommen.‘ Ich glaube, das wechselt auch ein wenig. Und basiert eigentlich immer... Ich meine, wir sind in der Verwaltung so unter Druck, dass du natürlich immer schaust, wo kann ich es mir einfach machen. Und das basiert dann immer auf so Erfahrungen. Also wenn ich zehn mal mit einem Mann auf ‚d’Schnurre‘ gefallen bin, dann schau ich, dass ich das nächste Mal... ganz automatisch oder? Und dann gibt es auch Teams, die...»*

Grundsätzlich können bezüglich keiner Dimension, sei dies Alter, Geschlecht oder andere, keine systematischen Unterschiede zwischen den verschiedenen Liegenschaftsverwaltungen ausgemacht werden. Es spielt also keine Rolle, ob die Liegenschaftsverwaltung das eigene Portfolio oder die Portfolios von verschiedenen Eigentübertypen betreut. Auch schlagen sich die in Kap. 3.1 erwähnten Unterschiede bei den Bewirtschaftungsstrategien der verschiedenen Eigentübertypen bei den institutionellen und privaten Eigentümern kaum im Vermietungs- und Verwaltungsprozess der beauftragten Verwaltungen nieder. Wichtiger und entscheidender ist die Person, die ein Portfolio verwaltet.

Als entscheidend bei der Wahrnehmung und der damit einhergehenden Vermietungspraxis erweist sich jedoch, ob die Verwaltungen Angebote im Bereich «Wohnen im Alter» anbieten. Die Erfahrungen im

Umgang mit älteren MieterInnen führen bei diesen Verwaltungen zu einer deutlich differenzierteren Beschreibung dieses Segments.

Ein weiterer wichtiger Faktor bei der Vermietung- und Verwaltungspraxis ist die Lage der Liegenschaften. Dabei wird die Stadt Zürich immer wieder als Spezialfall wegen der Wohnungsknappheit und hoher Mieten hervorgehoben.

Einerseits hemmt die Wohnungsknappheit und die damit verbundenen hohen Wohnungsmieten auf dem Angebotsmarkt die Umzugsneigung der alteingesessenen MieterInnen. Bei langer Mietdauer ist die Miete einer Wohnung günstiger als eine kleinere Wohnung, die auf dem Angebotsmarkt erhältlich ist. Auch nach einer allfälligen Sanierung, die eine Mieterhöhung bedingt, bleibt oft diese Wohnung günstiger als eine auf dem Angebotsmarkt. Andererseits führen die steigenden Mieten auf dem Angebotsmarkt zu vermehrten Totalsanierungen oder Ersatzneubauten, da die Renditeerwartungen bei Neuvermietung die Investitionskosten übersteigen. Dadurch kommt es auch zur Verdrängung der alteingesessenen MieterInnen.

*«Ja, es muss einfach der Mietzins, wenn sie schon lange drin sind ist halt sehr gut. Weil sie können in der Stadt Zürich 4 1/2-Zimmerwohnungen, wenn jemand 40 Jahre drin ist, wenn auch einmal eine Sanierung gemacht wurde, es ist immer noch günstiger was er für eine 2 1/2 sonst zahlt, wenn er einmal suchen geht. Das ist sicher ein Punkt, das ist sozialpolitisch wieder auf der anderen Seite ein Wahnsinn, weil es Familien hat wo genau in einer 2-Zimmerwohnung drin sind, weil sie ein Kind gekriegt haben, wo keine grosse bekommen, weil es keine bezahlbare auf dem Markt hat, für die entsprechende Familie, das ist schon so.»*

*«(...) Das ist klar. Dass man dann an besten Lagen aus alten Häusern neue Superliegenschaften machen will, dann wird man die langjährigen Mieter irgendwo anders einquartieren müssen. (...) Aber es ist natürlich ein Fakt, dass so und so viele Eigentümer ihre Häuser plötzlich einfach upgraden, und dann sind ihre Mietzinse nicht mehr erschwinglich für diejenigen, die vorher darin wohnten. Also solche Fälle haben wir auch. Das ist natürlich ja... Da kann der Eigentümer seine Situation natürlich ausnützen und sagen, das machen wir jetzt einfach. Die Rendite muss rauf. Er macht's nicht immer freiwillig, manchmal ist es auch auf Druck des Anlegers hin. Der, der sein Geld in einem solchen Anlagefonds hat, will mehr Performance sehen und dann sagt der Eigentümer, okay, das ist jetzt eines der Häuser, das wir auf... und Zürich ist ein Extrembeispiel. Also rund um Zürich boomt das dermassen, dass man das einfach machen kann. Und eine Wohnung plötzlich von 1'500 auf 1'900 raufgeht, weil man die Küche irgendwie etwas aufgemöbelt hat. Das ist ja noch verrückt eigentlich, aber ist schon die Realität.»*

### **Genossenschaften**

Bei den Genossenschaften werden die Wohnungen nach anderen Kriterien als bei den privaten Verwaltungen vergeben:

- Mitgliedschaft
- Belegungsvorschrift, Fokus auf Familien
- Aufenthaltsbewilligung/Sprache (Ausschlusskriterium)
- Einkommen (obere Limite)

In den Gesprächen wurde deutlich, dass die Genossenschaften durch die generell lange Mietdauer und den generell höheren Anteil von älteren Personen eine andere Wahrnehmung dieses Segments haben. Genossenschaften fokussieren mit ihrem Angebot häufig auf Familien. Es wird entsprechend ein Problem darin gesehen, dass ältere Personen Wohnungen für Familien «blockieren».

*«(...) wenn bei uns jemand den Partner verliert, mit 70 oder älter, darf er bleiben. Zum Beispiel alleine in einer 3 1/2-Zimmerwohnung. Heute muss ich sagen, mit dieser demographischen Entwicklung, wo die Leute immer aktiver sind, darf man durchaus verlangen, dass eben eine ältere Person auch so eine 3 1/2-Zimmerwohnung wieder frei gibt. In eine 2 1/2- oder in eine 2-Zimmerwohnung geht und die Wohnung wieder für eine Familie frei macht. (...) Ich weiss aber, da gibt es ganz andere Meinungen. Man sagt, möglichst lange zu Hause bleiben, mit der Unterstützung von der Spitex und Nachbarschaftshilfe und was weiss ich. Aber das muss man kritisch anschauen. Da*

*blockieren natürlich die älteren Leute die billigen Wohnungen. Also in Anführungs- und Schlusszeichen.»*

Es zeigt sich dabei auch, dass die Genossenschaften sich sehr viel stärker mit dem Thema der demographischen Alterung auseinandersetzen. Die Genossenschaften weisen einen deutlich höheren Anteil an älteren Personen auf. Daher bieten die Genossenschaften auch Lösungen und Zusatzangebote intern an.

*Interviewerin: «Das heisst, wenn sich Ältere bewerben in der Genossenschaft allgemein, verstehe ich das jetzt richtig, dass Sie die dann quasi wie weiterleiten zu den Alterssiedlungen, die sie verwalten?»*

*Befragter: «Ja, genau, als Alternative.»*

## 4.2 Dimensionen der Kategorisierung

Während die Unterschiede zwischen gemeinnützigen und nicht-gemeinnützigen Anbietern bei der Vermietungspraxis eine grosse Rolle spielen, fällt die Charakterisierung und Typisierung der älteren Personen auf dem Wohnungsmarkt durch die gemeinnützigen und die nicht-gemeinnützigen Anbieter relativ ähnlich aus.

Die Kategorisierung der Zielgruppe der Älteren erfolgt grundsätzlich nach folgenden Dimensionen:

- Alter
- biographische Einschnitte (Nach-Familienphase, Pensionierung, Tod des Partners)
- Gesundheitszustand
- Generation
- Geschlecht

Die Differenzierungsdimensionen werden in den Gesprächen mit Themen – beispielsweise mit der Wohnpräferenz älterer MieterInnen – verknüpft.

### Alter

Die InterviewpartnerInnen sind eher überrascht, dass sie nach Personen zwischen 50 und 95 Jahren gefragt wurden.

*«Das finde ich übrigens etwas speziell an dieser Umfrage, dass man da grösser 50, ich meine, ich hätte jetzt hier geschrieben grösser 75. Das sind für uns die alten Leute.»*

Dieses Zitat zeigt exemplarisch, dass die 50 bis 75-Jährigen nicht als «alt» wahrgenommen werden.

In den offenen Erzählungen stellt sich heraus, dass Alterskategorien schnell mit Pensionierung, «Aktivsein» und mit dem Tod des Partners verlinkt werden. Diese Lebensphasen/Ereignisse dienen der Orientierung, ob eine Person auf dem Wohnungsmarkt als «alt» wahrgenommen wird. Alter ist damit eher als eine Hilfsvariable zu betrachten, die für andere Dimensionen wie biographische Einschnitte oder den Gesundheitszustand steht.

Pensionierung wird beispielsweise mit dem biologischen Alter 65, Verwitung mit dem Alter um 75 Jahre verbunden. Damit weisen diese beiden Konzepte eine hohe Verbindung zum biologischen Alter auf.

In einigen Interviews zeigen sich klare Alterskategorisierungen, die allerdings mit weiteren Attributen und Konzepten differenziert und spezifiziert werden. Die Erfahrungen der Verwaltenden mit Mietenden der jeweiligen Alterskategorien, sind entscheidend dafür, wie gerne bei Neuvermietungen an die jeweilige Alterskategorie vermietet wird.

Während bei den Erzählungen zu älteren Personen als Wohnungssuchende zwischen 50 bis 70/75-Jährigen und über 75-Jährigen unterschieden wird, wird in den Erzählungen zu den älteren Mietenden eine Aufteilung in drei Altersgruppen sichtbar.

1. Einzelpersonen und Paare im Alter von 50 bis 65 Jahren (resp. ältere Personen vor der Pensionierung)
2. 65 bis 75-jährige Personen (resp. Personen kurz nach der Pensionierung)

### 3. Über 75-jährige Personen (im Folgenden «ältere SeniorInnen» genannt)

Wie bei den Wohnungssuchenden kann auch hier das biologische Alter als Hilfsvariable angesehen werden. Das heisst, es wird vom biologischen Alter gesprochen, wobei dieses jedoch primär als Indikator für die Erwerbssituation der Mietenden verwendet wird.

Tabelle 4: Altersgruppierungen durch Liegenschaftsverwaltende und Genossenschaften bezüglich älterer Personen als Wohnungssuchende und als Mietende

ältere Personen als Wohnungssuchende	50 bis 75 Jahre alt		> 75 Jahre alt
ältere Personen als Mietende	50 bis ca. 65 Jahre alt	65 bis ca. 75 Jahre alt	> 75 Jahre alt
Bezeichnung im Bericht	junge Ältere	zwischen 65 und 75 Jahre alte Personen	ältere SeniorInnen Z.T. werden ältere SeniorInnen unterteilt in:  - physisch schwache, alleinstehende Seniorin - einsame, alleinstehende ältere Seniorin - kommunikative ältere Seniorin - unkomplizierter alleinstehender Senior - vereinsamter älterer Senior
Zusammengefasst als ältere MieterInnen			

Im Fokus dieses dritten Teils des Berichts stehen die Personen zwischen 65 und 75 Jahren und die älteren SeniorInnen. Diese werden zusammengefasst auch als ältere MieterInnen bezeichnet. Denn nicht bei allen Themen wird in den Interviews zwischen Mietenden zwischen 65 und 75 Jahren und älteren SeniorInnen unterschieden.

#### Biographische Einschnitte

Biographische Einschnitte werden in den Gesprächen als Momente einer wahrscheinlichen Änderung der Wohnsituation genannt, wie beispielsweise eines Umzugs vom Einfamilienhaus in eine Wohnung, wenn die Kinder ausziehen. Es fällt auf, dass biographische Einschnitte, wenn nicht von einer konkreten Person, sondern generell über ältere Personen gesprochen wird, stark ans biologische Alter gebunden werden. Als relevant für die Wohnsituation älterer Personen werden in den Interviews genannt:

- Nach-Familienphase
- Pensionierung
- Tod des Partners

#### Gesundheitszustand

Der Gesundheitszustand ist ein wesentliches Unterscheidungskriterium.

«Ein Ehepaar oder alleinstehende ältere Leute, die noch gesund und fit sind, das ist eine sehr dankbare Mieterschaft. Es ist dann *mühsam*, wenn sie nicht mehr selbständig sein können, wenn sie die Wohnungen vernachlässigen oder *wenn* sie krank sind.»

#### Generation / Kohorte

Eine weitere Differenzierung betreffend Alter kann mit dem Begriff Generation gefasst werden. Generation steht dafür, dass Vermietende, wenn sie heutige 50-Jährige mit heutigen 70/80-Jährigen vergleichen, davon ausgehen, dass heutige 50-Jährige mit 70/80 Jahren andere «Alte» sein werden als die 70/80-Jährigen von heute (vgl. Kap. 4.4.1).

## Geschlecht

Zwischen älteren Männern und älteren Frau wird selten von den InterviewpartnerInnen selbst differenziert. Erst beim Nachfragen wird Geschlecht zum Thema. Oft wird geantwortet, dass da keine Unterschiede bestünden, um dann aber anschliessend welche – häufig auch bei späteren Fragen – anzubringen. Genannt wird:

- Es gibt mehr ältere Frauen als ältere Männer.
- Geschiedene Männer: wenn die einziehen, hört man nachher nichts mehr von ihnen, bis sie sterben.
- Wegen Tod der Frau alleinlebende Männer über 80: Spezialfall, weil es so wenige von ihnen gibt aufgrund der unterschiedlichen Lebenserwartung; diese Männer werden als nicht so kommunikativ, oft als einsam, überfordert mit der Haushaltsführung, etc. beschrieben
- Insbesondere beim Thema Zusammenleben/Nachbarschaft wird das Geschlecht erwähnt: Frauen seien kommunikativer und kümmern sich mehr um Nachbarn. Damit stellen sie eine Ressource für die Nachbarschaft dar.
- Teilweise wird Frauen auch ein höherer Verwaltungsaufwand zugeschrieben:
  - komplizierter, fragen mehr nach
  - «können nicht mal eine Sicherung auswechseln»
  - kommen schneller an ihre körperlichen Grenzen (z.B. beim Runterziehen des Rollladens)

Wie sich die nach Geschlecht unterschiedlichen Zuschreibungen gegenüber älteren Personen für diese auf dem Wohnungsmarkt auswirken, wird in Kap. 4.8 besprochen.

---

### 4.3 Junge Ältere – ein besonders attraktives Segment

Die jungen Älteren werden als unproblematische Mietende dargestellt. Da dieses Segment von unseren InterviewpartnerInnen nicht als «ältere Personen» wahrgenommen wird, wurde es in den Interviews auch nicht oft thematisiert. Die Mietenden, die zu diesem Segment zählen, werden als attraktive Mietende bezeichnet, die man gerne in den Wohnungen behalten möchte. Ihre Attraktivität resultiert aus folgenden Zuschreibungen und Erfahrungen, die Verwaltende mit diesem Alterssegment verbinden: Es handle sich um Personen, die nicht klagen, mit den Wohnungen im Normalfall zufrieden sind, ihre Mieten pünktlich bezahlen, über ein gewisses Einkommen und etwas Vermögen verfügen und sich in der Siedlung aktiv einbringen (Kontakt zu Nachbarn pflegen, sich, besonders Frauen in diesem Segment, um ältere NachbarInnen kümmern). Kurzum, dieses Alterssegment gilt als sozial in nachbarschaftlichen Beziehungen, und macht, so wird erzählt, in der Wohnungsverwaltung nicht viel Aufwand. Analysiert man die Beschreibungen dieses Segments unter dem Aspekt Geschlecht, zeigen sich wenige Geschlechterunterschiede, da Geschlecht praktisch nicht thematisiert wird. Einzig werden Frauen als sozialer im Umgang mit den NachbarInnen dargestellt. Sie seien es, die sich um ältere NachbarInnen kümmern oder die auch mal Kinder von NachbarInnen hüten würden. Dies hänge wohl damit zusammen, so wird in einigen Gesprächen gesagt, dass diese Frauen nicht oder Teilzeit ausser Haus arbeiten, die eigenen Kinder jedoch bereits ausser Haus leben würden.

Diesem Segment werden nicht klare Wohnpräferenzen zugeschrieben, jedoch darauf verwiesen, dass Personen ab 50 Jahren als neue Mietende sehr genau schauen würden, welches Objekt sie mieten. Diese Personen seien anspruchsvoll, da sie erstens wissen, was sie wollen und zweitens die Wohnung so auswählen wollen, dass sie nicht nochmals umziehen müssen.

*«Der über 50 schaut die Liegenschaft aus einem anderen Gesichtspunkt an. Der schaut nicht nur auf dem Türschild was für Mieter da sind, sondern der schaut allenfalls auch die Bausubstanz an. Der schaut den Zustand der Wohnung an. Einer der über 50 ist und umzieht, der will nicht innerhalb von 10 Jahren eine Gesamtanierung über sich ergehen lassen. Oder mit der Gefahr leben, dass er ausziehen muss, nur weil ein Rückbau oder ein Gesamtanierung stattfinden wird. Also das ist bei einem, ich sag jetzt mal Ü20 oder Ü30 kein Kriterium.»*

Aus der Perspektive ‚junge Ältere als neue Mietende‘ werden sie auch als Personen beschrieben, die nicht selten aus Einfamilienhäusern neu in Wohnungen ziehen würden. Diese Personen hätten teilweise andere Wohnheiten, beispielsweise betreffend Lärm. Dies führe auch dazu, dass sie hohe Ansprüche an die Wohnungen stellen – wichtig sei ihnen, dass diese nicht ringhörig sind. Diese jüngeren Älteren, die aus Einfamilienhäusern kämen, brächten auch die Erwartung mit, dass sie auch in der Mietwohnung eine gewisse Privatsphäre haben. Entsprechend würden bei einem Umzug in dieser Lebensphase die Wohnungen ausgewählt.

*«Ich finde man muss noch differenzieren, ob jemand von einem Einfamilienhaus kommt oder ob jemand schon von einer Mietwohnung kommt. Das sind zwei Sachen. Also ich sehe es selbst. Ich bin in einem Einfamilienhaus aufgewachsen. Wenn jetzt meine Eltern bei mir in der Wohnung auf Besuch sind, ist das für die ungewohnt, wenn sie hören, dass jemand oben herumläuft. Also bei solchen aus Einfamilienhäuser kann es auch noch mit der Ringhörigkeit eher Probleme geben, wie wenn jetzt jemand schon in einer Wohnung gewohnt hat und sich gewohnt ist an das Zusammenwohnen.»*

*«Also, das sind die so genannten Jungsenioren, die mit 60 schon zu arbeiten aufhören. Die sagen, sie haben eine neue, kleinere Wohnung gesucht. Auch eine Mietwohnung. Zum Teil mietet man gerne wieder und verkauft das Haus (...). Und die sagen, dass eines der Kriterien sei gewesen, dass es keine Kinder im Haus hat. Oder möglichst wenig. Wegen dem Lärm. Weil die sind sich das nicht gewohnt. Wenn einer natürlich ein Leben lang im Eigenheim gewohnt hat mit so dick isolierter Einfamilienhausqualität und dann kommt der in eine Mietskaserne und oben trampeln 5 Kleinkinder umher, der eine spielt Klavier und der andere Handorgel, dann wird es schwierig, oder.»*

Die 50 bis 65-Jährigen werden als attraktive, teilweise als die attraktivste Zielgruppe bei Neuvermietungen bezeichnet. Dies begründen die Verwaltenden vor allem mit der langen Mietdauer, die in dieser Konstellation meist entstehe, aber auch mit den guten Erfahrungen, die sie als Verwaltende bisher mit diesem Segment gemacht haben und deren finanziellen Ressourcen. Für dieses Alterssegment, so wird erzählt, werden auf Wunsch beispielsweise auch zwei Wohnungen zusammengelegt (für «Alters-WGs») oder eine Küche aufgewertet.

Die positive Wahrnehmung wird auch nicht dadurch beeinträchtigt, dass dieses Segment als sehr anspruchsvoll gilt, insbesondere wenn es sich um Personen handelt, die aus einem Einfamilienhaus kommen.

---

#### **4.4 Ältere MieterInnen als attraktive MieterInnen**

Die 65 bis 75-Jährigen und die älteren SeniorInnen werden ebenfalls als *ein attraktives MieterInnen-Segment* bezeichnet. Positiv hervorgehoben wird, dass diese Personen *Ruhe, Stabilität, Ordnung und Sicherheit* in eine Siedlung/Objekt bringen. Dies hätte *positive Effekte auf die Nachbarschaft* und verringere die Anonymität. Die Rede ist vom Sich-Grüssen über eine erhöhte soziale Kontrolle bis hin zur Verhinderung von Einbrüchen, da dieses Alterssegment öfters auch tagsüber zu Hause sei und eine Siedlung/Objekt dadurch belebter ist. Folgend ein Beispiel, das zeigt, was unter «Stabilität in eine Siedlung bringen» zu verstehen ist und ein Beispiel zum Sicherheitsaspekt, resp. zu den sozialen Kontakten.

Stabilität:

*«Eben, dass sie (die älteren MieterInnen) halt standhafter sind, dass sie halt eher nicht so schnell Veränderungen angehen. Meistens ist es ja dann auch in der Beziehung gefestigter. Also entweder sind sie alleine oder sie bleiben dann meistens um die 60 rum in der Beziehung. Bei den Jungen ist schon eher ein Kommen-und-Gehen und wieder Frau und wieder Kinder. Es ist da halt schon eher wechselhafter. Und bei den Älteren ist es eigentlich schon standhafter.»*

Sicherheit und soziale Kontakte:

*«Sie (die älteren MieterInnen) schauen auch noch mehr aufeinander. Das schätze ich auch noch. Vor allem jetzt im Winter, wenn es früh dunkel ist, sie sind viel aufmerksamer. Sie schauen auch nach dem Rechten. Dadurch haben wir dann vielleicht auch weniger Einbrüche. Weil sie dann schnell einmal Licht machen oder Licht an ist, weil überhaupt jemand im Haus ist. Sie sind aufmerksam natürlich und achten auch aufeinander. Also die sozialen Kontakte sind dort schon noch ein wenig stärker.»*

Es wird auch erzählt, dass andere Mietenden eher älteren Mietenden vertrauen. Diese älteren Mietenden würden eher um einen Gefallen gebeten, wie beispielsweise bei Abwesenheit die Blumen zu giessen und den Briefkasten zu leeren. Teilweise wird gesagt, dass grössere Siedlungen anonymere seien als kleinere. Wobei selbst in grösseren Siedlungen, und auch in Siedlungen innerhalb der Stadt, im Alter aufeinander geschaut werde.

«(...) je grösser die Häuser werden, desto anonymer wird die ganze Geschichte. Aber ich denke schon, so im Grossen und Ganzen, dass man eigentlich, die Aufgabe, die sonst im Prinzip der Staat übernehmen muss, dass man guckt, lebt der Andere noch, holt er die Zeitung und all diese Geschichten, ich denke, das läuft schon. Das funktioniert, das funktioniert, denke ich, recht gut. Auch in der Stadt drinnen, wo man das fast manchmal nicht erwarten würde. Also, wir hatten letzthin so einen Todesfall gehabt. Das war dann aber eben nicht in der Stadt gewesen. Da hat man einfach nicht gemerkt, dass der jetzt seit einer Woche nicht mehr zum Haus raus ist und so. Ich denke, die Leute sind da schon ein wenig sensibilisiert und schauen aufeinander, vor allem wenn die Mieter längere Zeit drinnen sind. Es funktioniert schon.»

Als langjährige Mietende wird dieses Alterssegment als **genügsam, als sich mit der Wohnung arrangiert und daher meist auch als zufrieden und weniger anspruchsvoll** bezeichnet. Im Verwaltungsprozess seien diese Personen **«pflegeleicht»**. Sie werden des Weiteren als **mit der Umgebung verwurzelt** beschrieben.

Wie die jüngeren Älteren würden sie über etwas Vermögen verfügen und hätten eine **hohe Zahlungsmoral**.

«Dann haben wir in der Regel keine Zahlungsprobleme. Also alte Leute haben ihre Kosten im Griff und sprechen in der Regel nicht so an, auf all diese Konsumgüter. Die sagen einfach, ‚ich mache das, was ich mir leisten kann. Ich nehme es auch nicht auf Kredit.‘ Also das ist sicher.»

Betont wird in den Gesprächen gerne, dass es sich um langjährige Mietende handelt. Dabei wird diese lange Mietdauer positiv bewertet, denn dadurch seien die Unterhaltskosten der Wohnungen tief. Es gebe in solchen Wohnungen weniger Pinselsanierungen, teilweise würden solche auch von den Mietenden selbst gemacht. Ebenfalls entfallen durch die lange Mietdauer teure MieterInnenwechsel. Angemerkt wird, – dies ist jedoch stark standortabhängig – dass die dadurch eingesparten Kosten, die durch die lange Mietdauer ebenfalls entfallenen Mietzinserhöhungen ausgleichen. Ob die Eigentümer diesbezüglich auch so argumentieren würden, sei dahingestellt.

#### 4.4.1 «Eine andere Generation»

Im Zusammenhang mit den 65 bis 75-jährigen Mietenden wie auch mit den älteren SeniorInnen wird oft von einer «anderen Generation» gesprochen. Diese Bezeichnung ist positiv konnotiert und fasst folgende Aussagen von VerwalterInnen zusammen:

- Diese Generation «weiss noch, was sich gehört».
- Diese Generation habe eine bessere Zahlungsmoral.
- Diese Generation habe grössere Sorgsamkeit gegenüber der Liegenschaft. Wenn etwas repariert werden müsse, würden sie schnell reagieren und anrufen. Jüngere würden eher darauf vertrauen, dass sich andere darum kümmern würden. Diese grössere Sorgsamkeit zeigt sich beispielsweise in folgender Aussage:

«Sie (die älteren Mietenden) haben eine andere Wertvorstellung. Sie tragen besser Sorge zu den Sachen, ganz klar. Also das merkst du auch bei der Abnutzung. Ich hatte schon fünf Leuten die Wohnungen abgenommen, bei denen man 35 Jahren nichts gemacht hat. Und es hat da besser ausgesehen, als bei gewissen Leuten, die nach 5 Jahren ausziehen. Sie tragen Sorge zu den Sachen. Sie sind auch aufmerksamer. Also gerade so in einem Block, in dem noch Junge drin sind, da können zwei, drei Sachen nicht funktionieren. Die meinen wahrscheinlich alle, der Andere meldet es. So macht niemand etwas. Bei älteren Leuten, wenn die irgendetwas feststellen, melden die das: ‚Oh da haben wir eine Einbruchspur, ich glaube das Schloss funktioniert nicht mehr richtig oder die Lampe brennt nicht mehr.‘ Solche Sachen.»

- Diese Generation würde die Hausordnung einhalten, während jüngere Personen diese z.T. nicht einmal zur Kenntnis nehmen würden.
- Diese Generation nehme grössere Rücksicht auf andere Mietende (weniger Lärm). Bei diesem Punkt muss jedoch angefügt werden, dass ältere Personen aufgrund von eigenen

Hörschwierigkeiten Lärm verursachen. So werde laut Radio gehört und Fernsehen geschaut. Dies zum Ärger von NachbarInnen.

- Diese Generation schaue auf Ordnung in der Siedlung/Objekt. Dieser Punkt «auf Ordnung schauen» beinhaltet aus Sicht der Verwaltenden jedoch positive wie negative Dimensionen. Grundsätzlich wird meist zuerst das Positive hervorgehoben. Erzählt wird jedoch auch, dass es zu Konflikten zwischen Mietenden kommen kann, wenn ältere Mietende zu stark «Siedlungspolizei» spielen würden. Erzählt wird dabei meist von Konflikten bezüglich Lärm/Ruhe und von Waschküchenkonflikten.

*Interviewer: «Und gibt es auch Konflikte abgesehen vom Lärm?»*

*Befragter: «Ja, manchmal schon. Es sind halt so diese Nutzungskonflikte. Gerade in der Waschküche. Das ist halt etwas. Der Wertewandel, den wir schon auch feststellen. Wenn man schaut, einen hohen Anteil Pflicht- und Akzeptanzwerte. Man (ältere Mietende) schaut für Ordnung und man macht, was einem gesagt wird und eben, man fühlt sich auch verpflichtet. Und dann gibt es schon die jüngere Generation, bei der viel mehr die Selbstentfaltung im Vordergrund steht. Man macht etwas, weil man es einfach macht. Und man will sich nicht so verpflichten. Und das gibt dann schon Reibungsfläche. Das ist mehr normativ. Da heisst es dann: ‚Das macht man doch nicht‘.»*

Es kann festgehalten werden, dass dem Segment der älteren Mietenden verschiedene positive Eigenschaften zugeschrieben werden. Beim letzten besprochenen Punkt, dass ältere MieterInnen stärker auf die Ordnung in einer Siedlung/Objekt schauen, zeigte sich jedoch auch, dass es Konflikte im Zusammenleben zwischen älteren und jüngeren Mietparteien geben kann (hierzu vgl. auch Kap. 4.7).

---

#### **4.5 Auszugsgründe älterer Mietenden und lange Mietdauer**

Beim Thema, wann und warum welche Gruppen ausziehen, wird sehr häufig erzählt, dass die älteren Mietenden nur dann ausziehen, wenn sie müssen. Dabei wird vor allem von gesundheitlichen Einschränkungen, dem Tod des Partners/der Partnerin und von (Total-)Sanierungen berichtet, die bei älteren Mietenden zum Auszug führen (zum Thema Sanierungen vgl. Kap. 4.6)

*«Das ist wirklich der Hauptgrund (für einen Auszug) würde ich dann meinen. Wenn sie irgendwie Gebrechen haben und dann in die Pflege kommen oder ins Altersheim kommen. Oder wenn der Lebenspartner wegstirbt und sie dann alleine sind und sagen, in dem Sinne aufgrund des Alters: ‚Ich mach jetzt (nach dem Tod des Partners) den Übergang in das Altersheim.‘ Andere Gründe, vielleicht gibt es ab und zu einmal einen anderen, aber der ist mir gar nicht bewusst. Also das sind schon die Hauptgründe.»*

Erzählt wird jedoch auch, dass dieser Übergang in eine Alterswohnung, in ein Alters- oder Pflegeheim oft möglichst lange hinausgezögert werde.

*«Aber ich muss sagen, ich habe diverse Gespräche geführt mit älteren Damen, die praktisch nicht mehr ohne Hilfe einen Haushalt führen können. Die fühlen sich absolut nicht im Stande in eine Alterswohnung oder in ein Altersheim zu gehen. Die sagen: ‚Was? Das ist noch viel zu früh und solange ich kann, bleibe ich.‘ Ich persönlich denke manchmal für mich, das ist extrem egoistisch.»*

Die Bewertung des «Möglichst-lange-in-der-Wohnung-Bleibens» wird von diesem Interviewpartner deshalb als egoistisch bezeichnet, weil diese Personen durch ihr Verhalten Wohnungen für Familien besetzen.

Bei Wohnungen im Hochpreissegment wird auch das Verhältnis von Einkommen und Mietzins, welches sich durch eine Pensionierung ändern kann, als Auszugsgrund vermutet.

*Interviewer: «Sind auch schon Leute ausgezogen, als sie von der Arbeitswelt ins Pensionsalter kamen, weil sie sich die Miete einfach quasi nicht mehr leisten können?»*



*Befragter: «Das gibt's auch ja.»*

*Interviewer: «Ist das häufig?»*

*Befragter: «Das ist wieder sehr situativ bedingt. Also eine 1'400 Franken teure Altbauwohnung ist immer noch 1'400 Franken. Nein es kommt eher in den Hochpreis-Mietwohnungen vor. Da kann das durchaus sein.»*

Aber auch in andern Gesprächen wird darüber spekuliert, ob nicht auch einige ältere Personen ausziehen, weil ihnen die Wohnung zu teuer wird. Dabei wird nicht speziell von Wohnungen im Hochpreissegment gesprochen.

Teilweise wird auch der Erwerb von Eigentum – gerade auch bei jüngeren Älteren – als Auszugsgrund genannt.

*Befragter: «Die (älteren MieterInnen) ziehen meistens eben nicht mehr aus. Das ist eben der Vorteil bei ihnen. Die richten sich dann so ein wenig ein, bis zum Ende. Wenn sie ausziehen, es ist wirklich mehr so eine Veränderungen. Vielleicht doch finanziell, dass es ihnen dann zu teuer wird. Das kann durchaus sein, aber das sagen sie dann vielleicht auch nicht. Oder dann halt etwas Eigenes. Das ist dann natürlich auch in diesem Alter sogar noch immer ein Thema. Die Leute um die 50 rum auf einmal, ich frage das manchmal, warum sie gehen. Das interessiert mich. Und das ist jetzt im Moment schon noch oft auch der Erwerb von einem Eigenheim; also sei es eine Eigentumswohnung.»*

*Interviewer: «Das ist noch interessant. Also diese Personen sind zuerst in einer Mietwohnung und suchen dann noch einmal Eigentum?»*

*Befragter: «Ja, also oft so um die 50 herum.»*

*Interviewer: «Ist das jetzt im Moment verstärkt, weil es sich im Moment mehr lohnt quasi?»*

*Befragter: «Ja. Das merken wir sehr stark. Also ein sehr grosser Teil von denen, die ausziehen sagen, sie ziehen aus, weil sie etwas Eigenes kaufen.»*

Der Erwerb von Eigentum im Alter ist auch ein Auszugsgrund der seitens der Genossenschaften vermehrt genannt wird.

Dass ältere Personen oft nicht mehr ausziehen, resp. sehr lange in Wohnungen bleiben, wird bei Privaten tendenziell als Vorteil des Segments der älteren Mietenden gesehen, während die Genossenschaften dies als Problem wahrnehmen. Selbst auf die Nachfrage, ob lange in einer Wohnung bleibende Personen nicht eine Mietzinserhöhung in Folge MieterInnenwechsel verhindern und daher nicht ein besonders attraktives Segment darstellen, wird von Privaten betont, dass lange MieterInnen attraktiv seien.

*Interviewer: «Wenn die Leute lange drin bleiben, sie haben ja zum Teil sehr tiefe Mietzinsen. Aber Sie sehen das jetzt eigentlich als Vorteil, dass, wenn jemand mit 55 reinkommt, dass der relativ lange bleibt. Obwohl Sie dann, dann weniger Mietzinserhöhungen machen können.»*

*Befragter: «Aber der kommt ja heute rein und dann passe ich mich eben an, wenn der heute kommt.»*

*Interviewer: «Aber Sie haben ja nachher, vielleicht 25 Jahre.»*

*Befragter: «Nachher habe ich dann die nächsten 20 Jahre, das ist part of the game.»*

*Interviewer: «Aber eben, das ist eigentlich für Sie- Sie haben trotzdem lieber die langjährigen Mieter?»*

*Befragter: «Ja, ja. Ich muss in dieser Wohnung natürlich auch weniger machen. Es kommt vielleicht ein wenig auf das Objekt an. Zu welchem Mietzins es jetzt vermietet wird. Aber ich meine, das ist definitiv so. Es muss weniger gemacht werden. Deshalb finde ich,*

*deshalb ist diese Presse, das ist für mich Katastrophe.»*

Die lange Mietdauer wird teilweise auch auf den Mieterschutz zurückgeführt, wie das folgende Beispiel zeigt.

*Interviewer: «Auch wenn man vielleicht mit Kindern dort gewohnt hat und die Wohnung jetzt eigentlich grösser, sozusagen ist, dass man trotzdem drin bleibt?»*

*Befragter: «Ja, es muss einfach der Mietzins, wenn sie schon lange drin sind, ist halt der Mietzins sehr gut. Weil sie können in der Stadt Zürich 4 1/2-Zimmerwohnungen... Wenn jemand 40 Jahre drin ist, auch wenn einmal eine Sanierung gemacht wurde, ist diese 4 1/2-Zimmerwohnung immer noch günstiger, als der Mietzins, den er für eine 2 1/2 sonst zahlt, wenn er einmal suchen geht. Das ist sicher ein Punkt. Das ist sozialpolitisch ein Wahnsinn. Weil es Familien hat, die genau in einer 2-Zimmerwohnung drin sind, weil sie ein Kind gekriegt haben. Die keine grosse Wohnung bekommen, weil es keine bezahlbare auf dem Markt hat, für die entsprechende Familie. Das ist schon so.»*

Genossenschaften beurteilen die Tatsache, dass ältere Personen, die schon lange in einer Wohnung leben tendenziell in Wohnungen wohnen, die über mehrere Zimmer verfügen, deshalb als problematisch, weil diese älteren MieterInnen somit Wohnungen belegen, die für Familien attraktiv sind. Die lange Mietdauer, die seitens der Genossenschaften als problematisch angesprochen wird, bezieht sich somit primär darauf, dass ältere MieterInnen oft auch nach dem Auszug der Kinder, resp. nach dem Tod des Partners/der Partnerin in «ihrer» Familienwohnung bleiben möchten. Ob dies möglich und von der Genossenschaft erlaubt wird, ist je nach Genossenschaft unterschiedlich geregelt. Betont wird jedoch, dass für Genossenschaften Familien das Zielpublikum für grössere Wohnungen sind. Dadurch entsteht ein Konflikt zwischen dem Bedürfnis älterer MieterInnen, in «ihrer» Wohnung zu bleiben und dem Ziel von Genossenschaften grössere Wohnungen an Familien zu vermieten. Im Zusammenhang mit der demographischen Alterung ist anzunehmen, dass sich dieser Konflikt verstärken wird.

*« (...) wenn man nur auf die Vorteile schaut, dann ist es natürlich so, dass die älteren Mietenden genügsamer sind. Sie sind ruhiger, sie achten die Ware, (...), aber wir wollen natürlich nicht eine Alterssiedlung werden. Wir sind eine Genossenschaft die lebt, in der wir möglichst alle Bewerbungssegmente berücksichtigen möchten. Und das ist manchmal gar nicht so einfach. (...) In einer Siedlung haben wir 50 Wohnungen, da drinnen sind elf Leute, davon ein Mann und zehn Frauen, die zwischen 75 und 95 sind. Die würden genau in das Segment Alterssiedlung rein passen. Uns würden so wieder günstige 3- und 4-Zimmerwohnungen frei. Wo man wieder frisches Blut rein bringen würde. Und das ist natürlich genau das. Die Wohnungen da, das sind eben nicht Alterswohnungen, sondern das sind Genossenschaftswohnungen, in denen die Leute einfach bleiben, ohne spezielle Unterstützung oder Hilfsmittel. Da gibt es keine Lifte, da hat es Schwellen, da ist nichts altersgerecht gebaut, sondern das sind einfach normale Genossenschaftswohnungen auf dem freien Markt, die nicht viel kosten. Und die Leute bleiben aber trotzdem. Sie hätten es zehnmal einfacher in einer Alterswohnung mit Lift und allen Annehmlichkeiten unter Gleichgesinnten, aber die bringen Sie nicht raus.»*

---

#### **4.6 Sanierungen**

Sanierungen von Wohnungen werden als ein Thema angesehen, bei dem das Alter der MieterInnen von Bedeutung ist. Ältere MieterInnen werden als sich stärker fürchtend vor Sanierungen als andere Mietende beschrieben. Dies hängt auch damit zusammen, dass diese Personen tagsüber mehr Zeit in den Wohnungen verbringen. Sanierungen können dazu führen, dass ältere Mietende gegen ihren Willen ausziehen müssen. Es wird jedoch angemerkt, dass ältere Mietende meist nur ausziehen, wenn es sich um eine Totalsanierung handelt. Ansonsten würden sie sehr viel in Kauf nehmen, damit sie trotz Sanierungen in den Wohnungen bleiben können. Exemplarisch zeigt sich dies in den folgenden beiden Zitaten:

*«Ältere bleiben eher (bei Sanierungen), weil sie mehr Mühe haben etwas Anderes zu finden. Und sie haben mehr Verständnis dafür... weil sie sich auch bewusst sind, die hätten mir auch kündigen können und dann die Wohnung sanieren. Aber es gibt dann*

*schon auch mal Ausnahmen. Also die ertragen dann auch weniger. Also die unterschätzen es auch. XXX macht noch oft Küchen und Badsanierungen in bewohnten Liegenschaften. Und die Älteren leiden natürlich auch dreimal so stark darunter. Weil die sind noch zuhause. Also die müssen im Prinzip flüchten. Und eigentlich sollten die in den schlimmsten Fällen in die Ferien können, das wäre das Idealste. Und die Jungen, die sind natürlich am Arbeiten. Die bekommen das Grobe gar nicht mit. Und die Älteren müssen... Eben um 7 Uhr beginnt das, vielleicht schlafen die sonst bis 08:30 Uhr. Denken sich, pensioniert, endlich kann ich mal etwas länger schlafen, je nachdem. Und dann... man unterschätzt es eben schon. Es ist furchtbar, es gibt Staub, und Zeugs. Und die Älteren sind natürlich dann auch eher am Putzen. Da muss immer alles gut sein. Und die Jungen denken, es gibt ja morgen wieder Staub, ich putz doch nicht jeden Tag. Da ist es dann ein wenig lockerer. Aber das Problem ist halt schon, dass sie (die älteren MieterInnen) zuhause sind. Oder das man sie fast zwingt rauszugehen. Das vertragen sie z.T. auch schlecht. Und z.T. wissen sie auch nicht, was machen. Also das gibt's auch. Wenn sie nicht irgendwie eine Termin, etwas fixes haben. Die können nicht einfach sagen: ‚Ja jetzt geh ich einfach mal in die Stadt, den Lärm hier zuhause brauch ich ja nicht.‘ So völlig locker. Das ist dann eher...»*

*«(Die älteren Mietenden) bleiben bei Sanierungen eher drin. Der Jüngere, obwohl das für einen älteren Mensch noch eine grössere Tortur ist als für einen Jüngeren, aber ein Jüngerer, der springt eher davon. Das ist halt vielleicht auch der Punkt: weil die Leute so verwurzelt sind in den Wohnungen, wo sie das über sich ergehen lassen. Der andere Punkt ist natürlich der Mietzins. Auch nach der Sanierung ist, aufgrund von den Mietrechtgegebenheiten, die Wohnung für die Leute in der Regel immer noch bezahlbar. Sie ist günstiger, als wenn sie etwas Neues auf dem Markt suchen gehen. Also das ist schon so: Kündigungen in Folge von Sanierungen haben wir bei den älteren Leuten nahezu null.»*

Generell kann festgehalten werden, dass ältere und schon länger in einer Wohnung Wohnende Sanierungen als störend und als überflüssig empfinden. Als Gründe hierfür nennen die Verwaltenden den mit einer Sanierung einhergehende Mietzinsaufschlag, die Wohnsituation während der Zeit der Sanierung und die Tatsache, dass ältere Mietende sich meist mit einer Wohnung arrangiert haben und daher die Sanierung der Wohnung als unnötigen Luxus betrachten. Der Einbau eines Geschirrspülers beispielsweise würde speziell von älteren Mieterinnen nicht als eine Hilfe im Alter gesehen, sondern als einen Luxus; als eine Maschine, welche die Frau in der Ausübung ihrer Haushaltsfunktion ‚unterwandere‘.

Von Verwaltungen wird auch angemerkt, dass durch den Verbleib von Personen in der Wohnung während der Sanierung, diese eine Sanierung verteuern und verkomplizieren.

---

#### **4.7 Altersdurchmischung und ältere MieterInnen**

Eine Altersdurchmischung in Siedlungen wird von den Verwaltenden meist als etwas Positives gesehen. Betont wird, dass dies dem Leben entspreche und, dass dadurch ein abrupter Mieterwechsel in einer Siedlung verhindert werden kann. Denn wenn alle Mietenden in einer ähnlichem Lebensphase/Alter seien, würden diese auch in etwa gleichzeitig ausziehen. Dies ist ein Szenario, das von den Verwaltenden verhindert werden will. Ebenfalls wird eine Altersdurchmischung unter dem Aspekt, dass ältere Personen Ruhe und Ordnung in eine Siedlung bringen, als positiv bewertet. Problematisch werde es jedoch, wenn nur eine Partie dem älteren Segment angehöre.

*Interviewer: «Und nochmals zum Zusammenleben, haben Sie das Gefühl dass Ü50, Ü60 oder Ü70 jetzt verschiedene positive Effekte haben auf das Gemeinschaftsleben haben?»*

*Befragter: «Sie bringen also eine gewisse Ruhe in das Ganze. Auch Nebenkriegschauplätze, Situation Besucherparkplätze, Waschküche, Treppenhaus etc. Da sind natürlich die Jungen in Führungszeichen, die es nicht interessiert, was jetzt im Treppenhaus passiert oder in der Waschküche. Die Jungen organisieren sich einfach. Und die Ü50, die versuchen eine gewisse Ordnung, ein gewisser Turnus, einen gewissen Ablauf reinzubringen. Und es wird dann auch kontrolliert, dass dies eingehalten wird. Auch, je mehr ältere Komponenten ich in einer Liegenschaft habe, desto harmonischer*

*läuft die ganze Geschichte auch ab. Wenn ich nur eine ältere Partei habe, kommt dann relativ schnell, das sind Aussenseiter und, und, und. Die passen gar nicht hierhin. Die sollen an einen anderen Ort wohnen gehen, wenn es Ihnen nicht passt.»*

Speziell unter dem Aspekt der Altersdurchmischung werden Frauen als grossen Gewinn und als Ressource für eine Siedlung bezeichnet. Denn Frauen seien es, so wird in den Interviews erzählt, die beispielsweise Kinder jüngerer Familien hüten würden, für ältere Personen einkaufen und sich generell etwas um diese älteren Mietenden kümmern würden. Angemerkt wird, dass dies meist von jüngeren älteren Frauen gemacht würde.

Obwohl eine Altersdurchmischung positiv bewertet wird, wird diese selten explizit angestrebt. Viel eher wird davon ausgegangen, dass «der Markt dies regle». Das heisst, es wird gesagt, es ergebe sich von selbst, dass Siedlungen altersdurchmischte seien. In diesem Sinne ist das Alter nicht als Auswahlkriterium bei einer Wohnungsvergabe zu betrachten. Berichtet wird jedoch auch von Ausnahmen. Wenn beispielsweise eine Siedlung/eine Liegenschaft sehr **altershomogen** sei und da eine Wohnung frei werde, würde man eine Person/Pair/Familie im ähnlichen Alter wie die übrigen BewohnerInnen auswählen. Angemerkt wird auch, dass die Grösse einer Siedlung/einer Liegenschaft entscheidend sei, ob eine Altersdurchmischung angestrebt werde oder nicht. Dies zeigt sich im folgenden Zitat:

*Interviewerin: «Am Anfang haben Sie noch gesagt, Sie schauen ein wenig, dass innerhalb einer Liegenschaft oder einer Siedlung, also, dass die Mieterinnen dort reinpassen. Was heisst das?»*

*Befragter: Ja, ich sage jetzt, wenn es ein 6-Familienhaus ist und es sind fünf Familien drin mit kleinen Kindern, dann nehmen wir kein altes Paar rein. Weil da haben sie einfach schon irgendwelche Streitigkeiten vorprogrammiert, weil einfach die Bedürfnisse andere sind.»*

*Interviewerin: «Und sonst, bevorzugen Sie eher einen Altersmix, also achten Sie eher darauf, dass es ein wenig durchmischt ist im Alter oder schauen Sie eher, dass pro Liegenschaft ungefähr alle im gleichen Alter sind?»*

*Befragter: «Das hängt wirklich von der Grösse der Liegenschaft ab. Also ich sage jetzt einmal, in einem kleineren Haus schauen wir schon eher, dass es ein wenig homogen ist, dass es zusammen passt. Aber so in einer Überbauung mit 110 Wohnungen oder mit 150, kann so eine Mischung auch interessant sein. Das erträgt es dort auch gut.»*

Betreffend Altersdurchmischung werden hauptsächlich die folgenden beiden Kombinationen von MieterInnen-Segmenten als «no-go» bezeichnet:

- Familien (Kinder/Jugendliche) mit älteren SeniorInnen
- WGs junger Erwachsener mit älteren SeniorInnen

Begründet wird dies einerseits damit, dass Familien mit Kindern und/oder Jugendlichen von den älteren SeniorInnen als zu laut empfunden werden. Andererseits – im Fall der Kombination ältere SeniorInnen mit WGs junger Erwachsener im selben Objekt – wird auf die unterschiedlichen Werte der Generationen hingewiesen. Einerseits Pflicht und Ordnung seitens der älteren SeniorInnen, andererseits Selbstentfaltung und *laisser-faire* seitens der jungen WGs. Bei einer solchen Kombination seien Konflikte in der Waschküchennutzung vorprogrammiert.

---

#### **4.8 Typen von älteren SeniorInnen und geäusserte Befürchtungen**

Bei der bisherigen Diskussion relevanter Themen in der Darstellung älterer MieterInnen zeigt sich, dass neben den positiven Zuschreibungen gegenüber älteren MieterInnen auch Befürchtungen gegenüber diesem Segment geäussert werden (z.B. dass sich ältere Personen stärker vor anstehenden Sanierungen fürchten und diesen gegenüber negativer eingestellt sind oder dass sie in Familienwohnungen wohnen). Die Analyse von Negativzuschreibungen und damit verbundenen Befürchtungen gegenüber älteren MieterInnen zeigt: Werden negative Punkte angesprochen, fällt erstens auf, dass diese den älteren SeniorInnen, also den Personen ab etwa 75 Jahren zugeschrieben werden. Dabei wird jedoch nicht immer generell über das gesamte Segment der älteren SeniorInnen gesprochen, sondern es wird teilweise von spezifischen Typen, teilweise auch von konkreten Personen, erzählt. Es kann somit festgehalten werden, dass:

1. im Unterschied zu den 65 bis 75-jährigen Mietenden werden gegenüber älteren SeniorInnen bedeutend mehr Befürchtungen geäussert.
2. Diese Befürchtungen werden teilweise mit unterschiedlichen Typen über 75-Jähriger verbunden. Bei der Nennung dieser Typen werden Geschlechterunterschiede sichtbar.

Diese Typen der älteren SeniorInnen, die sich in den Interviews rekonstruieren liessen, stellen wir im Folgenden kurz vor. Zu beachten ist dabei, dass neben den geäusserten Befürchtungen, diesen Typen teilweise auch Stärken und Ressourcen zugeschrieben werden.

Die **physisch schwache, alleinstehende Frau**: Erzählt wird von älteren SeniorInnen, die beispielsweise zu wenig Kraft haben, um die Rollläden selber zu schliessen.

Erzählt wird auch von der **einsamen, alleinstehenden älteren Seniorin** und von der **kommunikativen älteren Seniorin**. Auch werden diese älteren Seniorinnen mit älteren Senioren verglichen.

*«Bei den Männern ist es so, dass die auch mal selbst was flicken können. Und die Frauen rufen wegen jeder Kleinigkeit an. Also ich bin froh, haben wir bald keine solchen Sicherungen mehr. Die können nicht einmal eine Sicherung reinschrauben. Dann rufen sie an und dann, also wir können für das dann ja auch nicht gehen. Dann musst du den Elektriker schicken. Das kostet am Schluss 200 Franken.»*

Die älteren Seniorinnen werden als zeitaufwändig im Verwaltungsprozess beschrieben.

*Befragte: «Die Leute, die Leute haben... sind depressiver im Dezember. Die alten Leute, die alleine sind. Das ist so. (...) Also vorwiegend Frauen, Männer nicht. Sie rufen an. Immer ein Vorwand: ‚Ja es tut jetzt gerade etwas nicht richtig.‘ Oder: ‚Könnte man ein Leuchtmittel ersetzen im Badezimmer, es ist kaputt.‘ Dann sag ich: ‚Ja ich schick Ihnen eine Concierge vorbei.‘ ‚Nein es wäre mir lieber, wenn Sie vorbeikommen.‘»*

*Interviewerin: «Mhm. Also es geht demnach mehr um den persönlichen Kontakt.»*

*Befragte: «Ja den sozialen Aspekt und der persönliche Kontakt. Und dann geh ich halt vorbei und dann wissen die... dann meld ich mich aber gerade für eine Stunde ab, weil ich weiss, ich bin nicht in einer Viertelstunde wieder zurück.»*

Bei der kommunikativen älteren Seniorin wird jedoch auch positiv hervorgehoben, dass diese die NachbarInnen kenne, sich bei anderen älteren MieterInnen um deren Wohlergehen erkunde und zu einer guten Atmosphäre in einer Siedlung/Objekt beitragen kann.

Erwähnt wird weiter der **unkomplizierte alleinstehende Mann**, der, wenn es keine grösseren Wohnungen frei hat, auch in eine 1-Zimmerwohnung zieht. Teilweise werden ältere Männer generell als unkomplizierter als ältere Mieterinnen beschrieben:

*Interviewerin: «Gibt es dort eigentlich einen Unterschied zwischen Männern und Frauen? (...).»*

*Befragter: «Ja, ja. Ich sage jetzt irgendein Beispiel: Wir wollen die Fenster kontrollieren, Fenster sistieren und sagen, gebt die Schlüssel einem Hausabwart ab. Das ist bei allen Männern nie ein Thema. Bei Frauen, ‚oh wieso? Nein ich bleibe zu Hause.‘ Das ist dann wirklich ganz selten, dass ein Mann sagt, ich gebe einen Schlüssel nicht. Aber bei Frauen... Das sind alles so kleine Details, aber das ist so, definitiv.»*

Teilweise werden Geschichten von einzelnen, positiv auffallenden älteren Mietern erzählt. So beispielsweise von einem älteren Mann, der andere ältere Mietende in der Nutzung des Fitnessraumes unterstützt.

Eine weitere, in den Interviews zum Vorschein kommende Figur ist der **vereinsamte alte Mann**. Von ihm höre und sehe man nichts. In den Interviews wird er nicht weiter thematisiert.

Aus der Beschreibung der drei weiblichen Typen resultiert gegenüber dem Segment der älteren Seniorinnen die Befürchtung, dass diese einen grösseren Verwaltungsaufwand generieren.

Befürchtungen gegenüber älteren SeniorInnen werden auch losgelöst von diesen fünf Typen geäussert. Ein Thema ist dabei, dass Wohnungen der älteren SeniorInnen teilweise in einem verwahrlosten Zustand seien.

*«Ehepaare oder alleinstehende ältere Leute, die noch gesund und fit sind, ist eine sehr dankbare Mieterschaft. Es wird aber dann mühsam, wenn sie nicht mehr selbständig sein*

*können, wenn sie die Wohnungen vernachlässigen oder wenn sie krank sind.»*

*«(...) aber wenn die Nachbarschaftshilfe oder die Hilfe von den Verwandten oder von den Kindern nicht funktioniert, haben wir auch schon häufig antreffen müssen, dass die Wohnungen dann eigentlich fast ein wenig in einem vernachlässigten Zustand sind.»*

Erzählt wird teilweise von «Messi-ähnlichen» Zuständen in Wohnungen älterer MieterInnen:

*Befragter: «Was man teils mit den Älteren noch ein wenig merkt, dass sie teilweise noch ein wenig zu Messie-Aktivitäten neigen, das habe ich noch öfters solche Fälle gehabt.»*

*Interviewer: «Das kommt noch häufiger vor?»*

*Befragter: «Ja.»*

*Interviewer: «Ist das, weil sie das irgendwie gar nicht mehr so richtig bemerken oder -»*

*Befragter: «Ja, das hat wahrscheinlich einfach damit zu tun, von dem Sparen und Sammeln. Ich weiss nicht, was der Ursprung ist. Also das ist eine Krankheit. Aber mir fällt das einfach auf, dass das meistens ältere Leute sind. Das stellen wir häufig gar nicht fest, weil wir gar nicht Kontakt gross mit denen haben. Eher durch Zufall, dass einmal etwas repariert werden muss in einer Wohnung. Und dann müssen sie uns reinlassen. Sie wollen gar nicht, dass wir rein kommen und dann müssen sie uns eben reinlassen. Und dann ist das zum Teil schon noch erschreckend. Das gibt es eben doch noch oft.»*

Es wird von Verwaltenden spekuliert, dass die Vernachlässigung von Wohnungen wohl damit zusammen hänge, dass ältere SeniorInnen zum Teil den Haushalt nicht mehr alleine erledigen können, sich dies jedoch nicht eingestehen und deshalb nicht auf externe Hilfe, wie beispielsweise die Spitex, zurückgreifen würden. Dabei wird auch die These aufgestellt, dass die Beanspruchung externer Hilfe ein Eingeständnis des Alterungsprozesses wäre, resp. die Nicht-Inanspruchnahme eine Strategie der älteren SeniorInnen darstellt, um sich von den «wirklich alten Personen» abzugrenzen.

Eine weitere Befürchtung, die gegenüber älteren SeniorInnen besteht, ist, dass diese Personen, besonders wenn sie keine Familie mehr haben, bei einem allfälligen Umzug die Verwaltung stark beanspruchen würden.

*«Also, eben 50 bis 70, das sind für uns die normalen Mieter. Und die älteren, die haben schon ein Problem, wenn sie eine neue Wohnung finden müssen. Das kann ich mir wirklich bestens vorstellen, dass die ein Problem haben. Weil sie erstens, sie ziehen selten freiwillig um in dem Alter. (...) Die, welche dann dabei nicht von Kindern oder guten Verwandten begleitet werden, die sind wirklich alleine. Und die klammern sich dann total an uns und wir sollten dann mithelfen. Das können wir nicht. Das können wir nicht und das hält dann ab und zu einen Hauseigentümer einfach davon ein wenig ab ältere Leute als Mieter zu nehmen.»*

Ältere SeniorInnen werden des Weiteren als weniger gelassen als jüngere Personen bezeichnet. Sie würden sich auch immer persönlich betroffen fühlen, wenn die Verwaltung beispielsweise einen Rundbrief schreibe. In solchen Fällen erleben VerwalterInnen etwa, dass diese Personen anrufen oder zurück schreiben, um zu erklären, dass die im Rundbrief beanstandeten Punkte nicht auf sie und ihr Verhalten zutreffen würden. Solche Interaktionen und Auseinandersetzungen würden zu einem grossen Mehraufwand im Verwaltungsprozess führen.

Von Verwaltenden wird auch angesprochen, dass ältere SeniorInnen meist auch irgendwann in den Wohnungen sterben werden. Wenn es sich um alleinlebende Personen gehandelt hat, wird dies von den Verwaltenden als eine eher unangenehme und auch aufwändige Situation erlebt – hauptsächlich bei den Personen, bei denen keine Familie im Hintergrund steht, die sich um alles kümmert.

*«Was wir natürlich haben alleinstehende, wir haben jetzt drei so Fälle alleinstehender Leute, die dann sterben. Dann ist niemand zuständig. Dann wird die Wohnung nie gekündigt und dann sagt das Sozialamt, wir müssen abklären. Und dann warten wir auf das Geld und wir wissen nicht, wer die Wohnung räumt und wir haben einfach*

*niemanden.»*

Im Zusammenhang mit dem Tod älterer Personen wird auch erzählt, dass man sich bei Personen ab 75 Jahren, die als NeumieterInnen eine Wohnung suchen, die Frage stellt, wie lange diese Personen wohl noch leben werden. Die Befürchtung einer kurzen Mietdauer resultierend aus dem hohen Alter, könne, so wird weiter erzählt, dazu führen, dass man ältere SeniorInnen für eine Neuvermietung eher ablehne.

*Befragter: «Das (eine Wohnung neu zu mieten) ist dann mehr problematisch so ab 75, wo sie sich als Verwalter wirklich die Überlegungen machen, wie lange leben die noch.»*

*Interviewer: «Und das ist wahrscheinlich auch in anderen Verwaltungen?»*

*Befragter: «Ja, das bin ich sicher, ja.»*

Einzelne Beispiele älterer SeniorInnen werden auch herangezogen, um zu erklären, dass diese anderen Mietenden gegenüber weniger tolerant seien als jüngere MieterInnen.

Befürchtungen, die gegenüber älteren SeniorInnen geäußert werden, werden häufig als Einzelfälle beschrieben. Dennoch führen diese Erfahrungen dazu, dass Verwaltende teilweise ältere SeniorInnen bei einer Wohnungsausschreibung eher nicht beachten. Dies obwohl dieselben Verwaltenden ältere SeniorInnen auch als Ressourcen im Zusammenleben in einer Siedlung/Liegenschaft sehen und diese als Mietende durchaus auch positiv bewerten (vgl. auch Kap. 4.1).

#### **4.9 Wohnpräferenzen älterer MieterInnen**

Betreffend der Wohnpräferenz wird nicht zwischen den 65 bis 75-Jährigen und den älteren SeniorInnen unterschieden. In allen Gesprächen werden bei den Präferenzen die Schwellenfreiheit von Wohnungen und eine zentrale Lage hervorgehoben. Unter zentraler Lage verstehen die Verwaltenden einerseits eine Wohnung in der Stadt Zürich oder Winterthur. Andererseits seien Wohnungen begehrt, die innerhalb der Gemeinde – und dies trifft für Gemeinden der ganzen Agglomeration zu – zentral lägen im Sinne von guter Verkehrserschließung und in kurzer Fussdistanz zu Anbietern alltäglicher Dienstleistungen.

Ebenso wird betont, dass ältere Mietende so lange wie möglich eigenständig wohnen möchten. Daher würden sie Wohnungen mieten, die dies zulassen.

*«Also sicher ist einmal einen Lift; das ist bei den älteren Leuten sehr wichtig. Und dann manchmal auch die Frage nach Behindertengerechtigkeit. Im Fall, wenn eine Person einmal gehbehindert werden würde oder wie auch immer. Es ist ein wenig das, was das Wichtigste ist. Oder auch in der Nähe der öffentliche Verkehr, so ein wenig Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten.»*

Speziell erwähnt wird auch, dass ältere Leute besonders auf die Zugänge zu den Wohnungen und auf breite Eingänge achten:

*«Gut erschlossen müssen die Wohnungen für ältere einfach sein. Bei den älteren Leute sind es natürlich einfach die Zugänge, dass es hell ist, dass es breit ist, dass man nirgends stolpert. Oder irgendwie, dass man in der Küche die Schublade rausziehen kann und nicht irgendwie unten reinkriechen muss.»*

Des Weiteren wurden bei den Präferenzen vor allem folgende Punkte angesprochen:

- 2 1/2 bis 4 1/2-Zimmerwohnung; tendenziell würden ältere Personen Wohnungen suchen, die weniger Räume als ihre bisherigen Wohnungen aufweisen, dafür aber eher grössere Räume haben.
- keine 1-Zimmerwohnung. Alleinstehende Männer würden jedoch im Gegensatz zu alleinstehenden Frauen auch 1-Zimmerwohnungen mieten. Dies wird damit begründet, dass alleinstehende Frauen beispielsweise gerne eine Näh-Ecke hätten, oder aber genügend Platz möchten, damit ihre Enkel und Enkelinnen bei ihnen übernachten können.
- schöne, warme Wohnungen
- handwerklich und von der Bausubstanz her hoch stehende Wohnung. Dies darf nicht mit Luxus verwechselt werden. Was gewünscht werde, sei gute, solide Bausubstanz. Trifft das zu, kann die Wohnung auch veralteten Standard aufweisen.

- ansprechender Aussenraum
- «gute» Nachbarschaft
- gute Verkehrsanbindung
- nahe Einkaufsmöglichkeiten

Diejenigen, die den älteren Personen eher geringe Ansprüche an die Wohnungen zuschreiben, begründen dies meist mit der langen Wohndauer. Diese führe dazu, dass die Mietenden sich mit der Wohnung arrangiert hätten.

*«Und sonst vom Komfort her ist es eigentlich kein Thema bei diesen Leuten. Sie sind bescheiden, sage ich. Ob da jetzt eine ältere Küche drin ist oder nicht, das interessiert sie nicht. Also einfach global gesagt. Es gibt natürlich auch andere. Ich würde sagen, es muss für sie noch gut machbar sein, sei es vom Zugang her, sei es vom Haushalt her, von der Erschliessung her, dass der ÖV stimmt etc. Und der Rest ist sekundär, habe ich jetzt den Eindruck. Ob da jetzt eine ältere Küche drin ist oder ein älterer Boden drin, das ist für die kein Thema.»*

Die Wohnpräferenz älterer Personen, in einer grösseren Wohnung als in einer 1-Zimmerwohnung zu leben – eine Präferenz, die stärker älteren Frauen zugeschrieben wird – führt dazu, dass diese Frauen bei der Ausschreibung von Wohnungen aufgrund ihrer Wohnpräferenz in Konkurrenz zu älteren Ehepaaren stehen. Denn diese würden oft ähnliche Wohnungen suchen. Da Verwaltungen Paare gegenüber alleinlebenden älteren Personen bevorzugen, befinden sich diese älteren Frauen in einer ausgesprochen schwierigen Situation auf dem Wohnungsmarkt; sowohl durch ihre Wohnpräferenzen als auch durch die Befürchtungen, die Verwaltende gegenüber älteren MieterInnen, insbesondere älterer Seniorinnen, haben.

---

#### 4.10 Finanzielle Situation

Die Mietzinssituation auf dem freien Wohnungsmarkt wurde bisher im Bericht mehrmals gestreift. So wurde etwa bereits gezeigt, dass gesagt wird, der Mietzins von Wohnungen falle nach der Sanierung aufgrund von Mietrechtsgegebenheiten günstiger aus, als wenn Mietende die sanierten Wohnungen verlassen und eine neue Wohnung beziehen würden. Auch wurde im Zusammenhang mit den Auszugsgründen seitens der Verwaltenden die These aufgestellt, dass ältere Personen teilweise wohl ausziehen, weil der Mietzins im Verhältnis zu ihrer finanziellen Situation zu hoch geworden ist. Im Folgenden gehen wir fokussiert auf die Frage der finanziellen Situation der älteren Mietenden ein.

Die Bezahlung der Miete durch die älteren Mietenden wird in den Gesprächen seitens der Verwaltenden nicht als ein Problem oder als eine Befürchtung gegenüber älteren Mietenden thematisiert. Ganz im Gegenteil. Die hohe Zahlungsmoral der Generation der heute 65-jährigen und älteren Mietenden wird als ein Pluspunkt dieses Alterssegments gesehen. Gemeldet werde etwa auch, wenn eine MieterIn AHV-BezügerIn werde und daher die Miete erst etwas später im Monat bezahlen kann.

*Interviewer: «Und wie ist jetzt das, sagen wir mal, man zieht mit 55 in eine neue Wohnung ein und dann kommt man irgendwann in das AHV-Alter. Gibt es da auch keine Probleme wegen Zahlungen?»*

*Befragter: «Nein. Wir prüfen das ja eigentlich, wenn wir eine Wohnung vergeben und nachher ist das für uns kein Thema mehr. (...) Die älteren Leute melden sich, wenn sie es nicht schon vorher gemacht haben und sagen, ich kriege jetzt die AHV und die kommt erst am 8. oder am 10. des Monats. Dann ist das für uns auch kein Problem. Dann wissen wir das, dann kommt die Miete auch regelmässig, ist halt dann erst am 10. oder am 12. verbucht. Viele von diesen Personen, sage ich auch, das ist halt wirklich, weil sie noch anders aufgewachsen sind.»*

Die finanzielle Situation der älteren Mietenden wird dabei jedoch unterschiedlich beurteilt. Es wird, wie bereits dargelegt, von einigen vermutet, dass das Verhältnis Mietzins zu finanziellen Ressourcen der Grund für einen Wohnungswechsel älterer MieterInnen sein kann. In einigen Interviews wird erzählt, dass man sich teilweise wundere, wie gewisse ältere MieterInnen den Mietzins bezahlen können, da sie nur noch die AHV beziehen würden.

Von einigen Verwaltenden wird festgestellt, dass die Wohnungsmieten, speziell wenn es sich um Alterswohnungen handelt, für Personen, die von der AHV leben, teilweise zu hoch sind.



»Ich muss sagen, das Segment, das ich jetzt habe, vor allem jetzt in den Alterswohnungen. Diese Personen hatten halt bei der Pensionskasse noch nicht die Möglichkeiten gehabt, die wir jetzt haben. Also viele leben da effektiv teilweise von der AHV. Und da habe ich das natürlich bei der Vermietung von den Alterswohnungen schon erlebt. Weil, die haben wir ja im Preissegment ein wenig höher angesetzt gehabt, weil, das sollte ja eigentlich eine Zwischenstufe sein zwischen einer Wohnung und einem Altersheim. Sie haben auch noch den Fitnessraum, den sie mitbenutzen können und die Dachterrasse. Und das muss ja finanziert werden. Und ich würde jetzt sagen, da haben wir am Anfang eine 3-Zimmerwohnung gehabt, behaftet Sie mich nicht, 1'700 Franken. Aber da sind viele AHV-Leute gekommen und haben gesagt: 'Sie das kann ich mir nicht leisten.' (...) Und was ich sehe, was die zum Teil ankreuzen, 3'000 Franken, dann muss ich sagen, ups, wie leben die denn effektiv. Also ich glaube, wenn man nicht noch irgendeine Altersvorsorge hat... Oder der Fall, wenn man vielleicht noch den Partner verloren hat oder alleine ist, ist es vermutlich manchmal schon ziemlich eng. Ich habe sehr oft gehört: 'Sie ich kann mir das nicht leisten. Es ist zwar schön da, aber ich, das geht nicht mit der AHV.«

Andere betonen, dass die älteren Personen oft über einige finanzielle Reserven verfügen. So wird beispielsweise angemerkt, dass die Generation ohne Pensionskasse, also Personen, die nur die Einkünfte der AHV haben, langsam am Aussterben sei. Erzählt wird auch, dass Personen, die im Alter umziehen, sich Wohnungen in einem Segment leisten können, die sie sich vorher nicht leisten konnten.

«Weil der Mietzins, ist bei den – wir sprechen jetzt von Ü50 – oder ich sag jetzt bei den Ü60 oder Ü70, die sich wirklich noch für den letzten Lebensabschnitt etwas suchen. Bei diesen ist der Mietzins nicht einmal mehr ein Thema. Weil die Vermögensverhältnisse in der Regel so sind, dass man sich auch effektiv Wohnraum leisten kann. Auch in einem Segment, das man sich in den vorhergehenden Jahren gar nie geleistet hat.»

Die finanzielle Situation älterer Mietenden wird somit sehr unterschiedlich beurteilt. Genossenschaften verwiesen auch darauf, dass die Möglichkeit besteht, dass Personen, die sich den Mietzins nicht leisten können von der Genossenschaft subventioniert werden.

---

#### 4.11 Zusatzangebote für ältere Personen

##### Dienstleistungen

Interviewerin: «Bieten Sie Zusatzdienstleistungen für die Ü50 in ihren Wohnungen an?»

Befragter: «Nein.»

Interviewer: «Weder baulicher noch sozialer Art?»

Befragter: «Nein. Sozialer Art sowieso nicht. Das übersteigt unsere, ich sag jetzt mal Möglichkeiten grundsätzlich. Baulicher Natur im Einzelfall, aber da weiss man in welchem Segment man sich bewegt. Also es gibt sicher niemand, aus der XX (günstige Wohnungen), der irgendwelche Forderungen oder Anfragen stellen würde. Ich kann mir aber durchaus vorstellen, wir haben ein Objekt in Üetikon-Waldegg... Gewisse Annehmlichkeiten auf das Alter hin, sind wir jederzeit bereit, um etwas zu machen. Das können wir da abwälzen, über den Mietzins.»

Wie das obige Zitat exemplarisch zeigt, werden soziale Zusatzdienstleistungen zurzeit kaum angeboten. Begründet wird dies damit, dass solche Angebote teuer sind und einen Zusatzaufwand für die Verwaltungen bedeuten würden.

Ein solches Angebot wird jedoch teilweise als Bedürfnis älterer MieterInnen und teilweise als Zukunftsmarkt angesehen. Dabei wird betont, dass Zusatzdienstleistungen nicht nur ein Angebot für ältere MieterInnen darstellen. In Frage gestellt wird jedoch teilweise, ob sich mit dem Angebot von sozialen Zusatzdienstleistungen überhaupt ein Geschäft machen lässt.

*Interviewer: «Wie ist Ihr Eindruck zu der Nutzung von solchen Zusatzdienstleistungen, haben Sie das Gefühl das ist etwas, das überhaupt geschätzt wird von älteren Mieterinnen und Mietern oder im Moment auch nicht?»*

*Befragter: «Ich glaube es hat nichts mit dem Alter zu tun. Im Gegenteil, die Älteren, sie werden den Älteren keine Putzfrau verkaufen können. Es kann ja niemand so gut putzen wie sie. Sie werden die Fensterreinigung, je nach dem was für Fenster sie haben, kann ich mir das vorstellen, dass man das vielleicht einmal platziert. Aber die, die dann vielleicht alleinstehend sind, ist dann wieder anders, als die, die noch Bekannte oder Verwandte haben. Die Sicherheit, das ist das einzige, das wirklich ein Thema sein könnte. Meine Schwiegereltern sind auch 85, 86, die wohnen alleine, reparieren mehr oder weniger an ihrem Häuslein herum, aber wenn ich denen sagen würde, wollt ihr da mal irgendjemand, wir haben das jetzt so, es gibt so eine Spitex, die haben auch so eine Gruppierung hier, die alle zwei Wochen einmal kommen etwas zu putzen. Das ist ein ganz diffiziles Thema. Und wenn sie als Hauseigentümer kommen und diese Dienstleistung praktisch verkaufen wollen, dann wollen sie ja auch profitieren. Also das wird dann nicht so angeguckt, so als hilfreiche Dienstleistung, sondern die wollen damit Geld verdienen. Aber das machen sie eben gar nicht. Mit Zusatzleistungen verdienen sie nichts.»*

In diesem Zitat kommt auch eine weitere Dimension zum Ausdruck, die im Zusammenhang mit sozialen Dienstleistungen besprochen wird. Zwar wird betont, besonders von Verwaltungen, die auch Alterswohnungen im Angebot haben, dass soziale Zusatzdienstleistungen dem Bedürfnis älterer MieterInnen entsprechen. Es wird jedoch auch angemerkt, dass bei älteren MieterInnen eine Abwehr gegenüber sozialen Dienstleistungen zu beobachten sei, da eine solche Dienstleistung als Eindringen in die Privatsphäre wahrgenommen werden kann, resp. dass – besonders ältere Frauen – oft der Meinung seien, dass sie den Haushalt noch selbst bewältigen können, resp. dies niemand besser als sie machen könne.

### **Bauliche Anpassungen**

Es entsteht der Eindruck, dass sich die Verwaltungen kulant gegenüber Wünschen der 50 bis 60-Jährigen zeigen. Anpassungen für 50 bis 60-Jährige werden explizit auch deshalb gemacht, sodass diese Personen eine Wohnung mieten (Wunschlsegment). Eine gewünschte Anpassung wird jedoch nur getätigt, wenn daraus ein Mehrwert für die Wohnung auf dem Wohnungsmarkt entsteht.

Ansonsten werden bauliche Zusatzangebote kaum angeboten. Es wird darauf verwiesen, dass bei Neubauprojekten und grösseren Sanierungen der Standard bereits altersgerecht ist (schwelfenfrei, Lift). Auf Anfrage würden kleinere Umbauten jedoch meist durchgeführt (z.B. Handlauf). Wobei es auch hier GesprächspartnerInnen gab, die sagten, dass auch solche kleinen Änderungen nicht durchgeführt werden. Mehrheitlich wird jedoch erklärt, dass die älteren MieterInnen meist schon 20, 30 Jahre in den Wohnungen leben und bislang sehr wenige Ansprüche gestellt haben. Daher werden die kleineren Wünsche wie Handlauf normalerweise erfüllt.

Soziale Zusatzdienstleistungen und bauliche Anpassungen an die Bedürfnisse älterer MieterInnen werden tendenziell an andere Akteure delegiert. Das heisst, es wird in den Gesprächen gesagt, dass es einerseits Alterswohnungen und Alters- und Pflegeheime gebe, die sich speziell an dieses Segment richte. Andererseits wird von Privaten auch darauf verwiesen, dass Genossenschaften in diesen Bereichen wohl mehr anbieten würden.

Zusatzdienstleistungen, so wird ebenfalls angemerkt, führen dazu, dass ältere Personen immer länger in den Wohnungen bleiben.

*«Aber das ist natürlich heute mit all diesen Dienstleistungen, wo sie heute natürlich daheim beziehen können, ist klar, geht diese Schwelle, dass man ins Altersheim geht, die geht natürlich immer nach oben.»*

Während einige GesprächspartnerInnen dies einfach feststellen, sehen andere – besonders Genossenschaften – teilweise ein Problem darin, dann, wenn diese Personen Familienwohnungen belegen (vgl. auch Kap. 4.5).

## 4.12 Zukünftige ältere MieterInnen – Einschätzungen der Wohnpräferenzen und Herausforderungen

*«Ich kann mir schon vorstellen, dass dies noch irgendwie ein Segment sein wird, wo man sich immer mehr darum kümmern wird. Weil, es ist einfach ein zahlungskräftiges Segment. Und eben, dass man allenfalls, wie Sie schon gesagt haben, Kombinationen für Dienstleistungen anbietet, wo man allenfalls abbuchen kann oder spezifisch beziehen kann. Das ist sicher ein interessantes Segment, auf jeden Fall.»*

Das Segment der älteren SeniorInnen wird von den VerwalterInnen als Zukunftsmarkt gesehen, in den zu investieren sich langfristig lohne. Durch die demographische Alterung werde dieses Segment zunehmen. In den Gesprächen wird dabei nicht explizit zwischen Frauen und Männern unterschieden. Das Nachfragen seitens der Interviewerinnen zeigt jedoch, dass oft implizit die Rede von älteren Frauen ist. Argumentiert wird dies damit, dass die Gruppe der Frauen ein grösseres Segment darstelle. Obwohl von einem Zukunftsmarkt gesprochen wird, setzen sich die privaten Verwaltungen erst zaghaft mit diesem Thema auseinander. Dies zeigten auch Reaktionen auf unsere Anfrage für ein Interview. Es wurde in mehreren Fällen gesagt, dass sie nicht die richtigen InterviewpartnerInnen seien, da «ältere Personen in der Wohnwirtschaft» bei ihnen kein explizites Thema sei. Genossenschaften und Verwaltungen, die auch Alterswohnungen verwalten, setzen sich jedoch verstärkt mit dem Thema auseinander. Da einige der interviewten VerwalterInnen auch Alterswohnungen in ihrem Portfolio führen, fliessen deren Erfahrungen in dieses Kapitel, das sich damit auseinandersetzt, wie die Verwaltenden die zukünftigen älteren Personen und deren Wohnformen und Wohnpräferenzen einschätzen und welche Herausforderungen sie betreffend dem Segment der zukünftigen älteren Personen sehen, punktuell mit ein.

Bei der Einschätzung der *zukünftigen älteren Personen* wird betont, dass die älteren Personen von morgen anders seien als die älteren Personen von heute, da es sich um eine andere Generation handle. Die zukünftigen älteren Personen hätten keine Zeiten des Mangels und des Sparens erlebt, würden über mehr finanziellen Ressourcen verfügen (steigende Einkommen und die Pensionskassengelder) und seien dann wohl anspruchsvoller, da sie sich heute schon alles leisten können. Sie werden als toleranter und kommunikativer als die heutigen älteren Personen eingeschätzt und es wird davon ausgegangen, dass sie individualisiertere Lebensstile und Wohnansprüche haben werden. Dies führe auch dazu, dass es in Zukunft nicht *die* Wohnform älterer Personen geben werde, sondern *unterschiedliche Wohnformen* gewünscht werden. Dabei werden erwähnt: Wohnen plus für alle, Wohnen mit Dienstleistungen für ältere Personen, Alters-Wohngemeinschaften und Pflege-, Altersheime und Alterswohnungen, die alle am selben Ort seien, damit dem *ageing in place* Rechnung getragen werden kann. Dabei wird angenommen, dass die zukünftigen älteren Personen am liebsten altersdurchmischte wohnen möchten. Wie bei den angenommenen Wohnpräferenzen der älteren MieterInnen heute wird auch bei den zukünftigen älteren Leuten davon ausgegangen, dass sie gerne, wiederum im doppelten Sinne, zentral wohnen möchten (einerseits in Städten, andererseits zentral innerhalb einer Gemeinde). Mit der demographischen Alterung nehme daher der Druck auf Zentren zu. Daher werde an solchen Standorten auch in Zukunft ein grosser Markt für Wohnungen für ältere Personen, sei dies in Form von Sonderwohnformen oder nicht, bestehen. Dieser Markt sei jedoch stark von der Lage abhängig.

### 4.12.1 Zusatzdienstleistungen als Zukunftsmarkt

Das Angebot an Zusatzdienstleistungen wird teilweise als Zukunftsmarkt gesehen. Private VerwalterInnen sprechen diesbezüglich von *Projekten im Bereich Wohnen plus*. Dabei handelt es sich um Projekte, die Zusatzdienstleistungen für alle, unabhängig vom Alter, anbieten. Als Beispiel wird dabei oft der *James* in Albisrieden genannt. Die Dimension Alter wird in diesen Gesprächen somit bezüglich Zusatzdienstleistungen von den Verwaltenden nicht besonders hervorgehoben. Betont wird eher, wie gesagt, dass es sich dabei um ein Angebot für alle handle. Erwähnt wird jedoch, dass die Zahlungsbereitschaft zukünftiger MieterInnen bei solchen Projekten im Bereich *Wohnen plus* ein Diskussionspunkt sei.

Einige Verwaltende sind jedoch auch skeptisch gegenüber Modellen wie *James* in Albisrieden. Hier ein Beispiel eines Skeptikers, der dieses Projekt als Aussenstehender betrachtet:

*Interviewer: «Sehen Sie das als Zukunftsmarkt, solche Zusatzdienstleistungen?»*

*Befragter: «Bedingt. Zusatzdienstleistungen werden heute.... Wenn Sie mal solche Wohnsituationen und auch Neubauten, die jetzt entstehen, verfolgen, dann sehen Sie, dass man heute versucht, bereits im Grundausbau gewisse Sachen wirklich schon soweit zu planen. Weil man weiss, dass die Bevölkerung älter wird. Also die ganze Geschichte verschiebt sich dann eben so Richtung Ü50, dass man effektiv 50% Ü50 und 50% Jüngere hat. Situation im Limmatfeld z.B. da, in Dietikon, da sind gewisse Grunddienstleistungen, die werden schon heute ungefragt angeboten. Also auch dort geht man auf ein Segment*

*möglichst breit gefächert. Man spricht nicht nur Ü70 an, die die Wäsche abgeben können, die Botengänge organisieren können und, und, und. Das ist auch ein Argument heute für ein Ü30. Zeit ist Geld. Und wenn ich die Zeit anders investieren kann, kann ich unter Umständen auch gut profitieren. Das James in Albisrieden ist nicht in Schwung gekommen mit diesen Dienstleistungen. Woran das liegt, ob das vom Anbieter her ist oder auch von der Mieterstruktur her nicht funktioniert, kann ich nicht beurteilen. Aber es ist, wir sind nicht Amerika. Und nicht alles, was in Amerika funktioniert, funktioniert bei uns auf Anhieb. Vielleicht braucht es einen zweiten oder einen dritten Anlauf. Oder man müsste quasi sagen, nur ausländische Bewohner oder nur Managertypen kommen da rein, die werden das dann schon konsumieren. Aber sie können heute den Mieter nach wie vor nicht erziehen. Dass er Dienstleistungen quasi brauchen muss.»*

Zur Sprache kommt auch, dass Verwaltende nur bedingt ein Interesse haben, Zusatzdienstleistungen anzubieten, da sie bisher keinen ökonomischen Druck spüren, solche anzubieten.

*«Das (Angebot an Zusatzdienstleistungen) kommt vielleicht irgendwann. Aber solange wir alle Wohnungen gut vermieten können ohne dass wir das anbieten, machen wir das nicht. Das ist so individuell. Also wir bieten das nicht an.»*

Da die Interviews ausschliesslich zum Wohnungsmarkt im Kanton Zürich und hier mit Verwaltungen, die Liegenschaften im städtischen Raum und der Agglomeration, jedoch nicht im ländlichen Raum anbieten, geführt wurden, müssen diese Aussagen immer im Kontext der sehr tiefen Leerstandsquote dieser Gebiete gelesen werden.

Eine Zusatzdienstleistung, die in eine andere Richtung als Angebote im Bereich *Wohnen plus* zielt, wird von einem Verwalter ins Spiel gebracht. Ausgehend von seiner Erfahrung mit älteren SeniorInnen als umständlich bei Wohnungsbesichtigungen und als aufwendig im Verwaltungsprozess und seinen Erfahrungen aus der Zusammenarbeit mit der Stiftung Domicil spricht er davon, dass etwas ähnliches wie **Domicil, jedoch speziell für das Kundensegment älterer Personen**, angeboten werden müsste. Die gemeinnützige Stiftung Domicil in Zürich versteht sich als Brückenbauerin zwischen Wohnungssuchenden und Vermietern, zwischen NachbarInnen und zwischen VermieterInnen und den MieterInnen. Ein Ziel von Domicil besteht darin, günstige und angemessene Wohnungen an Familien, Paare und Einzelpersonen mit kleinem Budget zu vermitteln. Die Stiftung übernimmt die Solidarhaftung in allen Mietverträgen und bleibt Ansprechpartnerin für alle involvierten Akteure während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses. (domicilwohnen, Zugriff 2011)

*«(...) so eine Marktlücke darf man ja dem fast nicht sagen, aber Domicil. Kennen Sie die Organisation? Domicil nimmt sich Ausländern an. (...) Wir geben auch Domicil, im Schnitt, ich glaube es sind etwa 10 bis 20 Wohnungen und diese Leute werden dort begleitet. Und wenn man so etwas jetzt vielleicht für die älteren Leute hätte, sprich die Begleitung, sprich über das Internet Wohnungen suchen und Empfehlungen. Wenn ich als Verwalter wüsste, ich habe jemanden im Hintergrund und wenn ich dann mit diesen alten Leuten. Ich meine, der Hauswart erklärt einmal die Waschmaschine und sagt wo er den Bündel einstecken muss und nachher will der eigentlich mit den Mietern nichts mehr zu tun haben. Und wenn das dann intern vom Haus nicht funktioniert... Und ich hinten dran jemand hätte (à la Domicil), dann weiss ich, oh, wenn da etwas ist, kann ich den und den anrufen und dann kommen die schauen. Das hat bei uns, also ich denke zusätzlich wäre das bei uns ein Grund, dann auch die älteren Leute mehr zu berücksichtigen.»*

Einsatzgebiete von «Domicil für ältere Personen» sieht dieser Verwalter mehrere. Beispielsweise, wenn eine ältere Person stirbt oder auch bei Wohnungsbesichtigungen.

*«(...) alleinstehende Leute, die dann sterben, dann ist niemand zuständig. (...). Wenn wir von Anfang an wüssten, es ist jemand da, der sich diesen Dingen annimmt, dann wären wir diese Sorge los. Also ich denke, das könnte etwas sein.»*

*«Oder wenn jemand kommt und sagt, schon nur mal um die Wohnung zu besichtigen. Ja dann sagen wir, wann können wir ihnen (ältere Person) anrufen, Handy und so. Und dann müssen wir einen Brief schreiben, ja und dann geht alles immer zu lange. Aber wenn wir da jemanden hätten, der dies für uns managen würde und dort vielleicht näher bei dieser*

*Person ist oder vielleicht sogar mit dieser Person hingeht und kommt und schaut, es wäre einfacher, es würde die Chance erhöhen, ganz klar.»*

#### 4.12.2 Sonderwohnformen

Als Modelle für die Zukunft werden auch Sonderwohnformen genannt. Bei einer Genossenschaft, die eine Hausgemeinschaft für ältere Personen anbietet, wird auch dieses Modell als ein Modell der Zukunft gesehen. Berichtet wird, dass die Vermarktung des Projekts jedoch anspruchsvoll gewesen sei, da die Bezeichnung einer Wohnform anhand des Alters Abwehrreaktionen auslöse, da sich die Personen selber nicht als alte Personen wahrnehmen würden.

*«(...) als wir den Infoabend hatten und das Projekt (Wohngemeinschaft für Personen über 55 Jahren) vorstellten, fanden es alle eine tolle Idee, aber ,ich nicht, wir sind noch nicht alt'. Die 70-Jährigen. Und dann an einem zweiten Abend nochmals. Und das fand ich wirklich total spannend. Mit der Zeit liessen sie sich dann begeistern für die Idee. Sie haben dann bei den Treffen festgestellt, was für interessante Leute das sind, die sich da interessieren für diese Wohnform.»*

Weiter wird in verschiedenen Gesprächen die Alterswohngemeinschaft als Modell der Zukunft erwähnt.

*«Was sehr wahrscheinlich ist, an Wohnformen, wenn man so denkt, haben wir auch schon probiert, so Alters-WGs in grosse Wohnungen rein zu tun. Das funktioniert nicht. Also, das sind jetzt unsere Erfahrungen, ich glaube da braucht es noch, vielleicht, sagen wir, meine Generation, die vielleicht schon ein wenig offener und so ist, die sich das vielleicht vorstellen kann. Aber die, die heute in diesem Alter sind, die wollen wirklich ihren Schlüssel, für ihre vier Wände und fertig. Aber das wird in Zukunft, wird das. Und ich meine, das hätte auch sehr viele Vorteile. Es hätte natürlich Einschränkungen, aber diesbezüglich gibt es so zaghafte Versuche, bei denen man das macht. Aber ich denke, diese Leute, die wachsen jetzt heran, das sind vielleicht die heute 50-Jährigen, die könnten sich das mit 70 dann noch vorstellen.»*

Seniorenresidenzen werden als weitere Wohnformen bewertet, die in Zukunft vermehrt angeboten und nachgefragt sein werden.

*Befragter: «(...) aber wir haben unter anderem auch noch ein Seniorenzentrum neu in unserem Bestand. Das ist klar, dort haben wir alles. Durchschnitt 93 Jahre, glaube ich. Wir dachten noch er sei bei 82, aber er ist etwa 93, das ist halt heute so. Aber das ist dann wirklich, das ist ein Seniorenzentrum.»*

*Interviewer: «Ja und das ist betreut?»*

*Befragter: «Ja, es ist eine Genossenschaft, die das betreut, mit Mittagessen und all dem. So ein wenig ein verdünntes Tertianum. Nicht ganz so mit Hallenbad und allem drum und dran, aber begleitetes Wohnen. Ich denke, das ist auch, das ist ein Markt, absolut und zwar im Prinzip die Begleitung. Mehr in Sachen Sicherheit, das ist vermutlich der Hauptpunkt. Und dann von der Nutzung her, von der Lage her gut positioniert, wo man dann speziell diesen Kundenkreis ansprechen kann. Ich meine man altert permanent, die demographische Entwicklung geht natürlich dorthin, dann, für uns ist das schon ein Grund.»*

*Interviewer: «Und wie sind dort die Erfahrungen mit dem Seniorenzentrum?»*

*Befragter: «Eigentlich recht gut.»*

### 4.12.3 Herausforderungen

Die angenommene zunehmende Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen und Wohnpräferenzen wird insofern als Herausforderung bezeichnet, als dass diese Individualisierung mit einer Ablehnung gegenüber jeder Art von Verpflichtungen einhergeht. In Hausgemeinschaftsprojekten jedoch, brauche es beispielsweise eine minimale Bereitschaft zu Verpflichtungen. Als zweite Herausforderung wird die Vermarktung von Projekten betrachtet, die mit dem Label ‚Alter‘ versehen sind. Diese Wohnformen seien teilweise stigmatisiert und daher anspruchsvoll zu vermarkten.

Gerade in der Stadt Zürich zeigt sich jedoch, dass diese Wohnungen eine rege Nachfrage haben. Ende März dieses Jahres wurde beispielsweise in der Zeitung von einer langen Warteliste für die am 1. Mai eröffneten Alterswohnungen in der Siedlung Krone in Altstetten berichtet. In der Stadt Zürich sind momentan mehr als 3'400 Personen auf der Warteliste für die insgesamt 2'000 Alterswohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich. (Schüepp 2011: 17).

Abschliessend zum Blick in die Zukunft der Verwaltenden muss festgehalten werden, dass sich die Verwaltungen, die nicht über Alterswohnungen in ihrem Portfolio verfügen, erst zaghaft mit dem Thema Wohnen im Alter auseinandersetzen, wie sie selbst berichten.

## 5 Fazit

---

Es kann abschliessend festgehalten werden, dass sich innerhalb der Gespräche Widersprüche zeigen. Beispielsweise wird tendenziell gesagt, dass das Alter keine relevante Dimension im Verwaltungsprozess sei. Im Verlauf der Gespräche wird dann jedoch sichtbar, dass das Alter sehr wohl eine relevante Dimension ist. So kann aus den Gesprächen geschlossen werden, dass junge Personen und ältere SeniorInnen auf dem Wohnungsmarkt eine schwierige Position haben. Bei der Wohnungsvergabe werden andere Altersgruppen bevorzugt. Als das beliebteste Segment wird oft das der ca. 50 bis 65-jährigen Paare angegeben. Ebenfalls haben alleinlebende ältere Personen eine schwierige Position. Bewerben sie sich auf dieselben Wohnungen wie ältere Paare, werden tendenziell die älteren Paare bevorzugt. Da es sich bei den alleinstehenden Personen überwiegend um ältere Frauen handelt, bedeutet dies, dass das Geschlecht implizit bedeutend ist. Explizit wird das Geschlecht nur dann bedeutend, wenn ältere alleinstehende Männer älteren alleinstehenden Frauen gegenübergestellt werden. Hier wird in einem Interview explizit gesagt, dass, wenn sie als Verwaltende in einer Stressphase seien, eine Wohnung eher älteren Männern als älteren Frauen vermieten würden, da ältere Männer unkomplizierter seien und weniger Verwaltungsaufwand generieren. Nach Aussagen der Verwaltenden unterscheidet sich die Wohnpräferenz älterer alleinstehender Männer und älterer alleinstehender Frauen insofern, als dass ältere alleinstehende Frauen 2 bis 3-Zimmerwohnungen suchen, während ältere alleinstehende Männer auch 1-Zimmerwohnungen mieten würden. Insofern stehen die älteren alleinstehenden Frauen wegen ihrer Wohnpräferenz in Konkurrenz zu älteren Ehepaaren, denn auch diese bevorzugen 3-Zimmerwohnungen.

Die Analyse mit Fokus auf die Dimension Geschlecht zeigt weiter, dass ältere Frauen einerseits als Ressource in Alltag und Leben einer Siedlung/Liegenschaft gesehen werden (kommunikativer, unterstützen andere, kümmern sich um andere MieterInnen), andererseits jedoch auch als aufwändiger im Verwaltungsprozess wahrgenommen werden (mehr Nachfragen und Wünsche, allg. mehr Interaktion mit Verwaltung).

Beim Vermietungsprozess, aber auch bei der Beurteilung gewisser Themen im Feld älterer MieterInnen zeigen sich zwischen den Genossenschaften und den Liegenschaftsverwaltungen die grössten Unterschiede. Diese sind in der Tabelle 5 zusammengefasst und einander gegenübergestellt.

	Liegenschaftsverwaltungen	Genossenschaften
Kriterien der Wohnungsvergabe	- Einkommen/Bonität (1/3 des Haushaltseinkommen ist untere Grenze) - Eingang der Anmeldung - Nationalität - Alter/Lebensphase - Geschlecht - (Strafregisterauszug)	- Mitgliedschaft - Belegungsvorschrift, Fokus auf Familien - Aufenthaltsbewilligung/Sprache (Ausschlusskriterium) - Einkommen (obere Limite)
Dimensionen, welche die Vermietungspraxis betreffend älterer Personen beeinflussen	Liegenschaften mit Angeboten im Bereich «Wohnen im Alter» → Differenzierterer Umgang mit älteren Personen	Differenzierter Umgang mit älteren Personen
Ältere alleinlebende Personen in Wohnungen mit mehr als 2 Zimmer	Wird nicht problematisiert	Wird als Problem betrachtet (belegen Familienwohnungen)
Entgegenkommen bei Neuvermietungen	z.T. starkes entgegenkommen bei Wünschen junger Älteren	kein spezifisches Entgegenkommen bei Neuvermietungen, jedoch z.T. Angebot interner Lösungen bei Nachfrage nach Zusatzdienstleistungen, z.T. Angebot an Alterswohnungen
Beurteilung Verhältnis Miete : Bonität	Es wird angenommen, dass es bei eher teureren Wohnungen in Folge Pensionierung und anderen Einkommensverhältnissen zu Auszügen kommt	Keine Auszüge aus finanziellen Gründen in Folge Pensionierung. Z.T. bieten Genossenschaften subventionierte Wohnungen an
Auseinandersetzung mit demographischer Alterung	Nur, wenn sie Alterswohnungen im Portfolio haben, ansonsten geringe Auseinandersetzung	Grosse Auseinandersetzung, bieten interne Angebote für ältere Personen

Man kann den Bedürfnissen und Präferenzen älterer Personen nicht anhand *eines* Wohnmodells gerecht werden. Dies sehen auch die VerwalterInnen so. Betont wird, dass, besonders auch mit Blick auf die zukünftige ältere Generation, die Wohnwünsche divers seien. Es kann weiter festgehalten werden, dass das Thema «ältere Personen auf dem Wohnungsmarkt» bei den privaten VerwalterInnen nicht im Vordergrund steht. Zwar wird dieses Feld als Zukunftsmarkt gesehen, gleichzeitig konnten wir jedoch eine «Delegation» des Themas demographische Alterung feststellen. Das heisst, dass Private erstens andere Akteure als sich selbst mit dem Thema auseinandersetzend bezeichnen (Genossenschaften, Anbietende von Alterswohnungen, Alters- und Pflegeheime) und betonen, dass diese auch ein spezifisches Angebot für ältere MieterInnen bieten würden. Zweitens, wird anhand der Vorschriften für Neubauten darauf verwiesen, dass diese Wohnungen immer auch altersgerechte Wohnungen seien.

Die quantitative Analyse zeigt auch, dass insgesamt die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen mittelfristig stark wachsen wird. Diese Nachfrage wird allerdings nicht in Zürich oder Winterthur so stark wachsen, sondern vor allem in den stadtnahen Gebieten, da dort das Migrationssaldo ausgeglichen und heute bereits viele Personen zwischen 50 und 65 Jahren wohnen. Diese Befunde widersprechen sich teilweise mit der gängigen Meinung der Liegenschaftsverwaltungen, die eher einen Trend hin zur Stadt ausmachen.

Andere Ergebnisse der quantitativen Analyse werden von den InterviewpartnerInnen bestätigt. Die relativ gleichmässige Verteilung der Nachfragersegmente nach Alterskategorien liess den Schluss zu, dass sich die Wohnpräferenzen nicht stark von denjenigen der jüngeren Bevölkerung unterscheiden. So werden die Wohnwünsche von den Liegenschaftsverwaltenden nicht klar zugeordnet. Die zugewiesenen Wohnwünsche der Schwellenfreiheit und der zentraleren Lage sind Präferenzen, die mit den gestiegenen Bedürfnissen einhergehen, die aufgrund der Beeinträchtigungen durch das Alter zunehmen.

Es zeigt sich weiter, dass die älteren Personen je länger je mehr autonom wohnen möchten. Die Autonomie dürfte bei dem Bedürfnis nach Wohnraum im Vordergrund stehen und altersgerechte Wohnungen mit unterstützenden Dienstleistungen werden in der längeren Frist wohl stärker nachgefragt sein, als Alters- und Pflegeheime. Die Knappheit an altersgerechten Wohnungen dürfte den Prozess zum autonomen Wohnen allerdings verzögern. Insbesondere in Gemeinden mit einer hohen Einfamilienhausquote ist in Zukunft eine starke Nachfrage nach Eigentums- oder Mietwohnungen an zentralerer Lage zu erwarten. Da aus der Literatur hervorgeht, dass sich die Präferenzen der Älteren nur geringfügig von denjenigen der jüngeren Haushalten unterscheiden, geht es dabei aber nicht darum primär Siedlungen speziell für ältere Personen zu bauen. Neubauwohnungen erfüllen tendenziell die Anforderungen an eine altersgerechte Wohnung (Schwellenfreiheit, Lift, etc.), wobei Neubauwohnungen alleine die steigende Nachfrage kaum zu decken vermögen.



## Ausblick

Ein adäquates Angebot von Wohnungen und entsprechend handelnde Akteure in der Immobilienwirtschaft hätten erstens zur Folge, dass ältere Personen in adäquatere Wohnungen umziehen könnten. Zweitens hätte dies auch den Vorteil, dass vermehrt Einfamilienhäuser oder grosse Wohnungen wieder von Familien bezogen werden könnten. Dies würde die Lebensphasendurchmischung vor allem in den suburbanen Gemeinden langfristig und nachhaltig gewährleisten.

Es ist allerdings zu bezweifeln, dass dieses adäquate Angebot an Wohnungen tatsächlich entstehen wird, wenn man dies ausschliesslich dem Markt überlässt. Da ältere Personen tendenziell so lange wie möglich in ihrer angestammten Wohnung bleiben, erfolgt ein Umzug erst, wenn es nicht mehr anders geht (s.o.). Ab dieser Lebensphase der verstärkten Gebrechlichkeit, so zeigen die Gespräche mit den Verwaltenden, haben es die älteren Personen auf dem Mietwohnungsmarkt schwerer, eine Wohnung zu bekommen. Auch in der quantitativen Analyse zeigt sich, dass die Umzugstätigkeit ab 75 Jahren deutlich ansteigt. Ebenfalls in einem Alter, in dem es erschwert sein wird, besonders als alleinstehende Frau eine adäquate Wohnung zu bekommen. Vor allem in der Agglomeration Zürich mit überwiegend tiefen Leerstandsquoten werden die Wohnungen auch ohne Berücksichtigung dieses Segments problemlos vermietet. Da eigentlich alle Verwaltungen bekunden, dass das Segment der älteren Personen, insbesondere der älteren Seniorinnen, mehr Mühe macht, werden Jüngere bevorzugt, wenn sich mehrere Leute auf eine Wohnung bewerben. Trotz aller guten Erfahrungen der Verwaltenden mit älteren Personen wird das Risiko eines durch ältere MieterInnen generierten Mehraufwandes höher gewichtet. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Verwaltungen häufig überlastet sind und vom Besitzer/von der Besitzerin nach Anzahl vermieteter Wohnungen bezahlt werden. Ein allfälliger Mehraufwand mit älteren MieterInnen würde sich somit für die Liegenschaftsverwaltungen nicht ausbezahlen. Damit ist die «extensive Verwaltung», die für dieses Segment notwendig erscheint, auf das freiwillige Engagement der Verwaltenden beschränkt. Es stellt sich daher die Frage, wer ein Interesse an einer solchen «extensiven Verwaltung» hätte, und vor allem, wer diese finanzieren würde.

Hier sind zum einen die Gemeinden zu nennen. Neben der oben erwähnten Förderung der Lebensphasendurchmischung ist es aufgrund der zu leistenden Pflegefinanzierung wohl günstiger, wenn eine Schnittstelle zwischen privaten Verwaltungen und dem Segment der über 75-Jährigen finanziert würde mit dem Ziel, dass ältere Personen dank dem Angebot einer «extensiven Verwaltung» eher eine Wohnung auf dem normalen Markt bekommen und nicht nur aus Mangel an einer solchen in Sonderwohnformen wechseln. So berichtet auch eine Expertin von der Stadt Zürich, dass viele ältere Personen mit der Sorge an die Stadt gelangen, dass sie keine Wohnungen mehr bekommen und ihnen nur der Gang ins Alters- oder Pflegeheim übrig bleibt. Dies generiert sehr hohe (und unnötige) Kosten für die Gemeinden. Die Idee einer solchen Schnittstelle ist nicht neu. Die Stiftung Domicil in Zürich, die sich als Brückenbauerin zwischen Wohnungssuchenden und VermieterInnen versteht, basiert auf einer solchen Idee. Bei einer Schnittstelle spezifisch für ältere Personen ginge es dabei weniger um eine finanzielle Bürgschaft, sondern vor allem um die Unterstützung der Personen bei Vermietung und Verwaltung.

Zum anderen ist allerdings auch generell die Aufgabenteilung- und Finanzierung zwischen den Immobilienbesitzenden und Verwaltungen in Frage zu stellen. In Zeiten, da die Investoren verstärkt auch externe BeraterInnen zu Rate ziehen, um eine Positionierung ihres Portfolios auf bestimmte Zielgruppen vorzunehmen, erstaunt es, wie wenig davon tatsächlich in der Verwaltungspraxis umgesetzt wird. Bei der Vermietung scheint weniger der Zielgruppenbestimmung des Investors Rechnung getragen zu werden als den persönlichen Erfahrungen der einzelnen Verwaltenden. Aufgrund der Finanzierungsmechanismen muss die Verwaltung versuchen, ihren Aufwand zu minimieren. Da MieterInnenwechsel offensichtlich nicht nur für Verwaltungen Mehraufwand, sondern auch für viele Investoren ein Nullsummenspiel (Pinselsanierungen vs. Mietaufschläge) darzustellen scheinen, könnte es vor allem in Regionen mit weniger Wohnungsknappheit als in Zürich auch für Investoren rentabel sein, in eine «extensive Verwaltung» zu investieren. Dies hätte nicht nur zur Folge, dass auch ältere Personen wieder bessere Chancen auf dem Mietwohnungsmarkt hätten, sondern würde generell die Wohnzufriedenheit erhöhen. Studien haben gezeigt, dass die Wohnzufriedenheit stark von einer guten Verwaltung abhängt (ETH Wohnforum 2010).

# Literatur

- Beck, U. (1986): Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne. Frankfurt a/M.
- Chapman, N. J.; Howe, D. A. (2001): Accessory Apartments: Are They a Realistic Alternative for Ageing in Place? In: *Housing Studies*, 16(5), S. 637-650.
- ETH Wohnforum (2010): Evaluationsinstrumentarium zur Qualitätsentwicklung des Wohnungsangebots: QE Wohnen I und II (2006 bis 2010).
- Gilleard, C.; Higgs, P. (2000): *Cultures of ageing: self, citizen and the body*. London.
- Heye, C.; Leuthold, H. (2004): Segregation und Umzüge in Stadt und Agglomeration Zürich. Statistik Stadt Zürich.
- Heye, C., Van Wezemaël, J. (2007): Herausforderungen des soziodemographischen Wandels für die Wohnbauindustrie. In: *disP* Nr. 169, Vol 43(2), S. 41-55.
- Höpflinger, F. (2004): *Traditionelles und neues Wohnen im Alter*. Zürich.
- Höpflinger, F. (2009): Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter. *Age Report 2009*. Seismo, Zürich.
- Höpflinger, F.; Stuckelberger, A. (1999): *Demographische Alterung und individuelles Altern. Ergebnisse aus dem nationalen Forschungsprogramm Alter, Vieillesse*. Zürich.
- Houben, P. P. J. (1997): Challenges in the modernisation of Dutch housing and care for the elderly. In: *Housing Studies*, 12(3), S. 355-366.
- Houben, P. P. J. (2001): Changing housing for the elderly and co-ordination issues in Europe. In: *Housing Studies*, 16(5), S. 651-673.
- Lalivè d'Épinay, C.; Bickel, J.-F.; Maystre, C. & Vollenwyder, N. (2000): *Vieillesse au fil du temps 1979-1994. Une révolution tranquille*, Collection 'Âge et société', Lausanne: Réalités Sociales.
- Popper, K.R. (1993): *Objektive Erkenntnis. Ein evolutionärer Entwurf*. Hamburg.
- Ruffieux Burgos; Perrig-Chiello (2009): *Literaturübersicht: Selbstständiges Wohnen im Alter*. Universität Bern.
- Schacht, P. (1976): Ein mikroökonomisches Simulationsmodell zu einem städtischen Wohnungsmarkt – dargestellt am Beispiel Hamburgs. *Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung*, Heft 10, Göttingen.
- Schneider-Sliwa, R. (2004): Städtische Umwelt im Alter. Präferenzen älterer Menschen zum altersgerechten Wohnen, zur Wohnumfeld- und Quartiergestaltung. In: *Geographica Helvetica*. Jg. 59 2004/Heft 4, S. 300-312.
- Schweizerische Bundeskanzlei (2006): Systematische Sammlung des Bundesrechts.  
<http://admin.ch/ch/d/sr/sr.html>
- Spitex (2006): Spitex. Hilfe und Pflege zu Hause, auf: <http://www.spitex.ch>.
- Van Wezemaël, J.E. (2004): Dynamisierung einer binnenorientierten Branche: Die Schweizer Wohnimmobilienwirtschaft im Umbruch. In: *Geographische Zeitschrift*, 92(1/2), S. 59-75.
- Van Wezemaël, J.E. (2005): Investieren im Bestand. Eine handlungstheoretische Analyse der Erhalts- und Entwicklungsstrategien von Wohnbau-Investoren in der Schweiz. St. Gallen.
- Van Wezemaël, J.E. (2006): Wohnbauerneuerung unter den Bedingungen des demographischen Wandels. Eine lösungsorientierte Analyse am Beispiel der Schweiz. In: *Berichte zur Deutschen Landeskunde*, 80/3.
- Van Wezemaël, J.E.; Gilroy, R. (2007): The significance of democratic change in the Swiss approach to private rented housing – A potential for ageing in place? In: *Housing studies*, 22(4) (in print).
- Van Wezemaël, J.E.; Huber, A. (2003): Wohnen im Alter: Alternde Bevölkerung - Fluch oder Segen? In: *Wohnen* Heft 5, 2003, S. 42-45.
- Vincent, J. (2003): *Old Age*. London.

---

# Impressum

---

**Projekt**

10036

**Auftraggeber**

arc consulting

Binzstrasse 39

8045 Zürich

**Kontakt**

Sabine Merz

**Ersteller**

Fahrländer Partner AG

Raumentwicklung

Uetlibergstrasse 20

8045 Zürich

T: +41 (0)43 333 05 55

info@fpre.ch

**Projektleitung**

Corinna Heye

Sara Landolt

**Bearbeitung**

Rahel Nüssli

Corina Willi

Damian Blarer

Annina Ziltener

Flavio Lohri

**Zeitraum**

Mai 2010 bis März 2011