

**Wüst und Wüst**  
 Exklusives Wohneigentum, Seit 1954.  
 Küssnacht-Zürich | Luzern | Zug  
 www.wuw.ch  
 www.intercitygroup.ch  
 CHRISTIE'S  
 INTERNATIONAL REAL ESTATE

## Der Künstler und Fotograf Hans Danuser



Architektur spielt im Schaffen des 65-jährigen Schweizer Künstlers Hans Danuser eine zentrale Rolle. Nach seiner frühen Ode an New York kam in seiner mehrjährigen Werkserie «In vivo» den Innenräumen eine wachsende architektonische Bedeutung zu. Als er sich dann von 1988 bis 1999 mit Peter Zumthors Bauten beschäftigte, wies er mit seinem forschenden Blick der Architektur fotografie ganz neue Wege und machte Zumthors Schaffen weltbekannt. In den vergangenen fünf Jahren beschäftigte ihn erneut die Frage, wie man architektonische Aspekte jenseits anonymer Hochglanzbilder auf den Punkt bringen kann. Während seiner häufigen Aufenthalte in der Villa Garbald in Castasegna, die 1862 von Gottfried Semper realisiert und nicht zuletzt dank Danuser zu neuem Leben erweckt wurde, kam ihm die Erkenntnis, dass der Garten die Essenz dieses Bauwerks sei. Er fotografierte die von Siska Willaert aus den Blumen des Villengartens komponierten Sträuße vor architektonischen Details des Hauses. Daraus entstand eine heiter subtile, noch bis Ende Juni in der Villa Garbald zu sehende «Kunsteinrichtung», die mehr über «die Textur und Stofflichkeit» von Sempers Baukunst aussagt als manch ausführlicher Aufsatz.

Roman Hollenstein



Lieblingsaufnahmen namhafter Schweizer Architektur Fotografen: Auch Blumen können Architektur verdeutlichen – hier die Mauern von Sempers Villa Garbald in Castasegna. HANS DANUSER

## Haus und Markt

# Wohnen im Alter: Wunsch und Realität

Barrierefrei, in Fussdistanz zum Detailhandel und zu anderen Dienstleistern, die für den täglichen Bedarf wichtig sind, sehr gut erschlossen durch den öffentlichen Verkehr und kleiner als die ursprüngliche Wohnung: So lautet der Steckbrief der Wohnung, die sich Schweizer im Pensionsalter und darüber hinaus für ihren letzten freiwilligen Umzug wünschen. Aber können diese Wünsche auch befriedigt werden? Gewisse Antworten auf diese Frage ergeben sich aus einer Auswertung der offiziellen Bevölkerungsstatistik Statpop und der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS).

### Wenn schon umziehen, dann in die Nähe

Der mit Abstand wichtigste Faktor bei der Standortwahl eines umzugswilligen Haushalts ist die Distanz zum derzeitigen Wohnort, wobei unter Distanz hier die Fahrzeit mit dem Auto verstanden wird. Dies gilt für Haushalte mit Personen aller Altersklassen, aber mit zunehmendem Alter sinkt die Bereitschaft, über grössere Distanzen umzuziehen. Deutlich mehr als die Hälfte der älteren Personen (60 plus), welche die Wohnung wechseln, tut dies innerhalb der Gemeinde; und selbst wenn über die Gemeindegrenze hinweg umgezogen wird, bleibt die Distanz in den allermeisten Fällen gering. Nur gerade 8 Prozent der älteren Personen zögen beispielsweise

einen Umzug von Zürich nach Aarau in Betracht. Letztlich bedeutet dies, dass Wohnungen für ältere Menschen dort zur Verfügung stehen sollten, wo diese heute wohnen.

Das Angebot an geeigneten Wohnungen ist nicht zuletzt von der Neubautätigkeit abhängig. Zumindest für den Zeitraum zwischen 2010 und 2015 lässt sich ein eindeutiger Zusammenhang von Wohnungszugang und Umzugsquote bei älteren Schweizern feststellen: Wo – gemessen am Bestand – überdurchschnittlich viele Wohnungen auf den Markt kommen, ziehen überdurchschnittlich viele Leute im Pensionsalter um. Dies deutet auf einen gewissen Nachfrageüberhang hin, welcher sich vor dem Hintergrund der steigenden Leerstände in den letzten Jahren allenfalls etwas verringert hat.

Alle nach 2003 neu gebauten Wohnungen müssen per Gesetz behindertengerecht und somit barrierefrei sein. Sie erfüllen damit eine der Bedingungen, die ältere Leute an eine neue Wohnung stellen, und erfreuen sich entsprechend grosser Beliebtheit: Rund 30 Prozent der umziehenden Haushalte mit Personen über 50 haben sich für eine Wohnung mit Baujahr 2001 oder später entschieden. Überraschend ist allerdings, dass es nicht mehr sind. Die übrigen 70 Prozent ziehen nämlich in eine Wohnung, von der

nicht a priori von Barrierefreiheit ausgegangen werden kann.

Warum sind so viele ältere Leute bereit, in eine Wohnung zu ziehen, die früher oder später nicht mehr ihren Bedürfnissen entsprechen wird? Sicherlich liegt für einen grossen Teil von ihnen die Zeit, in der auf einen Lift und andere Annehmlichkeiten eines Neubaus nicht mehr verzichtet werden kann, noch in weiter Ferne, und ein erneuter Umzug zu einem späteren Zeitpunkt ist für sie eine realistische Option. Möglicherweise stehen aber auch nicht genügend passende und bezahlbare Neubauwohnungen zur Verfügung. Und schliesslich bieten Altbauwohnungen – abgesehen vom Preis – häufig Qualitäten, die Neubauwohnungen allenfalls fehlen, insbesondere Zentralität.

### Nicht nur Junge suchen Zentralität

Zentralität ist denn auch der zweite entscheidende Faktor bei der Wohnortwahl – nicht nur für ältere Personen. Zentralität äussert sich in diesem Zusammenhang durch die Erreichbarkeit von gewissen «points of interest» (POI) wie beispielsweise Dienstleistern, die im Alltag wichtig sind – etwa Detailhandel, Arzt und Coiffeur –, oder Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Die Dichte dieser POI ist typischerweise in den Siedlungszentren am höchsten. Tatsächlich stellt man fest, dass ältere Leute in

der Regel an Standorte umziehen, die eine etwas höhere Dichte an POI aufweisen. Eine räumlich differenzierte Analyse offenbart jedoch, dass dies in den Zentren und Agglomerationen eher nicht der Fall ist. Hier müssen diese Haushalte nach dem Umzug häufig eine geringere Dichte an Dienstleistern und eine geringere Qualität der ÖV-Erschliessung in Kauf nehmen. Dies lässt sich damit erklären, dass die beliebten Neubauwohnungen zumeist abseits der Siedlungszentren entstehen, wobei auch am Siedlungsrand die Erschliessung üblicherweise nicht schlecht ist.

Letztlich hat Zentralität auch ihren Preis, und Wohnungen im Zentrum sind typischerweise teurer als entsprechende Objekte an weniger gut erschlossenen Lagen. Insgesamt scheint der Preis aber bei der Wahl des Wohnstandorts eine eher untergeordnete Rolle zu spielen. Vergleicht man das Immobilienpreinsniveau der Zielgemeinde eines umziehenden Haushalts mit jenem der Herkunftsgemeinde, so stellt man fest, dass der Anteil an Haushalten, die in eine günstigere Gemeinde umziehen, ungefähr gleich gross ist wie der Anteil an Haushalten, die in eine teurere Gemeinde ziehen. Und zwar unabhängig vom Alter.

Dominik Matter

Fahrländer Partner Raumentwicklung

## Inhalt

### Aus der Praxis

Grenzüberschreitende Immobilieninvestments erreichen ein neues Rekordniveau. Die Investoren suchen Transparenz, Liquidität und Stabilität. **3**

### Aus der Branche

Verkauf Wohneigentum	2
Anlageobjekte	4
Vermietung Wohnen	4
Vermietung Büro und Gewerbe	4

### Anzeigenverkauf

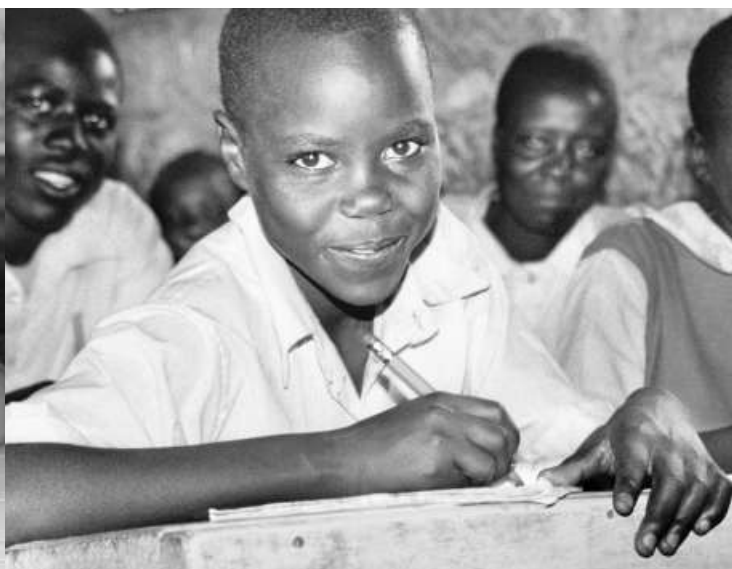
Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70  
 inserate@nzz.ch

### Die Immobilienplattform:

www.nzzdomizil.ch

### Impressum

NZZdomizil  
 Chefredaktion: Eric Gujer. Verantwortlich für diese Beilage: Andrea Martel, David Strohm.  
 Redaktion und Verlag: Neue Zürcher Zeitung AG, Postfach, 8021 Zürich, Telefon 044 258 11 11.



## Analyn und Mburu rechnen mit Ihrer Hilfe.

CO-OPERAID ermöglicht Kindern aus armen Familien in Afrika und Asien, eine Schule zu besuchen und später ein selbstbestimmtes Leben zu führen. Danke für Ihre Spende! PC 80-444-2

**CO:OPERAID**  
 Bildung für Kinder in Afrika und Asien