



Masterthesis  
zur Erlangung des  
Master of Advanced Studies in Real Estate

**Investitionschancen und bauliche Herausforderungen im  
Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung  
in der Schweiz**

Verfasser: Egger Samuel  
Allrütli 9  
6343 Rotkreuz  
+41 (0)79 334 82 00  
samuel.egger@livenet.ch

Eingereicht bei: Frank Löwentraut

Abgabedatum: 31. Juli 2013

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	IV
Abbildungsverzeichnis .....	V
Tabellenverzeichnis .....	VI
Executive Summary.....	VII
1 Einleitung .....	1
1.1 Ausgangslage .....	1
1.2 Zielsetzung.....	2
1.3 Vorgehen.....	3
2 Die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung .....	4
2.1 Die demografische Entwicklung in der Schweiz .....	4
2.1.1 <i>Demografische Entwicklung in der Vergangenheit</i> .....	4
2.1.2 <i>Voraussichtliche Entwicklung der Demografie bis 2060</i> .....	7
2.2 Die Wünsche und Bedürfnisse alter Menschen .....	10
2.3 Die wirtschaftlichen Möglichkeiten alter Menschen .....	12
3 Wohnformen im Alter .....	15
3.1 Klassisches Wohnen .....	15
3.2 Unabhängiges, barrierefreies Wohnen.....	18
3.3 Betreutes Wohnen zu Hause oder betreutes Wohnen im Bestand .....	20
3.4 Concierge Wohnen .....	21
3.5 Alters- und Pflegeheime .....	21
3.6 Bestandesanalyse .....	24
3.6.1 <i>Allgemeiner Wohnungsbestand</i> .....	26
3.6.2 <i>Barrierefreie Wohnungen</i> .....	27
3.6.3 <i>Alters- und Pflegeheime</i> .....	29
3.7 Künftiger Bedarf an barrierefreien Wohnungen in der Schweiz .....	30
4 Barrierefreier Wohnraum: Massnahmen und Kosten.....	33
4.1 Bauliche Möglichkeiten und Massnahmen.....	34
4.1.1 <i>Wohnungsgrundrisse</i> .....	35
4.1.2 <i>Badezimmer</i> .....	36
4.1.3 <i>Küche</i> .....	37
4.1.4 <i>Vertikale Erschliessung: Treppen und Aufzüge</i> .....	38
4.1.5 <i>Beleuchtung</i> .....	39
4.2 Mehrkosten bei der Erstellung von barrierefreiem Wohnraum .....	40

5	Investitionschancen .....	41
5.1	Sozioökonomische Auswirkungen der fehlenden Barrierefreiheit .....	41
5.2	Wirtschaftlicher Nutzen der Barrierefreiheit .....	42
5.3	Barrierefreies, unabhängiges Wohnen .....	44
5.4	Klassisches Wohnen – nicht barrierefrei .....	45
5.5	Betreutes Wohnen und Wohnen in Alters- und Pflegeheimen .....	46
6	Schlussbetrachtung.....	48
6.1	Fazit .....	48
6.2	Diskussion.....	49
6.3	Ausblick .....	51
	Literaturverzeichnis .....	52
	Anhang .....	59

## **Abkürzungsverzeichnis**

BFS	Schweizer Bundesamt für Statistik
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
ESTV	Eidgenössische Steuerverwaltung
GWS	Gebäude- und Wohnungsstatistik
KDA	Kuratorium Deutsche Altershilfe
OBSAN	Schweizerisches Gesundheitsobservatorium

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Altersaufbau der Bevölkerung (1900 und 2011).....	5
Abbildung 2: Lebenserwartung bei Geburt (1900 – 2011).....	5
Abbildung 3: Verschiebung der Altersstruktur von 1971 – 2010 .....	6
Abbildung 4: Altersgruppen in Prozent gemäss dem mittleren Szenario.....	9
Abbildung 5: Bevölkerungspyramide für die Schweiz 2000 - 2040 .....	10
Abbildung 6: Entwicklung der Einkommen des Mittelstandes von 2001 – 2008 .....	13
Abbildung 7: Wohnjahre in derselben Wohnung ab 65 Jahren.....	17
Abbildung 8: Alters- und Pflegeheimbewohner gegenüber Bezügern von Spitexleistungen (über 79-Jährige, in Prozent pro Kanton, 2000) .....	23
Abbildung 9: Wohnwunsch bei Mietern ab 65 Jahren in Deutschland .....	26
Abbildung 10: Baujahr des schweizerischen Wohnimmobilienbestandes .....	27
Abbildung 11: Barrierefreie Dusche.....	37
Abbildung 12: Mobile Badewanne.....	37
Abbildung 13: Barrierefreie Küche.....	38
Abbildung 14: Barrierefreie Küche .....	38

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Zunahme der Bevölkerung ab 65 Jahren zwischen 1971 bis 2010 .....	7
Tabelle 2: Projizierte Entwicklung der Bevölkerung über 65 Jahre 2010 – 2060.....	7
Tabelle 3: Verschiebung der Altersstruktur in der Schweizer Bevölkerung zwischen 2010 bis 2060 .....	8
Tabelle 4: Bedarf an barrierefreien Wohnungen .....	31
Tabelle 5: Breitenmasse in barrierefreien Wohnungen .....	36
Tabelle 6: Anforderungen an Küche und Umgebung.....	38
Tabelle 7: Erschliessung und Dimensionen eines Liftes .....	39
Tabelle 8: Projizierte Entwicklung des Investitionsvolumens für barrierefreien Wohnraum; eigene Schätzung basierend auf den demografischen Projektionen gem. Kapitel 2 .....	44

## **Executive Summary**

Die Anzahl von Menschen über 65 Jahren in der Schweiz wird von heute rund 1.4 Millionen in den nächsten 50 Jahren voraussichtlich auf rund 2.6 Millionen ansteigen, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von 18% auf rund 29%. Für diese stark wachsende Bevölkerungsgruppe müssen etwa zwei Millionen Wohneinheiten bereitgestellt werden, die den spezifischen Anforderungen alter Menschen genügen. Ein wichtiges Bedürfnis alter Menschen ist es, möglichst lange möglichst selbstständig in der eigenen Wohnung bleiben zu können, und nur so viel Hilfe in Anspruch zu nehmen, wie effektiv benötigt wird. Das ist auch volkswirtschaftlich sinnvoll, denn so wird eine kostspielige Überbetreuung vermieden. Dies vor dem Hintergrund, dass die Finanzkraft alter Menschen in der Zukunft kaum wesentlich grösser werden wird.

Barrierefreie Wohnungen sind so gebaut, dass auch Menschen mit mehr oder weniger eingeschränkter Mobilität darin wohnen können, ohne auf unüberwindbare Hindernisse zu treffen. Solche Wohnungen adressieren sich nicht nur spezifisch an alte Menschen, sondern an eine generationenübergreifende Kundschaft. Die barrierefreie Erstellung von Wohnungen ist technisch relativ einfach und generiert geringe Zusatzkosten.

Aktuell ist nur ein sehr kleiner Anteil des Wohnraums in der Schweiz barrierefrei; viel weniger, als dass in der Zukunft benötigt wird. Es ist für Immobilieninvestoren höchst sinnvoll, neue Wohnungen inskünftig möglichst konsequent barrierefrei zu erstellen, und auch bei Sanierungen dieses Ziel anzustreben. Dadurch erhält man Objekte, die angesichts der absehbaren Nachfrageentwicklung wesentlich besser zu vermarkten sind als nicht barrierefreie Wohnungen, also eine grosse Chance für die Investoren.

Die Bereitstellung von genügend allgemeinem, aber barrierefreiem Wohnraum ist das wesentlichste Element, um die grosse Herausforderung der alternden Gesellschaft zu lösen. Spezifischere Wohnformen für alte Menschen werden demgegenüber eine eher untergeordnete Bedeutung haben. Klassische Alters- und Pflegeheime werden vermehrt zu Hospizen für die letzte Lebensphase, und sie werden insbesondere die stark wachsende Zahl von dementiell veränderten Menschen aufnehmen müssen, bei denen ein weiterer Verbleib in der eigenen Wohnung definitiv nicht mehr möglich ist.

# **1 Einleitung**

## **1.1 Ausgangslage**

Die vorliegende Masterthesis untersucht Investitionschancen in Wohnformen für Menschen im Alter. Motivation für die Analyse ist die prognostizierte demografische Entwicklung in der Schweiz in den nächsten ein bis zwei Generationen. Die Bevölkerungskohorte älter als 65 Jahre wird sowohl zahlenmässig als auch anteilmässig an der Gesamtbevölkerung stark wachsen. Aus sozialen und ökonomischen Gründen ist es deshalb wichtig und sinnvoll, einer so stark anwachsenden Bevölkerungsgruppe rechtzeitig genügend bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dies eröffnet bereits heute entsprechende Investitionschancen für interessierte Investoren.

Es existieren unterschiedliche in Frage kommende Wohnformen, die aus Sicht der Bewohner und aus Sicht der Investoren alle ihre spezifischen Vor- und Nachteile haben. Von besonderem Interesse ist jedoch das barrierefreie Wohnen in Wohnungen, die sich an eine generationenübergreifende Mieterschaft richten, aber besondere konstruktive Eigenschaften aufweisen, die auch die spezifischen Bedürfnisse älterer Menschen abdecken. Wird den Menschen barrierefreier Wohnraum zur Verfügung gestellt, profitieren alle davon, denn diese unter Einhaltung von klar definierten Kriterien erstellte Art von Wohnraum bietet nicht nur ein hohes Mass an Komfort, sondern auch an Sicherheit. Die Lebensqualität in einer barrierefreien Wohnung steigt für alle Altersgruppen und für Menschen mit Einschränkungen in ihrer Mobilität ebenso wie für solche, die aktuell ohne Einschränkungen leben dürfen.

Es ist erwiesen, dass das Wohnen und die nähere Wohnumgebung mit zunehmendem Alter einen höheren Stellenwert im Leben der Menschen einnehmen. Ferner entspricht es einem grossen Bedürfnis vieler älterer Menschen, möglichst lange in den eigenen, vertrauten „vier Wänden“ zu verbleiben. Die durch eine barrierefreie Wohnung geleistete Prophylaxe unterstützt dieses Ziel, indem Unfälle wie z.B. Stürze bestmöglich vermieden werden. Gerade im Alter haben Verletzungen, zusätzlich zur körperlichen Beeinträchtigung, oft weitere, durchaus folgenschwerere Konsequenzen für die Betroffenen. Darüber hinaus lassen sich barrierefreie Wohnungen sehr gut mit haushälterischen und pflegerischen Dienstleistungen kombinieren.

## 1.2 Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, potenziellen Immobilieninvestoren – privater oder institutioneller Natur – vor dem Hintergrund der bevorstehenden demografischen Entwicklung in der Schweiz Investitionschancen in eine bestimmte Wohnform aufzuzeigen. Hierfür werden Prognosen über die zahlenmässige Entwicklung der älteren Wohnbevölkerung in der Schweiz betrachtet. Weiter werden die Bedürfnisse und Ansprüche an Wohnformen gerade für ältere Menschen, jedoch nicht nur, untersucht. Die wirtschaftlichen Möglichkeiten älterer Menschen müssen ebenfalls betrachtet werden, damit nicht nur bedürfnisgerechte, sondern auch für die Zielgruppe bezahlbare Angebote entwickelt werden.

Das bestehende Angebot und die daraus abgeleitete Diskrepanz an bedürfnisgerechten Wohnformen für die Zukunft eröffnet ein interessantes Investitionspotenzial, welches in dieser Arbeit erläutert wird. Nebst dem Aufzeigen von zukunftsträchtigen Wohnformen sollen auch die zugehörigen Erfolgsfaktoren im Sinne baulicher und betrieblicher Massnahmen erläutert werden. Die vorliegende Masterthesis leitet den künftigen Bedarf an barrierefreien Wohnungen her und untersucht aus Investorensicht die Vorteile von barrierefreiem Wohnraum.

Die Analyse der Wohnformen für Menschen im Alter zeigt die Bedeutung der heute gängigen Wohnformen und –konzepte für ältere Menschen auf und beschäftigt sich darüber hinaus mit den Bedürfnissen und der Finanzierbarkeit aus Sicht der Betroffenen. Aus Investorensicht ist die Tragbarkeit einer Wohnform für die Mieter entscheidend, da diese eine notwendige Voraussetzung für eine langfristige Nachfrage ist. Gewisse in der heutigen Praxis oft zur Anwendung kommende Wohnformen könnten aus Sicht des Autors in Zukunft an Bedeutung verlieren, während sich die Nachfrage von älteren Menschen nach kostengünstigen und praktischen Wohnformen voraussichtlich erhöhen wird. Um für Investoren interessante Aussagen machen zu können, stehen in dieser Arbeit diejenigen Wohnformen mit dem grössten Zukunftspotenzial im Fokus. Im Rahmen dieser Arbeit sollen approximativ auch zu investierende Frankenbeträge genannt werden, um den Investoren das Investitionspotenzial aufzuzeigen. Dabei wird das Kriterium der Lage bewusst ausgeblendet, da diese einen wesentlichen Einfluss auf die Preisbildung ausübt und somit das Ergebnis respektive die Aussage stark verzerrten würde. Strategisch können die präsentierten Ergebnisse für alle potenziellen Immobilieninvestoren wie Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Immobilienfonds und Immobilien-

aktiengesellschaften, jedoch auch für private Investoren und nicht zuletzt für jeden einzelnen, ob aktuell alt oder jung, von Interesse sein.

### 1.3 Vorgehen

Das Thema wurde anhand von Desktop-Research sowie der Auswertung der vorhandenen Literatur in Kombination mit Internetquellen bearbeitet. Insbesondere wurden auch statistische Daten und Projektionen zur Bevölkerungsentwicklung ausgewertet. Um einen aktuellen Bezug zum Thema herzustellen, wurden zusätzlich vier Experteninterviews durchgeführt.

In ihrem Aufbau gliedert sich die Arbeit in drei Teile. Der erste Teil der Arbeit beschäftigt sich mit den spezifischen Anforderungen und Rahmenbedingungen, die sich aus dem Alterungsprozess der Bevölkerung ergeben. Dazu wird die durch das BFS prognostizierte demografische Entwicklung der schweizerischen Bevölkerung bis in das Jahr 2060 untersucht. Hierbei werden die gewichtigen Verschiebungen der Altersstrukturen aufgezeigt, die auf die Schweiz in den nächsten rund fünfzig Jahren zukommen werden. Für eine Arbeit über Wohnformen im Alter, respektive die sich daraus ergebenden Investitionschancen, ist ein solides Verständnis der physischen und psychischen Alterungsprozesse des Menschen sehr wichtig, denn daraus ergeben sich spezifische Bedürfnisse und Wünsche älterer Menschen bezüglich ihrer Wohnsituation. Ebenso müssen die absehbaren wirtschaftlichen Möglichkeiten älterer Menschen betrachtet werden. Die demografische Entwicklung wird denn auch, im Zusammenspiel mit der Vermögensentwicklung von breiten Teilen der Bevölkerung, der Treiber für bestimmte Wohnformen und –konzepte im Alter sein.

Im zweiten Teil werden die heute bekannten und etablierten Wohnformen und deren Vor- und Nachteile inkl. der ihnen zugrunde liegenden Kostenstrukturen erläutert. Zudem wird aufgezeigt, wie viele der jeweiligen Wohneinheiten heute in der Schweiz in etwa zur Verfügung stehen. Auf der demografischen Entwicklung aufbauend wird der künftig absehbare Bedarf an barrierefreiem Wohnraum in der Schweiz aufgezeigt und die entsprechenden baulichen Erfordernisse und Massnahmen erläutert.

Im dritten Teil wird auf die Erfordernisse eines zielgerichteten Handelns und ausgewählte Investitionschancen in diesem Sektor eingegangen.

Abschliessend wird die Frage diskutiert, von welcher Tragweite das Erstellen von barrierefreien Wohnungen, respektive das gezielte Investieren in diese Wohnform, für die Marktteilnehmer in Zukunft sein könnte und welche Folgen es haben könnte, wenn dieser Entwicklung, die heute noch ganz am Anfang steht, nicht genügend Beachtung geschenkt werden sollte.

## 2 Die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung

### 2.1 Die demografische Entwicklung in der Schweiz

#### 2.1.1 Demografische Entwicklung in der Vergangenheit

Die Altersstruktur der Schweizer Bevölkerung hat sich im Laufe des 20. Jahrhunderts sehr stark verändert, wie der Vergleich der Altersaufbauten von 1900 und 2011 in Abbildung 1 klar veranschaulicht. „Der Anteil der Jugendlichen (unter 20 Jahren) sank von 40,7% (1900) auf 20,6% (2011); bei den älteren Personen (über 64 Jahre) stieg er im gleichen Zeitraum von 5,8% auf 17,2%, bei den Betagten (80-jährig und mehr) ist der Anstieg besonders ausgeprägt (von 0,5% auf 4,8%).“<sup>1</sup> Das Wachstum der Bevölkerung ist von zwei Faktoren abhängig: vom Geburtenüberschuss (Geburten minus Todesfälle) und vom Wanderungssaldo (Einwanderung minus Auswanderung).<sup>2</sup>

Höpflinger beschreibt, dass die Schweiz eine doppelte demografische Alterung erlebt: „Einerseits ergibt sich eine demografische Alterung von unten – aufgrund tiefer Geburtenraten. Seit 1972 weist die Schweiz eine Geburtenrate auf, die tiefer liegt als zur Bestandeserhaltung der Wohnbevölkerung notwendig wäre.“<sup>3</sup> Aufgrund einer steigenden Lebenserwartung im Alter zeigt sich eine demografische Alterung von oben.

---

<sup>1</sup> BFS 1 (Internetquelle)

<sup>2</sup> BFS 2 (Internetquelle)

<sup>3</sup> Höpflinger 2013, S. 10, Hrsg. Tertianum AG

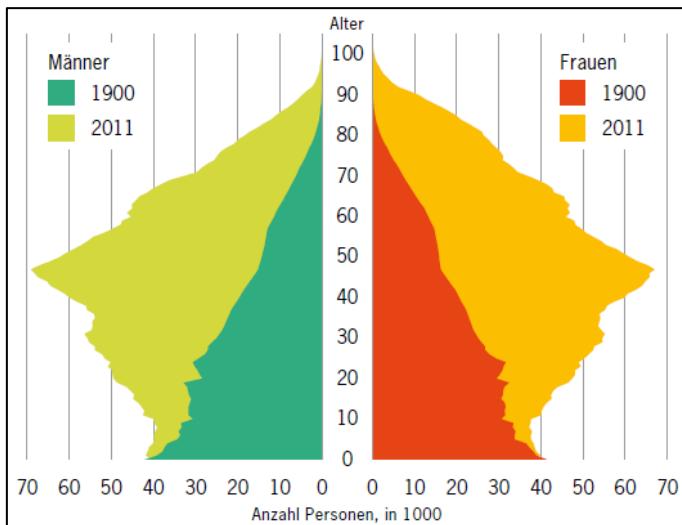


Abbildung 1: Altersaufbau der Bevölkerung (1900 und 2011)<sup>4</sup>

Abbildung 2 zeigt die Entwicklung der Lebenserwartung bei Geburt in der Schweiz seit 1900: Sie ist gegenwärtig eine der höchsten der Welt, was vor allem auf den starken Anstieg im Laufe des 20. Jahrhunderts zurückzuführen ist. Sie hat sich zwischen 1900 und 2011 fast verdoppelt: von 46,2 auf 80,3 Jahre für die Männer und von 48,9 auf 84,7 Jahre für die Frauen. In jüngster Zeit ist eine Abschwächung dieses Anstieges zu erkennen, jedoch ist davon auszugehen, dass sich die Lebenserwartung auch auf absehbare Zukunft hinaus noch weiter erhöhen wird. Der Unterschied zwischen den beiden Geschlechtern verringert sich seit Jahren und betrug im Jahr 2011 noch 4,4 Jahre.<sup>5</sup>

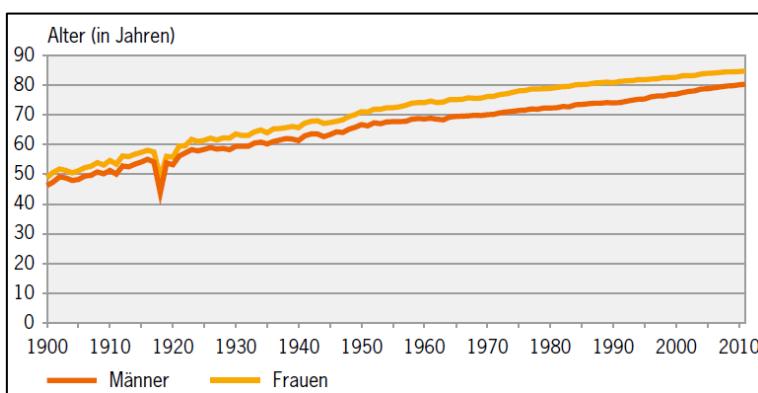


Abbildung 2: Lebenserwartung bei Geburt (1900 – 2011)<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> BFS 3 (Internetquelle)

<sup>5</sup> BFS 4 (Internetquelle)

<sup>6</sup> BFS 5 (Internetquelle)

Von Interesse ist jedoch nicht nur die Veränderung der Wohnbevölkerung in der Vergangenheit als absolute Zahl, sondern auch die Entwicklung der altersmässigen Zusammensetzung. Abbildung 3 zeigt, wie die tieferen Geburtenraten und die höhere Lebenserwartung die Altersstruktur in den letzten vier Jahrzehnten in Richtung eines höheren Anteils an älteren Menschen verschoben haben. Der positive Migrationssaldo konnte dem zwar etwas entgegenwirken, aber die Entwicklung bei weitem nicht kompensieren.

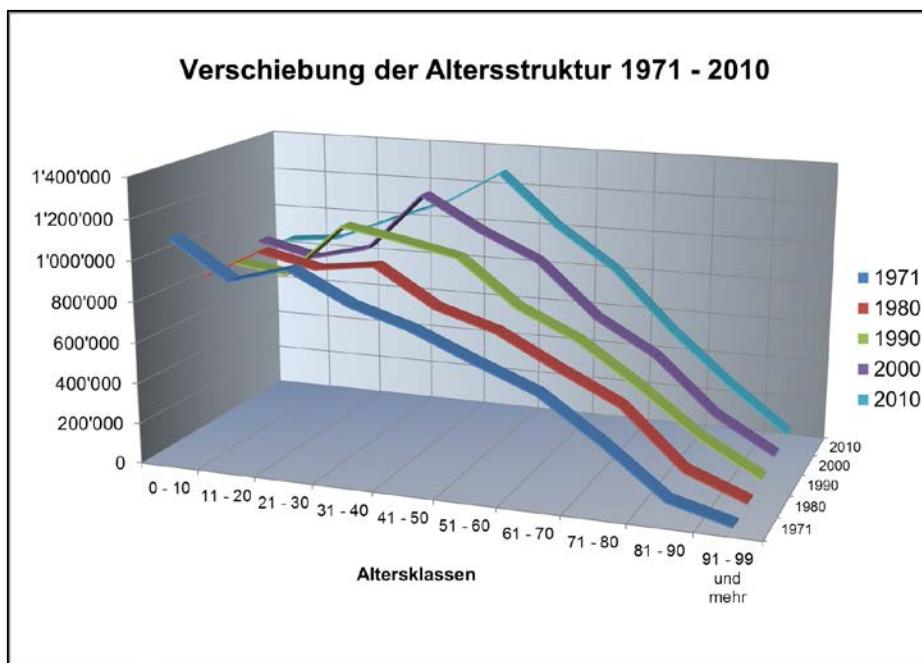


Abbildung 3: Verschiebung der Altersstruktur von 1971 – 2010<sup>7</sup>

1971 betrug der Anteil der 0 bis 65-Jährigen noch 89.3% und der Anteil der über 65-Jährigen 10.7% an der Gesamtbevölkerung. Im Jahr 2010 verlagerte sich die Gewichtung von den 0 bis 65-Jährigen mit 84.1% zu Gunsten der über 65-Jährigen, welche einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von 15.9% ausmachten.<sup>8</sup>

Tabelle 1 veranschaulicht die starke Zunahme der interessierenden Altersklassen von 65 – 74 Jahren, 75 – 84 Jahren und 85 – 99+ Jahren zwischen den Jahren 1971 und 2010 in konkreten Zahlen.

<sup>7</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an BFS 6 (Internetquelle)

<sup>8</sup> BFS 7 (Internetquelle)

Alter / Jahr	1971	1980	1990	2000	2010	Veränderung von 1971 bis 2010 in %
65 - 74	477'778	526'972	529'210	588'526	714'262	+49.50
75 - 84	211'182	291'321	351'519	379'298	469'576	+122.36
85 - 99+	39'428	60'547	102'623	141'362	212'849	+439.84
65 - 99+	728'388	878'840	983'352	1'109'186	1'396'687	+91.75

Tabelle 1: Zunahme der Bevölkerung ab 65 Jahren zwischen 1971 bis 2010<sup>9</sup>

Von 1971 bis 2010 hat parallel zur Verschiebung der Altersstruktur auch eine Bevölkerungszunahme stattgefunden. Entsprechend ist die absolute Zunahme an Menschen in den jeweiligen Altersklassen nicht nur eine Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung gegenüber dem Jahr 1971, sondern ist auf eine Kombination aus der Alterung der Ausgangsbevölkerung und des absoluten Bevölkerungswachstums seit 1971 zurückzuführen. Diese Feststellung ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass sich die Anzahl der Menschen, welche älter sind als 65 Jahre, zwischen 1971 und 2010 von 728'388 auf 1'396'687 oder um über 90% erhöht hat.<sup>10</sup>

### 2.1.2 Voraussichtliche Entwicklung der Demografie bis 2060

„Die Gruppe der Hochbetagten oder Langlebigen, die der über 80-Jährigen, ist weltweit die am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe in den nächsten Jahren.“<sup>11</sup>

Von Interesse ist nun in erster Linie, wie sich die beschriebene demografische Entwicklung in der absehbaren Zukunft fortsetzen wird. Zu diesem Zweck stützen wir uns auf die aktuellen Prognosen des BFS ab: Gemäss diesen zeichnet sich für die Entwicklung der Bevölkerung älter als 65 Jahre ein Szenario gemäss Tabelle 2 ab.

Alter / Jahr	2010	2020	2030	2040	2050	2060	Veränderung von 2010 bis 2060 (absolut)	Veränderung von 2010 bis 2060 in %
65 - 74	714'262	872'029	1'058'305	1'047'873	999'031	1'034'449	+320'187	+44.83
75 - 84	469'576	587'256	726'214	893'359	888'209	854'274	+384'698	+81.92
85 - 94	191'121	253'128	345'496	441'330	566'908	566'706	+375'585	+196.52
95 - 120	21'728	36'381	59'823	97'206	136'625	192'324	+170'596	+785.14
65 - 120	1'396'687	1'748'794	2'189'838	2'479'768	2'590'773	2'647'753	+1'251'066	+89.57

Tabelle 2: Projizierte Entwicklung der Bevölkerung über 65 Jahre 2010 – 2060<sup>12</sup>

<sup>9</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an BFS 8 (Internetquelle)

<sup>10</sup> BFS 9 (Internetquelle)

<sup>11</sup> Lehr 2005, S. 57, Hrsg. Bachmaier

<sup>12</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an BFS 10 (Internetquelle)

Im Zeitraum von 2010 bis 2060 wird sich voraussichtlich die Gesamtbevölkerung von 7.79 Millionen auf 8.99 Millionen Einwohner erhöhen; siehe Tabelle 3. Dies entspricht einer Zunahme von 1.20 Millionen Einwohnern oder 15.42%. Gemessen an der Gesamtbevölkerung wird der Anteil der Personen älter als 65 Jahre von 17.93% im Jahr 2010 auf 29.46% im Jahr 2060 überproportional wachsen, in absoluten Zahlen von 1.40 Millionen um 1.25 Millionen auf 2.65 Millionen, was praktisch einer Verdoppelung gleichkommt. Dies impliziert, dass das prognostizierte Bevölkerungswachstum zwischen 2010 und 2060 quasi nur durch die Zunahme der Personen älter als 65 Jahre zu Stande kommt.

<b>Alter / Jahr</b>	<b>2010</b>	<b>2060</b>	<b>Anteil an der Gesamtbevölkerung 2010 in %</b>	<b>Anteil an der Gesamtbevölkerung 2060 in %</b>
<b>0 - 64</b>	6'391'310	6'340'959	82.07	70.54
<b>65 - 120</b>	1'396'687	2'647'753	17.93	29.46
<b>0 - 120</b>	7'787'997	8'988'712	100.00	100.00

Tabelle 3: Verschiebung der Altersstruktur in der Schweizer Bevölkerung zwischen 2010 bis 2060 <sup>13</sup>

In Bezug auf den künftigen Bedarf an altersgerechten Wohnungen respektive Wohnformen ist dies eine wichtige Erkenntnis, weil die Anzahl an Menschen, die älter als 85 Jahre sind, bis 2060 voraussichtlich um über eine halbe Million ansteigen wird. Ebenso bedeutsam ist die Tatsache, dass die Bevölkerung auch absolut markant ansteigen wird. Dies bedeutet nämlich, dass in jedem Fall eine sehr bedeutende Menge an zusätzlichem Wohnraum wird bereitgestellt werden müssen. Man kann also einen wesentlichen Teil des Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum durch von vornherein alters- oder alterungsgerecht konzipierte Neubauten abdecken und ist nicht so sehr darauf angewiesen, hierfür a priori untauglichen, bestehenden Wohnraum entsprechend zu sanieren.

---

<sup>13</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an BFS 11 (Internetquelle)

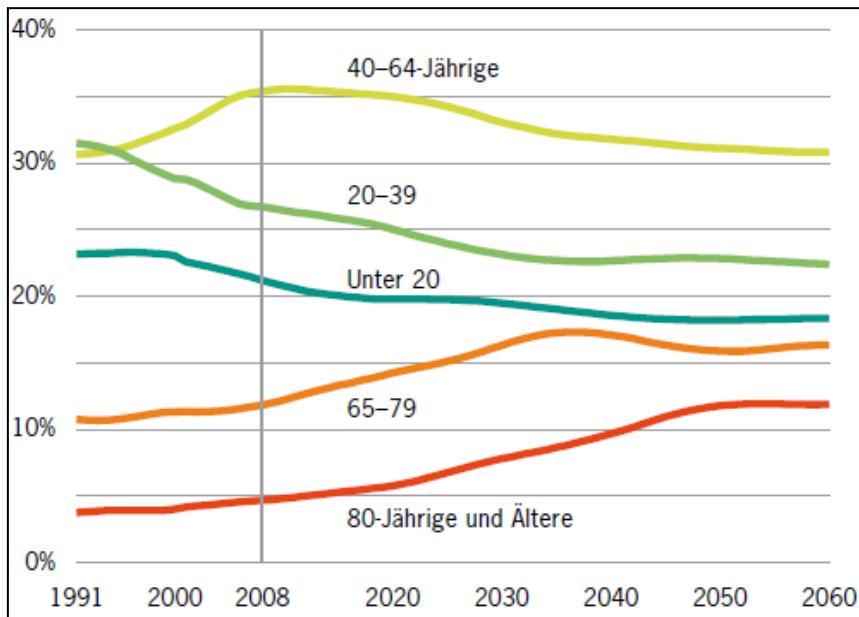


Abbildung 4: Altersgruppen in Prozent gemäss dem mittleren Szenario<sup>14</sup>

Abbildung 4 visualisiert die gemäss BFS – Szenario projizierte weitere Entwicklung der Altersstruktur. Diese schreibt die historische Entwicklung gemäss Abbildung 3 fort: Der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Wohnbevölkerung sinkt, wogegen sich der Anteil der älteren Wohnbevölkerung erhöht. „Ein entscheidender Faktor der demografischen Zukunft der Schweiz ist das Altern der geburtenstarken Jahrgänge (Babyboomer-Generation), die selbst wenige Kinder zur Welt brachten.“<sup>15</sup> Abbildung 5 nimmt schliesslich die Bevölkerungspyramide aus Abbildung 1 wieder auf und schreibt deren Entwicklung bis ins Jahr 2040 fort. Man sieht auch hier sehr klar die projizierte Alterung der Bevölkerung.

---

<sup>14</sup> BFS 12 (Internetquelle)

<sup>15</sup> Höpflinger 2013, S. 11, Hrsg. Tertianum AG

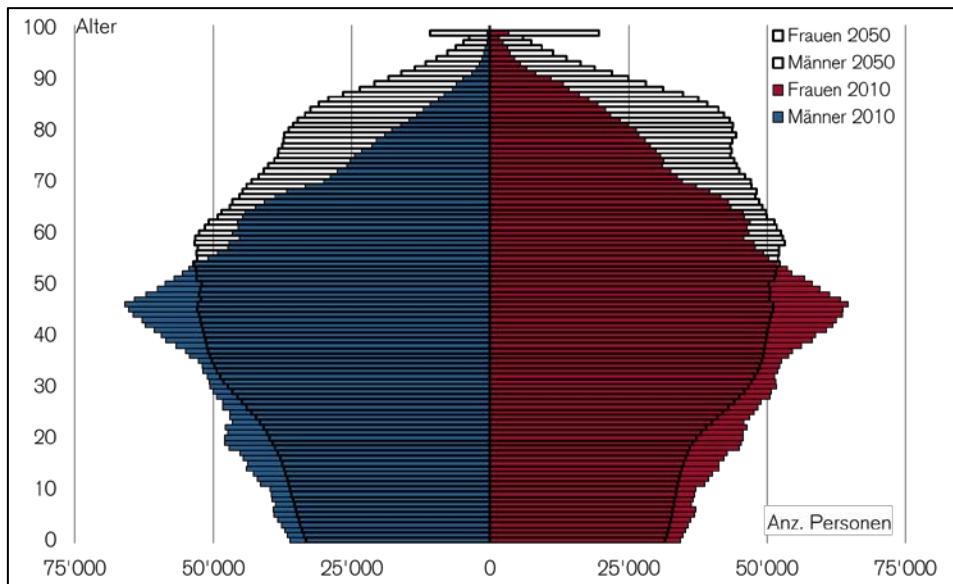


Abbildung 5: Bevölkerungspyramide für die Schweiz 2000 - 2040<sup>16</sup>

## 2.2 Die Wünsche und Bedürfnisse alter Menschen

Es gibt viele Möglichkeiten, Alter zu definieren. In früheren Zeiten wurden Menschen, welche das 60. Lebensjahr überschritten haben, als alt bezeichnet, da in diesem Alter eine Verminderung der körperlichen Belastbarkeit und der geistigen Fähigkeiten zu beobachten war.<sup>17</sup> „Vor hundert Jahren waren 65- bis 70-jährige Menschen bezüglich ihres Gesundheitszustands und ihrer Funktionalität vergleichbar mit heute lebenden 80- bis 85-Jährigen, das bedeutet, dass ein beachtlicher Zugewinn an gesunden Jahren stattgefunden hat.“<sup>18</sup> Die Schweiz weist im internationalen Vergleich nicht nur eine hohe Lebenserwartung auf, sondern auch eine ausgedehnte gesunde bzw. behinderungsfreie Lebenserwartung, was zu einer vermehrt aktiven Lebensgestaltung im Rentenalter beiträgt.<sup>19</sup> Dazu beigetragen haben unter anderem deutlich bessere hygienische Bedingungen als noch vor 50 oder 100 Jahren, der medizinische Fortschritt sowie auch veränderte, gesündere Arbeitsbedingungen.

---

<sup>16</sup> BFS 13 (Internetquelle)

<sup>17</sup> Vgl. Ding-Greiner 2011, S. 125, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>18</sup> Ding-Greiner 2011, S. 125 - 126 , Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>19</sup> Vgl. Höpflinger 2013, S. 10, Hrsg. Tertianum AG

Ding-Greiner unterscheidet zwischen den Personen, die über 65 bis 85 Jahre alt sind, und den über 85-Jährigen. Entsprechend bezeichnet sie diese beiden Gruppen als die «jungen Alten» und die «alten Alten», die sich in der vierten Lebensphase befinden.<sup>20</sup>

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die steigende durchschnittliche Lebenserwartung und die deutliche Zunahme der Altersgruppe der über 85-Jährigen die Altersstruktur der Bevölkerung verändern und auch die Vorstellung davon, nach welchen Kriterien ein Mensch als alt bezeichnet werden darf.<sup>21</sup> „So wird beispielsweise eine Bevölkerungsgruppe als alt bezeichnet, wenn die Hälfte der Individuen einer Kohorte gestorben ist – nach dieser Definition bezeichnet man Frauen über 85 Jahre als alt, Männer dagegen schon mit 79 Jahren.“<sup>22</sup>

Einen anderen Standpunkt nimmt Lehr ein, wenn sie sagt, dass die übliche Einteilung in «junge Alte» und «alte Alte» rein aufgrund des Alters problematisch sei. Sie unterstreicht die Tatsache, dass manch eine Person mit 55 - 60 Jahren bereits zu den «alten Alten» gehört, während andere wiederum mit 90 Jahren noch zu den «jungen Alten» zu zählen sind. Sie hebt hervor, dass das sogenannte «functional age» ausschlaggebend ist, also die Funktionsfähigkeit verschiedener körperlicher und seelisch-geistiger Fähigkeiten.<sup>23</sup> „Und diese Funktionsfähigkeiten sind keinesfalls an ein chronologisches Alter gebunden, sondern werden von biologischen und sozialen Faktoren, die während des ganzen Lebens einwirken, mitbestimmt. Hier werden Schulbildung, berufliches Training, Lebensstil und Reaktionen auf Belastungen ausschlaggebend.“<sup>24</sup> Lehr folgert, dass ein generelles Defizit-Modell des Alterns in Frage zu stellen ist, da dies durch viele Studien widerlegt wurde. Folglich muss Altern keineswegs automatisch Abbau und Verlust von Fähigkeiten und Fertigkeiten bedeuten. Je älter die Menschen werden, umso weniger sagt die Anzahl der erlebten Jahre etwas aus über deren Fähigkeiten, Fertigkeiten, Erlebens- uns Verhaltensweisen. So gehören Lehr zufolge alle Altersgrenzen hinterfragt.<sup>25</sup>

Dennoch ist aber klar, dass zunehmendes Alter mit einer tendenziell zunehmenden Pflege- und Unterstützungsbedürftigkeit einhergeht: „Mit dem gesellschaftlichen Wandel und dem medizinischen Fortschritt hat sich in den letzten 100 Jahren sowohl das

---

<sup>20</sup> Vgl. Ding-Greiner 2011, S. 126, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>21</sup> Vgl. Ding-Greiner 2011, S. 125, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>22</sup> Ding-Greiner 2011, S. 125, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>23</sup> Vgl. Lehr 2005, S. 57, Hrsg. Bachmaier

<sup>24</sup> Lehr 2005, S. 57, Hrsg. Bachmaier

<sup>25</sup> Vgl. Lehr 2005, S. 57 - 58 , Hrsg. Bachmaier

Spektrum der Krankheiten (Morbidität) als auch der Todesursachen (Mortalität) deutlich gewandelt. Bei den Erkrankungen dominierten zu Beginn des Jahrhunderts akute Erkrankungen, während heute das Spektrum der Krankheiten – vor allem im Alter – von chronisch verlaufenden Krankheitsbildern geprägt ist.<sup>26</sup> „Wenn die Überlebenden der geburtenstarken Jahrgänge ein hohes Alter erreichen, kommt es zu einer gesundheitspolitisch bedeutsamen Zunahme an pflegebedürftigen alten Menschen.“<sup>27</sup> Höpflinger zufolge ist demografisch bedingt schon für die nächsten zwanzig Jahre mit einer steigenden Zahl an pflegebedürftigen alten Menschen zu rechnen, wobei sich gleichzeitig eine Abnahme des Potentials jüngerer Personen abzeichnet, die Pflegeaufgaben übernehmen werden. Bis 2030 werden gut zwei Drittel des neu zu rekrutierenden Pflegepersonals dazu benötigt werden, pensionierte Fachpersonen zu ersetzen.<sup>28</sup>

Zusammengefasst lassen sich die wesentlichen Punkte festhalten: Die Bedürfnisse alter resp. alternder Menschen sind sehr unterschiedlich, je nach sozialer und gesundheitlicher Entwicklung. Es gibt nicht einfach den Zustand von 100%-iger Selbständigkeit oder von 100%-iger Pflegebedürftigkeit, sondern die Realität der meisten alten Menschen liegt immer irgendwo dazwischen. Und der Wohnraum sollte dieser Realität möglichst gut Rechnung tragen, indem er es ermöglicht, möglichst lange in der eigenen, angestammten Wohnung zu bleiben, allenfalls mit bedarfsgerechten externen Hilfeleistungen. Man könnte also postulieren, dass es nicht so sehr altersgerechten Wohnraum braucht, sondern vielmehr alterungsgerechten Wohnraum, d.h. solchen Wohnraum, der über verschiedene Lebensphasen hinweg und mit verschiedenen Graden von Selbständigkeit flexibel nutzbar ist.

### 2.3 Die wirtschaftlichen Möglichkeiten alter Menschen

„Die materielle Situation ist als zentrale Dimension der Lebenslage grundlegende Bedingung für die Lebensgestaltung im Alter.“<sup>29</sup>

Wenngleich es keine allgemein etablierte Definition des Mittelstandes gibt, so wird damit dennoch oft die Mehrheit jener Haushalte bezeichnet, die zwischen den 20%

<sup>26</sup> Backes/Clemens 2008, S. 109

<sup>27</sup> Höpflinger 2013, S. 11, Hrsg. Tertianum AG

<sup>28</sup> Vgl. Höpflinger 2013, S. 11, Hrsg. Tertianum AG

<sup>29</sup> Backes/Clemens 2008, S. 193

einkommensschwächsten und den 20% einkommensstärksten Haushalten liegen. Einer Auswertung der ESTV zufolge, die in Abbildung 6 dargestellt ist, haben sich die Anteile des Mittelstands am gesamten Reineinkommen von 2002 bis 2008 zwar nur leicht, jedoch kontinuierlich zurückgebildet. Im selben Zeitraum hat der Anteil der einkommensstärksten Steuerpflichtigen zugenommen, während sich die Anteile der einkommensschwächsten Pflichtigen während dieser Periode nur geringfügig verändert haben.<sup>30</sup>

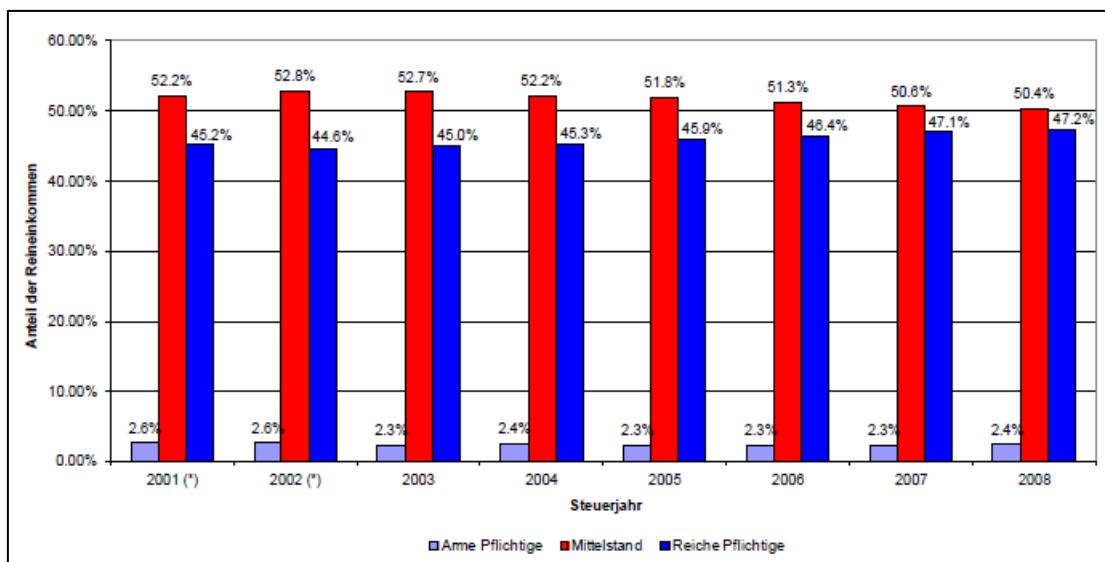


Abbildung 6: Entwicklung der Einkommen des Mittelstandes von 2001 – 2008<sup>31</sup>

Im vorangehenden Kapitel wurden zwei Trends deutlich aufgezeigt:

1. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung von, Personen über 65 Jahren wird in den nächsten 50 Jahren signifikant zunehmen.
2. Die Tendenz, dass die Menschen älter werden, hält aus heutiger Sicht mindestens noch 50 weitere Jahre an.

Der erste Trend ist vor allem aus Sicht des Wohnungsbestandes von Relevanz, da für diese Menschen passender Wohnraum in ausreichender Anzahl geschaffen werden muss. Aus Sicht der Finanzierbarkeit der Altersjahre ohne Erwerbseinkommen ist der zweite Trend von mindestens gleich hoher Relevanz. Für die Finanzierung dieser Altersjahre ist die ganz grosse Mehrheit der Bevölkerung, inkl. Unterschicht und bis weit

<sup>30</sup> ESTV 1 (Internetquelle)

<sup>31</sup> ESTV 2 (Internetquelle)

in die Oberschicht, auf das Vorsorgesystem nach dem Dreisäulenprinzip angewiesen, welches grundsätzlich die Weiterführung des gewohnten Lebensstils erlauben soll. Dieses Vorsorgeziel wird in der Schweiz heute zum grossen Teil erreicht. Umgekehrt heisst dies aber auch, dass die pensionierten Menschen nicht höhere finanzielle Möglichkeiten haben als zu den Zeiten ihres aktiven Erwerbslebens. Folglich kann gemäss Experteninterview mit Peter Blum (Chief Risk Officer der Suva) davon ausgegangen werden, dass der Lebensstil im Alter sicher nicht aufwändiger ist als in der aktiven Erwerbszeit.

Daraus lässt sich schliessen, dass die Preisverteilung des alters- oder alterungsgerechten Wohnraumes möglichst den Möglichkeiten des breiten Mittelstandes entsprechen sollte. Luxusangebote müssen notwendigerweise Nischenprodukte bleiben.

In Bezug auf die Zukunft ist es eine bekannte Tatsache, dass die Vorsorgeleistungen schwieriger zu finanzieren sein werden als in der Vergangenheit. Dies ist unter anderem auf die demografische Entwicklung und auf die geringeren Erträge an den Finanzmärkten zurückzuführen. Daraus lässt sich gemäss Blum ableiten, dass es in Zukunft entweder höhere Vorsorgebeiträge oder reduzierte Leistungen brauchen wird, um das Vorsorgesystem stabil zu erhalten. Jedenfalls sollte vorsichtshalber davon ausgegangen werden, dass die finanziellen Möglichkeiten alter Menschen in der mittleren bis fernen Zukunft mindestens nicht grösser werden.

Daraus folgt auch, dass es sehr wichtig ist, tragfähige Lösungen für ein möglichst kostengünstiges Leben im Alter zu finden. Dies ist auch dann der Fall, wenn – was mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreffen wird – das Rentenalter und somit die Anzahl der Einkommen generierenden Jahre erhöht wird. Schmitz-Scherzer weist zudem darauf hin, dass Pflegekosten die privaten Budgets schon jetzt oft überstrapazieren und in Zukunft diese Kosten weiter steigen werden.<sup>32</sup>

„Die Gründung privater Wohngemeinschaften, die auch Pflegebedürftigkeit absichern, wird deshalb – neben der Konzipierung anderer Modelle – zunehmend versucht werden.“<sup>33</sup> In Zukunft werden generell Eigeninitiative und Selbsthilfe der alten Menschen in allen Lebensbereichen mehr als heute gefragt sein.<sup>34</sup> Für sämtliche Wohnformen und –Modelle im Alter, die es zum Ziel für ihre Bewohner haben, bei möglichst tiefen Kos-

---

<sup>32</sup> Vgl. Schmitz-Scherzer 2005, S. 81, Hrsg. Bachmaier

<sup>33</sup> Schmitz-Scherzer 2005, S. 81, Hrsg. Bachmaier

<sup>34</sup> Vgl. Schmitz-Scherzer 2005, S. 83, Hrsg. Bachmaier

ten praktisch und die Unabhängigkeit erhaltend zu sein, ist Barrierefreiheit oder zumindest Barrierereduktion eine unabdingbare Voraussetzung.

### 3 Wohnformen im Alter

„Alltag im Alter heisst vor allem Wohnalltag.“<sup>35</sup>

Wenngleich viele Menschen Wohnen im Alter mit Sonderwohnformen gleichsetzen, so ist die häufigste Wohnform dennoch die «normale» Wohnung oder das eigene Haus. Basierend auf Angaben des BFS sowie auf getroffenen Annahmen leben 91% der Menschen, über 65 Jahre im «normalen» Wohnungsbestand und nur etwa 9% in Sonderwohnformen wie in Alters- und Pflegeheimen (6%), in Formen des Betreuten Wohnens (2%) sowie in alternativen Wohnformen (1%).<sup>36</sup>

„Im Alter gewinnt der Wohnbereich zunehmend an Bedeutung, da sich die Aktionsräume des alternden Menschen einengen und die Umweltbezüge schrumpfen. Die eigene Wohnung und der eigene Haushalt werden von vielen Menschen als Ausdruck eigener Kompetenz verstanden, und zwar im Sinne der erhaltenen Selbstverantwortung und Selbständigkeit.<sup>37</sup>

„Der Begriff «Wohnen» schliesst neben der baulichen Gestaltung der Wohnung aber auch die materielle Wohnumwelt, die Infrastruktur des Wohngebietes und das weitere Wohnumfeld mit ein. Die Wohnqualität kann in Abhängigkeit von diesen Faktoren sehr stark differieren und entsprechend Einfluss auf die Lebensqualität gewinnen. Wohnen ist somit als Dimension der Lebenslage direkt mit deren materiellen Bedingungen verknüpft [...]; die Wohnqualität und die weitere Wohnumwelt verursachen sehr unterschiedliche Kosten, die in Abhängigkeit vom Einkommen getragen werden können.“<sup>38</sup>

#### 3.1 Klassisches Wohnen

„90% der Menschen bis zum Alter von 80 Jahren wohnen noch zu Hause. Diese Wohnform garantiert bei guter körperlicher und geistiger Selbständigkeit Privatleben, Indivi-

---

<sup>35</sup> Backes/Clemens 2008, S. 234

<sup>36</sup> Vgl. OBSAN 1 (Internetquelle)

<sup>37</sup> Vgl. Backes/Clemens 2008, S. 233 - 234

<sup>38</sup> Backes/Clemens 2008, S. 233

dualität und ein kontinuierliches Weiterleben in einem bekannten Wohnumfeld.“<sup>39</sup> Der überwiegende Teil der älteren Menschen leben auch dann noch in einer «normalen» Wohnung, wenn sie auf Hilfe angewiesen sind.<sup>40</sup>

Ganz allgemein lässt sich feststellen, dass ältere Menschen vorwiegend in älteren Gebäuden leben.<sup>41</sup> Einerseits hat dies wohl mit der geringeren Umzugsbereitschaft von älteren Menschen zu tun, andererseits sind die beschränkteren finanziellen Mittel mit ein Grund hierfür, weil Wohnungen in älteren Liegenschaften tendenziell günstiger sind als solche in neueren Liegenschaften. Die Dauer eines Mietvertrages und der Mieterschutz, insbesondere gegen ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen, leisten einen wesentlichen Beitrag zu langfristig tragbaren Mieten. „Jedoch weisen viele Wohnungen älterer Menschen – insbesondere in älteren Gebäuden – Mängel auf, die Unfälle bzw. gesundheitliche Schäden hervorrufen können, wie z.B. unebene Fussböden, undichte Fenster und Türen. Doch selbst in baulicher Hinsicht moderne Wohnungen sind in weit überwiegender Mehrzahl nicht nach den Bedürfnissen bzw. Fähigkeiten älterer Menschen ausgestattet, vor allem wenn es sich um hilfe- und pflegebedürftige Menschen handelt. Ebenso bestehen für einen Teil der älteren Menschen Defizite in Hinsicht auf eine problemlose Erreichbarkeit von Diensten und Einrichtungen, wodurch z.B. Möglichkeiten zu einer selbständigen Lebensführung oder zur sozialen Teilhabe deutlich eingeschränkt werden. Wohnsituation wie auch Wohnumwelt sind in ihrer Qualität gleichermaßen heterogen wie die Gruppe der älteren Menschen selbst.“<sup>42</sup>

Die Erkenntnis, dass ältere Menschen häufig bereits sehr lange in ihren Wohnungen oder Häusern wohnen, bestätigt eine im Jahr 2012 durchgeführte Umfrage der terzStiftung unter 3‘500 Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadt Gossau und des Umlandes im Alter von 65 Jahren und älter. Aus den 561 korrekt beantworteten Fragebogen geht unter anderem hervor, dass über 50% bereits seit 21 Jahren und länger in derselben Wohnung oder in demselben Haus leben; vgl. Abbildung 7.<sup>43</sup>

---

<sup>39</sup> Spörri-Sartori 2009, S. 20

<sup>40</sup> BMVBS 2011, S. 27

<sup>41</sup> Backes/Clemens 2008, S.238

<sup>42</sup> Backes/Clemens 2008, S.238

<sup>43</sup> Vgl. terzStiftung 2012 (Umfrage vom Januar 2012)

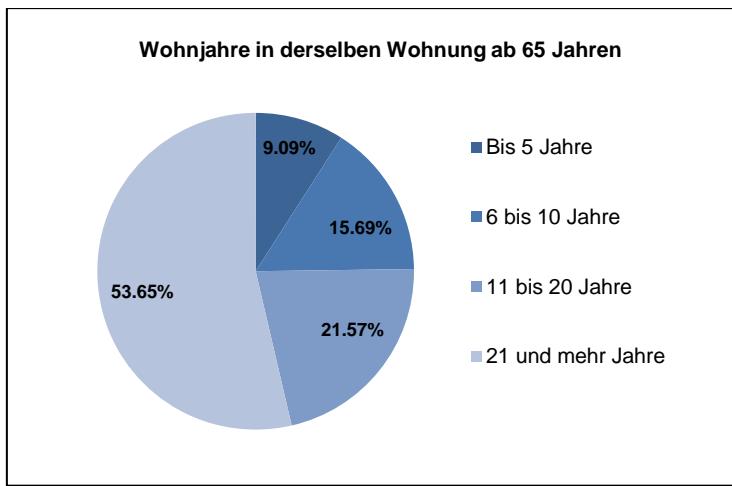


Abbildung 7: Wohnjahre in derselben Wohnung ab 65 Jahren<sup>44</sup>

Ältere Menschen bewohnen somit überwiegend ältere Wohngebäude. Trotz der oftmals nicht vorhandenen Barrierefreiheit ist für ältere Menschen das Wohnen in ihrer angestammten, gewohnten Wohnung aufgrund der Bedürfnisse, aber auch aufgrund der finanziellen Möglichkeiten, nach wie vor die dominierende Wohnform.

„Mit zunehmendem Alter verändern sich die Ansprüche an das Wohnen und die Erfordernisse der räumlichen Gestaltung des Wohnbereichs. Dies kann dazu führen, dass die frühere Familienwohnung im Ruhestand nach Auszug der Kinder zu gross wird, oder dass der Wohnbereich an die veränderte Bewegungs- und Leistungsfähigkeit alternder Menschen angepasst werden sollte. Es kann aber auch sein, dass eine eigenständige Lebensführung – selbst bei privaten oder öffentlichen ambulanten Hilfen – nicht mehr möglich ist. Dann besteht die Möglichkeit, entweder in den Haushalt von Kindern oder Schwiegerkindern zu ziehen, oder der Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim wird unumgänglich.“<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an terzStiftung 2012 (Umfrage vom Januar 2012)

<sup>45</sup> Backes/Clemens 2008, S.234

### 3.2 Unabhängiges, barrierefreies Wohnen

„Im hohen und höchsten Alter stellt sich nicht die Frage, ob wir in den eigenen vier Wänden wohnen wollen, sondern ob wir dort (noch) können.“<sup>46</sup>

Laut Jürgen Kupferschmid (Experteninterview), dem Kommunikationsverantwortlichen der terzStiftung, wird der Begriff Barrierefreiheit in der Umgangssprache meistens mit «schwellenlos» gleichgesetzt. „Eine gesetzliche bzw. allgemeingültige Definition dieses Begriffs, in der die Anforderungen beschrieben und verbindlich gemacht werden, gibt es nicht.“<sup>47</sup> Barrierefreiheit zielt darauf ab, bei der baulichen Gestaltung die Bedarfslage möglichst aller Nutzer einzubeziehen. Oftmals wird «barrierefrei» auch mit «rollstuhlgerecht» gleichgesetzt. Für Massnahmen im Bestand, die sich an die deutsche DIN-Norm 18025 anlehnen, jedoch wegen der konkreten Gebäudesituation nicht vollständig normgerecht ausgeführt werden können, wird auch der Begriff «barrierereduziert» verwendet.<sup>48</sup> „Danach gilt ‚barrierereduzierte Anpassung‘ als ein Bündel von Massnahmen zur Barrierereduzierung im Bestand und zur Verbesserung der Gebrauchstauglichkeit von Wohnungen.“<sup>49</sup>

„Seniorinnen und Senioren möchten möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben. Dazu müssen sie aber über die geeignete Infrastruktur verfügen. Noch viel zu wenig neue Wohnungen werden heute konsequent altersgerecht gebaut.“<sup>50</sup> In Deutschland werden neue Wohnungen für Senioren heute entsprechend den Empfehlungen einer besonderen DIN-Norm (18025) so gebaut, dass ihrer Nutzung durch ältere Menschen keine Hindernisse entgegenstehen. Gleichfalls wird die vorhandene, vertraute Wohnung so umgebaut und angepasst, dass ein selbständiges Leben im Alter ohne Barrieren oder sonstige Gefahrenquellen möglich bleibt.<sup>51</sup> In der Schweiz gibt es zwar keine landesweit gültigen Normen, jedoch gibt es seit 2002 das «Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen» (Behinderten-Gleichstellungsgesetz, BehiG, SR 151.3), welches zum Zweck hat, dass Menschen mit Behinderungen ohne Benachteiligung am gesellschaftlichen Leben teilnehmen und

---

<sup>46</sup> Progaiserwald 1 (Internetquelle)

<sup>47</sup> BMVBS 2011, S. 25

<sup>48</sup> Vgl. BMVBS 2011, S. 25

<sup>49</sup> BMVBS 2011, S. 25

<sup>50</sup> DENARIS, 15.03.2013

<sup>51</sup> Borchard 2011, S. 207 - 208, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

selbständig soziale Kontakte pflegen können.<sup>52</sup> Aus diesem Bundesgesetz resultieren eigens für jeden Kanton angepasste Planungs- und Baugesetze, welche die Pflicht zum behindertengerechten Bauen mit einschliessen. In Bezug auf Barrierefreiheit orientieren sich die Bewilligungsbehörden schlussendlich vor allem an der im allgemeinen Wohnungsbau gültigen Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten».<sup>53</sup>

Backes/Clemens stellen fest, dass in den letzten Jahren vielfältige Massnahmen zur Verbesserung der Wohnumwelt im Alter entwickelt wurden. Dazu zählen sie alle Massnahmen, die den sich mit dem Alter verändernden Bedürfnissen und körperlichen Fähigkeiten Rechnung tragen, um eine lange selbständige Lebens- und Haushaltsführung zu ermöglichen.<sup>54</sup>

„Nach dem Grad der erforderlichen Umgestaltungen lassen sich folgende Anforderungen an altersgerechtes Wohnen unterscheiden:

- Minimalanforderungen an altersgerechte Wohnungen: Da Wohnungen für ältere Menschen ohne erhebliche Einschränkungen geeignet sein sollen, sind hier gegenüber Normalwohnungen nur wenige Veränderungen erforderlich, wie z.B. Verringerung der Stufen und Schwellen, einfache Bewegungshilfen, rutschfeste Bodenbeläge, bestimmte Mindestgrössen und die Raumzahl.
- Barrierefrei nachrüstbare oder barrierefreie altersgerechte Wohnungen: Wohnungen, die sich ggf. mit vertretbarem Aufwand barrierefrei nachrüsten lassen – durch nachträglichen Einbau von Rampen, Handläufen etc. – oder die bereits barrierefrei und daher für Personen mit erheblichen Einschränkungen der Gehfähigkeit und Beweglichkeit geeignet sind – durch Schwellenfreiheit, ausreichende Bewegungsräume etc.
- Behindertengerechte altersgerechte Wohnungen: Wohnungen, die auch für Rollstuhlfahrer geeignet sind – zusätzlich zur Barrierefreiheit breitere Türen, grössere Bewegungsräume, Stufenlosigkeit durch Rampen oder Aufzüge.

Für die Umgestaltung zu einer altersgerechten Wohnung sind eine Reihe von Detailverbesserungen möglich, z.B. im Sanitärbereich grosszügige, schwellenfreie Duschen, rutschsichere Duschbodenbeläge, Sitzplätze in Duschen, Haltegriffe, spezielle Armaturen und höhenverstellbare Toilettensitze. In der Küche können Griffbereiche und Höhen der Arbeitsplatten und Küchenschränke verändert werden, für das Wohnzimmer sind

---

<sup>52</sup> Vgl. Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen 1 (Internetquelle)

<sup>53</sup> Vgl. Höpflinger 2010, Vorwort, Hrsg. Bohn

<sup>54</sup> Vgl. Backes/Clemens 2008, S.243

spezielle Sitzmöbel zu beschaffen und Raumverhältnisse anzupassen, während im Schlafzimmer altersgerechte Betten und Ablagen aufgestellt werden können.“<sup>55</sup>

René Künzli, Präsident der terzStiftung sagt im Experteninterview, dass barrierefreies Wohnen die zukunftsträchtigste Wohnform ist, auch, aber nicht nur für ältere Menschen, weil ein Umzug und die damit verbundenen Umtriebe mit einem möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung vermieden oder mindestens verzögert werden können. Schlussendlich ist Barrierefreiheit sicherlich für viele Menschen ein wichtiges Argument für den Umzug aus einem weniger geeigneten Wohnumfeld in ein geeigneteres, wie zum Beispiel eine Altersinstitution.<sup>56</sup>

### 3.3 Betreutes Wohnen zu Hause oder betreutes Wohnen im Bestand

Betreutes Wohnen ist eine Wohnsituation, bei der ein Grundservice angeboten wird. Dieser gewährleistet eine Dauerbetreuung und schliesst zusätzlich optionale Hilfs- und Pflegeangebote ein. Durch diese Angebote kann selbst Schwer- und Schwerstpflegebedürftigen ein Verbleib in der Wohnung ermöglicht werden.<sup>57</sup> „Bei dieser Wohnform leben die älteren Menschen weiterhin in ihrer vertrauten, möglichst bereits angepassten, barrierefreien Wohnung oder in einer Seniorenwohnung innerhalb einer speziellen Wohnanlage, in der sie von einem ambulanten Dienst oder einer Sozialstation entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung unterstützt werden können. Gegen eine Betreuungspauschale erhalten sie eine Grundbetreuung (üblicherweise Beratung und regelmässige Hausbesuche zur Koordination von Hilfen) sowie einen Anschluss an ein Notrufsystem. Zusätzlich können Wahlleistungen wie Mahlzeiten, Reinigung und Pflege je nach Bedarf und Gesundheitszustand der Bewohner vereinbart werden.“<sup>58</sup>

Die Kosten für die Betreuungs- und Pflegeleistungen betragen je nach Art und Grad der in Anspruch genommenen Pflegeleistungen zwischen CHF 50.-- bis 75.-- pro Stunde.<sup>59</sup> Das Wohnen im vertrauten Zuhause, kombiniert mit abrufbaren Pflege- und Haushaltsleistungen bietet enorme Vorteile und ein hohes Mass an Komfort für die Menschen, welche diese Leistungen in Anspruch nehmen. Andererseits resultieren daraus auch

---

<sup>55</sup> Backes/Clemens 2008, S.243 - 244

<sup>56</sup> Meyer 2012, S. 3, Hrsg. terzStiftung

<sup>57</sup> Vgl. Backes/Clemens 2008, S.243 - 244

<sup>58</sup> Borchard 2011, S. 208, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>59</sup> Vgl. Preisliste Hausbetreuungsdienst für Stadt und Land AG, (s. Anhang)

hohe monatliche Kosten, die, gerade wenn sie haushälterische Dienstleistungen betreffen, nicht durch die Krankenkassen gedeckt werden, sondern selbst bezahlt werden müssen. Bei den rund um die Unterstützung in haushälterischen Belangen benötigten Dienstleistungen handelt es sich teilweise um Arbeiten, welche in einer barrierefreien Wohnung von den Betroffenen selbst erledigt werden könnten.

### 3.4 Concierge Wohnen

Im Zusammenhang mit älteren Menschen ist unter dem «Concierge Wohnen» betreutes Wohnen in Miet- und Eigentumswohnungen, meist innerhalb einer speziellen Wohnanlage (z.B. einer Altenwohnanlage), zu verstehen. Häufig wird auch von „Service-Wohnungen“ gesprochen.<sup>60</sup> „Bei diesen (selbstverständlich barrierefreien) Wohnungen können die älteren Menschen ein Angebot an individuellen Service- und Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen, das als Pauschale dem Mietpreis oder dem Kaufpreis hinzugerechnet wird.“<sup>61</sup> Das Concierge Wohnen wird auch von unmittelbar benachbarten Alters- oder Pflegeheimen angeboten.

„Das Servicewohnen kann [...] noch durch weitere Dienstleistungsangebote ergänzt werden, die eine Bewältigung des Alltags erleichtern und bei Bedarf nachgefragt werden können. Die Serviceangebote können z.B. Hausmeister, Gebäudereinigung, Gemeinschaftsräume, von Verbänden oder Kommunen angebotene soziale Dienste, Beratung über mobile Hilfsdienste sowie ein Freizeit- und Kulturprogramm beinhalten.“<sup>62</sup>

Das Concierge Wohnen mit seinen hotelähnlichen Dienstleistungen verursacht hohe Nebenkosten und wird sich aus Sicht des Autors deswegen, trotz der Vorteile, nicht als Wohnform für eine breite Masse von älteren Menschen etablieren können.

### 3.5 Alters- und Pflegeheime

Alters- und Pflegeheime bieten einen 100-prozentigen Wohn- und Pflegeservice unter einem Dach, was besonders dann ein grosser Vorteil ist, wenn jemand auf Rundum-Pflege angewiesen ist. Ein Problem besteht Künzli zu Folge jedoch dann, wenn eine

---

<sup>60</sup> Vgl. Borchard 2011, S. 209, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>61</sup> Borchard 2011, S. 209, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>62</sup> Backes/Clemens 2008, S.243 - 244

Person zum Beispiel nur zu 30% eingeschränkt ist, z.B. in ihrer Mobilität, und aufgrund einer nicht-barrierefreien Wohnung in ein Alters- und Pflegeheim verlegt wird. De facto besteht in einem solchen Fall eine 70-prozentige Überbetreuung und die Betroffenen fühlen sich auch deshalb unwohl in der neuen Umgebung. Um dem entgegenzuwirken, werden oftmals Beschäftigungsprogramme angeboten, was zusätzliche Kosten verursacht. Oft müssen die Menschen aufgrund ihrer Unzufriedenheit auch psychologisch betreut werden.

Zwischen den Alters- und Pflegeheimen gibt es erhebliche Unterschiede bei Konzeption und Qualität der Betreuung. In Deutschland verbringen 7% der Senioren ab 65 Jahren dort ihren Lebensabend, der Anteil der über 80-Jährigen liegt bereits bei 67%. Für viele alte Menschen gelten Alters- und Pflegeheime als «letzte Station», und die Vorstellung, einmal «ins Heim zu müssen», empfinden viele als Verlust ihrer persönlichen Freiheit oder sogar als Entmündigung. Viele Menschen fühlen sich trotz der gelegentlichen Unterstützung durch Familienangehörige und trotz ambulanter Hilfe als abgeschoben.<sup>63</sup>

„In der Schweiz gibt es keine spezielle Pflegeversicherung, welche für die Betreuung von Menschen aufkommt, die wegen Krankheit, Alter oder Behinderung auf fremde Hilfe angewiesen sind. Für medizinische Behandlungen und ärztlich angeordnete Pflegeleistungen hat die obligatorische Krankenversicherung aufzukommen. Die Kosten für Unterkunft und Verpflegung haben die Betroffenen hingegen grundsätzlich selbst zu tragen.“<sup>64</sup>

Im Gegensatz zu den vorgenannten Wohnformen stellen Alters- und Pflegeheime die mit Abstand kostenintensivste Wohnform für betagte Menschen dar. Die Kosten pro Bewohner/-in in einem staatlichen oder gemeinnützigen Heim betragen zwischen CHF 3‘000 bis 9‘000 pro Monat, abhängig von der benötigten Pflege und Betreuung einer Person. Diese Kosten werden von einer oder mehreren politischen Gemeinden gemeinsam getragen.<sup>65</sup> Private Seniorenresidenzen, wie sie zum Beispiel von Terzianum oder Senevita betrieben werden, kosten gemäss Künzli zwischen CHF 4‘500 bis 18‘000 pro Bewohner/-in und Monat, abhängig vom gewählten Standard und den inkludierten Serviceleistungen. Ist zusätzlich eine Pflege notwendig, verursacht dies weitere Kosten von CHF 9‘000 bis 13‘500 pro Monat.

---

<sup>63</sup> Vgl. Borchard 2011, S. 210, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>64</sup> Socialinfo 1 (Internetquelle)

<sup>65</sup> Vgl. K-Tipp 1 (Internetquelle)

„Bezüglich des Anteils älterer Personen, die in einem Alters- und Pflegeheim wohnen, und deren Durchschnittsalter sind in der Schweiz kantonal beträchtliche Unterschiede festzustellen: In den Kantonen mit dem höchsten Anteil an Heimbewohnern ist das Heimeintrittsalter niedriger. Diese Kantone sind generell in der Deutschschweiz zu finden, das heisst in der Zentral- und Ostschweiz (Appenzell Ausserrhoden, Glarus, Zug, Schwyz, Schaffhausen, Obwalden, Luzern, St. Gallen). Diese Kantone verfügen folgerichtig über mehr Pflegeheimbetten für ihre Hochbetagten. In den Westschweizer Kantonen (Waadt, Wallis, Freiburg, Genf), in der Nordschweiz (Jura, Solothurn, Basel-Stadt, Basel-Land) und in Graubünden hingegen ist der Heimbewohneranteil geringer und die Bewohner sind betagter, da die Betreuung und Pflege von älteren Personen zu Hause gefördert wird. In diesen Kantonen werden vermehrt Spitex-Leistungen in Anspruch genommen.“<sup>66</sup> Dies geht auch aus Abbildung 8 hervor.

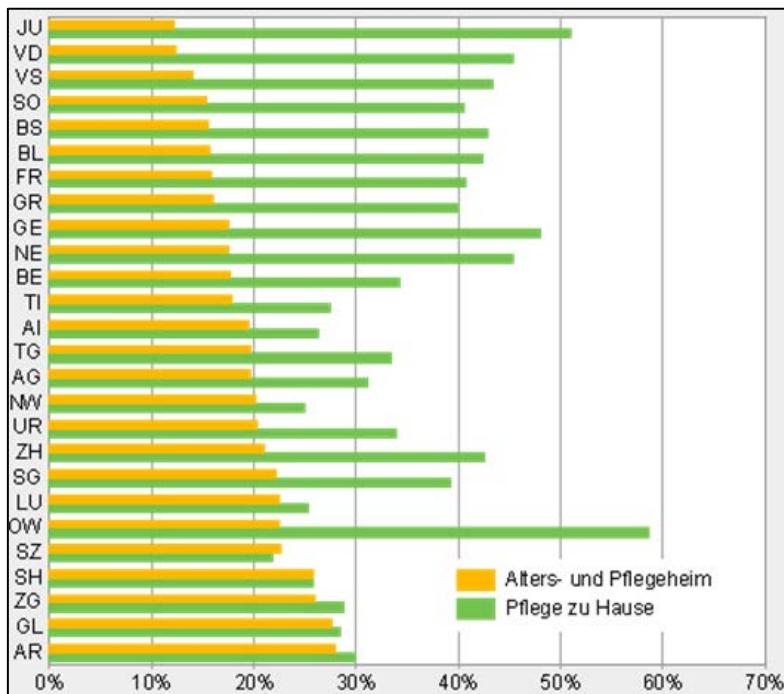


Abbildung 8: Alters- und Pflegeheimbewohner gegenüber Bezügern von Spitexleistungen (über 79-Jährige, in Prozent pro Kanton, 2000)<sup>67</sup>

<sup>66</sup> BFS 14 (Internetquelle)

<sup>67</sup> BFS 15 (Internetquelle)

### 3.6 Bestandesanalyse

Auf die Frage nach den Lebens- und Wohnverhältnissen der älteren Menschen heute und morgen zeichnet sich laut Borchard folgendes Bild ab:

- Rund ein Drittel der Generation 60+ lebt heute in Wohnungen, die älter sind als ihre Bewohner.
- 40% leben in Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren.
- 14% leben in Wohnungen aus den 1970er Jahren.
- 14% leben in Neubauwohnungen ab den 1980er Jahren.

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass in den letzten zehn Jahren die Wohnungsqualität deutlich verbessert worden ist. Dies äussert sich unter anderem in folgenden Parametern:

- Die individuelle Wohnfläche der über 65-Jährigen ist allein zwischen 1994 und 2003 um 14 m<sup>2</sup> gestiegen.
- Die Ausstattung der Wohnungen hat eine erhebliche Anhebung erfahren.
- Jeder ältere Haushalt verfügt im Schnitt über 82 m<sup>2</sup>, jede ältere Person über 54 m<sup>2</sup>.<sup>68</sup>

Die Aussagen der Studie von Borchart beziehen sich auf die Situation in Deutschland. Es darf jedoch angenommen werden, dass sie für die Schweiz sinngemäss ebenfalls gelten. „Es gehört übrigens zu den klassischen Vorurteilen, dass die Menschen im Alter weniger Wohnfläche benötigen würden. Das Gegenteil ist der Fall, wie schon 2004 z.B. Ursula Lehr in einer Studie zur Bedeutung von Wohnen und Wohnumfeld für älter werdende Menschen festgestellt hat. Denn der eingeschränkte Aktionsradius der Älteren führe gerade zu einem grösseren Wohnraumbedarf.“<sup>69</sup> Ob diese Aussage wirklich auf ein echtes Bedürfnis der Menschen zurückgeht, muss hier dahingestellt bleiben. Der Sachverhalt kann sich auch dadurch ergeben, dass die älteren Menschen nach dem Auszug der Kinder oder nach dem Tod des Partners einfach in der gleichen Wohnung bleiben und so der Flächenverbrauch pro Person steigt (vgl. Abschnitt 3.1). Man kann allenfalls postulieren, dass durch Mobilitätseinschränkungen ein etwas höherer Flächenbedarf pro Person entsteht durch die grösseren nötigen Verkehrsf lächen in einer behindertengerechten Wohnung.

---

<sup>68</sup> Vgl. Borchard 2011, S. 201, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>69</sup> Borchard 2011, S. 201, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

Borchard betont, dass auch das Baualter gerade für Bewohner, deren Behinderungen zunehmen, von grösserer Bedeutung ist, als gemeinhin angenommen wird. So wurden zum Beispiel in Deutschland nach dem Krieg und noch bis weit in die 1960er Jahre hinein die meisten Mietwohnungshäuser als 3- bis 4-geschossige Zeilen (in der Regel ohne Aufzug) errichtet.<sup>70</sup> „Heute stellen gerade die vielen Treppen für viele ältere Bewohner nur mühsam zu überwindende Barrieren dar. Die Zuschnitte der Wohnungen aus den 1960er Jahren waren beengt: Die Küchen waren klein, die Bäder geradezu winzig, und die Wohnungen hatten selten mehr als zwei oder drei Zimmer.“<sup>71</sup> Die in diesen Dekaden in der Schweiz erstellten Wohnbauten zeigen, dass hierzulande kaum Abweichungen zum damaligen Westdeutschland bestehen, weshalb obige Aussage durchaus auch für die Schweiz ihre Gültigkeit hat. Als die Bewohner in den 1960er Jahren in diese Liegenschaften eingezogen, waren sie zwischen 30 und 40 Jahren alt. Demzufolge sind diese Personen heute zwischen 75 und 90 Jahren alt und gehören genau zu der Altersgruppe, in der (je nach Alter und Geschlecht) zwischen 7 und 33% regelmässiger Pflege bedürfen.<sup>72</sup> „Auch bei den seit den 1970er Jahren überwiegend im suburbanen Umland gebauten Reihenhaussiedlungen wie auch bei den jüngeren Einfamilienhäusern kann von altersgerechten und barrierefreien Wohnungen oft keine Rede sein, - am ehesten erfüllen dieses Kriterium noch die mit Aufzügen ausgestatteten Geschosswohnungen in den Neubauten seit den 1980er Jahren.“<sup>73</sup>

Bei Mieterbefragungen in Deutschland gaben rund ein Drittel der älteren Bewohner an, ihre Wohnung sei inzwischen für sie ungeeignet. Einerseits möchten die Befragten so lange wie möglich und trotz wachsender Behinderungen in ihrer angestammten Wohnung bleiben, andererseits wären doch zwei Drittel bereit, in eine altersgerecht umgebaute Wohnung umzuziehen, wenn sie attraktiver wäre und ihnen vor allem auch weiterhin ein selbständiges Leben ermöglichen würde.<sup>74</sup> Die Resultate dieser Umfrage stellen sich gemäss Abbildung 9 dar:

---

<sup>70</sup> Vgl. Borchard 2011, S. 202, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>71</sup> Borchard 2011, S. 202, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>72</sup> Vgl. Borchard 2011, S. 202, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>73</sup> Borchard 2011, S. 202, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>74</sup> Vgl. Borchard 2011, S. 202, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

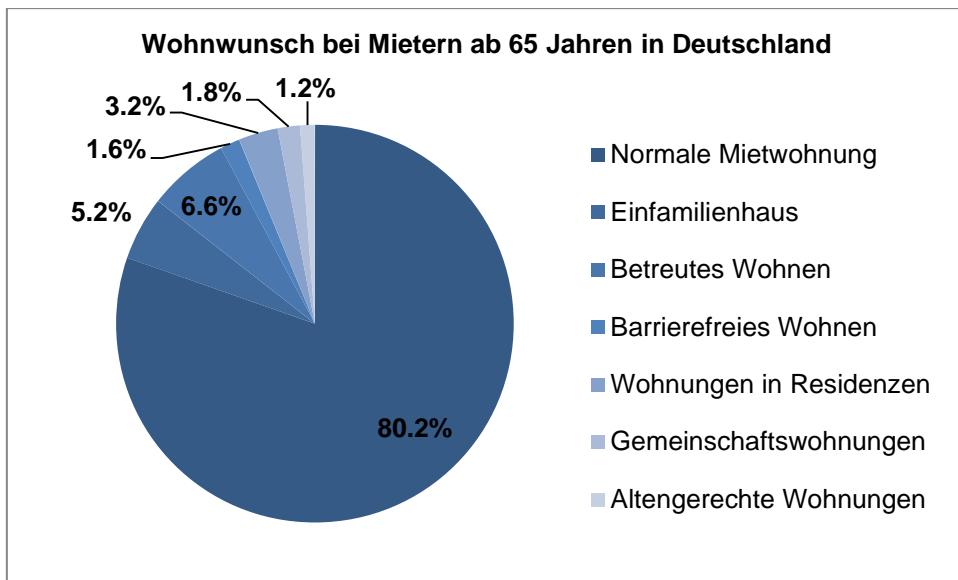


Abbildung 9: Wohnwunsch bei MieterInnen ab 65 Jahren in Deutschland<sup>75</sup>

### 3.6.1 Allgemeiner Wohnungsbestand

„Der Gebäudepark der Schweiz besteht aus rund 1.7 Mio. Gebäuden mit Wohnnutzung.“<sup>76</sup> Der Gesamtwohnungsbestand der Schweiz umfasst rund 4.1 Mio. Wohnungen.<sup>77</sup> Abbildung 10 zeigt die Altersverteilung des Schweizer Wohnungsbestandes. „Ein erster Indikator für die Ausstattungsqualität ist der Errichtungszeitraum der von Senioreninnen und Senioren genutzten Wohnungen.“<sup>78</sup> Mehr als zwei Drittel der bestehenden Wohneinheiten in der Schweiz sind der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) zufolge vor 1980 erbaut worden, d.h. die durchschnittliche Schweizer Wohnimmobilie ist über 30 Jahre alt.<sup>79</sup> „Etwas weniger als die Hälfte (44%) aller Gebäude sind vor rund 50 Jahren oder früher (vor 1961) erbaut worden und damit relativ alt. Der Anteil der über 50-jährigen Einfamilienhäuser liegt mit 36% deutlich darunter, während die anderen Gebäudekategorien höhere Anteile von alten Gebäuden aufweisen. Gebäude, die in den letzten 30 Jahren (nach 1980) gebaut wurden, machen rund einen Drittels (34%) des Gesamtgebäudebestandes aus. Einfamilienhäuser befinden sich mit 41% deutlich über diesem Anteil, während die Mehrfamilienhäuser (30%) und vor allem die übrigen Gebäudekategorien (nicht reine Wohngebäude, 17%) darunter liegen. Einfamilienhäuser

<sup>75</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an Borchard 2011, S. 202, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>76</sup> BFS 16 (Internetquelle)

<sup>77</sup> Vgl. BFS 17 (Internetquelle)

<sup>78</sup> Vgl. BMVBS 2011, S. 32

<sup>79</sup> BFS 18 (Internetquelle)

sind somit eher neuere Gebäude, während insbesondere Gebäude mit Mischnutzung meist älter sind.“<sup>80</sup>

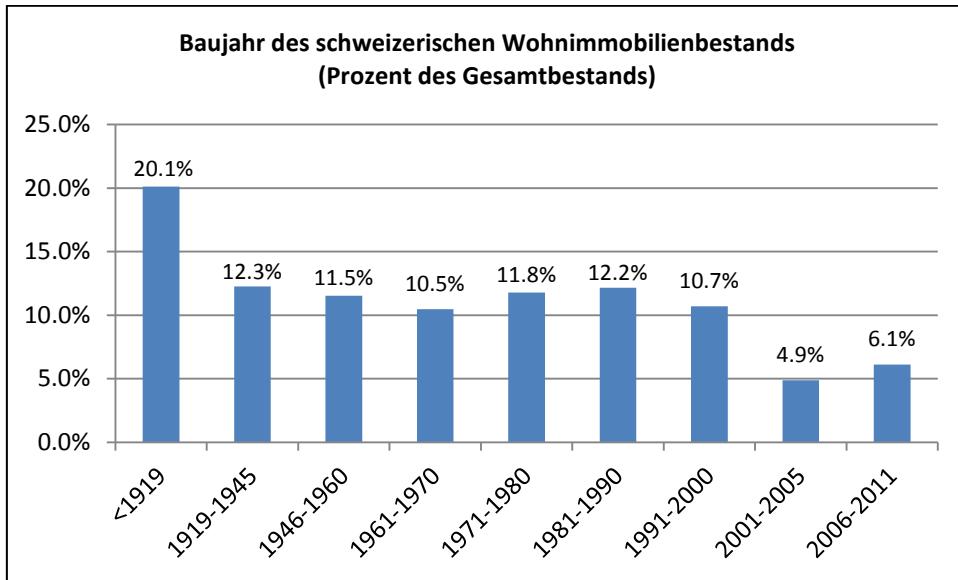


Abbildung 10: Baujahr des schweizerischen Wohnimmobilienbestandes<sup>81</sup>

### 3.6.2 Barrierefreie Wohnungen

Darüber, wie viele Wohnungen in der Schweiz effektiv barrierefrei sind, lassen sich lediglich Schätzungen anstellen. Im Gegensatz zum Statistischen Bundesamt in Deutschland (Destatis) verfügt das BFS respektive die Sektion Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) über keine Informationen betreffend Barrieren in Schweizer Wohnungen. Informationen wie beispielsweise die Anzahl der Stockwerke und die Erstellungsperioden der Wohngebäude sind zwar vorhanden. Wie die Wohnungen jedoch vertikal erschlossen sind, z.B. über eine Treppe, einen Lift oder beides, ist nicht erfasst. Des Weiteren ist das BFS heute noch nicht in der Lage festzustellen, in welchen Jahren diejenigen Liegenschaften erstellt wurden, welche durch Menschen bestimmter Altersklassen, z.B. älter als 65 Jahre, bewohnt werden. Entsprechend lassen sich darüber keine Auswertungen machen. Angaben des BFS zu Folge könnten jedoch 2015 erste genauere Informationen zur Verfügung stehen. Wie im vorangehenden Abschnitt beschrieben, ist das Erstellungsjahr einer Immobilie ein relativ verlässlicher Indikator für eine allfällige

---

<sup>80</sup> BFS 19 (Internetquelle)

<sup>81</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an BFS 20 (Internetquelle)

Barrierefreiheit in und um eine Wohnimmobilie. Alleine anhand des Erstellungsjahres kann mit einer gewissen Sicherheit eine Aussage z.B. über die Art der vertikalen Erschliessung gemacht werden.

Der barrierefreie Wohnungsbestand in Deutschland beträgt 1%, in Belgien 2% und den Niederlanden 5%.<sup>82</sup> In der Schweiz wurden seit 1981 gut 30% der heute bestehenden Mehrfamilienhäuser und 41% der heute bestehenden Einfamilienhäuser erstellt.<sup>83</sup> Aufgrund der Tatsache, dass die meisten Einfamilienhäuser zweistöckig sind und in der Regel nicht über einen Lift verfügen resultiert, dass die Einfamilienhäuser in den seltensten Fällen eine durchgängige Barrierefreiheit aufweisen. Adrian Lehmann von der Credit Suisse AG zu Folge (Experteninterview) wurden beim Bau von Mehrfamilienhäusern respektive ihren Wohnungen die vorgegebenen Normen für hindernisfreies Bauen, welche in den kantonalen Bauvorschriften verankert sind, oftmals nicht konsequent umgesetzt. Die Gründe hierfür liegen in den meisten Fällen in Kosteneinsparungen. Von den bewilligenden Behörden wurde die Ausserkraftsetzung der entsprechenden Vorgaben und SIA - Normen oftmals toleriert. Zu dieser Tatsache gilt es anzufügen, dass selbst in denjenigen Fällen, bei denen die Vorgaben für barrierefreies Bauen nicht zu 100% erfüllt wurden, in der Regel dennoch ein hohes Mass an Barrierefreiheit resultiert. In diesem Sinne sollten die in den letzten Jahren erzielten Fortschritte in diesem Bereich aus Sicht des Autors nicht allzu dogmatisch beurteilt werden. Vielmehr sollte auch für pragmatische Lösungen ein gewisser Spielraum offen gelassen werden.

Aufgrund der gemachten Herleitung geht der Autor davon aus, dass der Anteil an effektiv barrierefreiem Wohnungsbestand in der Schweiz bei circa 5% liegt. Dies lässt sich damit begründen, dass seit 2001 rund 11% des gesamten schweizerischen Wohnimmobilienbestandes erstellt wurden, wobei das BehiG seit 2002 gilt. Zählt man von diesem die Einfamilienhäuser, welche aufgrund ihrer Mehrstöckigkeit in der Regel nicht barrierefrei sind, sowie die nur teilweise barrierefrei gebauten Wohnungen ab, dürfte ein Anteil von gut 5% resultieren.

Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der in der Schweiz zur Verfügung stehenden barrierefreien Wohnungen trotz umfangreicher Massnahmen gesetzlicher und baulicher Natur im Vergleich zum absehbaren Bedarf gering ist. Ein barrierefreier Umbau bestehender Liegenschaften im Rahmen einer Sanierung ist aufgrund ihrer Beschaffenheit

---

<sup>82</sup> Vgl. Löwentraut 2012, S. 11

<sup>83</sup> BFS 21 (Internetquelle)

oder Lage oftmals nur eingeschränkt möglich.<sup>84</sup> Dies zeigt die Notwendigkeit auf, in Zukunft möglichst nur noch barrierefreien Wohnraum zu erstellen, „um wenigstens einen Teil der grossen Nachfrage nach dieser Wohnungsqualität zu befriedigen. Dies entspricht auch der Zielsetzung des barrierefreien Bauens, das allen Menschen zugutekommen soll: Jung und Alt, behinderten und nicht behinderten Menschen.“<sup>85</sup> Das unabhängige Wohnen ist zudem in der Erstellung, aber gerade auch in Kombination mit haushälterischen oder pflegerischen Leistungen, eine verhältnismässig günstige Wohnform und wird nach Ansicht des Autors auch deshalb in Zukunft weiter an Akzeptanz und Bedeutung gewinnen.

### 3.6.3 *Alters- und Pflegeheime*

Eine Studie des Schweizerischen Gesundheitsobservatoriums (OBSAN) aus dem Jahr 2011 zur Zukunft der Pflege im Alter zeigt auf, dass einerseits die Zahl pflegebedürftiger Menschen stark zunehmen wird, sich andererseits jedoch auch in der Art der benötigten Pflege bedeutsame Veränderungen abzeichnen.<sup>86</sup> „Die Nachfrage nach Hilfe- und Pflegeleistungen zu Hause, etwa durch die Spitex, wird in Zukunft weiter ansteigen. In der Folge wird die Pflege in Heimen noch später als heute und häufiger erst gegen das Lebensende beansprucht werden.“<sup>87</sup>

Im Jahr 2011 verfügte die Schweiz über 1'585 Alters- und Pflegeheime, wovon 471 mit öffentlicher Trägerschaft, 426 mit privater Trägerschaft, aber subventioniert und 688 rein privat finanziert waren. Zusammen boten sie 92'563 betagten Menschen Platz, was 6.2 % der Bevölkerung über 65 Jahren entspricht.<sup>88</sup> „Diese Werte steigen bei den über 80-jährigen Männern und Frauen auf 12% bzw. 22% an. Bei den über 95-jährigen Personen lebt die Hälfte in Pflegeheimen.“<sup>89</sup>

Tendenziell bleiben ältere Menschen immer länger zu Hause wohnen, was zur Folge hat, dass die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der älteren Menschen in Alters- und Pflegeheimen im Sinken begriffen ist. Im Jahr 2006 betrug die durchschnittliche Auf-

---

<sup>84</sup> Vgl. Everding 2011, S. 62

<sup>85</sup> Everding 2011, S. 63

<sup>86</sup> Vgl. OBSAN 2 (Internetquelle)

<sup>87</sup> OBSAN 3 (Internetquelle)

<sup>88</sup> Curaviva 1 (Internetquelle)

<sup>89</sup> Spörri-Sartori 2009, S. 22

enthaltsdauer 992 Tage. Diese Tendenz lässt Alters- und Pflegeeinrichtungen faktisch immer mehr zu Hospizen werden.<sup>90</sup>

### 3.7 Künftiger Bedarf an barrierefreien Wohnungen in der Schweiz

Klar scheint, dass die Behandlung der Frage „Wo und wie leben die alten Menschen“ noch keine Antwort auf die Frage gibt, wo sie am liebsten wohnen und leben möchten, sprich, welche Wünsche und Anforderungen sie an ihre Wohnungen und an das Wohnumfeld stellen. Aus in Deutschland durchgeföhrten Wohnwunschuntersuchungen geht jedoch hervor, dass sich die Menschen schlecht einen anderen Wohnsitz vorstellen können als denjenigen, den sie seit Jahrzehnten haben.<sup>91</sup>

Das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) hat in einer Studie für das deutsche Bundesbauministerium herausgefunden, dass der aktuelle und zukünftige Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Deutschland sehr gross ist. Der Studie zu Folge befinden sich in 83% der Seniorenhaushalte Barrieren, die eine selbständige Lebensführung gefährden können.<sup>92</sup> Wenngleich für die Schweiz keine vergleichbaren Studien bestehen, kann dennoch davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an barrierefreien Wohnungen in der Schweiz prozentual ähnlich hoch ist, zumal der demografische Aufbau der Bevölkerung sowie die bestehende Bausubstanz sich nur unwesentlich unterscheiden.

Unabhängig von den finanziellen Mitteln und Möglichkeiten oder vom jeweiligen Gesundheitszustand älterer Menschen haben alle eines gemeinsam: Sie sind früher oder später auf barrierefreien Wohnraum angewiesen, um ihr selbstständiges und selbstbestimmtes Leben möglichst lange in der von ihnen gewohnten und bevorzugten Art und Weise fortführen zu können. Dies funktioniert zumindest so lange, wie die vorhandenen Einschränkungen vorwiegend körperlicher Natur sind. Eine beginnende Demenz ist hingegen in praktisch jedem Fall ein notwendiger Grund für die Aufgabe des selbstständigen Wohnens und den Umzug in eine Einrichtung mit entsprechender Betreuung.

Nachfolgend wird, gestützt auf die Prognosen des BFS zur Entwicklung der Demografie bis 2060, der Versuch unternommen, den Bedarf an barrierefreien Wohnungen heute

---

<sup>90</sup> Vgl. Spörri-Sartori 2009, S. 22

<sup>91</sup> Vgl. Borchard 2011, S. 201, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>92</sup> KDA 1 (Internetquelle)

und in Zukunft abzuschätzen. Die Bedarfsprognose stützt sich einerseits auf vorhandene Fakten und trifft ergänzend folgende Annahmen:

1. In der Schweiz lebten 2012 rund 1.4 Mio. Menschen älter als 65 Jahre.<sup>93</sup>
2. Ende 2012 waren 43.2% der Gesamtbevölkerung ledig, 5.1% verwitwet und 7.9% geschieden. Total entspricht dies einem prozentualen Anteil von 56.2%. 43.8% der Bevölkerung waren zu diesem Zeitpunkt verheiratet.<sup>94</sup>
3. Aus Gründen der Vereinfachung werden die unter Punkt 2 aufgeführten, den Zivilstand betreffenden Verhältnisse auch für die Bevölkerung über 65 Jahre sowie für die Zukunftsprognosen angenommen.
4. Konkubinatspaare werden nicht erfasst, da diese vom BFS auch nicht separat ausgewiesen werden. Diesbezüglich werden auch keine Annahmen getroffen.
5. Personen, welche in einem Alters- und Pflegeheim rundum betreut werden, werden in der nachfolgenden Schätzung nicht berücksichtigt. Mit lediglich 1.1 % der über 65-Jährigen ist der prozentuale Anteil an Personen, welche in Alters- und Pflegeheimen leben für eine Grobschätzung wie diese vernachlässigbar.
6. Zweitwohnsitze wie Ferienwohnungen, sowie Wohngemeinschaften von über 65-Jährigen, werden von den Berechnungen ausgeklammert.

Aufgrund der heutigen Datenlage, der Bevölkerungsprognosen bis 2060 sowie der getroffenen Annahmen ergibt sich in Bezug auf den Bedarf an barrierefreien Wohnungen für Personen älter als 65 Jahre das Bild gemäss Tabelle 4.

	<b>2010</b>	<b>2020</b>	<b>2030</b>	<b>2040</b>	<b>2050</b>	<b>2060</b>
Anzahl Personen über 65 Jahre	1'396'687	1'748'794	2'189'838	2'479'768	2'590'773	2'647'753
1) Verheiratete Personen über 65 Jahre (44%)	614'542	769'469	963'529	1'091'098	1'139'940	1'165'011
<b>Benötigte Anzahl Erstwohnungen für 1)</b>	<b>307'271</b>	<b>384'735</b>	<b>481'764</b>	<b>545'549</b>	<b>569'970</b>	<b>582'506</b>
2) Singles, Geschiedene und Verwitwete ü. 65J. (56%)	782'145	979'325	1'226'309	1'388'670	1'450'833	1'482'742
<b>Benötigte Anzahl Erstwohnungen für 2)</b>	<b>782'145</b>	<b>979'325</b>	<b>1'226'309</b>	<b>1'388'670</b>	<b>1'450'833</b>	<b>1'482'742</b>
<b>Total Anzahl benötigte Erstwohnungen</b>	<b>1'089'416</b>	<b>1'364'059</b>	<b>1'708'074</b>	<b>1'934'219</b>	<b>2'020'803</b>	<b>2'065'247</b>

Tabelle 4: Bedarf an barrierefreien Wohnungen<sup>95</sup>

In der obenstehenden Herleitung wird der Bedarf an barrierefreien Wohnungen explizit für die Bevölkerungskohorte älter als 65 Jahre aufgezeigt. Damit soll nicht zum Ausdruck gebracht werden, dass jüngere Bevölkerungsgruppen nicht ebenso ein Interesse,

---

<sup>93</sup> BFS 22 (Internetquelle)

<sup>94</sup> BFS 23 (Internetquelle)

<sup>95</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an BFS 24 (Internetquelle)

wenn nicht Bedarf, an barrierefreiem Wohnraum haben. Davon betroffen sind jedoch nicht nur Familien mit kleinen Kindern und gehbehinderte Personen, sondern praktisch alle Altersgruppen, ob jung oder alt, aktuell gesund oder nicht, profitieren früher oder später von barrierefreiem Wohnraum.

Oben aufgezeigte Schätzung des aktuellen und zukünftigen Bedarfs an barrierefreien Wohnungen ist approximativ zu verstehen. Sie erhebt nicht den Anspruch an eine wissenschaftlich exakte Zahl im Sinne der eigentlichen Definition. Dennoch zeigt die Schätzung auf, dass der Bedarf enorm gross ist und aufgrund der demografischen Entwicklung in Zukunft markant ansteigen wird. Es ist eine unumstössliche Tatsache, dass die demografische Entwicklung das Wohnen respektive die Wohnbedürfnisse von breiten Teilen der Bevölkerung grundsätzlich verändern wird. Dieser Tatsache sollte mit der Schaffung von adäquatem Wohnraum möglichst heute schon Rechnung getragen werden. Diese Forderung vertritt auch das KDA, wenn es aussagt, dass die Wohnungen bzw. Häuser älterer Menschen barrierefrei gestaltet werden müssen, damit diese möglichst lange zu Hause bleiben können. Ist ein Verbleib zu Hause nicht mehr realisierbar oder erwünscht, müssen bedarfsgerechte Wohnangebote zur Verfügung stehen.<sup>96</sup>

Tabelle 4 besagt, dass man bis 2060 insgesamt zwei Millionen mehr oder weniger barrierefreie Wohnungen bereitstellen muss. Ist das realistisch? Gemäss Abschnitt 2.1.2 nimmt die Bevölkerung insgesamt bis 2060 um 1.2 Millionen Menschen zu; bei einem hälftigen Anteil an Einpersonenhaushalten bedeutet dies, dass jedenfalls schon einmal rund 900'000 neue Wohnungen zu produzieren sind. Aus Abbildung 10 geht ferner hervor, dass rund 20% oder 800'000 Wohnungen aus der Hochkonjunkturzeit stammen. Dies ist oftmals minderwertige Bausubstanz, und ein erheblicher Teil dürfte nach Ablauf der 100-jährigen Abschreibungsfrist ersetzt werden. Bei den gut 22% oder knapp 900'000 Wohnungen, die zwischen 1970 und 2000 gebaut wurden, darf man davon ausgehen, dass sie im Rahmen der anstehenden grosszyklischen Sanierungen zu einem wesentlichen Teil auf einen Stand gebracht werden können, der der Barrierefreiheit zumindest recht nahe kommt. Von den rund 10% oder 400'000 Wohnungen, die seit 2002 gebaut wurden, darf man annehmen, dass sie ganz oder wenigstens in guter Näherung barrierefrei sind.

---

<sup>96</sup> Vgl. KDA 2 (Internetquelle)

Es ist also durchaus realistisch, dass man die alternde Bevölkerung mit genügend alterungsgerechtem Wohnraum versorgen kann. Voraussetzung ist, dass man in der Zukunft bei allen Neu- und Umbauvorhaben konsequent auf Barrierefreiheit oder wenigstens Barrierenarmut hinarbeitet. Was dies konkret bedeutet, und was es kostet, wird in den nächsten Kapiteln erläutert.

#### 4 Barrierefreier Wohnraum: Massnahmen und Kosten

„Bei Bauten und Wohnungen können im Alter auch kleine Hindernisse wie Schwellen, schlechte Beleuchtung, enge Türen usw. zu einem grossen Problem werden.“<sup>97</sup>

Es liegt in der Natur von Bauten, dass diese eine lange Lebensdauer haben. Deshalb können grundlegende Planungsfehler oft nur mit grossem Aufwand oder gar nicht korrigiert werden. Durch Planungsfehler werden oftmals die Benutzer gefährdet oder die Benutzbarkeit über die gesamte Lebensdauer eingeschränkt.<sup>98</sup> Borchard ergänzt dies wie folgt: „Wohnungsbaugesellschaften und Kommunen haben die Qualität des Wohnumfelds als wichtiges Kriterium der Lebenszufriedenheit erst relativ spät entdeckt. Zweifellos gib es in vielen Wohnanlagen und Ortsteilen in Zukunft erheblichen Handlungsbedarf.“<sup>99</sup>

„Altersgerechte Wohnungen sind zum einen sicherlich hindernisfrei zu bauen, aber auch die Farb- und Lichtgestaltung zur Orientierung bei Seheinschränkungen im Alter oder Wohnaspekte, die Sicherheit vermitteln, gehören zu modernen Konzepten eines altersgerechten Wohnungsbaus. Die heutigen älteren Menschen möchten gleichzeitig auch mehr Komfort und ein modernes Design. Interessanterweise werden altersgerechte Wohnbauten zunehmend auch für jüngere Menschen und junge Familien attraktiv, weil solche Wohnbauten dank einer altersgerechten Detailplanung generell mehr Komfort und Flexibilität einschliessen.“<sup>100</sup>

Im Weiteren empfiehlt Borchard auch Möglichkeiten zu mehr nachbarschaftlicher Kommunikation zu schaffen und bezeichnet dies als eine der wichtigen Herausforde-

---

<sup>97</sup> Höpflinger 2010, Vorwort, Hrsg. Bohn

<sup>98</sup> Vgl. Bohn 2010, S. 7

<sup>99</sup> Borchard 2011, S. 205, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>100</sup> Höpflinger 2010, Vorwort, Hrsg. Bohn

rungen für Architekten und Städtebauer, aber auch für Bewirtschafter und Investoren.<sup>101</sup> Dazu zählt er auch die Gestaltung eines Wohnumfelds, „das den zunehmenden physischen Einschränkungen älterer Menschen gerecht wird. Denn wenn altersbedingt der räumliche Aktionsradius enger wird, will man wenigstens noch in der Wohnungs-Umgebung die alltäglichen Besorgungen so mühelos wie möglich und ohne fremde Hilfe bewältigen können.“<sup>102</sup> Vielen Menschen bereiten schon wenige Stufen im Treppenhaus Mühe. Erschwerend kommen Hürden wie eine nur mühsam überwindbare Bordsteinhöhe, eine unzureichende Beleuchtung im oder vor dem Haus sowie eine schwierige Erreichbarkeit des Briefkastens hinzu. Fehlt es im Aussenbereich zusätzlich an Infrastruktur wie Läden, Arztpraxen, Apotheken, Postfilialen, Grünflächen und Ruhebänken oder deren Erreichbarkeit, stellt dies alle in ihrer persönlichen Mobilität eingeschränkten Menschen vor grosse Herausforderungen. Ein wichtiges Kriterium einer guten Wohnumgebung ist deshalb, insbesondere beim Nichtvorhandensein benötigter Infrastrukturen in Gehdistanz, eine gute Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr.<sup>103</sup> „Untersuchungen belegen, dass ältere Menschen sehr viel stärker auf die Lebensqualität des Wohnumfelds angewiesen sind und dass sie weit mehr als die Hälfte ihrer Wege zu Fuß zurücklegen. Lebensqualität hängt also auch wesentlich von kurzen Wegen ab.“<sup>104</sup>

Höpflinger bringt es auf den Punkt wenn er festhält, dass für altersgerechte Wohnbauten neben den allgemeinen Grundsätzen einer generell hindernisfreien Wohnplanung gerade auch viele kleine Details entscheidend sind. Aus diesem Grund sind detaillierte Planungsrichtlinien für altersgerechtes Bauen sinnvoll und wertvoll.<sup>105</sup> Nachfolgend wird auf einige wesentliche Punkte in Bezug auf das barrierefreie Bauen, welche Planung und Umsetzung betreffen, etwas näher eingegangen.

#### 4.1 Bauliche Möglichkeiten und Massnahmen

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit können die baulichen Möglichkeiten und die damit verbundenen Massnahmen zwar nicht im Detail behandelt werden, denn wie schon

---

<sup>101</sup> Vgl. Borchard 2011, S. 203 - 204, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>102</sup> Borchard 2011, S. 204, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>103</sup> Vgl. Borchard 2011, S. 204, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>104</sup> Borchard 2011, S. 204, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>105</sup> Vgl. Höpflinger 2010, Vorwort, Hrsg. Bohn

Borchard festgestellt hat, ist der „Katalog der Massnahmen äusserst umfangreich und umfasst im Wesentlichen die bauliche Vergrösserung von Bewegungsflächen in Küche, Bad und Toilette, die seniorengerechte Verlegung von Bedienelementen (wie Lichtschalter oder Wasserhähnen) in leicht erreichbarer Höhe oder die Auswechslung von Badewannen mit hoher Bordwand durch bodengleiche Duschen und vieles andere mehr.“<sup>106</sup>

Dennoch ist es das Ziel, an dieser Stelle anhand ausgewählter Beispiele einen Überblick über wichtige Bereiche im Zusammenhang mit der Erstellung von barrierefreiem Wohnraum zu verschaffen und den Leser für diese Thematik zu sensibilisieren. Für eine vertiefte Auseinandersetzung mit baulichen Massnahmen und Normen zur Erstellung von barrierefreiem Wohnraum wird auf entsprechende Fachliteratur verwiesen. Genannt seien an dieser Stelle unter anderem die Werke «Handbuch barrierefreies Bauen» von Dagmar Everding (Köln, 2011) oder «Altersgerechte Wohnbauten – Planungsrichtlinien» von Felix Bohn (Zürich, 2010).

#### 4.1.1 *Wohnungsgrundrisse*

Everding verweist darauf, dass die flexible Nutzbarkeit der Räume sehr wichtig ist. Mehrere mittelgrosse Wohnräume sind einem besonders grossen Wohnzimmer vorzuziehen. Grosse Wohnräume sind dann eine Variante, wenn sie auf einfache Weise in zwei Zimmer teilbar sind. Bei der Erschliessung der Wohnräume rät sie, keine gefangenen Räume entstehen zu lassen, die keinen Zugang vom Wohnungsflur haben.<sup>107</sup> Ebenso sollte auf eine gute Belichtung und Besonnung der Wohnungen geachtet werden, da dies die Wohnqualität für alle, insbesondere jedoch für sehbehinderte Menschen, verbessert.<sup>108</sup>

Bei der Grundrissplanung sind die in Tabelle 5 aufgeführten Mindestmasse bei den Verkehrsflächen, Fluren und Türen zu berücksichtigen.

---

<sup>106</sup> Borchard 2011, S. 208, Hrsg. Gabriel/Jäger/Hoff

<sup>107</sup> Vgl. Everding 2011, S. 63

<sup>108</sup> Vgl. Everding 2011, S. 63

Bereich / Fläche	Breite (in cm)
Wohnungseingangstür	90 – 95 benutzbare Breite
Wohnungstür	80 – 90 benutzbare Breite
Wohnungsflur	Mindestens 120
Wendefläche / Bewegungsflächen	140 x 150
Rangierfläche neben mindestens einem Bett	120 auf einer Seite, 90 auf der anderen Seite
Rangierfläche vor sonstigen Möbeln	90

Tabelle 5: Breitenmasse in barrierefreien Wohnungen<sup>109</sup>

Durch die aufgeführten Masse entstehen benötigte Bewegungsflächen, welche sich überlagern, jedoch nicht in ihrer Funktion einschränken sollten.<sup>110</sup> Pläne exemplarischer Wohnungsgrundrisse sind im Anhang 1 einsehbar.

#### 4.1.2 *Badezimmer*

Bäder und Küchen bilden – neben dem Zugang; siehe unten – den anspruchsvollsten Teil im barrierefreien Wohnungsbau, weil sie durch besonders viele Funktionsabläufe genutzt werden und mit entsprechend viel Bedientechnik ausgestattet sind. Die Funktionsabläufe in Bädern und Küchen konzentrieren sich auf enger Fläche und müssen deshalb sorgfältig geplant werden.<sup>111</sup>

„Gerade im Badezimmer, für das in der Regel nur wenige Quadratmeter zur Verfügung stehen, überlagern sich die Bewegungsflächen in besonderem Masse.“<sup>112</sup> „Deshalb ist eine geschickte Planung notwendig, um auf einer verhältnismässig kleinen Fläche eine grosszügige Raumwirkung und viele praktische Möglichkeiten zu erhalten. Eine zu sparsame Badgestaltung mindert den langfristigen Wert einer Wohnung.“<sup>113</sup>

Everding unterstreicht, dass in einem barrierefreien Badezimmer der Duschplatz stufenlos befahrbar sein muss; vgl. Abbildung 11. Zudem sollte dieser mit einem rutschhemmenden Boden versehen sein und gleichzeitig muss zum Bodenablauf ein Gefälle

---

<sup>109</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an Bohn 2010, S. 18 - 20

<sup>110</sup> Vgl. Everding 2011, S. 66

<sup>111</sup> Vgl. Everding 2011, S. 67

<sup>112</sup> Everding, 2011, S. 66

<sup>113</sup> Everding, 2011, S. 68

von maximal 2% berücksichtigt werden, damit das Duschwasser einwandfrei abläuft.<sup>114</sup> Auf eine Badewanne ist nach Möglichkeit ganz zu verzichten, da diese viel Platz benötigt und beim Ein- und Aussteigen viele Gefahren, gerade punkto Ausrutschen, birgt. Auch Badewannen mit einem tiefen Rand, der das Ein- und Aussteigen erleichtern sollte, sind keine wirkliche Lösung und sollten vermieden werden. Falls jemand wirklich baden will, gibt es mobile Badewannen, die beim Auszug ohne Rückbaukosten mitgenommen oder veräussert werden können; vgl. Abbildung 12.



Abbildung 11: Barrierefreie Dusche<sup>115</sup>



Abbildung 12: Mobile Badewanne<sup>116</sup>

#### 4.1.3 Küche

„Die Küche zeichnet sich durch eine grosse Anzahl fest installierter Elemente aus, deren Anordnung nachträglich nur mit grossem Aufwand verändert werden kann. Deshalb ist hier eine vorausschauende Planung unabdingbar. Ältere Menschen sind darauf angewiesen, ihre Kräfte ökonomisch einzusetzen und verfügen oft nur über einen eingeschränkten Aktionsradius. Eine dem Arbeitsablauf angepasste Anordnung der Küchenelemente, kurze Wege und eine gute Erreichbarkeit und Bedienbarkeit sind deshalb zentral; Ergonomie muss grossgeschrieben werden.“<sup>117</sup> Umgekehrt ist die Möglichkeit, möglichst lange selber kochen und sich auf die gewohnte Weise ernähren zu können, für viele Menschen ein wichtiges Element der Lebensqualität und des Selbstbewusstseins. Einige wichtige Vorsichtsmassnahmen bei der Küchenplanung sind in Tabelle 6 aufgeführt; Abbildungen 13 und 14 geben Beispiele.

<sup>114</sup> Vgl. Everding, 2011, S. 69

<sup>115</sup> inka reiter fotodesign 1 (Internetquelle)

<sup>116</sup> Krea Badshop 1 (Internetquelle)

<sup>117</sup> Bohn, Felix 2010, S. 22

Bereich / Bauteil	Vorsichtsmassnahme / Gefahr
Bodenbelag	Gleitsicherheit (auch in nassem Zustand)
Oberflächen	Nicht spiegelnd (Blendung)
Beleuchtung	Ausleuchtung von Flächen
Kontraste	Kontrastreiche Abgrenzungen und Abschlüsse
Schalter + Steckdosen	Erreichbarkeit, Anzahl, Bedienbarkeit
Arbeitsplatzeinrichtung	Ergonomie und ausreichend Platz
Küchengeräte	Markierungen an Bedienungselementen

Tabelle 6: Anforderungen an Küche und Umgebung<sup>118</sup>



Abbildung 13: Barrierefreie Küche<sup>119</sup>



Abbildung 14: Barrierefreie Küche<sup>120</sup>

#### 4.1.4 Vertikale Erschliessung: Treppen und Aufzüge

„Die stufenfreie Erschliessung einer Wohnung stellt eine zentrale Voraussetzung für ihre Barrierefreiheit dar.“<sup>121</sup>

Everding hält fest, dass Treppen, die nicht mehr bewältigt werden können, für alte Menschen ein häufiger Grund sind, ihre seit vielen Jahren bewohnte Wohnung zu verlassen.<sup>122</sup> „Zusammen mit der Benutzbarkeit von Bad und WC steht das Überwinden von Treppen zuoberst auf der Liste der Kriterien, die darüber entscheiden, ob eine behin-

<sup>118</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an Bohn 2001, S. 127 - 129

<sup>119</sup> inka reiter fotodesign 2 (Internetquelle)

<sup>120</sup> inka reiter fotodesign 3 (Internetquelle)

<sup>121</sup> Everding 2011, S. 74

<sup>122</sup> Vgl. Everding 2011, S. 74

derte Person weiterhin in ihrer Wohnung bleiben kann. Wenn eine Treppe zur Wohnung oder zu wichtigen Räumen innerhalb der Wohnung nicht mehr benutzt werden kann, muss zwingend mit einer Wohnungsanpassung oder einem Umzug reagiert werden.“<sup>123</sup>

Es ist absolut unabdingbar, dass alle Wohnungen, die nicht im Erdgeschoss, sondern in höheren Gebäudeebenen liegen, zu ihrer Erschliessung einen Aufzug benötigen, durch den die Wohnungen stufenfrei erreichbar werden.<sup>124</sup> Auch alle weiteren Zugangswege vor und nach dem Aufzug sind selbstverständlich schwellenfrei auszustalten. Die Anforderungen an eine barrierefreie Erschliessung des Wohnraumes sind in Tabelle 8 zusammengefasst.

Erschliessung	Schwellenlose und gefällsfreie Erschliessung des Haupteingangs, aller Wohnungen, Nebenräume, Keller, Waschküchen und Aussenbereiche; Erschliessung Tiefgarage schwellenlos mit max. 6% Gefälle.
Dimensionen	Grundfläche mind. 1.10 x 1.40 m, benutzbare Breite der Tür min. 0.80 m; Tür auf der kurzen Seite angeordnet.
Platz vor dem Lift	Mind. 1.40 m Tiefe und 1.70 m Breite vor der Lifttür.

Tabelle 7: Erschliessung und Dimensionen eines Liftes<sup>125</sup>

Während bei neuen Mehrfamilienhäusern ein Aufzug heute selbstverständlich ist, ist er bei Einfamilienhäusern immer noch die Ausnahme, aber man kann immerhin entsprechende Vorkehrungen treffen: „Ein Aufzug lässt sich später bei Bedarf nachrüsten, wenn von Anfang an ein Platz für den Schacht eingeplant wurde. Der Aufzugsschacht kann in jedem Geschoss als Abstellraum dienen, bis es notwendig wird, einen Lift dann auch einzubauen.“<sup>126</sup> Als kostengünstigere Alternative kommen hier auch Treppenlifte in Betracht.

#### 4.1.5 Beleuchtung

„Bei der Beleuchtung von Räumen ist es wichtig, dass diese ausreichend und blendfrei ausgeleuchtet werden. Dies gilt auch für Treppenhäuser, Kellerräume und die Ga-

---

<sup>123</sup> Bohn 2001, S. 132

<sup>124</sup> Vgl. Everding 2001, S. 74

<sup>125</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an Bohn 2010, S. 17

<sup>126</sup> Aktion pro Eigenheim 1 (Internetquelle)

rage.“<sup>127</sup> „Indirektes Licht (z.B. Deckenstrahler) bietet die beste Gewähr für eine blendfreie Ausleuchtung ohne grosse Hell-Dunkel-Unterschiede und ohne gefährliche Schattenbereiche.“<sup>128</sup> Die Lichtschalter sollten so angeordnet sein, dass das Licht vor dem Betreten eines Raumes eingeschaltet werden kann. An Stellen, wo die Beleuchtungsdauer mit einer Schaltuhr geregelt wird (z.B. Treppenhaus, Garage), sollte die Schaltzeit mit einer ausreichenden Reserve eingestellt werden, und an strategischen Orten (z.B. auf allen Zwischenpodesten der Treppe) sollten Leuchtschalter montiert sein, die auch bei Dunkelheit gut auffindbar sind.<sup>129</sup> Im Übrigen sollten die Bedienelemente auch bequem und intuitiv bedienbar sein. Auf komplizierte Haustechnik – Steuerungsdispositive, die ohne stark vertieftes Technikverständnis kaum handhabbar sind, ist zu verzichten.

#### 4.2 Mehrkosten bei der Erstellung von barrierefreiem Wohnraum

Auf detaillierte Kostenbeurteilungen für bauliche Massnahmen zur Erstellung einer barrierefreien oder barrierereduzierten Wohnung kann in dieser Arbeit nicht eingegangen werden, da dies den Rahmen derselben sprengen würde. Weiter fiele eine Beurteilung ohne konkreten Bezug zu einer zu erstellenden oder umzubauenden Liegenschaft zu wenig differenziert und somit nicht gewinnbringend aus. Es ist aber ganz klar ein lohnender Forschungsgegenstand, die Mehrkosten durch barrierefreies Bauen zu quantifizieren. Eine Möglichkeit wäre z.B. im Rahmen einer Diplomarbeit in einem Studiengang zur Bauökonomie oder Baukalkulation.

Kupferschmid zufolge zeigen die Erfahrungen, dass die Mehrkosten zur Erstellung einer barrierefreien Wohnung oder eines barrierefreien Einfamilienhauses (Neubau) auf 3 bis 5% gegenüber einem konventionellen, nicht barrierefreien Objekt zu veranschlagen sind. Ferner ist davon auszugehen, dass der Flächenverbrauch bei barrierefreier Ausführung *ceteris paribus* um ca. 5% höher liegt.

---

<sup>127</sup> Vgl. Bohn, 2001, S. 106

<sup>128</sup> Bohn 2001, S. 106

<sup>129</sup> Vgl. Bohn 2001, S. 106

## **5 Investitionschancen**

### **5.1 Sozioökonomische Auswirkungen der fehlenden Barrierefreiheit**

Wie im Kapitel 2 aufgezeigt, wird die Gruppe der alten Menschen in der Schweiz in den nächsten Jahrzehnten sowohl in absoluten Zahlen als auch vom Anteil an der Gesamtbevölkerung her stark wachsen.

Aus verschiedenen Quellen geht hervor, dass es für die meisten alten Menschen ein starkes Bedürfnis ist, so lange wie möglich unabhängig und selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu verbleiben. Um dies älteren resp. alternden Menschen zu ermöglichen ist es notwendig, dass sie in einer Wohnung und einer Wohnumgebung leben können, in welcher ihre Bedürfnisse und Möglichkeiten bereits frühzeitig baulich berücksichtigt wurden.

Es muss also parallel zum Zuwachs der älteren Bevölkerung ein entsprechendes Angebot an bedarfsgerechtem, barrierefreiem Wohnraum geschaffen werden. Angebots- wie auch nachfrageseitig besteht hier zweifellos ein eindrückliches Potenzial.

Wenn die Zeichen der Zeit hier nicht rechtzeitig erkannt werden, dann hat dies gravierende sozioökonomische Auswirkungen: Wenn zu wenig barrierefreier Wohnraum vorhanden ist, dann müssen viele alte Menschen ihre angestammte Wohnung vorzeitig verlassen, obwohl sie noch zu einem grossen Teil autonom leben könnten. Der Nachfragedruck auf die altersspezifischen Wohnformen wie betreutes Wohnen sowie Alters- und Pflegeheime würde stark zunehmen. Weil diese Wohnformen aber deutlich teurer sind, hätte dies enorme finanzielle Auswirkungen. Die Betroffenen selbst sowie deren Nachkommen, aber auch der Bund, die Kantone und die Wohnsitzgemeinden würden im Fall einer hohen Unterversorgung an barrierefreien Wohnungen mit deutlich höheren Kosten konfrontiert.

Dazu eine Illustration: Gemäss Abschnitt 3.5 kostet das Wohnen in einem gemeinnützigen Altersheim zwischen CHF 3'000 und 9'000 im Monat. Wenn wir von einem Mittel von CHF 6'000 pro Monat ausgehen und eine Person betrachten, die im Altersheim zu 70% überbetreut ist, dann fallen unnötige Kosten von CHF 4'200 pro Monat oder CHF 50'400 pro Jahr an, die durch die Vorsorgeträger zu tragen sind. Dieser Betrag liegt deutlich über einer AHV – Maximalrente (CHF 28'080) resp. verzehrt den überwiegenden Anteil des Zieleinkommens im BVG - Obligatorium (80% von CHF 84'240 = CHF 67'392).

Aus finanzieller Sicht ist die Schaffung eines ausreichenden Angebotes an barrierefreiem Wohnraum also eine unabdingbare Voraussetzung für eine gelungene Wohnungspolitik für ältere Menschen.

Die empfundene Lebensqualität von Betroffenen sinkt mit dem Verlassen der eigenen Wohnung in den meisten Fällen deutlich, und ein Wechsel in eine andere Wohnform ist gerade im höheren Alter mit psychologischen Hürden verbunden. Nicht selten geht mit einem solchen Schritt ein Verlust der Selbständigkeit und, je nach finanzieller Ausgangslage, auch der Selbstbestimmung, einher. So unterschiedlich die individuellen Ausgangslagen auch sind, so ergibt sich mit zunehmendem Alter respektive zunehmenden Einschränkungen eine positive Korrelation zwischen dem barrierefreien Wohnen und der Unabhängigkeit der Menschen. Aus den genannten Gründen dürfen die Begriffe Unabhängigkeit und Barrierefreiheit durchaus miteinander in Verbindung gebracht werden. Die Wertschöpfungskette wird durch die längere mögliche Verweildauer in den Wohnungen zudem erheblich verlängert.

Aus Sicht des Autors muss die rechtzeitige Bereitstellung von genügend barrierefreiem Wohnraum als Ziel definiert werden. Die wachsende Bevölkerungsgruppe der betagten Menschen wird voraussichtlich darauf angewiesen sein, aber auch andere in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen würden davon massgeblich profitieren.

## 5.2 Wirtschaftlicher Nutzen der Barrierefreiheit

Aus gemeinwirtschaftlicher Sicht ist der Nutzen von barrierefreiem Wohnraum ganz klar gegeben, wie oben dargelegt. Angesichts der absehbaren demografischen Entwicklung sowie der aktuellen Diskrepanz von Angebot und Bedarf an barrierefreiem Wohnraum (siehe Kapitel 2) ist eigentlich klar, dass sämtlicher neuer Wohnraum barrierefrei gebaut werden sollte, und dass Barrierefreiheit bei den grosszyklischen Sanierungen bestehenden Wohnraumes angestrebt werden sollte. Diese Aktivitäten werden nun aber grösstenteils von privatwirtschaftlichen und gewinnorientierten Investoren getragen, und man muss sich demnach auch fragen, ob die Bereitstellung barrierefreien Wohnraumes auch aus deren Optik nutzbringend ist.

Auf der Aufwandseite steht ein um etwa 5% höherer Flächenverbrauch und etwa 5% höhere Baukosten als bei nicht barrierefreiem Bauen. Das ist eigentlich ein sehr geringer Mehraufwand; er liegt letztlich innerhalb der Bandbreite dessen, was man durch die

Auswahl sonstiger Ausstattungsmerkmale an Preisunterschieden generieren kann. Man könnte also postulieren, dass man barrierefreie Wohnungen sogar ohne Mehrkosten bauen kann, wenn man auf einigen durchaus üblich gewordenen, aber letztlich nicht nötigen Luxus verzichtet (Marmorbad, Granitabdeckung in der Küche, Eichenparkett, begehbarer Kleiderschrank, „Komfortlüftung“, etc.).

Dem gegenüber stehen aber sehr grosse Vorteile barrierefreier Wohnungen auf der Ertragsseite. Aufgrund der Bedarfsprojektionen (siehe Kapitel 3.7) ist klar, dass sich barrierefreier Wohnraum hoher Nachfrage bei knappem Angebot erfreuen wird, mit dementsprechend hohen Mietzinsen und tiefen Leerständen. Umgekehrt muss nicht barrierefreier Wohnraum wohl entweder zu reduzierten Preisen vermietet werden, oder es sind dauernde Leerstände zu gewärtigen. Beides schlägt sich in einer DCF – Bewertungslogik eins zu eins in der Bewertung und damit auch im Verkaufspreis nieder. Effektiv dürfte der DCF – Einfluss sogar überproportional sein, denn man hat auch ein erhöhtes Risiko zu gewärtigen mit solchen Objekten und muss entsprechend auch noch den Diskontierungssatz erhöhen. Wenn barrierefreies Bauen einmal zur gesetzlichen Norm wird (was es in der Schweiz zumindest teilweise de facto schon ist, BehiG, SR 151.3), dann wird nicht barrierefreier Wohnraum automatisch zu minderwertigem Wohnraum, mit entsprechendem Einfluss auf die Bewertung. Es gilt also: Barrierefreies Bauen ist nicht nur – wie oben postuliert – gemeinwirtschaftlich wertvoll, sondern es ist auch für den gewinnorientierten Investor interessant; eine klare Win-Win – Situation.

Tabelle 8 gibt eine (sehr grobe) Schätzung der Investitionsvolumina, welche zur Deckung der absehbaren Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum zu erbringen sein werden. Man sieht, dass über die nächsten Jahrzehnte jedes Jahr mehrere Milliarden zu investieren sein werden, und zwar in einen langfristigen, nachhaltigen und höchst sinnvollen Investment Case. Damit ist die Voraussetzung gegeben, dass das in der Schweiz reichlich vorhandene institutionelle Kapital (von Pensionskassen, Versicherungen, Banken, Immobilienfonds und –Aktiengesellschaften, etc.) für diesen Zweck eingesetzt wird.

	<b>2010</b>	<b>2020</b>	<b>2030</b>	<b>2040</b>	<b>2050</b>	<b>2060</b>
Durchschnittliche Wohnungsgrösse in m2	99	100	100	100	100	100
Durchschnittliche Erstellungskosten einer Wohnung pro m2 inkl. Nebenräumen (Bruttogeschossfläche) in CHF; ohne Land	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000
Inflationszuschlag von durchschnittlich 1% pro Jahr in CHF		4'418	4'881	5'391	5'955	6'579
Durchschnittliche Erstellungskosten einer Wohnung inkl. Nebenräumen (Bruttogeschossfläche) in CHF; ohne Land	396'000	441'809	488'076	539'139	596'545	657'853
Kostenzuschlag für barrierefreie Erstellung von 5% in CHF	19'800	22'090	24'404	26'957	29'777	32'893
Durchschnittliche Erstellungskosten einer barrierefreien Wohnung in CHF	415'800	463'899	512'480	566'096	625'322	690'745
Anzahl benötigte barrierefreie Erstwohnungen	1089'416	1364'059	1708'074	1934'219	2020'803	2065'247
<b>Investitionspotenzial für barrierefreie Wohnungen in CHF</b>	<b>452'979'172'800</b>	<b>632'785'933'415</b>	<b>875'353'421'905</b>	<b>1'094'953'948'499</b>	<b>1'263'663'503'135</b>	<b>1'426'559'793'326</b>

Tabelle 8: Projizierte Entwicklung des Investitionsvolumens für barrierefreien Wohnraum; eigene Schätzung basierend auf den demografischen Projektionen gem. Kapitel 2.

Es ist im Übrigen eine durchaus sinnvolle Aufgabenteilung, wenn der allgemeine, barrierefreie Wohnraum durch institutionelle oder private Investoren bereitgestellt wird und nicht durch die öffentliche Hand. Diese soll sich in erster Linie auf die Bereitstellung von Alters- und Pflegeheimen konzentrieren, die ebenfalls auch in Zukunft eine wesentliche Bedeutung haben werden.

Der Frage, welche Wohnformen für den demografischen Wandel fit sind und welche nicht, soll im Folgenden nachgegangen werden.

### 5.3 Barrierefreies, unabhängiges Wohnen

Unabhängig von der physischen Verfassung einer Person bietet eine barrierefrei gestaltete Wohnung auf lange Zeit eine hohe Lebensqualität und gewährleistet, dass die Unabhängigkeit von anderen Personen, und damit die Selbständigkeit, möglichst lange aufrecht erhalten werden kann. Kommt bei einer Person oder bei einem Ehepaar der Zeitpunkt, an dem eine selbständige Versorgung nicht mehr vollständig möglich ist, besteht die Möglichkeit, diese Wohnform nach effektivem Bedarf mit haushälterischen oder pflegerischen Dienstleistungen zu kombinieren.

Wenngleich Barrierefreiheit circa fünf Prozent Mehrkosten in der Erstellung bedeutet, verbessert dieser relativ geringe Mehraufwand eine Investition überproportional und dürfte sich in Zukunft zu einem Kriterium entwickeln, das für eine erfolgreiche Vermietung essentiell ist. Aus Investorensicht können die entstehenden Mehrkosten auf die Mieter überwälzt werden und führen darüber hinaus zu einer besseren und längeren Vermietbarkeit der Immobilie, da in einer barrierefrei errichteten Wohnung über verschiedene Lebens- und Gesundheitsphasen hinweg gelebt werden kann. Aber auch aus der Perspektive von privaten Eigentümern und Mietern lohnen sich diese Mehrkosten,

ganz unabhängig davon, ob es sich hierbei um eine Familie mit kleinen Kindern, um in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen oder um ältere Personen handelt. Denn dank der Barrierefreiheit steigt die Lebensqualität für alle Menschen über eine lange Zeit, und die Unabhängigkeit bleibt so lange wie möglich aufrecht erhalten. Bohn formuliert dies wie folgt: „Es gibt wohl wenige Investitionen, die eine so sichere Rendite abwerfen wie diejenige in eine Wohnung für jede Lebensphase. Als Sofortgewinn erhöht sich der Wohnkomfort. Später wird man die erhöhte Unfallsicherheit schätzen. Im Alter kann eine altersgerecht gebaute Wohnung dann mithelfen, einen Heimeintritt hinauszögern oder gar zu vermeiden. Neben der Erhaltung der Selbständigkeit kann dies auch bedeutende finanzielle Einsparungen mit sich bringen. Und bei einem allfälligen Verkauf werden sowohl junge Familien wie ältere Menschen den Mehrwert einer hindernisfreien Liegenschaft honorieren.“<sup>130</sup>

Aus den genannten Gründen sieht der Autor im barrierefreien, unabhängigen Wohnen klar die besten Investitionschancen für die Zukunft.

#### 5.4 Klassisches Wohnen – nicht barrierefrei

Der überwiegende Teil des Schweizer Wohnungsbestandes ist aktuell nicht barrierefrei. Alleine aus dieser Tatsache heraus ergibt es sich, dass auch nicht barrierefreier Wohnraum eine gute Investitionschance sein kann. Wie bei Investitionen üblich, empfiehlt es sich auch bei einer Investition in Immobilien, vorgängig einander die Risiken und Chancen sowie die Stärken und Schwächen gegenüberzustellen, zum Beispiel in einer SWOT-Analyse.

Wie auch immer die Chancen und Stärken einer Liegenschaft ausfallen, so ist jedenfalls im Hinblick auf die demografische Entwicklung der Schweiz davon auszugehen, dass eine nicht barrierefreie Liegenschaft mindestens bei der stark anwachsenden Kohorte der über 65-Jährigen in Zukunft mit deutlich erschwerten Vermarktungsbedingungen zu kämpfen haben dürfte. Eine Umrüstung verursacht in den meisten Fällen hohe Kosten zu Lasten des Eigentümers oder ist aufgrund der Gebäudebeschaffenheit nur teilweise umsetzbar. Dennoch sollte versucht werden, auch nicht barrierefreie Liegenschaften im Rahmen der üblichen grosszyklischen Unterhaltsarbeiten, soweit machbar und wirt-

---

<sup>130</sup> Bohn (Jahr unbekannt), S. 12, Hrsg. Tertianum Stiftung

schaftlich sinnvoll, in Richtung von Barrierefreiheit zu entwickeln. Bestandesliegenschaften mit diesbezüglich geringem Potential können allenfalls im Rahmen des alternativen, aber durchaus auch wichtigen Investitionsthemas „Affordable Housing“ von Interesse sein.

## 5.5 Betreutes Wohnen und Wohnen in Alters- und Pflegeheimen

Wie im Rahmen dieser Arbeit bereits erwähnt, bieten die Wohnformen „Betreutes Wohnen“ und Alters- und Pflegeheime nicht nur ein hohes Mass an Komfort, sondern durch die professionelle Betreuung und medizinische Pflege, auch ein hohes Mass an Sicherheit. Ebenfalls haben beide Konzepte gemeinsam, dass sie hohe Kosten verursachen. Das betreute Wohnen belastet die Bewohner in der Regel finanziell stärker als ein Alters- und Pflegeheim, weil haushälterische Dienstleistungen normalerweise selbst bezahlt werden müssen. Vergleicht man die Gesamtkosten pro Bewohner, ist jedoch das Alters- und Pflegeheim klar die teurere Wohnform. Dem Autor ist bewusst, dass die beiden Wohnformen, was deren Angebot angeht, nicht eins zu eins verglichen werden können. Dennoch kommen Alters- und Pflegeheime infolge mangelnder alternativer Wohnformen trotz der hohen Kosten immer noch häufig zum Zug.

Aufgrund besserer, zielgerechterer Alternativen schätzt der Autor Alters- und Pflegeheime nicht als eine Investitionsform mit grossem Zukunftspotenzial ein. Alters- und Pflegeheime wird es voraussichtlich zwar immer geben, doch die Menschen werden später in diese Institutionen eintreten und insgesamt weniger Zeit darin verbringen. Von dem her weist der Trend der Alters- und Pflegeheime in Richtung Hospizen. Allerdings kommt hier eine zusätzliche Entwicklung dazu: Aufgrund des Alterungsprozesses wird es wie bereits erwähnt immer mehr sehr alte Menschen geben, und damit wird auch die Zahl der demenzkranken Menschen sehr stark zunehmen; dieser Prozess setzt ab ca. dem 80. Altersjahr verstärkt ein. Bei demenzkranken Menschen ist ein Verbleib in der eigenen Wohnung in der Regel auch dann nicht mehr möglich, wenn diese ansonsten durchaus altersgerecht ist; eine spezialisierte Betreuung in dedizierten Institutionen ist die einzige Alternative. Aufgrund ihrer verstärkt fürsorgerischen Charakteristik eignen sich Alters- und Pflegeheime weniger als Objekte für renditeorientierte Investoren, sondern sollten eher in der Verantwortung der öffentlichen Hand bleiben.

Aufgrund seiner Qualität hat das «Betreute Wohnen» als konzeptionelle Verbindung von barrierefreiem Wohnraum mit diversen Dienstleistungen trotz der hohen Kosten äusserst gute Zukunftschancen. In einer wachsenden und alternden Bevölkerung wird es immer genügend Menschen geben, die sich diese Wohnform leisten können und wollen. Im Zusammenhang mit der prognostizierten Vermögensentwicklung des Schweizerischen Mittelstandes, dessen Kaufkraft wie aufgezeigt tendenziell abnehmend ist, wird das «Betreute Wohnen» als langfristige Wohnform voraussichtlich nur einem bestimmten Teil der Bevölkerung vorbehalten bleiben. Dieser Teil wird zwar ebenfalls wachsen, jedoch weniger schnell als der Mittelstand voraussichtlich wachsen wird. Betreutes Wohnen und Concierge – Wohnen sind von dem her eher als – durchaus interessante – Nischenprodukte für eine überdurchschnittlich kaufkräftige Kundschaft zu betrachten.

## **6 Schlussbetrachtung**

### **6.1 Fazit**

Die Wohnsituation der älteren Bevölkerung in der Schweiz kann heute insgesamt noch als gut bezeichnet werden. Zwar fehlt es weitgehend an barrierefreien Wohnungen, und die Selbständigkeit und Unabhängigkeit wird dadurch gefährdet oder ist nicht mehr vollständig gegeben. Jedoch steht den Menschen mit Spitex und anderen Pflegedienstleistern auch zu Hause ein Pflegeangebot von hoher Qualität zur Verfügung, sofern dieses benötigt wird. Ist ein Verbleib in den eigenen vier Wänden nicht mehr möglich, steht einem Übertritt in eine andere Wohnform, wie die des betreuten Wohnens in einer Alterssiedlung oder ein Alters- und Pflegeheim, in der Regel nichts im Weg. Aufgrund des ausreichenden Angebotes an spezialisierten Wohnformen für ältere und hochbetagte Menschen sowie der ausreichenden finanziellen Mittel der Betroffenen und der Krankenversicherungen können benötigte Services in Anspruch genommen und bezahlt werden. Ergänzend sind auch die Gemeinden nach wie vor in der Lage, kostspielige Infrastrukturen wie Alters- und Pflegeheime zur Verfügung zu stellen und zu betreiben. Aufgrund dieser komfortablen Ausgangslage drängten sich bislang keine dringenden Massnahmen auf, um die Wohnsituation der heutigen Rentnergeneration zu verbessern oder um finanzielle Entlastung für die Betroffenen, die Krankenkassen oder den Staat zu schaffen.

Aufgrund der hohen Zunahme an Menschen über 65 Jahren wird der Bedarf an altersgerechten Wohnformen in den bevorstehenden Jahrzehnten sehr stark ansteigen. In diesem Zusammenhang wird auch der Druck auf die Vorsorgesysteme, aufgrund der starken Veränderung des Altersquotienten, sprich des quantitativen Verhältnisses zwischen den über 64-Jährigen und den 20- bis 64-Jährigen, weiter zunehmen. Daher ist abzusehen, dass in Zukunft vermehrt Wohnformen gefragt sein werden, die es ermöglichen, dass die Menschen möglichst lange in der eigenen Wohnung verbleiben – bei gleichzeitig hoher Lebensqualität und Sicherheit. Die Schaffung von ausreichend barrierefreien Wohnungen würde mithelfen, die hohen Kosten für aufwendig zu erstellende Spezialimmobilien insbesondere für die öffentliche Hand in einem erträglichen Mass zu halten. Fördernd kommt hinzu, dass der Pflegeaufwand in barrierefreien Wohnungen tiefer ist und somit kostengünstiger ausfällt als in klassischen Wohnungen, oder dass eine bedarfsgerechte Pflege überhaupt erst möglich wird. Meistens kann durch eine barriere-

freie Wohnung der Übertritt in ein Alters- und Pflegeheim um Jahre verzögert werden. Somit verlängert Barrierefreiheit auch die Wertschöpfungskette der Mieter.

Weil sich durch barrierefreie Wohnungen die Lebensqualität für Bewohner jeden Alters erhöht, fördert Barrierefreiheit auch generationenübergreifendes Wohnen. Künzli hat wohl recht, wenn er sagt: «Immobilien für alle statt für Alte» oder «Was Alten nützt schadet Jungen nicht».

Die Erstellung von konsequent barrierefreien Wohnräumen und –umgebungen respektive die Investition in diese nach bestimmten Kriterien errichteten Wohnungen bietet nicht nur privaten Eigenheimbesitzern eine gute Investitionsmöglichkeit, sondern Immobilieninvestoren generell, da diese viele positive Aspekte in sich vereinen und in Zukunft voraussichtlich sehr viel stärker nachgefragt werden als nicht barrierefreie Wohnungen.

## 6.2 Diskussion

Die vorliegende Arbeit hat die prognostizierte demografische Entwicklung für die Schweiz untersucht und festgestellt, dass einerseits der Anteil an Menschen über 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung stark zunehmen wird, andererseits aber auch die absolute Zahl alter Menschen und die Gesamtbevölkerung an sich. Alleine aus diesen einfachen Erkenntnissen lassen sich diverse Fragestellungen ableiten, unter anderem nach der Finanzierbarkeit des Lebens im Alter und nach passenden Wohnformen oder der Ausgestaltung des Wohnraumes für Menschen im Alter. Die verschiedenen, heute angebotenen Wohnformen mit ihren Vor- und Nachteilen wurden vorgestellt und die durchschnittlichen Kosten für die Beteiligten aufgezeigt. Zusätzlich sind in dieser Masterthesis die wichtigsten zu beachtenden baulichen Massnahmen bei der Erstellung einer barrierefreien Wohnung vorgestellt worden.

Im Rahmen dieser Arbeit wurden die Vorteile von barrierefreiem Wohnraum gegenüber nicht barrierefreiem Wohnraum aufgezeigt und darauf hingewiesen, dass bereits heute, vor allem aber in der absehbaren Zukunft, eine grosse Diskrepanz zwischen den nachgefragten Wohneinheiten und dem effektiven Angebot herrscht. Der Nachfrageüberhang an barrierefreien Wohnungen kann heute jedoch noch durch andere Wohnformen für ältere Menschen kompensiert werden. Weshalb die Diskrepanz trotz in allen Kantonen längst bestehender Bauvorschriften zum hindernisfreien Bauen so gross ist und weshalb

nicht alle neu erstellten Wohnungen konsequent barrierefrei erstellt werden, konnte in dieser Arbeit nicht abschliessend erläutert werden. Ein Grund für die Umgehung oder Aufweichung der geltenden Vorschriften durch die Bauherren könnte in den Mehrkosten liegen, was jedoch die Frage nach der Bewilligung und Abnahme der entsprechenden Bauten durch die Behörden noch immer nicht klärt. Somit bleibt die Frage nach der Mitverantwortlichkeit des Staates diesbezüglich zumindest teilweise ungeklärt. Für die Zukunft ist aber ganz klar, dass sämtlicher neuer Wohnraum barrierefrei erstellt werden sollte, und dass bei Erneuerungen bestehenden Wohnraumes auf eine möglichst grosse Barrierefreiheit hingearbeitet werden sollte.

Die Frage, ob sich im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung der Schweiz Investitionschancen für die Immobilienwirtschaft ergeben, kann positiv beantwortet werden, da im Umfang dieser Arbeit das Potenzial an nachzufragenden barrierefreien Wohnungen heute und in Zukunft klar aufgezeigt werden konnte. Die demografische Entwicklung in der Schweiz ist klar eine Investitionschance für die Immobilienwirtschaft, denn es entsteht ein sehr grosser Bedarf an alters- oder alterungsrechtlem Wohnraum, welcher durch barrierefreien Wohnraum bedient werden kann. Bis 2060 werden in der Schweiz voraussichtlich 2.6 Millionen Menschen über 65 Jahren leben, für die rund 2 Millionen altersgerechte Wohneinheiten bereitgestellt werden müssen, von denen der geringste Teil aktuell bereits vorhanden ist. Das führt jedes Jahr bis 2060 zu einem Investitionsbedarf von mehreren Milliarden Franken für barrierefreie Wohnungen. Die hohe Attraktivität von mit diesen Eigenschaften ausgestatteten Wohnungen lässt deutlich erkennen, dass diese vor allem langfristig einen klaren Wettbewerbsvorteil gegenüber klassisch erstellten Wohnungen besitzen.

Für abschliessende Untersuchungen müssten detaillierte Informationen über die Beschaffenheit der bestehenden Wohnungen zur Verfügung stehen, was in der Schweiz heute noch nicht der Fall ist. Jedoch ändern auch profunde Kenntnisse über den heutigen Immobilienbestand nichts an der Tatsache, dass sich die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen in der Zukunft stark erhöhen wird. Somit kann die Berücksichtigung der erarbeiteten Erkenntnisse Investoren und Bauherren bei ihren künftigen Investitionsentscheidungen und deren Umsetzung durchaus unterstützen.

### 6.3 Ausblick

Wie im Rahmen dieser Arbeit bereits erwähnt, macht es aus ökonomischen wie auch aus sozialen Gründen Sinn, dass die Menschen möglichst lange selbständig und unabhängig bleiben, bevor sie unter der Verursachung von hohen Kosten für Betreuung und Unterkunft von ihrem gewohnten Umfeld umgesiedelt werden müssen. Insbesondere Alters- und Pflegeheime erweisen sich als äusserst teure und oftmals ineffiziente Wohnformen für ältere Menschen, weil sie einen Versorgungsumfang anbieten, welcher des Öfteren über den konkret benötigten hinausgeht. Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass Alters- und Pflegeheime sich zu reinen Hospizen entwickeln werden, die insbesondere und in verstärktem Mass dementiell veränderte Menschen zu betreuen haben.

Der Autor ist der Ansicht, dass wenn erst einmal breite Teile der Bevölkerung die Vorteile und Lebensqualität entdeckt haben, die barrierefreie Wohnungen ihnen bieten, klassische, nicht barrierefreie Wohnungen zunehmend unter Druck geraten und bezüglich Vermietbarkeit und zu erzielenden Renditen leiden werden.

Seitens der Baubehörden sollte im Sinne der gesamten Bevölkerung vermehrt auf die Umsetzung der bestehenden Bauvorschriften in Bezug auf das hindernisfreie Bauen geachtet werden. Laut Künzli ist einer der grössten Gefallen, den wir künftigen Generationen erweisen können der, dass wir ihnen ihre eigene Unabhängigkeit bestmöglich gewährleisten. Wenn die Menschen bei gleicher oder gar besserer Lebensqualität länger in ihren eigenen vier Wänden wohnen können, profitieren alle, sprich die Betroffenen und ihre Angehörigen, die Eigentümer und nicht zuletzt auch der Staat.

## **Literaturverzeichnis**

- Bachmaier, Helmut (Hrsg.) (2005): Der neue Generationenvertrag, Göttingen 2005
- Bachmaier, Helmut (Hrsg.) (2005): Die Zukunft der Altersgesellschaft – Analysen und Visionen, Göttingen 2005
- Bachmaier, H./Künzli, R. (2002): Am Anfang steht das Alter – Streitschrift für eine neue Alterspolitik, Berlingen 2002
- Backes, G.M./Clemens W. (2008): Lebensphase Alter – Eine Einführung in die sozialwissenschaftliche Altersforschung, Weinheim und München 2008
- Bohn, Felix (2010): Altersgerechte Wohnbauten – Planungsrichtlinien, Zürich 2010
- Bohn, Felix (2001): Wohnungsanpassungen bei behinderten und älteren Menschen, Zürich 2001
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2011); Wohnen im Alter – Heft 147 (Forschungen), Berlin 2011
- Everding, Dagmar (2011): Handbuch barrierefreies Bauen, Köln 2011
- Feddersen, E./Lüdtke, I. (2009): Entwurfsatlas – Wohnen im Alter, Basel 2009
- Gabriel, K. (Hrsg.)/Jäger, W. (Hrsg.)/Hoff, G.M. (Hrsg.) (2011): Alter und Altern als Herausforderung, Freiburg im Breisgau 2011
- Höpflinger, Francois (2004): Traditionelles und neues Wohnen im Alter, Zürich 2004
- Löwentraut, Frank (2012): Wohnen mit Service – Vorlesungsskript, Bad Homburg 2012
- Martin, Johannes (2008): Barrierefrei Wohnen, Hemsbach 2008
- Pohlmann, Stefan (Hrsg.) (2011): Altern mit Zukunft, Wiesbaden 2012
- Rau, Ulrike (Hrsg.) (2008): Barrierefrei Bauen für die Zukunft, Berlin 2008
- Spörri-Sartori, Rosanna (2009): Leben bis ins hohe Alter – da, wo ich zu Hause bin, Luzern 2009

Tertianum AG (Hrsg.) (2013): Impulse – Demografische Perspektiven für das Alter, Zürich 2013

Tertianum-Stiftung: Ratgeber – Wohnen im Alter, Berlingen (Jahr unbekannt)

terz – Das Gönnermagazin der Terzstiftung (2012), Nr. 1, Berlingen 2012

terzStiftung (Hrsg.) (2012): Bericht „Gemeinsam eine gute Zukunft gestalten“, Berlin-  
gen 2012

## Internetquellen

Aktion pro Eigenheim 1: [http://www.aktion-pro-eigenheim.de/haus/news/20130606\\_barrierefrei-bauen-das-muessen-bauherren-wissen.php?identifier=NeuOnline](http://www.aktion-pro-eigenheim.de/haus/news/20130606_barrierefrei-bauen-das-muessen-bauherren-wissen.php?identifier=NeuOnline), Zugriff am 03.06.2013

BFS 1: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/01/pan.html>, Zugriff am 31.05.2013

BFS 2: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/01/pan.html>, Das Panorama zu «Bevölkerung» S. 2, Zugriff am 01.06.2013

BFS 3: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/01/pan.html>, Das Panorama zu «Bevölkerung», S. 2, Zugriff am 01.06.2013

BFS 4:

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/publikationen.html?publicationID=4929>, Zugriff am 25.05.2013

BFS 5:

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/publikationen.html?publicationID=4929>, Zugriff am 25.05.2013

BFS 6: [http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-2J51&ti=Kantonsstatistik%2C+1971%2D2010%3A+Kanton%2C+demographische+Komponente%2C+Nationalit%C3%A4t%2C+Geschlecht&path=../Database/German\\_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.2%20-%20Bev%F6lkerungsstand%20und%20-bewegung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=2](http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-2J51&ti=Kantonsstatistik%2C+1971%2D2010%3A+Kanton%2C+demographische+Komponente%2C+Nationalit%C3%A4t%2C+Geschlecht&path=../Database/German_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.2%20-%20Bev%F6lkerungsstand%20und%20-bewegung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=2), Zugriff am 11.05.2013

BFS 7: [http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-2J51&ti=Kantonsstatistik%2C+1971%2D2010%3A+Kanton%2C+demographische+Komponente%2C+Nationalit%C3%A4t%2C+Geschlecht&path=../Database/German\\_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.2%20-%20Bev%F6lkerungsstand%20und%20-bewegung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=2](http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-2J51&ti=Kantonsstatistik%2C+1971%2D2010%3A+Kanton%2C+demographische+Komponente%2C+Nationalit%C3%A4t%2C+Geschlecht&path=../Database/German_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.2%20-%20Bev%F6lkerungsstand%20und%20-bewegung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=2), Zugriff am 03.05.2013

BFS 8: [http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-2J53&ti=Altersstatistik%2C+1971%2D2010%3A+Alter%2C+demographische+Komponente%2C+Nationalit%C3%A4t%2C+Geschlecht&path=../Database/German\\_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.2%20-%20Bev%F6lkerungsstand%20und%20-bewegung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=2](http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-2J53&ti=Altersstatistik%2C+1971%2D2010%3A+Alter%2C+demographische+Komponente%2C+Nationalit%C3%A4t%2C+Geschlecht&path=../Database/German_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.2%20-%20Bev%F6lkerungsstand%20und%20-bewegung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=2)

[ponente%2C+Nationalit%E4t%2C+Geschlecht&path=../Database/German\\_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.2%20-%20Bev%F6lkerungsstand%20und%20-bewegung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=2](http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-2J51&ti=Kantonsstatistik%2C+1971%2D2010%3A+Kanton%2C+demographische+Komponente%2C+Nationalit%E4t%2C+Geschlecht&path=../Database/German_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.2%20-%20Bev%F6lkerungsstand%20und%20-bewegung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=2), Zugriff am 02.05.2013

BFS 9: [http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-4A04&ti=Bev%F6lkerungsindikatoren+der+zuk%FCnftigen+Bev%F6lkerungsentwicklung+nach+Jahr+und+gem%E4ss++einem+Szenario+oder+einer+Variante%2E&path=../Database/German\\_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.2%20-%20Bev%F6lkerungsstand%20und%20-bewegung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=2](http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-4A04&ti=Bev%F6lkerungsindikatoren+der+zuk%FCnftigen+Bev%F6lkerungsentwicklung+nach+Jahr+und+gem%E4ss++einem+Szenario+oder+einer+Variante%2E&path=../Database/German_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.2%20-%20Bev%F6lkerungsstand%20und%20-bewegung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=2), Zugriff am 02.05.2013

BFS 10: [http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-4A04&ti=Bev%F6lkerungsindikatoren+der+zuk%FCnftigen+Bev%F6lkerungsentwicklung+nach+Jahr+und+gem%E4ss++einem+Szenario+oder+einer+Variante%2E&path=../Database/German\\_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.4%20-%20Zuk%FCnftige%20Bev%F6lkerungsentwicklung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=4](http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-4A04&ti=Bev%F6lkerungsindikatoren+der+zuk%FCnftigen+Bev%F6lkerungsentwicklung+nach+Jahr+und+gem%E4ss++einem+Szenario+oder+einer+Variante%2E&path=../Database/German_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.4%20-%20Zuk%FCnftige%20Bev%F6lkerungsentwicklung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=4), Zugriff am 02.05.2013

BFS 11: [http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-4A04&ti=Bev%F6lkerungsindikatoren+der+zuk%FCnftigen+Bev%F6lkerungsentwicklung+nach+Jahr+und+gem%E4ss++einem+Szenario+oder+einer+Variante%2E&path=../Database/German\\_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.4%20-%20Zuk%FCnftige%20Bev%F6lkerungsentwicklung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=4](http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-4A04&ti=Bev%F6lkerungsindikatoren+der+zuk%FCnftigen+Bev%F6lkerungsentwicklung+nach+Jahr+und+gem%E4ss++einem+Szenario+oder+einer+Variante%2E&path=../Database/German_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.4%20-%20Zuk%FCnftige%20Bev%F6lkerungsentwicklung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=4), Zugriff am 02.05.2013

BFS 12: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/01/pan.html>, S. 3, Zugriff am 29.04.2013

BFS 13: BFS, [http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-4A04&ti=Bev%F6lkerungsindikatoren+der+zuk%FCnftigen+Bev%F6lkerungsentwicklung+nach+Jahr+und+gem%E4ss++einem+Szenario+oder+einer+Variante%2E&path=../Database/German\\_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.4%20-%20Zuk%FCnftige%20Bev%F6lkerungsentwicklung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=4](http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-4A04&ti=Bev%F6lkerungsindikatoren+der+zuk%FCnftigen+Bev%F6lkerungsentwicklung+nach+Jahr+und+gem%E4ss++einem+Szenario+oder+einer+Variante%2E&path=../Database/German_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.4%20-%20Zuk%FCnftige%20Bev%F6lkerungsentwicklung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=4), Zugriff am 02.05.2013

BFS 14:

[http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/thematische\\_karten/atlas\\_de\\_la\\_vie\\_apres\\_50\\_ans/la\\_vie\\_en\\_institution/vivre\\_en\\_institution.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/thematische_karten/atlas_de_la_vie_apres_50_ans/la_vie_en_institution/vivre_en_institution.html), Zugriff am 15.06.2013

BFS 15:

[http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/thematische\\_karten/atlas\\_de\\_la\\_vie\\_apres\\_50\\_ans/la\\_vie\\_en\\_institution/vivre\\_en\\_institution.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/thematische_karten/atlas_de_la_vie_apres_50_ans/la_vie_en_institution/vivre_en_institution.html), Zugriff am 15.06.2013

BFS 16:

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/publikationen.html?publicationID=5041> (Seite 15), Zugriff am 01.06.2013

BFS 17:

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/publikationen.html?publicationID=5041> (Seite 20), Zugriff am 01.06.2013

BFS 18: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/lexi.html>, Zugriff am 01.06.2013

BFS 19:

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/publikationen.html?publicationID=5041> (Seite 18), Zugriff am 01.06.2013

BFS 20: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/lexi.html>, Zugriff am 10.06.2013

BFS 21: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/lexi.html>, Zugriff am 15.06.2013

BFS 22: [http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-2J53&ti=Altersstatistik%2C+1971%2D2010%3A+Alter%2C+demographische+Komponente%2C+Nationalit%E4t%2C+Geschlecht&path=../Database/German\\_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.2%20-%20Bev%F6lkerungsstand%20und%20-bewegung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=2](http://www.pxweb.bfs.admin.ch/Dialog/varval.asp?ma=px-d-01-2J53&ti=Altersstatistik%2C+1971%2D2010%3A+Alter%2C+demographische+Komponente%2C+Nationalit%E4t%2C+Geschlecht&path=../Database/German_01%20-%20Bev%F6lkerung/01.2%20-%20Bev%F6lkerungsstand%20und%20-bewegung/&lang=1&prod=01&openChild=true&secprod=2), Zugriff am 02.05.2013

BFS 23:

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/02/blank/key/zivilstand.html>,

Zugriff am 16.05.2013

BFS 24:

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/02/blank/key/zivilstand.html>,

Zugriff am 16.05.2013

CURAVIVA 1: <http://www.curaviva.ch/index.cfm/48A6FFAB-A21D-299A-2F7223A9C5F8405A/?method=dossier.detail&id=32B26C0D-C73C-EC18-6C28FF7F0A6940ED>, Zugriff am 15.06.2013

ESTV 1: <http://www.estv.admin.ch/dokumentation/00075/00806/index.html?lang=de>,

Der Mittelstand im Spiegel der Steuerstatistik, S. 14, Zugriff am 15.05.2013

ESTV 2: <http://www.estv.admin.ch/dokumentation/00075/00806/index.html?lang=de>,

Der Mittelstand im Spiegel der Steuerstatistik, S. 14, Zugriff am 15.05.2013

inka reiter fotodesign 1: <http://www.inkareiter.de/galerie/ferienwohnung.zip>, Zugriff am 21.06.2013

inka reiter fotodesign 2: <http://www.juergenkupferschmid.de/fotos.zip>, Zugriff am 21.06.2013

inka reiter fotodesign 3: <http://www.juergenkupferschmid.de/fotos.zip>, Zugriff am 21.06.2013

KDA 1: <http://www.kda.de/bedarfsgerechte-wohnangebote-ausbauen.html>, Zugriff am 27.05.2013

KDA 2: <http://www.kda.de/bedarfsgerechte-wohnangebote-ausbauen.html>, Zugriff am 27.05.2013

K-Tipp 1:

[http://www.ktipp.ch/themen/beitrag/1017837/17\\_000\\_Franken\\_pro\\_Monat\\_fuer\\_einen\\_Platz\\_im\\_Pflegeheim](http://www.ktipp.ch/themen/beitrag/1017837/17_000_Franken_pro_Monat_fuer_einen_Platz_im_Pflegeheim), Zugriff am 10.06.2013

Krea Badshop 1:

[http://www.badko.de/shop/category\\_BARRIEREFREIE%2520BADEWANNEN%252C%2520BADEWANNEN%2520MIT%2520T%25C3%25BCR/SITZBADEWANNE-MIT-T%C3%BCR-BADEWANNEN-MIT-T%25C3%25BCR---BARRIEREFREIE-BADEWANNEN-MIT-EINSTIEG.html?sessid=GDk4dJFpofAJiZXOoiKd9C8ufozpYXhwcfPdAbpdjJfm8FfkA4RvMFqnCsy9cYY0&shop\\_param=cid%3D%26](http://www.badko.de/shop/category_BARRIEREFREIE%2520BADEWANNEN%252C%2520BADEWANNEN%2520MIT%2520T%25C3%25BCR/SITZBADEWANNE-MIT-T%C3%BCR-BADEWANNEN-MIT-T%25C3%25BCR---BARRIEREFREIE-BADEWANNEN-MIT-EINSTIEG.html?sessid=GDk4dJFpofAJiZXOoiKd9C8ufozpYXhwcfPdAbpdjJfm8FfkA4RvMFqnCsy9cYY0&shop_param=cid%3D%26), Zugriff am 20.07.2013

OBSAN 1:

<http://www.obsan.admin.ch/bfs/obsan/de/index/04/01/blank/blank/blank/05/09.indicator.149040.html?open=149001,149003#149003>, Zugriff am 09.06.2013

OBSAN 2: [www.obsan.admin.ch/bfs/obsan/de/index/01/01.Document.143032.pdf](http://www.obsan.admin.ch/bfs/obsan/de/index/01/01.Document.143032.pdf), S. 1, Zugriff am 15.06.2013

OBSAN 3: [www.obsan.admin.ch/bfs/obsan/de/index/01/01.Document.143032.pdf](http://www.obsan.admin.ch/bfs/obsan/de/index/01/01.Document.143032.pdf), S. 1, Zugriff am 15.06.2013

Progaiserwald 1: <http://www.progaiserwald.ch/wohnen-im-alter.html>, Zugriff am 15.06.2013

Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen 1: [http://www.hindernisfrei-bauen.ch/bauvorschriften\\_d.php#verordnung](http://www.hindernisfrei-bauen.ch/bauvorschriften_d.php#verordnung), Zugriff am 20.06.2013

Socialinfo 1: <http://www.socialinfo.ch/cgi-bin/dicopossoode/show.cfm?id=462>, Zugriff am 15.06.2013

## **Anhang**

### **Anhang 1: Interviewpartner**

Die Interviews wurden mit den folgenden Experten im Bereich Wohnen im Alter durchgeführt:

- Blum Peter, Dr. sc. math. ETH, CFA, Chief Risk Officer, Suva, 12.07.2013
- Kupferschmid Jürgen, terzStiftung, Leiter Öffentlichkeitsarbeit + terzMAGAZIN, 31.05.2013
- Künzli René, terzStiftung, Präsident, 31.05.2013
- Lehmann Adrian, Credit Suisse AG, Product Manager Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, 20.06.2013

## **Anhang 2: Interviewleitfaden**

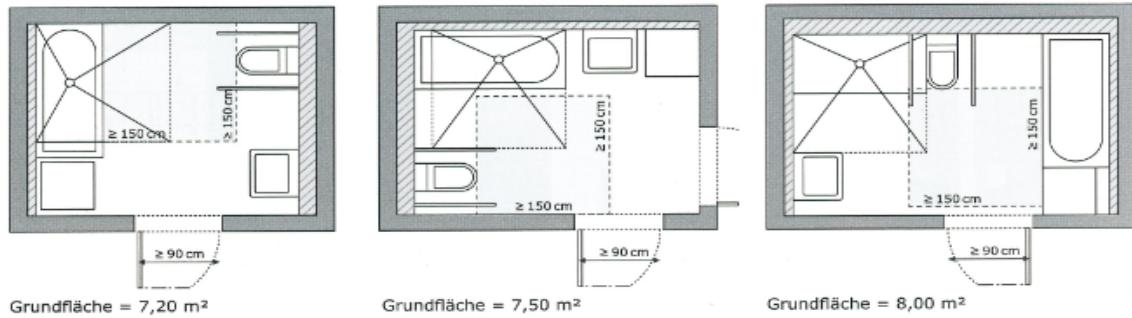
1. Welche Phasen des Alters unterscheiden Sie (Beschreibung Alterungsprozess und seine Phasen)?
2. Definition Pflegebedürftigkeit
3. Ab welchem Grad / Zeitpunkt sind Menschen pflegebedürftig?
4. Wie definieren Sie Morbidität?
5. Wie hoch sind die Kosten pro Person für betreutes Wohnen pro Jahr?
6. Wie hoch sind die Kosten pro Person für eine Person in einem Alters- und Pflegeheim (privat und staatlich) pro Jahr im Durchschnitt?
7. Wie hoch ist das durchschnittliche Vermögen eines Schweizers bei Eintritt ins Rentenalter?
8. Wie lange dauert es, bis der Überlebende sein Vermögen überlebt (z.B. durchschnittlich CHF 150'000.--)?
9. Welches sind die Erfolgsfaktoren für barrierefreies Wohnen?
10. Wie hoch sind die Mehrkosten für eine barrierefreie Wohnung?
11. Welches sind die sozioökonomischen Auswirkungen der fehlenden Barrierefreiheit?
12. Was sind Erfahrungswerte in Bezug auf den Umbau einer nicht barrierefreien Wohnung in eine barrierefreie Wohnung?
13. Wie hoch schätzen die Investitionschancen für barrierefreies Wohnen in der Schweiz ein (Anzahl Stück und Volumen)?

14. Wie viele Menschen ab 65 Jahren leben in

- ihren Wohnungen
- in betreutem Wohnen
- barrierefreien Wohnungen
- Concierge Wohnen?

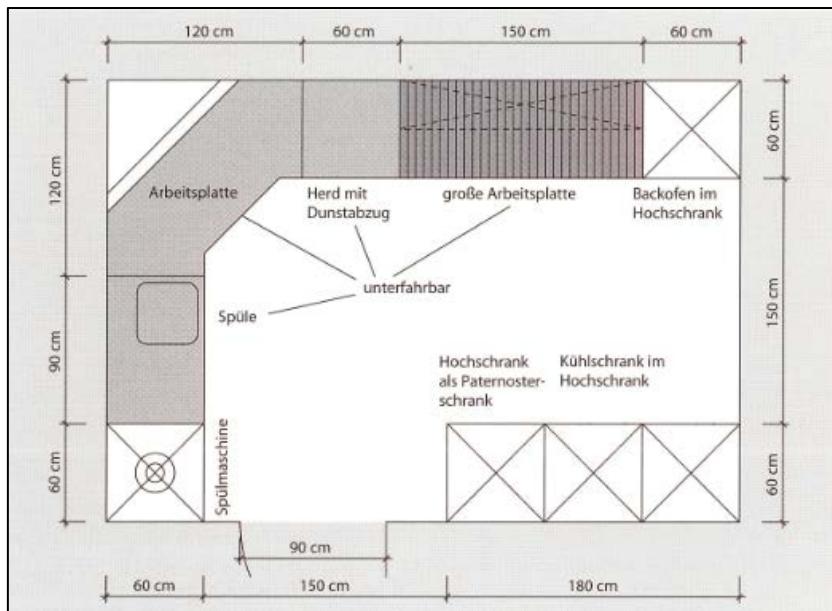
### Anhang 3: Beispiele für barrierefreie Grundrisse

#### Badezimmer



Quelle: Rau 2008, S. 151

#### Küche



Quelle: Everding 2011, S. 73

## Wohnungsgrundrisse



Quelle: Rau 2008, S. 257

## Anhang 4: Preisliste „Hausbetreuungsdienst für Stadt und Land AG“, Bern



HAUSBETREUUNGSDIENST \ ASSISTANCE À DOMICILE / ASSISTENZA A DOMICILIO  
für Stadt und Land \ pour la ville et la campagne / per la città e la campagna

### Tarife: Haushalt – Betreuung – Pflege

Kanton Zürich

	Std. – Ansätze (ohne MWSt.)	Std. – Ansätze (inkl. 8 % MWSt.)
<b>Haushalthilfe und Betreuung</b>		
Haushaltarbeiten (Mo - Fr)	45.90	49.55
Haushaltarbeiten (Sa / So)	49.30	53.25
Betreuung tagsüber (Mo - Fr)	45.90	49.55
Betreuung tagsüber (Sa / So)	49.30	53.25
<b>Pflege (KLV 7.2)</b>		
Abklärung und Beratung	76.55	
Behandlungspflege	65.25	
Grundpflege	53.55	
<i>Patientenbeteiligung gemäss kantonaler, gesetzlicher Regelung</i>	10%	
<b>Nachteinsätze</b>		
Nachtwache (Mo - Fr 21.00 - 7.00)	60.00	64.80
Nachtwache (Sa / So 21.00 - 7.00)	65.00	70.20
Schlafpikett (Mo - Fr 21.00 - 7.00) pauschal	340.00 / Nacht	367.20 / Nacht
Schlafpikett (Sa / So 21.00 - 7.00) pauschal	380.00 / Nacht	410.40 / Nacht
<b>Weitere Leistungen</b>		
Frühlings- und/oder Fensterreinigung (ohne Material)	60.00	64.80
Hausbetreuung während Ferien, Abwesenheiten, etc.	18.00 ¼ Std.	19.45 ¼ Std.
Zusätzliche Administration / Beratung (Mo - So)	49.00	52.90
24h-Einsatz	Preis auf Anfrage	
<b>Spesen</b>		
Spesen-Pauschale pro Einsatz	7.00	7.55
Kilometerentschädigung Auto	0.80 / km	0.85 / km
öffentl. Verkehr (Bus, Tram, SBB, Postauto etc.)	nach Aufwand	
<i>Verrechnet werden entweder die Spesen-Pauschale, die Kilometer-entschädigung oder die Kosten des öffl. Verkehrs. Als Mindestbetrag pro Einsatz gilt jedoch in jedem Fall die Pauschale.</i>		

Akut- und Übergangsplege AÜP: Bedingungen, Tarife und weitere Informationen erhalten Sie direkt bei unseren Filialen.

Gültig ab 01.01.2013

### Pflege, Betreuung und Hilfe im Haushalt - alles aus einer Hand - auch in Ihrer Region

Zürich: 044 342 20 20 - Winterthur: 052 212 03 69 - Meilen: 044 923 27 23 - Horgen: 044 725 21 25  
Dietikon: 044 740 50 00 - Bülach: 044 860 03 33 - Wetzikon: 044 930 01 10 - Affoltern a. A.: 044 760 03 44

Hausbetreuungsdienst für Stadt und Land AG - Generaldirektion - Schwarztorstrasse 69 - Postfach 475 - 3000 Bern 14  
Tel. 031 326 61 61 - Fax 031 326 61 60 - [www.homecare.ch](http://www.homecare.ch)

## Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Investitionschancen und bauliche Herausforderungen im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung in der Schweiz“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Rotkreuz, den 31. Juli 2013

---



Samuel Egger