

# 13 Räumliche Entwicklung und Umzugsbereitschaft der Babyboomer

Joëlle Zimmerli

Anders als ihre Vorgängergenerationen sind alternde Babyboomer eher bereit, umzuziehen, bevor sie pflegebedürftig werden. Wohnmobilität findet allerdings nur statt, wenn sie einen echten Mehrwert für den Lebensabschnitt nach der Pensionierung generiert. Für die Raumplanung ist die bedarfsgerechtere Nutzung des bestehenden Wohnraums eine Herausforderung – und eine Chance, die bauliche Verdichtung sanft voranzutreiben.



## Demografie als Chance für eine dynamische Siedlungsentwicklung

Die meisten Babyboomer und viele ihrer Eltern leben heute als Ein- oder Zweipersonenhaushalte in Wohnsituationen, die ursprünglich für Familien geplant wurden. Mit mehr als 75 Quadratmetern Wohnfläche pro Kopf nutzen über 65-jährige Einfamilienhausbewohner heute durchschnittlich 40 Quadratmeter mehr als ein Haushalt mit Kindern (Hofer et al. 2011: 15). Der demografische Wandel führt dazu, dass die Anzahl älterer Haushalte über die nächsten zehn Jahre stark zunehmen wird. Obwohl ältere Menschen dank ihrer steigenden Lebenserwartung und besseren Gesundheit schon heute deutlich länger zu Hause leben (Höpflinger & Hugentobler 2003), bedeutet dies aber nicht zwingend, dass sie immer mehr Wohnfläche in Anspruch nehmen werden.

Anders als ihre Eltern sind alternde Babyboomer bereit, umzuziehen, lange bevor sie pflegebedürftig werden – falls sie mit dem Umzug Impulse für einen neuen Lebensabschnitt erhalten. Ihre Bereitschaft, nach der Pensionierung über die Bücher zu gehen und ihre Wohnansprüche und Wohnbedürfnisse zu überdenken, eröffnet der Raumplanung neue Möglichkeiten, die Siedlungsentwicklung nach innen (ARE 2013) voranzutreiben. Weil es heute keine Hebel gibt, den individuellen Raumverbrauch mit raumplanerischen Massnahmen einzugrenzen – dieser entwickelt sich bisher im Gleichschritt mit dem Wohlstandswachstum und dem demografi-



schen Trend zu mehr Einpersonenhaushalten – wird das Wohnungsangebot laufend erweitert. Mit der Förderung von Umzügen – oder Wohnmobilität – kann der heute bereits vorhandene Wohnraum bedarfsgerechter genutzt werden. Wenn alternde Babyboomer umziehen, schaffen sie jüngeren Generationen Zugang zu familienfreundlichem Wohnraum.

Die Förderung von Wohnmobilität soll nicht darauf abzielen, ältere Menschen aus ihrer vertrauten Umgebung zu verdrängen oder sie zum Verzicht auf Wohnqualität zu drängen. Mit der Förderung von Wohnmobilität soll vielmehr erreicht werden, dass ältere Menschen eine Chance haben, auf den Auszug der Kinder, die Pensionierung, Trennungen oder den Verlust ihrer Partner zu reagieren. Damit Wohnmobilität und eine Siedlungsentwicklung nach innen stattfinden können, müssen ältere Menschen aber (neue) Wohnsituationen finden, die den Bedürfnissen nach der Familien- und Erwerbsphase entsprechen.

Wie es um die Bereitschaft zur Wohnmobilität steht und wie die Bedürfnisse der Babyboomer aussehen, hat eine repräsentative Befragung von 1200 über 50-jährigen Personen in den Kantonen Aargau und Zürich untersucht (Zimmerli 2012). Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser Befragung vorgestellt. Anschliessend werden anhand einer qualitativen Studie die Kriterien eines mobilitätsfördernden Wohnungsangebots erläutert.

## Morgen ist nicht wie gestern: Die Bereitschaft zur Wohnmobilität im Alter nimmt zu

Die generelle Umzugsbereitschaft wurde mit einer einfachen Frage gemessen: „Kommt ein Umzug für Sie generell in Frage oder überhaupt nicht?“ Dieselbe Frage wurde in der Deutschen Wohnungsstudie aus dem Jahr 2006 gestellt, sodass auch unter Berücksichtigung der geografischen und institutionellen Unterschiede ein Vergleich möglich ist (Krings-Heckemeier et al. 2006). Mit der Frage werden nicht konkrete Umzugsabsichten gemessen, sondern die Bereitschaft, sich vor der Pflegebedürftigkeit nochmals auf eine Veränderung in der Wohnsituation einzulassen.

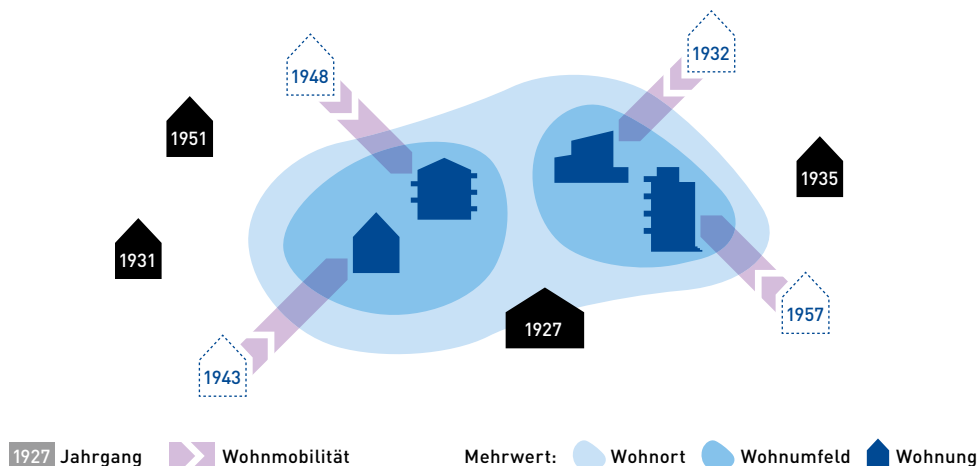
Abbildung 13.2 zeigt, dass im Durchschnitt für 43% der über 50-jährigen Aargauer und Zürcher ein weiterer Umzug generell in Frage kommt. Dies liegt weit über dem Wert von 30%, der vor sechs Jahren in Deutschland gemessen wurde (Krings-Heckemeier et al. 2006). Dieses Ergebnis scheint zu bestätigen, dass ältere Personen in Deutschland sesshafter sind als Schweizer Haushalte (Kohli et al. 2005). Wird der Durchschnittswert für die Schweiz nach Jahrgangskohorten aufgeschlüsselt, zeigt sich weiter, dass die Umzugsbereitschaft mit zunehmendem Alter abnimmt. Abbildung 13.2 vermittelt aber auch, dass sich über die Hälfte der Befragten in der jüngsten Kohorte einen weiteren Umzug generell vorstellen. Trotzdem trägt der Schluss,

13.2



## Faktoren der Wohnmobilität im Alter Generationenzugehörigkeit und Mehrwert durch Umzug

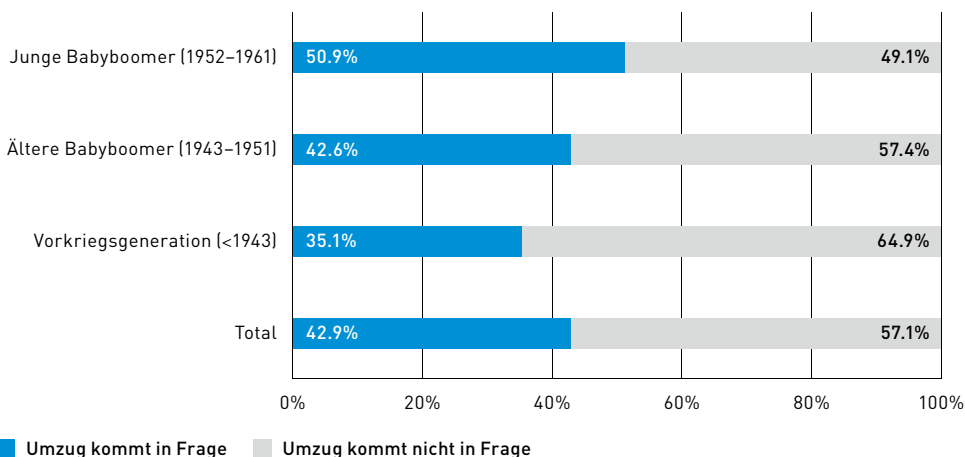
13.1 



Bedeutet der Wechsel von Wohnung, Wohnort und -umfeld einen Mehrwert für den kommenden Lebensabschnitt, wird ein Umzug wahrscheinlich. Die Bereitschaft dafür ist unter Babyboomern (1943 bis 1966) höher als bei der Vorgängergeneration.  
Quelle: Eigene Darstellung

## Wohnmobilität und Generationenzugehörigkeit Umzugsbereitschaft im Alter 50+ (Aargau und Zürich 2011)

13.2 



In den Kantonen Aargau und Zürich kommt 2011 ein Umzug für rund 43% der Personen im Alter 50+ in Frage. Die Umzugsbereitschaft ist jedoch bei der Vorkriegsgeneration am tiefsten (35%) und bei den jungen Babyboomern am grössten (51%).  
Quelle: Zimraum, Raum + Gesellschaft, Befragung Wohnen 50+ 2011

dass die Bevölkerung mit zunehmendem Alter weniger mobil wird und im vertrauten Heim alt werden möchte.

Eine statistische Auswertung der Daten zeigt, dass ein differenzierterer Ausblick auf die zukünftige Umzugsbereitschaft notwendig ist: Alter hat keinen signifikanten Einfluss auf die Umzugsbereitschaft. Das heisst, die Umzugsbereitschaft sinkt wegen Merkmalen, die heute mit dem Alter einhergehen.

Dazu zählt in erster Linie der Bildungshintergrund. Je höher der Bildungsabschluss ist, desto höher ist die Umzugsbereitschaft. Mit der Bildungsexpansion in den 1960er-Jahren ist das Bildungsniveau in allen Gesellschaftsschichten, insbesondere bei den Frauen, stark angestiegen (Buchmann et al. 2002; Hecken 2006). Das heisst, dass besser gebildete Babyboomer voraussichtlich weniger sesshaft sein werden als die Vorkriegsgeneration.

Das zweite Merkmal ist die Integration in den Arbeitsmarkt. Erwerbstätige haben eine höhere Umzugsbereitschaft als Pensionierte. Allerdings spielt nicht nur die Integration in den ersten Arbeitsmarkt eine Rolle. Auch diejenigen, die nach dem formellen Pensionsalter einer nachberuflichen Tätigkeit oder einem sonstigen Engagement nachgehen, sind umzugsbereiter als jene, die in den Ruhestand treten. Bereits heute zeichnet sich im Freiwilligenmonitoring ab, dass ein substanzieller Teil der Babyboomer über das Pensionsalter hinaus gesellschaftlich engagiert und damit mobil bleibt (Schön-Bühlmann 2011).

Schliesslich haben Frauen eine signifikant höhere Umzugsbereitschaft als Männer. Der Geschlechterunterschied zeigt sich allerdings nur bei Einfamilienhaus-Haushalten aus der Vorkriegsgeneration. Damit liegt die Erklärung wohl in einem veränderten Bezug zum Eigentum. Männer aus der Vorkriegsgeneration identifizieren sich stark mit ihrem Haus, das sie sich im Erwerbsleben erarbeitet haben, und wollen es als Statussymbol behalten. Ihre Ehefrauen äussern hingegen den Wunsch, mit dem Verkauf des Hauses den Haushaltsaufwand und die Gartenarbeit reduzieren zu können (Zimmerli 2012).

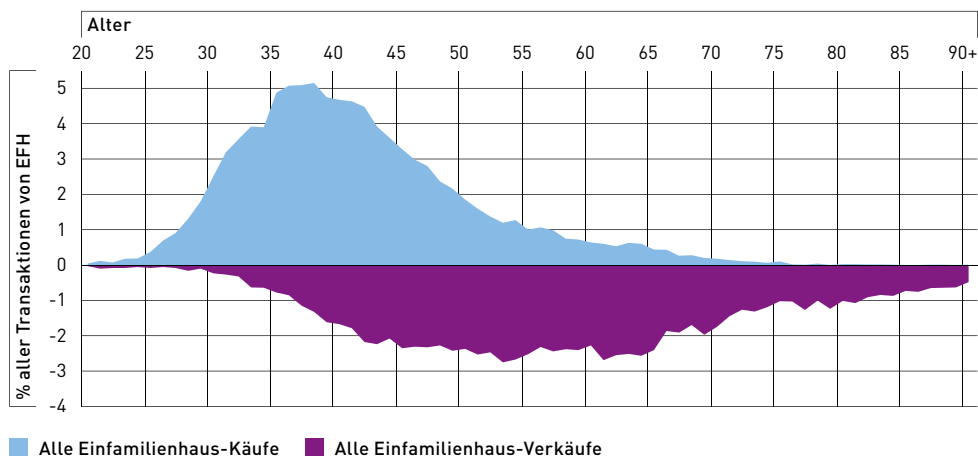
Untermauert wird die Beobachtung auch von den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Eine Studie des Kantons Zürich zeigt auf, dass immer mehr Altbauten zum Verkauf stehen (Rey 2012).

Abbildung 13.3 zeigt, dass Einfamilienhäuser in der "Empty Nest"-Phase, also wenn Kinder ausgezogen sind, und kurz nach der Pensionierung in hohem Anteil verkauft werden. Stockwerkeigentum bleibt dagegen bis im Alter von 70 Jahren attraktiv: Unternutzte Einfamilienhäuser werden also schon heute gegen besser nutzbare Geschosswohnungen im Stockwerkeigentum getauscht (Rey 2012).



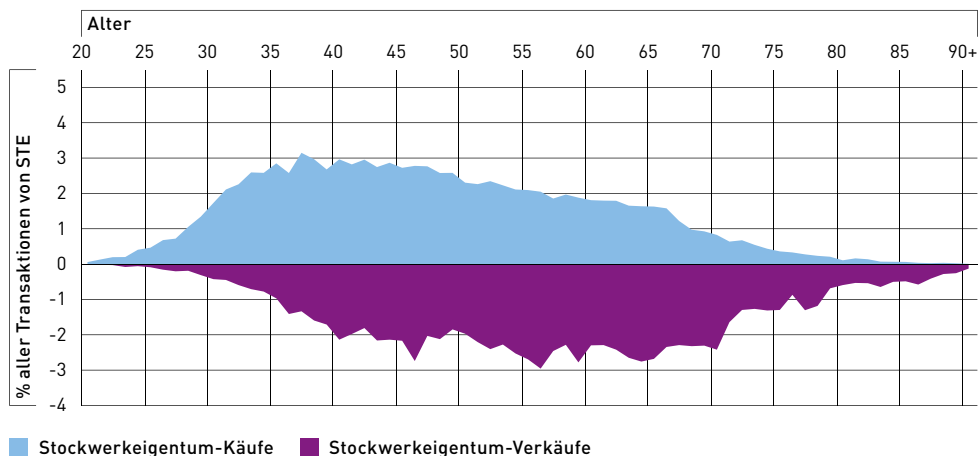
Aufschlussreich ist weiter, dass sich Erfahrungen mit Umzügen, die aus partnerschaftlichen Gründen gemacht wurden, positiv auf die Umzugsbereitschaft im Alter auswirken. Ältere Personen mit einer Patchwork-Biografie, die wegen einer Trennung, einer Scheidung oder auch einer neuen Partner-

## Kauf und Verkauf von Einfamilienhäusern 2007 bis 2012 (Kanton Zürich) Altersgruppenanteile an der Gesamtheit der Transaktionen



Die Zürcher Transaktions-Daten von 2007 bis 2012 weisen darauf hin, dass Einfamilienhäuser (EFH) in der «Empty Nest»-Phase, also nach dem Auszug der Kinder und kurz nach der Pensionierung, in hohem Anteil verkauft werden.  
Quelle: Rey 2012: 7

## Kauf und Verkauf von Stockwerkeigentum 2007 bis 2012 (Kanton Zürich) Altersgruppenanteile an der Gesamtheit der Transaktionen



Die Zürcher Transaktions-Daten von 2007 bis 2012 zeigen: Der Anteil der älteren Altersgruppe an der Gesamtheit der Stockwerkeigentumskäufer ist beachtlich. Der Erwerb von Stockwerkeigentum (STE) bleibt auch in der nachberuflichen Lebensphase attraktiv.  
Quelle: Rey 2012: 7

schaft schon einmal umgezogen sind, sind auch im Alter offener für einen weiteren Umzug (Zimmerli 2012). Das gilt nicht nur für ältere Singles, sondern auch für Personen, die wieder in einer Partnerschaft sind. Scheidungsraten und Lebensabschnittspartner sind in der Generation der Babyboomer weitaus verbreiteter als in der Vorkriegsgeneration und werden künftig zur Wohndynamik im Alter beitragen (Cotter 2009).

Verschiedene Merkmale haben keinen signifikanten Einfluss auf die Umzugsbereitschaft, auch wenn sie auf den ersten Blick naheliegend wären. Dazu zählen das Haushaltseinkommen und der subjektiv empfundene Gesundheitszustand. Auch wer nach dem 50. Lebensjahr bereits einmal umgezogen ist und damit die Möglichkeit hatte, die Wohnsituation veränderten Bedürfnissen anzupassen, ist deswegen nicht weniger offen für einen weiteren Umzug.

### **Zwischenfazit: Keine lineare Extrapolation für die Zukunft**

Die Ergebnisse aus der Studie lassen den Schluss zu, dass in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren ein substanzielles Potenzial für Wohnmobilität im Pensionsalter vorhanden ist. Die Babyboomer zählen zwar zu den „Suburbaniten“, die sich mit der Familiengründung das Haus im Grünen eingerichtet haben (Glasze & Graze 2007). Sie unterscheiden sich aber in ihren Lebensformen, ihrem Umgang mit Mobilität und Eigentum signifikant von der Generation ihrer Eltern. Es wäre falsch, vom Verhalten der heute über 70-Jährigen linear auf das Verhalten der zukünftig über 70-Jährigen zu schliessen.

Die Unterschiede bereits heute aufzudecken, ist allerdings mit methodischen Schwierigkeiten verbunden. Babyboomer werden erst seit 2008 in der Altersgruppe der über 65-Jährigen erfasst. In empirischen Studien, die homogene Altersgruppen untersuchen, geht ihr Umzugsverhalten deshalb „im Rauschen“ der älteren Jahrgänge unter. Unterschiede sind nur dann erkennbar, wenn Jahrgangskohorten auseinandergelassen und über die letzten Jahrzehnte verglichen werden.

Die Erwartung, dass alles bleibt, wie es war, kann zur selbsterfüllenden Prophezeiung werden. Wohnmobilität im Alter wird faktisch gehemmt, wenn kein bedürfnisgerechtes Angebot besteht oder entsteht. Welcher Mehrwert die Wohnmobilität im Alter fördern kann, wird im nächsten Abschnitt anhand einer bisher unveröffentlichten Studie näher erörtert.

### **Nur wenn der Mehrwert auf allen Ebenen stimmt**

Im Alter entfallen häufige Umzugsgründe wie die Entstehung einer neuen Lebensgemeinschaft, die Vergrösserung der Familie oder der Antritt einer

neuen Stelle (Gysel 2010). Deshalb muss ein Umzug sehr viel stärker auf Eigeninitiative beruhen. Gleichzeitig erhält das Wohnen nach der Pensionierung eine grössere Bedeutung, weil mehr Zeit zu Hause verbracht wird (siehe Kapitel 5.1 sowie Höpflinger 2009). Ziehen ältere Personen einen Umzug in Erwägung, haben sie deshalb hohe Erwartungen an die neue Wohnsituation. Gleichzeitig treten sie auf dem Wohnungsmarkt in Konkurrenz zu jungen Wohnungssuchenden, die ihre Entscheidung häufig schneller treffen (Heye 2011).

Was den Mehrwert eines Umzugs im Alter auf einer proaktiven Ebene schafft, kann mit einem Analyseraster modellhaft aufgezeigt werden. Das Raster baut auf der Raumsoziologie von Georg Simmel auf. Simmel (1992 [1908]) unterscheidet fünf „Qualitäten“, die der Wohnung, dem Wohnumfeld und dem Wohnort zugeordnet werden können. Abbildung 13.4 illustriert, wie ein Umzug Mehrwert schaffen kann, bzw. wie die Wohnqualitäten für ältere Haushalte optimiert werden können. Die in 21 semi-strukturierten Interviews gewonnenen Erkenntnisse zeigen dabei vor allem eines: für Babyboomer findet Wohnen im Alter nicht in Alterswohnungen statt.

Auf Wohnungsebene wird Raumqualität vor allem über die Raumaufteilung definiert. Das heisst, der Wohnungsgrundriss, die Funktion der Zimmer oder die Verfügbarkeit einer Terrasse bestimmen, wo ältere Personen



### Mehrwert durch Wohnmobilität im Alter Analyseraster der Wohnqualitäten und ihrer Bedeutung



Raumqualität nach Simmel	Bedeutung für das Wohnen im Alter	Mehrwert durch Wohnmobilität
<b>Wohnung</b>		
<b>Zerlegbarkeit, Begrenzung:</b> Wohnungsgrundriss und Architektur	Rückzug und Begegnung im Haushalt und im (Miets-)Haus	Neuaufteilung der Wohnfläche; Reduktion der Hausarbeit; Erweiterung der Wohnung mit Aussenräumen
<b>Wohnumfeld</b>		
<b>Nähe und Distanz:</b> Bewohner- und Nutzerdichte im Quartier	Nachbarschaft und Möglichkeiten für soziale Kontakte	Neudefinition der Nachbarn; Sicherstellung spontaner Begegnungen
<b>Lokalisierung, Fixierung:</b> Angebote in Gehdistanz	Gesundheits- und Haushaltsversorgung; Integration in die Gesellschaft	Sicherung der selbstständigen Haushaltsführung; Teilhabe am öffentlichen Leben
<b>Bewegung, Wanderung:</b> Haltestelle des öffentlichen Verkehrs in Gehdistanz	Ausgangspunkt für Ausflüge und Besuche	Mehr Unabhängigkeit bei der Mobilität
<b>Wohnort</b>		
<b>Ausschliesslichkeit:</b> Wohnort von Verwandten oder Bekannten; früherer Wohn-, Arbeits- oder Ausbildungsort	Einbettung in lokale Netzwerke	Teilhabe an bereits bestehenden Netzwerken; Wiederaufnahme alter Gewohnheiten

Quelle: Simmel 1992 [1908]; Analyseraster: Eigene Darstellung

im Haushalt gemeinsame Zeit verbringen, sich zur Arbeit zurückziehen, wo Enkelkinder übernachten oder Gäste bekocht werden. Der Mehrwert eines Umzugs liegt darin, die Raumaufteilung neuen Bedürfnissen anzupassen. Ein wichtiger Aspekt liegt auch in der Reduktion des Haushaltsaufwands.

Ein weiterer Mehrwert eröffnet sich mit der Möglichkeit, die Wohnung mit Aussenräumen zu erweitern. Vor allem die zunehmende Zahl älterer Einzelhaushalte äussert das Bedürfnis, auf informellem, unkompliziertem Weg anderen Personen im oder um das Haus „über den Weg“ zu laufen. Wichtig bleibt die Freiwilligkeit der Begegnungen, die Möglichkeit, sich den Kontakt zu Nachbarn selbst auszusuchen und sich jederzeit wieder in die Privaträume zurückzuziehen. Sind solche Begegnungen im bisherigen Wohnhaus nicht möglich, können sie mit dem Umzug an einen anderen Ort hergestellt werden.

Die Raumqualität im Wohnumfeld wird an den nachbarschaftlichen Beziehungen gemessen. Diese spielen sich über lange Jahre ein und basieren auf einem sorgfältigen Gleichgewicht von Nähe und Distanz. Der Mehrwert eines Umzugs in ein städtisches Quartier liegt beispielsweise in der Dichte der Nachbarschaft und in der Möglichkeit, als stiller Beobachter das Treiben im Quartier zu verfolgen oder sich spontan darunter zu mischen. Schwieriger herzustellen ist der Mehrwert in einer neuen Nachbarschaft im dörflichen Umfeld. Eine kritische Diskussion zum Konzept der „Nachbarschaft“ liefert Van Wezemaal in Kapitel 16. Je grösser die Sicherheit darüber ist, wer die neuen Nachbarn sind und je eher die Nachbarn einen ähnlichen Lebensstil pflegen oder „ganz normal“ sind, desto eher wird ein Mehrwert geschaffen.

Im Quartier steht und fällt Raumqualität mit der Verfügbarkeit nützlicher und wünschenswerter Angebote. Diese sichern einerseits die Gesundheits- und Haushaltsversorgung und bieten andererseits soziale Treffpunkte. Beim Einkauf oder beim Cafébesuch werden jene Kontakte mit Personen ausserhalb des Bekanntenkreises hergestellt, die vorher im Rahmen der Erwerbstätigkeit stattgefunden haben. Der Mehrwert eines Umzugs liegt darin, sich nach der Pensionierung die Möglichkeit zu solchen Kontakten zu sichern. Hemmend wirkt, dass die Freizeitmobilität in der ersten Phase nach der Pensionierung eher grösser als geringer wird und damit kein unmittelbarer Anreiz für Kontakte im kleinräumigen Wohnumfeld besteht.

Schliesslich hängt Raumqualität im Wohnumfeld auch von einem direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln quasi vor der Haustür ab. Dieser bietet Unabhängigkeit vom Auto und gewährleistet die individuelle Mobilität bis ins hohe Alter. Umgekehrt bedeutet die gute Erschliessung der Wohnung mit öffentlichem Verkehr, dass entfernt wohnhafte Bekannte oder Verwandte mit geringerem Aufwand zu Besuch kommen können.

Die letzte Raumqualität definiert die Exklusivität eines Wohnorts. Es gibt nur einen Ort, an dem Enkelkinder, Verwandte oder Freunde wohnen. Und es gibt nur einen Ort, an dem die Ausbildung absolviert oder die ersten



Arbeitserfahrungen gemacht wurden. Der Umzug an einen solchen individuell geprägten Ort gewährleistet die Nähe zu vertrauten Personen. Oder er ermöglicht die Wiederaufnahme von Gewohnheiten, die in einer jüngeren Lebensphase gepflegt wurden.

## Schlussfolgerungen

Für die Zukunft gilt es also, drei Fehlschlüsse zu vermeiden: Erstens, dass Babyboomer wie ihre Eltern funktionieren und so lange als möglich in den angetrauten vier Wänden bleiben wollen; zweitens, dass alternde Babyboomer auf traditionelle Angebote, die heute unter dem Label „Alterswohnungen“ vermittelt werden, ansprechen; und drittens, dass sich Planer mit dem überdurchschnittlich hohen Wohnflächenbedarf der alternden Babyboomer abfinden müssen. Wo der Wert des Nicht-Umziehens liegen kann, beschreibt Jann in Kapitel 11. Viele Babyboomer wären allerdings bereit, nach ihrer Pensionierung nochmals etwas Neues anzufangen. Damit unterscheiden sie sich klar von ihren Eltern. Allerdings müssen Planer und die Immobilienwirtschaft attraktive Alternativen schaffen, welche die Bedürfnisse in einer aufbrechenden Lebensphase nach der Familien- und Erwerbszeit abdecken und gleichzeitig optimale Voraussetzungen für die vierte, fragile Lebensphase bieten.

Auf diesem Weg fördert Wohnmobilität im Alter nicht nur die Siedlungsentwicklung nach innen. Sie nutzt auch die Veränderungsbereitschaft der Babyboomer als Chance, das autonome Wohnen zu Hause langfristig zu ermöglichen. Weil Umzüge im Alter heute noch keinem gesellschaftlich anerkannten Verhalten entsprechen, ist der Mehrwert eines Umzugs allerdings noch mit einer Unsicherheit verbunden, die zur Sesshaftigkeit verleitet. Die künftige Wohnmobilität ist stark davon abhängig, wie viele Anreize Babyboomer haben, strategisch zu planen, wie schnell sie in ihrem Bekanntenkreis Vorbilder finden und inwiefern das Wohnungsangebot einen sicheren Mehrwert verspricht – und schafft.