

**Die Nutzniessung als Instrument der
Wohnsicherung im Alter**

Potenziale und Grenzen im Hinblick auf
Selbstbestimmung und Wohnstabilität sowie
Handlungsperspektiven für die Soziale Arbeit

Autor: Philippe Wenger

Vertiefungsrichtung: Sozialpädagogik VZ

Studienjahrgang: 2023-2026

Diese Arbeit wurde am 7. August 2026 an der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit eingereicht. Für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit wird durch die Hochschule Luzern keine Haftung übernommen.

Studierende räumen der Hochschule Luzern Verwendungs- und Verwertungsrechte an ihren im Rahmen des Studiums verfassten Arbeiten ein. Das Verwendungs- und Verwertungsrecht der Studierenden an ihren Arbeiten bleibt gewahrt (Art. 34 der Studienordnung).

Studentische Arbeiten der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit werden unter einer Creative Commons Lizenz im Repositorium veröffentlicht und sind frei zugänglich.

Originaldokument gespeichert auf LARA – Lucerne Open Access Repository and Archive
der Zentral- und Hochschulbibliothek Luzern



Urheberrechtlicher Hinweis:

Dieses Werk ist unter einem Creative Commons Namensnennung-Keine kommerzielle Nutzung-Keine Bearbeitung 3.0 Schweiz (CC BY-NC-ND 3.0 CH) Lizenzvertrag lizenziert.

Um die Lizenz anzuschauen, gehen Sie bitte zu <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/ch>

Sie dürfen:



Teilen — das Material in jedwedem Format oder Medium vervielfältigen und weiterverbreiten.

Zu den folgenden Bedingungen:



Namensnennung — Sie müssen angemessene Urheber- und Rechteangaben machen, einen Link zur Lizenz beifügen und angeben, ob Änderungen vorgenommen wurden. Diese Angaben dürfen in jeder angemessenen Art und Weise gemacht werden, allerdings nicht so, dass der Eindruck entsteht, der Lizenzgeber unterstütze gerade Sie oder Ihre Nutzung besonders.



Nicht kommerziell — Sie dürfen das Material nicht für kommerzielle Zwecke nutzen.



Keine Bearbeitungen — Wenn Sie das Material remixen, verändern oder darauf anderweitig direkt aufbauen dürfen Sie die bearbeitete Fassung des Materials nicht verbreiten.

Keine weiteren Einschränkungen — Sie dürfen keine zusätzlichen Klauseln oder technische Verfahren einsetzen, die anderen rechtlich irgendetwas untersagen, was die Lizenz erlaubt.

Jede der vorgenannten Bedingungen kann aufgehoben werden, sofern Sie die Einwilligung des Rechteinhabers dazu erhalten.

Diese Lizenz lässt die Urheberpersönlichkeitsrechte nach Schweizer Recht unberührt.

Eine ausführliche Fassung des Lizenzvertrags befindet sich unter

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/ch/legalcode.de>

Vorwort der Studiengangleitung Bachelor

Die Bachelor-Arbeit ist Bestandteil und Abschluss der beruflichen Ausbildung an der Hochschule Luzern, Soziale Arbeit. Mit dieser Arbeit zeigen die Studierenden, dass sie fähig sind, einer berufsrelevanten Fragestellung systematisch nachzugehen, Antworten zu dieser Fragestellung zu erarbeiten und die eigenen Einsichten klar darzulegen. Das während der Ausbildung erworbene Wissen setzen sie so in Konsequenzen und Schlussfolgerungen für die eigene berufliche Praxis um.

Die Bachelor-Arbeit wird in Einzel- oder Gruppenarbeit parallel zum Unterricht im Zeitraum von mehreren Monaten geschrieben. Gruppendynamische Aspekte, Eigenverantwortung, Auseinandersetzung mit formalen und konkret-subjektiven Ansprüchen und Standpunkten sowie die Behauptung in stark belasteten Situationen gehören also zum Kontext der Arbeit.

Von einer gefestigten Berufsidentität aus sind die neuen Fachleute fähig, soziale Probleme und Entwicklungspotenziale als ihren Gegenstand zu beurteilen und zu bewerten. Denken und Handeln in Sozialer Arbeit ist vernetztes, ganzheitliches Denken und präzises, konkretes Handeln. Es liegt daher nahe, dass die Diplomand_innen ihre Themen von verschiedenen Seiten beleuchten und betrachten, den eigenen Standpunkt klären und Stellung beziehen sowie auf der Handlungsebene Lösungsvorschläge oder Postulate formulieren.

Ihre Bachelor-Arbeit ist somit ein wichtiger Fachbeitrag an die breite thematische Entwicklung der professionellen Sozialen Arbeit im Spannungsfeld von Praxis und Wissenschaft. In diesem Sinne wünschen wir, dass die zukünftigen Fachleute der Sozialen Arbeit mit ihrem Beitrag auf fachliches Echo stossen und ihre Anregungen und Impulse von den Fachkreisen aufgenommen werden.

Luzern, im August 2026

Hochschule Luzern, Soziale Arbeit
Studiengangleitung Bachelor Soziale Arbeit

Abstract

Diese Bachelorarbeit untersucht, welche Potenziale die Nutzniessung als Instrument der Wohnsicherung zur Förderung von Selbstbestimmung und Wohnstabilität im Alter bietet und welche Handlungsperspektiven sich daraus für die Soziale Arbeit ergeben. Ausgangspunkt bilden der demografische Wandel, die wachsende Bedeutung des Wohnens im Alter, sowie der Wunsch vieler älterer Menschen, möglichst lange in der vertrauten Wohnumgebung zu verbleiben. Die Arbeit ist als theoretische Literaturarbeit angelegt und verbindet Erkenntnisse aus Gerontologie, Wohnforschung und Sozialarbeit mit den rechtlichen Grundlagen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Die Ergebnisse zeigen, dass Wohnen im Alter weit über die Bereitstellung von Wohnraum hinausgeht. Wohnung und Wohnumfeld sind eng mit Lebensqualität, sozialer Teilhabe, Autonomie und biografischer Kontinuität verbunden. Die Nutzniessung kann älteren Menschen ermöglichen, trotz Eigentumsübertragung weiterhin im bisherigen Zuhause zu wohnen. Dadurch kann sie Selbstbestimmung, Wohnstabilität und den Erhalt sozialer Bezüge unterstützen. Gleichzeitig ist sie an Wohneigentum, rechtliche Planung, finanzielle Tragbarkeit und an das familiäre Umfeld gebunden. Jedoch begrenzen mögliche Folgen einer frühzeitigen Vermögensübertragung für Ergänzungsleistungen und Pflegefinanzierung ihr Potenzial.

Für die Soziale Arbeit ergeben sich daraus Aufgaben in der frühzeitigen Wohnberatung, der lebensweltorientierten Begleitung, der Vernetzung mit Fachstellen sowie der Förderung sozialer Unterstützung im Wohnumfeld. Verbindliche rechtliche, steuerliche und finanzielle Abklärungen bleiben spezialisierten Fachstellen vorbehalten.

Danksagung

Ich danke allen, die in Gedanken bei mir waren und mir den Rücken gestärkt haben. Ich danke Jelena Guyer, die mich während meines Studiums begleitet, stets mit einem guten Wort unterstützt und mir als Vorbild den Weg aufgezeigt hat, in welche Richtung ich mich entwickeln möchte. Mein Dank gilt auch meiner Schwester, die mich jederzeit mit offenen Armen empfing und für mich da war, wenn ich nicht mehr weiterwusste.

Für die Rechtschreibung und Korrektur bedanke ich mich herzlich bei Mathias Schick, Ferdinand Hintz und Jelena Guyer. Ein weiterer Dank geht an Jana Wüthrich für die gemeinsame Schreibzeit. Zuletzt danke ich Mario Störkle als Begleitdozent dieser Arbeit sowie für seinen Impuls, Alter als Thema zu wählen.

Inhaltsverzeichnis

.....	i
Abstract	iii
Danksagung.....	iv
Abbildungsverzeichnis.....	7
<i>Rechtsquellen</i>	7
1. Einleitung	8
1.1 Ausgangslage: Demografischer Wandel in der Schweiz.....	8
1.2 Berufsrelevanz für die Soziale Arbeit	9
1.3 Zielsetzung & Fragestellung	9
1.4 Methodisches Vorgehen	10
1.5 Aufbau der Arbeit	11
2. Demografischer Wandel und Wohnen im Alter	11
2.1 Demografischer und gesellschaftlicher Wandel.....	11
2.2 Alter als Querschnittsthema der Sozialen Arbeit	13
2.3 Strukturelle Herausforderung für selbstbestimmtes Wohnen	13
3. Bedeutung von Wohnen im Alter.....	15
3.1 Begriffsklärung und Abgrenzung.....	15
3.2 Wohnen, Selbstbestimmung, Lebensqualität und soziale Teilhabe.....	16
3.2.1 Zuhause als Ort der Selbstbestimmung	16
3.2.2 Wohnen als Grundlage von Lebensqualität	16
3.2.3 Wohnumfeld als Raum sozialer Teilhabe	17
3.3 Nutzniessung als Instrument der Wohnsicherung im juristischen Sinne	18
3.3.1 Definition der Nutzniessung	18
3.3.2 Rechtliche Struktur nach ZGB und Abgrenzung zum Wohnrecht	18
3.3.3 Pflegekosten, Ergänzungsleistungen und frühzeitige Eigentumsübertragung	21
4. Sozialwissenschaftliche Erklärungsansätze zur Bedeutung des Verbleibs im eigenen Zuhause im Alter	23
4.1 Aging in Place: Wunsch und Voraussetzung	23
4.2 Zentrale theoretische Ansätze zur Erklärung des Verbleibs im eigenen Zuhause	24
4.2.1 Lebensweltorientierung	24
4.2.2 Sozialraumorientierung.....	24
4.2.3 Kontinuitätstheorie	25
4.2.4 Selbstbestimmung.....	25
5. Vergleich von Wohnformen und der Nutzniessung nach.....	27
Selbstbestimmung und Wohnstabilität	27
5.1 Vergleich ausgewählter Wohnformen	27
5.1.1 Mietwohnung	28
5.1.2 Wohneigentum	28

5.1.3 Alterswohnung und betreutes Wohnen.....	29
5.1.4 Alters- und Pflegeheim.....	31
5.1.5 Nutzniessung als Instrument der Wohnsicherung	32
5.2 Vergleichende Einordnung aus Sicht der Sozialen Arbeit	32
6. Nutzniessung in der Praxis der Sozialen Arbeit.....	33
6.1 Fachlicher Auftrag und Grenzen.....	33
6.2 Zentrale Schnittstelle der Wohnsicherung	34
6.2.1 Wohnen und soziale Ungleichheit.....	34
6.2.2 Recht, Finanzen und Familie	35
6.2.3 Gesundheit, Betreuung und Pflege	35
6.2.4 Soziale Beziehung und Unterstützung	36
7. Handlungsempfehlungen für die Soziale Arbeit.....	37
7.1 Empfehlungen einer vorausschauenden Wohnberatung	37
7.2 Begleitung und Beratung bei der Wohnabklärung.....	38
7.2.1 Partizipative Erfassung der Wohn- und Lebenslage	38
7.2.2 Aufsuchende und niederschwellige Beratung.....	39
7.3 Begleitung komplexer Wohnentscheidungen.....	39
7.3.1 Realistische Möglichkeiten vergleichen	39
7.3.2 Macht- und konfliktsensible Entscheidungsbegleitung	40
7.4 Case Management, Vernetzung und Verlaufskontrolle	41
7.5 Handlungsansätze auf Organisations- und Strukturebene	42
7.6 Checkliste für die Praxis.....	43
1. Auftrag, Wille und Beteiligung	43
2. Wohnung und Wohnumfeld	43
3. Finanzen und rechtliche Sicherheit.....	43
4. Gesundheit, Betreuung und Notfälle	44
5. Beziehungen, Macht und Unterstützung.....	44
6. Umsetzung und Überprüfung	44
8. Fazit und Ausblick	46
8.1 Beantwortung der Fragestellung	46
8.2 Zentrale Schlussfolgerung und Grenzen der Arbeit	48
Quellenverzeichnis	50
Anhang.....	I
1. Verwendung von KI-gestützten Tools	I

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entscheidungstabelle (eigene Darstellung).....	40
---	----

Rechtsquellen

Bundesgesetz vom 6. Oktober 2006 über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (*ELG; SR 831.30*), insbesondere Art. 11a, geltende Fassung. Fedlex.

Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vom 20. Dezember 2024 (*AS 2026 213*), insbesondere die Änderungen des Bundesgesetzes über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung. Fedlex.

Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (*ZGB; SR 210*), insbesondere Art. 745–778, Stand am 1. Juli 2026. Fedlex.

1. Einleitung

Mit dem Eintritt der Babyboomer-Generation in das höhere Lebensalter gewinnt das Wohnen im Alter als Handlungsfeld der Sozialen Arbeit zunehmend an Bedeutung. Die vorliegende Bachelorarbeit untersucht, welche Potenziale die Nutzniessung als Instrument der Wohnsicherung zur Förderung von Selbstbestimmung und Wohnstabilität im Alter bietet. Im Zentrum steht die Frage wie der Wunsch vieler älterer Menschen nach einem möglichst langen Verbleib in der vertrauten Wohnumgebung sozialwissenschaftlich erklärt und aus Sicht der Sozialen Arbeit eingeordnet werden kann. Das einleitende Kapitel führt in die Ausgangslage ein, begründet die berufsbezogene Relevanz, formuliert Zielsetzung und Fragestellung, erläutert das methodische Vorgehen und gibt einen Überblick über den Aufbau der Arbeit.

1.1 Ausgangslage: Demografischer Wandel in der Schweiz

Die Schweizer Bevölkerung wird älter. Geburten, Sterbefälle und Migration prägen ihre Entwicklung, für die Altersstruktur sind insbesondere das Geburtenniveau, die steigende Lebenserwartung sowie Ein- und Auswanderung bedeutsam (Höpflinger, 2026, S. 6, 157). Höpflinger (2009) beschreibt den Wandel des Alterns als dreifachen Prozess: Die Bevölkerung altert, neue Generationen bringen andere Lebensvorstellungen mit, und Leitbilder eines aktiven Alterns gewinnen an Bedeutung (S. 1). Dadurch verändern sich auch die Erwartungen an das Wohnen und an Unterstützung im Alter. Wohnentscheidungen älterer Menschen betreffen deshalb häufig nicht nur sie selbst, sondern auch Angehörige und nachfolgende Generationen.

Wohnung und Wohnumfeld sind im höheren Alter wichtig, weil sich Alltag und soziale Kontakte stärker auf die nähere Umgebung konzentrieren können. Sie beeinflussen Gesundheit, Wohlbefinden und gesellschaftliche Teilhabe (Teti & Höpflinger, 2020, S. 7). Viele ältere Menschen möchten daher möglichst lange in ihrer vertrauten Wohnung und Nachbarschaft bleiben. Dieses als Aging in Place bezeichnete Anliegen schliesst auch Situationen ein, in denen bereits Einschränkungen oder Unterstützungsbedarfe bestehen (Teti & Höpflinger, 2020, S. 8).

Die Nutzniessung (vgl. Kap. 3.3.1) kann einen solchen Verbleib ermöglichen. Die Nutzniessung ist keine eigene Wohnform. Sie regelt wer eine Liegenschaft nutzen darf, obwohl sie einer anderen Person gehört. Die berechtigte Person darf die Liegenschaft oder Wohnung weiterhin selbst bewohnen oder vermieten. Ihr Recht erlischt spätestens mit ihrem Ableben und kann anschliessend im Grundbuch gelöscht werden (SVBB, 2021, S. 1). Eine Übertragung innerhalb der Familie berührt jedoch zugleich erb-, steuer- und sozialversicherungsrechtliche Fragen und kann die Beziehungen zwischen den Beteiligten belasten (Can et al., 2021, S. 1130). Die Nutzniessung wird deshalb nicht als einfache Lösung, sondern als mögliches Instrument der Wohnsicherung untersucht, dessen Chancen und Grenzen sorgfältig abzuwägen sind.

1.2 Berufsrelevanz für die Soziale Arbeit

Wohnen ist mehr als eine private Angelegenheit. Die Wohnsituation prägt den Alltag, soziale Beziehungen, den Zugang zu Versorgung und die Möglichkeit, am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen. Auch die Wohnumgebung, Nachbarschaftskontakte und Angebote im Quartier wirken sich auf die Wohnzufriedenheit älterer Menschen aus (Hugentobler & Seifert, 2024, S. 80). Zugleich können hohe Wohnkosten, Wohnungsknappheit und unsichere Mietverhältnisse die Wahlmöglichkeiten einschränken, besonders bei knappen finanziellen Ressourcen (SKOS, 2025, S. 3–4).

Für die Soziale Arbeit ist Wohnen im Alter deshalb eine Frage der Lebenslage und der sozialen Gerechtigkeit. Sie unterstützt ältere Menschen dabei, ihren Alltag zu bewältigen, eigene Entscheidungen zu treffen und vorhandene Ressourcen zu nutzen. Der Berufskodex verpflichtet die Soziale Arbeit, Selbstbestimmung, Partizipation und soziale Teilhabe zu fördern (AvenirSocial, 2026, S. 13–14). Unter sozialer Teilhabe wird die Zugehörigkeit zu gesellschaftlichen Lebensbereichen sowie der Zugang zu sozialen Kontakten, Angeboten und Ressourcen im Quartier verstanden. Der Begriff Partizipation wird nach Rüssler bevorzugt verwendet und kann als enge Verzahnung der beiden Begriffe verstanden werden (Rüssler, 2022, S. 486–487). Diese Aufgabe gewinnt an Bedeutung, weil häusliche Betreuung in der Schweiz weiterhin oft durch unbezahlte Sorgearbeit von Angehörigen getragen wird, obwohl nicht alle älteren Menschen auf ein tragfähiges Familiennetz zurückgreifen können (Heger-Laube et al., 2023, S. 127).

Bei Fragen zur Nutzniessung bedeutet dies nicht, juristische oder steuerliche Fachberatung zu ersetzen. Fachpersonen der Sozialarbeit können jedoch Wohnbedürfnisse und Unterstützungsressourcen klären, mögliche Risiken ansprechen, Entscheidungsprozesse begleiten und an geeignete Rechts-, Steuer- oder Finanzfachstellen vermitteln. Gerade weil die Nutzniessung familiäre, finanzielle, rechtliche und soziale Aspekte verbindet, ist eine solch orientierende und vernetzende Rolle wichtig.

1.3 Zielsetzung & Fragestellung

Ziel der Arbeit ist es, die Potenziale und Grenzen der Nutzniessung als Instrument der Wohnsicherung im Alter herauszuarbeiten. Im Mittelpunkt stehen zwei Kriterien: Kriterium 1: Selbstbestimmung bezeichnet die Möglichkeit, das eigene Wohnen und den Alltag nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Kriterium 2: Wohnstabilität charakterisiert die Aussicht, auch bei veränderten Lebensbedingungen möglichst verlässlich in einer passenden Wohnsituation bleiben zu können.

Die Hauptfragestellung lautet:

Welche Potenziale und Grenzen bietet die Nutzniessung als Instrument der Wohnsicherung für Selbstbestimmung und Wohnstabilität im Alter und welche Handlungsperspektiven ergeben sich daraus für die Soziale Arbeit?

Daraus ergeben sich vier Unterfragen:

1. Welche Bedeutung haben Wohnung und Wohnumfeld im höheren Alter, und wie ist die Nutzniessung rechtlich und wohnbezogen einzuordnen?
2. Welche sozialwissenschaftlichen Ansätze erklären den Wunsch, möglichst lange im vertrauten Zuhause zu bleiben?
3. Unter welchen Bedingungen kann die Nutzniessung Selbstbestimmung und Wohnstabilität fördern und welche Risiken sind damit verbunden?
4. Welche Aufgaben, Möglichkeiten und fachlichen Grenzen ergeben sich daraus für die Soziale Arbeit?

1.4 Methodisches Vorgehen

Die Arbeit ist als theoretische Literaturarbeit angelegt. Ausgewertet werden wissenschaftliche Fachliteratur, Studien, Forschungsberichte und praxisbezogene Dokumente aus Gerontologie, Sozialer Arbeit, Wohnforschung sowie aus dem schweizerischen Rechts- und Beratungskontext. Im Vordergrund stehen Publikationen zur Schweiz, grundlegende theoretische Ansätze werden durch weitere Fachliteratur ergänzt.

Die Auswertung erfolgt in vier Schritten. Zunächst werden der demografische Wandel und die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen des Wohnens im Alter beschrieben. Danach wird die Bedeutung von Wohnung und Wohnumfeld für Selbstbestimmung, Lebensqualität und Teilhabe geklärt. Lebensweltorientierung, Sozialraumorientierung, Kontinuitätstheorie sowie Konzepte von Autonomie und Selbstbestimmung dienen anschliessend dazu, den Wunsch nach einem Verbleib im vertrauten Zuhause zu erklären. Darauf aufbauend werden verschiedene Wohnformen und die Nutzniessung anhand der Kriterien Selbstbestimmung und Wohnstabilität verglichen. Aus den Ergebnissen werden schliesslich Handlungsvorschläge für die Soziale Arbeit abgeleitet.

Die Arbeit nimmt keine rechtliche Beurteilung von Einzelfällen vor. Rechtliche und steuerliche Quellen dienen dazu, Funktionsweise, Voraussetzungen und mögliche Folgen der Nutzniessung einzuordnen. Konkrete Entscheidungen erfordern stets eine individuelle Beratung durch die zuständigen Fachpersonen.

1.5 Aufbau der Arbeit

Kapitel 2 beschreibt den demografischen und gesellschaftlichen Wandel sowie seine Folgen für Wohnen und Unterstützung im Alter. Kapitel 3 erläutert die Bedeutung des Wohnens und ordnet die Nutzniessung als wohnbezogenes Instrument ein. Kapitel 4 erklärt den Wunsch nach einem Verbleib im vertrauten Zuhause anhand sozialwissenschaftlicher Ansätze. Kapitel 5 vergleicht ausgewählte Wohnformen nach Selbstbestimmung und Wohnstabilität. Kapitel 6 überträgt die Erkenntnisse auf die Praxis der Sozialen Arbeit und beleuchtet die Schnittstellen zu Recht, Pflege und sozialer Unterstützung. Kapitel 7 formuliert konkrete Handlungsansätze, Kapitel 8 bündelt die Ergebnisse, beantwortet die Forschungsfrage und gibt einen Ausblick.

2. Demografischer Wandel und Wohnen im Alter

Mit dem Altern der Schweizer Bevölkerung verändern sich auch Lebensläufe, Familienformen und Erwartungen an das Alter. Dadurch wächst die Bedeutung der Frage, unter welchen Bedingungen ältere Menschen selbstbestimmt und verlässlich wohnen können. Dieses Kapitel konzentriert sich auf jene Entwicklungen, die für Wohnstabilität und die spätere Einordnung der Nutzniessung entscheidend sind.

2.1 Demografischer und gesellschaftlicher Wandel

Die demografische Alterung ist mehr als eine Verschiebung der Altersstruktur. Höpflinger (2009) versteht den Wandel der späteren Lebensjahre nicht als rein demografische Entwicklung, sondern als Zusammenspiel von demografischer Alterung, Generationenwechsel und neuen Vorstellungen eines aktiven Alterns. Besonders bedeutsam ist das Älterwerden der Babyboomer-Generation. Diese ist unter anderen wirtschaftlichen, bildungsbezogenen und kulturellen Bedingungen aufgewachsen als frühere Generationen und tritt vielfach mit einem stärkeren Anspruch auf Selbstständigkeit und aktive Lebensgestaltung in das höhere Alter ein. Daraus folgt, dass Erkenntnisse über frühere Generationen älterer Menschen nicht ohne Weiteres auf heutige und zukünftige Generationen übertragen werden können. Auch die Erwartungen an Wohnformen, Unterstützung und Altersangebote verändern sich dadurch (Höpflinger, 2009, S. 1–2). Dieser gesellschaftliche Wandel zeigt sich auch in den Wohn- und Haushaltsformen. Individualisierung und der hohe Stellenwert persönlicher Selbstständigkeit führen dazu, dass ältere Menschen häufiger allein oder als Paar leben, während das gemeinsame Wohnen mit erwachsenen Kindern seltener wird. Höpflinger (2009) bezeichnet die räumliche Trennung bei weiterhin engen familiären Beziehungen als «Intimität auf Distanz». Gleichzeitig kann eine hohe Verbundenheit mit der eigenen Wohnung dazu führen, dass eine notwendige Anpassung oder ein Wohnungswechsel lange aufgeschoben wird. Damit entsteht ein Spannungsfeld zwischen dem Wunsch, die vertraute Wohnsituation zu bewahren, und der Notwendigkeit, sie rechtzeitig an veränderte Bedürfnisse anzupassen (S. 3).

Kricheldorf (2022) ordnet den demografischen Wandel entsprechend als gesellschaftlichen Megatrend ein, dessen Folgen weit über die Bevölkerungsstruktur hinausreichen und nahezu alle Lebensbereiche betreffen (S. 44–45). Vorstellungen und Erfahrungen früherer Generationen lassen sich deshalb nicht ohne Weiteres auf heutige und künftige ältere Menschen übertragen.

Mit diesem Wandel verändert sich auch die Logik einer alternden Gesellschaft. Ältere Menschen bilden keine einheitliche Gruppe. Karl (2016) spricht sich deshalb dagegen aus, ältere Menschen als homogene Zielgruppe zu betrachten. Stattdessen sind ihre jeweiligen Bewältigungsanforderungen im Zusammenhang mit den konkreten Lebenslagen und lebensweltlichen Bezügen zu verstehen (S. 189). Eine rein kalendarische Betrachtung greift deshalb zu kurz. Auch van Dyk (2020) unterscheidet zwischen biologischem, chronologischem, sozialem und psychischem Alter und verdeutlicht damit, dass Alter nicht allein anhand der Lebensjahre bestimmt werden kann. In der jüngeren Vergangenheit gewinnt das sichtbare Alter(n) immer mehr an grösserer Aufmerksamkeit. Äussere Zeichen von Fitness und Vitalität beeinflussen die gesellschaftliche Wahrnehmung des Alters, entsprechen jedoch nicht zwingend dem tatsächlichen körperlichen Zustand (S. 15–18). Kricheldorf (2022) versteht Altern ebenfalls als dynamischen Prozess, der durch zunehmende Differenz und Diversität sowie durch veränderte Altersbilder geprägt ist (S. 49).

Die höhere Lebenserwartung verändert nicht nur die Dauer des Alters, sondern auch die zeitliche Struktur familiärer Beziehungen. Erwachsene Kinder haben heute häufig bis weit in das eigene mittlere Erwachsenenalter hinein lebende Eltern. Dadurch hat sich die gemeinsame Lebensspanne der Generationen deutlich verlängert. Dieser Trend wird jedoch teilweise durch spätere Familiengründungen und grössere Altersabstände zwischen den Generationen abgeschwächt (Höpflinger, 2025, S. 28–29). Die längere gemeinsame Lebenszeit führt nicht automatisch zu mehr verfügbarer Unterstützung. Höpflinger (2025) hält fest, dass familiäre Generationensolidarität weiterhin breit verankert ist. Schwierigkeiten entstehen weniger aufgrund fehlender Hilfsbereitschaft als dadurch, dass weniger Angehörige zur Verfügung stehen. Im mittleren Lebensalter können sich Unterstützungsaufgaben gleichzeitig «nach unten» an erwachsene Kinder oder Enkelkinder und «nach oben» an ältere Eltern richten. Ob Angehörige tatsächlich helfen können, hängt unter anderem von der Wohnentfernung, ihrer verfügbaren Zeit, Gesundheit, finanziellen Situation und weiteren Betreuungsaufgaben ab. Pflege- und Hilfeleistungen werden zudem weiterhin überproportional von Töchtern und Schwiegertöchtern übernommen. Kleinere Familien können dazu führen, dass sich Betreuungsverantwortung und spätere Erbfragen auf wenige Nachkommen konzentrieren (S. 40, 119–120). Wohnentscheide im Alter betreffen deshalb häufig nicht nur die ältere Person selbst, sondern auch Angehörige und nachfolgende Generationen.

Viele Menschen können die verlängerte Lebensphase Alter über lange Zeit selbstständig gestalten. Gleichzeitig steigt mit der Zahl älterer und hochaltriger Personen auch die Zahl jener, die zeitweise oder dauerhaft auf Unterstützung angewiesen sind. Gesundheitliche Einschränkungen verändern die Anforderungen an die Wohnung, das Wohnumfeld und die Versorgung.

Geeigneter Wohnraum wird damit zu einer wichtigen Voraussetzung dafür, den Alltag möglichst lange eigenständig zu bewältigen (Kibele & Teti, 2022, S. 3–4).

Der demografische Wandel verändert somit nicht nur die Bevölkerungsstruktur, sondern auch die Anforderungen an Wohnen, Betreuung und soziale Unterstützung. Da ältere Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen und Praxisfeldern anzutreffen sind, ist Alter nicht ausschliesslich ein Thema der klassischen Altenarbeit. Es betrifft als Querschnittsthema verschiedene Bereiche der Sozialen Arbeit (Kricheldorf, 2022, S. 50, 54).

2.2 Alter als Querschnittsthema der Sozialen Arbeit

Diese Querschnittsperspektive zeigt sich darin, dass ältere Menschen in sehr unterschiedlichen Handlungsfeldern der Sozialen Arbeit präsent sind. Sie nutzen nicht nur Angebote der Altersarbeit, sondern auch allgemeine Sozialdienste, etwa bei finanziellen Schwierigkeiten, unsicherem Wohnen, gesundheitlichen Belastungen, Migration, Sucht oder Wohnungslosigkeit. Alter ist deshalb ein Querschnittsthema, das verschiedene Praxisfelder berührt. Im Mittelpunkt sozialarbeiterischen Handelns steht nicht das Alter an sich, sondern die konkrete Lebenslage. Soziale Arbeit unterstützt ältere Menschen dabei, ihren Alltag zu bewältigen, Entscheidungen zu treffen, Beziehungen zu erhalten und passende Hilfen zu erschliessen. Dabei muss sie vorhandene Ressourcen ebenso wahrnehmen wie Einschränkungen und Benachteiligungen (Kricheldorf, 2022, S. 50–53). Eine pauschale Sicht auf «die Alten» würde den unterschiedlichen Lebensentwürfen und Bedürfnissen nicht gerecht.

Besonders wichtig ist der Blick auf die soziale Ungleichheit. Materielle Ressourcen, Gesundheit, Wohnen, Familienform und soziale Netzwerke beeinflussen die Lebens- und Verwirklichungschancen im Alter. Manche Menschen verfügen über Wohneigentum, finanzielle Reserven und ein tragfähiges Umfeld, andere sind von hohen Wohnkosten, gesundheitlichen Einschränkungen oder fehlender Unterstützung betroffen. Diese Unterschiede bestimmen auch, welche Lebensweise überhaupt erreichbar ist (Alisch & Kümpers, 2022, S. 80–83).

Hier zeigt sich bereits eine Limitation der Nutzniessung: Bei der hier untersuchten Anwendung setzt sie eine Liegenschaft voraus, deren Eigentum übertragen werden kann. Sie kommt deshalb nur für einen Teil der älteren Bevölkerung infrage und ist keine allgemeine Antwort auf Wohnprobleme im Alter. Für die Soziale Arbeit bleibt sie dennoch relevant, weil sie bei Wohneigentum Fragen der Wohnsicherung, der familiären Nachfolge und des künftigen Unterstützungsbedarfs miteinander verbindet (Voser Rechtsanwälte, 2018, S. 2).

2.3 Strukturelle Herausforderung für selbstbestimmtes Wohnen

Ob Menschen im Alter in ihrer vertrauten Umgebung bleiben können, hängt nicht allein von ihrem persönlichen Wunsch ab. Wohnkosten, bauliche Bedingungen, Gesundheit und verfügbare Unterstützung wirken zusammen.

Eine erste Herausforderung ist die Bezahlbarkeit. Steigende Mieten, Wohnungsknappheit und knapper Wohnraum im unteren Preissegment erschweren es insbesondere Menschen mit wenig Einkommen, ihre Wohnung zu halten oder eine passende Alternative zu finden (SKOS, 2025, S. 3–4). Auf einem angespannten Markt kann selbst eine kleinere oder hindernisfreie Wohnung finanziell unerreichbar sein. Wohnstabilität ist somit auch eine Frage der wirtschaftlichen Sicherheit.

Eine zweite Herausforderung ist die Eignung von Wohnung und Wohnumfeld. Treppen, Schwellen oder ungeeignete sanitäre Anlagen können die Selbstständigkeit einschränken. Ebenso wichtig sind erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Verkehr, medizinische Versorgung und soziale Kontakte. Gute Wohnbedingungen können Gesundheit und Teilhabe fördern. Barrieren und ein schlecht erschlossenes Umfeld können Rückzug, Abhängigkeit und einen vorzeitigen Wohnwechsel begünstigen (Fuchs et al., 2022, S. 44–46).

Drittens braucht selbstständiges Wohnen verlässliche Unterstützung. In der Schweiz wird Betreuung zu Hause weiterhin häufig von Angehörigen übernommen, obwohl nicht alle älteren Menschen auf ein solches Netz zurückgreifen können (Heger-Laube et al., 2023, S. 127). Deshalb gewinnen unabhängige Beratungsstellen, Nachbarschaftshilfe, ambulante Angebote (wie z. B. die Spitex) und eine gute Koordination zwischen den beteiligten Fachstellen an Bedeutung (Heger-Laube et al., 2023, S. 137, 139)

Fazit

Der demografische Wandel macht Wohnen im Alter zu einer gesellschaftlichen Aufgabe. Entscheidend ist nicht allein, ob eine Person in ihrer bisherigen Wohnung bleiben möchte, sondern ob Wohnraum, finanzielle Mittel, Gesundheit und Unterstützung diesen Wunsch tragen. Wohnstabilität entsteht aus dem Zusammenspiel dieser Bedingungen.

Die Nutzniessung kann bei vorhandenem Wohneigentum das Nutzungsrecht trotz Eigentumsübertragung sichern (vgl. Kap. 5.1.5). Sie beseitigt jedoch weder das Problem der baulichen Barrieren noch laufende Kosten oder Lücken in der Betreuung. Im weiteren Verlauf der Arbeit wird sie deshalb nicht als allgemeine Lösung, sondern als mögliches Element eines umfassenden Wohn- und Unterstützungsarrangements betrachtet. Das folgende Kapitel klärt zunächst, welche Bedeutung Wohnung und Wohnumfeld für Selbstbestimmung, Lebensqualität und soziale Teilhabe haben.

3. Bedeutung von Wohnen im Alter

Wohnen prägt den Alltag im höheren Lebensalter besonders stark. Wenn Mobilität oder Gesundheit nachlassen, gewinnen die Wohnung und das unmittelbare Umfeld zusätzlich an Bedeutung. Das Kapitel klärt zunächst, was unter altersgerechtem Wohnen zu verstehen ist. Danach wird gezeigt, wie Wohnen mit Selbstbestimmung, Lebensqualität und sozialer Teilhabe zusammenhängt. Abschliessend wird die Nutzniessung als Instrument der Wohnsicherung eingeordnet.

3.1 Begriffsklärung und Abgrenzung

Wohnen im Alter umfasst mehr als die bauliche Beschaffenheit einer Wohnung. Altersgerechtes Wohnen setzt daher nicht nur möglichst wenige Hindernisse voraus. Entscheidend ist das Zusammenspiel von Wohnraum, Wohnumfeld, Infrastruktur, sozialen Beziehungen und verfügbaren Unterstützungsangeboten. Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Verkehr und Hilfe im Alltag müssen ebenfalls erreichbar sein (Huber, 2019, S. 2).

Die Bandbreite der Wohnmöglichkeiten reichen vom privaten Wohnen über gemeinschaftliche oder betreute Angebote bis zu stationären Einrichtungen. Die meisten älteren Menschen leben weiterhin in einem Privathaushalt, gemeinschaftliche und generationenübergreifende Modelle sind deutlich weniger verbreitet (Kibele & Teti, 2022, S. 4; Hugentobler & Seifert, 2024, S. 100). Auch im hohen Alter lebt nur eine Minderheit stationär: Am 31. Dezember 2023 wohnten 13,5 Prozent der Bevölkerung ab 80 Jahren in einem Alters- oder Pflegeheim. Dies verdeutlicht, dass auch im hohen Alter die grosse Mehrheit ausserhalb stationärer Einrichtungen lebt. Gleichzeitig nahmen im selben Jahr 37 Prozent dieser Altersgruppe Spitex-Dienste in Anspruch (Bundesamt für Statistik [BFS], 2025, S. 26, 28). Die Zahlen verdeutlichen die Bedeutung ambulanter Unterstützung für das Wohnen ausserhalb stationärer Einrichtungen. Die einzelnen Wohnformen werden in Kapitel 5 verglichen.

Aging in Place bezeichnet die Möglichkeit, auch bei gesundheitlichen oder funktionalen Einschränkungen möglichst lange selbstständig in der vertrauten Wohnung und Wohnumgebung zu leben. Gemeint ist eine tragfähige Wohnsituation, in welcher die Wohnung, das Umfeld, finanzielle Mittel und die notwendige Unterstützung zu den veränderten Bedürfnissen der älteren Person passen (Teti & Höpflinger, 2020, S. 8). Ein Verbleib um jeden Preis ist deshalb nicht automatisch altersgerecht oder selbstbestimmt. Eine ungeeignete Wohnung kann trotz starker emotionaler Bindung die Sicherheit, Gesundheit und Teilhabe einschränken. Dieser Zusammenhang wird in Kapitel 4.1 weiter vertieft.

Für die vorliegende Arbeit ist zudem die Trennung zwischen Wohnform und rechtlichem Nutzungsrecht wichtig. Eine Wohnform beschreibt, wie und in welchem Rahmen jemand lebt. Die Nutzniessung regelt dagegen, wer eine Liegenschaft nutzen darf, obwohl sie einer anderen Person gehört. Sie verändert somit die Eigentumsverhältnisse, nicht zwingend die konkrete

Wohnform. In dieser Arbeit wird sie deshalb als Instrument der Wohnsicherung und nicht als alternative Wohnform verstanden.

3.2 Wohnen, Selbstbestimmung, Lebensqualität und soziale Teilhabe

Selbstbestimmung, Lebensqualität und soziale Teilhabe lassen sich beim Wohnen kaum voneinander trennen. Eine passende Wohnung kann den Alltag erleichtern und Sicherheit vermitteln. Ein ungeeignetes oder schlecht erschlossenes Zuhause kann dagegen Abhängigkeit und Rückzug verstärken. Entscheidend ist daher nicht allein, ob eine Person in den bisherigen vier Wänden bleibt, sondern unter welchen infrastrukturellen Bedingungen sie dort lebt.

3.2.1 Zuhause als Ort der Selbstbestimmung

Das eigene Zuhause bietet Privatsphäre und ermöglicht den Tagesablauf, die Nutzung der Räume und soziale Kontakte nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Für viele ältere Menschen ist diese Kontrolle über den Alltag eng mit Selbstständigkeit verbunden. In der Studie von Frick et al. (2018) stehen Autonomie, Kompetenz und soziale Eingebundenheit in engem Zusammenhang mit Selbstbestimmung. Das Wohnen im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung wird zudem positiv mit der erwarteten Lebensqualität verbunden (S. 57).

Selbstbestimmtes Wohnen setzt jedoch reale Wahlmöglichkeiten voraus. Wer nur deshalb in einer ungeeigneten Wohnung bleibt, weil eine bezahlbare Alternative fehlt oder Unterstützung nicht zugänglich ist, verfügt nur eingeschränkt über diese Wahl. Selbstbestimmung bedeutet daher nicht, Hilfe abzulehnen. Sie zeigt sich vielmehr darin, über Wohnort, Unterstützung und Alltagsgestaltung informiert und möglichst frei entscheiden zu können.

3.2.2 Wohnen als Grundlage von Lebensqualität

Lebensqualität ergibt sich weder allein aus objektiv günstigen Lebensbedingungen noch ausschliesslich aus der persönlichen Zufriedenheit. Vielmehr müssen beide Perspektiven gemeinsam betrachtet werden (Weidekamp-Maicher, 2015, S. 57). Auf die Wohnsituation bezogen zählen zu den objektiven Bedingungen insbesondere Bezahlbarkeit, Sicherheit, Wohnungsgrösse, Hindernisfreiheit und die Erreichbarkeit wichtiger Angebote. Subjektiv bedeutsam sind dagegen Geborgenheit, Privatheit, Vertrautheit, Erinnerungen und das Gefühl, am richtigen Ort zu leben (Teti & Höpflinger, 2020, S. 3). Eine Wohnung kann objektiv gut ausgestattet sein und dennoch nicht den Bedürfnissen einer Person entsprechen. Umgekehrt kann eine vertraute Wohnung als sehr positiv erlebt werden, obwohl sie bauliche Hindernisse aufweist oder langfristig nicht mehr zur gesundheitlichen Situation passt.

Die Bedeutung einer anpassungsfähigen Wohnsituation wird durch Zahlen des Bundesamtes für Statistik unterstrichen. Unter den in Privathaushalten lebenden Personen bewerteten 2022 78,7 Prozent der 65- bis 74-Jährigen und 69,1 Prozent der Personen ab 75 Jahren ihren Gesundheitszustand als gut oder sehr gut. Gleichzeitig berichteten 50 beziehungsweise 55

Prozent über ein dauerhaftes Gesundheitsproblem. Zudem waren 8 Prozent der Personen ab 65 Jahren seit mindestens sechs Monaten in ihren gewöhnlichen Aktivitäten stark eingeschränkt (Bundesamt für Statistik [BFS], 2025, S. 5). Die Zahlen zeigen, dass eine grundsätzlich positive Einschätzung der eigenen Gesundheit und dauerhafte Einschränkungen gleichzeitig bestehen können. Wohnqualität zeigt sich deshalb auch darin, ob eine Wohnung bei veränderten körperlichen Fähigkeiten sicher und möglichst selbstständig genutzt werden kann.

Der Age Report ergänzt diese Befunde durch die subjektive Bewertung der Wohnsituation. Insgesamt geben 78 Prozent der befragten Personen ab 65 Jahren eine hohe Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation an. Die Ergebnisse zeigen jedoch deutliche Unterschiede: Nur 42 Prozent der Personen, die ihre Wohnung als zu klein einschätzen, sind mit ihr sehr zufrieden. Bei Personen mit einer als angemessen bewerteten Wohnungsgrösse beträgt dieser Anteil 80 Prozent. Auch finanzielle Möglichkeiten, Hindernisfreiheit und die Qualität der Wohnumgebung wirken sich auf die Wohnzufriedenheit aus (Seifert, 2024, S. 79–81).

Eine hohe Wohnzufriedenheit bedeutet somit nicht automatisch, dass eine Wohnung auch bei zunehmenden Einschränkungen langfristig geeignet bleibt. Eine rechtlich gesicherte Wohnung ist nur dann tragfähig, wenn sie körperlich, finanziell, emotional und alltagspraktisch zur Person passt. Für die spätere Bewertung der Nutzniessung ist diese Unterscheidung zentral: Sie kann das Recht zur Nutzung einer Liegenschaft sichern, garantiert aber weder deren altersgerechte Beschaffenheit noch die für eine gute Lebensqualität notwendige finanzielle und praktische Unterstützung.

3.2.3 Wohnumfeld als Raum sozialer Teilhabe

Das Wohnumfeld entscheidet mit darüber, ob ältere Menschen Kontakte pflegen, Besorgungen erledigen und am gesellschaftlichen Leben teilnehmen können. Besonders bei eingeschränkter Mobilität gewinnt die nähere Umgebung an Gewicht. Gut erreichbare Geschäfte, Haltestellen, Grünräume, medizinische Angebote und Begegnungsorte können Selbstständigkeit fördern. Fehlende Infrastruktur und Barrieren können sie begrenzen (Strube et al., 2015, S. 188; Kibele & Teti, 2022, S. 4).

Auch Nachbarschaftshilfe und informelle Netzwerke Anlässe sind bedeutsam. Sie können Austausch und ein Gefühl von Sicherheit ermöglichen. Der Age Report zeigt, dass Nachbarschaftskontakte die Wohnzufriedenheit wesentlich mitprägen (Hugentobler & Seifert, 2024, S. 136). Sie ersetzen professionelle Betreuung oder Pflege nicht, können aber dazu beitragen, dass Unterstützung frühzeitig wahrgenommen und angenommen wird.

Wohnstabilität bedeutet daher mehr als einen rechtlichen Anspruch auf Räume. Sie entsteht wenn Wohnung, Umfeld, soziale Beziehungen, finanzielle Tragbarkeit und Unterstützung über längere Zeit zusammenpassen. Diese umfassende Sicht ist für die spätere Bewertung der Nutzniessung entscheidend.

3.3 Nutzniessung als Instrument der Wohnsicherung im juristischen Sinne

Die Nutzniessung kann relevant werden, wenn ältere Eigentümer*innen eine Liegenschaft bereits zu Lebzeiten übertragen, sie aber weiterhin nutzen möchten. Sie verbindet damit Fragen des Wohnens mit Vermögensnachfolge und Familienbeziehungen. Gerade diese Verbindung macht sie interessant, aber auch anspruchsvoll.

3.3.1 Definition der Nutzniessung

Die rechtlichen Grundlagen der Nutzniessung finden sich im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) vom 10. Dezember 1907, SR 210. Die Nutzniessung ist ein beschränktes dingliches Recht. Nach Art. 745 Abs. 1–3 ZGB bedeutet dinglich, dass das Recht unmittelbar an einem Vermögenswert besteht und grundsätzlich gegenüber allen Personen wirkt. Bei Grundstücken entsteht die Nutzniessung durch die Eintragung im Grundbuch und bleibt dadurch auch bei einem Wechsel der Eigentümerschaft bestehen (Art. 746 Abs. 1 ZGB). Beschränkt ist das Recht nach Art. 755 Abs. 1–3 ZGB, weil die nutzniessungsberechtigte Person nicht das Eigentum erhält, sondern lediglich bestimmte Befugnisse, insbesondere Besitz, Gebrauch, Nutzung und Verwaltung der Liegenschaft oder Wohnung. Die Verfügung über das Eigentum, zum Beispiel ein Verkauf, verbleibt dagegen bei der Eigentümerschaft. Die Nutzniessung trennt somit die rechtliche Eigentümerstellung von der tatsächlichen Nutzung.

Im Zusammenhang mit Wohneigentum kann die Nutzniessung sowohl innerhalb als auch ausserhalb familiärer Konstellationen eingesetzt werden. Das Eigentum kann beispielsweise auf ein Kind übergehen, während sich ein Elternteil die Nutzniessung vorbehält. Solche Übertragungen erfolgen teilweise als Schenkung oder gemischte Schenkung (Can et al., 2021, S. 1126).

3.3.2 Rechtliche Struktur nach ZGB und Abgrenzung zum Wohnrecht

Die für diese Arbeit zentralen gesetzlichen Regelungen der Nutzniessung finden sich in Art. 745–767 ZGB. Die Bestimmungen regeln den Gegenstand, die Entstehung und Beendigung der Nutzniessung, die Rechte der beteiligten Personen sowie Unterhalt, Kosten und Versicherung. Das Wohnrecht ist demgegenüber in Art. 776–778 ZGB geregelt.

Entstehung und Umfang

Bei einem Grundstück entsteht die Nutzniessung erst mit der Eintragung im Grundbuch (Art. 746 Abs. 1 ZGB). Der Grundbucheintrag macht das Recht gegenüber der Eigentümerschaft und gegenüber späteren Erwerberinnen und Erwerbern der Liegenschaft wirksam. Bei einer vertraglichen Errichtung wird ein öffentlich beurkundeter Vertrag abgeschlossen (Art. 746 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 657 Abs. 1 ZGB). Darin wird insbesondere der räumliche Umfang, die Dauer, die Kostenverteilung und weitere Bedingungen geregelt (Can et al., 2021, S. 1126).

Die Nutzniessung kann die gesamte Liegenschaft oder nur einen bestimmten Teil betreffen (Art. 745 Abs. 3 ZGB). Denkbar ist beispielsweise, dass ein Elternteil weiterhin eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus nutzt, während das übrige Gebäude von der neuen Eigentümerschaft verwendet wird. Eine genaue räumliche Beschreibung im Vertrag und im Grundbuch ist wichtig, damit später keine Unklarheiten über Räume, Garten, Keller, Parkplätze oder gemeinschaftlich genutzte Bereiche entstehen (Voser Rechtsanwälte, 2018, S. 2–3).

Dauer und Beendigung

Die Nutzniessung kann befristet oder lebenslang vereinbart werden. Bei einer natürlichen Person endet sie spätestens mit deren Tod (Art. 749 Abs. 1 ZGB). Weitere Beendigungsgründe sind insbesondere der vollständige Untergang des Gegenstands, der Ablauf einer vereinbarten Dauer oder der Verzicht der berechtigten Person. Bei einem Grundstück muss der Grundbucheintrag anschliessend gelöscht werden (Art. 748 Abs. 1–2 ZGB).

Nach Beendigung der Nutzniessung ist der Gegenstand der Eigentümerschaft zurückzugeben (Art. 751 ZGB). Die nutzniessungsberechtigte Person haftet grundsätzlich für einen von ihr verschuldeten Untergang oder Minderwert. Für die gewöhnliche Abnutzung infolge eines ordnungsgemässen Gebrauchs muss sie dagegen keinen Ersatz leisten (Art. 752 ZGB). Diese Unterscheidung ist besonders bei einer langjährigen Nutzung wichtig und sollte bei Beginn des Rechtsverhältnisses dokumentiert werden.

Rechte der nutzniessungsberechtigten Person

Art. 755 Abs. 1–3 ZGB gewährt der nutzniessungsberechtigten Person den Besitz, den Gebrauch und die Nutzung des Gegenstands. Sie übernimmt grundsätzlich auch dessen Verwaltung und muss dabei nach den Regeln einer sorgfältigen Bewirtschaftung handeln. Bei einer Liegenschaft umfasst dies nicht nur das eigene Bewohnen. Die Ausübung der Nutzniessung kann, soweit es sich nicht um ein höchstpersönliches Recht handelt, einer anderen Person überlassen werden (Art. 758 Abs. 1 ZGB). Darauf beruht insbesondere die Möglichkeit, die Liegenschaft zu vermieten und die Mieterträge zu beziehen (Voser Rechtsanwälte, 2018, S. 2).

Dabei ist zwischen dem Recht selbst und seiner Ausübung zu unterscheiden. Die Nutzniessung bleibt an die berechtigte Person gebunden. Übertragen werden kann grundsätzlich nur ihre Ausübung, beispielsweise durch Vermietung. Die Eigentümerschaft bleibt Eigentümerin der Liegenschaft und kann gegen eine widerrechtliche oder der Sache nicht angemessene Nutzung Einspruch erheben (Art. 759 ZGB).

Wenn die Interessen der Eigentümerschaft gefährdet sind, kann diese unter bestimmten Voraussetzungen eine Sicherheit (ähnlich wie eine Mietzinskaution) verlangen (Art. 760 ZGB). Für die in dieser Arbeit besonders relevante Schenkung unter Vorbehalt der Nutzniessung enthält das Gesetz jedoch eine Ausnahme: Wer einen Gegenstand verschenkt und sich dabei die

Nutzniessung vorbehält, muss der neuen Eigentümerschaft grundsätzlich keine solche Sicherheit leisten (Art. 761 Abs. 1 ZGB).

Beide Seiten können zudem verlangen, dass auf gemeinsame Kosten ein öffentlich beurkundetes Inventar aufgenommen wird (Art. 763 ZGB). Bei einer Liegenschaft kann eine ergänzende Dokumentation des baulichen Zustands, der Einrichtungen und bereits vorhandener Schäden helfen, spätere Streitigkeiten zu vermeiden.

Unterhalt, Kosten und Versicherung

Die Nutzniessung ist nicht nur mit Rechten, sondern auch mit erheblichen Pflichten verbunden. Die berechnigte Person muss die Liegenschaft in ihrem Bestand erhalten und jene Ausbesserungen und Erneuerungen selbst vornehmen, die zum gewöhnlichen Unterhalt gehören (Art. 764 Abs. 1 ZGB). Werden grössere Arbeiten notwendig, muss sie die Eigentümerschaft informieren und deren Durchführung ermöglichen. Handelt die Eigentümerschaft trotz notwendiger Massnahmen nicht, darf die nutzniessungsberechtigte Person unter bestimmten Voraussetzungen selbst tätig werden und Ersatz der Kosten verlangen (Art. 764 Abs. 2–3 ZGB).

Nach Art. 765 Abs. 1–3 ZGB trägt die nutzniessungsberechtigte Person grundsätzlich die Ausgaben für den gewöhnlichen Unterhalt und die Bewirtschaftung. Hinzu kommen die Zinsen der auf der Liegenschaft lastenden Kapitalschulden sowie bestimmte Steuern und Abgaben. Andere Lasten trägt grundsätzlich die Eigentümerschaft. Die gesetzliche Aufteilung kann im Vertrag näher ausgestaltet werden. Besonders bei Heizung, Dach, Fassade, altersgerechten Umbauten oder umfangreichen Sanierungen sollte ausdrücklich festgehalten werden, wer die Arbeiten veranlasst, vorfinanziert und endgültig bezahlt (Voser Rechtsanwälte, 2018, S. 3). Unter bestimmten Voraussetzungen muss die nutzniessungsberechtigte Person die Liegenschaft zugunsten der Eigentümerschaft gegen Feuer und weitere Gefahren versichern. In diesem Fall trägt sie auch die Versicherungsprämien während der Dauer der Nutzniessung (Art. 767 Abs. 1–2 ZGB).

Diese gesetzliche Kostenverteilung zeigt eine wichtige Grenze des Instruments: Die Übertragung des Eigentums befreit die ältere Person nicht automatisch von den laufenden finanziellen Belastungen. Trotz gesichertem Nutzungsrecht können Hypothekarzinsen, Unterhalt, Steuern, Versicherungen und Bewirtschaftungskosten weiterhin bei ihr liegen.

Abgrenzung zum Wohnrecht

Das Wohnrecht erlaubt einer Person, in einem Gebäude oder in einem Teil davon zu wohnen. Es ist unübertragbar und unvererblich. Soweit das Gesetz keine Sonderregelung vorsieht, gelten ergänzend die Bestimmungen über die Nutzniessung (Art. 776 Abs. 1–3 ZGB).

Der Umfang des Wohnrechts richtet sich grundsätzlich nach den persönlichen Bedürfnissen der berechtigten Person. Sofern das Recht nicht ausdrücklich auf sie allein beschränkt ist, darf sie auch Familienangehörige oder andere Personen ihres Haushalts aufnehmen. Bezieht sich

das Wohnrecht nur auf einen Gebäudeteil, dürfen gemeinschaftliche Einrichtungen mitbenutzt werden (Art. 777 Abs. 1–3 ZGB).

Der wesentliche Unterschied liegt im Umfang der Nutzung. Das Wohnrecht dient in erster Linie dem persönlichen Wohnen. Es verleiht kein allgemeines Recht, die Wohnung an Dritte zu vermieten und die Erträge für sich zu behalten. Die Nutzniessung ist umfassender: Sie ermöglicht neben dem eigenen Wohnen grundsätzlich auch Vermietung und Ertragsbezug. Das kann wichtig werden, wenn die ältere Person später aus gesundheitlichen Gründen umzieht und die Liegenschaft nicht mehr selbst bewohnt (Voser Rechtsanwälte, 2018, S. 2).

Auch die gesetzliche Kostenverteilung unterscheidet sich. Bei einem ausschliesslichen Wohnrecht trägt die berechtigte Person den gewöhnlichen Unterhalt. Bei einem blossen Mitbenutzungsrecht fallen die Unterhaltskosten der Eigentümerschaft zu (Art. 778 Abs. 1–2 ZGB). Hypothekarzinsen und weitere Eigentümerlasten werden beim Wohnrecht grundsätzlich anders behandelt als bei der Nutzniessung, sofern der Vertrag keine abweichende Regelung enthält (Voser Rechtsanwälte, 2018, S. 3; SVBB, 2021, S. 1).

Welche Lösung geeigneter ist, hängt daher von den Zielen der Beteiligten ab. Soll ausschliesslich das persönliche Wohnen gesichert werden, kann das Wohnrecht genügen. Soll die ältere Person auch nach einem späteren Auszug über Vermietung und Erträge verfügen können, bietet die Nutzniessung mehr Flexibilität. Diese weitergehenden Rechte sind allerdings mit umfangreicheren Pflichten und Kosten verbunden. Die steuerlichen und sozialversicherungsrechtlichen Folgen hängen von der konkreten Wahl des Wohnrechts oder Nutzniessung und vom Einzelfall ab.

3.3.3 Pflegekosten, Ergänzungsleistungen und frühzeitige Eigentumsübertragung

Ein häufiges Motiv für die frühzeitige Übertragung einer Liegenschaft besteht darin, das Familienvermögen vor späteren Pflegekosten zu schützen. Diese Annahme greift jedoch zu kurz. Voser Rechtsanwälte (2018) weisen darauf hin, dass die Kosten eines Alters- oder Pflegeheimaufenthalts durch Renten und Versicherungsleistungen nicht immer vollständig gedeckt werden. Wurde Vermögen zuvor verschenkt oder ohne gleichwertige Gegenleistung übertragen, kann dies bei der Berechnung von Ergänzungsleistungen als Vermögensverzicht berücksichtigt werden. Das übertragene Vermögen steht der betroffenen Person dann zwar nicht mehr zur Verfügung, kann ihren Anspruch auf Ergänzungsleistungen aber dennoch vermindern oder ausschliessen (S. 4–5).

Für die aktuelle rechtliche Beurteilung ist Art. 11a Abs. 2 des Bundesgesetzes über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) vom 6. Oktober 2006, SR 831.30, massgebend. Danach werden Einkünfte, Vermögenswerte sowie gesetzliche oder vertragliche Rechte, auf die eine Person ohne Rechtspflicht und ohne gleichwertige Gegenleistung verzichtet hat, bei der Ergänzungsleistungen (EL)-Berechnung als Vermögensverzicht

berücksichtigt. Das übertragene Vermögen steht der betroffenen Person zwar nicht mehr tatsächlich zur Verfügung, kann ihren EL-Anspruch aber weiterhin beeinflussen. Die EL-Reform trat am 1. Januar 2021 in Kraft und verstärkte unter anderem die Berücksichtigung des Vermögens. Die konkrete Berechnung muss jedoch stets nach der geltenden Rechtslage und anhand der individuellen Situation erfolgen (Informationsstelle AHV/IV., 2021, S. 4).

Selbstbewohntes Wohneigentum schliesst einen Anspruch auf Ergänzungsleistungen nicht grundsätzlich aus. Nach geltendem Recht wird der Mietwert einer selbst bewohnten Liegenschaft bei der EL-Berechnung sowohl als Einnahme als auch innerhalb der gesetzlichen Höchstbeträge als Wohnaufwand berücksichtigt. Zudem gelten besondere Vermögensfreibeträge, und eine Nebenkostenpauschale sowie Hypothekarzinsen und Gebäudeunterhaltskosten können innerhalb der gesetzlichen Grenzen anerkannt werden (Pro Senectute Schweiz, 2024, S. 10).

Diese Regelung gilt bis Ende 2028. Das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vom 20. Dezember 2024, AS 2026 213, tritt ab 1. Januar 2029 in Kraft. In der ab diesem Zeitpunkt geltenden Fassung des ELG wird der Mietwert einer selbst bewohnten Liegenschaft weder als Einnahme noch als Wohnaufwand berücksichtigt. Die Nebenkostenpauschale bleibt bestehen, Gebäudeunterhaltskosten und Hypothekarzinsen werden innerhalb der neuen gesetzlichen Begrenzung anerkannt (Art. 10 Abs. 1 lit. c, Art. 10 Abs. 3 lit. b, Art. 11 Abs. 1 lit. b und Art. 11 Abs. 3 lit. i ELG in der Fassung gemäss AS 2026 213).

Vor einer Übertragung sollten daher nicht nur die Nachfolge und der gewünschte Verbleib im Haus betrachtet werden. Ebenso wichtig sind mögliche Zukunftsszenarien mit einzubeziehen: ein dauerhafter Heimeintritt, steigende Pflegekosten, ein späterer Verzicht auf die Nutzniesung, hohe Sanierungskosten oder die Finanzierung einer anderen Wohnform. Diese Fragen erfordern eine aktuelle, rechtliche, sozialversicherungsrechtliche, steuerliche und finanzielle Fachberatung. Für die vorliegende Arbeit zeigt sich damit erneut: Rechtliche Wohnsicherung und finanzielle Versorgungssicherheit sind nicht dasselbe.

Fazit

Selbstbestimmung und Lebensqualität entstehen nicht allein dadurch, dass jemand in der bisherigen Wohnung bleibt. Entscheidend ist, ob die Wohnsituation weiterhin sicher, tragbar und in ein unterstützendes Umfeld eingebettet ist. Dies wird ausführlicher im Kapitel 7 beschrieben.

Die Nutzniesung kann bei vorhandenem Wohneigentum das Nutzungsrecht trotz Eigentumsübertragung sichern. Das ZGB gewährt der berechtigten Person weitreichende Nutzungs- und Verwaltungsrechte, verpflichtet sie aber zugleich zur sorgfältigen Bewirtschaftung, zum gewöhnlichen Unterhalt und zur Übernahme verschiedener laufender Kosten. Im Unterschied zum engeren Wohnrecht ermöglicht die Nutzniesung grundsätzlich auch eine Vermietung und den Bezug der Erträge. Sie ist dennoch keine eigenständige Wohnform und löst weder

bauliche Barrieren noch Betreuungs- oder Finanzierungsprobleme. Ihr Potenzial liegt in der Verbindung von Wohnsicherung und Nachlassplanung. Ihre Grenzen liegen in den laufenden Verpflichtungen, der rechtlichen und finanziellen Komplexität, möglichen Familienkonflikten, den Folgen für Ergänzungsleistungen und dem beschränkten Zugang. Ihr Kern liegt somit in einem Abwägungsverhältnis: Die Nutzung wird gesichert, die Flexibilität in Eigentumsfragen nimmt jedoch ab.

Kapitel 4 vertieft nun die Frage, weshalb vertraute Wohn- und Lebenszusammenhänge für viele ältere Menschen eine so grosse Bedeutung besitzen. Die dort dargestellten Ansätze bilden anschliessend die Grundlage für den Vergleich der Wohnformen und die Bewertung der Nutzniessung.

4. Sozialwissenschaftliche Erklärungsansätze zur Bedeutung des Verbleibs im eigenen Zuhause im Alter

Kapitel 3 zeigt, dass Wohnen im Alter räumliche, soziale und persönliche Bedeutung besitzt. Dieses Kapitel fragt nun, weshalb viele ältere Menschen an ihrer vertrauten Wohnumgebung festhalten. Da Lebenslagen und Biografien verschieden sind, gibt es dafür keine einheitliche Erklärung. Vier theoretische Perspektiven machen jedoch zentrale Zusammenhänge sichtbar: Lebenswelt, Sozialraum, Kontinuität sowie Selbstbestimmung.

4.1 Aging in Place: Wunsch und Voraussetzung

Aging in Place bezeichnet den möglichst langen Verbleib in der gewohnten Wohnung und Wohnumgebung, auch wenn gesundheitliche Einschränkungen oder Unterstützungsbedarfe auftreten (Teti & Höpflinger, 2020, S. 8). Gemeint ist damit mehr als dieselbe Adresse. Zum vertrauten Zuhause gehören auch Nachbarschaft, Alltagswege, lokale Angebote und soziale Beziehungen.

Mit zunehmendem Alter kann sich der Aktionsradius verkleinern. Wohnung und unmittelbares Umfeld werden dadurch stärker zum Mittelpunkt des Alltags (Teti & Höpflinger, 2020, S. 2). Eine lange Wohndauer, Erinnerungen und emotionale Bindungen können die Verbundenheit mit dem Wohnort zusätzlich stärken (Hugentobler & Seifert, 2024, S. 90). Das Zuhause wird so zu einem Teil der eigenen Lebensgeschichte.

Dieser Wunsch ist jedoch nicht bei allen Menschen gleich ausgeprägt. Gesundheit, finanzielle Mittel, Beziehungen, Wohnqualität und persönliche Erfahrungen beeinflussen, ob der Verbleib als Sicherheit oder als Belastung erlebt wird. Langfristig tragfähig ist Aging in Place nur, wenn Wohnung, Wohnumfeld und Unterstützung zu den veränderten Bedürfnissen passen. Altersgerechtes Wohnen umfasst deshalb bauliche Bedingungen, erreichbare Infrastruktur sowie soziale und pflegerische Hilfen (Fuchs et al., 2022, S. 47).

Aging in Place bedeutet folglich nicht, um jeden Preis zu bleiben. Selbstbestimmt kann sowohl der Verbleib als auch ein rechtzeitig gewählter Umzug sein. Entscheidend ist, ob eine Person reale Möglichkeiten hat und ihre Wohnsituation an Veränderungen anpassen kann.

4.2 Zentrale theoretische Ansätze zur Erklärung des Verbleibs im eigenen Zuhause

Die folgenden Ansätze betrachten das Zuhause aus unterschiedlichen Blickwinkeln. Die Lebensweltorientierung richtet den Blick auf den gelebten Alltag. Die Sozialraumorientierung erweitert ihn auf Quartier, Beziehungen und Infrastruktur. Die Kontinuitätstheorie erklärt die Verbindung von Biografie und vertrauten Lebensmustern. Autonomie und Selbstbestimmung verdeutlichen schliesslich die Bedeutung eigener Entscheidungen.

4.2.1 Lebensweltorientierung

Lebensweltorientierte Soziale Arbeit setzt bei den konkreten Erfahrungen und Bewältigungsaufgaben des Alltags an. Sie betrachtet Menschen nicht zuerst über Defizite oder institutionelle Zuständigkeiten, sondern fragt, wie sie ihren Alltag erleben, gestalten und bewältigen (Thiersch, 2020, S. 45, 88–89).

Alltägliche Lebenswelten umfassen Orte, Beziehungen, Gewohnheiten und persönliche Deutungen. Für ältere Menschen ist das Zuhause ein wichtiger Teil dieser Lebenswelt. Dort haben sich Routinen entwickelt, Gegenstände und Räume tragen Erinnerungen, und Beziehungen sind mit bestimmten Orten verbunden. Ein Wohnungswechsel betrifft deshalb nicht nur den Wohnraum. Er kann vertraute Abläufe, soziale Kontakte und biografische Bezugspunkte verändern oder unterbrechen (Grunwald & Thiersch, 2022, S. 247–249).

Die Lebensweltorientierung spricht dennoch nicht für das Festhalten an jeder bestehenden Wohnsituation. Thiersch (2020) verbindet die Anerkennung des gelebten Alltags mit der Suche nach einem „gelingenderen Alltag“, also nach einer Lebensgestaltung, die besser bewältigt werden kann (S. 95). Fachlich ist deshalb zu klären, was eine Person bewahren möchte, was sie belastet und welche Veränderungen ihre Lebensführung erleichtern könnten. Unterstützung soll an vorhandenen Ressourcen anknüpfen, ohne Risiken oder neue Bedürfnisse auszublenken.

4.2.2 Sozialraumorientierung

Sozialraum bezeichnet nicht nur ein geografisches Gebiet. Er entsteht auch durch Beziehungen, Nutzungsmöglichkeiten und die persönliche Wahrnehmung eines Ortes. Sozialraumorientierung nimmt deshalb sowohl das Quartier oder Dorf als auch die dort verfügbaren sozialen und materiellen Ressourcen in den Blick (Deinet & Knopp, 2022, S. 685–687).

Die Wohnung bildet in dieser Perspektive eine Ausgangsbasis für soziale Teilhabe. Darunter wird die Zugehörigkeit zu gesellschaftlichen Lebensbereichen sowie der Zugang zu sozialen Kontakten, Angeboten und Ressourcen im Quartier verstanden (Rüssler, 2022, S. 486). Ob ältere Menschen selbstständig einkaufen, medizinische Angebote erreichen, Kontakte pflegen oder Unterstützung erhalten können, hängt wesentlich vom Wohnumfeld ab (Bleck et al., 2015, S. 3). Kricheldorf (2015) betont, dass Wohnung und Wohnquartier zusammengedacht werden müssen, Nachbarschaft und soziale Netzwerke beeinflussen den Zugang zu Ressourcen und gesellschaftlichem Leben (S. 20–21). Für Personen mit eingeschränkter Mobilität oder knappen finanziellen Mitteln gewinnt das nahe Umfeld zusätzlich an Gewicht (Strube et al., 2015, S. 188–189).

Räumliche Nähe schafft jedoch nicht automatisch tragfähige Beziehungen. Auch generationengemischte Wohnprojekte benötigen Organisation, Vermittlung und Gelegenheiten zur Begegnung, wenn aus einem Nebeneinander gegenseitige Unterstützung entstehen soll (Höpflinger, 2025, S. 77). Aus sozialraumorientierter Sicht bedeutet Wohnstabilität daher auch, vertraute Wege, Zugehörigkeit und erreichbare Hilfen zu sichern. Bleiben diese Ressourcen aus, gewährleistet dieselbe Wohnung allein noch keine soziale Teilhabe.

4.2.3 Kontinuitätstheorie

Die Kontinuitätstheorie nach Atchley (1989) geht davon aus, dass Menschen im Alter zentrale Elemente ihrer bisherigen Lebensführung weiterführen möchten. Thiele (2022) unterscheidet innere und äussere Kontinuität. Innere Kontinuität bezieht sich auf Selbstbild, Erfahrungen und Gewohnheiten, äussere Kontinuität auf Beziehungen sowie die soziale und räumliche Umwelt (S. 176–177).

Das vertraute Zuhause kann beide Formen unterstützen. Es erleichtert gewohnte Handlungen und verbindet die Gegenwart mit der eigenen Biografie. Wohndauer, Erinnerungen und emotionale Bindungen können deshalb die Verbundenheit mit der Wohngegend stärken (Hugentobler & Seifert, 2024, S. 234). Kontinuität bedeutet jedoch nicht Unveränderlichkeit. Damit vertraute Lebensmuster erhalten bleiben, sind oft Anpassungen nötig: ein Umbau, zusätzliche Hilfe, eine andere Nutzung der Räume oder auch ein Umzug in die nähere Umgebung. Lehner und Hohgardt (2025) weisen darauf hin, dass ältere Menschen teilweise in nicht mehr in passenden Wohnungen bleiben, weil bestehende Strukturen Stabilität stärker belohnen als Veränderung (S. 1). Kontinuität ist daher dann ein konstruktiver Faktor, wenn sie Sicherheit bietet, ohne notwendige Anpassungen zu verhindern.

4.2.4 Selbstbestimmung

Frick et al. (2018) greifen die von Edward Deci und Richard Ryan entwickelte Selbstbestimmungstheorie auf. Selbstbestimmtes Wohnen bedeutet über Wohnort, Alltag, Privatsphäre und Unterstützung möglichst weitgehend mitentscheiden zu können und nach persönlichen Werten und Bedürfnissen mitzugestalten. Sie schliesst Hilfe nicht aus. Entscheidend ist, ob

ältere Menschen Wahlmöglichkeiten haben, verständlich informiert werden und an Entscheidungen beteiligt bleiben. Autonomie, Kompetenz und soziale Eingebundenheit hängen dabei eng zusammen und gehören zu den grundlegenden psychologischen Bedürfnissen (Frick et al., 2018, S. 15–16, 52–53).

Falls im Alter Unterstützung notwendig wird, muss die Selbstbestimmung dabei nicht zwangsläufig verloren gehen. Entscheidend ist, ob eine Person zwischen Möglichkeiten wählen und den Umfang der Hilfe mitbestimmen kann (AvenirSocial, 2026, S. 13–14). Heger-Laube et al. (2023) zeigen, dass Unterstützung ambivalent erlebt werden kann, wenn sie mit einem befürchteten Verlust von Autonomie verbunden ist (S. 38). Angebote sollten deshalb entlasten, ohne zu bevormunden.

Das eigene Zuhause kann Autonomie fördern, weil es Kontrolle über Tagesablauf, Räume, Besuche und Rückzug ermöglicht. Es garantiert sie aber nicht. Eine unsichere, isolierende oder finanziell nicht mehr tragbare Wohnsituation kann Handlungsspielräume ebenso einschränken wie eine Wohnlösung, die ohne Beteiligung der betroffenen Person festgelegt wird. Entscheidend ist daher nicht nur, ob jemand zu Hause bleiben kann, sondern ob die Person dabei wählen, handeln und die Unterstützung mitgestalten kann. Wohnbezogene Beratung soll deshalb Entscheidungsräume öffnen und auch widersprüchliche Wünsche respektvoll klären.

Fazit

Der Wunsch, im vertrauten Zuhause zu bleiben, entsteht aus dem Zusammenspiel von Alltag, Biografie, Beziehungen, räumlicher Zugehörigkeit und dem Bedürfnis nach eigener Entscheidung. Die Lebensweltorientierung macht verständlich, weshalb Routinen und persönliche Bedeutungen zählen. Die Sozialraumorientierung zeigt, dass Wohnung, Quartier und Unterstützung nicht voneinander getrennt werden können. Die Kontinuitätstheorie erklärt die stabilisierende Wirkung vertrauter Lebensmuster, weist aber zugleich auf notwendige Anpassungen hin. Autonomie und Selbstbestimmung rücken schliesslich die tatsächlichen Wahl- und Gestaltungsmöglichkeiten in den Mittelpunkt.

Für die Bewertung von Wohnarrangements ergeben sich daraus drei Fragen: Erhalten sie vertraute Lebenszusammenhänge? Lassen sie Anpassungen und Unterstützung zu? Und bleibt die betroffene Person an Entscheidungen beteiligt? Wohnstabilität bedeutet unter veränderten Bedingungen handlungsfähig und sozial eingebunden zu bleiben.

Die Nutzniessung kann einen Teil dieser Stabilität sichern, weil sie das Nutzungsrecht trotz Eigentumsübertragung erhält. Sie kann damit äussere Kontinuität und Entscheidungsspielräume unterstützen. Ob daraus tatsächlich ein selbstbestimmtes und tragfähiges Wohnen entsteht, hängt jedoch weiterhin von Wohnung, Kosten, Beziehungen und verfügbarer Hilfe ab. Kapitel 5 vergleicht auf dieser Grundlage ausgewählte Wohnformen und die Nutzniessung anhand der Kriterien Selbstbestimmung und Wohnstabilität.

5. Vergleich von Wohnformen und der Nutzniessung nach

Selbstbestimmung und Wohnstabilität

Die bisherigen Kapitel haben gezeigt, dass eine passende Wohnsituation im Alter mehr umfasst als die Wohnung selbst und ihre Eigentumsform. Sie muss finanziell tragbar, alltagstauglich und in ein erreichbares Unterstützungsnetz eingebettet sein. Dieses Kapitel vergleicht Mietwohnung, Wohneigentum, Alterswohnung beziehungsweise betreutes Wohnen sowie Alters- und Pflegeheim anhand der Kriterien Selbstbestimmung und Wohnstabilität. Die Nutzniessung wird anschliessend als Instrument betrachtet, das den Verbleib im Wohneigentum trotz Eigentumsübertragung sichern kann. Ziel ist keine Rangfolge, sondern eine Einordnung der jeweiligen Stärken und Grenzen.

5.1 Vergleich ausgewählter Wohnformen

Das Wohnangebot im Alter lässt sich grundsätzlich in private, organisierte und institutionelle Wohnformen einteilen. Zum privaten Wohnen gehören Mietwohnungen und selbst genutztes Wohneigentum, wobei benötigte Unterstützung individuell organisiert wird. Organisierte Wohnformen verbinden eine private Wohnung mit altersgerechter Infrastruktur oder festgelegten Dienstleistungen. Institutionelle Wohnformen bieten dagegen eine vertraglich geregelte und umfassende Betreuung oder Pflege (Pro Senectute Schweiz, 2024, S. 5–7).

Diese Einteilung entspricht der Entwicklung, dass ältere Menschen zunehmend länger in einem privaten Haushalt leben und stationäre Einrichtungen vor allem in den letzten betreuungs- und pflegeintensiven Lebensjahren in Anspruch nehmen. Nach dem im Grundlagenpapier ausgewiesenen Datenstand leben über die letzten zehn Jahre 90 Prozent der Menschen ab einem Alter von 65 Jahren zu Hause. Gleichzeitig beurteilt ein grosser Teil der älteren Bevölkerung die eigene Wohnsituation positiv. Diese Zufriedenheit darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass viele Wohnungen bei zunehmenden Einschränkungen zu gross, baulich ungeeignet oder finanziell belastend werden können (Pro Senectute Schweiz, 2024, S. 2–4). Für den Vergleich ist deshalb nicht nur entscheidend, wie viel Selbstbestimmung eine Wohnform im gegenwärtigen Alltag ermöglicht. Ebenso wichtig ist, ob sie langfristig bezahlbar und zugänglich bleibt, ob benötigte Infrastruktur erreichbar ist und ob Unterstützung bei steigendem Bedarf organisiert werden kann. Die Wohnformen werden im Folgenden anhand dieser Bedingungen beurteilt. Die Nutzniessung wird anschliessend gesondert betrachtet, da sie keine eigene Wohnform darstellt, sondern den Verbleib im Wohneigentum rechtlich absichern kann.

5.1.1 Mietwohnung

Eine Mietwohnung bietet einen privaten Rückzugsort und lässt im Alltag meist viel Gestaltungsfreiheit. Im Unterschied zum Wohneigentum erfordert sie kein gebundenes Eigenkapital und entlastet die Mietenden von grösseren Eigentums- und Unterhaltsverpflichtungen. Gerade langjährige Mietverhältnisse können vertraute Routinen, Nachbarschaftskontakte und Ortsbindung erhalten. Damit bestehen gute Voraussetzungen für Selbstbestimmung, solange Wohnung und Umfeld den Bedürfnissen entsprechen.

Ihre Wohnstabilität hängt jedoch wesentlich von den Wohnkosten und vom Mietverhältnis ab. Die Miete stellt für viele Haushalte den grössten regelmässigen Ausgabenposten dar. Das Grundlagenpapier von Pro Senectute Schweiz, weist darauf hin, dass Miet- und Nebenkosten bereits für einen erheblichen Teil der älteren Bevölkerung eine Belastung darstellen. Nach dem dort verwendeten Datenstand konnte mehr als 26 Prozent der alleinstehenden und verheirateten Beziehenden von Ergänzungsleistungen die Mietkosten nicht vollständig innerhalb der geltenden Mietzinsmaxima decken. Auch Personen knapp oberhalb der Anspruchsgrenze können durch steigende Mieten und Nebenkosten unter finanziellen Druck geraten (Pro Senectute Schweiz, 2024, S. 2–3).

Eine langjährig günstige Mietwohnung kann deshalb zunächst hohe Stabilität bieten. Wird sie jedoch ungeeignet oder muss sie verlassen werden, ist eine vergleichbare Wohnung häufig nur zu einem höheren Mietpreis verfügbar. Steigende Mietkosten durch Wohnungsknappheit erschweren besonders Menschen mit begrenzten finanziellen Mitteln den Wechsel in eine kleinere, zentralere oder hindernisfreie Wohnung (SKOS, 2025, S. 4). Ein notwendiger Umzug kann damit gerade jene Wohnkosten erhöhen, die durch eine Verkleinerung eigentlich gesenkt werden sollten.

Hinzu kommt, dass bauliche Veränderungen rechtlich nicht von der Mieterschaft entschieden werden können. Treppen, fehlende Lifte, Schwellen oder ungeeignete Badezimmer können die selbstständige Lebensführung erschweren. Die Mietwohnung ermöglicht viel Selbstständigkeit im Alltag. Ihre Wohnstabilität bleibt jedoch vom Mietverhältnis, vom Wohnungsmarkt und von den finanziellen Möglichkeiten abhängig.

5.1.2 Wohneigentum

Wohneigentum bietet grosse Gestaltungs- und Entscheidungsspielräume. Eigentümer*innen können ihre Wohnräume grundsätzlich selbst nutzen, verändern und an neue Bedürfnisse anpassen. Die vertraute Umgebung, die lange Wohndauer und die Unabhängigkeit von einer Vermieterschaft können ein starkes Gefühl von Sicherheit vermitteln. Entsprechend weisen ältere Menschen im Wohneigentum häufig eine hohe Wohnzufriedenheit und Ortsverbundenheit auf (Hugentobler & Seifert, 2024, S. 82). Diese Stabilität kann jedoch verdecken, dass die Liegenschaft nicht mehr zur aktuellen Lebenssituation passt. Das Grundlagenpapier zeigt, dass viele ältere Menschen in Wohnungen oder Häusern mit drei oder mehr Zimmern leben.

Auch bei einem geplanten Wohnungswechsel steht deshalb häufig die Verkleinerung des Wohnraums im Vordergrund (Pro Senectute Schweiz, 2024, S. 2). Grosse Wohnflächen, Treppen, Gartenarbeit oder ein fehlender Anschluss an den öffentlichen Verkehr können mit zunehmendem Alter belastend werden.

Ob ein Verbleib langfristig möglich ist, sollte deshalb frühzeitig anhand der Zugänglichkeit, der Umgestaltbarkeit und der Einbettung in das Quartier geprüft werden. Eine hindernisfreie Wohnung kann die Selbstständigkeit auch bei eingeschränkter Mobilität erhalten. Gleichzeitig können die Kosten eines Umbaus oder eines Umzugs dazu führen, dass notwendige Veränderungen aufgeschoben werden (Pro Senectute Schweiz, 2024, S. 4–5). Lehner und Hohgardt (2025) zeigen ebenfalls, dass ältere Eigentümer*innen häufig in nicht mehr optimal passenden Wohnsituationen verbleiben, da steuerliche oder finanzielle Hürden einen Wechsel in eine altersgerechte Wohnform unattraktiv machen (S. 61).

Ein konstruktives Szenario besteht darin, das Wohneigentum anders zu nutzen. Ein Einfamilienhaus kann beispielsweise durch einen Umbau, einen Anbau, eine Aufstockung oder eine zusätzliche Wohneinheit ergänzt werden. Die ältere Person kann dadurch in eine hindernisarme Kleinwohnung auf demselben Grundstück ziehen, während das grössere Haus von Angehörigen oder einer anderen Partei genutzt wird. Eine solche Lösung ermöglicht es, im vertrauten Wohnumfeld zu bleiben und die Wohnsituation zugleich an veränderte Bedürfnisse anzupassen (Pro Senectute Schweiz, 2024, S. 7). Ihre Umsetzbarkeit hängt jedoch von baulichen, rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen ab.

Wohneigentum schafft somit eine hohe rechtliche Wohnstabilität und weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten. Es bleibt aber nur dann langfristig tragfähig, wenn Unterhalt, Hypothek, Steuern, Versicherungen und notwendige Anpassungen finanziert werden können. Eigentum allein garantiert weder Hindernisfreiheit noch eine gute Erreichbarkeit oder verfügbare Unterstützung. Auch eine frühzeitige Nachfolgeplanung oder Nutzniessung kann diese praktischen Bedingungen nicht ersetzen.

5.1.3 Alterswohnung und betreutes Wohnen

Alterswohnungen und betreute Wohnangebote gehören zu den organisierten Wohnformen zwischen vollständig privatem Wohnen und stationärer Versorgung. Ihre Bedeutung nimmt zu, weil ältere Menschen länger selbstständig leben, gleichzeitig aber mehr Sicherheit und erreichbare Unterstützung wünschen. Diese Angebote sind nicht einheitlich ausgestaltet und reichen von einer hindernisfreien Alterswohnung ohne feste Dienstleistungen bis zu Wohnformen mit Grundversorgung, Notruf und individuell wählbaren Unterstützungsangeboten (Pro Senectute Schweiz, 2024, S. 6–7; Teti & Höpflinger, 2020, S. 18).

Eine Alterswohnung ist in der Regel eine kleine, hindernisfreie Wohnung. Idealerweise liegt sie in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Diese Bedingungen unterstützen die selbstständige Lebensführung auch bei

abnehmender Mobilität. Benötigte Betreuung, Haushaltshilfe oder Pflege müssen bei einer reinen Alterswohnung jedoch grundsätzlich selbst organisiert werden (Pro Senectute Schweiz, 2024, S. 6).

Beim betreuten Wohnen beziehungsweise bei einer Alterswohnung mit organisierten Dienstleistungen wird die private Wohnung durch ein festgelegtes Grundangebot ergänzt. Dazu können eine Kontaktstelle, eine Ansprechperson mit Präsenzzeiten oder eine 24-Stunden-Notfallabdeckung gehören. Für dieses Grundangebot wird in der Regel eine monatliche Pauschale erhoben. Weitere Leistungen, beispielsweise Haushaltshilfe, Mahlzeiten, Betreuung oder Pflege, werden nach Bedarf organisiert und zusätzlich verrechnet (Pro Senectute Schweiz, 2024, S. 6).

Der wesentliche Vorteil liegt in der Verbindung von Privatheit und Sicherheit. Die Bewohnerinnen und Bewohner verfügen über eine eigene Wohnung und können ihren Alltag weitgehend selbst gestalten. Gleichzeitig sind Ansprechpersonen und Hilfe leichter erreichbar. Das kann die Wohnstabilität erhöhen, weil Unterstützung schrittweise ergänzt werden kann, ohne dass bei jeder Veränderung ein erneuter Umzug notwendig wird (Hugentobler & Seifert, 2024, S. 111–112).

Diese Wohnformen haben jedoch auch Grenzen. Die monatliche Grundpauschale wird unabhängig davon anfallen, wie stark die angebotenen Leistungen tatsächlich genutzt werden. Zusätzlich benötigte Hilfe erhöht die Kosten weiter. Vor einem Einzug muss deshalb geklärt werden, welche Leistungen im Grundangebot enthalten sind, welche separat bezahlt werden und ob Betreuung und Pflege auch bei einem deutlich höheren Bedarf verfügbar bleiben.

Der Umzug in eine Alterswohnung verändert zudem die bisherige Lebenswelt. Bei der Wahl sind daher die Nähe zu wichtigen Bezugspersonen, die Erreichbarkeit der täglichen Infrastruktur und das Vertrauen mit dem Wohnumfeld entscheidend (Pro Senectute Schweiz, 2024, S. 5). Erfolgt der Wechsel rechtzeitig und freiwillig, kann er Selbstbestimmung und Wohnstabilität stärken. Wird er erst unter Zeitdruck notwendig, bleiben dagegen häufig weniger Wahlmöglichkeiten.

Alterswohnungen und betreutes Wohnen können Selbstständigkeit, Sicherheit und Unterstützung gut miteinander verbinden. Ihr Potenzial hängt jedoch von der Lage, der finanziellen Tragbarkeit, der Transparenz des Leistungsangebots und seiner Anpassbarkeit bei steigendem Unterstützungsbedarf ab.

5.1.4 Alters- und Pflegeheim

Alters- und Pflegeheime werden in die Kategorie institutionelles Wohnen eingeordnet. Sie richten sich insbesondere an Menschen, die umfassende Pflege benötigen oder auf einen begleiteten und strukturierten Alltag angewiesen sind. Grundlage ist ein Heimvertrag, der eine kontinuierliche Versorgung während 24 Stunden einschliesst (Pro Senectute Schweiz, 2024, S. 7).

Der Eintritt erfolgt heute meist erst in einem hohen Lebensalter. Ende 2023 lebten in der Schweiz 92'626 Personen in einer solchen Einrichtung, drei Viertel der Bewohner*innen waren mindestens 80 Jahre alt. Die Aufenthaltsdauer fällt unterschiedlich aus. Bei 50 Prozent der beherbergten Personen dauerte der Aufenthalt weniger als ein Jahr, während 14 Prozent fünf Jahre oder länger in einem Alters-Pflegeheim lebten. Im Durchschnitt betrug die Aufenthaltsdauer 822 Tage beziehungsweise rund zwei Jahre und zwei Monate (Bundesamt für Statistik [BFS], 2025, S. 26–27) Gleichzeitig leben auch Menschen über 90 Jahre häufiger zu Hause als früher. Ein Heimeintritt erfolgt daher häufig erst, wenn der Pflegebedarf, die fehlende Unterstützung oder die finanzielle und organisatorische Situation einen Verbleib zu Hause nicht mehr zulassen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von ungefähr zweieinhalb Jahren unterstreicht, dass sich das institutionelle Wohnen zunehmend auf die letzten, pflegeintensiven Lebensjahre konzentriert (Pro Senectute Schweiz, 2024, S. 3, 5).

Der Vorteil dieser Wohnform liegt in der hohen Versorgungssicherheit. Pflege, Betreuung, Verpflegung und Hilfe im Alltag sind dauerhaft verfügbar. Bei einer gesundheitlichen Verschlechterung können Fachpersonen unmittelbar reagieren. Auch soziale Kontakte und gemeinsame Aktivitäten können erleichtert werden. Für Menschen, deren Versorgung zu Hause nicht mehr zuverlässig gewährleistet werden kann, kann der Eintritt deshalb die tatsächliche Sicherheit und Lebensqualität erhöhen. Eine kleinere institutionelle Alternative bilden Pflegewohngruppen. Dabei leben meist acht bis zwölf Personen in einer Grosswohnung, die stärker an die räumlichen und sozialen Qualitäten einer Familienwohnung angelehnt ist. Auch hier besteht eine umfassende 24-Stunden-Versorgung. Diese Form kann insbesondere für Menschen mit Demenz oder anderen besonderen Bedürfnissen geeignet sein (Pro Senectute Schweiz, 2024, S. 7).

Gleichzeitig ist der Alltag in einem Heim stärker institutionell geregelt als in einer Privatwohnung. Mahlzeiten, Pflegeabläufe, Raumnutzung und Tagesstruktur lassen sich nicht vollständig individuell bestimmen. Der Umzug geht ausserdem meist mit dem Verlust der bisherigen Wohnung und einer Veränderung des sozialen Umfelds einher. Wie stark Selbstbestimmung eingeschränkt wird, hängt jedoch wesentlich von der Ausgestaltung der Einrichtung ab. Persönliche Rückzugsräume, flexible Abläufe, Wahlmöglichkeiten, die Beteiligung an Entscheidungen und die Pflege bestehender Beziehungen können Autonomie und Lebensqualität auch in der stationären Versorgung fördern (Zirves, 2024, S. 137–139).

Das Alters- und Pflegeheim bietet somit eine hohe Betreuungs- und Versorgungstabilität, sichert jedoch nicht die Kontinuität des bisherigen Wohnortes. Es kann eine passende und selbstbestimmte Wohnentscheidung sein, wenn ein Verbleib zu Hause nicht mehr sicher oder nicht mehr gewünscht ist. Entscheidend ist, dass der Eintritt möglichst vorbereitet, verständlich besprochen und gemeinsam mit der älteren Person gestaltet wird.

5.1.5 Nutzniessung als Instrument der Wohnsicherung

Die Nutzniessung ist keine eigene Wohnform. Sie kommt zum Einsatz, wenn eine Liegenschaft übertragen wird, die bisherige Eigentümerschaft aber ein umfassendes Nutzungsrecht behält. Die berechtigte Person darf die Liegenschaft weiterhin selbst bewohnen oder vermieten. Dadurch lassen sich Nachfolgeplanung und der Verbleib in der vertrauten Umgebung miteinander verbinden (SVBB, 2021, S. 1–2).

Für die Wohnstabilität ist diese Möglichkeit bedeutsam: Die Nutzung bleibt trotz Eigentumswechsel grundbuchlich gesichert. Vertraute Räume, Alltagswege und Nachbarschaftskontakte können erhalten werden. Die Möglichkeit zur Vermietung schafft zudem Spielraum, falls später ein Umzug notwendig wird. Zugleich verändert sich die Selbstbestimmung in Eigentumsfragen. Über einen Verkauf oder andere Verfügungen entscheidet die neue Eigentümerschaft, bei Umbauten, grösseren Investitionen oder einer späteren Veräusserung können unterschiedliche Interessen aufeinandertreffen (vgl. Kap. 3.3.2).

Auch die finanziellen und familiären Folgen sind anspruchsvoll. Nutzniessungsberechtigte tragen grundsätzlich den gewöhnlichen Unterhalt, die Bewirtschaftung sowie bestimmte Zinsen, Steuern und Abgaben. Die Übertragung kann erb-, steuer- und sozialversicherungsrechtliche Folgen auslösen. Deshalb müssen Kosten, Entscheidungsrechte, Renovationen, ein möglicher Auszug und das Verhältnis zu weiteren Erbberechtigten vorab klar geregelt werden (SVBB, 2021, S. 1, 5; Voser Rechtsanwälte, 2018, S. 2).

Die Nutzniessung ist mit klaren Grenzen verbunden. Sie sichert zwar das Nutzungsrecht an der Liegenschaft, löst jedoch weder bauliche, finanzielle noch soziale Probleme. In der hier untersuchten Form setzt sie zudem übertragbares Wohneigentum voraus und steht daher nur einem begrenzten Personenkreis offen. Ob sie Wohnstabilität und Selbstbestimmung tatsächlich fördert, hängt davon ab, ob die gesamte Wohn- und Lebenssituation langfristig tragfähig bleibt.

5.2 Vergleichende Einordnung aus Sicht der Sozialen Arbeit

Keine der oben beschriebenen Wohnformen fördert Selbstbestimmung und Wohnstabilität unter allen Bedingungen gleichermassen. Die Mietwohnung bietet viel Freiheit im Alltag, bleibt jedoch vom Wohnungsmarkt abhängig. Wohneigentum kann bei ungeeigneter Lage, hohen Kosten oder baulichen Hindernissen zur Belastung werden. Alterswohnungen und betreute Angebote verbinden Privatheit mit Unterstützung, verlangen jedoch meist einen

Wohnwechsel. Alters- und Pflegeheime sichern Betreuung und Pflege, gehen jedoch mit einer stärkeren institutionellen Gestaltung des Alltags einher.

Die Nutzniessung nimmt eine Sonderstellung ein. Sie kann bei vorhandenem Wohneigentum die Nutzung des vertrauten Zuhauses über die Eigentumsübertragung hinaus sichern und damit biografische und sozialräumliche Kontinuität unterstützen. Gegenüber den anderen Arrangements stärkt sie vor allem die rechtliche Dimension der Wohnstabilität. Ob daraus tatsächlich ein selbstbestimmtes Leben entsteht, entscheidet sich jedoch an denselben Bedingungen wie bei jeder anderen Wohnsituation: Eignung der Wohnung, finanzielle Tragbarkeit, erreichbare Versorgung, soziale Beziehungen und die Möglichkeit, auf Veränderungen zu reagieren.

Aus Sicht der Sozialen Arbeit ist deshalb nicht die vermeintlich beste Wohnform entscheidend, sondern die passende und informierte Entscheidung der betroffenen Person. Zu klären sind ihre Wünsche, Ressourcen, Risiken und ihr Unterstützungsbedarf. Zudem die Frage, wie freiwillig die vorhandenen Optionen tatsächlich sind (AvenirSocial, 2026, S. 11–12). Die Soziale Arbeit ersetzt dabei weder Rechts- noch Steuerberatung. Sie kann jedoch Zielkonflikte sichtbar machen und den Zugang zu spezialisierten Stellen erleichtern. Kapitel 6 vertieft diese Aufgaben an den Schnittstellen von Wohnen, Recht, Pflege und sozialer Unterstützung.

6. Nutzniessung in der Praxis der Sozialen Arbeit

Kapitel 5 hat gezeigt, dass die Nutzniessung das Recht auf Nutzung einer Liegenschaft sichern kann, aber noch keine tragfähige Wohnsituation garantiert. Ob der Verbleib im vertrauten Zuhause langfristig gelingt, hängt von den finanziellen Mitteln, Gesundheit, Unterstützung und familiären Beziehungen ab. Für die Soziale Arbeit stellt sich deshalb nicht die Frage, ob sie eine Nutzniessung empfehlen soll. Ihre Aufgabe besteht darin, die gesamte Lebens- und Wohnsituation mit der betroffenen Person zu klären, Risiken sichtbar zu machen und den Zugang zu den zuständigen Fachstellen zu ermöglichen.

6.1 Fachlicher Auftrag und Grenzen

Wohnen prägt Alltag, Privatsphäre, soziale Beziehungen und gesellschaftliche Teilhabe. Deshalb gehört die Wohnsituation älterer Menschen zum Gegenstand Sozialer Arbeit, auch wenn die Nutzniessung selbst ein rechtliches Instrument ist. Aner und Karl (2010) betonen zudem, dass Soziale Arbeit im Alter individuelle, soziale und sozialpolitische Faktoren miteinander verbindet und dafür unter anderem Beratung, Case Management und Netzwerkarbeit nutzt (S. 10).

Ausgangspunkt ist der Wille der älteren Person. Ein Verbleib zu Hause darf weder als selbstverständlich noch als grundsätzlich beste Lösung gelten. Ebenso wenig darf ein Umzug allein mit gesundheitlichen Risiken begründet und über den Kopf der betroffenen Person hinweg

entschieden werden. Fachpersonen sollen verständliche Informationen bereitstellen, verschiedene Möglichkeiten besprechen und eine möglichst freie Entscheidung unterstützen. Dazu gehört, Ambivalenzen auszuhalten: Ein Haus kann Sicherheit und Zugehörigkeit vermitteln und zugleich zu gross, teuer oder beschwerlich geworden sein.

Bei einer geplanten Eigentumsübertragung ist zunächst zu klären, was die Person damit erreichen möchte. Geht es um den lebenslangen Verbleib, um finanzielle Entlastung, um die Nachfolge innerhalb der Familie oder um mehrere Ziele? Ebenso wichtig sind die Alltagstauglichkeit der Liegenschaft, die laufenden Kosten, das Unterstützungsnetz und mögliche Veränderungen bei Krankheit oder Pflegebedarf. Heger-Laube et al. (2023) unterstreichen, dass Altersarbeit individuelle Bedürfnisse erfassen und nicht lediglich vorhandene Angebote vermitteln soll (S. 136).

Die fachliche Zuständigkeit hat klare Grenzen. Ohne entsprechende Zusatzqualifikation übernimmt die Soziale Arbeit keine verbindliche Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Sie kann jedoch erkennen, wann solche Abklärungen nötig sind. Ihre besondere Leistung liegt darin, die einzelnen Fachfragen wieder mit dem Alltag und den Zielen der Person zu verbinden.

6.2 Zentrale Schnittstelle der Wohnsicherung

Die Nutzniessung betrifft mehrere Lebensbereiche gleichzeitig. Eine tragfähige Begleitung muss deshalb über die rechtliche Absicherung hinausgehen und soziale, finanzielle, gesundheitliche und familiäre Bedingungen zusammen betrachten.

6.2.1 Wohnen und soziale Ungleichheit

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, aber passende Wohnmöglichkeiten sind ungleich verteilt. Steigende Wohnkosten und Wohnungsknappheit schränken besonders bei geringen finanziellen Mitteln die Wahlfreiheit ein (SKOS, 2025, S. 3). Auch im Alter bestimmen Einkommen und Vermögen wesentlich mit, welche Wohnwünsche verwirklicht werden können (Hugentobler & Seifert, 2024, S. 78).

In dieser Arbeit setzt die Nutzniessung übertragbares Wohneigentum voraus und steht damit nur einem Teil der älteren Bevölkerung offen. Selbst bei vorhandenem Eigentum können Hypothekarzinsen, Unterhalt, Steuern, Versicherungen und notwendige Umbauten die finanzielle Tragbarkeit gefährden. Ein im Grundbuch gesichertes Nutzungsrecht hilft wenig, wenn die laufenden Belastungen dauerhaft nicht mehr bezahlt werden können.

Für die Soziale Arbeit bedeutet dies, nicht nur nach dem Rechtsstatus der Liegenschaft zu fragen, sondern auch nach Bezahlbarkeit, Hindernissen, Erreichbarkeit und sozialer Einbindung. So wird sichtbar, ob die Nutzniessung tatsächliche Wohnstabilität schafft oder lediglich den Verbleib in einer zunehmend unpassenden Situation verlängert.

6.2.2 Recht, Finanzen und Familie

Bereits ein zu tief angesetzter Übernahmepreis kann spätere Ansprüche und Konflikte auslösen (Can et al., 2021, S. 1121–1122). Vor einer Entscheidung müssen insbesondere der Umfang des Nutzungsrechts, die Verteilung der Kosten, die Finanzierung grösserer Reparaturen, der Umgang mit bestehenden Hypotheken und die Folgen eines späteren Auszugs geklärt werden. Hinzu kommen mögliche Auswirkungen auf Einkommens-, Vermögens-, Schenkungs-, Erbschafts- und Grundstückgewinnsteuern (Kantonales Steueramt Zürich, 2017, S. 1). Die konkrete Beurteilung hängt vom Einzelfall ab, insbesondere steuerliche Folgen können kantonal unterschiedlich ausfallen. Die Eigentumsübertragung verändert ausserdem die Rollen innerhalb der Familie. Die ältere Person bleibt nutzungsberechtigt, während ein Kind oder eine andere Person Eigentümerin beziehungsweise Eigentümer wird. Bei Umbauten, Investitionen, Vermietung oder Verkauf können unterschiedliche Interessen entstehen. Voser Rechtsanwälte (2018) empfehlen deshalb, Wohnbedürfnisse, Familienverhältnisse, Vermögensstruktur und Nachfolgeplanung gemeinsam zu prüfen (S. 3).

Die Soziale Arbeit kann einen fairen Entscheidungsprozess unterstützen. Sie kann darauf achten, dass die ältere Person die Tragweite der Regelung versteht, genügend Zeit erhält und ihre Wünsche ohne familiären Druck äussern kann. Bei Spannungen kann sie Gespräche strukturieren oder eine geeignete Beratungs- beziehungsweise Mediationsstelle vermitteln. Die rechtliche Gestaltung bleibt jedoch Aufgabe der dafür qualifizierten Fachpersonen.

6.2.3 Gesundheit, Betreuung und Pflege

Gesundheitliche Veränderungen können eine bisher passende Wohnsituation rasch infrage stellen. Sind Wohnung und Wohnumfeld nicht an veränderte Bedürfnisse angepasst, erhöht sich die Institutionalisierungsgefahr, eine Heimunterbringung lässt sich unter ungünstigen Wohnbedingungen teilweise nicht vermeiden (Kibele & Teti, 2022, S. 4). Für einen langfristigen Verbleib zu Hause müssen daher nicht nur Eigentums- und Nutzungsrechte, sondern auch die praktische Versorgung geklärt sein. Dazu gehören ein hindernisarmes Wohnumfeld, erreichbare Dienstleistungen, Unterstützung im Haushalt, Betreuung, Pflege und Lösungen für Notfälle. Fuchs et al. (2022) verstehen altersgerechtes Wohnen entsprechend als Zusammenspiel von Wohnung, Infrastruktur und sozialen sowie pflegerischen Angeboten (S. 47). Die Nutzniessung kann dafür Zeit und rechtliche Sicherheit schaffen, stellt aber keine Versorgung bereit. Es muss deshalb frühzeitig geklärt werden, welche Hilfe bereits besteht, wer sie zuverlässig leisten kann und was bei zunehmendem Pflegebedarf oder beim Ausfall von Angehörigen geschieht. Ebenso wichtig ist die finanzielle Tragbarkeit der benötigten Leistungen. Unabhängige Informations-, Abklärungs- und Beratungsstellen stärken dabei die Wahlfreiheit älterer Menschen (Heger-Laube et al., 2023, S. 137).

An dieser Schnittstelle übernimmt die Soziale Arbeit vor allem eine koordinierende Funktion. Sie bringt die Sicht der betroffenen Person in die Zusammenarbeit mit Pflege, Medizin, Wohnberatung und weiteren Diensten ein und achtet darauf, dass neben Sicherheit auch

Selbstbestimmung und Alltag berücksichtigt werden. Der Verbleib zu Hause darf dabei nicht zum alleinigen Ziel werden. Auch ein rechtzeitig gewählter Umzug kann selbstbestimmt sein.

6.2.4 Soziale Beziehung und Unterstützung

Nachbarschaftskontakte, lokale Angebote und erreichbare Bezugspersonen können den Alltag erleichtern und die Wohnzufriedenheit stärken. Der Age Report zeigt, gerade wenn sich der Bewegungsradius verkleinert, gewinnt das unmittelbare Wohnumfeld als Ort sozialer Kontakte und gegenseitiger Hilfe an Bedeutung (Seifert, 2024, S. 132–136).

Menschen ohne betreuende Familienangehörige können besonders dann verletzlich werden, wenn praktische und emotionale Hilfe gleichzeitig fehlt (Heger-Laube et al., 2023, S. 140). Für die Nutznutzung ist dieser Zusammenhang besonders wichtig. Sie kann die Nutzung der Liegenschaft rechtlich sichern, gewährleistet jedoch keine Betreuung im Alltag. Aus sozialarbeiterischer Sicht sollte eine Eigentumsübertragung an Angehörige deshalb nicht mit der unausgesprochenen Erwartung verbunden werden, dass diese später selbstverständlich Betreuungsaufgaben übernehmen (Heger-Laube et al., 2023, S. 127). Ältere Menschen sind dabei nicht nur Empfängerinnen und Empfänger von Unterstützung, sondern engagieren sich selbst häufig für andere. Gemäss dem *Freiwilligen-Monitor Schweiz 2025* leisten 71 Prozent der Personen ab 65 Jahren formelle oder informelle Freiwilligenarbeit. In der gesamten Wohnbevölkerung ab 15 Jahren beträgt dieser Anteil 66 Prozent (Fischer et al., 2025, S. 150–151).

Informelle Unterstützung kann professionelle Angebote jedoch nicht ersetzen, wenn regelmässige Betreuung oder Pflege benötigt wird. Zudem müssen Hilfeleistungen freiwillig bleiben und für Angehörige, Nachbar*innen und freiwillig Engagierte dauerhaft tragbar sein. Ein Unterstützungsarrangement ist daher nur verlässlich, wenn Aufgaben, Verfügbarkeit und Grenzen der beteiligten Personen offen geklärt werden (Heger-Laube et al., 2023, S. 43).

Für die Soziale Arbeit ergibt sich daraus eine Vernetzungs- und Koordinationsaufgabe. Gemeinsam mit der älteren Person erfasst sie vorhandene Beziehungen und Angebote, erkennt Versorgungslücken und vermittelt bei Bedarf professionelle Unterstützung. Im Zusammenhang mit einer Nutznutzung ist insbesondere zu prüfen, ob neben dem rechtlich gesicherten Verbleib auch die notwendige Hilfe im Alltag langfristig verfügbar ist. Entscheidend ist nicht die Grösse des Netzwerks, sondern ob die Unterstützung den Wünschen der Person entspricht, verbindlich vereinbart ist und auch bei Veränderungen trägt (Heger-Laube et al., 2023, S. 137–138, 140).

Fazit

Die Nutznutzung ist für die Soziale Arbeit relevant, weil sie rechtliche Wohnsicherung mit Fragen des Alltags, der Familie, der Finanzierung und der Versorgung verbindet. Ihre Stärke liegt darin, die Nutzung einer Liegenschaft trotz Eigentumsübertragung zu schützen. Ihre Grenze liegt darin, dass sie weder eine passende Wohnung noch Betreuung, Pflege oder soziale Einbindung garantiert.

Sozialarbeiterisches Handeln setzt deshalb nicht bei der Empfehlung eines bestimmten Rechtsinstruments an. Es klärt Ziele und Bedürfnisse, stärkt die Beteiligung der älteren Person, erkennt Risiken und koordiniert die nötigen Fachstellen. Dabei muss offenbleiben, ob der Verbleib, eine Anpassung der bisherigen Wohnsituation oder ein freiwilliger Umzug die tragfähigste Lösung darstellt.

Kapitel 7 überführt diese fachliche Einordnung in konkrete Handlungsschritte für Beratung, Vernetzung und vorausschauende Wohnplanung.

7. Handlungsempfehlungen für die Soziale Arbeit

Kapitel 6 hat gezeigt, dass die Nutzniessung ein Nutzungsrecht sichern kann, aber noch keine tragfähige Wohnsituation garantiert. Die folgenden Handlungsansätze übertragen diese Erkenntnisse in ein fachlich begründetes Vorgehen. Ausgangspunkt ist nicht die Nutzniessung, sondern die Frage, welche Wohnlösung den Zielen und Lebensbedingungen der älteren Person am besten entspricht.

Diese Szenarien kommen erst zur Anwendung, wenn der Sozialen Arbeit ein konkreter Fall zur weiteren Bearbeitung und Abklärung zugewiesen wird, da in der Regel keine freiwilligen sozialarbeiterischen Angebote bestehen.

7.1 Empfehlungen einer vorausschauenden Wohnberatung

Wohnfragen sollten möglichst bearbeitet werden, bevor eine Situation ein schnelles Handeln bedingt und die Wahlmöglichkeiten einschränkt. Anlass können die Pensionierung, erste Mobilitätseinschränkungen, steigende Wohnkosten, der Tod einer nahestehenden Person oder Überlegungen zur Vermögensnachfolge sein. Heger-Laube et al. (2023) nennen Prävention, Information und die wiederholte Einschätzung der eigenen Situation als wichtige Voraussetzungen, um Unterstützungsbedarf früh zu erkennen (S. 132). Frühzeitige Beratung bedeutet jedoch nicht, ältere Menschen zu einem Umzug oder zu einer Eigentumsübertragung zu drängen. Sie schafft Zeit, um Wünsche zu klären, Alternativen zu prüfen und Entscheidungen vorzubereiten.

Die Beratung soll alle angemessenen Handlungsoptionen gleichermassen berücksichtigen. Ein Verbleib im bisherigen Zuhause, eine Wohnungsanpassung, zusätzliche Unterstützung oder ein freiwilliger Umzug können gleichermassen geeignet sein. Weinhardt (2022) versteht Beratung als wertschätzenden Reflexionsraum, in dem komplexe Fragen der Lebensführung bearbeitet werden können, ohne das Ergebnis vorwegzunehmen (S. 597, 606). Fachpersonen sollen daher nicht die aus ihrer Sicht vernünftigste Lösung durchsetzen, sondern die ältere Person dabei unterstützen, Folgen abzuwägen und eine eigene Entscheidung zu treffen.

Dafür müssen Informationen verständlich, schrittweise und auf die konkrete Situation bezogen, vermittelt werden. Der Berufskodex verpflichtet die Soziale Arbeit, Selbstbestimmung, Partizipation und soziale Teilhabe zu fördern. Er verlangt zudem Transparenz über Möglichkeiten und Grenzen einer Intervention sowie die Zustimmung der betroffenen Person vor weiterführenden Schritten (AvenirSocial, 2026, S. 20). Bei Fragen zur Nutzniessung bedeutet dies eine klare Rollenabgrenzung: Die Soziale Arbeit klärt den Alltag, strukturiert den Entscheidungsprozess und vermittelt geeignete Fachstellen.

7.2 Begleitung und Beratung bei der Wohnabklärung

7.2.1 Partizipative Erfassung der Wohn- und Lebenslage

Eine fundierte Wohnberatung braucht mehr als eine Liste baulicher Mängel. Die Abklärung sollte als partizipative sozialdiagnostische Einschätzung verstanden werden. Soziale Diagnostik in der Altenhilfe ist mehrdimensional und berücksichtigt die Person, ihre Beziehungen, ihre materiellen Möglichkeiten sowie den zeitlichen und räumlichen Kontext. Die Innenperspektive der älteren Person muss dabei systematisch zur Geltung kommen, die Einschätzung erfolgt dialogisch und nicht über ihren Kopf hinweg (Nauerth, 2022, S. 542–543).

Zu erfassen sind zunächst die Ziele und Bedeutungen: Was verbindet die Person mit ihrem Zuhause? Was möchte sie bewahren und was belastet sie? Danach werden die Bedingungen des Alltags betrachtet. Dazu gehören die Zugänglichkeit und Grösse der Wohnung, Treppen und weitere Hindernisse, Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Verkehr, medizinische Versorgung und soziale Kontakte. Ebenso wichtig sind Einkommen, Vermögen, Hypotheken, Unterhaltskosten und mögliche Ausgaben für Umbau, Betreuung oder Pflege. Gesundheitliche Einschränkungen und absehbare Veränderungen werden einbezogen, ohne die Person auf Defizite zu reduzieren. Schliesslich sind das familiäre und nachbarschaftliche Netz, professionelle Hilfen sowie Eigentums- und Nutzungsverhältnisse zu klären. Hilfreich können zudem diese zwei diagnostischen Instrumente sein, eine Netzwerkkarte oder eine Biografische Timeline. Die Netzwerkkarte macht familiäre, freundschaftliche, nachbarschaftliche und professionelle Beziehungen sichtbar. Sie entsteht gemeinsam mit der älteren Person und zeigt nicht nur vorhandene Hilfe, sondern auch Lücken, Überlastungen und Abhängigkeiten. Eine Biografische Timeline stellt wichtige Lebensphasen, Ereignisse, Wohnorte und Beziehungen in zeitlicher Reihenfolge grafisch dar. Sie wird gemeinsam mit der älteren Person erstellt und hilft ihr, die eigene Lebensgeschichte zu erzählen sowie die Bedeutung bestimmter Räume, Routinen und Beziehungen zu erkennen. Sie ist kein Test, sondern eine Gesprächshilfe zur Vorbereitung weiterer Entscheidungen (Pantuček-Eisenbacher, 2022, S. 592–593).

Die Ergebnisse sollten gemeinsam zusammengefasst werden. Dabei ist zwischen überprüfbaren Fakten und den Einschätzungen der Beteiligten zu unterscheiden. Diese Trennung verhindert, dass Vermutungen über die Familie, die Gesundheit oder die Entscheidungsfähigkeit unbemerkt zu Tatsachen erklärt werden. Sie entspricht zugleich der berufsethischen Pflicht,

Entscheidungen nachvollziehbar zu begründen und fachgerecht zu dokumentieren (AvenirSocial, 2026, S. 19–20).

7.2.2 Aufsuchende und niederschwellige Beratung

Gerull (2022) beschreibt, nicht alle älteren Menschen erreichen eine Beratungsstelle selbst. Eingeschränkte Mobilität, fehlender öffentlicher Verkehr, Scham, Unsicherheit oder ein unübersichtliches Hilfesystem können den Zugang erschweren. In solchen Situationen kann ein freiwilliger Hausbesuch sinnvoll sein. Er ermöglicht, die Wohnsituation im Alltag zu sehen, Hindernisse gemeinsam zu besprechen und Menschen zu erreichen, die ein klassisches Beratungsangebot kaum nutzen würden. Hausbesuche wird als Form aufsuchender Sozialer Arbeit beschrieben, die unter anderem die selbstständige Lebensführung, soziale Integration und den Verbleib im eigenen Wohnraum unterstützen kann (S. 705–708).

Ein Hausbesuch greift jedoch in die Privatsphäre ein. Anlass, Ziel und Umfang müssen deshalb vorab erklärt und mit der Person vereinbart werden. Die Beratung darf nicht als verdeckte Kontrolle gestaltet sein. Es wird nur erhoben, was für den geklärten Auftrag notwendig ist, und die Person entscheidet, wer am Gespräch teilnimmt. Der Berufskodex verlangt transparentes, vertrauliches und verhältnismässiges Handeln sowie die Zustimmung der begleiteten Person (AvenirSocial, 2026, S. 19–20).

Aufsuchende Beratung ist besonders nützlich, wenn bauliche Anpassungen geprüft, Unterstützungsabläufe verstanden oder widersprüchliche Einschätzungen geklärt werden sollen. Sie ersetzt aber nicht automatisch weitere Fachabklärungen. Für die Beurteilung eines Umbaus, der Pflegebedürftigkeit oder der finanziellen Tragbarkeit sind je nach Situation Wohnberatung, Ergotherapie, Pflege, Medizin oder Finanzberatung einzubeziehen.

7.3 Begleitung komplexer Wohnentscheidungen

7.3.1 Realistische Möglichkeiten vergleichen

Nach der Vorabklärung werden mehrere realistische Möglichkeiten entwickelt. Neben dem Verbleib ohne Veränderung können kleinere Anpassungen, ein grösserer Umbau, ambulante Hilfe, eine teilweise Vermietung, ein Umzug im Quartier, betreutes Wohnen oder eine stationäre Lösung geprüft werden. Bei Wohneigentum kommen zusätzlich Verkauf, Wohnrecht oder Nutzniessung in Betracht. Eine Variante sollte nicht allein deshalb bevorzugt werden, weil sie vertraut oder rechtlich möglich ist.

Für den Vergleich eignen sich einheitliche Kriterien: der Wille der Person, ihre Selbstbestimmung im Alltag, die rechtliche Sicherheit, die finanzielle Tragbarkeit, die Eignung von Wohnung und Umfeld, die Verfügbarkeit von Unterstützung sowie die Anpassbarkeit bei steigendem Bedarf. Die Kriterien werden von der älteren Person gewichtet. So kann für eine Person

die Nähe zur Nachbarschaft wichtiger sein als die Wohnfläche, während für eine andere Hindernisfreiheit oder finanzielle Entlastung im Vordergrund steht.

Eine einfache Entscheidungstabelle kann das Gespräch strukturieren. Sie ist als eigene Orientierungshilfe zu verstehen und nicht als validiertes diagnostisches Instrument:

Kriterium	Gewichtung für die Person (hoch-mittel-wenig)	Option 1	Option 2	Option 3
Selbstbestimmung im Alltag				
Rechtliche Wohnsicherheit				
Finanzielle Tragbarkeit				
Eignung von Wohnung und Umfeld				
Soziale Beziehungen				
Betreuung und Pflege				
Anpassbarkeit bei Veränderungen				

Abbildung 1: Entscheidungstabelle (eigene Darstellung)

Ihr Nutzen liegt darin, verdeckte Zielkonflikte sichtbar zu machen. Eine Nutznüessung kann beispielsweise die rechtliche Wohnsicherheit erhöhen, während die finanzielle Belastung oder eine ungeeignete Liegenschaft unverändert bleiben. Ein Umzug kann räumliche Kontinuität unterbrechen, zugleich aber Sicherheit, Erreichbarkeit und Unterstützung verbessern.

7.3.2 Macht- und konflikt sensible Entscheidungsbegleitung

Bei einer familieninternen Eigentumsübertragung muss zunächst geklärt werden, welche Personen an den Gesprächen beteiligt werden sollen. Widulle (2020) betont, dass bei Mehrpersonengesprächen sorgfältig zu prüfen ist, wer anwesend sein muss, kann oder darf. Ebenso wichtig sind ein ungestörter Rahmen sowie Transparenz über Anlass, Themen, Ziele und Rollen der Beteiligten (S. 89–90). Bestehen mögliche Interessenkonflikte, sollte der älteren Person deshalb zunächst ein geschütztes Einzelgespräch angeboten werden. Dieses ermöglicht ihr, die eigenen Wünsche, Befürchtungen und Erwartungen ohne unmittelbaren Einfluss interessierter Angehöriger zu äussern.

Dabei ist zu klären, ob die geplante Eigentumsübertragung tatsächlich dem eigenen Willen der älteren Person entspricht, welche Folgen sie verstanden hat und wen sie in den weiteren

Entscheidungsprozess einbeziehen möchte. Informationen müssen verständlich, in einem angemessenen Tempo und entsprechend den Möglichkeiten der Person vermittelt werden. Bei Entscheidungen von grosser Tragweite ist das Verständnis durch Rückfragen zu überprüfen. Zudem muss genügend Zeit zur Verarbeitung der Informationen eingeräumt werden (Widulle, 2020, S. 217–218). Als Ergebnis eines Gesprächs sind nicht nur Zustimmung oder Ablehnung möglich. Die ältere Person kann auch ausdrücklich weitere Bedenkzeit verlangen (Widulle, 2020, S. 162).

Der Berufskodex fordert, Machtverhältnisse und Hierarchien transparent zu machen, Machtmissbrauch zu vermeiden und die Selbstbestimmung der Adressat*innen zu berücksichtigen (AvenirSocial, 2026, S. 19). Daraus lassen sich konkrete Schritte ableiten.

Im Familiengespräch sind die unterschiedlichen Interessen offen zu benennen. Zu klären ist insbesondere, wer das Eigentum übernimmt, wer die laufenden Kosten und grössere Investitionen trägt und wer über Umbauten, Vermietung oder einen späteren Verkauf entscheidet. Ebenso sollten Erwartungen an Betreuung, Pflege und gegenseitige Hilfe angesprochen werden. Widulle (2020) empfiehlt für Konfliktgespräche, eine gemeinsame Problemdefinition zu erarbeiten, die zentralen Interessen und Befürchtungen aller Beteiligten zu berücksichtigen und getroffene Vereinbarungen klar festzuhalten (S. 232, 237). Dabei sollen Entscheidungen so gestaltet werden, dass die Beteiligten ihr Gesicht wahren können und nicht zu einer bestimmten Haltung gedrängt oder «umerzogen» werden. Können die Beteiligten ihre Interessengegensätze nicht selbst bearbeiten, kann eine vermittelnde Drittperson beigezogen werden. Widulle (2020) empfiehlt bei fortgeschrittenen Konflikten eine allparteiliche Vermittlung, welche die Kommunikation aufrechterhält und die Suche nach einer tragfähigen Lösung unterstützt (S. 239). Dies kann beispielsweise im Rahmen einer professionellen Mediation erfolgen.

7.4 Case Management, Vernetzung und Verlaufskontrolle

Bei einfachen Fragen genügt eine kurze Beratung mit gezielter Weitervermittlung. Case Management ist dagegen angezeigt, wenn mehrere Problembereiche zusammenkommen oder viele Beteiligte koordiniert werden müssen. Müller und Annemüller (2022) nennen dafür komplexe Problemlagen oder eine hohe Dichte beteiligter Akteur*innen. Ihr Modell umfasst fünf Phasen: Klärung und Zugang, Assessment, Zielformulierung und Hilfeplanung, Vernetzung und Umsetzung sowie Beendigung und Evaluation. Der Prozess ist zirkulär, bei Veränderungen kann zu früheren Phasen zurückgekehrt werden (S. 634–635).

Auf der Fallebene werden mit der älteren Person konkrete Ziele vereinbart. Ein Ziel wie «möglichst lange zu Hause bleiben» ist noch zu allgemein. Präziser wäre beispielsweise: Die Person kann die Wohnung sicher erreichen, die laufenden Wohnkosten tragen, zweimal wöchentlich Unterstützung erhalten und weiss, wen sie in einem Notfall kontaktieren kann. Auf der Systemebene werden die dafür notwendigen Stellen und Personen koordiniert. Dazu können

Angehörige, Nachbarschaft, Spitex, Wohnberatung, ärztliches Fachpersonal, Sozialversicherungsstellen, Notariat sowie Rechts-, Steuer- und Finanzberatung gehören.

Ein schriftlicher Hilfe- oder Unterstützungsplan hält Ziele, Zuständigkeiten und Fristen fest. Informelle Hilfe darf dabei nicht als selbstverständlich eingeplant werden. Es ist konkret zu klären, wer welche Aufgabe freiwillig, zuverlässig und über welchen Zeitraum übernimmt. Nachbarschaftshilfe und Freiwilligenarbeit können professionelle Leistungen ergänzen, aber eine regelmässig benötigte Betreuung oder Pflege nicht ersetzen (Müller & Annemüller, 2022, S. 639–642).

Zur Verlaufskontrolle werden Überprüfungstermine vereinbart und Situationen besprochen, welche einer neuen Beurteilung erforderlich machen. Dazu gehören wiederholte Stürze, ein Spitalaufenthalt, steigende Wohn- oder Pflegekosten, die Überlastung einer Bezugsperson, der Ausfall des Unterstützungsnetzes oder ein familiärer Konflikt. Bei jeder Überprüfung wird gefragt, ob die Wohnlösung weiterhin dem Willen der Person entspricht, tragbar ist und genügend Sicherheit bietet. Müller und Annemüller (2022) betonen, dass Monitoring, Evaluation und ein erneutes Assessment bei verändertem Bedarf zum Case Management gehören (S. 642).

Als Qualitätsmerkmale können gelten: Die Person hat die Möglichkeiten und ihre Folgen verstanden, ihre Prioritäten sind dokumentiert, Kosten und Zuständigkeiten sind geklärt, eine koordinierende Person ist benannt und ein Überprüfungstermin besteht. Damit wird nicht nur festgehalten was getan wurde, sondern auch ob die Unterstützung das vereinbarte Ziel erreicht.

7.5 Handlungsansätze auf Organisations- und Strukturebene

Wohnprobleme dürfen nicht ausschliesslich als Einzelfälle behandelt werden. Sozialdienste können ihre Qualität verbessern, indem sie einen festen Ablauf für wohnbezogene Abklärungen entwickeln, Zuständigkeiten benennen und aktuelle Kontakte zu Wohnberatung, Spitex, Pro Senectute, Sozialversicherungsstellen, Notariaten sowie Rechts-, Steuer- und Finanzfachstellen pflegen. Fallbesprechungen und interprofessionelle Standortgespräche helfen, widersprüchliche Einschätzungen zu klären. Weiterbildungen zu Wohnen im Alter, Eigentumsübertragungen, Sozialversicherungen, Gesprächsführung und aufsuchender Beratung stärken die Handlungssicherheit der Mitarbeitenden.

Niederschwellige Anlaufstellen und aufsuchende Angebote sind besonders wichtig für Menschen, die Unterstützung nicht selbst einfordern können oder wollen. Heger-Laube et al. (2023) empfehlen unabhängige Informations-, Abklärungs- und Beratungsstellen, geeignete Instrumente zur Bedürfniserfassung sowie realistische Caring-Community-Modelle (S. 136–138). Solche Gemeinschaften entstehen jedoch nicht von selbst. Sie brauchen erreichbare Ansprechpersonen und einen professionellen Kern, der informiert, vermittelt und darauf achtet, dass freiwillige Hilfe nicht überfordert oder zur stillen Voraussetzung wird.

Wiederkehrende Hindernisse sollten systematisch dokumentiert werden. Zeigt sich etwa, dass hindernisfreie Wohnungen fehlen, Betreuungsangebote unbezahlbar sind oder ältere Menschen keine verständlichen Informationen erhalten, liegt nicht nur ein individuelles Problem vor. Die Soziale Arbeit kann solche Versorgungslücken gegenüber Gemeinden, Trägerschaften und der Alterspolitik sichtbar machen. Der Berufskodex verpflichtet sie, sich für einen gerechten Zugang zu Ressourcen einzusetzen und auf ungerechte oder schädigende Praktiken aufmerksam zu machen (AvenirSocial, 2026, S. 18). Angesichts steigender Wohnkosten und Wohnungsknappheit ist diese strukturelle Perspektive wesentlich (SKOS, 2025, S. 9).

7.6 Checkliste für die Praxis

Die folgende erstellte Checkliste, setzt sich zusammen aus dem Inhalt dieser Arbeit und der verwendeten Literatur. Sie dient der lesenden Person rein als Gesprächs- und Dokumentationshilfe. Sie ersetzt weder ein validiertes diagnostisches Instrument noch eine rechtliche, steuerliche, finanzielle, medizinische oder pflegerische Fachabklärung.

1. Auftrag, Wille und Beteiligung

Wer hat die Beratung angeregt, und welches Anliegen formuliert die ältere Person selbst?

Was möchte sie in ihrer Wohn- und Lebenssituation bewahren oder verändern?

Hat sie die besprochenen Möglichkeiten und deren Folgen verstanden?

Wer darf nach ihrem Wunsch an Gesprächen und Entscheidungen beteiligt werden?

Bestehen Zeitdruck, Abhängigkeiten oder Hinweise auf unangemessenen familiären Druck?

2. Wohnung und Wohnumfeld

Ist die Wohnung heute und bei absehbaren Veränderungen zugänglich und alltags-tauglich?

Welche baulichen Hindernisse, Sicherheitsrisiken oder Belastungen bestehen?

Sind Einkauf, öffentlicher Verkehr, medizinische Versorgung und soziale Kontakte erreichbar?

Welche Anpassungen sind möglich, wer bewilligt sie und wie werden sie finanziert?

Gibt es passende Alternativen im vertrauten Quartier oder in der Gemeinde?

3. Finanzen und rechtliche Sicherheit

Sind Wohn-, Unterhalts-, Versicherungs-, Betreuungs- und Pflegekosten langfristig tragbar?

Wurde auch ein ungünstigeres Zukunftsszenario berechnet?

Bestehen Ansprüche auf Sozialversicherungsleistungen oder andere finanzielle Hilfen?

Sind Eigentums-, Miet- oder Nutzungsverhältnisse verständlich und verlässlich geregelt?

Sind bei Nutzniessung oder Wohnrecht Notariat sowie Rechts-, Steuer-, Finanz- und Sozialversicherungsfachstellen einbezogen?

4. Gesundheit, Betreuung und Notfälle

Wobei benötigt die Person heute Unterstützung, und welcher Bedarf ist absehbar?

Welche ambulanten Angebote sind verfügbar, finanzierbar und von der Person gewünscht?

Was geschieht bei einem Sturz, Spitalaufenthalt oder einer plötzlichen Verschlechterung?

Welche Entwicklung würde eine Anpassung der Wohnlösung notwendig machen?

Besteht ein alternatives Wohn- und Unterstützungsszenario?

5. Beziehungen, Macht und Unterstützung

Welche Angehörigen, Freundschaften und Nachbarschaftskontakte sind tatsächlich verfügbar?

Wer kann welche Hilfe freiwillig und dauerhaft übernehmen?

Bestehen Überlastung, Konflikte oder unterschiedliche Interessen innerhalb der Familie?

Konnte die ältere Person ihre Wünsche auch in einem geschützten Gespräch äußern?

Welche professionellen oder freiwilligen Angebote ergänzen das persönliche Netz?

6. Umsetzung und Überprüfung

Welche Option verbindet den Willen der Person am besten mit Sicherheit und Tragbarkeit?

Welche konkreten Ziele wurden vereinbart?

Wer übernimmt welchen Schritt bis zu welchem Termin?

Wer koordiniert die beteiligten Personen und Stellen?

Woran wird erkannt, dass die Lösung weiterhin funktioniert?

Fazit

Professionelle Wohnberatung setzt bei den Zielen, Beziehungen und Alltagsbedingungen der älteren Person an. Sie verbindet partizipative Abklärung, verständliche Information, die Prüfung mehrerer Möglichkeiten und eine klare Koordination. Bei komplexen Situationen bietet Case Management einen geeigneten Rahmen, weil es die individuelle Entscheidung mit dem Unterstützungs- und Versorgungssystem verbindet.

Die Nutzniessung kann Teil einer tragfähigen Lösung sein, wenn Wohneigentum übertragen und die Nutzung langfristig gesichert werden soll. Ihr Nutzen hängt jedoch davon ab, ob Kosten, Wohnung, familiäre Beziehungen und Unterstützung auch bei Veränderungen tragbar bleiben. Deshalb gehören eine unabhängige fachliche Prüfung, ein alternatives Zukunftsszenario und vereinbarte Überprüfungstermine zu einer verantwortungsvollen Begleitung.

Die Soziale Arbeit wahrt dabei ihre fachlichen Grenzen. Sie gestaltet weder den Vertrag noch berechnet sie verbindliche Steuerfolgen. Ihre besondere Aufgabe liegt darin, den Willen der älteren Person zu stärken, Macht- und Zielkonflikte sichtbar zu machen, relevante Lebensbereiche zusammenzuführen und den Zugang zu den zuständigen Fachstellen zu sichern. Kapitel 8 führt diese Handlungsperspektiven mit den übrigen Ergebnissen der Arbeit zusammen und beantwortet die Forschungsfrage.

8. Fazit und Ausblick

8.1 Beantwortung der Fragestellung

Die Hauptfrage dieser Arbeit lautet: *«Welche Potenziale und Grenzen bietet die Nutzniessung als Instrument der Wohnsicherung für Selbstbestimmung und Wohnstabilität im Alter und welche Handlungsperspektiven ergeben sich daraus für die Soziale Arbeit?»*

Sie lässt sich wie folgt beantworten: Die Nutzniessung kann Selbstbestimmung und Wohnstabilität fördern, wenn eine ältere Person Wohneigentum übertragen möchte, die bisherige Liegenschaft aber weiterhin selbst nutzen oder später vermieten will. Sie verbindet damit rechtliche Wohnsicherung und Vermögensnachfolge. Gleichzeitig ist sie nur für bestimmte Lebenslagen geeignet und muss in ein umfassenderes Wohn- und Unterstützungsarrangement eingebettet sein. Wird die Liegenschaft zum Beispiel als Mehrgenerationen-Haus genutzt, macht diese Form durchaus Sinn. Zielt die Übertragung nur darauf ab, einen allfälligen Vermögensverzehr im Alter aufgrund der hohen Pflegekosten zu vermeiden, sind die negativen Aspekte wie z. B. die fehlende Ergänzungsleistung, der Gang zum Sozialamt und die Verwandtenunterstützungspflicht zu berücksichtigen (Voser Rechtsanwälte 2018 S. 7).

Ihr wesentliches Potenzial liegt in der Trennung von Eigentum und Nutzung. Obwohl das Eigentum auf eine andere Person übergeht, bleibt der nutzniessungsberechtigten Person grundsätzlich das Recht, die Liegenschaft zu bewohnen oder zu vermieten und die Erträge zu beziehen (SVBB, 2021, S. 1–2). Dadurch muss eine Eigentumsübertragung nicht unmittelbar mit dem Verlust des Zuhauses verbunden sein. Für ältere Menschen, die ihre Nachfolge frühzeitig regeln möchten, kann dies Sicherheit schaffen und Zeit für weitere Entscheidungen eröffnen.

Die Nutzniessung kann Selbstbestimmung erhalten, weil die berechtigte Person über die konkrete Nutzung der Liegenschaft weiterhin in erheblichem Umfang entscheidet. Diese Selbstbestimmung bleibt jedoch begrenzt. Über Verkauf und andere Verfügungen entscheidet die neue Eigentümerschaft. Bei grösseren Umbauten, Investitionen oder einer späteren Veräusserung können deshalb unterschiedliche Interessen entstehen. Die Nutzniessung bewahrt somit einen wichtigen Handlungsspielraum, ersetzt aber nicht die frühere Eigentümerstellung.

Auch für die Wohnstabilität besitzt das Instrument Potenzial. Viele ältere Menschen verbinden ihr Zuhause mit Routinen, Erinnerungen, Beziehungen und vertrauten Wegen. Wohnung und Wohnumfeld werden im höheren Lebensalter besonders bedeutsam, weil sich der Alltag stärker auf die nähere Umgebung konzentrieren kann (Teti & Höpflinger, 2020, S. 2, 8). Eine gesicherte Nutzung kann diese biografische und sozialräumliche Kontinuität unterstützen. Bestehende Nachbarschaftskontakte, lokale Angebote und informelle Hilfen bleiben eher erreichbar, wenn kein unmittelbarer Wohnwechsel nötig wird. Der Age Report zeigt, dass Wohnzufriedenheit nicht allein von der Wohnung, sondern ebenso von Wohnumgebung, Nachbarschaft und verfügbaren Ressourcen abhängt (Hugentobler & Seifert, 2024, S. 78, 80).

Gerade darin liegt eine entscheidende Grenze. Die Nutzniessung schützt ein Recht, nicht die Eignung der Wohnsituation. Sie beseitigt weder Treppen und andere bauliche Hindernisse noch sichert sie Betreuung, Pflege oder soziale Kontakte. Sie verhindert auch nicht, dass Unterhalt, Hypothekarzinsen, Steuern, Versicherungen oder notwendige Sanierungen zu einer Belastung werden. Wohnstabilität entsteht erst, wenn die rechtliche Sicherung mit einer alltagstauglichen Wohnung, finanzieller Tragbarkeit und verlässlicher Unterstützung verbunden ist.

Hinzu kommt, dass die Nutzniessung Wohneigentum voraussetzt. Sie steht damit nur einem Teil der älteren Bevölkerung offen und kann keine allgemeine Antwort auf Wohnungsknappheit, steigende Mieten oder unsichere Wohnverhältnisse sein. Wohnmöglichkeiten im Alter bleiben stark von Einkommen und Vermögen abhängig (Hugentobler & Seifert, 2024, S. 78). Die aktuellen Belastungen auf dem Wohnungsmarkt treffen besonders Menschen mit knappen finanziellen Ressourcen und begrenzen ihre tatsächliche Wahlfreiheit (SKOS, 2025, S. 3–4). Das Instrument kann daher individuelle Wohnsicherheit schaffen, löst aber keine strukturellen Wohnprobleme.

Eine weitere Limitation liegt in der rechtlichen, finanziellen und familiären Komplexität. Nutzniessungsberechtigte tragen grundsätzlich den gewöhnlichen Unterhalt, die Bewirtschaftung sowie bestimmte Zinsen, Steuern und Abgaben. Die steuerlichen Folgen können Einkommen, Vermögen, Schenkung, Erbschaft und Grundstücksgewinn betreffen. Zudem verändert die Übertragung die Rollen innerhalb der Familie. Unklare Erwartungen an Kosten, Betreuung, Umbauten oder einen späteren Auszug können Konflikte verstärken. Vor einer Entscheidung sind deshalb eine unabhängige rechtliche, steuerliche und finanzielle Prüfung, klare vertragliche Regelungen und ein offen besprochenes Zukunftsszenario notwendig.

Für die Soziale Arbeit ergibt sich daraus keine Aufgabe, eine Nutzniessung zu empfehlen oder rechtlich auszugestalten. Ihre Stärke liegt in der Verbindung der verschiedenen Lebensbereiche. Fachpersonen können mit der älteren Person klären, welches Ziel sie verfolgt, welche Bedeutung das Zuhause besitzt und welche Belastungen bereits bestehen. Sie können mehrere Wohnmöglichkeiten vergleichbar machen, Macht- und Interessenkonflikte ansprechen, ein geschütztes Gespräch ermöglichen und an die zuständigen Fachstellen vermitteln. Bei komplexen Situationen können sozialdiagnostische Abklärung, Case Management, Netzwerkarbeit und eine vereinbarte Verlaufskontrolle dazu beitragen, dass Entscheidungen nicht isoliert getroffen werden. Selbstbestimmung, Partizipation und der bewusste Umgang mit Machtverhältnissen bilden dafür den berufsethischen Rahmen (AvenirSocial, 2026, S. 13–14, 18–20).

Die Forschungsfrage ist damit differenziert zu beantworten: Die Nutzniessung kann rechtliche Wohnsicherheit, biografische Kontinuität und Handlungsspielräume fördern. Ihr Potenzial entfaltet sich aber nur, wenn die Entscheidung freiwillig und informiert erfolgt, die Kosten langfristig tragbar sind, die Wohnung zu den absehbaren Bedürfnissen passt, familiäre Zuständigkeiten geklärt werden und ein verlässliches Unterstützungsnetz besteht. Fehlen diese

Voraussetzungen, kann das Instrument eine unpassende Wohnsituation sogar verlängern, statt Selbstbestimmung zu sichern.

8.2 Zentrale Schlussfolgerung und Grenzen der Arbeit

Aus der Arbeit ergeben sich drei übergeordnete Schlussfolgerungen.

Erstens ist Wohnen im Alter als Teil der gesamten Lebenslage zu verstehen. Recht, bauliche Bedingungen, Gesundheit, Finanzen, Beziehungen und Versorgung wirken zusammen. Eine einzelne Massnahme kann deshalb immer nur einen Ausschnitt absichern. Für die Bewertung einer Wohnlösung ist nicht allein entscheidend, ob jemand bleiben kann, sondern ob die Person dort sicher, bezahlbar, sozial eingebunden und nach eigenen Vorstellungen leben kann.

Zweitens darf Wohnstabilität nicht mit Unveränderlichkeit gleichgesetzt werden. Der Wunsch nach dem Verbleib im vertrauten Zuhause ist ernst zu nehmen, darf aber nicht zur fachlichen Vorgabe werden. Ältere Menschen verbleiben teilweise in Wohnungen, die nicht mehr zu ihren Bedürfnissen passen, weil geeignete Alternativen fehlen oder ein Wechsel als zu belastend erscheint. Ein Umbau, zusätzliche Unterstützung oder ein freiwilliger Umzug können daher ebenso Ausdruck von Selbstbestimmung sein. Aging in Place ist eine wichtige Möglichkeit, aber kein Ziel, das unabhängig von Sicherheit, Lebensqualität und dem Willen der Person verfolgt werden sollte.

Drittens gibt es keine allgemein beste Wohnform. Mietwohnung, Wohneigentum, betreutes Wohnen und stationäre Versorgung verbinden Selbstbestimmung, Sicherheit und Unterstützung jeweils anders. Die Nutznüessung nimmt eine Sonderstellung ein, weil sie keine Wohnform, sondern ein rechtliches Instrument innerhalb einer bestehenden Wohnsituation ist. Ihr Wert lässt sich deshalb nur im konkreten Einzelfall beurteilen.

Die Aussagekraft der Arbeit ist zugleich begrenzt. Sie beruht auf einer theoretischen Literaturauswertung und enthält keine eigenen Interviews, Fallanalysen oder Beobachtungen. Es kann daher nicht beurteilt werden, wie ältere Menschen und ihre Angehörigen eine bestehende Nutznüessung im Alltag tatsächlich erleben, welche Konflikte besonders häufig auftreten oder ob die Regelung den Verbleib im Zuhause langfristig ermöglicht. Die verwendeten wissenschaftlichen, rechtlichen und praxisbezogenen Quellen verfolgen zudem unterschiedliche Ziele und beruhen auf verschiedenen methodischen Grundlagen.

Auch die rechtliche Einordnung bleibt bewusst orientierend. Steuer-, erb- und sozialversicherungsrechtliche Folgen hängen von der konkreten Vertragsgestaltung, der Vermögenslage und teilweise vom Kanton ab. Die Arbeit ersetzt deshalb weder eine aktuelle Prüfung der Rechtslage noch eine Beratung im Einzelfall.

Schliesslich untersucht die Situation vor allem ältere Menschen mit übertragbarem Wohneigentum. Damit erfasst sie eine privilegierte Ausgangslage. Die Wohnprobleme von

Mieterinnen und Mietern, armutsbetroffenen Personen oder Menschen ohne tragfähige Unterstützungsnetze werden zwar als struktureller Kontext berücksichtigt, konnten jedoch nicht gleich vertieft behandelt werden. Diese Begrenzung ist wichtig, damit die Nutzniessung nicht als allgemeine Lösung für selbstbestimmtes Wohnen im Alter missverstanden wird.

8.3 Ausblick für die Praxis

Für die Praxis spricht vieles für eine frühzeitige, niedrigschwellige und ergebnisoffene Wohnberatung. Wohnfragen sollten nicht erst nach einem Sturz, einer akuten Erkrankung oder einem familiären Konflikt bearbeitet werden. Übergänge wie Pensionierung, Verwitwung, erste Mobilitätseinschränkungen oder eine geplante Nachfolgeregelung bieten Gelegenheiten, die Wohnsituation vorausschauend zu prüfen. Unabhängige Beratungs- und Abklärungsstellen können ältere Menschen dabei unterstützen, ihre Bedürfnisse zu formulieren und verschiedene Möglichkeiten zu verstehen (Heger-Laube et al., 2023, S. 137).

Auch Organisationen und Gemeinden sind gefordert. Sozialdienste benötigen klare Abläufe, aktuelle Verweisstrukturen und verlässliche Kooperationen mit Wohnberatung, Spitex, Sozialversicherungsstellen, Notariaten sowie Rechts-, Steuer- und Finanzfachpersonen. Wiederkehrende Probleme wie fehlende hindernisfreie Wohnungen, unbezahlbare Betreuungsangebote oder unzugängliche Informationen sollten dokumentiert und auf struktureller Ebene eingebracht werden. Soziale Arbeit unterstützt nicht nur individuelle Anpassung, sondern setzt sich ebenso für einen gerechten Zugang zu Ressourcen und geeigneten Lebensbedingungen ein (AvenirSocial, 2026, S. 18).

Kantonale Unterschiede und mögliche Auswirkungen auf Sozialversicherungsleistungen verdienen eine gesonderte Analyse. Damit kann genauer bestimmt werden, unter welchen Bedingungen die Nutzniessung tatsächlich zur Selbstbestimmung beiträgt und wann andere Lösungen geeigneter sind.

Abschliessend zeigt die Arbeit, dass ein gesichertes Nutzungsrecht ein wichtiger Baustein sein kann, aber kein Versprechen auf ein dauerhaft gutes Leben zu Hause ist. Entscheidend bleibt die Fähigkeit, die Wohnsituation an Veränderungen anzupassen und dabei den Willen der älteren Person zu achten. Die Aufgabe der Sozialen Arbeit besteht darin, diesen Entscheidungs- und Anpassungsprozess fachlich zu begleiten, Zugänge zu Unterstützung zu öffnen und darauf zu achten, dass rechtliche Sicherheit nicht mit umfassender Wohnsicherheit verwechselt wird.

Quellenverzeichnis

- Alisch, M., & Kümpers, S. (2022). Gesellschaftliche Entwicklungen: Lebenslagen und soziale Ungleichheiten im Alter. In C. Bleck & A. van Riessen (Hrsg.), *Soziale Arbeit mit alten Menschen. Ein Studienbuch zu Hintergründen, Theorien, Prinzipien und Methoden* (S. 79–98). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-658-37573-7_5
- Aner, K., & Karl, U. (2010). Einführung. In K. Aner & U. Karl (Hrsg.), *Handbuch Soziale Arbeit und Alter* (S. 9–13). Verlag für Sozialwissenschaften.
- AvenirSocial. (2026). *Berufskodex Soziale Arbeit Schweiz. Ein Argumentarium für die Praxis*. AvenirSocial.
- Bleck, C., Knopp, R., & van Riessen, A. (2015). Sozialer Raum und Alter(n) – eine Hinführung. In A. van Riessen, C. Bleck, & R. Knopp (Hrsg.), *Sozialer Raum und Alter(n): Zugänge, Verläufe und Übergänge sozialräumlicher Handlungsforschung* (S. 1–12). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-06600-0_1
- Bundesamt für Statistik. (2025). *Gesundheit: Taschenstatistik 2025*. BFS. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/rm/home.assetdetail.34027817.html>
- Can, S., Rusch, A. F., Völk, T. M., & Zbinden, J. (2021). Hausverkauf an Kinder im Alter. *Aktuelle Juristische Praxis*, 30, 1112–1130. <https://arnoldrusch.ch/wp-content/uploads/2022/03/210901-can-rusch-voelk-zbinden-ajp-hausverkauf.pdf>
- Deinet, U., & Knopp, R. (2022). Sozialraumorientierung und Sozialraumarbeit: Zugänge zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Alter. In C. Bleck & A. van Riessen (Hrsg.), *Soziale Arbeit mit alten Menschen. Ein Studienbuch zu Hintergründen, Theorien, Prinzipien und Methoden* (S. 685–699). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-37573-7_40
- Fischer, A., Lamprecht, M., & Stamm, H. (2025). *Freiwilligen-Monitor Schweiz 2025*. Seismo. <https://doi.org/10.33058/seismo.30912>
- Frick, J., Nieke, S., Oppikofer, S., & Schelling, H. R. (2018). *Selbstbestimmung im Alter und Generationensolidarität. Schlussbericht Projekt*. Universität Zürich, Zentrum für Gerontologie.
- Fuchs, J., Nowossadeck, S., & Nowossadeck, E. (2022). Wohnen und Gesundheit im Alter aus epidemiologischer Sicht. In A. Teti, E. Nowossadeck, J. Fuchs & H. Künemund (Hrsg.), *Wohnen und Gesundheit im Alter* (S. 31–53). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-34386-6_3

- Gerull, S. (2022). Hausbesuche: Eine fachliche Herausforderung auch in der Sozialen Arbeit mit alten Menschen. In C. Bleck & A. van Riessen (Hrsg.), *Soziale Arbeit mit alten Menschen: Ein Studienbuch zu Hintergründen, Theorien, Prinzipien und Methoden* (S. 701–715). Springer VS.
- Grunwald, K., & Thiersch, H. (2022). Lebensweltorientierung: Lebensweltorientierte Soziale Arbeit mit alten Menschen. In C. Bleck & A. van Riessen (Hrsg.), *Soziale Arbeit mit alten Menschen. Ein Studienbuch zu Hintergründen, Theorien, Prinzipien und Methoden* (S. 247–264). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-37573-7_14
- Heger-Laube, I., Durollet, R., Bochsler, Y., Janett, S., & Knöpfel, C. (2023). *Alt werden ohne betreuende Familienangehörige. Eine qualitative Studie*. Fachhochschule Nordwestschweiz, Hochschule für Soziale Arbeit.
- Höpflinger, F. (2009). Der Wandel des Alters. *SuchtMagazin*, 35(3), 4–8. <https://doi.org/10.5169/seals-800611>
- Höpflinger, F. (2025). *Generationenfragen – in Familien, Arbeitswelt, Gesellschaft und Sozialpolitik. Konzepte, theoretische Ansätze und empirische Beobachtungen*. Studiendossier. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.26472.39689>
- Höpflinger, F. (2026). *Bevölkerungswandel Schweiz: Soziodemografische und familiendemografische Entwicklungen im Langzeitvergleich* [Forschungsbericht; aktualisiert am 10. Januar 2026]. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.35536.33288>
- Huber, A. (2019). Altersgerecht und eigenständig wohnen. *Pro Senectute info*, 2/2019, 2–11.
- Hugentobler, V. & Seifert, A. (Hrsg.). (2024). *Age Report V. Wohnen und Nachbarschaft im Alter*. Seismo Verlag. <https://doi.org/10.33058/seismo.30893>
- Informationsstelle AHV/IV. (2021). *Ergänzungsleistungen (EL) 2021: Was ändert?* (Merkblatt 51/d; Stand 1. Januar 2021). Informationsstelle AHV/IV in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Sozialversicherungen. <https://www.ahv-iv.ch/de/News-Infos/post/ergaenzungsleistungen-el-2021-was-aendert>
- Kantonaes Steueramt Zürich. (2017). *Merkblatt über die steuerliche Behandlung von Nutzniessungen, Wohnrechten, Dienstbarkeiten, Grundlasten und vorgemerkten persönlichen Rechten* (ZStB Nr. 21.4; Stand 1. August 2017). <https://www.zh.ch/de/steuern-finanzen/steuern/treuhaender/steuerbuch/steuerbuch-definition/zstb-21-4.html>
- Karl, U. (2016). Lebensweltorientierte Soziale Arbeit mit älteren Menschen. In K. Grunwald & H. Thiersch (Hrsg.), *Praxishandbuch Lebensweltorientierte Soziale Arbeit. Handlungszusammenhänge und Methoden in unterschiedlichen Arbeitsfeldern* (3. Aufl., S. 189–199). Beltz Juventa.

- Kibele, E., & Teti, A. (2022). Die Tagung Wohnen und Gesundheit im Alter. In A. Teti, E. Nowosadeck, J. Fuchs & H. Künemund (Hrsg.), *Wohnen und Gesundheit im Alter* (S. 3–10). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-34386-6_1
- Kricheldorf, C. (2015). Sozialer Raum und Alter(n) – Altern im Gemeinwesen aus sozialgerontologischer Perspektive. In A. van Riessen, C. Bleck & R. Knopp (Hrsg.), *Sozialer Raum und Alter(n). Zugänge, Verläufe und Übergänge sozialräumlicher Handlungsforschung* (S. 15–30). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-06600-0_1
- Kricheldorf, C. (2022). Aktuelle Herausforderungen an die Soziale Arbeit mit alten Menschen. In C. Bleck & A. van Riessen (Hrsg.), *Soziale Arbeit mit alten Menschen. Ein Studienbuch zu Hintergründen, Theorien, Prinzipien und Methoden* (S. 41–57). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-37573-7_3
- Lehner, S., & Hohgardt, H. (2025). *Wohnmobilität neu denken. Zwischen individueller Entscheidung und strukturellen Rahmenbedingungen*. Bundesamt für Wohnungswesen.
- Müller, M., & Annemüller, G. (2022). Case Management: Sozialarbeiterisches Case Management in der Arbeit mit alten Menschen. In C. Bleck & A. van Riessen (Hrsg.), *Soziale Arbeit mit alten Menschen: Ein Studienbuch zu Hintergründen, Theorien, Prinzipien und Methoden* (S. 629–647). Springer VS.
- Nauerth, M. (2022). Multiperspektivität: Ein Beitrag zur Vermeidung von Eindimensionalität in der Sozialen Arbeit. In C. Bleck & A. van Riessen (Hrsg.), *Soziale Arbeit mit alten Menschen: Ein Studienbuch zu Hintergründen, Theorien, Prinzipien und Methoden* (S. 531–548). Springer VS.
- Pantuček-Eisenbacher, P. (2022). Soziale Diagnostik: Altern als Unterscheidungsmerkmal? In C. Bleck & A. van Riessen (Hrsg.), *Soziale Arbeit mit alten Menschen: Ein Studienbuch zu Hintergründen, Theorien, Prinzipien und Methoden* (S. 585–596). Springer VS.
- Pro Senectute Schweiz. (2024). *Wohnen im Alter: Grundlagenpapier*. Pro Senectute Schweiz.
- Rüssler, H. (2022). Partizipation: Teilhabe und Beteiligung älterer Menschen – ein demokratisches Handlungsprinzip. In C. Bleck & A. van Riessen (Hrsg.), *Soziale Arbeit mit alten Menschen: Ein Studienbuch zu Hintergründen, Theorien, Prinzipien und Methoden* (S. 483–499). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-37573-7_28
- Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe. (2025). *Grundlagenpapier Wohnen. Aktuelle Herausforderungen und Handlungsansätze* (aktualisierte Version Juni 2025). SKOS.
- Schweizerischer Verband der Berufsbeistandspersonen. (2021). *Frage aus der Praxis: Wohnrecht oder Nutzniessung?* (Beratungs-Praxis für Beistandspersonen, BBP Pra 09/2021). SVBB.

- Strube, A., König, J., & Hanesch, W. (2015). Partizipations- und Teilhabeprozesse benachteiligter älterer Menschen fördern, begleiten und (mit)gestalten. In A. van Riessen, C. Bleck, & R. Knopp (Hrsg.), *Sozialer Raum und Alter(n): Zugänge, Verläufe und Übergänge sozialräumlicher Handlungsforschung* (S. 185–205). Springer VS.
- Teti, A., & Höpflinger, F. (2020). Wohnen im höheren Lebensalter. Konzepte und aktuelle Entwicklungen. In F. Eckardt & S. Meier (Hrsg.), *Handbuch Wohnsoziologie* (S. 1–26). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-24862-8_23-1
- Thiele, G. (2022). Entwicklungen und Perspektiven ausgewählter Alter(n)stheorien. In C. Bleck & A. van Riessen (Hrsg.), *Soziale Arbeit mit alten Menschen. Ein Studienbuch zu Hintergründen, Theorien, Prinzipien und Methoden* (S. 171–186). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-37573-7_10
- Thiersch, H. (2020). *Lebensweltorientierte Soziale Arbeit – revisited. Grundlagen und Perspektiven*. Beltz Juventa.
- van Dyk, S. (2020). *Soziologie des Alters*. transcript.
- Voser Rechtsanwälte. (2018). *11 Fragen zur Nutzniessung und zum Wohnrecht* (Notariat-Lexpress, November 2018). Voser Rechtsanwälte. <https://voser.ch/lexpress/lexpresskanzlei-digital-13/>
- Weidekamp-Maicher, M. (2015). Alter(n) und Lebensqualität. In A. van Riessen, C. Bleck, & R. Knopp (Hrsg.), *Sozialer Raum und Alter(n): Zugänge, Verläufe und Übergänge sozialräumlicher Handlungsforschung* (S. 53–77). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-06600-0_1
- Weinhardt, M. (2022). Soziale Beratung: Überlegungen zur Beratungsarbeit mit alten Menschen. In C. Bleck & A. van Riessen (Hrsg.), *Soziale Arbeit mit alten Menschen. Ein Studienbuch zu Hintergründen, Theorien, Prinzipien und Methoden* (S. 597–612). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-37573-7_36
- Widulle, W. (2020). *Gesprächsführung in der Sozialen Arbeit: Grundlagen und Gestaltungshilfen* (3. Aufl.). Springer VS. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-29204-1>
- Zirves, M. (2024). Neue Wände reichen nicht – zur Bedeutung von Selbstbestimmung und Aktivitäten für die Lebensqualität in Einrichtungen der stationären Langzeitpflege. In C. Küster, S. Hagspihl & J. Rückert-John (Hrsg.), *Verpflegung | Wohnen | Digitale Teilhabe. Inter- und transdisziplinäre Perspektiven der Alltagsversorgung zur Lebensqualität im Alter* (S. 131–148). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-43912-5_7

Anhang

1. Verwendung von KI-gestützten Tools

<https://chatgpt.com/>

So wie in der Fussnote angegeben, wurde mit Open AI. (2026), ChatGPT August Version 5.2, zur sprachlichen und stilistischen Überarbeitung einzelner Textpassagen unterstützt.

Fussnote 1: Beim Abstract wurde ChatGPT zur Kürzung des Textes eingesetzt, um die vorgegebene maximale Zeichenzahl einzuhalten.

Fussnote 2: Bei der Erstellung der Checkliste wurde ChatGPT als Hilfsmittel eingesetzt.

Fussnote 3: Zur sprachlichen und stilistischen Überarbeitung einzelner Textstellen wurde ChatGPT als Hilfsmittel eingesetzt.