

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	7
1 Seniorenfreundliche Zugänge zum Mietwohnungsmarkt	9
1.1 Pensionierte als normales, aber besonderes Marktsegment	10
1.2 Aufbau und Inhalt der Studie	12
Hindernisse auf dem Mietwohnungsmarkt	15
2 Pensionierte auf dem Mietwohnungsmarkt in Zahlen	17
2.1 Sesshaftigkeit und Umzugsbereitschaft	17
2.2 Situation im Mietverhältnis	19
2.3 Anteil Pensionierte auf Wohnungssuche	20
2.4 Zu- und Umzüge nach Eigentübertypen	22
2.5 Abhängigkeit von bezahlbaren Wohnungen	23
3 Segmentierung in Zielgruppen	29
3.1 Veränderungsbereite Pensionierte anwerben	29
3.2 Betroffene von Erneuerungen erreichen	31
3.3 Betroffene im Kündigungsfall unterstützen	31
3.4 Identifikation von Zielgruppen	33
Sicht der Wohnungsanbieter	37
4 Profil der Befragten	39
4.1 Grundgesamtheit	39
4.2 Befragte Akteure der Immobilienwirtschaft	40
5 Umgang mit Sesshaftigkeit bei Mietern im Pensionsalter	45
5.1 Einschätzung von Sesshaftigkeit bei Neumieter im Pensionsalter	45
5.2 Anreize für mehr Umzugsmobilität bei Senioren	47
6 Seniorenfreundliche Bewirtschaftung	53
6.1 Seniorenfreundliche Vermietungsmassnahmen	53
6.2 Weiterbildung im Umgang mit Pensionierten	56
7 Angebot und Vermietung günstiger Wohnungen	59
7.1 Preisgünstige Wohnungen im Portfolio	59
7.2 Interesse am Bau bezahlbarer Wohnungen	60
7.3 Einkommensschwache Senioren als Mieter	62
8 Vorgehen bei Leerkündigungen	67
8.1 Vorgehensweisen	67
8.2 Abfederungen bei Leerkündigungen	69
9 Entwickeln von Angeboten zum Wohnen im Alter	71
9.1 Einflussmöglichkeiten von Bereichen	71
9.2 Herausforderungen in der Angebotsentwicklung	74

Fallstudien	77
10 Pensionierte als Zielgruppe von Erstvermietungen	79
10.1 Ausgangslage	79
10.2 Dokumentation der Fokusgruppengespräche	82
10.3 Zielgruppenorientierte Erstvermietung	87
10.4 Kriterien für «altersfreundliche» Projekte und ihre Vermietung	89
10.5 Erkenntnisse	91
11 Umzugsangebot «Sicheres Wohnen im Alter»	95
11.1 Ausgangslage	95
11.2 Das Modell «Sicheres Wohnen im Alter»	96
11.3 Dokumentation der ersten Fälle	99
11.4 Umzugsmodell als Basis für Begleitangebote	103
11.5 Erkenntnisse	106
12 Pensionierte als Betroffene von Leerkündigungen	109
12.1 Ausgangslage	109
12.2 Herausforderungen von Mietern und Eigentümern	110
12.3 Quantifizierung der Abbrüche und der Betroffenen	113
12.4 Umgang mit Leerkündigungen	121
12.5 Erkenntnisse	126
13 Vermittlung finanzieller Härtefälle für günstige Wohnungen	127
13.1 Ausgangslage	127
13.2 Wohnungsangebot für finanzschwache Senioren	129
13.3 Erkenntnisse zur Vermittlung von Härtefällen	131
13.4 Ein prozess- und rollenbasiertes Vermittlungsmodell	135
13.5 Ausblick	138
Erkenntnisse und Ausblick	141
14 Erkenntnisse	143
14.1 Die Paraten	144
14.2 Die Offenen	146
14.3 Die Überforderten	148
14.4 Die Unbeteiligten	150
15 Ausblick	152
16 Literatur	154
Porträts der Partner	156