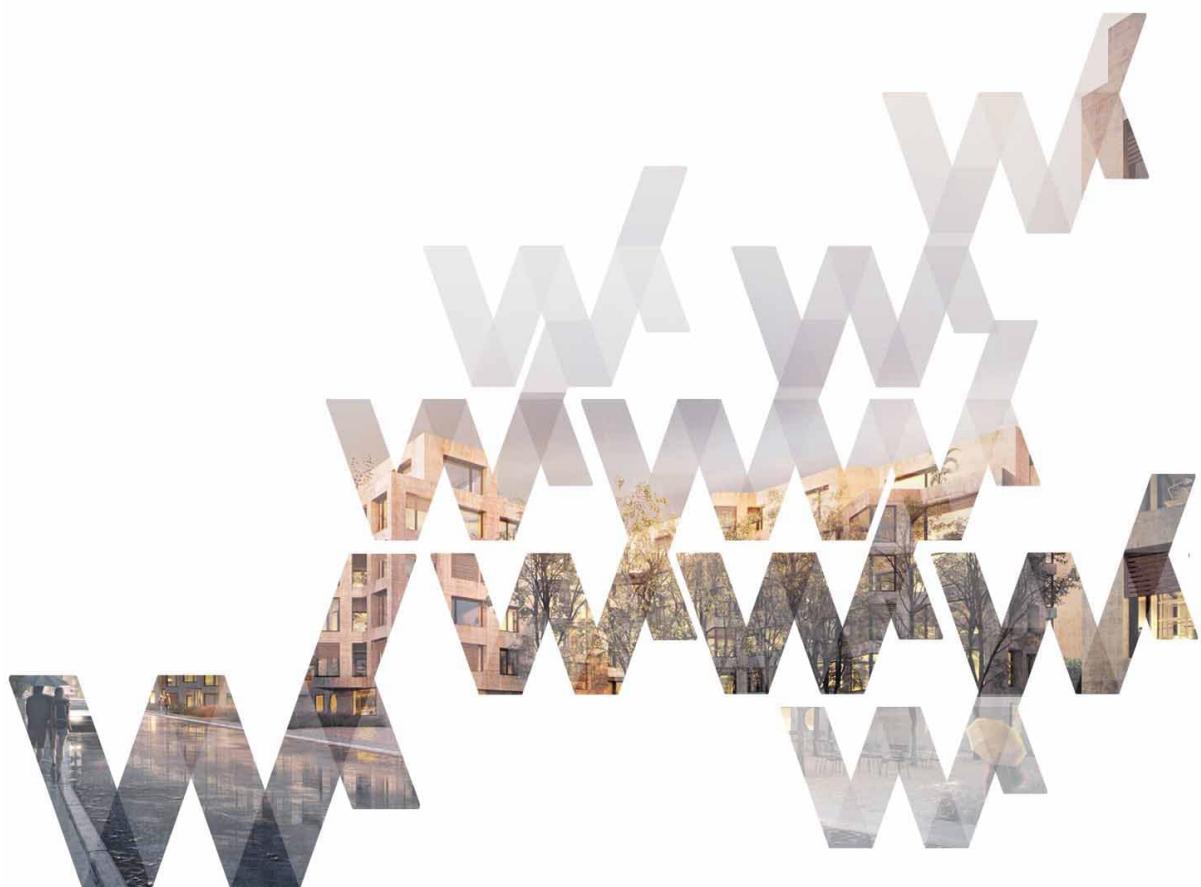


Ivo Willimann

T direkt 041 228 42 16
ivo.willimann@hslu.ch

Studie basierend auf Wohnkalkulator-Analysen für das Jahr 2020 mit
Zusatzanalysen 2012 und 2021

Bedarf nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum in Adliswil



**Ivo Willimann
Sabrina Wyss
Jürgen Stremlow**

Luzern, 21. Februar 2024

Management Summary

Aktuelle Altersstruktur (Kapitel 1.2 und 3.1)

Die demografische Alterung von Adliswil findet verlangsamt, dafür voraussichtlich über eine längere Zeitperiode statt. Die stärksten Altersgruppen sind aktuell zwischen 30 und 44 Jahre alt, was insbesondere auf das sprunghafte Bevölkerungswachstum in den Jahren 2010 bis 2012 zurückzuführen ist (siehe Abbildung 29, Seite 43).

Demografische Alterung (Kapitel 3.1)

Die Anzahl der älteren Menschen nimmt aber bereits heute zu. Ende 2021 lebten 3'554 über 65-Jährige in Adliswil. Bis im Jahr 2030 werden es gemäss Bevölkerungsmodell der Hochschule Luzern (HSLU) 4'000 Personen sein, 4'700 Personen im Jahr 2040 und 5'800 Personen im Jahr 2050. Bei den über 80-Jährigen sieht die Modellrechnung eine Entwicklung von 1'144 Personen im Jahr 2021 auf knapp 2'000 Personen im Jahr 2050 vor (siehe Abbildung 31, Seite 45). Selbstredend sind Zukunftsabschätzungen mit vielen Unsicherheitsfaktoren behaftet. Dies gilt auch zu den weiteren Aussagen zur zukünftigen Entwicklung von Adliswil.

Ausländische Bevölkerung (Kapitel 3.2)

Im Modell wird berücksichtigt, dass der hohe Anteil der ausländischen Bevölkerung in Adliswil die demografische Alterung abschwächen wird. Dies hängt mit einer verstärkten Abwanderung ausländischer Personen um das Pensionsalter zusammen (siehe Tabelle 12, Seite 47). Es ist im Auge zu behalten, in welchem Ausmass dies künftig der Fall sein wird.

Entwicklung der Altershaushalte (Kapitel 5.1)

Gemäss Modellrechnung steigt die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte, in welchen über 80-jährige Personen leben, in Adliswil von 660 Haushalten im Jahr 2021 auf 1'130 Haushalte im Jahr 2050 an. Die Haushaltszahl mit 65- bis 79-jährigen allein oder zu zweit wohnenden Personen nimmt im selben Zeitraum gemäss Modellrechnung von 1'400 auf 2'200 Haushalte zu (siehe Abbildung 44, Seite 59).

Primäre Zielgruppe für Alterswohnungen (Kapitel 1.4)

Eine Analyse der Umzugstätigkeit älterer Menschen zeigt, dass über 70-jährige Personen die vorrangige Zielgruppe für Alterswohnungen sein dürften. Bei ihnen zeigt sich ein verstärkter Lokalbezug (siehe Tabelle 2, Seite 14). Dies bestätigt auch die Auswertung der Warteliste für Alterswohnungen (siehe Tabelle 1, Seite 14). Bei der Diskussion zum Alterswohnraum ist somit hauptsächlich auf diese Altersgruppe zu fokussieren.

geringe Umzugstätigkeit im Alter (Kapitel 1.3 und 1.4)

Die Umzugstätigkeit von über 70-jährigen Personen ist bis anhin gering. Zwischen 2018 und 2021 wechselten durchschnittlich lediglich etwas mehr als 30 Personen in diesem Altersbereich innerhalb von Adliswil die Wohnung. Dies entspricht rund einem Prozent dieser Personengruppe. In Adliswil leben 73 Prozent der über 80-jährigen Personen in einer bis 1980 erstellten Wohnung (siehe Abbildung 7, Seite 13). Das wirft die Frage auf, ob die geringe Umzugstätigkeit einem zu geringen respektiv einem für ältere Menschen nicht ausreichend geeigneten Wohnungsangebot geschuldet ist oder ob die Bereitschaft zum Wohnungswechsel (noch) nicht gegeben ist.

<i>Wirkung von Neubauten (Kapitel 2.1.1)</i>	Nationale Daten zeigen, dass rund ein Drittel der umziehenden Personen im Pensionsalter in Neubauten einziehen (siehe Tabelle 4, Seite 28). Dies spricht dafür, dass es in vielen Fällen ein spezifisches Angebot für ältere Menschen braucht, damit ein Wohnungswechsel tatsächlich vorgenommen wird.
<i>Eignungskriterien für Alterswohnraum (Kapitel 2.1)</i>	Aufgrund statistischer Daten kann nicht bestimmt werden, welche Wohnungen die Kriterien einer altersgerechten Bauweise erfüllen. Es können aber Indizien gefunden werden. Wichtige Indikatoren sind das Gebäudealter und die Wohnungsgrößen. Jüngere Wohngebäude sind vermehrt barrierefrei und somit grundsätzlich für ältere Menschen geeignet. Bei den älteren Wohnungen sind voraussichtlich jene besser geeignet, deren durchschnittliche Zimmerflächen bestimmte Mindestanforderungen erfüllen (siehe Tabelle 9, Seite 32). Unabhängig des Gebäudealters werden Wohnungen mit bis zu vier Zimmern als geeignet betrachtet.
<i>für ältere Menschen eher geeignete Wohnungen (Kapitel 2.2 und 2.3)</i>	Unter Verwendung dieser Kriterien können in Adliswil knapp 2'600 Ein- bis Vierzimmerwohnungen für ältere Menschen als eher geeignet betrachtet werden. Dies entspricht einem Anteil von 29 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes. Davon wurden 1'100 Wohnungen ab 2001 erstellt und rund 1'500 Wohnungen bis zum Jahr 2000 (siehe Tabelle 10, Seite 38). Für finanzschwächere Altershaushalte kommen davon je nach Berechnungsweise zwischen 400 und 800 Wohnungen in Frage (siehe Kapitel 2.3).
<i>Entwicklung des Wohnungsangebotes (Kapitel 4.1 und 4.2)</i>	Im Jahr 2004 trat das Behindertengleichstellungsgesetz in Kraft. Wohngebäude mit mehr als acht Wohnungen, die seither gebaut oder bewilligungspflichtig erneuert worden sind, werden weitgehend altersgerecht sein. Der Anteil an altersgerechten Wohnungen wird insofern fortlaufend zunehmen. Bezuglich der zukünftigen Entwicklung des Wohnungsbestands ist aber der kostengünstige Wohnraums zu beachten. Finanzschwächere Haushalte belegen mehrheitlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1946 und 1970 erbaut worden sind (siehe Abbildung 36, Seite 51). Mit dem Alter von Liegenschaften nimmt der Bedarf einer umfassenderen Sanierung zu. Der Bedarf nach energetischen Sanierungen beschleunigt diesen Prozess zusätzlich. Komplettsanierungen oder Ersatzneubauten können zu einer Verdrängung der angestammten Bewohnerinnen und Bewohner führen, ohne dass eine Ersatzwohnung in derselben Preiskategorie zur Verfügung steht. Dies führt zu einem Anstieg der Wohnpreise für einkommensschwache Haushalte und erhöht deren Armutsriskiko.
<i>Bedarf nach kosten- günstigem Wohnraum (Kapitel 5.2)</i>	Im Jahr 2021 gab es in Adliswil rund 250 Haushalte, die Zusatzleistungen (ZL) bezogen haben. Dies entspricht einem Anteil von 12 Prozent aller Haushalte mit über 65-jährigen Personen. Die Einkommensverteilung in der Adliswiler Bevölkerung lässt darauf schliessen, dass der Anteil finanzschwächerer Altershaushalte bis auf weiteres in einem ähnlichen Bereich bleiben könnte (siehe Abbildung 45, Seite 60). Mit der Zunahme der Altershaushalte steigt demnach auch die Zahl der Haushalte mit ZL-Beziehenden an. Gemäss Modellrechnung wären es im Jahr 2030 rund 280 Altershaushalte, 2040 rund 330 Altershaushalte und 2050 rund 400 Altershaushalte. Diese Zahlen sind aber höchst unsicher und dürften tendenziell eher höher ausfallen.

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	2
Inhaltsverzeichnis.....	5
Abbildungsverzeichnis	6
Tabellenverzeichnis.....	7
Begriffe und Abkürzungen.....	7
1 Ausgangslage	8
1.1 Entwicklung der Altersstruktur	8
1.2 Bevölkerungsentwicklung	9
1.3 Aktuelle Wohnsituation der älteren Menschen	11
1.4 Zielgruppe für Alterswohnungen	13
1.5 Einkommenssituation der Altershaushalte	15
1.6 Wohnsituation von finanzschwachen Haushalten	20
1.7 Wohnungs- und Bevölkerungsmerkmale nach Quartieren	22
2 Altersgerechte Wohnungen	26
2.1 Basisindikatoren.....	26
2.1.1 Gebäudealter.....	26
2.1.2 Gebäudegrösse	28
2.1.3 Wohnungsgrössen.....	30
2.1.4 Zimmerfläche	32
2.1.5 Wohnlage	33
2.2 Potenziell für ältere Menschen geeigneter Wohnraum in Adliswil	37
2.3 Bezahlbarer Alterswohnraum.....	39
3 Prognose zur älteren Bevölkerung	42
3.1 Altersstruktur bis 2050	42
3.2 Einfluss der ausländischen Bevölkerung auf die Altersstruktur	46
4 Entwicklung des lokalen Wohnungsangebotes.....	50
4.1 Wohnbautätigkeit	50
4.2 Siedlungserneuerung.....	51
4.3 Entwicklung der Wohnungsgrössen.....	54
4.4 Entwicklung der Wohnkosten.....	55
5 Bedarfsentwicklung altersgerechter Wohnraum	57
5.1 Entwicklung der Zahl an Altershaushalten	57
5.2 Bedarf nach kostengünstigem Wohnraum.....	59
5.3 Alterswohnen nach Staatsangehörigkeit	61

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Entwicklung der Altersstruktur in Adliswil von 2012 bis 2022	9
Abbildung 2	Indexierte Bevölkerungsentwicklung ab 2001	10
Abbildung 3	Entwicklung der Schweizer und der ausländischen Bevölkerung zwischen 2001 und 2022	10
Abbildung 4	Entwicklung des Ausländeranteils.....	11
Abbildung 5	Haushaltsgrösse nach Alter der Personen in Adliswil 2021	12
Abbildung 6	Wohnflächen nach Alter des jüngsten Haushaltsmitgliedes in Adliswil 2021.....	12
Abbildung 7	Anzahl Personen nach Altersgruppen aufgeschlüsselt nach den Bauperioden in Adliswil 2021.....	13
Abbildung 8	Einkommensverhältnisse in Haushalten nach dem ältesten Haushaltsmitglied in Adliswil 2020.....	16
Abbildung 9	Äquivalenzeinkommen in Haushalten nach dem ältesten Haushaltsmitglied in Adliswil 2020	17
Abbildung 10	Vermögensverhältnisse in Haushalten nach dem ältesten Haushaltsmitglied in Adliswil 2020	18
Abbildung 11	Äquivalenzeinkommen in Haushalten ohne Vermögensreserven nach dem ältesten Haushaltsmitglied in Adliswil 2020	18
Abbildung 12	Einkommens- und Vermögenssituation von alleinlebenden über 65-Jährigen nach Geschlecht und Zivilstand in Adliswil 2020	19
Abbildung 13	Gebäudealter und Wohnungsgrösse von Haushalten ohne Vermögensreserve aufgeschlüsselt nach der Höhe des Äquivalenzeinkommens in Adliswil 2020	20
Abbildung 14	Haushaltsstruktur und Wohnungsbelegung von Haushalten ohne Vermögensreserve aufgeschlüsselt nach der Höhe des Äquivalenzeinkommens in Adliswil 2020	21
Abbildung 15	Gebäudealter und Wohnungsgrösse von Haushalten mit über 70-Jährigen ohne Vermögensreserve aufgeschlüsselt nach dem Äquivalenzeinkommen in Adliswil 2020	21
Abbildung 16	Quartiere von Adliswil	22
Abbildung 17	Wohnungsanteile nach Gebäudealter für die Quartiere von Adliswil 2020	23
Abbildung 18	Verteilung der Wohnungsflächen in den Quartieren von Adliswil 2020	24
Abbildung 19	Äquivalenzeinkommen in Haushalten ohne Vermögensreserven in den Quartieren von Adliswil 2020	24
Abbildung 20	Anzahl Haushalte mit mindestens einer über 70-jährigen Person und deren Anteil am gesamten Haushaltsbestand pro Quartier von Adliswil 2020	25
Abbildung 21	Zimmerzahl nach Haushaltstyp in Adliswil (2021).....	31
Abbildung 22	Stadtteile von Adliswil und deren Altersstruktur im höheren Altersbereich 2020.....	33
Abbildung 23	Räumliche Verteilung der älteren Bevölkerungsgruppen in Adliswil 2021	34
Abbildung 24	Ursprüngliche Wohnorte der wegziehenden und umziehenden über 65-Jährigen (2018-2021).....	35
Abbildung 25	Zielorte der zuziehenden und umziehenden über 65-Jährigen (2018-2021)	35
Abbildung 26	Räumliche Verteilung der Detailhandelsgeschäfte, der Arztpraxen (Stand: 2020) und der öV-Haltestellen (Stand: 2023)....	36
Abbildung 27	Altersstruktur für vier unterschiedliche Wohnstrukturen in Adliswil 2020	37
Abbildung 28	Verteilung des Äquivalenzeinkommens für unterschiedliche Wohnstrukturen in Adliswil 2020.....	40
Abbildung 29	(Abgeschätzte) Altersstruktur von Adliswil von 2010 bis 2050	43
Abbildung 30	Prognostizierte Entwicklung der 60- bis 69-Jährigen, der 70- bis 79-Jährigen und der über 80-Jährigen für Adliswil	44
Abbildung 31	Prognostizierte Entwicklung der 65- bis 79-Jährigen, der 80- bis 89-Jährigen und der über 90-Jährigen für Adliswil	45
Abbildung 32	Entwicklung der 65- bis 79-Jährigen, der 80- bis 89-Jährigen und der über 90-Jährigen gemäss Referenzszenario des Bundesamts für Statistik für die Schweiz	45
Abbildung 33	Vergleich der Altersstruktur von Adliswil und der Schweiz im Jahr 2022.....	46
Abbildung 34	Effekt der Abwanderung ausländischer Personen für Adliswil bis 2050	48
Abbildung 35	Altersstruktur der elf bevölkerungsstärksten ausländischen Personengruppen von Adliswil 2021.....	49
Abbildung 36	Äquivalente Einkommensverteilung aufgeschlüsselt nach den Bauperioden für Adliswil (Stand: Ende 2020).....	51
Abbildung 37	Entwicklung des Wohnkostenanteils (inkl. Nebenkosten) am Bruttohaushaltseinkommen, nach Einkommensklassen (Quintile).....	52
Abbildung 38	Wohnungsflächen aufgeschlüsselt nach den Bauperioden für Adliswil (Stand: Ende 2020)	53
Abbildung 39	Wohnungsgrösse nach Bauperioden in Adliswil (Stand: 2021)	54
Abbildung 40	Entwicklung der Haushaltsgrössen in der Stadt Adliswil seit 1970 und Wohnungsstruktur 2022.....	55
Abbildung 41	Entwicklung der Preise für Wohnbauland in Adliswil	56
Abbildung 42	Anteil Personen in Ein- und Zweipersonenhaushalten nach Altersklassen in den Jahren 2012 und 2021 für Adliswil	57
Abbildung 43	Zivilstand von Einzelpersonen nach ihrem Alter in Adliswil (2020)	58
Abbildung 44	Abgeschätzte Anzahl Haushalte mit 65- bis 79-jährigen respektiv über 80-jährigen Personen bis 2050 in Adliswil	59
Abbildung 45	Einkommensverteilung von Einzelpersonen nach ihrem Alter in Adliswil (2020).....	60

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Alter nach jüngstem Haushaltsmitglied auf der Adliswiler Warteliste für Alterswohnungen (Stichjahr für Altersberechnung: 2021)	14
Tabelle 2	Von Adliswil wegziehende und innerhalb von Adliswil umziehende Personen in den Jahren 2018 bis 2021 nach Personenalter.....	14
Tabelle 3	Anteilmässige Verteilung nach Gebäudealter: Altershaushalte mit ausschliesslich über 70-jährigen Personen, Haushalte auf der Warteliste für Alterswohnungen und der innerhalb von Adliswil umgezogenen Haushalten	27
Tabelle 4	Gebäudealter vor und nach einem Wohnungswechsel nach Altersgruppe für die Schweiz von 2018 bis 2020 (Personenauswertung).....	28
Tabelle 5	Altershaushalte mit ausschliesslich über 70-jährigen Personen und Haushalte auf der Warteliste für Alterswohnungen nach Geschosszahl.....	29
Tabelle 6	Haushaltsverteilung nach Wohnungszahl pro Gebäude: ausschliesslich über 70-jährige Personen, Warteliste für Alterswohnungen, innerhalb von Adliswil umgezogen	29
Tabelle 7	Wohnungsflächen vor und nach einem Wohnungswechsel nach Altersgruppe für die Schweiz von 2018 bis 2020 (Personenauswertung).....	30
Tabelle 8	Zimmerzahl vor und nach einem Wohnungswechsel nach Altersgruppe für die Schweiz (2018 bis 2020, Personenauswertung).....	32
Tabelle 9	Durchschnittliche Zimmerfläche nach Zimmerzahl vor und nach einem Wohnungswechsel nach Altersgruppe für die Schweiz (2018 bis 2020, Personenauswertung)	32
Tabelle 10	Einschätzung der Wohneinheiten von Adliswil nach Eignung für das Alterswohnen.....	38
Tabelle 11	Detaillierte Informationen zur Wohnungsstruktur von Adliswil 2020	39
Tabelle 12	Veränderung der Bevölkerungszahlen zwischen 2016 und 2021 nach Staatsangehörigkeit und Alter im Kanton Zürich.....	47
Tabelle 13	Wohnungsgrössen und Bevölkerungsstruktur von Ende 2020 bewohnten Wohneinheiten mit Baujahr ab 2005	50
Tabelle 14	Verteilung der 65- bis 79-Jährigen und der über 80-Jährigen auf die Ein- und Zweipersonenhaushalte in Adliswil 2021	58
Tabelle 15	Grösse von Haushalten mit 65-jährigen oder älteren Personen nach Staatsangehörigkeit in Adliswil 2021	61
Tabelle 16	Grösse von Haushalten mit 65-jährigen oder älteren Personen nach Staatsangehörigkeit im Kanton Zürich 2021	62

Begriffe und Abkürzungen

<i>Äquivalenzeinkommen</i>	Das Äquivalenzeinkommen dient dazu, die Einkommenssituation unterschiedlicher Haushalte vergleichbar zu machen. Dabei wird das Totaleinkommen gemäss Steuererklärung durch einen Gewichtungsfaktor geteilt, welcher Grösse und Zusammensetzung der Haushalte berücksichtigt. Die älteste Person erhält das Gewicht 1, weitere Haushaltsmitglieder im Alter von mindestens 14 Jahren ein Gewicht von 0,5, Kinder von unter 14 Jahren ein Gewicht von 0,3 (Berechnungsweise gemäss SILC). Die Berechnungsweise ist darauf ausgelegt, dass das Äquivalenzeinkommen dem fiktiven Einkommen eines Einpersonenhaushaltes entspricht. Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass nicht zu versteuernde Einnahmen wie Sozialhilfegelder oder Ergänzungsleistungen nicht enthalten sind.
<i>Einkommen und Vermögen</i>	Für diese Studie wurde u.a. Daten aus dem Steuerregister ausgewertet. Mit "Einkommen" ist in dieser Studie jeweils das Totaleinkommen gemeint, mit "Vermögen" das Reineinkommen.
<i>BEVNAT</i>	Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung
<i>BFS</i>	Bundesamt für Statistik
<i>ESPOP</i>	Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes
<i>GWS</i>	Gebäude- und Wohnungsstatistik
<i>STATENT</i>	Statistik der Unternehmensstruktur
<i>STATPOP</i>	Statistik der Bevölkerung und der Haushalte

1 Ausgangslage

Handlungsbedarf bezüglich der demografischen Alterung

Die demografische Alterung führt zu einer Zunahme des Bevölkerungsanteils im Pensionsalter. Mit der "Babyboomer"-Generation, die in den nächsten 15 Jahren sukzessive das Pensionsalter erreicht, wird dies noch verstärkt der Fall sein. Die Stadt Adliswil hat eine relativ junge Bevölkerung, weshalb dieser Effekt nicht unmittelbar zu spüren sein wird. Die stärksten Altersklassen sind aktuell die 30- bis 44-Jährigen, die 50- bis 64-Jährigen sind hingegen unauffällig und der Anteil der 65- bis 79-Jährigen hat sich in den letzten zehn Jahren sogar verringert. Doch die demografische Alterung wird sich auch in Adliswil verstärken. Die Stadt möchte hierfür gewappnet sein und erteilt deshalb einen Studienauftrag, um in kurzer und langer Frist den Bedarf an altersgerechtem und kostengünstigem Wohnraum abklären zu lassen und gegebenenfalls geeignete Massnahmen aufzuzeigen.

1.1 Entwicklung der Altersstruktur

Die demografische Alterung hängt mit dem Rückgang der Geburtenzahlen im 20. Jahrhundert zusammen und ist – hauptsächlich mit Ausnahme des afrikanischen Kontinents – ein globales Phänomen. Lokal ist die Entwicklung der Altersstruktur jedoch unterschiedlich ausgeprägt. In Adliswil zeigt sich die demografische Alterung bei den über 80-Jährigen, deren Bevölkerungsanteil von 2012 bis 2022 um 1.3 Prozent zugenommen hat. Ansonsten hat sich die Bevölkerung von Adliswil in diesem Zeitraum aber entgegen dem allgemeinen Trend verjüngt (siehe Abbildung 1):

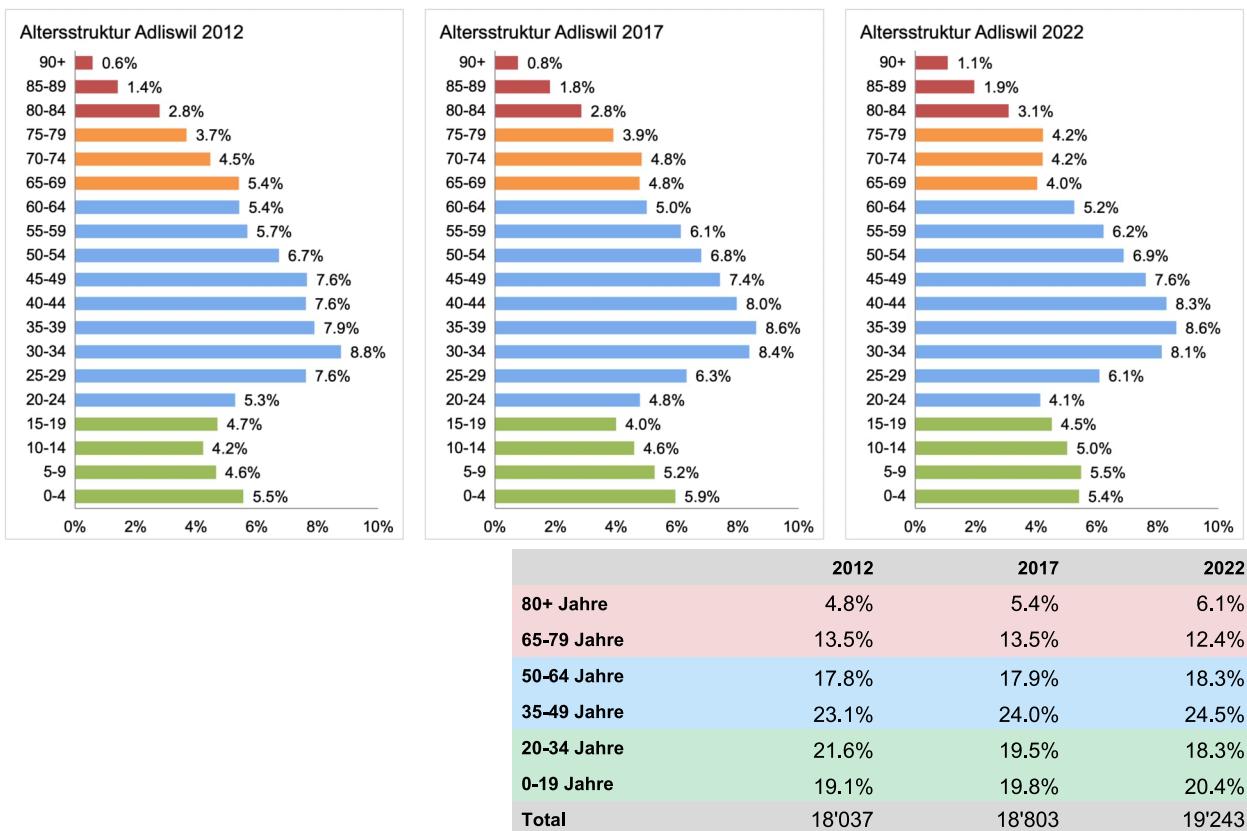
- Der Anteil der 65- bis 79-Jährigen ging zurück;
- Der Bevölkerungsanteil der 35- bis 49-Jährigen ist grösser und hat stärker zugenommen als jener der 50- bis 64-Jährigen;
- Die unter 20-Jährigen nehmen anteilmässig zu.

Um diese atypischen Entwicklungen der Adliswiler Altersstruktur zu verstehen, ist die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre genereller zu untersuchen.

atypische Entwicklungstrends der Altersstruktur

Abbildung 1

Entwicklung der Altersstruktur in Adliswil von 2012 bis 2022



Datenquelle: BFS – STATPOP

1.2 Bevölkerungsentwicklung

Vergleichsgemeinden

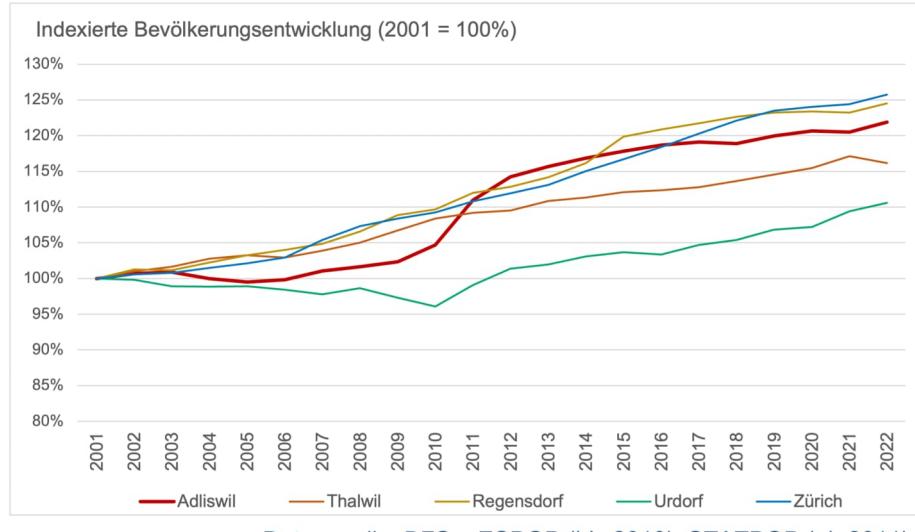
starkes Bevölkerungswachstum ab 2010

Um die Bevölkerungsentwicklung von Adliswil besser einordnen zu können, werden vier Vergleichsgemeinden beigezogen: Thalwil, Regensdorf, Urdorf und die Stadt Zürich.

Abbildung 2 zeigt die indexierte Bevölkerungsentwicklung der untersuchten Gemeinden ab 2001. Bis 2022 nahm die Bevölkerungszahl zwischen elf Prozent (Urdorf) und 26 Prozent (Stadt Zürich) zu. Adliswil liegt mit 22 Prozent nahe bei der Wachstumsrate der Stadt Zürich. Auffällig ist insbesondere das Sprungwachstum in den Jahren 2010 bis 2012, in welchen die Bevölkerungszahl von Adliswil um 12 Prozent oder um fast 1'900 Personen zugenommen hat. Seit 2012 ist die Bevölkerung weitergewachsen, bis 2016 um rund ein Prozent, danach um durchschnittlich ein halbes Prozent pro Jahr.

Abbildung 2

Indexierte Bevölkerungsentwicklung ab 2001



Datenquelle: BFS – ESPOP (bis 2010), STATPOP (ab 2011)

*Wachstum führt zu
Verjüngung der
Bevölkerung*

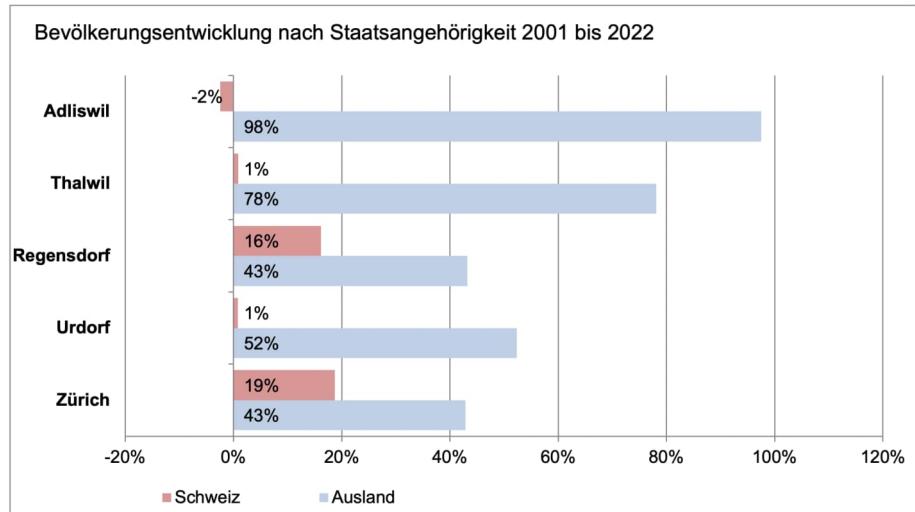
*Wachstum durch
ausländische Personen*

Ein starkes Bevölkerungswachstum findet mehrheitlich durch die Zuwanderung von unter 40-jährigen Personen statt und führt entsprechend zu einer Verjüngung der Bevölkerung. Von den seit 2017 nach Adliswil zugezogenen Personen sind 73 Prozent unter 40 Jahre alt (Stand Ende 2021).

Das Bevölkerungswachstum von Adliswil erfolgte durch ausländische Personen. Die Schweizer Bevölkerung nahm seit 2001 leicht ab, währenddem sich die Zahl der ausländischen Personen beinahe verdoppelte. Auch in Thalwil und in Urdorf stagnierte die Schweizer Bevölkerung, jedoch bei einer geringeren Zunahme der ausländischen Bevölkerung.

Abbildung 3

Entwicklung der Schweizer und der ausländischen Bevölkerung zwischen 2001 und 2022



Datenquelle: BFS – ESPOP (bis 2010), STATPOP (ab 2011)

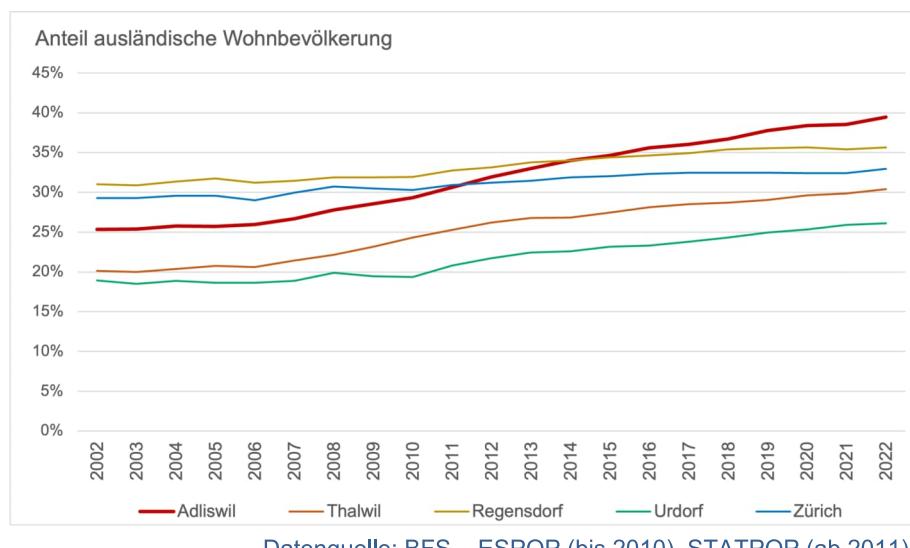
Bedeutung des Ausländeranteils für Alterspolitik

Das Bevölkerungswachstum führte in Adliswil dazu, dass der Ausländeranteil seit 2002 um 15 Prozentpunkte auf rund 40 Prozent zunahm (siehe Abbildung 4). Im Hinblick auf die kommunale Alterspolitik ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Typischerweise findet um das Pensionsalter zumindest teilweise eine Rückkehr in das Herkunftsland statt, was zu einer Verjüngung der Bevölkerung führt;
- die Altersarbeit ist künftig möglicherweise vermehrt mit multikulturellen Herausforderungen konfrontiert.

Abbildung 4

Entwicklung des Ausländeranteils



Datenquelle: BFS – ESPOP (bis 2010), STATPOP (ab 2011)

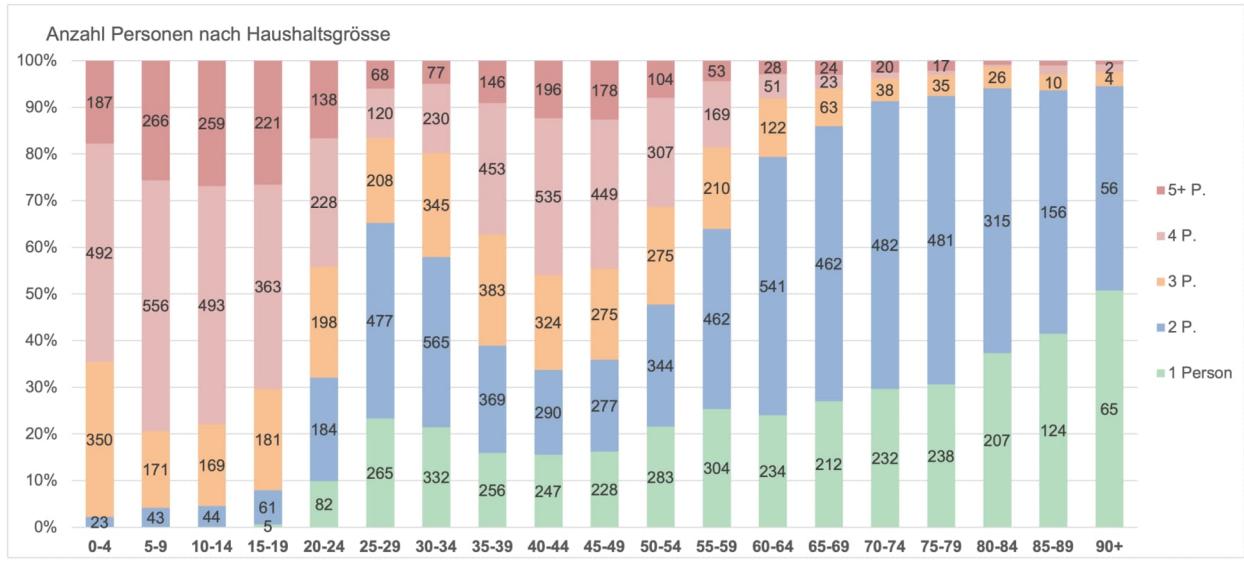
1.3 Aktuelle Wohnsituation der älteren Menschen

Kleinhaushalte herrschen im Alter vor

Mit zunehmendem Alter leben die Menschen hauptsächlich allein oder zu zweit. Ab dem 70. Lebensjahr liegt dieser Anteil bei über 90 Prozent, wobei der Anteil Alleinlebender mit zunehmendem Alter höher wird (siehe Abbildung 5). Mit der allenfalls eingeschränkten Mobilität und der erhöhten Sterberate im Bekanntenkreis besteht bei ihnen eine zunehmende Gefahr von Alterseinsamkeit. Bei betagten Menschen in Zweipersonenhaushalten ist die allenfalls anspruchsvolle Situation der pflegenden Angehörigen zu beachten.

Abbildung 5

Haushaltsgrösse nach Alter der Personen in Adliswil 2021



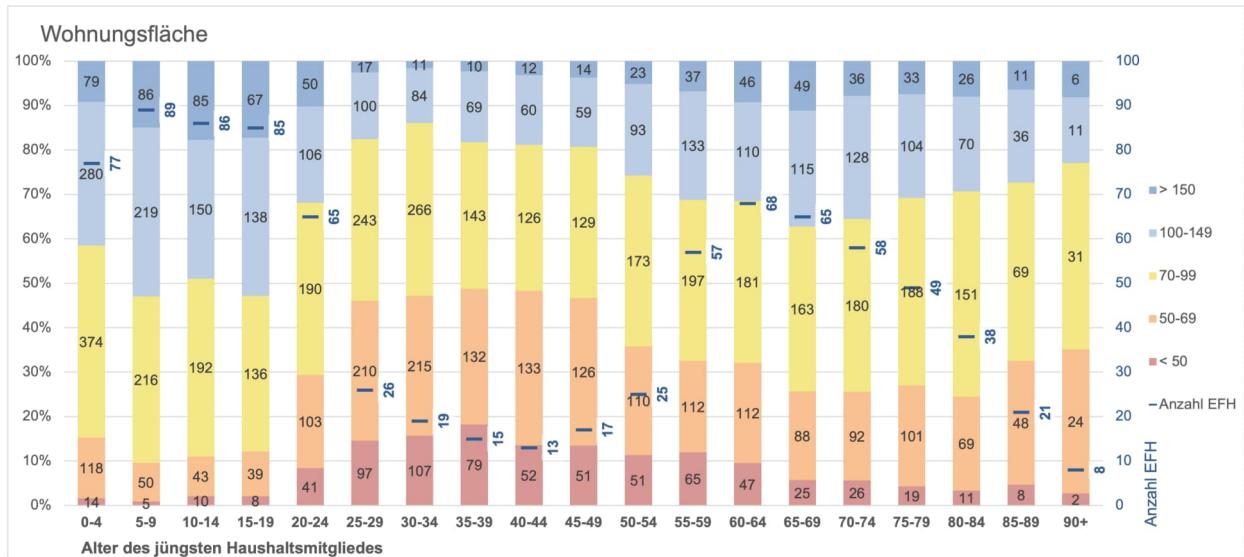
Datenquelle: BFS – STATPOP, GWS

Grossflächige Wohneinheiten

In Relation zur Haushaltsgrösse belegen Altershaushalte oft eher grossflächige Wohneinheiten. Bei 328 Haushalten mit 65- bis 74-Jährigen als jüngstes Haushaltmitglied sind es mehr als 100 m² Wohnfläche. Dies entspricht einem Anteil von 36 Prozent (siehe Abbildung 6). Mit dem Alter der Haushalte nimmt der Anteil grossflächiger Wohneinheiten ab. Bei den Haushalten mit 80- bis 84-Jährigen als jüngstes Haushaltmitglied machen die Wohneinheiten mit mehr als 100 m² Wohnfläche allerdings noch immer knapp 30 Prozent aus.

Abbildung 6

Wohnflächen nach Alter des jüngsten Haushaltmitgliedes in Adliswil 2021



Datenquelle: BFS – STATPOP, GWS

Kaum Wohnungswechsel in Altershaushalten

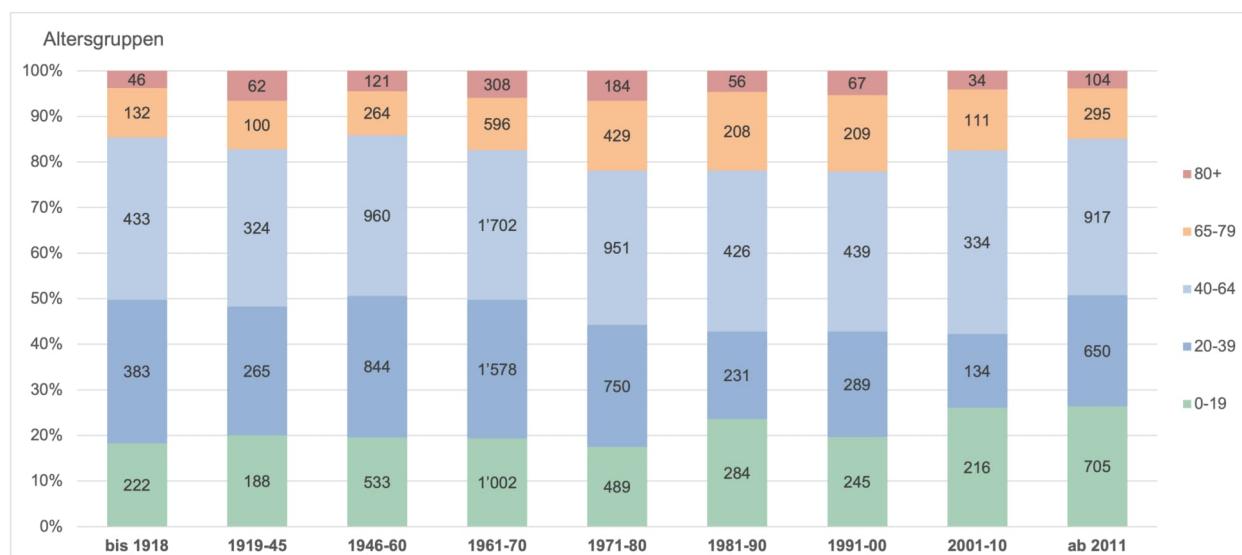
Hoher Anteil betagter Menschen in alten Gebäuden

Der Hintergrund der grossflächigen Wohneinheiten im Alter ist die lange Verweildauer dieser Personen in derselben Wohnung, die oftmals der ursprünglichen Familienwohnung entsprechen dürfte.¹ In Haushalten mit 65- bis 69-Jährigen als jüngstes Haushaltmitglied liegt die durchschnittliche Wohndauer bei 30 Jahren. Bei den folgenden Altersklassen steigt die durchschnittliche Wohndauer je um rund fünf Jahre an. In den Haushalten, in welchen die jüngsten Personen zwischen 85 und 89 Jahre alt sind, beträgt die Wohndauer durchschnittlich 51 Jahre.

Entsprechend der hohen durchschnittlichen Wohndauer am selben Ort belegen Altershaushalte mehrheitlich alte Wohnungen. In Adliswil leben 73 Prozent der über 80-Jährigen in einer bis 1980 erbauten Wohnung (siehe Abbildung 7). Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit kommunalen Altersanalysen ist dies ein sehr hoher Wert. Er kann als Indiz gewertet werden, dass für betagte Personen das Angebot an gut geeigneten Alterswohnungen eher knapp ist.

Abbildung 7

Anzahl Personen nach Altersgruppen aufgeschlüsselt nach den Bauperioden in Adliswil 2021



Datenquelle: BFS – STATPOP, GWS

1.4 Zielgruppe für Alterswohnungen

Die Stadt Adliswil führt eine Warteliste für Alterswohnungen mit 276 Einträgen (Stand: 23.8.2023). Dabei handelt es sich um 139 Ein- und 127 Zweipersonenhaushalte. Diese Liste gibt Hinweise, wer im Alter Bedarf nach einem Wohnungswechsel hat.

Eine erste wichtige Information ist das Alter der Wohnungssuchenden (siehe Tabelle 1). Die Nachfrage nach Alterswohnungen ist insbesondere im Altersbereich der 75- bis 84-Jährigen gross. Dies gilt sowohl für die Ein- als

Personenalter auf Warteliste

¹ Mehr als 90 Prozent der über 70-Jährigen sind oder waren verheiratet.

auch für die Zweipersonenhaushalte. Besonders hoch ist der Anteil von Zweipersonenhaushalten, bei welchen das jüngere Haushaltmitglied zwischen 80 und 89 Jahre alt ist. Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass sich etliche Haushalte frühzeitig vorsorglich auf diese Liste setzen lassen und noch nicht für einen Umzug bereit sind.

Tabelle 1

Alter nach jüngstem Haushaltmitglied auf der Adliswiler Warteliste für Alterswohnungen (Stichjahr für Altersberechnung: 2021)

Alter	alle Haushalte		Warteliste (Anzahl)		Warteliste (Anteil)	
	1P-HH	1P-HH	1P-HH	2P-HH	1P-HH	2P-HH
u60			2	5		
60-64	234	258	12	11	5.1%	4.3%
65-69	212	227	19	16	9.0%	7.0%
70-74	232	229	20	24	8.6%	10.5%
75-79	238	206	40	32	16.8%	15.5%
80-84	207	120	33	29	15.9%	24.2%
85-89	124	48	17	10	13.7%	20.8%
90+	65	9	6	0	9.2%	0.0%
Total	1'312	1'097	149	127	11.4%	11.6%

Datenquelle: BFS – STATPOP, GWS / Stadt Adliswil: Warteliste für Alterswohnungen

Wohnungswechsel

Betrachten wir in einem nächsten Schritt, in welchem Alter in Adliswil tatsächlich ein Wohnungswechsel vorgenommen worden ist. Ausgewertet wurden alle Wegzüge von Adliswil und alle Umzüge innerhalb von Adliswil in den Jahren 2018 bis 2021 (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2

Von Adliswil wegziehende und innerhalb von Adliswil umziehende Personen in den Jahren 2018 bis 2021 nach Personenalter

Alter	Bevölkerung 2021	Um- und Wegzüge		Anzahl		Anteil	
		Anzahl	Anteil	Umzug	Wegzug	Umzug	Wegzug
60-64	976	186	19%	53	133	28%	72%
65-69	784	115	15%	33	82	29%	71%
70-74	782	80	10%	45	35	56%	44%
75-79	778	73	9%	52	21	71%	29%
80-84	555	34	6%	22	12	65%	35%
85+	427	23	5%	16	7	70%	30%

Datenquelle: BFS – STATPOP, GWS, Umzugsstatistik

Ab 70-Jährige als vorrangige Zielgruppe für Alterswohnungen

Eine erste Auffälligkeit zeigt sich beim Verhältnis von Um- und Wegzügen nach dem Alter der Personen. Bei den 60- bis 69-Jährigen dominieren die Wegzüge, ab dem 70. Lebensjahr gibt es mehrheitlich Umzüge, ab dem 80. Lebensjahr werden die Wohnungswechsel deutlich seltener. Die hohe Wegzugsrate bei den unter 70-Jährigen lässt vermuten, dass Personen in diesem Altersbereich sich im Wohnungsmarkt mehrheitlich gut zurechtfinden und eine ausreichende Flexibilität aufweisen, um selbst geeigneten Wohnraum zu finden. Ab dem 70. Lebensjahr wird ein verstärkter Lokalbezug

sichtbar. Auf diese Altersgruppe ist hauptsächlich das Augenmerk zu richten, wenn es um das lokale Angebot von Alterswohnungen geht. Diese These wird auch durch die Altersverteilung der Haushalte auf der Warteliste gestützt (siehe Tabelle 1).

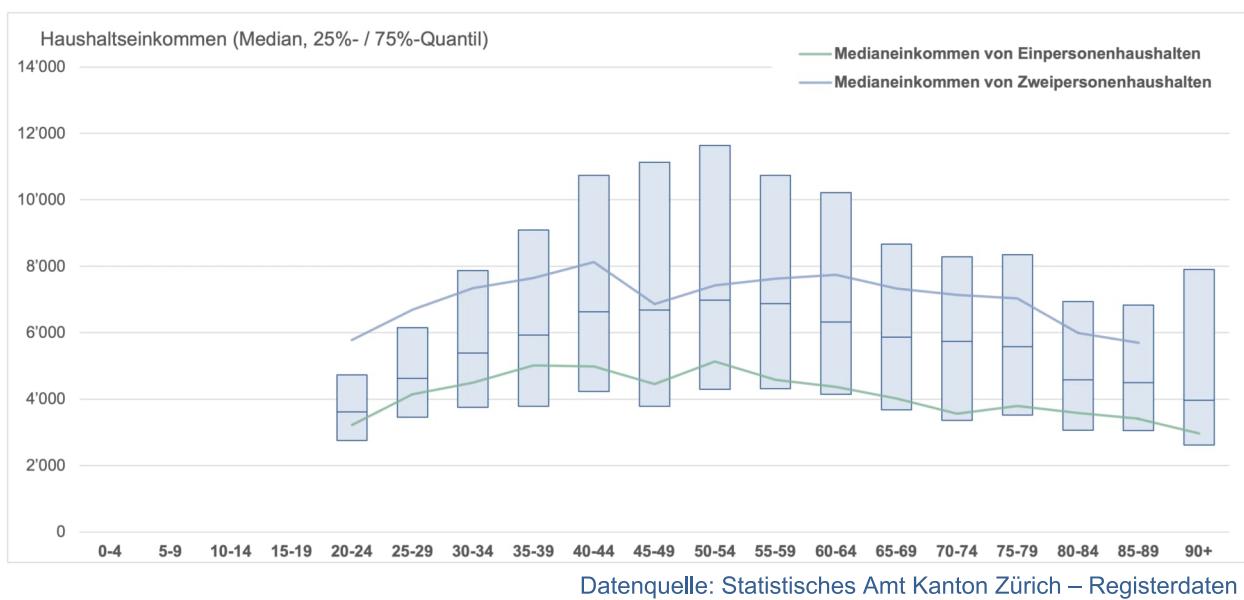
tiefe Umzugstätigkeit im Alter

Gemäss Tabelle 2 gab es in den vier Jahren von 2018 bis 2021 in Adliswil lediglich 135 umziehende Personen im Alter von mindestens 70 Jahren. Pro Jahr sind dies etwas mehr als 30 Personen oder von rund einem Prozent aller über 70-Jährigen, die innerhalb von Adliswil die Wohnung wechseln. Auf der Warteliste für die Alterswohnungen stehen aktuell 345 Personen in diesem Altersbereich. Es muss aber bedacht werden, dass die angemeldeten Personen oft seit langer Zeit auf der Warteliste sind. Von jenen 228 Haushalten, in welchen mindestens eine Person über 70 Jahre alt sind, stehen 29 Prozent seit über zehn Jahre auf der Warteliste, 18 Prozent seit fünf bis zehn Jahre, 28 Prozent seit weniger als zwei Jahre. Die Frage ist, ob die geringe Umzugstätigkeit einem zu geringen respektiv einem für ältere Menschen nicht ausreichend geeigneten Wohnungsangebot geschuldet ist oder ob die Bereitschaft zum Wohnungswechsel aus anderen Gründen (noch) nicht gegeben ist.

1.5 Einkommenssituation der Altershaushalte

Alterseinkommen sind in der Regel tiefer als Erwerbseinkommen. Dies zeigt sich, wenn die Einkommensverhältnisse nach dem Alter der Haushaltmitglieder ausgewertet werden. Abbildung 8 und die folgenden Abbildungen enthalten Auswertungen zur finanziellen Situation der Haushalte, wobei diese nach dem ältesten Haushaltmitglied aufgeschlüsselt wurden. Bei der Interpretation ist zu bedenken, dass Haushalte mit maximal 40- bis 49-Jährigen zu 52 Prozent aus Paarfamilien bestehen. Danach nehmen mit dem Alter zunächst die Zweipersonen-, ab dem 80. Lebensjahr die Einpersonenhaushalte stark zu.

Abbildung 8

Einkommensverhältnisse² in Haushalten nach dem ältesten Haushaltstmitglied in Adliswil 2020

Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

Lesehilfe zu Abbildung 8

Die dargestellten Säulen zeigen die Einkommensverteilung pro Altersgruppe an. Dabei handelt es sich um Medianwerte (Trennstrich innerhalb der Säule) sowie die 25-Prozent- und 75-Prozent-Quantilwerte (unteres respektiv oberes Säulenende). Der Median entspricht dem mittleren Wert: Die eine Hälfte der Einkommen sind höher als dieser Wert, die andere Hälfte kleiner. Das 25-Prozent-Quantil entspricht jenem Wert, bei welchem ein Viertel der Einkommen kleiner ist. Beim 75-Prozent-Quantil hat einer von vier Haushalte ein höheres Einkommen. Somit visualisieren die Säulen jeweils die Hälfte aller Einkommen, wobei je ein Viertel der Einkommen unter dem Säulenende und ein Viertel über dem Säulenende liegen.

Einkommensentwicklung mit zunehmendem Alter

Zum Pensionsalter hin nehmen die Einkommen ab. Dies hängt einerseits mit dem anteilmässigen Rückgang der Paarfamilien zusammen, die eher höhere Einkommen aufweisen. Andererseits kommen die tieferen Alterseinkommen zum Tragen. Ab dem 65. Lebensjahr des ältesten Haushaltstmitgliedes sind die Hälfte der monatlichen Haushaltseinkommen unter 6'000 Franken – rund 1'000 Franken tiefer als bei den 50- bis 59-Jährigen. Ab dem 80. Lebensjahr fällt das mediane Haushaltseinkommen auf rund 4'500 Franken zurück.

Äquivalenzeinkommen

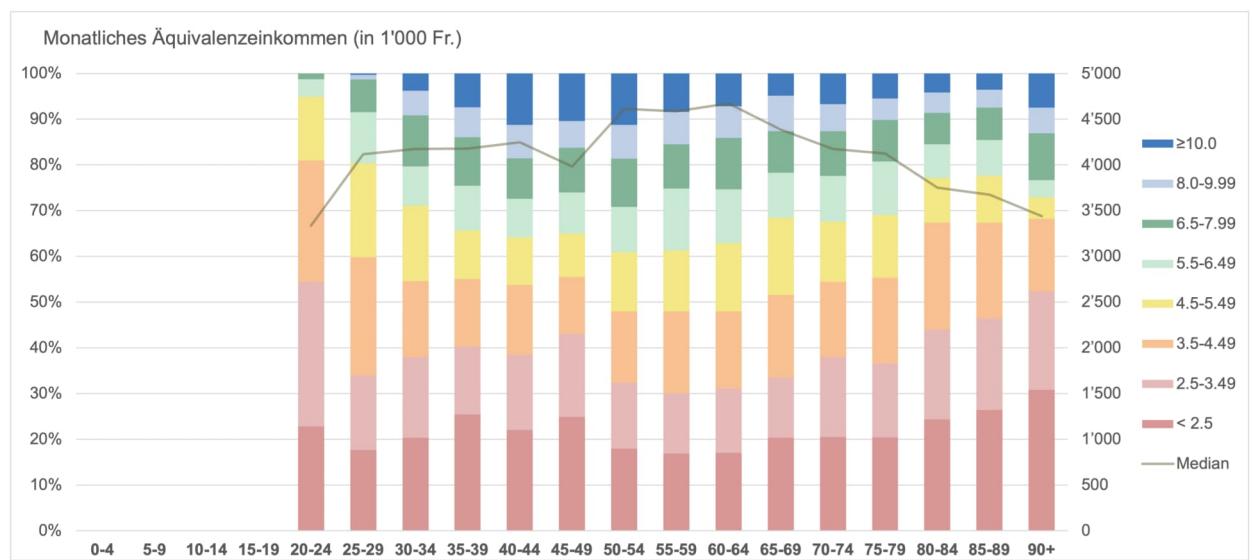
Wie oben erwähnt, ändert mit dem Alter des ältesten Haushaltstmitgliedes die Haushaltsstruktur. Da sich die Einkommensspannen der Haushaltstypen unterscheiden, erschwert dies die Interpretation. Namentlich Einpersonenhaushalte weisen in der Regel im Vergleich zu Mehrpersonenhaushalte eine deutlich tiefere Einkommensverteilung auf. Dieser Problematik kann mit dem Äquivalenzeinkommen Abhilfe geschaffen werden. Beim Äquivalenzeinkommen wird das Haushaltseinkommen auf den fiktiven Wert eines

² Das Einkommen entspricht dem Totaleinkommen gemäss Steuerregister. Darin nicht enthalten sind die nicht zu versteuernden Einkommensbestandteile wie Sozialhilfegelder oder Ergänzungsleistungen.

Einpersonenhaushaltes runtergerechnet. Abbildung 9 gibt die äquivalente Einkommensverteilung nach Haushaltsalter für Adliswil wieder.

Abbildung 9

Äquivalenzeinkommen in Haushalten nach dem ältesten Haushaltmitglied in Adliswil 2020



Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

Tiefe Äquivalenzeinkommen bei den Altershaushalten

Das mediane Äquivalenzeinkommen liegt bei den 50- bis 64-Jährigen am höchsten und geht mit zunehmendem Alter des ältesten Haushaltmitgliedes stetig zurück. Einen sprunghaften Rückgang zeigt sich dabei zu den über 80-Jährigen. Bei zwei Dritteln dieser Haushalte liegt das äquivalente Einkommen bei unter 4'500 Franken.

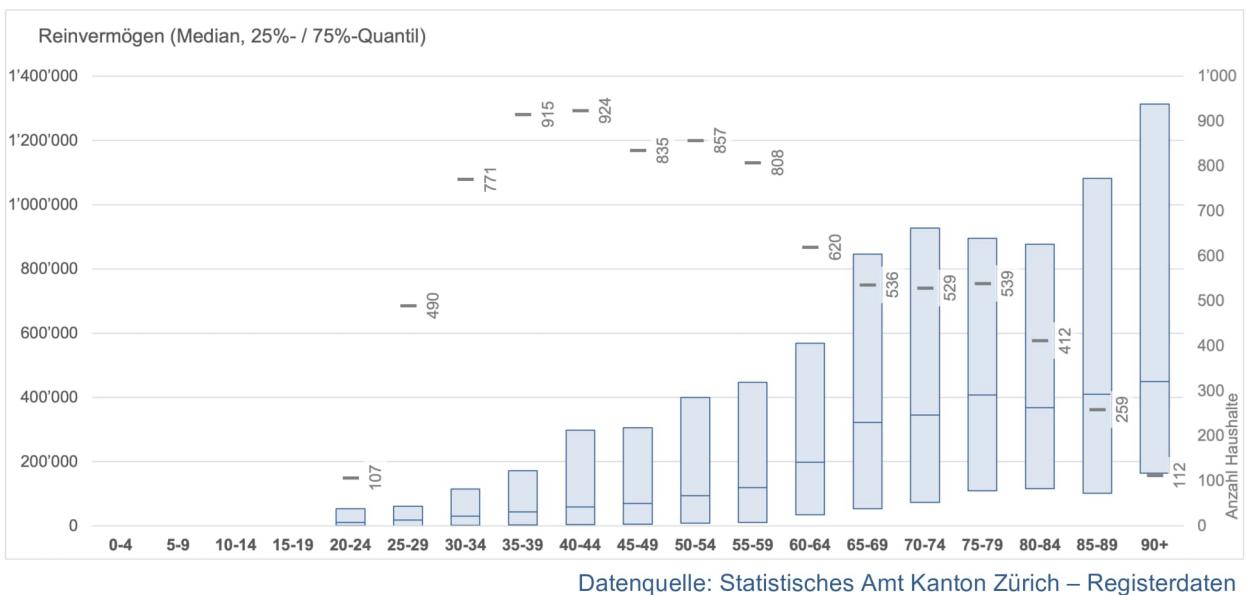
Abbildung 9 weist auch aus, dass bei allen Altersklassen rund 20 Prozent der Haushalte über ein äquivalentes Einkommen von unter 2'500 Franken verfügen. Bei der Interpretation der tiefen Einkommen ist zu beachten, dass als Datenquelle das Steuerregister dient, in welchen die nicht zu versteuern den Einnahmen wie wirtschaftliche Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen nicht enthalten sind.

Vermögenssituation

Um die finanzielle Situation der Haushalte einzuschätzen, sind nebst dem Einkommen die Vermögenswerte zu betrachten. 63 Prozent des Privatvermögens ist in Haushalten zu finden, in welchen mindestens eine über 60-jährige Person lebt. 72 Prozent dieser Haushalte verfügen über mehr als 100'000 Franken Reinvermögen.

Abbildung 10

Vermögensverhältnisse in Haushalten nach dem ältesten Haushaltstmitglied in Adliswil 2020



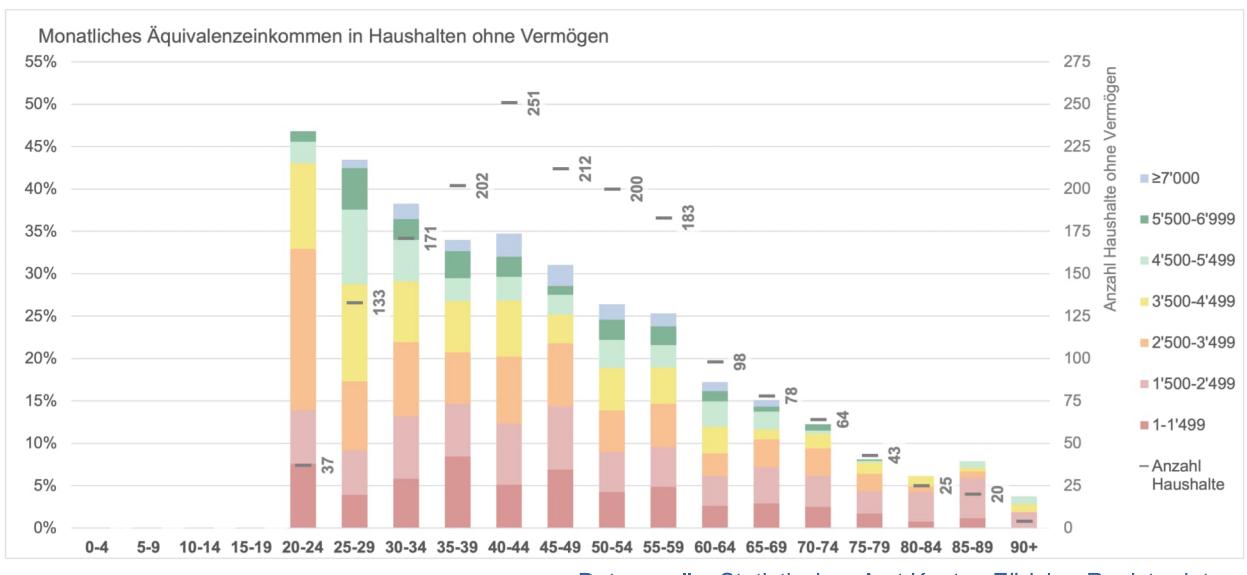
Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

Die mit dem Alter stark zunehmenden Vermögenswerte dürften mit Erbschaften in Zusammenhang stehen. Doch nicht alle Altershaushalte sind in der komfortablen Situation, über Vermögensreserven zu verfügen.

Abbildung 11 basiert ausschliesslich auf Haushalte, die keine Vermögensreserven aufweisen. Dabei handelt es sich um Haushalte mit weniger als 10'000 Franken Vermögen oder weniger als 4'000 Vermögen pro Haushaltstmitglied.

Abbildung 11

Äquivalenzeinkommen in Haushalten ohne Vermögensreserven nach dem ältesten Haushaltstmitglied in Adliswil 2020



Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

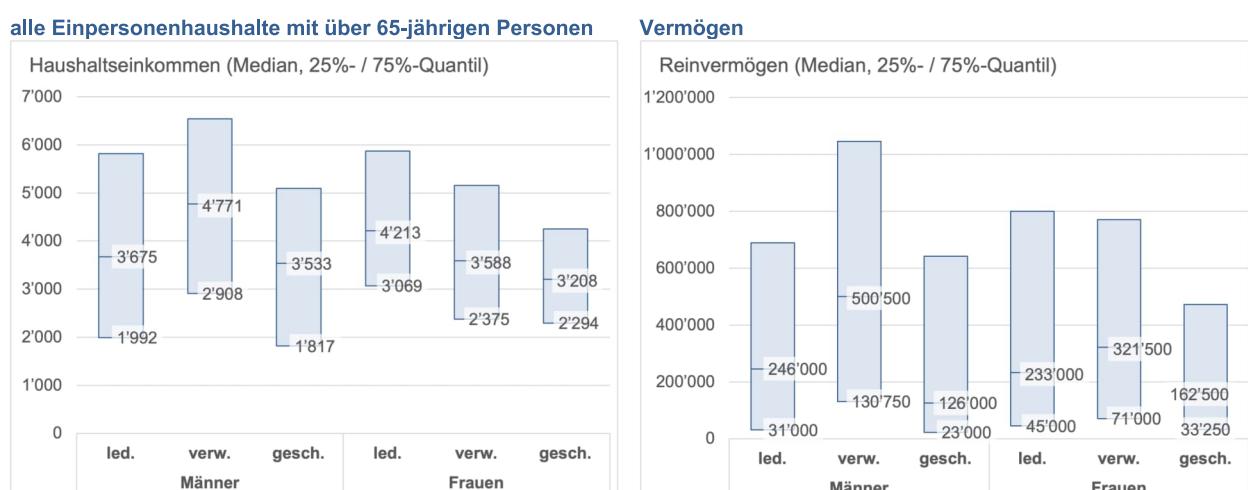
Der Anteil vermögensloser Haushalte nimmt mit dem Alter stark ab und liegt ab dem 75. Lebensjahr des ältesten Haushaltsteilnehmers deutlich unter der 10-Prozent-Marke. Tiefe Vermögenswerte gehen dabei in der Regel mit tiefen Einkommen einher. Bei 60 Prozent der vermögenslosen Haushalte liegt das äquivalente Einkommen unterhalb von 3'500 Franken. Bei den vermögenslosen Haushalten mit über 65-jährigen Personen liegt dieser Anteil sogar bei 75 Prozent. Im Alter treten also fehlende Vermögensreserven noch verstärkt gepaart mit tiefen Einkommen auf.

Höhere Scheidungsrate

Zu einer Zunahme der tiefen Alterseinkommen könnte künftig die Zunahme geschiedener Personen im Pensionsalter führen. Scheidungen erhöhen das Armutsrisko. Mit der künftigen Zunahme geschiedener Personen im Rentenalter steigt die Gefahr der Altersarmut. Dies zeigt eine Auswertung der Einkommens- und Vermögenssituation von über 65-jährigen Alleinlebenden (siehe Abbildung 12). Auch zu dieser Grafik ist anzumerken, dass bei den ausgewerteten Einkommen allfällige Ergänzungsleistungen nicht enthalten sind.

Abbildung 12

Einkommens- und Vermögenssituation von alleinlebenden über 65-Jährigen nach Geschlecht und Zivilstand in Adliswil 2020



Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

Geschiedene Personen und ledige Männer mit erhöhtem Armutsrisko

Bei geschiedenen Personen kommen tiefe Einkommen und geringe Vermögensreserven häufiger vor als bei den Vergleichsgruppen. Nach Geschlecht zeigen sich aber Unterschiede. Bei den Frauen sind bei Einkommen und Vermögen die 25-Prozent-Quantilwert höher, dafür die Spannweite zum 75-Prozent-Quantilwert kleiner. Nebst den geschiedenen Personen gibt es mit den über 65-jährigen ledigen Männern eine weitere Personengruppe, die typischerweise einen erhöhten Anteil an tiefen Einkommen aufweist. Bei den ledigen Frauen ist dies nicht der Fall, im Gegenteil. Der Grund für diesen Unterschied dürfte der Bildungsstand sein: Bei ledigen Personen im Pensionsalter sind aktuell gut ausgebildete Frauen und bildungsferne Männer tendenziell übervertreten.

Die Zunahme geschiedener Personen im Rentenalter ist künftig im Hinblick auf potenzielle Altersarmut und dem entsprechenden Wohnungsbedarf im Auge zu behalten. Ebenfalls wird der Anteil lediger Personen zunehmen. Dies dürfte aber mit einem individualisierten Lebensentwurf zusammenhängen, der nicht unbedingt zu einem höheren Bedarf an kostengünstigem Wohnraum führt.

1.6 Wohnsituation von finanzschwachen Haushalten

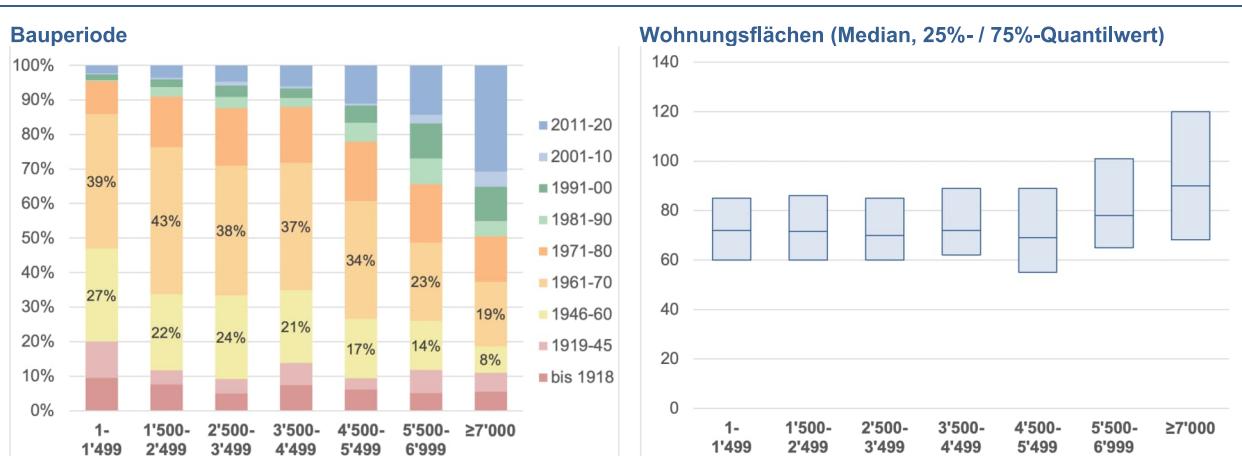
Die Wohnkosten machen einen hohen Anteil vom Haushaltsbudget aus. Dies trifft besonders für die finanzschwächeren Haushalte zu. Gemäss Haushaltsbudgeterhebung des Bundesamts für Statistik geben die Haushalte des untersten Einkommensfünftels rund ein Drittel des Einkommens für die Wohnkosten aus (Erhebungsperiode 2015/17). Die Tendenz ist steigend. Im Jahr 2000 lag dieser Anteil noch rund fünf Prozentpunkte tiefer.

Ältere Mehrfamilienhäuser

Aufgrund ihres geringen finanziellen Spielraumes sind finanzschwächere Haushalte besonders auf kostengünstigen Wohnraum angewiesen. Diesen finden sie hauptsächlich in Mehrfamilienhäusern aus den Baujahren 1946 bis 1970. In Adliswil belegen 63 Prozent der Haushalte ohne Vermögensreserve und mit einem Äquivalenzeinkommen von unter 4'500 Franken eine Wohnung in einem entsprechenden Wohngebäude. Die MFH-Wohnungen aus diesen Baujahren machen 41 Prozent vom Gesamtwohnungsbestand von Adliswil aus.

Abbildung 13

Gebäudealter und Wohnungsgröße von Haushalten ohne Vermögensreserve aufgeschlüsselt nach der Höhe des Äquivalenzeinkommens in Adliswil 2020



Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

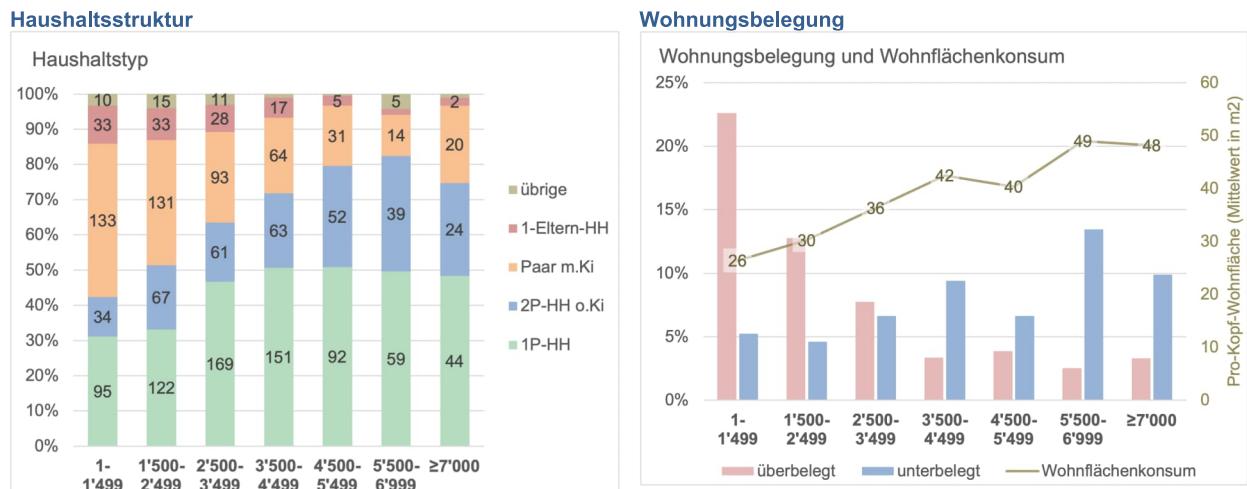
Kleinflächige Wohnungen

Finanziell schwächer gestellte Haushalte belegen nicht nur älteren Wohnraum, sondern auch kleinflächigere Wohnungen. Die mediane Wohnfläche beträgt um die 70 m², der 75%-Quantilwert rund 85 m² (siehe Abbildung 13). Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den einkommensschwachen Haushalten anteilmässig um viele Paarfamilien handelt. Entsprechend

gering ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Person und entsprechend hoch die Überbelegungsrate (siehe Abbildung 14). Als überbelegt gilt eine Wohnung, wenn die Haushaltsgroße die Zimmerzahl übersteigt.

Abbildung 14

Haushaltsstruktur und Wohnungsbelegung von Haushalten ohne Vermögensreserve aufgeschlüsselt nach der Höhe des Äquivalenzeinkommens in Adliswil 2020

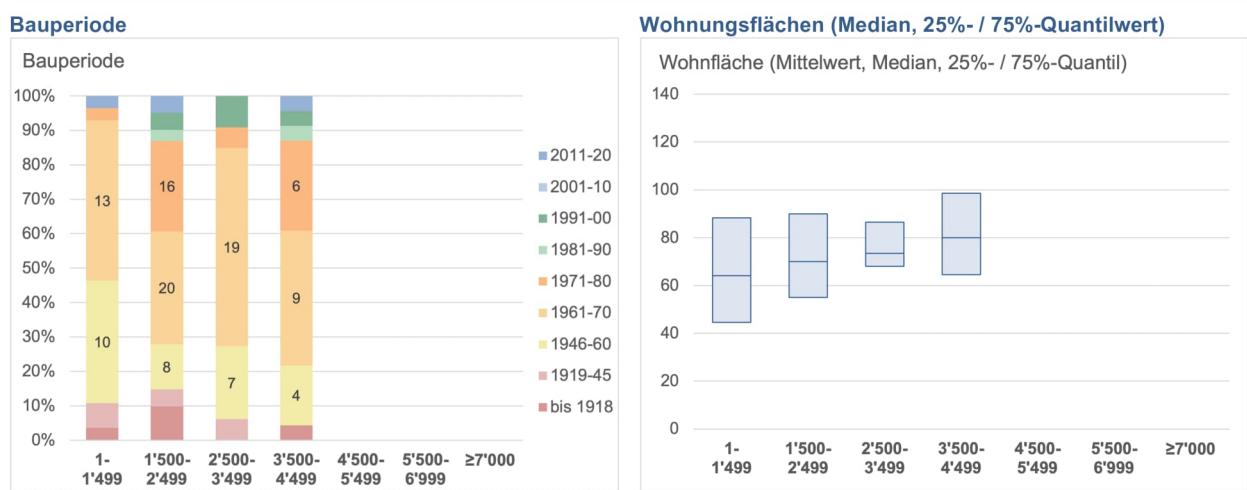


Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

In den Haushalten ohne Vermögensreserven und mit weniger als 4'500 Franken Äquivalenzeinkommen leben auch ältere Menschen. Insgesamt sind es 145 Haushalte, in welchen mindestens eine Person im Alter von über 70 Jahren lebt. Dies entspricht einem Anteil von elf Prozent. Auch sie bewohnen mehrheitlich kleinfächigere MFH-Wohnungen aus der Bauzeit 1946 bis 1970 (siehe Abbildung 15).

Abbildung 15

Gebäudealter und Wohnungsgröße von Haushalten mit über 70-Jährigen ohne Vermögensreserve aufgeschlüsselt nach dem Äquivalenzeinkommen in Adliswil 2020



Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

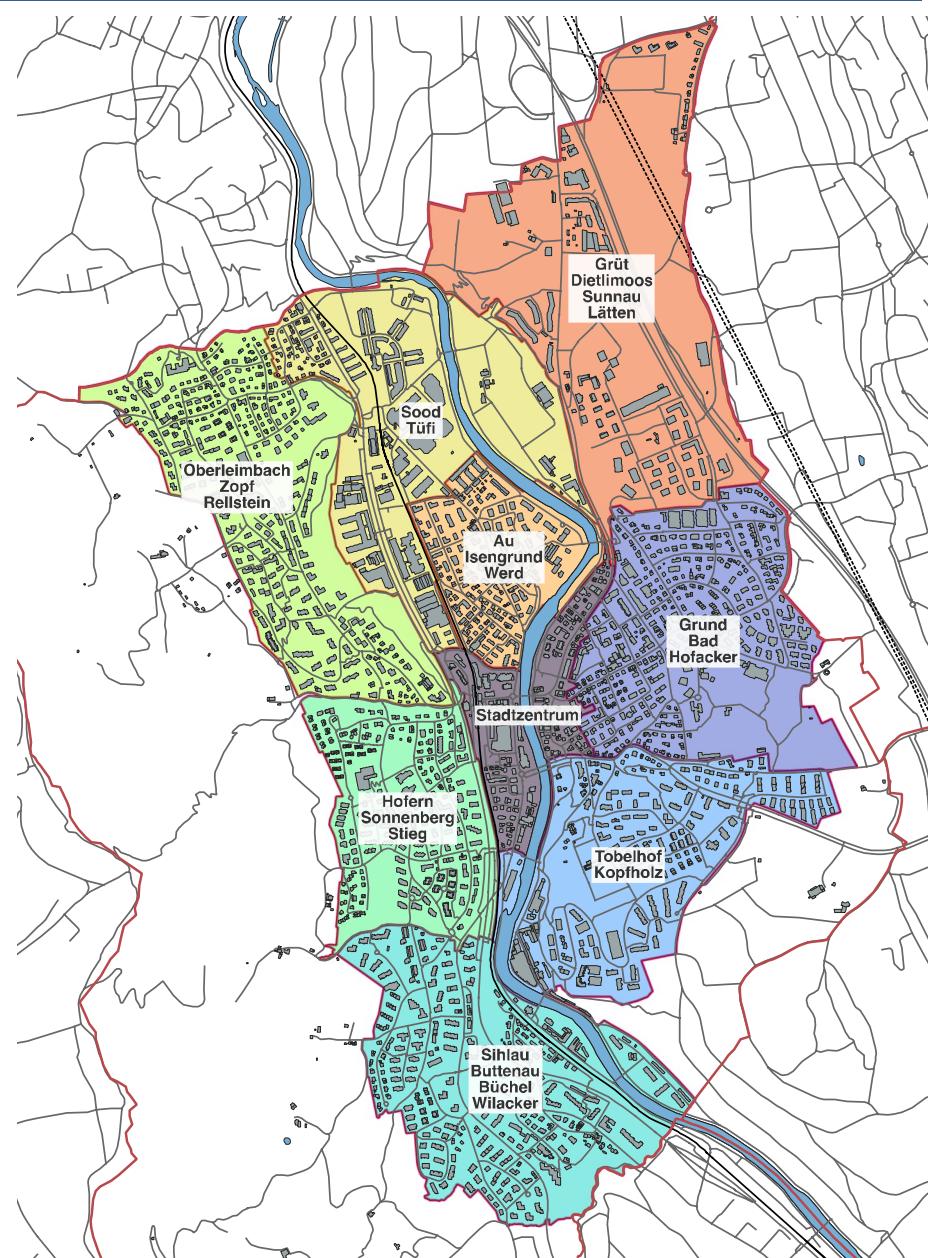
Die Analyse zur Wohnsituation von finanziell schwächeren Haushalten zeigt, dass kostengünstiger Wohnraum oft kleinflächig ist und aus der Bauzeit von 1946 bis 1970 stammt.

1.7 Wohnungs- und Bevölkerungsmerkmale nach Quartieren

Die Stadt Adliswil unterscheidet neun Quartiere, die in Abbildung 16 visualisiert sind. Zwischen diesen Quartieren gibt es bezüglich Wohnungs- und Bevölkerungsstruktur markante Unterschiede.

Abbildung 16

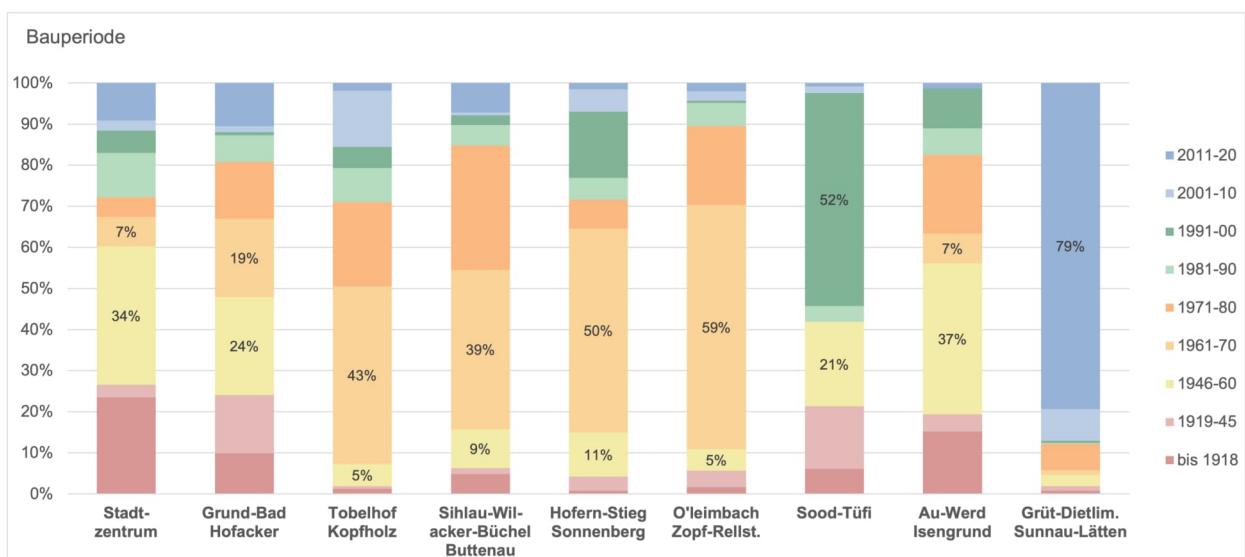
Quartiere von Adliswil



Die Quartiere entstanden zu unterschiedlichen Zeiten. Das nördliche Stadtgebiet enthält jüngere Wohnbaustrukturen. "Grüt"³ ist weitgehend ein ab 2011 entstandenes Neubauquartier und die Wohnungen im Quartier "Sood-Tüfi" stammen zur Hälfte aus den 1990er Jahren (siehe Abbildung 17).

Abbildung 17

Wohnungsanteile nach Gebäudealter für die Quartiere von Adliswil 2020



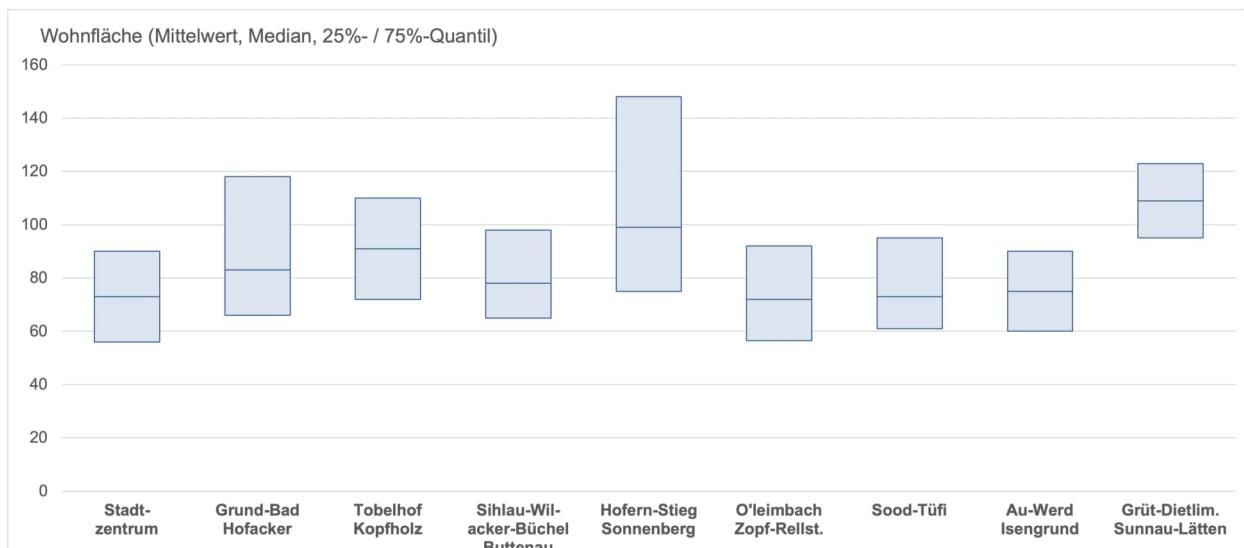
Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

Mit Blick auf Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte interessiert aber insbesondere die Bauzeit 1946 bis 1970. Der entsprechende Wohnraum ist über mehrere Quartiere verteilt. Mit über 60 Prozent ist der Wohnungsanteil in den Quartieren "Hofern" und "Oberleimbach" besonders hoch. "Hofern" hat allerdings den grössten Anteil an grossflächigen Wohneinheiten, was die Eignung für einkommensschwache Haushalte stark relativiert. Hierzu trägt der Einfamilienhaus-Anteil bei, der gemessen am Wohnungsbestand 28 Prozent ausmacht. Höhere Anteile an kleinfächigen Wohnungen sind in den Quartieren Stadtzentrum, "Sihlau", "Oberleimbach", "Sood-Tüfi" und "Au" anzutreffen.

³ Für eine bessere Lesbarkeit werden im Text die langen Quartiernamen gekürzt. Gemeint ist aber stets das gesamte Quartier. Gekürzte Quartiernamen damit gekennzeichnet, dass sie in Anführungs- und Schlusszeichen stehen.

Abbildung 18

Verteilung der Wohnungsflächen in den Quartieren von Adliswil 2020



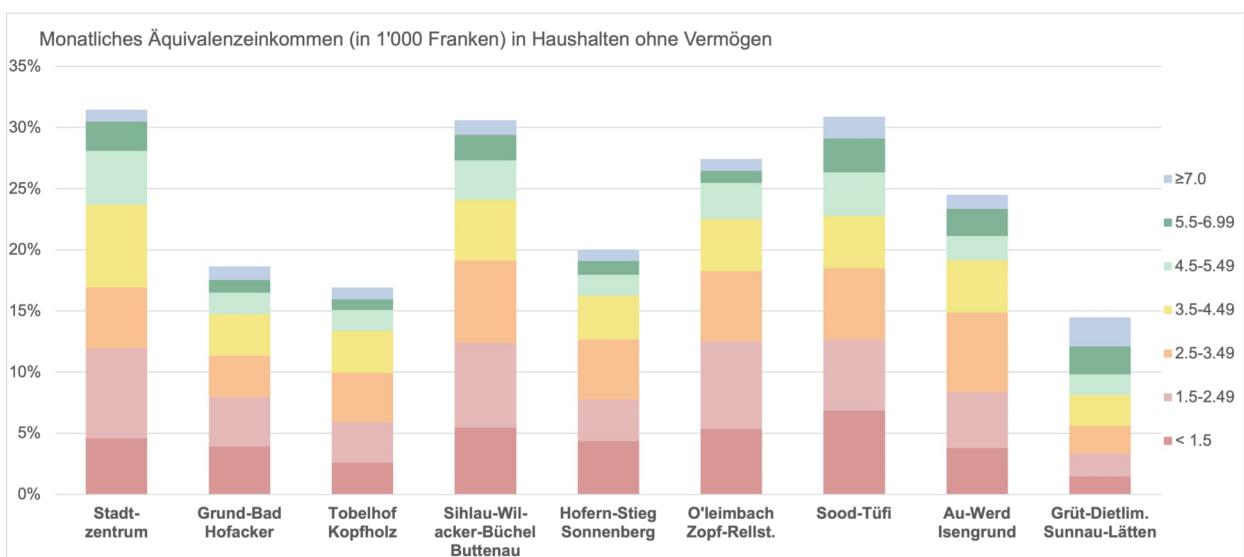
Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

Einkommensschwache Haushalte

Entsprechend der Wohnungsstruktur ist der Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte nicht gleichmäßig über den Siedlungsraum verteilt. Abbildung 19 enthält eine Darstellung mit den Haushalten ohne Vermögensreserven aufgeschlüsselt nach dem Äquivalenzeinkommen. Hohe Anteile im tiefen Einkommensbereich zeigen sich in den Quartieren Stadtzentrum, "Sihlau", "Oberleimbach" und Sood-Tüfi.

Abbildung 19

Äquivalenzeinkommen in Haushalten ohne Vermögensreserven in den Quartieren von Adliswil 2020



Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

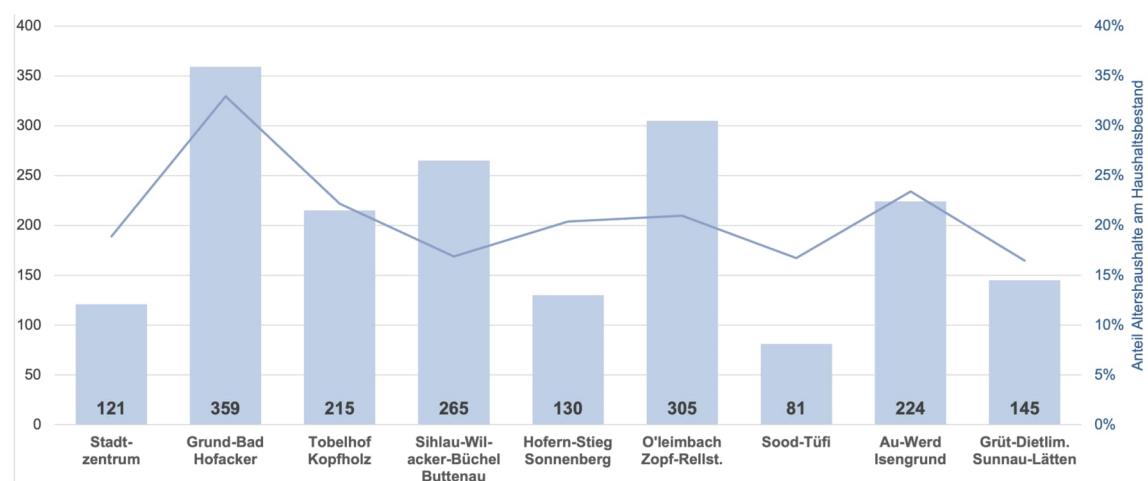
Räumliche Verteilung der Altershaushalte

Eine etwas gleichmässigere räumliche Verteilung zeigt sich bei den Altershaushalten. Der Anteil Altershaushalte mit mindestens einer über 70-jährigen

Person liegt in den Adliswiler Quartieren zwischen 16 und 23 Prozent.
Lediglich das Quartier "Grund" schert mit einem Anteil von 33 Prozent aus.

Abbildung 20

Anzahl Haushalte mit mindestens einer über 70-jährigen Person und deren Anteil am gesamten Haushaltsbestand pro Quartier von Adliswil 2020



Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

2 Altersgerechte Wohnungen

Inhalt

In diesem Kapitel wird eingeschätzt, wie viele Wohnungen respektiv welcher Anteil an der Gesamtanzahl an Wohnungen in der Stadt Adliswil als altersgerecht bezeichnet werden können. Zusätzlich wird abgeschätzt, wie viele dieser Wohnungen für ZL-Beziehende erschwinglich sind.

Anforderungen an Alterswohnsitz

Im Jahr 2014 veröffentlichte die schweizerische Fachstelle für behinderten-gerechtes Bauen eine Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten. Darin ist eine Vielzahl von Anforderungen an die Wohnung, das Wohnge-bäude und das Gebäudeumfeld definiert (siehe Bohn, 2014). Das Ziel ist, älteren Menschen ein möglichst hindernisfreies Wohnumfeld zu schaffen. In dieser Studie sind die Ansprüche für altersgerechtes Wohnen tiefer angesetzt. Dies ist namentlich der Datenlage geschuldet. Es liegen keine statistischen Daten vor, ob es in der Wohnung beispielsweise Schwellen hat oder ob das Gebäude über einen Lift verfügt. Es wird deshalb lediglich ein-geschätzt, welche Wohnungen tendenziell von Haushalten als Alterswohn-sitz gewählt werden und welche Wohnungen aufgrund ihrer Merkmale eine etwas erhöhte Eignung für ältere Menschen aufweisen könnten.

2.1 Basisindikatoren

Auf der Basis statistischer Zahlen ist zu versuchen, die Eignung von Wohnungen für ältere Menschen einzuschätzen. Die hierfür einbezogenen Indikatoren sind:

- Gebäudealter (Bauperiode)
- Gebäudegrösse (Geschosszahl, Anzahl Wohnungen pro Gebäude)
- Wohnungsgrösse (Wohnfläche, Zimmerzahl)
- durchschnittliche Zimmerflächen
- Wohnlage

In einem ersten Schritt ist die Aussagekraft dieser Indikatoren für die Stadt Adliswil zu analysieren. Hierzu betrachten wir, welche Merkmale die Gebäude aufweisen, in welchen jene Haushalte zurzeit wohnen, die auf der Adliswiler Warteliste für Alterswohnungen sind. Als weitere Information liegen die Gebäude- und Wohnungsmerkmale zu jenen 107 Altershaushalten vor, die in den Jahren 2018 bis 2021 innerhalb von Adliswil umgezogen sind. Dabei handelt es sich um 79 Ein- und 28 Zweipersonenhaushalten, wobei das jüngste Haushaltmitglied im Jahr des Umzugs mindestens 70 Jahre alt war.

2.1.1 Gebäudealter

Ältere Menschen bewohnen überproportional oft ältere Wohngebäude. Dies hängt mit der geringen Zahl an Wohnungswechseln im Alter zusammen. Nicht selten leben Menschen im Pensionsalter noch in derselben Wohnung, die sie in jungen Jahren im Rahmen der Familiengründung bezogen haben.

Haushalte aus älteren Wohngebäude auf Warteliste überproportional vertreten

Dies zeigt sich auch in Adliswil. In Haushalten mit einer über 70-jährigen Person als jüngstes Haushaltmitglied liegt in Adliswil die durchschnittliche Wohndauer bei 33 Jahren. Drei von zehn Altershaushalten sind dabei in einem Wohngebäude aus den 1960er Jahren zuhause, sieben von zehn Haushalte sind in einem Gebäude wohnhaft, das bis 1980 erbaut worden ist (siehe Tabelle 3).

Die Auswertung zur aktuellen Wohnsituation jener Haushalte, die sich in Adliswil auf die Warteliste für eine Alterswohnung setzen liessen, zeigt, dass drei von vier Haushalte in einem Wohngebäude aus den Baujahren 1946 bis 1980 wohnen. Immerhin elf Haushalte von der Warteliste sind aber auch in einem ab 2011 erstellten Gebäude wohnhaft (siehe Tabelle 3). Letzteres ist insofern überraschend, da neuere Wohnungen oft bewusst auf das Alter hin bezogen werden. Insgesamt kann diese Auswertung aber als Indiz gewertet werden, dass Gebäude mit Baujahr 1946 bis 1980 vermehrt Defizite für Altershaushalte aufweisen und daher ein erhöhter Umzugsbedarf in eine altersgerechte Wohnung besteht.

Dieses Ergebnis wird durch die Analyse der Umzüge von Haushalten mit mindestens 70-jährigen Personen grundsätzlich gestützt. Anteilmässig wird am meisten aus Wohngebäude umgezogen, die bis 1960 erstellt worden sind. Anzahlmässig sind die häufigsten Umzüge aus Gebäude der Baujahre 1946 bis 1980 festzustellen. Die tiefe Zahl an Wohnungswechseln aus Gebäuden ab Baujahr 1981 reduzieren allerdings die statistische Aussagekraft.

Tabelle 3

Anteilmässige Verteilung nach Gebäudealter: Altershaushalte mit ausschliesslich über 70-jährigen Personen, Haushalte auf der Warteliste für Alterswohnungen und der innerhalb von Adliswil umgezogenen Haushalten

Bauperiode	Jüngst. HH-Mitglied 70+		Umzug 2018-21 (70+-HH)		Warteliste		Anteil
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
bis 1918	61	4%	9	14.8%	15	5%	
1919-45	73	5%	9	12.3%	15	5%	
1946-60	183	12%	23	12.6%	47	17%	
1961-70	441	30%	37	8.4%	99	36%	
1971-80	279	19%	14	5.0%	58	21%	
1981-90	100	7%	6	6.0%	16	6%	
1991-00	117	8%	3	2.6%	12	4%	
2001-10	56	4%	2	3.6%	3	1%	
ab 2011	170	11%	4	2.4%	11	4%	
Total	1'480	100%	107	7.2%	276	100%	

Datenquelle: BFS – STATPOP, GWS, Umzugsstatistik / Stadt Adliswil: Warteliste für Alterswohnungen

Tabelle 4 zeigt zudem auf, aus welcher Bauperiode Wohnungen von Altershaushalten vor und nach dem Umzug sind. Um eine bessere Datengrundlage zu haben, wird auf landesweite Umzugsdaten zurückgegriffen.

Tabelle 4

Gebäudealter vor und nach einem Wohnungswechsel nach Altersgruppe für die Schweiz von 2018 bis 2020 (Personenauswertung)

	Wohnungszahl		vor Wohnungswechsel		nach Wohnungswechsel	
	absolut	relativ	65-79 Jahre	über 80 Jahre	65-79 Jahre	über 80 Jahre
bis 1918	575	7%	15%	13%	10%	7%
1919-45	413	5%	9%	9%	5%	4%
1946-60	1'306	15%	11%	14%	7%	6%
1961-70	2'565	29%	13%	19%	11%	9%
1971-80	1'427	16%	15%	17%	11%	12%
1981-90	502	6%	14%	11%	9%	9%
1991-00	594	7%	9%	7%	8%	9%
2001-10	321	4%	7%	6%	8%	10%
ab 2011	1'071	12%	7%	5%	30%	35%

Datenquelle: BFS – GWS, Umzugsstatistik

Ab 2001 erstellte Wohnungen für Altershaushalte geeignet

Nach dem Wohnungswechsel von Altershaushalten sind Wohneinheiten, die ab 2001 erbaut wurden, überproportional vertreten. Auffallend ist insbesondere, dass nach dem Umzug rund ein Drittel der Haushalte in Neubauten wohnen. Dies kann damit zusammenhängen, dass vermehrt spezifische Alterswohnungen gebaut worden sind. Tabelle 4 zeigt zudem, dass Wohnungen aus allen Bauperioden als Alterswohnsitz gewählt werden, dass es aber womöglich in vielen Fällen ein spezifisches Angebot für ältere Menschen braucht, damit ein Wohnungswechsel tatsächlich vorgenommen wird.

Indikatoren mit geringer Aussagekraft

2.1.2 Gebäudegrösse

Die Auswertungen bezüglich der Gebäudegrösse ergaben kein klares Bild und werden deshalb für die Stadt Adliswil nicht berücksichtigt, um den altersgerechten Wohnraum einzuschätzen. Die Analyseergebnisse für die beiden untersuchten Indikatoren "Geschosszahl" und "Wohneinheiten pro Gebäude" werden folgend dennoch wiedergegeben.

Geschosszahl

Beinahe 70 Prozent der Haushalte auf der Warteliste wohnen in einem Gebäude mit drei oder vier Stockwerken. Im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand sind somit die mittelgrossen Gebäude um knapp vier Prozentpunkte, im Vergleich zu den Altershaushalten mit über 70-jährigen Personen um knapp acht Prozentpunkte übervertreten (siehe Tabelle 5).

Tabelle 5

Altershaushalte mit ausschliesslich über 70-jährigen Personen und Haushalte auf der Warteliste für Alterswohnungen nach Geschosszahl

Geschosszahl	Wohnungsstruktur		Jüngst. HH-Mitglied 70+		Warteliste	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
1-2	1'045	12%	223	15%	34	12%
3	3'503	40%	512	35%	108	39%
4	2'164	25%	380	26%	80	29%
5	1'335	15%	191	13%	34	12%
6+	751	9%	174	12%	20	7%
Total	8'798	100%	1'480	100%	276	100%

Datenquelle: BFS – STATPOP, GWS / Stadt Adliswil: Warteliste für Alterswohnungen

Bis zweigeschossige Gebäude

Im Vergleich zur Warteliste gibt es anteilmässig mehr Altershaushalte (mit mindestens 70-jährigen Personen) in Wohngebäuden mit einem oder zwei Stockwerken sowie ab sechs Stockwerken. Auch wenn die Unterschiede klein sind, stellt sich die Frage nach möglichen Ursachen.

Ab sechsgeschossige Gebäude

Bei den bis zweigeschossigen Gebäuden handelt es sich mehrheitlich um Einfamilienhäuser. Die durchschnittliche Wohnungsgrösse beträgt 120 m² Wohnfläche und 4.4 Zimmer. Für Altershaushalte, die hauptsächlich aus einer oder zwei Personen bestehen, sind diese Wohneinheiten gross. Ein Wohnungszugang über das Erdgeschoss ist aber grundsätzlich eine gute Voraussetzung im Hinblick auf altersgerechtes Wohnen.

Wohnungszahl pro Gebäude

Mit zunehmender Stockwerkzahl nimmt die Wahrscheinlichkeit zu, dass selbst bei älteren Gebäuden ein Lift vorhanden ist. Dies könnte allenfalls mit ein Grund sein, dass auf der Warteliste Haushalte aus hohen Gebäuden untervertreten sind.

Fast jeder zweite Haushalt auf der Warteliste wohnt in einem Gebäude mit fünf bis acht Wohneinheiten. Damit ist dieser Gebäudetyp im Vergleich zu den Altershaushalten (ausschliesslich aus mindestens 70-jährigen Personen bestehend) deutlich übervertreten (siehe Tabelle 6). Bei der tatsächlichen Umzugstätigkeit von Altershaushalten sind die Gebäude mit fünf bis acht Wohneinheiten hingegen unauffällig.

Tabelle 6

Haushaltsverteilung nach Wohnungszahl pro Gebäude: ausschliesslich über 70-jährige Personen, Warteliste für Alterswohnungen, innerhalb von Adliswil umgezogen

Wohnungen	Jüngst. HH-Mitglied 70+		Warteliste		Umzug 2018-21 (70+-HH)	
	absolut	relativ	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
1-2	219	15%	23	11%	16	7.3%
3-4	133	9%	28	21%	12	9.0%
5-8	547	37%	130	24%	36	6.6%
9-16	420	28%	77	18%	32	7.6%
17+	161	11%	18	11%	11	6.8%
Total	1'480	100%	276	19%	107	7.2%

Datenquelle: BFS – STATPOP, GWS, Umzugsstatistik / Stadt Adliswil: Warteliste für Alterswohnungen

*Uneindeutige Datenlage
bei Gebäudegrössen*

Für die Stadt Adliswil kann keine klare Aussage gemacht werden, wie sich die Gebäudegrösse auf die Eignung als Alterswohnraum auswirkt. Dieser Indikator wird deshalb nicht berücksichtigt.

*Bedeutung Wohnfläche
bei Wohnungswechsel*

2.1.3 Wohnungsgrössen

Das Kapitel 1.3 behandelt die Wohnsituation der älteren Menschen. Dort wird gezeigt, dass die über 65-Jährigen hauptsächlich in Kleinhaushalten mit bis zu zwei Personen leben (siehe Abbildung 5 auf Seite 12) und dies zumindest teilweise in grossflächigen Wohneinheiten (Abbildung 6).

Da Altershaushalte oft in der angestammten Wohnung leben, ist diese Ist-Situation nicht wirklich ein Gradmesser für den Wohnraumbedarf im Alter. Interessanter ist es zu schauen, wie gross die Wohnungen nach einem Wohnungswechsel sind. Um eine bessere Datengrundlage zu haben, wird hierfür auf landesweite Zahlen zurückgegriffen.

Tabelle 7

Wohnungsflächen vor und nach einem Wohnungswechsel nach Altersgruppe für die Schweiz von 2018 bis 2020 (Personenauswertung)

	vor Wohnungswechsel		nach Wohnungswechsel	
	65-79 Jahre	über 80 Jahre	65-79 Jahre	über 80 Jahre
< 50 m ²	7%	6%	8%	12%
50-69 m ²	15%	17%	20%	31%
70-99 m ²	31%	35%	34%	32%
100-149 m ²	31%	29%	29%	18%
150+ m ²	17%	14%	9%	6%

Datenquelle: BFS – GWS, Umzugsstatistik

*Über 80-Jährige ziehen
in deutlich kleinflächige
Wohnungen*

Bei den Wohnungswechseln von über 80-jährigen Personen gibt es eine deutliche Verschiebung zu kleinflächigeren Wohnungen mit weniger als 70 m² Wohnfläche. Dies hängt mitunter mit dem Anteil an Einpersonenhaushalten zusammen. In den Wohnungen mit weniger als 70 m² Wohnfläche sind 51 Prozent der über 80-Jährigen verwitwet und nur 31 Prozent verheiratet, bei den Wohnungen mit 70 bis 149 m² sind hingegen 52 Prozent der über 80-Jährigen verheiratet und nur 37 Prozent verwitwet.

*Geringerer Flächen-
rückgang bei den 65- bis
79-Jährigen*

Bei den 65- bis 79-Jährigen nehmen die Wohnungsflächen mit dem Umzug weniger stark ab. Der auffälligste Effekt ist, dass der Anteil Wohneinheiten mit mehr als 150 m² Wohnfläche zurückgeht und dafür die Wohnungskategorien mit weniger als 100 m² Wohnfläche geringfügig zunehmen. Der Zivilstand spielt bei dieser Alterskategorie bezüglich Wohnungsgrösse eine wichtige Rolle. In den neu belegten Wohnungen mit weniger als 70 m² Wohnfläche sind 36 Prozent der Bewohnenden verheiratet, bei den Wohnungen mit 70 bis 149 m² Wohnflächen hingegen 60 Prozent. Die Verwitwung spielt hier aber eine untergeordnete Rolle. Den gewichtigeren Effekt machen Scheidungen aus: In den neu belegten Wohnungen mit

Bis 150 m² Wohnflächen sind im Alter bedarfs-gerecht

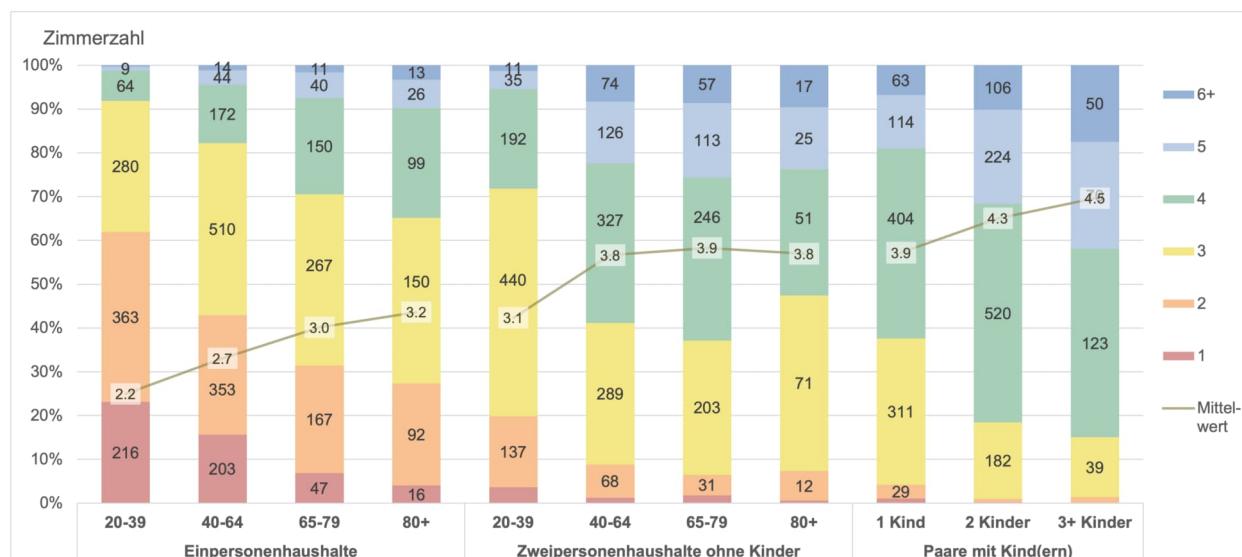
weniger als 70 m² Wohnfläche leben zu 34 Prozent geschiedene Personen, bei den Wohnungen mit 70 bis 149 m² Wohnfläche sind es 21 Prozent.

Ältere Menschen ziehen somit erwartungsgemäss tendenziell in kleinere Wohnungen um. Bezuglich Wohnflächen kann das Fazit gezogen werden, dass es bei Wohnungswechseln im Alter zu einer Verschiebung zu Wohnungen mit weniger als 100 m² Wohnflächen kommt. Da insbesondere bei Zweipersonenhaushalten auch Wohnungen mit 100 bis 150 m² Wohnflächen nach einem Wohnungswechsel verbreitet sind, ist Wohnraum mit bis zu 150 m² als geeignet einzustufen.

In Zusammenhang mit altersgerechtem Wohnraum interessiert auch die Zimmerzahl. Abbildung 21 enthält diese Information für unterschiedliche Haushaltstypen in Adliswil, wobei für Ein- und Zweipersonenhaushalten nach Altersgruppen unterschieden wird. Die Altersangabe bei den Zweipersonenhaushalten bezieht sich dabei auf das jüngere Haushaltmitglied.

Abbildung 21

Zimmerzahl nach Haushaltstyp in Adliswil (2021)



Datenquelle: BFS – STATPOP, GWS

Rund 30 Prozent der alleinlebenden über 65-jährigen Personen belegen eine Wohnung mit mindestens vier Zimmern. Bei den Paarhaushalten mit ausschliesslich über 65-jährigen Personen liegt dieser Anteil bei rund 60 Prozent, bei jedem vierten Haushalt ist es eine Wohnung mit fünf oder mehr Zimmern.

Bedeutung Zimmerzahl bei Wohnungswechsel

Tabelle 8 enthält eine Übersicht, wie sich der Wohnungswechsel bei Altershaushalten auf die Zimmerzahl auswirkt. Um die statistische Aussagekraft zu erhöhen, wird wiederum auf eine landesweite Datenbasis zurückgegriffen.

Tabelle 8

Zimmerzahl vor und nach einem Wohnungswechsel nach Altersgruppe für die Schweiz (2018 bis 2020, Personenauswertung)

	vor Wohnungswechsel		nach Wohnungswechsel	
	65-79 Jahre	über 80 Jahre	65-79 Jahre	über 80 Jahre
1-2 Zimmer	15%	14%	24%	41%
3 Zimmer	26%	30%	35%	32%
4 Zimmer	30%	29%	28%	17%
5+ Zimmer	30%	27%	14%	10%

Datenquelle: BFS – GWS, Umzugsstatistik

Bis zu vier Zimmer sind im Alter bedarfsgerecht

Der Anteil an Wohneinheiten mit fünf oder mehr Zimmern geht bei beiden Altersgruppen stark zurück, bei den über 80-Jährigen zudem auch die Vierzimmerwohnungen. Aufgrund dieses Umzugsverhaltens sind somit Alterswohnungen mit bis zu vier Zimmer als bedarfsgerecht zu betrachten.

2.1.4 Zimmerfläche

Die durchschnittliche Zimmerfläche entspricht der Division der Wohnfläche durch die Zimmerzahl. Dieser Indikator gibt einen groben Hinweis auf den Ausbaustandard einer Wohnung. Eine grössere durchschnittliche Zimmerfläche bedeutet dabei nicht nur ein grösseres Wohnzimmer oder grössere Schlafzimmer, sondern erhöht auch die Wahrscheinlichkeit auf ein grossflächigeres Badzimmer. Letzteres kann für Altershaushalte bedeutsam sein. Um einen Hinweis zu erhalten, welche durchschnittlichen Zimmerflächen für Altershaushalte angemessen sind, enthält Tabelle 9 diesen Wert aufgeschlüsselt nach Zimmerzahl der Wohnung vor und nach dem Wohnungswechsel von über 65-jährigen Personen.

Tabelle 9

Durchschnittliche Zimmerfläche nach Zimmerzahl vor und nach einem Wohnungswechsel nach Altersgruppe für die Schweiz (2018 bis 2020, Personenauswertung)

Zimmerzahl	vor Wohnungswechsel		nach Wohnungswechsel	
	65-79 Jahre	über 80 Jahre	65-79 Jahre	über 80 Jahre
1 Zimmer	38.0	37.5	38.1	38.2
2 Zimmer	29.3	29.3	29.7	29.5
3 Zimmer	26.8	26.6	27.9	27.6
4 Zimmer	26.5	25.7	27.7	27.3
5+ Zimmer	27.0	26.1	27.8	28.2

Datenquelle: BFS – GWS, Umzugsstatistik

angemessene Zimmerflächen

Die durchschnittlichen Zimmerflächen nehmen mit dem Wohnungswechsel zu. Für die Frage, welche Wohnungsgrössen für Altershaushalte angemessen sind, orientieren wir uns an den Werten nach dem Wohnungswechsel. Für Einzimmerwohnungen sind dies im Minimum 38 m², für Zweizimmerwohnungen 60 m², für Wohnungen ab drei Zimmer 27.5 m² pro Zimmer. Diese groben Grössenordnungen werden im Rahmen dieser Studie dafür genutzt, den Wohnungsbestand auf ihre Alterstauglichkeit einzuschätzen

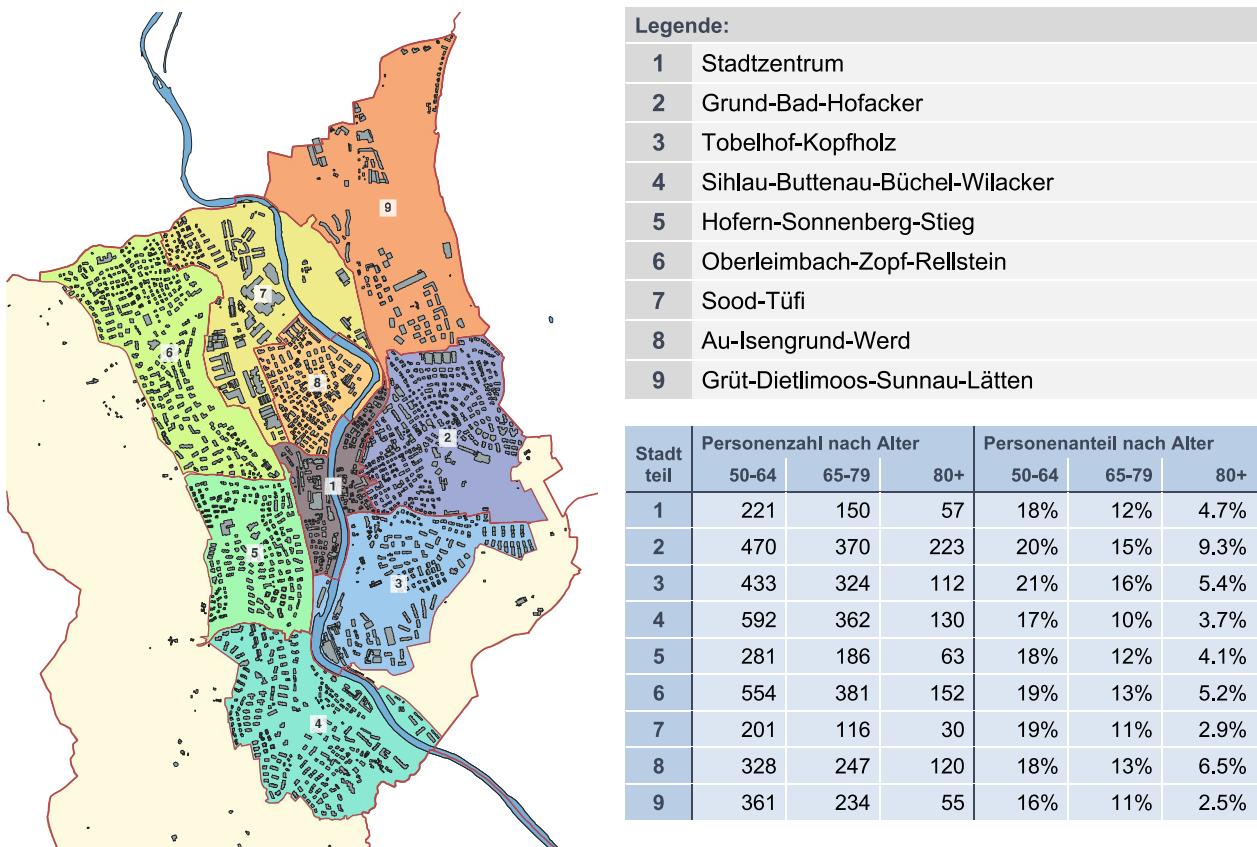
(siehe Kapitel 2.2). Bei neueren oder spezifisch für ältere Menschen konzipierten Wohnungen ist es aber sehr wohl denkbar, dass auf flächeneffizientere Weise altersgerecht gebaut werden kann.

2.1.5 Wohnlage

Das Kapitel 1.7 zeigte anhand ausgewählter Aspekte auf, wie sich die Stadtteile von Adliswil unterscheiden. Als Einstieg in die Diskussion, welche Siedlungsräume sich für ältere Menschen eignen, enthält Abbildung 22 nochmals die grafische Übersicht zu den Stadtteilen sowie den Altersstrukturen im höheren Altersbereich.

Abbildung 22

Stadtteile von Adliswil und deren Altersstruktur im höheren Altersbereich 2020

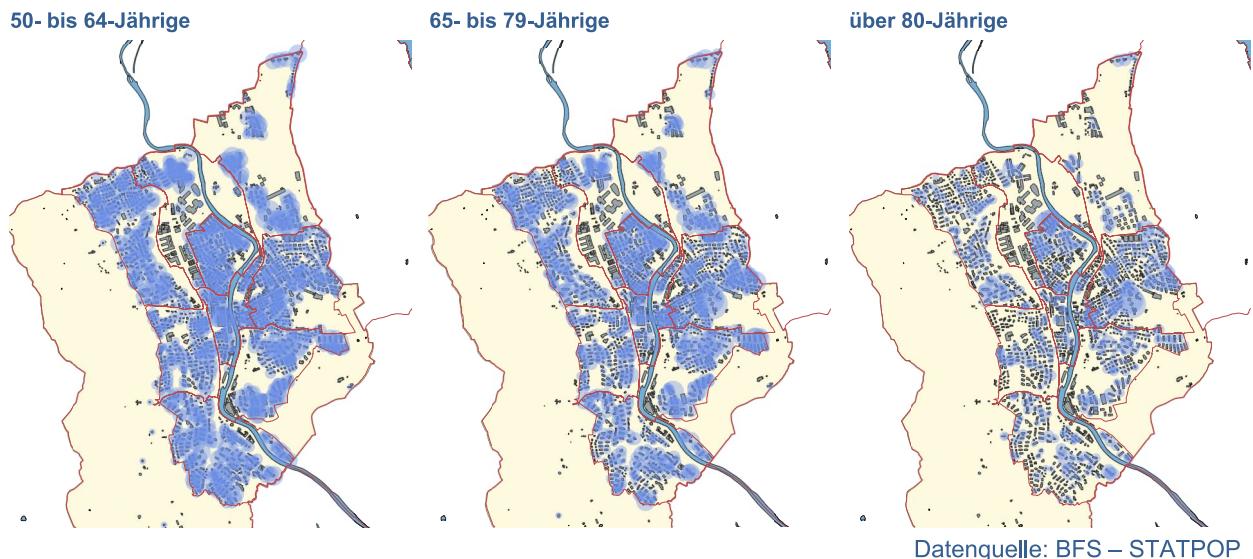


Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

In Bezug auf die ältere Bevölkerung sind vor allem bei den über 80-Jährigen grosse anteilmässige Unterschiede auszumachen. Die eher jüngeren Quartiere Sood-Tüfi und "Grüt" weisen Anteile im tiefen einstelligen Prozentbereich auf, das Quartier "Grund" mit 9.3 Prozent den Höchstwert gefolgt von "Au" mit 6.5 Prozent. Die hohen Werte hängen mitunter mit den Alterswohnungen zusammen, die in diesen Stadtteilen gehäuft anzutreffen sind. Abbildung 23 enthält eine grafische Aufbereitung, wie sich die Bevölkerung im höheren Altersbereich über den Siedlungsraum verteilt.

Abbildung 23

Räumliche Verteilung der älteren Bevölkerungsgruppen in Adliswil 2021



Datenquelle: BFS – STATPOP

*Eignung von Siedlungs-
räumen für ältere
Menschen*

Grundsätzlich eignen sich nicht alle Siedlungsräume in gleicher Weise für ältere Menschen. Hanglagen oder grössere Distanzen zu häufig benötigten Dienstleistungsangeboten sind bei eingeschränkter Mobilität ein Erschwernis. In diesem Teilkapitel wird versucht, den Siedlungsraum von Adliswil bezüglich seiner Eignung für ältere Menschen einzuschätzen. Dabei wird sich zeigen, dass es keine Siedlungsräume gibt, die sich aufgrund der statistischen Daten offensichtlich nicht für ältere Menschen eignen. Dies zeigt sich bereits in Abbildung 23 daran, wie breit über den Siedlungsraum von Adliswil die über 65-Jährigen verteilt sind. Die Analyseergebnisse zu den Wohnlagen ist aber vertieft mit Personen zu diskutieren, die über gute Lokalkenntnisse verfügen.

Datengrundlage

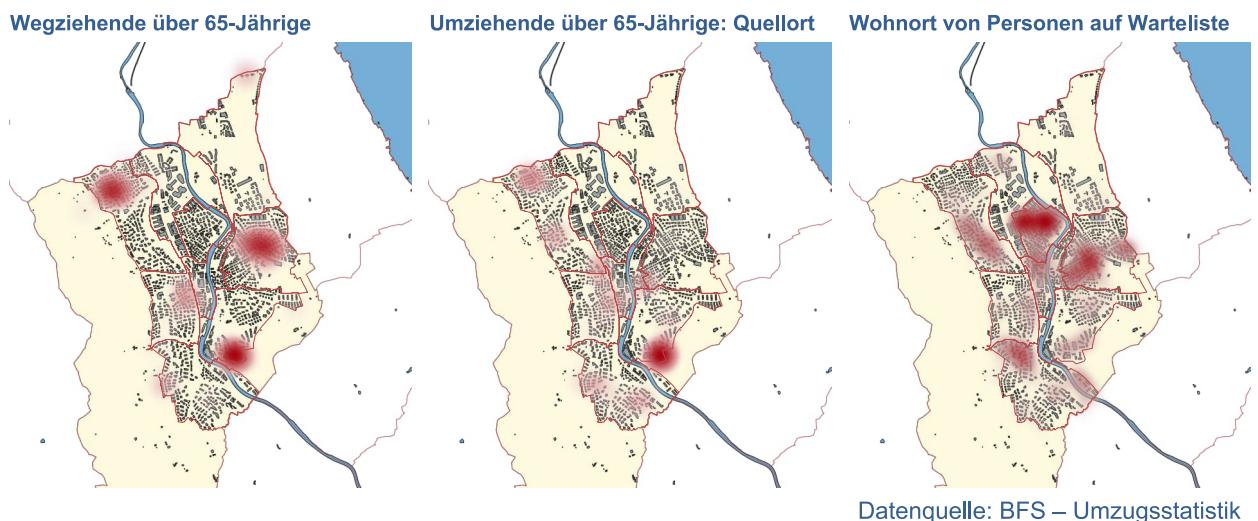
Als Datengrundlage für die Analysen der Wohnlagen werden die Wohnungswechsel von älteren Menschen beigezogen. Als Anhaltspunkt für eine reduzierte Alterseignung wird gewertet, wenn ältere Menschen vermehrt aus einem Siedlungsraum wegziehen. Ein vermehrter Zuzug spricht hingegen für eine Alterseignung. Zusätzlich liegt die Information zum Wohnsitz jener Personen vor, die auf der Warteliste für eine Alterswohnung sind. Eine räumliche Häufung spricht eher gegen eine Eignung für ältere Menschen. Als zusätzliche Indikatoren stehen die Standorte der Detailhandelsgeschäfte, Arztpraxen und öV-Haltestellen zur Verfügung.

Abbildung 24 zeigt jene Siedlungsräume, aus welchen über 65-jährige Personen weggezogen sind sowie die Wohnorte von Personen auf der Warteliste. Auffällige Orte sind die eher peripher gelegenen Oberleimbach und Kopfholz und der Hofacker. Bei den Personen auf der Warteliste fällt das Gebiet Isengrund speziell auf. Letztere sind aber räumlich breit über den Siedlungsraum verteilt. Interessant ist, dass die Personen auf der Warteliste

für Alterswohnungen kaum in jenen Gebieten anzutreffen sind, aus welchen in den letzten Jahren vermehrt ältere Menschen weggezogen sind.

Abbildung 24

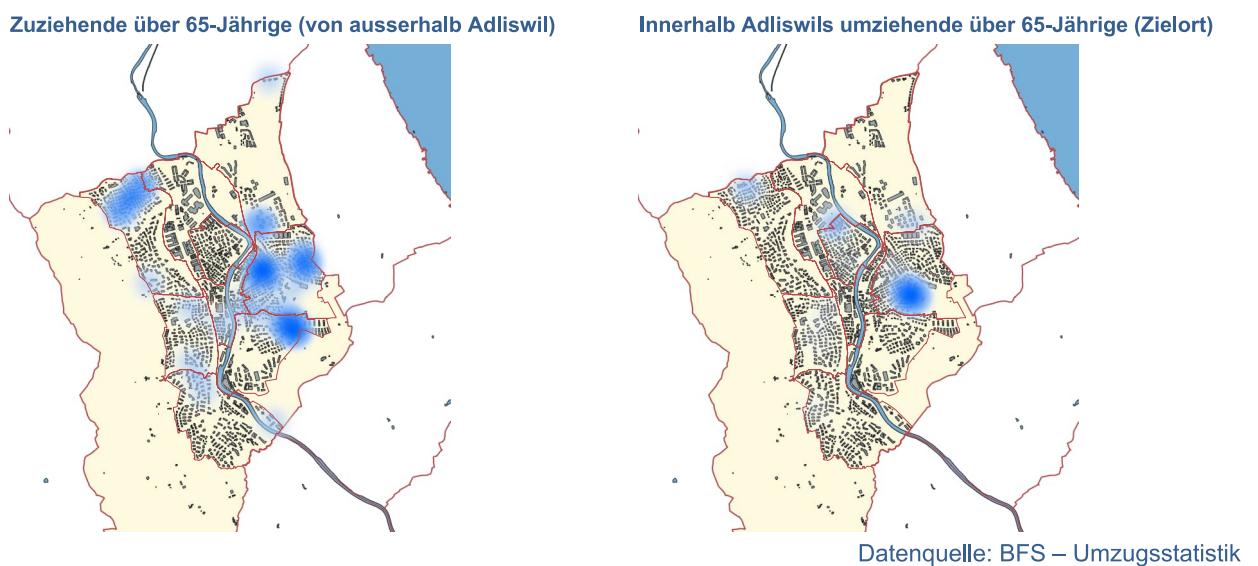
Ursprüngliche Wohnorte der wegziehenden und umziehenden über 65-Jährigen (2018-2021)



Über 65-jährige Zuziehende lassen sich vor allem im Stadtteil "Grund-Bad-Hofacker" und den angrenzenden Siedlungsräumen sowie im Raum Oberleimbach nieder. Vor allem bei den Umzügen innerhalb von Adliswil hängt dies mit dem Vorhandensein von spezifischen Alterswohnraum zusammen.

Abbildung 25

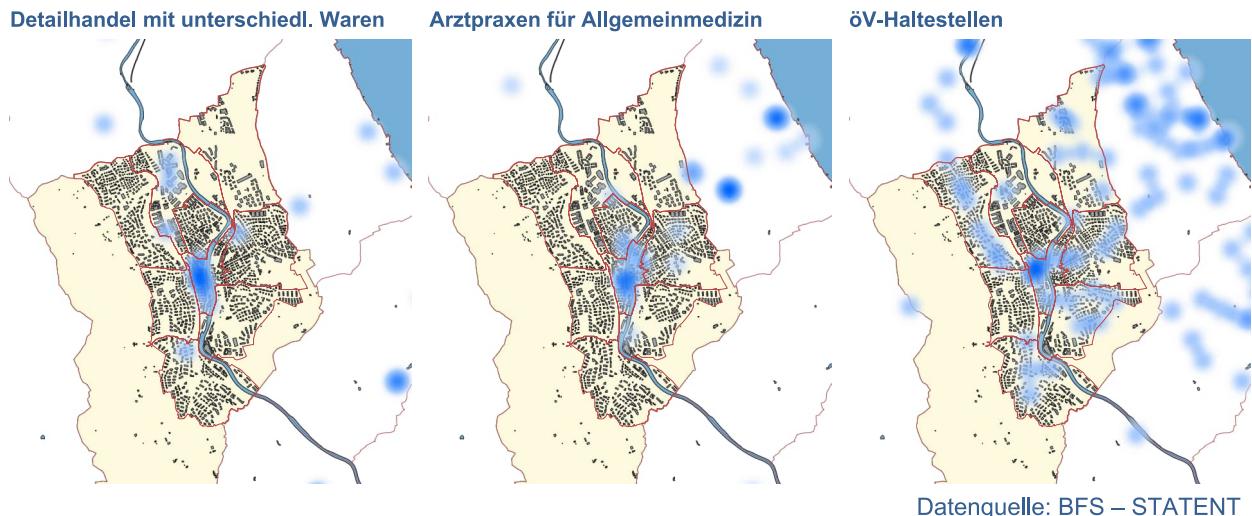
Zielorte der zuziehenden und umziehenden über 65-Jährigen (2018-2021)



Die oben erwähnten Dienstleistungsangebote sind erwartungsgemäss öfters um das Stadtzentrum anzutreffen. Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind hingegen breit über den Siedlungsraum verteilt.

Abbildung 26

Räumliche Verteilung der Detailhandelsgeschäfte, der Arztpraxen (Stand: 2020) und der öV-Haltestellen (Stand: 2023)



Keine klaren Zu- und Abwanderungsräume

Ein klares Fazit zur Eignung einzelner Siedlungsräume lässt sich aufgrund der räumlichen Analyse nicht ziehen. Es ist nicht offensichtlich, dass es klare Zuwanderungs- oder Abwanderungsräume für ältere Menschen gibt. Verstärkte Zuwanderung dürfte oft eher mit den Gebäudestrukturen wie beispielsweise dem Angebot von Alterswohnungen zusammenhängen und weniger mit spezifischen Quartiereigenschaften. Räumlich erhöhte Abwanderungszahlen stehen teilweise mit Gebäudeanpassungen in Zusammenhang oder mit einer verstärkten Überalterung eines Siedlungsraumes. Aufgrund der statistischen Daten wird nicht offensichtlich, dass es in Adliswil Quartiere gibt, die für ältere Menschen als Wohngegend grundsätzlich wenig geeignet sind. Somit entfällt die Wohnlage als Kriterium, um altersgerechten Wohnraum auszuscheiden.

2.2 Potenziell für ältere Menschen geeigneter Wohnraum in Adliswil

Verwendete Indikatoren

Aufgrund der Datenaufbereitung in Kapitel 2.1 sind Gebäudealter, Wohnungsgrössen und die durchschnittlichen Zimmerflächen die massgeblichen Indikatoren, um eine statistische Aussage zur Eignung von Wohneinheiten für einen Alterswohnsitz machen zu können. Zusätzlich wird der Effekt von Erdgeschosswohnungen berücksichtigt. Somit ergeben sich für die weitere Analyse vier Wohnungstypen:

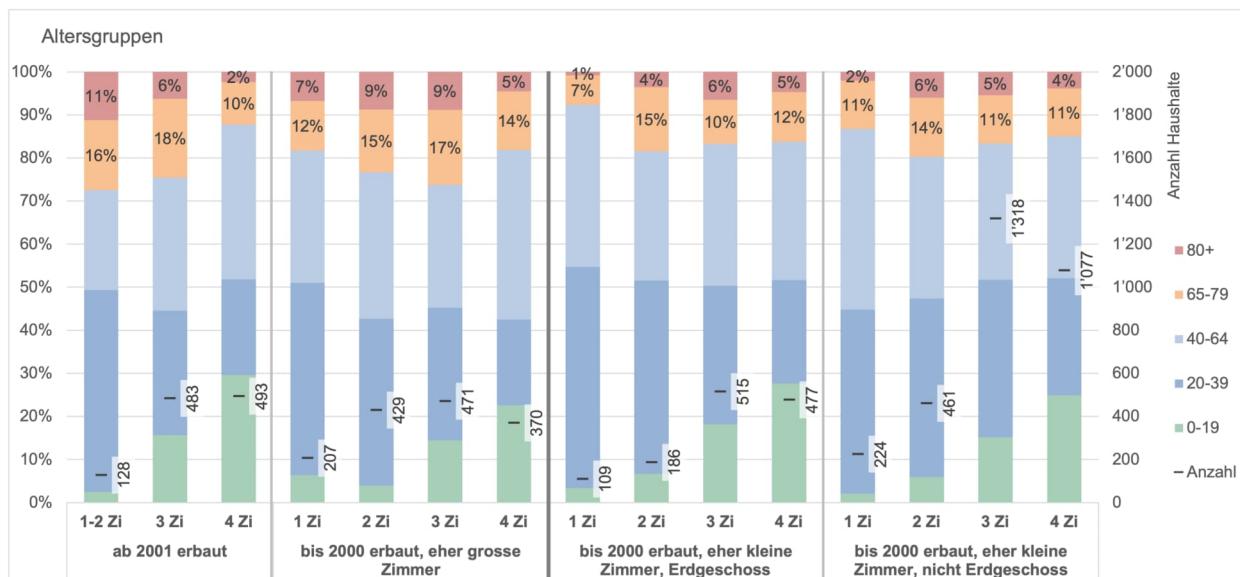
- ab dem Jahr 2001 erstellte Wohnungen mit bis zu vier Zimmern;
- bis zum Jahr 2000 erstellte Wohnungen mit Mindestanforderungen bezüglich der durchschnittlichen Zimmerflächen gemäss Kapitel 2.1.4:
 - Einzimmerwohnung mit mindestens 38 m² Wohnfläche,
 - Zweizimmerwohnung mit mindestens 60 m² Wohnfläche,
 - Drei- / Vierzimmerwohnung mit mindestens 27.5 m² Zimmerfläche;
- bis zum Jahr 2000 erstellte Ein- bis Vierzimmerwohnungen, welche die oben genannten durchschnittlichen Zimmerflächen nicht erfüllen;
- bis zum Jahr 2000 erstellte Wohnungen, welche die geforderten durchschnittlichen Zimmerflächen nicht erfüllen, aber im Erdgeschoss liegen.

Für das Alter eher geeignete Wohnungen

Abbildung 27 zeigt, welche Altersgruppen aktuell diese vier Wohnungstypen bewohnen. Bei den neueren Wohneinheiten mit bis zu drei Zimmern sind die über 65-Jährigen stark überdurchschnittlich vertreten. Als Vergleich: Ende 2020 machen die 65- bis 79-jährigen Personen 12.6 Prozent der gesamten Stadtbevölkerung aus und die über 80-jährigen Personen 5.0 Prozent. Die überproportionale Vertretung der älteren Personen dürfte mit Wohnraum in Zusammenhang stehen, der spezifisch für ältere Menschen gebaut worden ist. Ebenfalls überdurchschnittlich viele ältere Menschen gibt es in den älteren Wohnungen mit eher grossen Zimmern. Dies könnte ein Indiz dafür sein, dass dieser Wohnraum tatsächlich eine erhöhte Eignung für ältere Menschen aufweist.

Abbildung 27

Altersstruktur für vier unterschiedliche Wohnstrukturen in Adliswil 2020



Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

Für das Alter eher ungeeignete Wohnungen

Anders sieht es bei den älteren Wohnungen mit eher kleinen Zimmern aus. Hier ist der Anteil älterer Menschen unauffällig, teilweise auch unterdurchschnittlich. Erdgeschosswohnungen unterscheiden sich dabei nicht eindeutig von den Nicht-Erdgeschosswohnungen. Insofern ist davon auszugehen, dass diese Wohnungen für ältere Menschen eher ungeeignet sind, selbst wenn sie sich im Erdgeschoss befinden.

Die oben genannten Kriterien wurden auf jene 8'775 Wohneinheiten angewandt, die Ende 2020 in Adliswil dauerhaft bewohnt waren. Demnach sind gut 29 Prozent der Wohneinheiten potenziell für das Alterswohnen eher geeignet, 65 Prozent potenziell eher ungeeignet und bei fünf Prozent der Wohneinheiten ist aufgrund fehlender statistischer Daten keine Einschätzung möglich. Bei Letzteren fehlt in der Regel die Information zur Wohnfläche. Tabelle 10 zeigt eine detailliertere Übersicht zu diesem Ergebnis.

Tabelle 10

Einschätzung der Wohneinheiten von Adliswil nach Eignung für das Alterswohnen

Erstes Kriterium	potenziell eher ungeeignet Zusatzkriterien	Erdgeschoss		potenziell eher geeignet Zusatzkriterien	Anzahl
		nein	ja		
Baujahre ab 2001				bis 4 Zimmer	1'104
Baujahre bis 2000	5+ Zimmer	175	113		
	1 Zimmer, Zimmerfläche < 38 m ²	224	109	1 Zimmer, Zimmerfläche ≥ 38 m ²	207
	2 Zimmer, Zimmerfläche < 30 m ²	461	186	2 Zimmer, Zimmerfläche ≥ 30 m ²	429
	3-4 Zimmer, Zimmerfl. < 27.5 m ²	2'395	992	3-4 Zimmer, Zimmerfl. ≥ 27.5 m ²	841
TOTAL		3'601	2'123		2'581

Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

Diese Zahlen sind allerdings mit Vorsicht zu interpretieren. Wie bereits eingangs zum Kapitel 2 erwähnt, handelt es sich bei den potenziell eher für ältere Menschen geeigneten Wohnungen keineswegs um altersgerechten Wohnraum gemäss Anforderungen, wie sie beispielsweise Felix Bohn in den Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten» festgeschrieben hat (siehe Bohn, 2014). Letzteres dürfte vor allem bei den jüngeren Wohnungen vermehrt der Fall sein. Im älteren Wohnungsbestand sind allenfalls die Voraussetzungen etwas besser, um Wohnungen entsprechend den Bedürfnissen im Alter einrichten bzw. mit vertretbarem Aufwand entsprechend umbauen zu können.

Tabelle 11 enthält zusätzliche Informationen zur Wohnungsstruktur von Adliswil, damit sich Leserinnen und Leser dieser Studie noch besser ein eigenes Urteil zur aktuellen Wohnungssituation in Adliswil machen können.

Tabelle 11

Detaillierte Informationen zur Wohnungsstruktur von Adliswil 2020

Gbde-alter	Zi.-zahl	Wohnfläche						Zimmerfläche					
		< 50	50-69	70-99	100-124	125-149	≥ 150	< 20	20-24.9	25-27.4	27.5-29.9	30-37.9	≥ 38
2001-20	1	3	1								6	33	44
	2	6	58	60							6	33	41
	3	1	9	294	175	3		4	34	33	32	362	18
	4			7	349	111	25	1	7	70	200	191	24
	5				10	125	100	1	10	54	71	85	15
	6+				1	2	49	1	3	1	5	33	9
1981-00	1	67	11	2				5	1	2		14	63
	2	4	92	45				30	3	16	18	83	20
	3		5	105	40	1		33	13	34	24	72	7
	4		6	38	163	41	9	68	36	71	66	70	6
	5		5	2	46	67	60	32	46	26	41	44	16
	6+				3	12	116	6	18	49	13	39	11
1946-80	1	368	7	39			5	40	11	12	21	243	132
	2	154	609	73				66	143	218	185	262	17
	3	8	785	1'000	2	41	5	190	1'091	341	100	207	13
	4	2	16	1'055	24	273	30	351	805	163	90	45	29
	5		69	66	110	69	79	79	110	41	25	33	36
	6+		2	33	49	100	53	58	28	7	32	15	
bis 1945	1	36	4	1				18	1	8		10	12
	2	28	50	21				16	22	12	12	40	7
	3	8	124	157	18	2	3	40	177	67	11	27	10
	4		10	159	67	23	8	85	104	34	14	45	5
	5		2	22	34	19	35	34	34	9	10	26	9
	6+		1	6	12	10	50	25	28	11	8	7	10

Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

Altersgerechte Wohnungen

Mit erhöhter Wahrscheinlichkeit barrierefrei sind Wohnungen, die ab 2001 erbaut worden sind. In diesem Zeitraum wurde allerdings mehrheitlich grossflächige Wohnungen erstellt. Gemäss Tabelle 11 verfügen 68 Prozent der Wohnungen über mehr als 100 m² Wohnfläche. Wenn Wohnungen mit bis zu drei Zimmern und weniger als 100 m² Wohnfläche sowie Vierzimmerwohnungen mit weniger als 125 m² Wohnfläche als für Altershaushalte geeignet betrachtet werden, ergibt dies 788 Wohnungen. In 227 dieser 788 Wohnungen lebte Ende 2021 eine über 65-jährige Person in einem Ein- oder Zweipersonenhaushalt.

Wohnkosten

Die soeben erwähnten 788 Wohnungen werden mehrheitlich durch finanziell kräftige Haushalte bewohnt. Von 591 dieser Haushalte liegen die Einkommens- und Vermögensverhältnisse vor. 58 Prozent dieser Haushalte weisen ein Vermögen von mindestens 200'000 Franken, 73 Prozent von mindestens 100'000 Franken auf. 47 Prozent dieser Haushalte haben ein Haushaltseinkommen von über 100'000 Franken.

2.3 Bezahlbarer Alterswohnraum

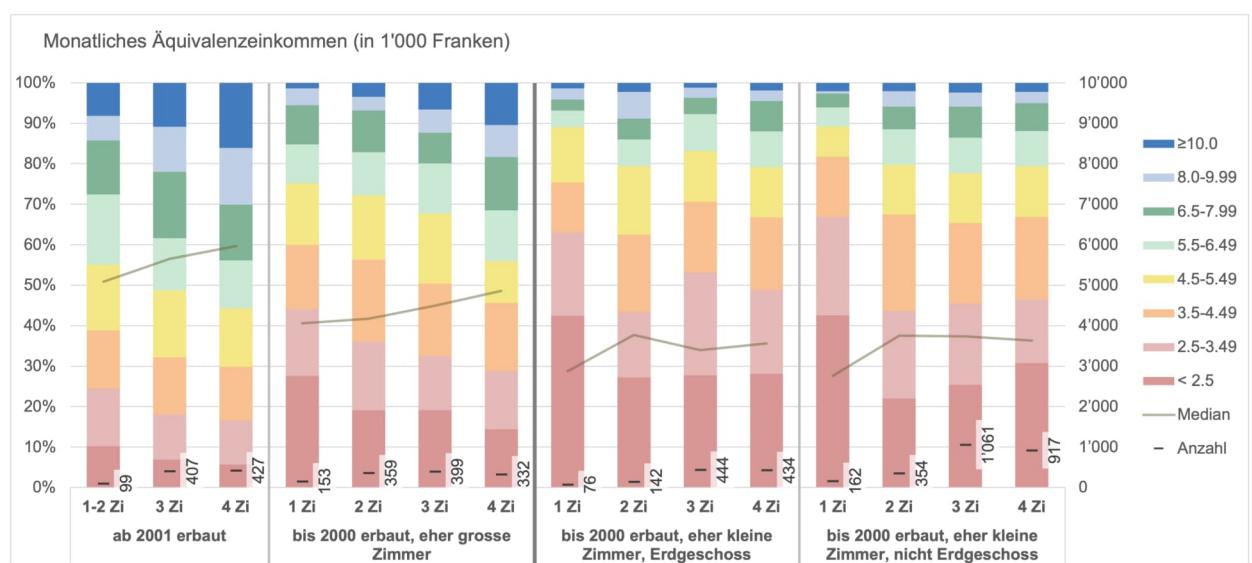
Tabelle 10 enthält eine Übersicht zu den Wohneinheiten von Adliswil, die sich potenziell für Alterswohnsitze eignen. Die hierfür verwendeten Indikatoren sind eingangs zu Kapitel 2.2 aufgeführt. Dieses Teilkapitel behandelt nun die Frage, welcher Anteil dieser Wohnungen für finanziell schwächere Haushalte im bezahlbaren Bereich liegt.

Äquivalenzeinkommen

Zu den Wohnkosten existiert kein flächendeckendes Datenmaterial. Die Bezahlbarkeit der Wohnungen wird deshalb indirekt über die Einkommenssituation der Haushalte eingeschätzt. Hierfür dient das Äquivalenzeinkommen, das im Kapitel 1.5 eingeführt worden ist (siehe Abbildung 9 auf Seite 17). Abbildung 28 zeigt die Äquivalenzeinkommen für jene vier Wohnungstypen, die bereits in Abbildung 27 enthalten sind. Die beiden Wohnungstypen links in der Grafik wurden als eher für das Alterswohnen geeignet betrachtet.

Abbildung 28

Verteilung des Äquivalenzeinkommens für unterschiedliche Wohnstrukturen in Adliswil 2020



Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

Neuere Wohnungen für tiefere Einkommen kaum bezahlbar

Die als Linien dargestellten Medianwerte geben einen ersten Eindruck, wie unterschiedlich die Einkommensniveaus bei den vier Wohnungstypen sind. Die Haushalte in den ab 2001 erbauten Wohnungen weisen ein eher hohes Einkommensniveau auf. Dieser Wohnungstypus ist für einkommensschwächere Haushalte im Normalfall kaum finanziert. Dies ist insofern bedeutsam, da diese Wohnungen in der Regel die Anforderungen an eine altersgerechte Bauweise am besten erfüllen dürften.

Ältere Wohnungen mit eher grossen Zimmern

Die im Jahr 2000 oder früher erbauten Wohnungen mit eher grossen Zimmern sind sozioökonomisch stark durchmischt. Knapp 20 Prozent der Wohnungen sind dabei von Haushalten belegt, deren monatliches Äquivalenzeinkommen unter 2'500 Franken liegt. Vorsichtig geschätzt ist somit momentan rund jede fünfte Wohnung dieses Typus für einkommensschwache Haushalte erschwinglich.

Ältere Erdgeschoss-Wohnungen mit eher kleinen Zimmern

Bei den älteren Wohnungen mit eher kleinen Zimmern ist der Anteil Haushalte mit tiefen Einkommen nochmals deutlich erhöht. Knapp 30 Prozent der Haushalte verfügen über ein monatliches Äquivalenzeinkommen von unter 2'500 Franken. Diese Wohnungen dürften für ältere Menschen aber eher ungeeignet sein.

*Erschwinglicher
Wohnraum für ältere
Menschen*

Aktuell sind somit geschätzt rund fünf Prozent der Wohnungen mit bis zu vier Zimmern sowohl für ältere Menschen geeignet als auch für Haushalte mit tiefen Einkommen erschwinglich. In absoluten Zahlen entspricht dies knapp 400 Wohnungen. Diese Berechnung stützt sich auf jene Wohnungen, die von Haushalten mit weniger als 2'500 Franken Äquivalenzeinkommen belegt sind. Wenn die Limite auf 3'500 Franken erhöht wird, verdoppelt sich der Anteil auf zehn Prozent respektiv auf fast 800 Wohnungen. Der Gesamtwohnungsbestand beträgt 8'800 Wohneinheiten.

Für die Interpretation der Einkommenssituation ist zu berücksichtigen, dass bei 75 Prozent der Haushalte, die für die Abbildung 28 ausgewertet wurden, mindestens eine Person im Erwerbsalter ist. Das Einkommen bezieht sich in diesen Fällen in der Regel auf ein gegenüber dem Alterseinkommen etwas höheren Erwerbseinkommen. Zudem ist zu beachten, dass diese Analyse auf Daten aus dem Steuerregister aufbaut. Dies bedeutet, dass Sozialhilfegelder oder Ergänzungsleistungen in den Einkommen nicht enthalten sind.

3 Prognose zur älteren Bevölkerung

Inhalt

Im Hinblick auf die langfristige Planung des Alterswohnraums ist abzuschätzen, wie sich die Anzahl der über 65-Jährigen, der über 80-Jährigen und der über 90-Jährigen in den nächsten 30 Jahren in Adliswil voraussichtlich entwickeln werden. Zusätzlich interessiert, wie sich die Zahl und der Anteil der ZL-Beziehenden in den nächsten 30 Jahren entwickeln könnte. Auf dieses Bevölkerungssegment wird in Kapitel 5.2 in Zusammenhang mit dem Wohnraumbedarf näher eingegangen.

3.1 Altersstruktur bis 2050

Starkes Wachstum beeinflusst relative Altersstruktur

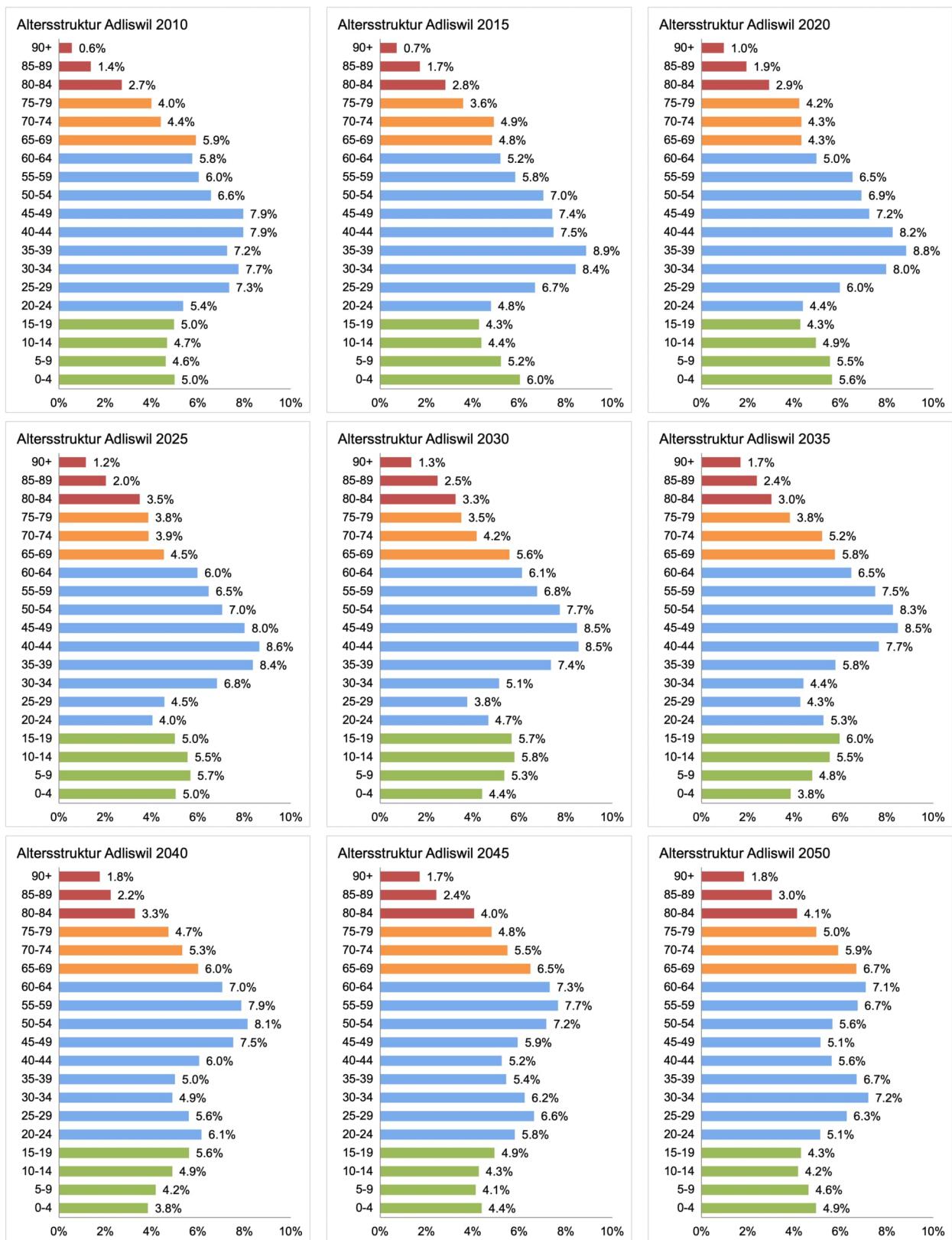
Adliswil hat eine junge Bevölkerung. Die 30- bis 44-Jährigen bilden aktuell die grössten Altersklassen (siehe Kapitel 1.1). In Abbildung 29 zeigt sich eindrücklich, wie sich das Bevölkerungswachstum in den Jahren 2011 und 2012 auf die Altersstruktur auswirkte. Die «Babyboomer»-Generation – 2010 waren in Adliswil die geburtenstärksten Jahrgänge 40- bis 49-jährig – stehen seither "im Schatten" der zugewanderten damals 30- bis 39-Jährigen. Wenn in den nächsten Jahren die «Babyboomer» das Pensionsalter erreichen, fällt dies in Adliswil in Anbetracht der geburtenstarken jüngeren Jahrgänge weniger ins Gewicht. Die demografische Alterung von Adliswil findet verlangsamt, dafür voraussichtlich über eine längere Zeitperiode statt.

Künftige Wohnbautätigkeit in Modellrechnung nicht enthalten

Die geschilderte Wirkung des Bevölkerungswachstums zeigt, wie sehr die Altersstruktur durch eine starke Wohnbautätigkeit beeinflusst sein kann. Dies ist bei der Interpretation der Prognosen mitzudenken. In der Modellrechnung bis 2050 ist keine Wohnbautätigkeit miteingerechnet.

Abbildung 29

(Abgeschätzte) Altersstruktur von Adliswil von 2010 bis 2050



Datenquelle: BFS – STATPOP, GWS, BEVNAT, ESPOP

Entwicklung der 60- bis 69-Jährigen und der 70- bis 79-Jährigen

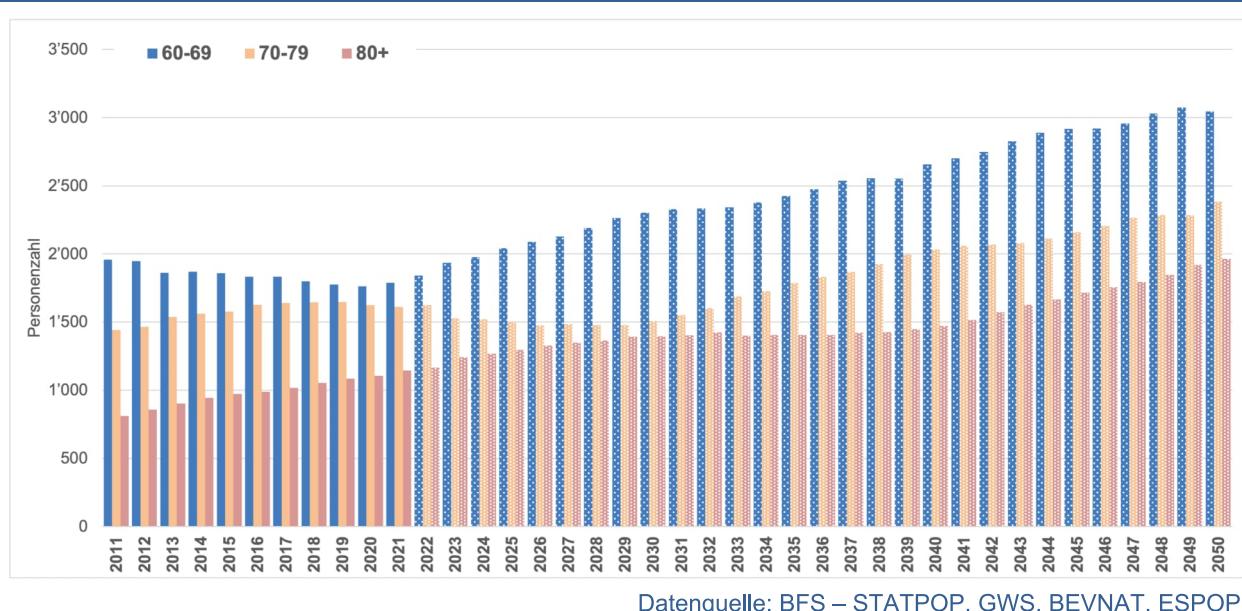
Der dämpfende Einfluss, den das Bevölkerungswachstum auf die Altersstruktur hat, zeigt sich in erster Linie bei einer relativen Betrachtung. In absoluten Zahlen findet die Alterung sehr wohl statt (siehe Abbildung 30). Die 70- bis 79-Jährigen und die über 80-Jährigen haben je in den 2010er Jahren zugenommen. Da in diesem Zeitraum die Zahl der 60- bis 69-Jährigen zurückging, ist davon auszugehen, dass es als Folge davon in den nächsten Jahren weniger 70- bis 79-Jährige geben wird. Dies ist aber lediglich ein vorübergehendes Phänomen. Gemäss Modellrechnung werden die Altersklassen der über 70-Jährigen ab 2030 stark zunehmen.

Entwicklung der über 80-Jährigen

Für die über 80-Jährigen ergibt die Modellrechnung eine Zunahme in den 2020er-Jahren, gefolgt von einer Stagnationsphase in den 2030er-Jahren. In den 2040er-Jahren ist sodann mit einer beschleunigten Zunahme der Personenzahl in dieser Alterskategorie zu rechnen.

Abbildung 30

Prognostizierte Entwicklung der 60- bis 69-Jährigen, der 70- bis 79-Jährigen und der über 80-Jährigen für Adliswil



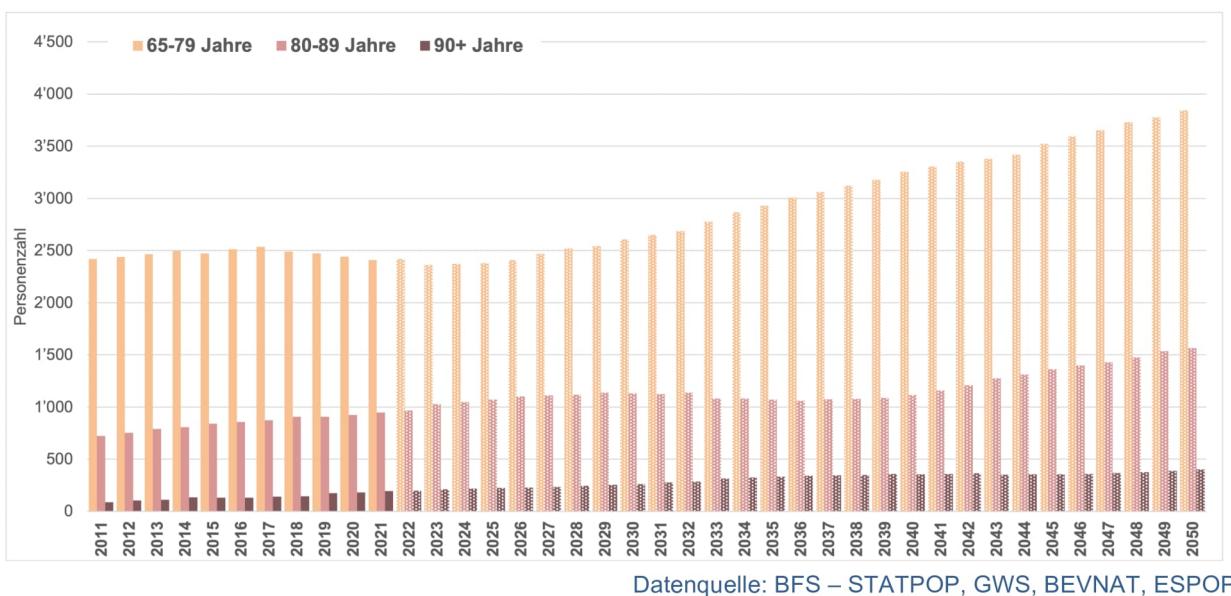
Datenquelle: BFS – STATPOP, GWS, BEVNAT, ESPOP

Entwicklung der Personenzahl im Pensionsalter

Abbildung 31 fokussiert ausschliesslich auf Personen im Pensionsalter. Für die 65- bis 79-Jährigen sieht die Modellrechnung vor, dass nach einem temporären Rückgang ab 2030 die Personenzahl über den bisherigen Höchststand von 2016 hinausgehen und danach vorerst beständig weiter zunehmen wird. Bei den 80- bis 89-Jährigen nimmt die Personenzahl bis anfangs 2030er-Jahre zu, bevor eine kurze Phase mit einer leicht rückläufigen Personenzahl einsetzt. Die verstärkte Zunahme bei den 80- bis 89-Jährigen setzt ab 2040 ein. Bei den über 90-Jährigen geht die Modellrechnung von einer weitgehend kontinuierlichen Zunahme der Personenzahl aus.

Abbildung 31

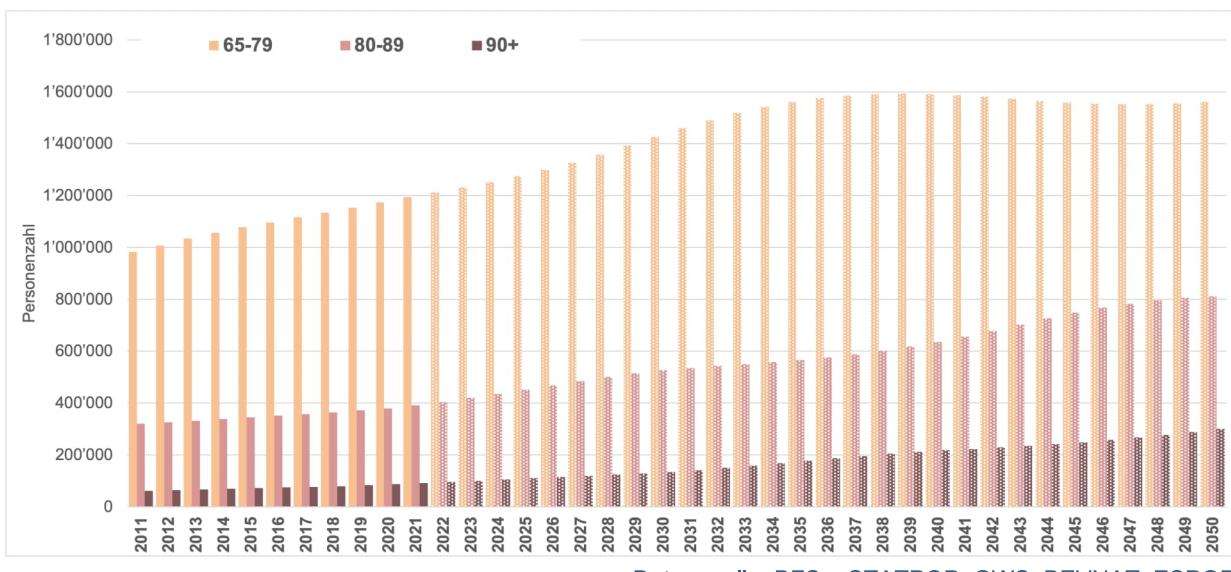
Prognostizierte Entwicklung der 65- bis 79-Jährigen, der 80- bis 89-Jährigen und der über 90-Jährigen für Adliswil



Bei der Modellrechnung für Adliswil ist das Ende der Zunahme des älteren Bevölkerungssegmentes nicht absehbar. Dies hängt damit zusammen, dass aufgrund der aktuellen Bevölkerungsstruktur der ausgeprägte Alterungsprozess zu einem späten Zeitpunkt einsetzt. Gemäss dem Referenzszenario des Bundesamts für Statistik (BFS) zur Bevölkerungsentwicklung in der Schweiz geht die Zahl der 65- bis 79-Jährigen ab circa 2040 wieder leicht zurück und die Zahl der 80- bis 89-Jährigen beginnt um das Jahr 2050 zu stagnieren.

Abbildung 32

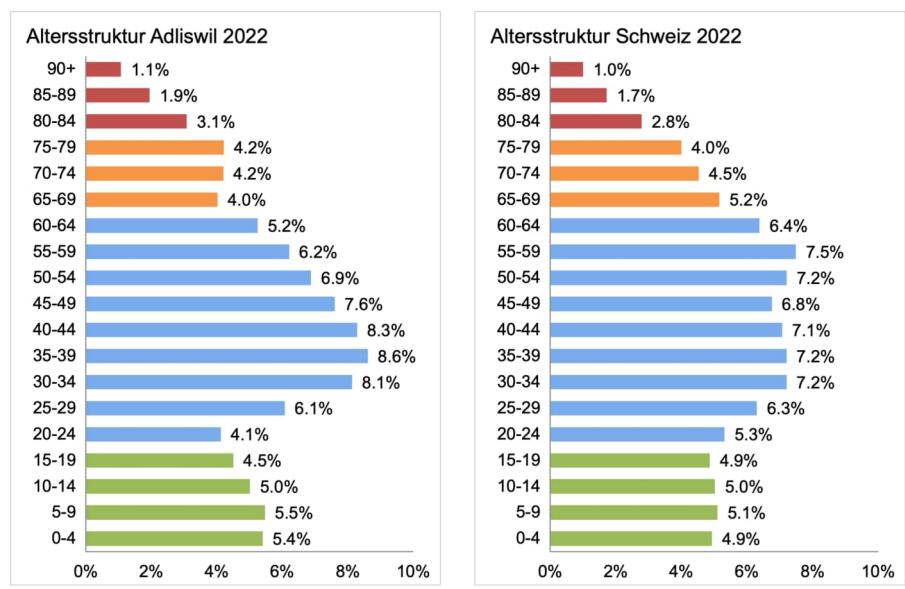
Entwicklung der 65- bis 79-Jährigen, der 80- bis 89-Jährigen und der über 90-Jährigen gemäss Referenzszenario des Bundesamts für Statistik für die Schweiz



Die unterschiedlichen Kurvenverläufe für Adliswil und für die Schweiz sind darin begründet, dass einerseits die Rechnungsmodelle nicht identisch sind, dass sich andererseits aber vor allem die aktuellen Altersstrukturen unterscheiden (siehe Abbildung 33). Landesweit kommt in den nächsten zehn Jahren deutlich höhere Bevölkerungsanteile ins Pensionsalter als dies in Adliswil der Fall ist. In Adliswil sind hingegen die 30- bis 49-Jährigen stärker vertreten. Ebenfalls ist auffallend, dass Adliswil einen höheren Anteil bei den über 80-Jährigen aufweist. Ohne das starke Bevölkerungswachstum in den letzten rund 10 Jahren wäre dieser Unterschied noch ausgeprägter.

Abbildung 33

Vergleich der Altersstruktur von Adliswil und der Schweiz im Jahr 2022



Datenquelle: BFS – STATPOP

3.2 Einfluss der ausländischen Bevölkerung auf die Altersstruktur

Mit dem Alter nehmen die Wohnungswechsel ab. Entsprechend ist die Bevölkerungsentwicklung bei den höheren Altersgruppen vergleichsweise gut abschätzbar. Es gibt einen einigermaßen fixen Personenbestand, der mit dem Alter zunehmend durch Todesfälle ausgedünnt wird. Eine vom Bundesamt für Statistik veröffentlichte detaillierte Tabelle zur Sterbewahrscheinlichkeit hilft, dies zu modellieren.

Rückgang ausländischer Personen

Nebst dem natürlichen Ableben gibt es allerdings noch einen zweiten relevanten Faktor, der ebenfalls zu einem Rückgang der älteren Bevölkerung führt: Die Auswanderung von ausländischen Bevölkerungsgruppen um das Pensionsalter. Je nach Nationalität zeigt sich dies in einem unterschiedlichen Ausmass. Tabelle 12 enthält diesbezügliche Zahlen zur Situation im Kanton Zürich.

Tabelle 12

Veränderung der Bevölkerungszahlen zwischen 2016 und 2021 nach Staatsangehörigkeit und Alter im Kanton Zürich

Altersklassen	SUI	GER	ITA	POL	POR	IND	ESP	GBR	RUS
40-44 Jahre	6%	-19%	1%	8%	-6%	-12%	6%	4%	-15%
45-49 Jahre	5%	-23%	-4%	2%	-5%	-21%	1%	-1%	-17%
50-54 Jahre	2%	-22%	-5%	17%	-8%	-15%	-1%	-12%	-18%
55-59 Jahre	-1%	-22%	-9%	23%	-14%	-21%	-10%	-19%	-19%
60-64 Jahre	-4%	-25%	-13%	7%	-47%	-18%	-22%	-32%	-22%
65-69 Jahre	-7%	-37%	-19%	-11%	-59%	-15%	-36%	-39%	-16%
70-74 Jahre	-7%	-22%	-13%	-13%	-53%	-24%	-23%	-27%	0%
75-79 Jahre	-10%	-18%	-13%	-38%	-32%	-15%	-20%	-21%	-23%

Datenquelle: BFS – STATPOP

Tabelle 12 stellt dar, wie sich die Personenzahl einer Altersklasse innerhalb von fünf Jahren verändert hat. Dabei wird jeweils eine Altersklasse von 2016 mit der nächstfolgenden Altersklasse im Jahr 2021 verglichen. Die dargestellten Nationalitäten entsprechen den neun grössten ausländischen Bevölkerungsgruppen von Adliswil. Auf drei Länder wird folgend näher eingegangen.

Deutschland

Personen aus Deutschland wandern bereits in vergleichsweise jungen Jahren wieder ab. Ab dem 45. Lebensjahr gehen im Kanton Zürich die Bevölkerungszahlen innerhalb von fünf Jahren um knapp einen Viertel zurück. Nach dem Erreichen des Pensionsalters erhöht sich die Abwanderung. Ein vergleichbares Bild zeigt sich auch in Adliswil. Im Jahr 2021 gab es 177 deutsche Staatsangehörige im Alter zwischen 40 und 44 Jahren. Mit dem Alter nimmt die Personenzahl stetig ab. Bei den 60- bis 64-Jährigen sind es noch 34 Personen, bei den 65- bis 69-Jährigen noch zehn Personen. Insgesamt gab es 81 Deutsche im Pensionsalter. Dies entspricht 6.7 Prozent aller in Adliswil wohnhafter deutscher Staatsangehöriger. Bei der Schweizer Bevölkerung machen die Personen im Pensionsalter 25.4 Prozent aus.

Italien

Bei der italienischen Bevölkerung zeigt sich im Kanton Zürich eine insgesamt geringere Abwanderungsbewegung, die erst in den zehn Jahren vor dem Erreichen des Pensionsalters verstärkt einsetzt. Auch dieses Bild lässt sich in der Bevölkerungsstruktur von Adliswil wiederfinden. Bei den 30- bis 54-Jährigen gibt es pro Altersklasse (jeweils fünf Jahrgänge) je rund 80 bis 100 Personen aus Italien. Danach verringert sich die Bevölkerungszahl gegen das Pensionsalter hin. Bei den 55- bis 59-Jährigen sind es noch 69 Personen, bei den 60- bis 64-Jährigen 34 Personen. Bis zu den 80- bis 84-Jährigen gab es 2021 in Adliswil pro Altersklasse mindestens 30 Personen mit italienischer Staatsangehörigkeit. Insgesamt sind es 142 Personen im Pensionsalter, was einem Anteil von 14.4 Prozent der in Adliswil wohnhaften italienischen Bevölkerung entspricht.

Portugal

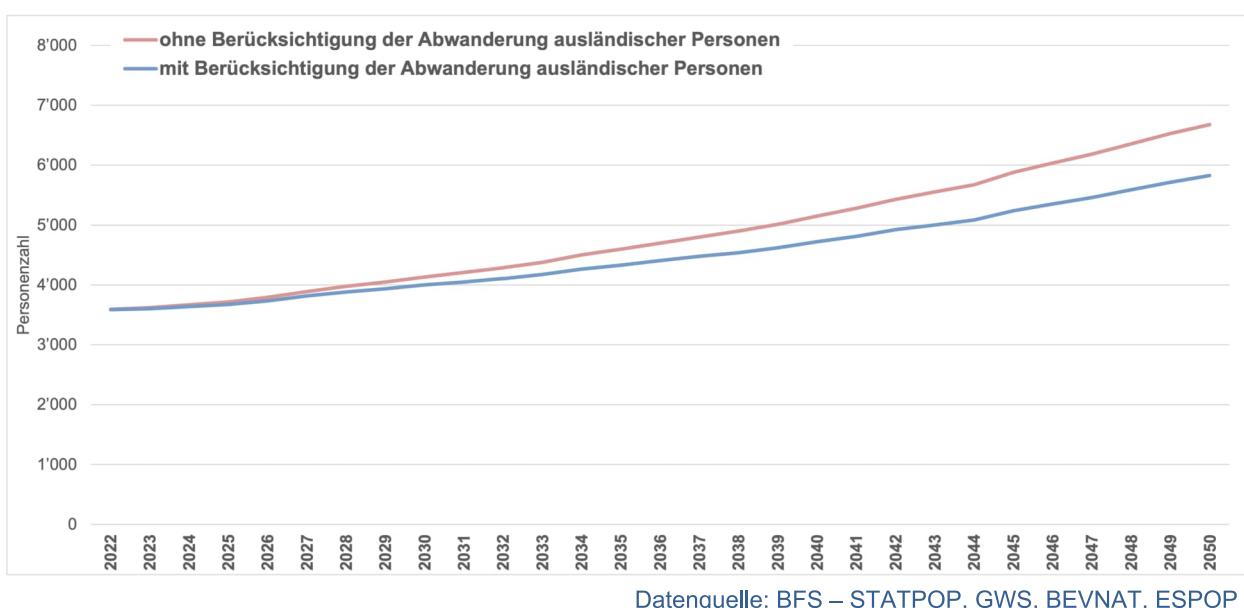
Eine besonders starke Abwanderung zeigt sich bei der portugiesischen Bevölkerung. In Adliswil sind von insgesamt 386 Personen aus Portugal weniger als fünf Personen im Pensionsalter. Diese Personen gehören der

Altersklasse der 65- bis 69-Jährigen an, womit noch nicht sicher ist, ob sie tatsächlich in Adliswil wohnhaft bleiben.

Mit einem Ausländeranteil von knapp 40 Prozent hat die Wanderungsbewegung der ausländischen Bevölkerung in Adliswil einen relevanten Effekt auf die Altersprognose. Gemäss Modellrechnung verringert sie die Zahl der über 65-Jährigen bis 2050 um 15 Prozent (siehe Abbildung 34). Bei den in Abbildung 30, Abbildung 31 und Abbildung 32 dargestellten Prognosen ist diese voraussichtliche Wanderungsbewegung einberechnet.

Abbildung 34

Effekt der Abwanderung ausländischer Personen für Adliswil bis 2050



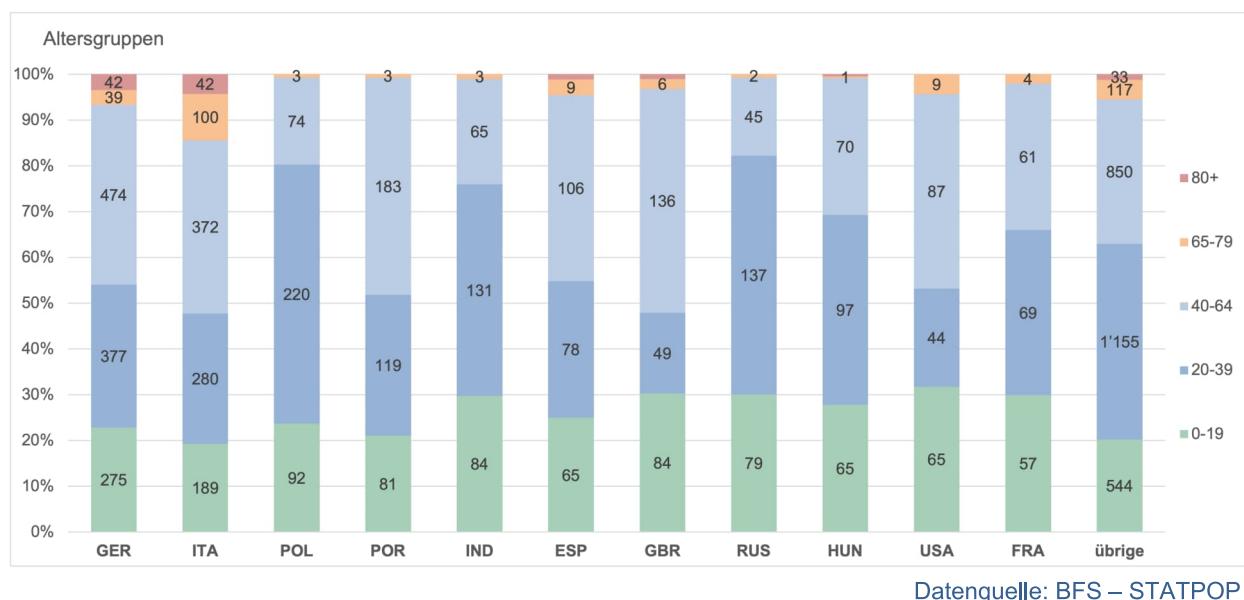
Datenquelle: BFS – STATPOP, GWS, BEVNAT, ESPOP

Altersstruktur nach Staatsangehörigkeit

Eine Bestätigung, dass bis anhin ausländische Personen im Alter wegziehen, liefern auch die Altersstrukturen nach Nationalitäten. Abbildung 35 enthält eine entsprechende Darstellung für die elf bevölkerungsstärksten ausländischen Personengruppen. Im Jahr 2021 lebten lediglich 124 über 80-jährige Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in Adliswil. Dies entspricht bei dieser Altersgruppe einem Anteil von 13 Prozent. Unter diesen 124 Personen befinden sich je 42 deutsche und italienische Staatsangehörige. Von den 33 über 80-Jährigen aus den übrigen Nationen sind 17 Personen aus Österreich.

Abbildung 35

Altersstruktur der elf bevölkerungsstärksten ausländischen Personengruppen von Adliswil 2021



Datenquelle: BFS – STATPOP

Künftig vermehrt betagte Menschen aus Südosteuropa

Bei den 65- bis 79-Jährigen beträgt der Anteil ausländischer Personen ebenfalls 13 Prozent, die Multikulturalität ist aber etwas erhöht. Ein Drittel der ausländischen Bevölkerung in diesem Altersbereich sind Italienerinnen und Italiener, lediglich 13 Prozent sind Deutsche. Unter den 117 Personen im Alter zwischen 65 und 79 Jahren, die in Abbildung 35 unter den übrigen Staatsangehörigen zusammengefasst sind, befinden sich 22 Personen aus Österreich, 19 Personen aus Serbien, 17 Personen aus dem Kosovo, 12 Personen aus Nordmazedonien und zehn Personen aus der Türkei. Viele der Staatsangehörigen aus Ländern des Westbalkans kamen in den 1990er Jahren als Folge des Jugoslawienkrieges in die Schweiz. Die Personen aus Nordmazedonien und dem Kosovo erreichen erst seit einigen Jahren vermehrt das Pensionsalter. Insofern beginnt sich erst jetzt abzuzeichnen, wie viele von ihnen nach Erreichen des Pensionsalters in der Schweiz bleiben respektiv in ihre Heimat zurückkehren. Aufgrund der momentanen Datenlage ist künftig voraussichtlich vermehrt mit betagten Personen aus dem südosteuropäischen Raum zu rechnen.

Mit Blick auf die demografische Alterung und auf alterspolitische Entscheide ist im Auge zu behalten, in welchem Ausmass eine Abwanderung um das Pensionsalter auch künftig festzustellen ist.

4 Entwicklung des lokalen Wohnungsangebotes

Dieses Kapitel widmet sich der Frage, mit welchen Entwicklungen im lokalen Wohnungsangebot bezüglich altersgerechtem Wohnraum zu rechnen ist. Dabei geht es beispielsweise um Veränderungen der Mietpreise, neue Überbauungen, Sanierung von bestehenden Wohnungen oder um die Wohnungsstandards. Im Hinblick auf die ZL-Beziehenden sind diese Betrachtungen auch im Hinblick auf kostengünstigen Wohnraum zu machen.

4.1 Wohnbautätigkeit

Behindertengleichstellungsgesetz

Im Jahr 2004 trat das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) in Kraft. Dieses gilt unter anderem für Wohngebäude mit mehr als acht Wohnungen, für welche nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Bewilligung für den Bau oder für die Erneuerung erteilt wird. Es ist davon auszugehen, dass Wohneinheiten, die unter das BehiG fallen, altersgerecht sind und somit im Verlaufe der Zeit der Anteil nicht altersgerechter Wohneinheiten zurückgeht. Dies bezieht sich allerdings nur auf den Ausbaustandard des Gebäudes und der Wohnungen. Eine andere Frage ist, ob sich die Wohnungen aufgrund ihrer Grösse als Alterswohnung eignen.

Tabelle 13

Wohnungsgrössen und Bevölkerungsstruktur von Ende 2020 bewohnten Wohneinheiten mit Baujahr ab 2005

Bau-jahr	Woh-nungen	Wohnfläche					Zimmerzahl				Bevölkerung		
		<50 m ²	50-69 m ²	70-99 m ²	100-149 m ²	>150 m ²	1-2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	5+ Zi.	Total	65-79 J.	80+ J.
2005	37	3%	22%	8%	54%	14%	24%	5%	41%	30%	85	6%	1%
2006	18	0%	0%	6%	17%	78%	0%	11%	44%	44%	55	16%	4%
2007	17	0%	0%	0%	47%	53%	0%	0%	47%	53%	48	8%	0%
2008	21	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%	75	3%	0%
2009	20	0%	0%	30%	50%	20%	0%	30%	30%	40%	54	0%	0%
2010	64	0%	0%	0%	84%	16%	0%	39%	11%	50%	175	10%	2%
2011	641	0%	4%	35%	54%	7%	11%	46%	30%	13%	1'553	13%	4%
2012	142	0%	1%	13%	75%	11%	1%	21%	56%	23%	396	8%	1%
2013	98	0%	0%	45%	52%	3%	11%	34%	53%	2%	229	9%	3%
2014	76	0%	9%	29%	62%	0%	17%	34%	43%	5%	201	4%	4%
2015	6	0%	17%	33%	33%	17%	17%	33%	0%	50%	15	20%	0%
2016	39	0%	26%	5%	44%	26%	18%	21%	46%	15%	88	9%	5%
2017	6	0%	0%	33%	33%	33%	0%	50%	50%	0%	11	27%	0%
2018	20	0%	20%	0%	60%	20%	20%	5%	50%	25%	56	9%	5%
2019	21	29%	10%	24%	29%	10%	29%	52%	10%	10%	42	10%	0%
2020	22	0%	14%	45%	32%	9%	23%	36%	23%	18%	49	12%	2%
Total	1'248	1%	5%	27%	55%	12%	10%	36%	35%	19%	3'132	10.3%	3.3%

Datenquelle: BFS – STATPOP, GWS

Ende 2020 wohnten in Adliswil 1'248 Haushalte in Wohneinheiten, die ab 2005 entstanden sind. Dies entspricht einem Anteil von 14 Prozent des Haushaltsbestandes. Neu erbaut wurden vor allem grosse Wohneinheiten, die nicht für Alterswohnungen prädestiniert sind. Zwei von drei Wohnungen

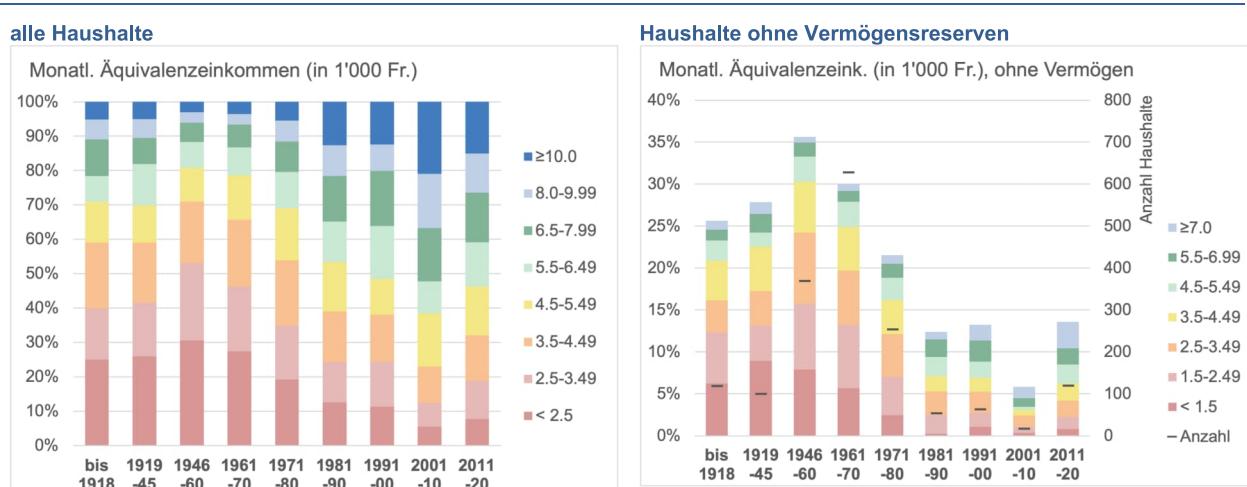
haben mehr als 100 m² Wohnfläche, 54 Prozent der Wohnungen verfügen über mindestens vier Zimmer. Hingegen entstanden von 2005 bis 2020 nur gerade 70 Wohnungen mit weniger als 70 m² Wohnfläche (Anteil von 5.6 Prozent) oder 155 Wohnungen mit weniger als 80 m² Wohnfläche (12.4 Prozent). Entsprechend ist der Anteil älterer Menschen in den Neubauten unterdurchschnittlich, was aber bei nicht explizit für das Alter erstellten Wohnungen zu erwarten ist.

4.2 Siedlungserneuerung

In Adliswil gibt es 4'027 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Baujahr 1946 bis 1970. Dies entspricht 42 Prozent des Wohnungsbestandes (Stand: Ende 2022). In diesen Wohnstrukturen sind die einkommensschwächeren Haushalte überproportional stark vertreten (siehe Abbildung 36 und Kapitel 1.6).

Abbildung 36

Äquivalente Einkommensverteilung aufgeschlüsselt nach den Bauperioden für Adliswil (Stand: Ende 2020)



Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

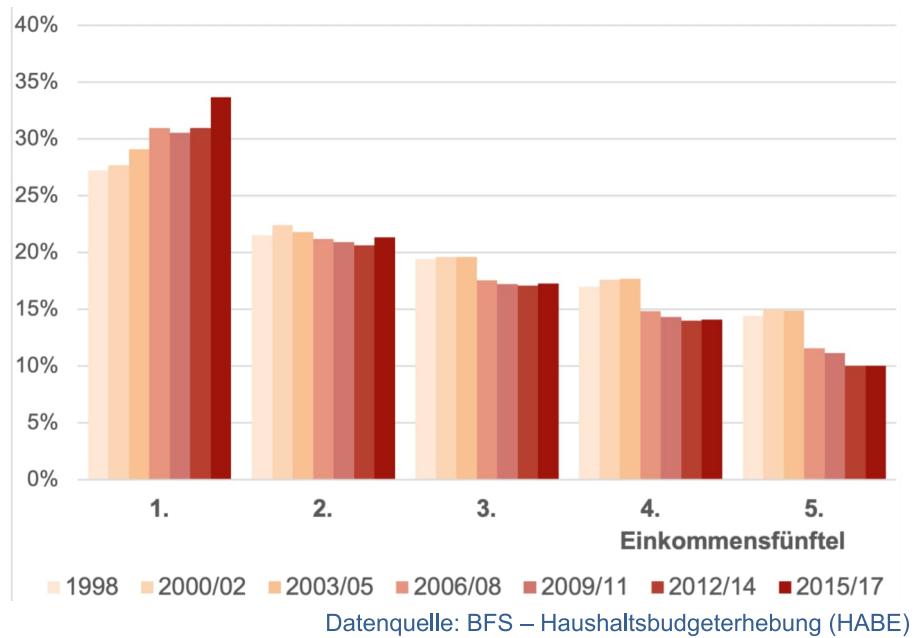
Mit dem Alter von Liegenschaften nimmt der Bedarf einer umfassenderen Sanierung zu. Komplettsanierungen oder Ersatzneubauten können zu einer Verdrängung der angestammten Bewohnerinnen und Bewohner führen, ohne dass eine Ersatzwohnung in derselben Preiskategorie zur Verfügung steht. Dies führt zu einem Anstieg der Wohnpreise für einkommensschwache Haushalte.

Einen Hinweis, dass dieser Mechanismus stattfindet, gibt die Haushaltsbudgeterhebung des Bundesamts für Statistik. Diese weist aus, dass bei den Haushalten im untersten Einkommensfünftel der Wohnkostenanteil am Einkommen seit dem Jahr 2000 erheblich zunimmt. In der Erhebungsperiode 2015/17 machten die Wohnkosten gut einen Drittel des Einkommens aus, rund fünf Prozentpunkte mehr als im Jahr 2000 (siehe Abbildung 37). Beim

nächsthöheren Einkommensfünftel waren es hingegen nur knapp über 20 Prozent, sogar geringfügig tiefer als zu Beginn des Jahrhunderts.

Abbildung 37

Entwicklung des Wohnkostenanteils (inkl. Nebenkosten) am Bruttohaushaltseinkommen, nach Einkommensklassen (Quintile)



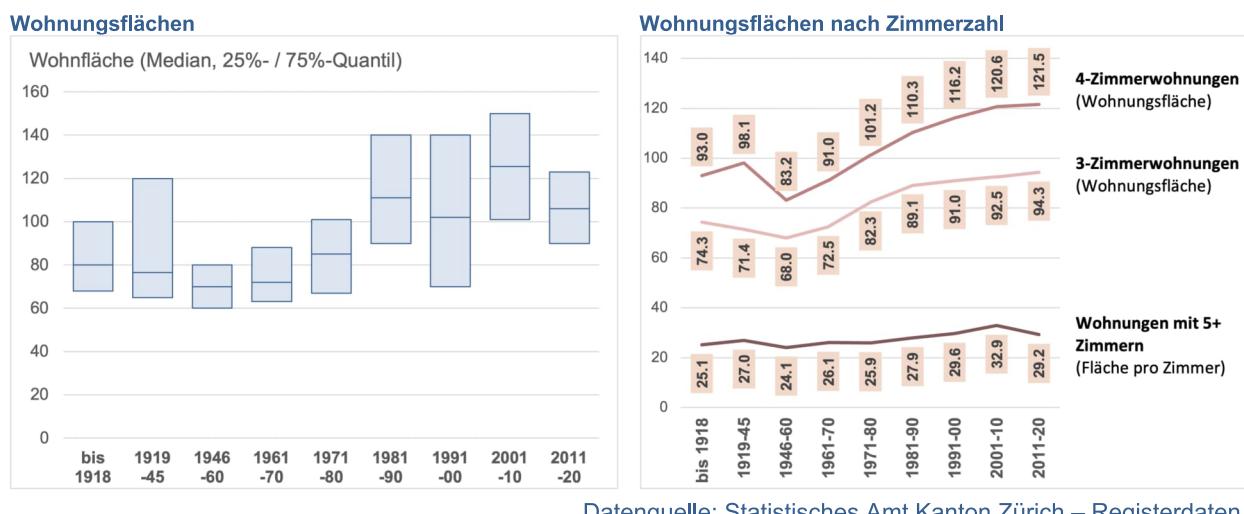
Geringe Verfügbarkeit von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte

Vor allem die Verfügbarkeit von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte stellt in der Schweiz also zunehmend eine Herausforderung dar. Kaufmann et al. (2023) haben die Verdrängung von Personen durch Ersatzneubauten oder Renovationen von Mehrfamilienhäusern im Kanton Zürich für die Jahre 2014-2019 detailliert untersucht. Dabei stellten sie fest, dass verdrängte Haushalte «monatlich 4'800 CHF weniger als der durchschnittliche Haushalt im Kanton Zürich» verdienten, ausländische Bewohnerinnen und Bewohner eine «30% höhere Wahrscheinlichkeit für eine Verdrängung» aufwiesen und insbesondere der Anteil an verdrängten Personen mit Staatsbürgerschaft afrikanischer Länder, dem Aufenthaltsstatus «vorläufig Aufgenommene» und auch der Alleinerziehenden höher war. Zusammenfassend zeigte sich somit, dass vulnerable Personen «überdurchschnittlich oft durch Hausabbrüche verdrängt» wurden. Auch Debrunner & Hengstermann (2023) weisen darauf hin, dass die Verdrängung einkommensschwacher Personen, insbesondere aus den Städten «nicht nur aus Gründen der sozialen Segregation, der Polarisierung oder der fehlenden städtischen Vielfalt» ein Problem darstellt, «sondern auch, weil einkommensschwache Personen in der Tendenz Berufe der Grundversorgung ausüben» und damit «die Funktionalität unserer Städte und der Gesellschaft» beeinflussen.

Die Problematik mit wegfallendem kostengünstigem Wohnraum dürfte sich in Zukunft weiter zuspitzen, sofern keine Gegenmassnahmen getroffen werden. Der Grund liegt in der Wohnungsstruktur. Eine Vielzahl der Wohnungen aus den Baujahren 1946 bis 1970 sind nicht nur aufgrund ihres Alters kostengünstig, sondern auch aufgrund der Wohnungsgrössen. In dieser Bauzeit wurde deutlich kleinflächiger gebaut als in den nachfolgenden Bauperioden. Die Kleinflächigkeit zeigt sich dabei sowohl über alle Wohnungen hinweg (Grafik links in Abbildung 38) als auch aufgeschlüsselt nach der Zimmerzahl der Wohnungen (Grafik rechts).

Abbildung 38

Wohnungsflächen aufgeschlüsselt nach den Bauperioden für Adliswil (Stand: Ende 2020)



Wohnraum für einkommensschwache Haushalte

Kleinflächiger Wohnraum

Wenn künftig kostengünstiger älterer Wohnraum durch Komplettsanierungen oder Ersatzneubauten verloren geht, darf nicht davon ausgegangen werden, dass in den Wohneinheiten aus den nächstjüngeren Bauperioden mit dem Alterungsprozess in ähnlicher Weise günstiger Wohnraum entsteht. Hierfür sind zu viele Wohnungen zu grossflächig gebaut. Die Hälfte der Adliswiler Wohneinheiten aus den 1970er Jahren verfügt über mindestens 85 m² Wohnfläche, bei jenen aus den 1980er Jahren sind es bereits mindestens 111 m². Für die Baujahre 1946 bis 1970 liegt die mediane Wohnfläche hingegen bei lediglich 71 m² (siehe Abbildung 38, Grafik rechts).

Im Grossraum Zürich hat sich die Wohnungsknappheit in den letzten Jahren weiter verschärft. Dies kann mit dazu beitragen, dass die Erneuerung alter Liegenschaften noch verstärkt vorangetrieben wird. Die energetische Sanierung beschleunigt diesen Umbau zusätzlich. Bei solchen Siedlungs-erneuerungsprozessen ist ein Augenmerk auf das Wohnungsangebot von einkommensschwächeren Haushalten zu legen. Die Gefahr droht, dass bei den Haushalten im unteren Einkommensbereich mit den Wohnkosten das Armutsrisko zunimmt.

Es ist zudem darauf zu achten, dass im Rahmen der Siedlungserneuerung kleinflächiger Wohnraum erhalten bleibt. In Adliswil stammen 88 Prozent der Wohnungen mit weniger als 70 m² Wohnfläche aus den Baujahren bis 1980.

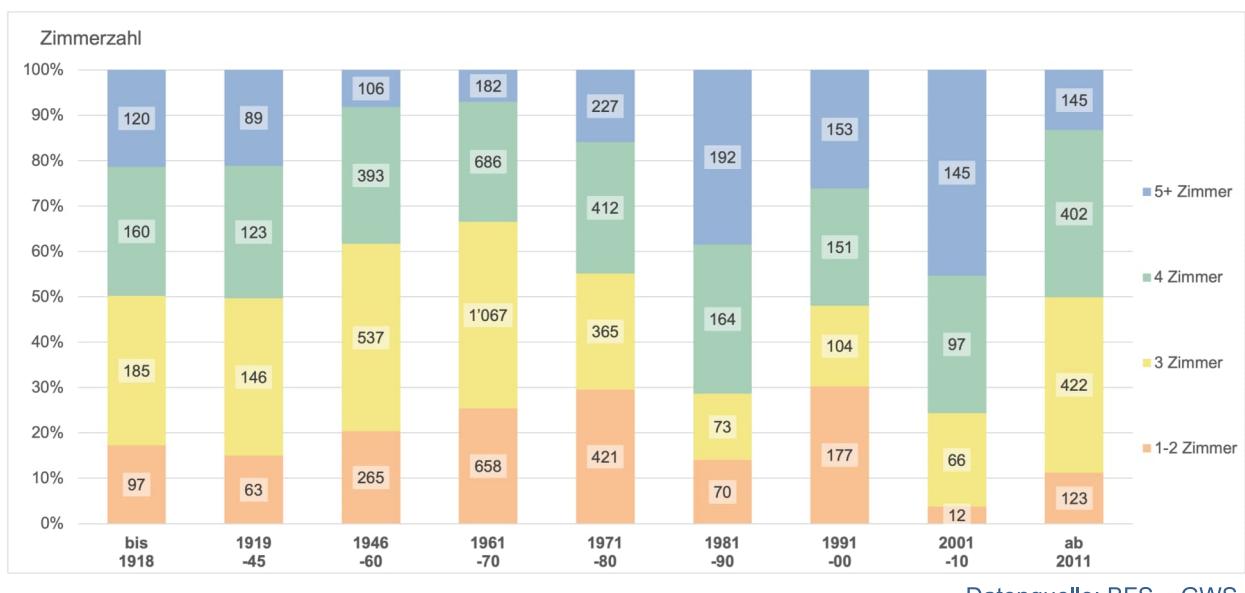
Namentlich für das Alterswohnen sind kleinflächigere Wohnungen oft angemessener als ihre grossflächigen Pendants.

4.3 Entwicklung der Wohnungsgrössen

Für das Alterswohnen eignen sich besonders Wohnungen mit bis zu vier Zimmern. Diese stammen aktuell zu gewichtigen Teilen aus der Bauzeit von 1946 bis 1970 (siehe Abbildung 39). In den nachfolgenden Jahrzehnten entstanden weniger Wohneinheiten und vermehrt solche mit mindestens fünf Zimmern. Erst ab 2011 entstanden wieder hauptsächlich Wohnungen mit bis zu vier Zimmern.

Abbildung 39

Wohnungsgröße nach Bauperioden in Adliswil (Stand: 2021)

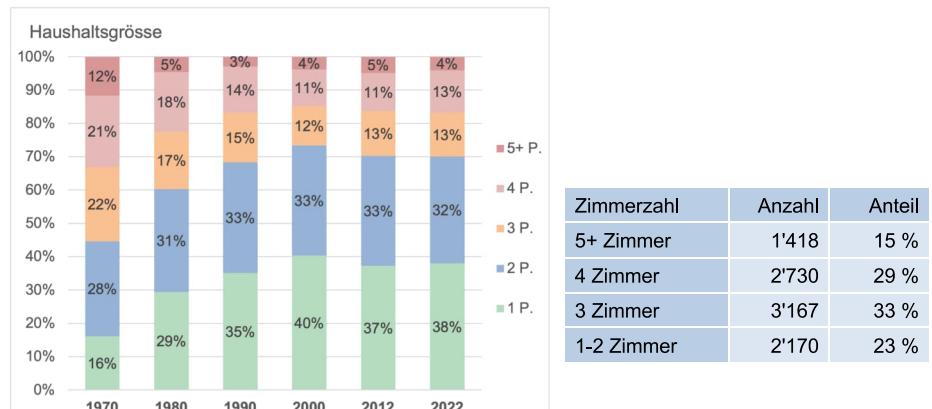


Datenquelle: BFS – GWS

Zwischen 1980 und 2010 hat der Anteil Wohneinheiten mit fünf und mehr Zimmern zugenommen. In dieser Zeitperiode ging gleichzeitig der Rückgang der Haushaltsgrössen weiter (siehe Abbildung 40). 1970 machten die Ein- und Zweipersonenhaushalte erst 45 Prozent aus. 1980 betrug deren Anteil bereits 60 Prozent, im Jahr 2000 bereits 73 Prozent. Seit 2012 steht für diese Information mit den Registerdaten eine verlässlichere Datenbasis zur Verfügung. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte liegt seither bei 70 Prozent.

Abbildung 40

Entwicklung der Haushaltsgrössen in der Stadt Adliswil seit 1970 und Wohnungsstruktur 2022



Datenquelle: BFS – Eidgenössische Volkszählung (bis 2000), STATPOP (ab 2012), GWS

Diese Entwicklung führt in einigen Gemeinden dazu, dass es im Verhältnis zu den Haushaltsgrössen zu wenige kleine Wohneinheiten gibt. Auf die Stadt Adliswil trifft dies nicht zu. Mit über 50 Prozent Wohnungen mit bis zu drei Zimmern und 85 Prozent Wohnungen mit bis zu vier Zimmern gibt es zumindest aktuell ausreichend kleinere und mittelgrosse Wohnungen.

4.4 Entwicklung der Wohnkosten

Um die Entwicklung der Wohnkosten einzuschätzen, steht keine ausreichende Datenbasis zur Verfügung. Die Kostenentwicklung kann aber indirekt abgeschätzt werden. Hierfür werden der Bodenpreis und die Erstellungskosten einbezogen.

Erstellungskosten

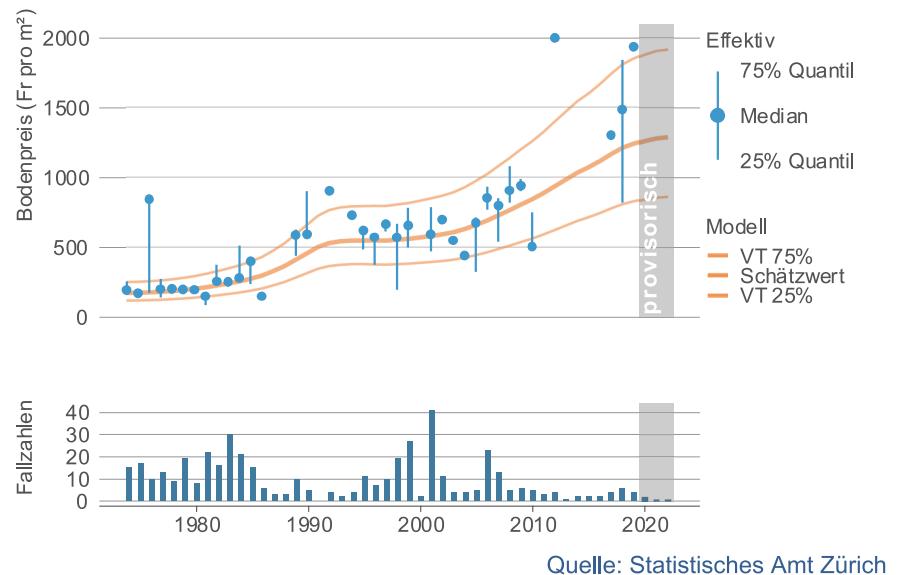
Um die Veränderungen der Erstellungskosten in den letzten Jahrzehnten zu beurteilen, kann der vom BFS halbjährlich erhobene Baupreisindex herangezogen werden. Dieser ergibt für die letzten 25 Jahre eine gesamtschweizerische Steigerung für das gesamte Baugewerbe von rund 43 Prozent (Stand Okt.1998 = 100 / Okt.2022 = 143,3). Die eigentliche Teuerung beträgt in derselben Zeitspanne rund 14 Prozent (Stand 1998 = 104 / 2022 = 118,6). (Walker, 2023, S. 33)

Bodenpreis

Zu den Bodenpreisen verfügt das Statistische Amt Zürich dank der Handänderungsstatistik über Daten zu den Immobilien und Baulandparzellen, die bis ins Jahr 1974 zurückreichen. Abbildung 41 zeigt die Entwicklung der Baulandpreise für die Stadt Adliswil.

Abbildung 41

Entwicklung der Preise für Wohnbauland in Adliswil



Quelle: Statistisches Amt Zürich

Insbesondere in den letzten 20 Jahren haben die Baulandpreise stark zugenommen. Raphael Walker zieht in seiner Masterarbeit zu «preisgünstigem Wohnraum» folgenden Schluss: "Die höheren Wohnkosten lassen sich jedoch nur beschränkt auf die gestiegenen Baukosten oder die Teuerung zurückführen, sondern sind stark von den teilweise massiv gestiegenen Grundstückskosten sowie dem gestiegenen Wohnflächenkonsum pro Kopf abhängig." (Walker, 2023, S. 33)

5 Bedarfsentwicklung altersgerechter Wohnraum

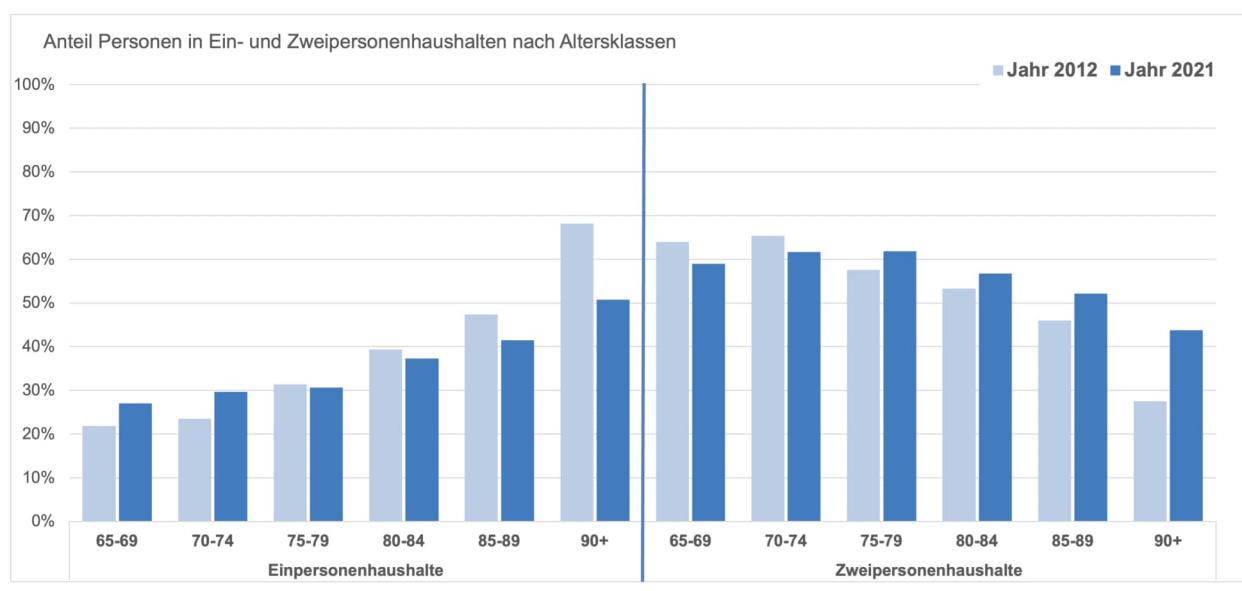
In Zusammenhang mit der demografischen Alterung stellt sich die Frage, wie sich in den nächsten 30 Jahren in Adliswil der Bedarf an altersgerechtem sowie altersgerechtem und kostengünstigem Wohnraum entwickeln wird. Dabei ist zwischen Ein- und Zweipersonenhaushalten zu unterscheiden.

5.1 Entwicklung der Zahl an Altershaushalten

Im Kapitel 3.1 wird abgeschätzt, wie sich in Adliswil bis 2050 die Bevölkerungszahl bei den über 65-Jährigen entwickelt (siehe Abbildung 31 auf Seite 45). Auf dieser Grundlage wird nun im Hinblick auf den Bedarf nach Alterswohnraum abgeschätzt, wie sich die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte mit älteren Menschen entwickeln könnte. Hierfür werden zusätzlich Informationen zur Haushaltsgrösse benötigt. Die Abbildung 42 zeigt, wie sich die Verteilung der über 65-jährigen Personen nach Haushaltsgrösse zwischen 2012 und 2021 verändert hat.

Abbildung 42

Anteil Personen in Ein- und Zweipersonenhaushalten nach Altersklassen in den Jahren 2012 und 2021 für Adliswil



Datenquelle: BFS – STATPOP, GWS

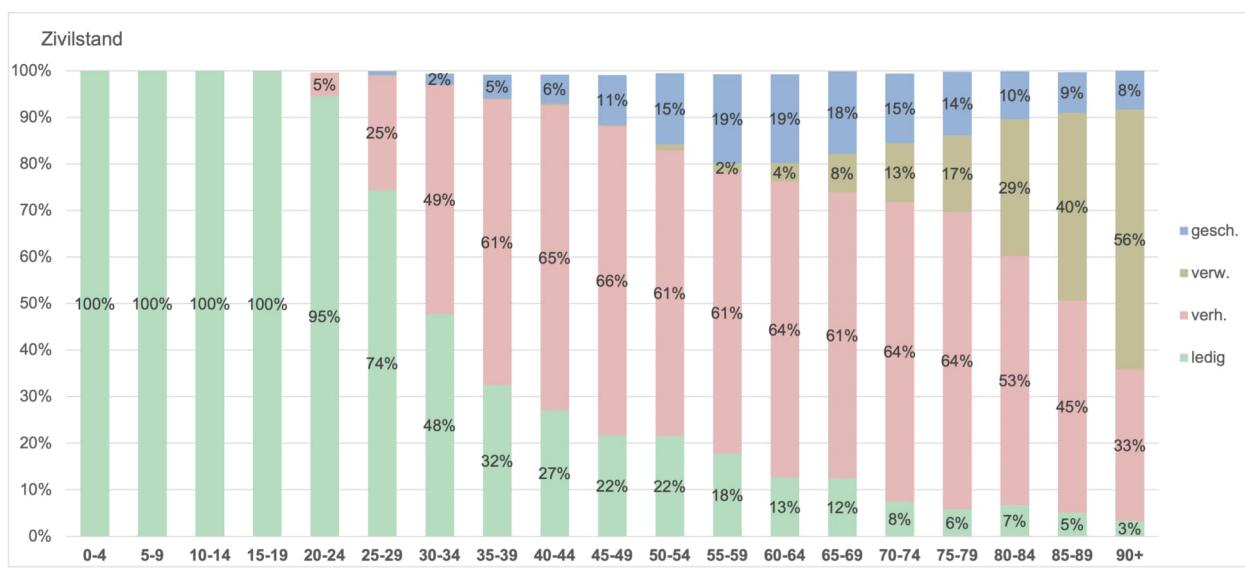
Zunahme der Zweipersonenhaushalte bei den über 80-Jährigen

Von 2012 bis 2021 nahmen bei den über 80-Jährigen die Einpersonenhaushalte zugunsten der Zweipersonenhaushalte ab, was mit der Lebenserwartung zusammenhängen dürfte. Der höhere Anteil an Einpersonenhaushalte bei den 65- bis 74-Jährigen im Jahr 2021 ist wohl dem Umstand geschuldet, dass es 2012 in diesem Altersbereich weniger ledige und weniger geschiedene Personen gegeben hat. In diesen neun Jahren hat zudem der Anteil Personen in Haushalten mit höchstens zwei Personen weiter zugenommen.

Wie sich dieses Verhältnis von älteren Personen in Ein- und Zweipersonenhaushalten weiterentwickeln wird, lässt sich aufgrund gegensätzlicher Einflussfaktoren nicht abschliessend abschätzen. Einerseits ist davon auszugehen, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte aufgrund des höheren Anteils an ledigen und geschiedenen Personen zunehmen wird (siehe Abbildung 43). Andererseits dürfte die Lebenserwartung weiter zunehmen mit folgenden zwei Effekten: Erstens nimmt die Bedeutung der über 80-Jährigen zu, zweitens stärkt dies die Zweipersonenhaushalte in dieser Altersgruppe gegenüber den Einpersonenhaushalten.

Abbildung 43

Zivilstand von Einzelpersonen nach ihrem Alter in Adliswil (2020)



Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

Aufgrund der Ungewissheit bezüglich dem künftigen Verhältnis von Ein- und Zweipersonenhaushalten im Alter wird für die weiteren Berechnungen mit den Verteilungsschlüssel des Jahres 2021 gerechnet (siehe Tabelle 14).

Tabelle 14

Verteilung der 65- bis 79-Jährigen und der über 80-Jährigen auf die Ein- und Zweipersonenhaushalte in Adliswil 2021

Altersgruppe	Anzahl Personen	in 1-Personen- haushalten	in 2-Personen- haushalten	Anteil 1- Personen-HH	Anteil 2- Personen-HH
65- 79 Jahre	2'344	682	1'425	29%	61%
80+ Jahre	982	396	527	40%	54%

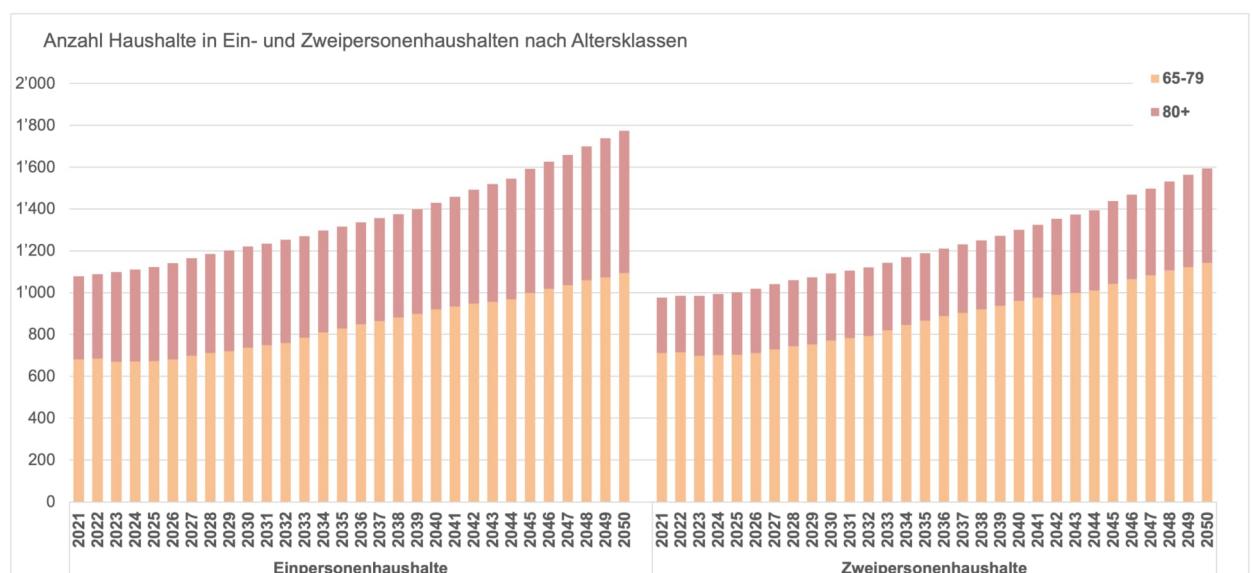
Datenquelle: BFS – STATPOP, GWS

Unter der Voraussetzung einer Bevölkerungsentwicklung gemäss Abbildung 31 (Seite 45) und der Verteilung der 65- bis 79-Jährigen sowie der über 80-Jährigen auf Ein- und Zweipersonenhaushalte gemäss Tabelle 14 ergibt dies bis 2050 knapp 3'400 Ein- und Zweipersonenhaushalte mit über 65-jährigen

Personen. Im Jahr 2021 sind es gemäss derselben Berechnungsweise rund 2'050 Haushalte.

Abbildung 44

Abgeschätzte Anzahl Haushalte mit 65- bis 79-jährigen respektiv über 80-jährigen Personen bis 2050 in Adliswil



Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten / BFS – STATPOP, GWS, BEVNAT, ESPOP

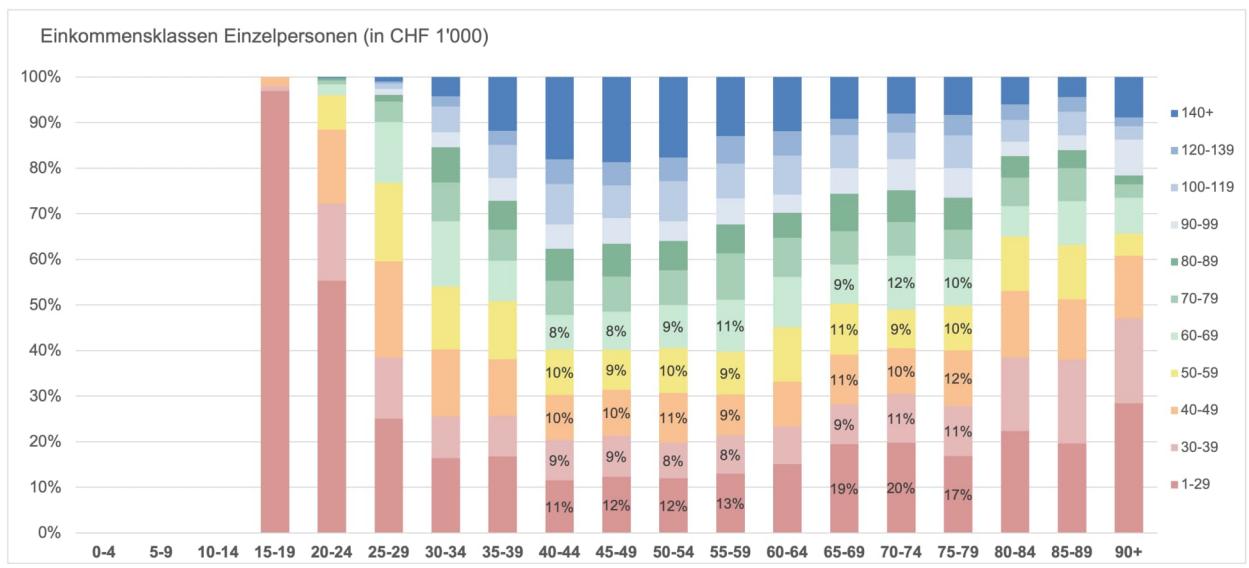
5.2 Bedarf nach kostengünstigem Wohnraum

Einkommensrückgang mit zunehmendem Alter

Im Hinblick auf den künftigen Bedarf von preisgünstigem Wohnraum interessiert, wie sich die finanzielle Situation der Altershaushalte in den nächsten Jahrzehnten entwickeln könnte. Die Einkommenssituation der Altershaushalte wurde im Kapitel 1.6 besprochen (ab Seite 20). Demnach kommt es mit zunehmendem Alter zu zwei Zeitpunkten zu Einkommenseinbussen. Erstens wird um das Pensionsalter das Erwerbseinkommen vom tieferen Renteneinkommen abgelöst. Zweitens zeigt sich aktuell im 80. Lebensjahr ein Einkommensrückgang. Um den Einkommenseffekt der Pensionierung besser einschätzen zu können, betrachten wir folgend die Einkommen auf der Ebene von Einzelpersonen.

Abbildung 45

Einkommensverteilung von Einzelpersonen nach ihrem Alter in Adliswil (2020)



Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich – Registerdaten

Konstante Bevölkerungsanteile im unteren Einkommensbereich

Bei den Einkommensklassen bis 70'000 Franken pro Jahr verlaufen die Bevölkerungsanteile für zwei Altersgruppen bemerkenswert konstant. Dabei handelt es sich zum einen um die 40- bis 59-Jährigen, zum andern um die 65- bis 79-Jährigen. Bei den genannten Altersgruppen gehören je rund 10 Prozent den Einkommensklassen "30'000 bis 39'999 Franken" bis "60'000 bis 69'999 Franken" an. Den Unterschied zwischen den Altersklassen im Erwerbsalter und jenen im Rentenalter macht die unterste Einkommensklasse aus. Bei den 40- bis 59-Jährigen haben gut 10 Prozent ein Einkommen von unter 30'000 Franken, bei den 65- bis 79-Jährigen rund 20 Prozent.⁴ Die Konstanz innerhalb dieser beiden Altersgruppen lässt vermuten, dass das unterschiedliche Einkommensniveau auf die Pensionierung zurückzuführen ist. Dies wäre ein Indiz dafür, dass bei den künftigen Rentnerinnen und Rentnern der untere Einkommensbereich anteilmässig ähnlich vertreten sein wird, wie bei den heutigen 65- bis 79-Jährigen.

Beziehende von Zusatzleistungen

Im Jahr 2021 erhielten in der Stadt Adliswil 12.3 Prozent der über 65-jährigen Personen Zusatzleistungen.⁵ Dies entspricht rund 440 Personen. Gemäss Auskunft von Hans Bachmann, Abteilungsleiter Soziale Aufgaben in der Stadt Adliswil, entfallen davon rund ein Drittel auf Bewohnerinnen und Bewohnern von Heimen. Somit leben rund 290 Bezügerinnen und Bezüger von Zusatzleistungen in Privatwohnungen. Davon wohnen ungefähr 70 Prozent allein, 30 Prozent zu zweit. Dies ergibt für Adliswil im Jahr 2021 knapp 250 Privathaushalte mit Bezügen von Zusatzleistungen. Insgesamt gibt es rund 2'050 Haushalte mit über 65-jährigen Personen. Haushalte mit ZL-Beziehenden machen somit 12.1 Prozent aus.

⁴ Dabei handelt es sich um das Totaleinkommen gemäss Steuerregister, in welchem allfällige Sozialhilfegelder oder Ergänzungsleistungen nicht enthalten sind.

⁵ Seit 2010 ist der Anteil um zwei Prozentpunkte gestiegen. Die letzten Jahre blieb die Quote der ZL-Beziehenden einigermassen konstant.

Wohnungsbedarf für ZL-Beziehende

Wenn dieser Anteil künftig stabil bleiben sollte (siehe Abbildung 45), führt dies aufgrund der steigenden Zahl an Altershaushalten (siehe Abbildung 44) auch zu einer Zunahme von Haushalten, die Zusatzleistungen beanspruchen. Bis ins Jahr 2030 ist demnach mit rund 280 Haushalten mit ZL-Beziehenden zu rechnen, bis 2040 mit rund 330 Haushalten und bis 2050 mit rund 400 Haushalten. Diese Zahlen sind aber höchst unsicher und möglicherweise eher zu tief veranschlagt. In Anbetracht der demografischen Alterung ist die Finanzierung der Altersvorsorge in den nächsten Jahrzehnten eine politische und gesellschaftliche Herausforderung. Falls es im Rahmen der langfristigen Sicherung der Altersvorsorge zu Rentenkürzungen kommen sollte, hätte dies unmittelbar Auswirkungen auf die Quote der ZL-Beziehenden und somit auch auf den Bedarf nach preisgünstigem Alterswohnraum.

5.3 Alterswohnen nach Staatsangehörigkeit

In Kapitel 3.2 wurde aufgezeigt, dass die ausländische Bevölkerung zu grossen Teilen noch vor dem Erreichen des Pensionsalter oder kurz danach wegziehen. Der Ausländeranteil ist unter pensionierten Personen entsprechend tief, wobei sich die ausländische Bevölkerung bis anhin hauptsächlich aus italienischen und deutschen Staatsangehörigen zusammensetzte. Aktuell zeigt sich, dass auch Personen aus Südosteuropa vermehrt nach der Pensionierung in der Schweiz wohnhaft bleiben. Insofern stellt sich die Frage nach dem Alterswohnen vermehrt auch für diese Bevölkerungsgruppen.

Die Schweizer Bevölkerung lebt im Alter praktisch ausschliesslich allein oder zu zweit. Nur gerade 6.5 Prozent jener Adliswiler Haushalte, in welchen eine mindestens 65-jährige Person mit Schweizer Staatsangehörigkeit lebt, besteht aus drei oder mehr Personen (siehe Tabelle 15). Entsprechend besteht Bedarf nach Alterswohnraum für Kleinhaushalte. Für die deutsche Bevölkerung ist die Situation weitgehend identisch.

Tabelle 15

Grösse von Haushalten mit 65-jährigen oder älteren Personen nach Staatsangehörigkeit in Adliswil 2021

	Anz. HH	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5+ P.	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5+ P.
Schweiz	2'069	938	996	87	28	20	45%	48%	4%	1%	1%
Deutschland	63	24	34	3	0	2	38%	54%	5%	0%	3%
Italien	106	35	52	15	1	3	33%	49%	14%	1%	3%
Serbien	16	2	5	1	2	6	13%	31%	6%	13%	38%
Kosovo	11	0	5	2	1	3	0%	45%	18%	9%	27%
Türkei	10	3	3	4	0	0	30%	30%	40%	0%	0%
Nordmazed.	11	1	2	2	2	4	9%	18%	18%	18%	36%

Datenquelle: BFS – STATPOP

Südosteuropa

Ein anderes Bild zeigt sich bei den Staatsangehörigen aus Serbien, Kosovo und Nordmazedonien. Rund jeder dritte Haushalt mit einer mindestens 65-

jährigen Person aus diesen Nationen besteht aus fünf oder mehr Personen, der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten liegt bei unter 50 Prozent. Die Aussagekraft ist aufgrund der geringen Anzahl Haushalte allerdings bescheiden. Deshalb wurden diese Daten zusätzlich für den gesamten Kanton Zürich aufbereitet.

Tabelle 16

Grösse von Haushalten mit 65-jährigen oder älteren Personen nach Staatsangehörigkeit im Kanton Zürich 2021

	Anz. HH	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5+ P.	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5+ P.
Schweiz	162'948	73'031	77'080	8'369	2'606	1'862	45%	47%	5%	2%	1%
Deutschland	4'340	1'890	2'017	267	93	73	44%	46%	6%	2%	2%
Italien	7'153	2'482	3'645	696	170	160	35%	51%	10%	2%	2%
Serbien	1'117	276	377	126	86	252	25%	34%	11%	8%	23%
Kosovo	1'239	95	392	148	106	498	8%	32%	12%	9%	40%
Türkei	965	253	363	176	69	104	26%	38%	18%	7%	11%
Nordmazed.	758	58	239	76	52	333	8%	32%	10%	7%	44%

Datenquelle: BFS – STATPOP

Die aus den Adliswiler Daten gezogenen Aussagen zur Wohnsituation älterer Menschen bestätigt sich namentlich für die Personen aus dem Kosovo und von Nordmazedonien. 40 Prozent respektiv 44 Prozent der Haushalte mit über 65-jährigen Personen aus diesen Ländern bestehen aus mindestens fünf Personen. Die Ein- und Zweipersonenhaushalte machen je nur 40 Prozent aus. Bei der serbischen Bevölkerung besteht knapp jeder vierte Haushalt mit über 65-jährigen Personen aus mindestens fünf Personen und knapp 60 Prozent aus einer oder zwei Personen.

Mehrgenerationen-wohnen

Mit Blick auf das Alterswohnen ist also zu berücksichtigen, dass in diesen Kulturreihen das generationenübergreifende Wohnen stärker als in der unsrigen verbreitet ist.

Italienische Altershaushalte

Interessant sind ferner die italienischen Altershaushalte. Hier gibt es im Unterschied zur Schweizer oder deutschen Bevölkerung einen Drittels mehr Zweipersonenhaushalte als Einpersonenhaushalte. Die Frage stellt sich, ob verwitwete Italienerinnen oder Italiener mit einer gewissen Häufigkeit in den Haushalt eines Kindes ziehen oder umgekehrt eines der Kinder zum verwitweten Elternteil. Tatsächlich lebt in 19 Prozent der Haushalte mit einer über 80-jährigen italienischen Person auch mindestens eine Person im Alter zwischen 20 und 64 Jahren. Bei der Schweizer Bevölkerung liegt dieser Anteil bei knapp neun Prozent.