Künftigen Senioren fehlen 400’000 altersgerechte Wohnungen

Die Alten von morgen gehen später ins Heim. Damit sie aus ihren grossen Häusern und Wohnungen ausziehen, braucht es bis 2040 neue barrierefreie Angebote.

Isabel Strassheim, Publiziert: 23.10.2025, 17:30

Viele ältere Paare oder Alleinstehende leben in Einfamilienhäusern, die nicht unbedingt altersgerecht sind. Foto: Marc Dahinden

In Kürze:

- Die Zahl der über 65-Jährigen steigt bis 2040 auf rund 2,38 Millionen Menschen.
- Besonders knapp sind 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen für Seniorinnen und Senioren.
- Was bislang noch als Nischenmarkt gilt, könnte zu «einer zentralen Säule» des Schweizer Immobilienmarkts werden.
- Altersgerechte Wohnungen versprechen trotz höherer Investitionen stabile Mieteinnahmen.

Soll der Immobilienmarkt dem Wohnbedarf folgen, dann müsste in der Schweiz in den nächsten Jahren nicht für Familien, sondern für ältere Menschen gebaut werden. Denn nicht die Zahl der jungen Leute, sondern die der über 65-Jährigen nimmt bis 2040 am stärksten zu. In Zukunft braucht es mehr barrierefreie, kleinere Wohnungen.

«Der demografische Wandel ist in der Gesellschaft immer stärker zu spüren», sagt Corinne Dubois von Wüest Partner. Sie ist Mitautorin der neuen Studie «Wohnen im Alter», mit der der Immobilienberater neue Einblicke in dieses Segment gibt.

Derzeit machen die über 65-Jährigen rund 20 Prozent der Schweizer Bevölkerung aus. Bis 2040 steigt die Zahl der über 65-Jährigen auf nahezu 2,38 Millionen Personen, so die Prognose von Wüest Partner. Dies sind 650’000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner – deutlich mehr als die heutige Bevölkerung der Stadt Zürich. Kommt hinzu, dass die neue Seniorengeneration länger gesund bleibt und später ins Pflegeheim eintritt. Sie lebt länger in ihren Wohnungen, als das bislang der Fall war.

Für die Immobilienbranche sei die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen eine Chance. Was bislang noch als Nischenmarkt gilt, könnte sich zu «einer zentralen Säule» des Schweizer Immobilienmarkts entwickeln. Doch auch Junge, die auf ein günstiges Einfamilienhaus hoffen, könnten profitieren: Gibt es für ältere Leute attraktive, erschwingliche Alternativen, könnten viele aus ihren zu gross gewordenen Wohnungen und Einfamilienhäusern ausziehen und das Wohnkarussell wieder in Schwung kommen. Wie eine Studie von Raiffeisen zeigte, ist die Wohneigentumsquote bei Babyboomern am höchsten. «Für sie fehlen derzeit neue Optionen», so Dubois.

Grundsätzlich braucht es mehr altersgerechte Wohnungen. «Die rapide wachsende Zahl an älteren Menschen mit genügend geeignetem Wohnraum zu versorgen, ist sowohl eine gesellschaftliche Herausforderung als auch eine Chance für die Immobilienbranche», sagt Dubois.

Altersgerechte Wohnungen sind gefragt

Bis 2040 werden laut Wüest Partner rund 393'000 zusätzliche altersgerechte Wohnungen benötigt. Nicht alle müssten neu gebaut werden: Ein Teil des künftigen Angebots kann auch aus bestehenden Wohnungen stammen, die etwa durch Renovationen oder Umnutzungen angepasst werden.

Besonders knapp seien 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen – die bevorzugte Grösse vieler Seniorinnen und Senioren, aber auch von Jüngeren. Deren Inseratebestand sei in den letzten vier Jahren um rund 40 Prozent geschrumpft.

Am häufigsten leben Seniorinnen und Senioren in einer regulären Mietwohnung. Diese könne altersgerecht angepasst werden: mit barrierearmen Zugängen, bodengleicher Dusche und Handläufen. «Mit zunehmendem Alter steigt jedoch die Wahrscheinlichkeit, im Alltag Unterstützung zu benötigen, entsprechend muss das Angebot an Wohnformen breit und anpassungsfähig sein und auch ambulante Leistungen wie Alterswohnen mit Service zur Verfügung stellen», so Dubois.

Pflege- und Serviceleistungen sollten bereits in der Projektentwicklung mitgedacht werden – in vielen Fällen in Kooperation mit professionellen Dienstleistern. Die Eigentümer müssen dafür nicht selbst Anbieter werden, sollten aber geeignete Flächen, flexible Grundrisse sowie die Infrastruktur vorsehen.

Seniorinnen und Senioren meist mit hohem Mietkostenanteil

Rentnerpaare in herkömmlichen Wohnungen wenden derzeit im Schnitt weniger als ein Viertel ihres Einkommens für das Wohnen auf. Für alleinstehende Rentner ist die Lage vor allem bei Mietern angespannt: Über die Hälfte überschreitet bei den Wohnkosten die kritische Schwelle von einem Drittel des Bruttohaushaltseinkommens. Besonders hoch ist die Wohnkostenbelastung in der Grossregion Zürich, in der Innerschweiz sowie in Teilen des Tessins.

Investitionen in altersgerechte Wohnungen oder Pflegeheime gelten oft als soziales Engagement. «Die Miete muss nicht immer hoch sein, denn bei kleineren Wohnungen spielt für die Vermieter die grössere Zahl an Wohnungen eine entscheidende Rolle», sagt Dubois. Trotz höherer Investitionen für eine altersgerechte Ausstattung sei zudem mit stabilen Mieteinnahmen zu rechnen, eben da ein hoher Bedarf zu erwarten sei.

Die Initiative „Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht“ greift dieses Themen auf.

Neben dem Baurecht ist die Bereitstellung von zahlbaren und altersgerechten Wohnungen Inhalt der Initiative.