

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Wirtschaft

Joëlle Zimmerli, Markus Schmidiger (Hrsg.)

Demografie und Wohnungswirtschaft

Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt

Schriften aus dem Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Band 31

Verlag IFZ — Hochschule Luzern

Demografie und Wohnungswirtschaft

Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt

Herausgegeben von
Joëlle Zimmerli
Markus Schmidiger

Verlag
Verlag IFZ — Hochschule Luzern
Grafenauweg 10
Postfach 7344
CH-6302 Zug
www.hslu.ch/ifz

Korrektorat
Nicole Habermacher, punkto

Gestaltung
Kerstin Landis
Scott Vander Zee
(Hubertus Design)

Druck
Druckerei Odermatt AG

Bindung
Buchbinderei An der Reuss AG

Schriften
Berthold Akzidenz Grotesk
FS Albert (Cover)

Papier
Munken Print White

Copyright
 ©2016 Verlag IFZ — Hochschule Luzern

ISBN
 978-3-906488-58-5

Platinsponsoren
halter

tertianum gruppe

 **wincasa**

Goldspensoren
Age —
Stiftung

Wohnen und
 Älterwerden

MOBIMO
 Leidenschaft für Immobilien

VITA

 **Zürcher**
Kantonalbank

 Schweizerische Eidgenossenschaft
 Confédération suisse
 Confederazione Svizzera
 Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
 Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

	Vorwort	5
1	Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt	7
2	Stresstest auf veränderte Nachfrage	13
	<i>Joëlle Zimmerli, Hochschule Luzern</i>	
2.1	Eine Entwicklung — zwei Perspektiven	15
2.2	Kenntnis der Zielgruppen	17
	Wohnformen: Selbstbestimmt	
	Wohnqualitäten: Sicherheitsorientiert	
	Wohnungssuche: Selbständig	
2.3	Strategien	21
	Konzentration auf das Bauwerk — wenig aktive Liegenschaftsverwalter	
	Blockade an den Schnittstellen	
2.4	Robustheit des Angebots	27
	Entwicklung von Liegenschaften	
	Bewirtschaftung des Immobilienbestands	
	Vermarktung von Wohnraum	
2.5	Lituratur	67
3	Fallstudien	69
3.1	Demografie in «unserer kleinen Stadt» im Limmatfeld Dietikon	73
	<i>Thomas Häusler, Halter Entwicklungen AG</i>	
3.2	Nachbarschaftliche Haus- oder Wohngemeinschaften: Ein Trend mit Potenzial?	89
	<i>Simone Gatti, Fachrau Altersarbeit</i>	
3.3	Wohnen mit Services — Services in vielen Lebenslagen	99
	<i>Alexandra Bay, Wincasa/Tertianum</i>	
3.4	Ereignisorientierte Unterstützung zu Hause	115
	<i>Tamara Renner, Spitex Stadt Luzern</i>	
3.5	Wohnraumvermarktung im Wandel	125
	<i>Fabienne Egloff, Homegate AG</i>	
3.6	Wohnen im Alter unter dem Einfluss von Babyboom und Pillenknick	131
	<i>Fredy Hasenmaile, Credit Suisse</i>	
4	Synthese	143
	<i>Joëlle Zimmerli, Hochschule Luzern</i>	
4.1	Thesen zum demografischen Wandel	145
4.2	Bilanz zu den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt	152
5	Autorenporträts	155

Vorwort

Das Thema Wohnen im Alter beschäftigt nicht nur viele Städte, Gemeinden und Politiker, sondern auch die Immobilienwirtschaft. Es wird vermutet, dass der Megatrend «Alterung der Gesellschaft» grosse Auswirkungen auf Angebot und Nachfrage haben wird. Unternehmen und Kommunen versuchen sich dementsprechend richtig zu positionieren.

Umso erstaunlicher ist der Befund unserer Studie, dass viele Akteure die Tragweite des Themas noch zu wenig gut verstehen. Das tradierte Bild des gebrechlichen und hilfsbedürftigen älteren Menschen dominiert den Begriff des Wohnens im Alter. Diese Vorstellung entspricht jedoch nicht den heutigen älteren Personen und noch viel weniger den Babyboomern, die das künftige Pensionsalter prägen: eine selbstbestimmte, freiheitsliebende, individualisierte und körperlich bis ins hohe Alter fitte Generation.

Die vorliegende Arbeit kombiniert eine bei Akteuren der Immobilienbranche durchgeführte Befragung mit Nachfragestudien und sechs Fallbeispielen. Indem sie damit sowohl die Nachfrage — wie auch die Angebotsseite des Marktes untersucht, zeigt sie wichtige, ungenutzte Potenziale und Fehlannahmen der Immobilienbranche auf. Sie bereitet damit für die verschiedensten Akteure den Boden, ihre Angebote besser auf die Bedürfnisse der älter werdenden Generation zuzuschneiden und zukunftsgerichtete Angebote zu erstellen.

Die Praxispartner, namentlich Halter Immobilien, Wincasa und Tertianum als Platin-Partner und Age Stiftung, Mobimo Management AG, Vita Versicherung und Zürcher Kantonalbank haben mit ihren Inputs und ihrer finanziellen Unterstützung dieses Vorhaben möglich gemacht. Dafür danken wir den verantwortlichen Personen herzlich.

Diese Studie wirft einen ersten Blick auf den Immobilienmarkt im demografischen Wandel. Sie macht den Auftakt zu einer Reihe, die jährlich mit vertiefenden und ergänzenden Beiträgen fortgesetzt wird.

Wir hoffen, Ihnen, liebe Leserin, lieber Leser, mit der vorliegenden Publikation wertvolle Hinweise für Ihre praktische Tätigkeit geben zu können.

**Hochschule Luzern
Institut für Finanzdienstleistungen Zug — IFZ**

**Prof. Dr. Markus Schmidiger
Leiter CC Immobilienmanagement**

**Dr. Joëlle Zimmerli
Studienleiterin**