

# metrobase

Studien études studies



## **Aging – Raum und Wohnen**

Altersgerechtes Wohnumfeld und Wohnen:  
Angebot und Bedarf

Herbst 2016



## Impressum

### Herausgeber

metrobasel  
Plattform für die Entwicklung  
der Metropolitanregion Basel

### Geschäftsstelle

Aeschenvorstadt 4, 4051 Basel  
Tel. +41 (0)61 272 11 44  
Fax +41 (0)61 272 11 42  
Mail: office@metrobasel.org  
www.metrobasel.org

### Studienautoren

Dr. Fabian Neuhaus, wissenschaftlicher Mitarbeiter,  
Hochschule für Architektur, Bau und Geomatik,  
FHNW  
Regula Ruetz, Direktorin metrobasel  
Lea Roth, wissenschaftliche Mitarbeiterin,  
metrobasel

### Grafik und Titelbild

ruweba kommunikation ag, Riehen

### Druck

Konradin Printshop.ch

### Für die Unterstützung der Studie danken wir:



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

**cms**

Christoph Merian Stiftung



**Immobilien Basel-Stadt**



Fachhochschule Nordwestschweiz  
Hochschule für Architektur, Bau und Geomatik



**wüestpartner**

**burckhardtpartner**

Aus Gründen der Lesefreundlichkeit und der Vereinfachung verwenden wir hauptsächlich die männliche Wortform. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Verwendung der männlichen Form explizit als geschlechtunabhängig verstanden werden soll.

### Copyright

© 2016 metrobasel, Basel. Das Copyright liegt bei metrobasel, Basel. Die Empfänger der metrobasel Studie verpflichten sich, diese weder teilweise noch vollständig zu kopieren oder in anderer Form zu reproduzieren, um sie Dritten kostenlos oder gegen Vergütung weiterzugeben. Die Verwendung und Wiedergabe von Informationen aus dieser metrobasel-Studie ist unter folgender Quellenangabe gestattet: «Quelle: metrobasel-Studie Aging - Raum und Wohnen»

## Executive Summary

Die Menschen werden älter und sie bleiben länger gesund und agil. Das ist eine erfreuliche Entwicklung. Die älter werdende Gesellschaft – in der Studie als „Aging“ bezeichnet – ist jedoch auch eine grosse Herausforderung für die Gesellschaft, die Wirtschaft und die Politik. Bis ins Jahr 2045 geht man von einem enormen Wachstum der Altersgruppe der über 80-Jährigen aus. Die Thematik des Wohnens im Alter wird daher zunehmend wichtiger. metrobasel hat deshalb die Thematik „Aging“ in drei Studien beleuchtet: In der Studie „Aging – Raum und Wohnen“, dem KTI-Projekt „Aging – Workforce“ und der Studie „Aging – Betreuung“. Die Studien sollen Grundlagenwissen bereitstellen und aufzeigen, wie die Metropolitanregion Basel hinsichtlich des demografischen Wandels aufgestellt ist. Basierend auf den Erkenntnissen werden auch Lösungsvorschläge in den Studien formuliert. Die vorliegende Studie befasst sich mit dem altersgerechten Wohnen und der Verfügbarkeit von entsprechenden Angeboten.

Die Wünsche, Bedürfnisse und Vorstellungen von älteren Menschen hinsichtlich altersgerechtem Wohnen haben sich in den letzten Jahren geändert. Ältere Menschen wollen möglichst lange, selbstbestimmt und mit angemessener Lebensqualität in ihren eigenen vier Wänden wohnen können. Entsprechend gestiegen sind auch der Bedarf und die Anforderungen an hindernisfreie, altersgerechte Wohnungen. Die metrobasel-Studie „Aging – Raum und Wohnen“ geht deshalb der Frage auf den Grund, ob es genügend Angebote für altersgerechtes Wohnen in der Region gibt und wo diese tendenziell zu finden sind. Das Untersuchungsgebiet umfasst die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft, sowie das Fricktal und das Schwarzbubenland. Untersucht wird, was unter altersgerechtem Wohnen zu verstehen ist, welche Gemeinden am stärksten von der demografischen Alterung betroffen sind und wie sie diesbezüglich in ihrer Siedlungs- und Gebäudestruktur aufgestellt sind. In einem Projektleitungsteam mit hochkarätigen Experten und einer breit abgestützten Studien-Begleitgruppe sind zwölf Thesen zu verschiedenen Aspekten des Wohnens im Alter formuliert worden, welche von der Fachhochschule Nordwestschweiz, metrobasel und Wüest Partner AG untersucht wurden.

Das Thema Wohnen im Alter wurde in dieser Studie aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchtet. Typologisiert wurde der gesamte Gebäudebestand mit Wohnnutzung der Nordwestschweiz. Kriterien der Untersuchung waren die altersgerechte Lage der Gebäude, die Hindernisfreiheit innerhalb und ausserhalb der Wohnräume, die Anzahl der in der Region vorhandenen Wohneinheiten unterteilt in Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus sowie die Zimmeranzahl der Wohnung. Untersucht wurden auch die Kosten von Wohnraum und das Marktangebot von bezahlbaren Wohnungen, sowie die Bedeutung des Wohnumfelds.

### Was heisst altersgerecht?

Grundsätzlich lassen sich in Bezug auf die Altersgerechtigkeit drei Hauptkriterien definieren. Neben der Lage bzw. der verkehrstechnischen Erschliessung der Liegenschaft spielen auch das soziale Wohnumfeld sowie die Hindernisfreiheit des Wohnbereichs eine zentrale Rolle.

Altersgerechtes Wohnen findet an zentraler Lage statt. Die Nahversorgung für den täglichen Bedarf sollte nach maximal 300 bis 400 Metern zu Fuss barrierefrei erreicht werden können. Unter dem täglichen Bedarf versteht man Einkaufsmöglichkeiten, ÖV-Haltestellen aber auch Ärzte und weitere Dienstleistungen.

Auch das Wohnumfeld ist für ältere Menschen von grosser Bedeutung. Neben dem Pflegen der sozialen Kontakte und der Vertrautheit der gewohnten Umgebung spielt auch die Nachbarschaft eine wichtige Rolle. Eine gut funktionierende, niederschwellige Nachbarschaftshilfe vereinfacht das Leben im Alter enorm und trägt zum längeren Verbleib in den eigenen vier Wänden bei. Ein Grund, weshalb generationendurchmisches Wohnen auf Quartierebene anzustreben ist.

Neben den genannten Faktoren im öffentlichen Raum ist auch die Hindernisfreiheit innerhalb und ausserhalb der Liegenschaft bzw. des Wohnraumes ein wichtiges Kriterium. Treppen beispielsweise erschweren den Zugang zu den Räumen, Barrieren und Schwellen behindern das Fortbewegen und die uneingeschränkte Nutzung der funktionalen Räume wie Küche oder Bad und zu schmale Durchgänge verhindern, dass betagte Menschen sich mit einem Rollator selbständig in ihrer Wohnung fortbewegen können.

### **Methodik:**

Im Vorfeld wurden 12 Thesen formuliert und anschliessend geprüft. In der vorliegenden Studie wurde der bestehende Ist-Zustand in Bezug auf die Wohnsituation den Ergebnissen aus Befragungen zum Wohnen im Alter gegenüber gestellt. Der Ist-Zustand bildet die aktuelle Situation wertfrei ab. Als Basis dienten Daten vom BFS Bundesamt für Statistik und von Wüest Partner (Immo-Monitoring) sowie die Gebäude-Typologisierung der FHNW Fachhochschule Nordwestschweiz. Die repräsentativen Umfrageergebnissen basieren auf den Befragungen des NZZ-Immo-Barometers und der Age-Stiftung.

### **Wohnmobilität und Angebote**

Ein Umzug im Alter ist in den meisten Fällen finanziell durchaus attraktiv, jedoch auch mit einem Wohnflächenverlust verbunden. Zudem geniessen die gewohnte Umgebung und die vorhandenen sozialen Netze meist eine höhere Priorität als finanzielle Ersparnisse oder die bessere Erschliessung des Eigenheims. Deshalb ist der Bestandserneuerung grosse Aufmerksamkeit zu widmen. Dennoch sollte ein etwaiger Umzug in eine hindernisfreie und altersgerechte Wohnung frühzeitig in Erwägung gezogen und geplant werden.

Die Studie zeigt auf, dass Einfamilienhäuser bedeutend schlechter erschlossen und weniger altersgerecht sind als Mehrfamilienhäuser. Sie zeigt auch auf, dass es mehr kleinere Wohnungen in Zentren gibt als ausserhalb. In den Agglomerations- und Pendlergemeinden aber auch in ländlichen Gemeinden gibt es einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern und somit schlechter erschlossenen Gebäuden. Dort ist auch eine hohe Anzahl von Personen aus der Altersgruppe der 65-79-Jährigen anzutreffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese in Zukunft eine zentrumsnahe und hindernisarme Wohnumgebung bevorzugen werden. Die meisten älteren Personen ziehen es vor, wenn immer möglich bis ins hohe Alter selbständig in der eigenen Wohnung leben zu können. Ein Umzug in eine altersgerechte, kleinere Drei- bis Vierzimmerwohnung wird deshalb dem Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim vorgezogen.

Ein weiteres wichtiges Kriterium für einen Umzug in eine altersgerechte Wohnung ist – neben altersgerechter Lage, Hindernisfreiheit und Wohnumfeld – auch die Höhe respektive die Bezahlbarkeit der Miete. Das Mietpreisniveau in der Region metrobasel ist generell tiefer als in der restlichen Schweiz. Dennoch müsste bei einem Umzug, insbesondere von einem Einfamilienhaus in eine Wohnung, eine Wohnflächen-Reduktion bei gleichen Wohnkosten in Kauf genommen werden. Bei den kleineren, altersgerechten Wohnungen stellt sich zudem die Frage, ob diese für die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren überhaupt in genügender Anzahl zur Verfügung stehen.

## **Der Gebäudebestand bildet die wichtigste Ressource**

Der heutige Bestand an Gebäuden ist die wichtigste Ressource, da Bauland knapp ist. Denn mit der aktuellen Neubau- und Erneuerungsquote können kaum genügend altersgerechte und hindernisfreie Wohnungen erstellt werden, um den Bedarf in Zukunft decken zu können.

Im Untersuchungsgebiet gibt es etwa 115'000 Gebäude mit Wohnnutzung. 42% der 65-79-Jährigen, welche 14% der Gesamtbevölkerung des Untersuchungsgebiets ausmachen, sind Eigentümer eines Einfamilienhauses, bei den über 80-Jährigen sind es immer noch 35%. Rund 70% dieser Altersgruppen wohnen in einem Gebäude, welches vor 1980 erbaut worden und grösstenteils nicht altersgerecht und hindernisfrei ist. Insbesondere kleinere Wohnungen stammen aus einer Zeit vor 1960 und sind daher meist nicht hindernisfrei. Wir kommen deshalb nicht umhin, die bestehenden Gebäude zu entwickeln und zu sanieren.

### **Fazit:**

Ein grosser Teil der Gebäude in der Region metrobasel erfüllt die Kriterien einer altersgerechten Lage und Hindernisfreiheit nicht. Die Neubau- und Erneuerungsquote reicht auch aufgrund des hohen Anstiegs der Altersgruppe der über 65-Jährigen bei weitem nicht aus, die zukünftige Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen decken zu können.

Das Wohnumfeld bedeutet eine vertraute Umgebung, bestehende soziale Netzwerke und vielfach auch eine funktionierende Nachbarschaftshilfe. Es ist deshalb sinnvoll und erwünscht, dass ältere Menschen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben können. Dafür braucht es jedoch Investitionen beim Gebäudebestand und der Quartierinfrastruktur. Finanzielle Anreize oder die Anpassung von Verordnungen, Zonenplänen und Ausnutzungsziffern können Anreize für Privatpersonen oder Investoren sein, ältere Bauten an die Anforderungen an altersgerechtes und hindernisfreies Wohnen anzupassen.

Das Thema Wohnen im Alter ist vielschichtig und muss in Zukunft eine hohe Priorität geniessen. Nur durch politische Weichenstellungen und durch die zielführende Entwicklung des Gebäudebestands können die gesteckten Zielbilder weitgehend erreicht werden: Es muss uns gelingen, dass ältere Menschen möglichst lange selbständig und bei angemessener Lebensqualität in ihren vier Wänden und dem vertrauten Wohnumfeld leben können.

**Regula Ruetz**  
Direktorin metrobasel

**Patrick Schnorf**  
Partner bei Wüest Partner AG

**PD Dr. Joris van Wezemaal**  
PD D-ARCH ETHZ, Mandatsleiter  
Pensimo Management AG