metrobasel

Studien études studies

Aging – Raum und Wohnen

Altersgerechtes Wohnumfeld und Wohnen: Angebot und Bedarf

Herbst 2016

metrobasel
Studien études studies

metrobasel
Studien études studies

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»

Vorworte

- **Thomas Weber** Regierungsrat Basel-Landschaft
- **Stephan Attiger** Regierungsrat Aargau
- **Dr. Lukas Engelberger** Regierungsrat Basel-Stadt
- **Marion Dammann** Landrätin Landkreis Lörrach

Anreize zur Förderung der Wohnmobilität

Die Folgen des demografischen Wandels werden in den kommenden Jahren bedeutende Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Aufgaben der öffentlichen Hand haben. In der Raumplanung nimmt die demografische Entwicklung eine Schlüsselrolle ein. Eine empirische Studie (2012) des Kantons Zürich zeigt auf, dass die künftigen älteren Personen eher bereit sind, im Hinblick auf das Alter nochmals umzuziehen. Mobile ältere Menschen passen ihre Wohnsituation veränderten Bedürfnissen an, verlängern die selbstständige Haushaltsführung und vermeiden oftmals den Übertritt ins Alters- oder Pflegeheim. Mit dem Umzug wird auch der haushälterische Umgang mit dem Boden gefördert: Der Wohnflächenverbrauch älterer Menschen nimmt ab, Familienwohnungen und Einfamilienhäuser werden für eine jüngere Generation frei. Für Gemeinden und Städte bestehen somit Anreize, die Wohnmobilität im Alter und damit die bedürfnisgerechte Nutzung des Wohnraums zu fördern.
Im Leitbild „Älter werden gemeinsam gestalten" (Leitbild des Kantons BL, 2013) sind folgende Wirkungsziele formuliert:

1. Seniorinnen und Senioren können wenn immer möglich die für sie geeignete Wohnform wählen.

2. Seniorinnen und Senioren setzen sich frühzeitig und aktiv mit den eigenen Wohnbedürfnissen und finanziell tragbaren Wohnmöglichkeiten auseinander. Sie leiten eine Anpassung ihrer Wohnsituation möglichst selbstbestimmt ein.

3. Ältere Frauen und Männer finden in ihrer Gemeinde und Region ein differenziertes, finanzierbares und koordiniertes Wohn- und Dienstleistungsangebot für unterschiedlichen Pflege- und Betreuungsbedarf.

4. Die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum wird staatlich und privat gefördert.

Grundsätzlich soll als Alternative zur teuren stationären Pflege nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär" eine Wohnform gefördert werden, die es den Betroffenen ermöglicht, solange wie möglich selbstständig zu wohnen. Auch der „altersgerechte Umbau" von Mietwohnungen von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus könnte gefördert werden. Gemäss Erkenntnissen aus Deutschland dürfte dieser Form des Alterswohnens zukünftig eine grössere Bedeutung zukommen als neu erstellten Alterswohnungen.

Regierungsrat Thomas Weber
Vorsteher Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion, Kanton Basel-Landschaft

Der Aargau ist ein attraktiver Wohnstandort für alle Generationen

Der Aargau ist nicht nur ein wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort, sondern auch ein attraktiver Wohnkanton – auch für ältere Menschen. Aufgrund der demografischen Entwicklung hat sich der Kanton mit den Konsequenzen der Alterung auseinandergesetzt und Leitsätze zur Alterspolitik definiert. Einer dieser Leitsätze lautet: „Im Kanton Aargau sind Lebensräume altersfreundlich gestaltet".

Altersfreundliche Lebensräume zeichnen sich durch barrierefreie Infrastruktur, Sicherheit, Zugänglichkeit zu Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, durch Mobilitätsnetze, Begegnungsräume und Kontaktmöglichkeiten aus. Ein altersfreundliches Wohnumfeld mit sozialen Netzwerken – wie etwa Nachbarschaftshilfe – kann ältere Menschen unterstützen, möglichst lange selbständig zu leben. Eine Umfrage im Auftrag des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau zeigt: Wohnmobilität im Alter wirkt sich positiv auf die Raumentwicklung aus. Mobile ältere Menschen passen ihre Wohnsituation veränderten Bedürfnissen an. Sie können so ebenfalls ihren Haushalt länger selbständig führen und verzögern oder vermeiden den Übertritt ins Alters- oder Pflegeheim.

Ein Umzug fördert auch den haushälterischen Umgang mit dem Boden: Der Wohnflächenverbrauch älterer Menschen sinkt, es werden Familienwohnungen und Einfamilienhäuser für die jüngere Generation frei. Es ist wichtig, dass alle Gemeinden auf Basis ihrer spezifischen Ausgangslage aktiv Angebote für eine ältere Bewohnerschaft anbieten:

- In gut erschlossenen Landgemeinden braucht es Wohnungen im Dorfzentrum für die älteren Einwohnerinnen und Einwohner aus Einfamilienhaus-Quartieren am Dorfrand.
- In urbanen Gemeinden oder in Gebieten mit Bahnanschluss ist ein Angebot an Mietwohnungen oder Stockwerkeigentum in einem Wohnumfeld von Dienstleistungsangeboten nicht nur für die eigene Bevölkerung attraktiv, sondern auch für die ältere Bevölkerung aus dem regionalen Umfeld.

In den Städten oder den ländlichen Zentren möchte die Mehrheit der älteren Menschen wohnen bleiben. Sie haben die Möglichkeit, ihre Wohnsituation eigenständig zu optimieren – zum Beispiel, indem sie von einem höheren in ein tieferes Stockwerk oder von einer grösseren in eine kleinere Mietwohnung ziehen. Das städtische Umfeld kommt den meisten Bedürfnissen im Alter entgegen, hier kann sich eine Strategie auf das Bereitstellen von betreuten Wohnformen im Alter konzentrieren.

Aus Sicht der Raumentwicklung wird es umso wichtiger, die Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnungsangeboten an den gut erschlossenen Lagen zu fördern. Der Aargau hat mit seiner polyzentrischen Raumstruktur beste Voraussetzungen, die regionale Wohnmobilität für die alternde Bevölkerung durch regionale Zusammenarbeit und durch Vernetzung der Angebote und Infrastrukturen hoch zu halten.

Regierungsrat Stephan Attiger
Vorsteher Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Kanton Aargau

Wohnen in der eigenen Wohnung dank ambulanter Unterstützung

Die Lebensphase „Alter" umspannt heute mehrere Jahrzehnte. Der gewohnte Lebensstil, der Gesundheitszustand, der Grad der Hilfsbedürftigkeit, die finanziellen Möglichkeiten sowie die Einbindung in ein soziales Netz, insbesondere in die Verwandtschaft, führen zu unterschiedlichen Wohnbedürfnissen. Um möglichst allen Bedürfnissen gerecht zu werden, verfügt der Kanton Basel-Stadt bereits heute über ein vielfältiges und breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen für das Alter.

Die grosse Mehrheit der Seniorinnen und Senioren lebt heute mit oder ohne Unterstützung in der eigenen Wohnung. Auch an Demenz erkrankte ältere Menschen leben in der eigenen Wohnung, so lange sie dort angemessen betreut werden können.

Im Kanton Basel-Stadt leben heute schätzungsweise 3'700 Menschen mit Demenz. Jährlich kommen gemäss Schätzungen der Schweizerischen Alzheimervereinigung rund 900 Neuerkrankungen hinzu. Damit ist Demenz keine Randerscheinung mehr, sondern wird Teil unseres gesellschaftlichen Alltags. Schätzungsweise rund die Hälfte der Demenzkranken lebt zu Hause. Davon wiederum rund ein Drittel allein, ohne Angehörige. Alle Demenzkranken benötigen Unterstützung im Alltag, knapp die Hälfte ist auf tägliche Hilfe angewiesen.

Die ambulante Pflege zu Hause stellt somit das wichtigste Glied in der Betreuung von älteren Menschen dar. Dank dem Einsatz von verschiedenen Leistungserbringern können Pflegeheimeintritte hinausgezögert oder verhindert werden. Bei der Gestaltung von Hilfsangeboten steht die Selbständigkeit im Vordergrund: Noch vorhandene Fähigkeiten sollen erhalten und gefördert, die noch mögliche Autonomie unterstützt werden. Betagte Menschen sollen dank Unterstützung durch Angehörige und Spitex-Dienste so lange wie möglich zu Hause wohnen bleiben. Dort, wo sie sich am wohlsten fühlen und ihren gewohnten Tätigkeiten nachgehen können. Erst wenn alle Möglichkeiten ausgeschöpft sind, wird der Eintritt in ein Pflegeheim aktuell.

Für pflegende Angehörige wirken spezifische Tages- und Nachtstrukturen entlastend. So nehmen Tagesstrukturen ihre Gäste tagsüber an einem bis fünf Tage auf und bieten ihnen verschiedene Aktivitäten sowie pflegerische Leistungen an. Sie werden in Gruppen verschiedener Grösse und Zusammensetzung betreut und begleitet. Ein wichtiges Leistungselement der Tagesstrukturen bildet die Grundpflege. Diese beinhaltet Mobilisierung, Hilfe bei der Körperpflege und beim Essen. Ein weiteres Angebot ist die Nachtbetreuung, die es den Angehörigen erlaubt, wieder einmal durchzuschlafen. In spezialisierten Tageseinrichtungen wird ein besonderes Augenmerk auf die Betreuung von an einer Demenz erkrankten oder psychisch beeinträchtigten Betagten gerichtet. Dank dem Ausbau der kurzfristigen Entlastungsangebote (Stunden bis Tage) sowie dem Angebot von Ferienplätzen in speziellen Pflegeheimen sollen pflegende Angehörige künftig noch weiter entlastet werden.

Einen weiteren Bestandteil der ambulanten Betreuung stellt „Wohnen mit Serviceangeboten" dar, das von mehreren Pflegeheimen im Kanton Basel-Stadt angeboten wird. Die Wohnungen sind hindernisfrei gebaut und seniorengerecht in der Regel mit einem individuell abrufbaren Angebot an Dienstleistungen verknüpft. Vom 24-Stunden-Notrufdienst, über den Reinigungs- und Wäscheservice, Mahlzeitendienst, Teilnahme am Aktivierungsprogramm des Pflegeheims sowie Pflegeleistungen durch die Spitex sind die Dienstleistungen für ältere Menschen abrufbar, die (noch) keine regelmässige Pflege, jedoch eine

gewisse Sicherheit und Entlastung von Alltagsarbeiten wünschen. Der Kanton Basel-Stadt besitzt somit bereits heute ein vielseitiges ambulantes wie auch stationäres Angebot für Senioren und pflegebedürftige Menschen. Dieses wird mittels vorausschauender Bedarfsplanung laufend erweitert. Damit können die unterschiedlichsten Bedürfnisse heute und in der Zukunft abgedeckt werden - auch wenn Demenz in unserer Gesellschaft einst tatsächlich zur Normalität gehören sollte.

Regierungsrat Dr. Lukas Engelberger
Vorsteher Gesundheitsdepartement, Kt. Basel-Stadt

Rahmenbedingungen im Quartier für bürgerschaftliches Engagement schaffen

Hinter den heute üblichen Diskussionsansätzen zum Thema „Alter(n)" sind zwei dominierende Grundlinien erkennbar: zum einen die Belastungs- und Kostenperspektive, zum anderen die Ressourcen und Chancenperspektive. Mit Schlagworten wie der „Alterslast" wird oft bewusst oder unbewusst einseitig der Eindruck erweckt, das Alter(n) sei nur eine Belastung für die Jüngeren. Tatsächlich steigt insbesondere im hohen Alter die Wahrscheinlichkeit, dass ältere Menschen Unterstützung benötigen. Ältere Menschen erbringen aber auch sehr oft Leistungen für ihre Familie, z.B. im Haushalt ihrer Kinder, als Ratgeber, bei der Kinderbetreuung, durch die Unterstützung der Enkel bei den Hausaufgaben und vielem mehr. Durch den gesellschaftlichen Wandel und die erforderliche berufliche Mobilität steigt die räumliche Entfernung zwischen Großeltern, Kindern und Enkeln. Eine Folge ist, dass gegenseitige Unterstützungsleistungen innerhalb der Familien nur noch schwer bis ganz unmöglich sind.

Die selbstorganisierten Potenziale der älteren Generation gelten als die größte nachwachsende Ressource des 21. Jahrhunderts. Aber auch außerhalb ihrer eigenen Generation sind viele ältere Menschen durchaus bereit, sich bürgerschaftlich zu engagieren. Dies kann und sollte unterstützt werden. Durch eine Durchmischung bei der Wohnungsbelegung und durch die altersgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestands kann dazu beigetragen werden, das gegenseitig unterstützende Zusammenleben der Bewohner – auch über Familiengrenzen hinweg – zum Wohle aller Beteiligten zu fördern. Dies reicht von der nachbarschaftlichen Hilfe über Patenschaften bis hin zum bürgerschaftlichen Engagement im und für die Gemeinde oder das Quartier. Daher müssen Nachbarschaften gestärkt, Stadtviertel zu barrierefreien Quartieren umgebaut und alternative selbstständige Wohnformen gefördert werden.
Die Studie von metrobasel thematisiert zentrale Aspekte der Wohnraumversorgung für ältere Menschen. Ich wünsche den Lesern eine interessante Lektüre und nutzbringende Erkenntnisse.

Landrätin Marion Dammann,
Landkreis Lörrach

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 generationendurchmischtes 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 Ausnützungsziffern 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 Wezemael
PD D-ARCH ETHZ, Mandatsleiter
Pensimo Management AG

Thesen:

Alter ist (auch) eine Ressource.

Wohnumfeld - Menschen

1. **Die Altersgerechtigkeit der Lage ist entscheidend in Bezug auf einen Wohnungswechsel im Alter. Was «Altersgerechtigkeit» ist hat sich in den letzten Jahrzehnten drastisch gewandelt.**

2. **Infrastruktur ist zunehmend dezentral und gesellschaftlich integriert zu denken.**

3. **Anreize fördern die Wohnmobilität.**

4. **Die unmittelbare Wohnumgebung ist zentrales Kriterium für eine gute Wohnqualität.**

5. **Das Wohnumfeld ist gleichzeitig als Netzwerk und Infrastruktur zu verstehen.**

6. **Agglomerationsgemeinden sind am stärksten von der demographischen Alterung betroffen und suboptimal auf diese vorbereitet.**

Bauliche Qualität, Bedarf und Angebot, Regulierung – es braucht angemessene Lösungen

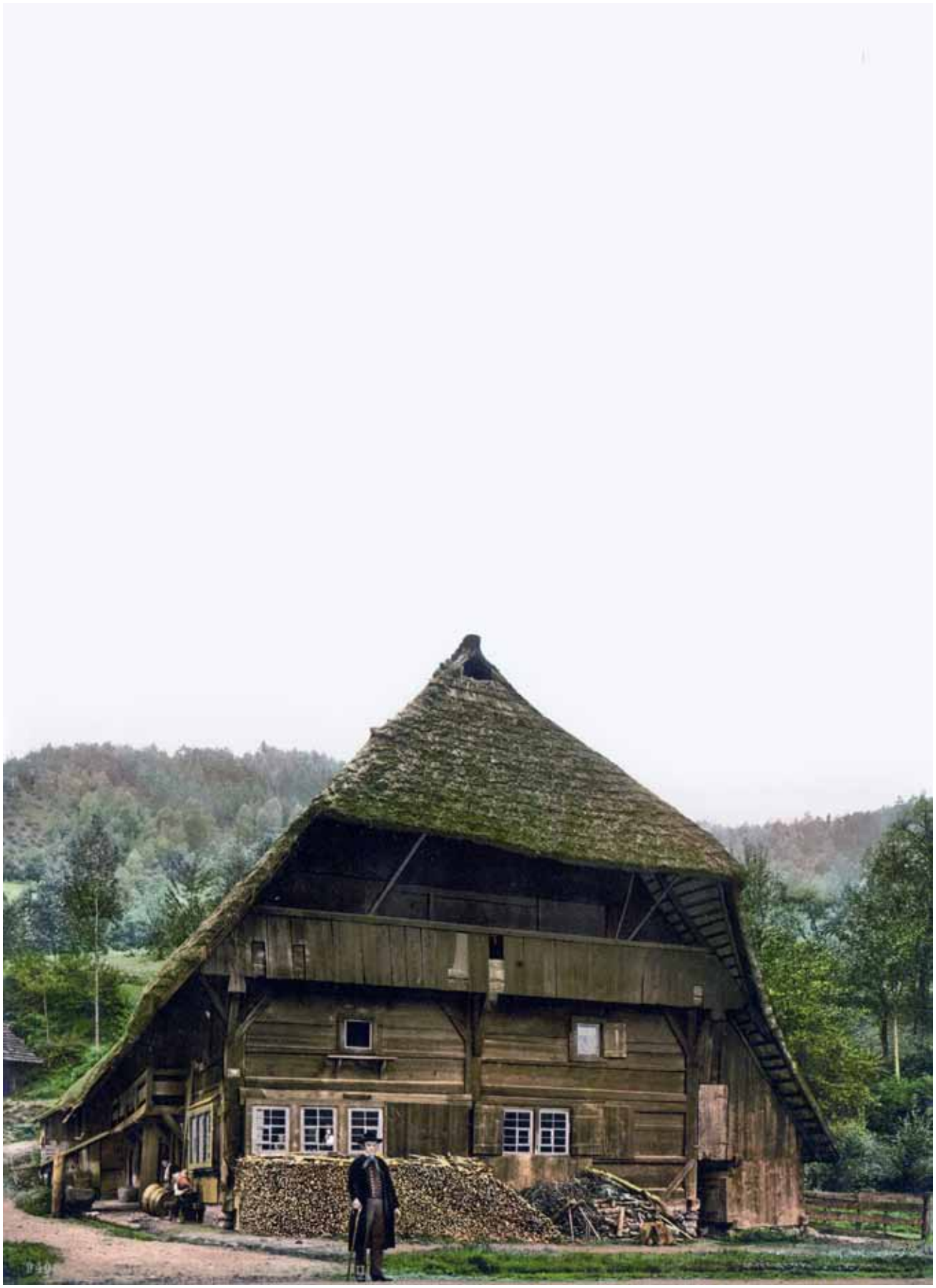
7. **Es braucht mehr 2- und 3-Zimmer-Wohnungen.**

8. **Es hat genügend bezahlbaren Wohnraum.**

9. **Die Bestandsentwicklung bildet die grösste Herausforderung und die wichtigste Ressource.**

10. **Wohnen im Alter ist bedeutend mehr als hindernisfreies Bauen.**

11. **Demenz wird eine Normalität.**



Kurzfassung: Thesen und Fazit

Alter ist auch eine Ressource

Ältere Menschen erbringen viele Leistungen innerhalb der Familie, dem Freundeskreis, im Wohnumfeld, in sozialen Organisationen oder in der zivilen Gesellschaft. Sie übernehmen beispielsweise Kinderbetreuung, leisten ehrenamtliche Arbeit oder stehen für Hilfeleistungen im Wohnumfeld zur Verfügung. Menschen im Alter sind deshalb auch ein grosses Potenzial und eine wichtige Chance für unsere Gesellschaft.
Wir verweisen dazu auch auf die anderen metrobasel Studien zu Aging: Aging und Workforce (Herbst 2016), sowie Aging und Betreuung (ca. Herbst 2017).

These 1: Die Altersgerechtigkeit der Lage ist entscheidend in Bezug auf einen Wohnungswechsel im Alter. Was «Altersgerechtigkeit» ist hat sich in den letzten Jahrzehnten drastisch gewandelt.

Altersgerechtes Wohnen findet an zentraler Lage in unmittelbarer Umgebung des täglichen Bedarfs statt. Ein grosser Teil der Gebäude in der Region – Basel-Stadt ausgenommen – kann jedoch nicht als gut erschlossen und versorgt bezeichnet werden. Deshalb sind von staatlicher Seite Anstrengungen zu unterstützen, respektive Anreize zu schaffen, welche zu mehr altersgerechtem Wohnraum führen.

These 2: Infrastruktur ist zunehmend dezentral und gesellschaftlich integriert zu denken.

Die Versorgung von älteren Menschen muss in der Wohnumgebung gewährleistet sein. Im Zeitalter der Digitalisierung, der Share Economy und der Nachbarschafts-/Community-Hilfe sind Infrastrukturen jedoch nicht nur im städtischen Kontext zu sehen, sondern vermehrt auch dezentral.

These 3: Anreize fördern die Wohnmobilität.

Ein Umzug im Alter ist in den meisten Fällen finanziell attraktiv, jedoch auch mit einem (angestrebten) Wohnflächenverlust verbunden. Anreize für einen Umzug sind Kostenersparnisse beim Wohnen, keine Hindernisse beim Zugang und innerhalb der Wohnung wie Treppen, Schwellen, Funktionen in Bad und Küche, sowie eine gute Nahversorgung. Dem Umzug steht die Aufgabe von alltagsrelevanten Netzwerken gegenüber.

These 4: Die unmittelbare Wohnumgebung ist zentrales Kriterium für eine gute Wohnqualität.

Ein zentraler qualitativer Aspekt ist die Erreichbarkeit eines Wohngebäudes in Gehdistanz. Um eine Wohnumgebung zu verbessern, gibt es auch grosse Potentiale bei der Ausgestaltung des Aussenbereichs im öffentlichen und im privaten Raum wie beispielsweise dem Verringern von Schwellen und Absätzen, Handläufen bei Treppen, Sitzmöglichkeiten zum Ausruhen und für soziale Kontakte, Beleuchtung und Übersichtlichkeit sowie der Signalisierung.

These 5: Das Wohnumfeld ist gleichzeitig als Netzwerk und Infrastruktur zu verstehen.

Die Nahversorgung ist auch im digitalen Zeitalter für ältere Menschen wichtig, denn sie bedeutet zugleich Netzwerk und soziale Kontakte. Eine Mehrheit möchte im Alter mit anderen Generationen durch-

mischt wohnen. Dadurch wird der Zugang zu Nachbarschaftshilfe vereinfacht, was mit zunehmendem Alter wichtiger wird und einen längeren Verbleib in den gewohnten Wänden ermöglicht. Um das bestehende Netzwerk von älteren Menschen erhalten zu können, machen Investitionen in die Bestandspflege von Gebäuden meist mehr Sinn, als neue Angebote in fremder Umgebung zu schaffen.

These 6: Agglomerationsgemeinden sind am stärksten von der demographischen Alterung betroffen und suboptimal auf diese vorbereitet.

In den Zentren lebt zurzeit der höchste Anteil an Hochbetagten, die Agglomerationsgemeinden haben jedoch den grössten Anteil an 65–69-Jährigen. Da viele Agglomerationsgemeinden die Nachfrage nach altersgerechtem, selbständigem Wohnen nicht decken können, werden wohl einige 65–79-Jährige in kleinere, hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen in Zentren ziehen. Der Anteil der über 80-Jährigen wird deshalb in den Zentren allenfalls noch zunehmen. Gerade die Agglomerationsgemeinden mit ihren vielen Einfamilienhäusern sind zu wenig oder suboptimal auf Wohnen im Alter vorbereitet. Will man nicht, dass gute Steuerzahler wegziehen, sollten unbedingt der Bau von neuen, altersgerechten Wohnformen gefördert und Anreize geschaffen werden, damit der Bestand der älteren Gebäude angepasst respektive entsprechend saniert wird.

These 7: Es braucht mehr 2- und 3- Zimmerwohnungen.

Die Region verfügt über viele kleine Wohnungen, insbesondere in den Zentren. Da ein grosser Teil dieser Wohnungen aus einer älteren Bauperiode stammt, kann davon ausgegangen werden, dass viele (noch) nicht altersgerecht sind. 54% der Rentnerinnen und Rentner wohnen in 4-Zimmer- oder grösseren Wohnungen. Die Frage stellt sich somit viel eher, ob es genügend moderne und hindernisfreie, zentral gelegene 3- bis 4-Zimmerwohnungen in Generationen durchmischten Wohnüberbauungen an ruhiger Lage gibt. Möglicherweise ist insbesondere das Angebot an modernen, altersgerechten Eigentumswohnungen in diesem Segment zu wenig gross.

These 8: Es hat genügend bezahlbaren Wohnraum.

Die Region verfügt im schweizweiten Vergleich über ein tiefes Mietpreis-Niveau; es gibt somit genügend bezahlbaren Wohnraum. In unseren Untersuchungen konnte allerdings nicht beantwortet werden, ob in diesem Wohnraum auch diejenigen älteren Personen leben, die darauf angewiesen sind. Auflagen von staatlicher Seite bei der Vergabe von Bauland im Baurecht können zielführend sein, damit in Überbauungen bezahlbarer Wohnraum für verschiedene Generationen zur Verfügung steht. Mit der hohen Anzahl an Einfamilienhäusern in der Region wären auch Anreize für den Bau von neuen, hindernisfreien Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern zielführend.

These 9: Die Bestandsentwicklung bildet die grösste Herausforderung und die wichtigste Ressource.

Das Wohnen im Alter wird in den kommenden zehn Jahren weiter an Bedeutung gewinnen. Bauland ist knapp und das Wachstum bei den Neubauten respektive die Erneuerungsquote pro Jahr ist zu gering, um die Nachfrage nach Alterswohnungen decken zu können. Daher bildet der Gebäudebestand die wichtigste Ressource für hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen. Einige Bauperioden haben ein sehr hohes Potential für eine preiswerte Sanierung.

These 10: Wohnen im Alter ist bedeutend mehr als hindernisfreies Bauen

Hindernisfreies Wohnen im Alter ist ein grosses Bedürfnis. Es ist aber nicht das Einzige. Sowohl die Wohnumgebung als soziales Netzwerk, die Nahversorgung und Erschliessung als auch finanzielle Aspekte sind massgebend für die Wahl der Wohnung respektive des Eigenheims im Alter. Deshalb ist Wohnen im Alter mehr als hindernisfreies Bauen. Wir verweisen dazu auch auf die Best Practice-Beispiele in der Langfassung.

These 11: Demenz wird eine Normalität

Diese These konnte im Umfang dieser Studie nicht untersucht werden. Verwiesen wird hier deshalb auf das Vorwort von Regierungsrat Dr. Lukas Engelberger und das Best Practice-Beispiel von Prof. Dr. Höpflinger.

Projektleitung und Begleitgruppe

Projektleitung

Regula Ruetz, Gesamtprojektleitung, Co-Autorin
Patrick Schnorf, Wüest Partner AG, methodische Begleitung
PD Dr. Joris van Wezemael, Dep. Architektur der ETH Zürich, methodische Begleitung
Samuel Schultze, Burckhardt+Partner AG, Co-Projektleitung
Dr. Fabian Neuhaus, Hochschule für Architektur, Bau und Geomatik, FHNW, Co-Autor
Prof. Luca Selva, Hochschule für Architektur, Bau und Geomatik, FHNW, wissenschaftliche Begleitung
Lea Roth, metrobasel, Co-Autorin
Dr. Rolf Borner, Immobilien Basel-Stadt
Kathrin Hasler, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Fleur Jaccard, Christoph Merian Stiftung, Abt. Soziales

Begleitgruppe

Daniel Allemann, Walo Bertschinger AG
Judith Arpagaus, Fricktal Regio Planungsverband
Dr. Peter J. Blumer, Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt
Dr. Jean-Daniel Bonny, ehem. Global Head Research & Development bei Acino AG
Carsten Edinger, Gemeinde Grenznach-Whylen
Andreas Herbster, Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft
Sascha Jäger, Kraftwerk Birsfelden AG
Jürgen Johner, Einwohnergemeinde Allschwil
Dr. Martin Kolb, Amt für Raumplanung, Kanton Basel-Landschaft
Jan Krarup, ffbk Architekten AG
Iris Lenardic, Verein Zusammenarbeit Alterssiedlungen Basel-Stadt (ZABS)
Peter Leuthardt, Gemeinde Reinach
Paolo Maltese, Basler Verkehrs-Betriebe BVB
Gabriele Marty, Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion VGD des Kantons Basel-Landschaft
Prof. Quintus Miller, Miller & Maranta AG
Hansruedi Müller, gsi Bau- und Wirtschaftsingenieure AG
Karin Rennard, Gemeinde Binningen
Prof. Dr. Raymond Saner, Diplomacy Dialogue
Kornelia Schultze, Riehen
Benedikt Suter, DSM Nutritional Products Ltd.
Dr. Andreas Walker, weiterdenken.ch
Nicole Wirz-Schneider, raumplan wirz GmbH
Marion Ziegler-Jung, WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH

Wir danken allen an der Studie Beteiligten für ihr Engagement.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	16
2	Grundlagen	18
2.1	Region	18
2.2	Gebäudebestand	19
2.3	Bauperiode	19
2.4	Wohnungsgrössen	21
3	Thesen, Analysen und Fazit	23
4	Gastbeiträge	35
4.1	Alter als Qualität - Bundesamt für Wohnungswesen BWO	35
4.2	Wohnen im Alter - Immo-Barometer Umfrage von Wüest Partner/NZZ	37
4.3	Demenz und Wohnen - Prof. Dr. François Höpflinger	39
5	Best Practice-Beispiele	43
5.1	Wohnstadt in Rodersdorf	43
5.2	Immobilien Basel-Stadt	47
5.3	Wohnbau Lörrach	50
5.4	Rheinfels Park in Stein	52
5.5	Angebot Wohnen im Alter der Christoph Merian Stiftung	55
6	Anhang	56
6.1	Methodik	56
6.2	Erweiterte Analysen	58
7	Literaturverzeichnis	84

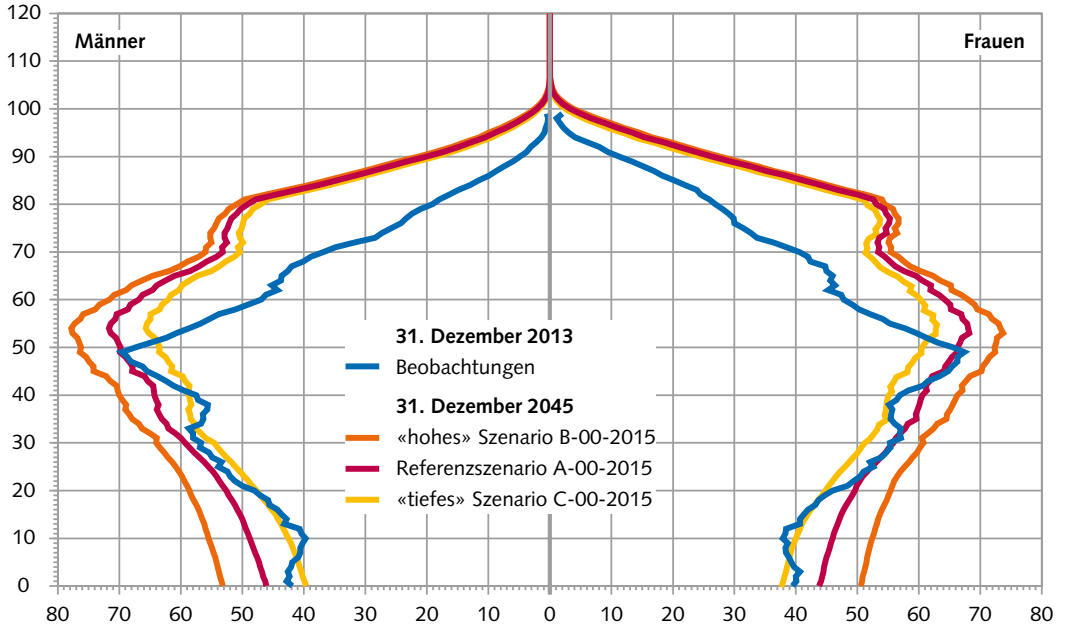
1 Einleitung

Mit der steigenden Lebenserwartung verändert sich die Gesellschaft zunehmend. Die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer gehören mit zu den Gründen, dass die Zahl der über 65-Jährigen stark ansteigen wird (Rausa, 2015). Der demographische Wandel zeigt in allen Teilen der Schweiz in den kommenden Jahren eine grosse Zunahme der über 80-Jährigen sowie der Bevölkerungsgruppe der 65–79-Jährigen an.

Der demographische Wandel ist einer der Hauptgründe für die Überlegungen, welche in dieser Studie angestellt wurden. Wie ausgeprägt dieser Wandel in der Schweiz ist und vor allem auch, wie sich der Wandel in Zukunft präsentieren wird, soll im Folgenden erläutert werden.

Alterspyramide

Nach den 3 Grundszenarien, in Tausend



Quelle: BFS – SCENARIO

© BFS, Neuchâtel 2015

Abbildung 1: Die Grafik des Bundesamts für Statistik bildet die Bevölkerungsentwicklung in der Schweiz in drei Szenarien ab. Das Referenzszenario beschreibt die weitere Entwicklung basierend auf den bisherigen Entwicklungen. Das „hohe" Szenario beschreibt die Entwicklung basierend auf einer begünstigten Bevölkerungsentwicklung. Das „tiefe" Szenario beschreibt die Entwicklung basierend auf Hypothesen, welche das Bevölkerungswachstum nicht begünstigen. (Bundesamt für Statistik, 2015a)

Das Bundesamt für Statistik hat drei Haupterkenntnisse aus den Bevölkerungsszenarien 2015–2045 gewonnen. Die demografische Alterung der Gesellschaft wird sich verstärken, begründet durch die höhere Lebenserwartung und die grosse Gruppe der Babyboomer. Gleichzeitig wird die Zahl der Todesfälle die Zahl der Geburten übersteigen, begründet in einer geringeren Fruchtbarkeit und der Zunahme an Personen im hohen Alter. Die Bevölkerung wird trotzdem wachsen, begründet durch die Zuwanderung (Bundesamt für Statistik, 2015b), welche schweizweit 80% des Wachstums ausmacht. Das hohe Szenario (orange) geht für die 80-Jährigen und älteren in der Schweiz bis ins Jahr 2045 von insgesamt

1'107'544 Personen aus. Im Jahr 2016 befinden sich 433'044 Personen in dieser Altersgruppe. Dies ergibt eine jährliche Wachstumsrate von 3.3%. Auch in der Altersgruppe der 65–79-Jährigen ist eine Zunahme auszumachen. Das hohe Szenario geht hier von einer jährlichen Wachstumsrate von 1.5% aus (Bundesamt für Statistik, 2016).

Je älter die Bevölkerung wird, desto wichtiger wird auch eine angepasste Wohnumgebung (Bohn, 2010). Zudem verändern sich die Ansprüche an das Leben im Alter zunehmend. Die Generation der Babyboomer ist vertraut mit der digitalen Welt und möchte diese Errungenschaften auch mit fortschreitendem Alter weiterhin nutzen (Kwiatkowski & Tenger, 2016). Die Digitalisierung ermöglicht zunehmend Flexibilisierung und Convenience im Bereich von Pflege und Betreuung und auch in der Organisation des täglichen Bedarfs. Damit einhergehend nimmt auch die Selbstbestimmung und Individualisierung in Zukunft, laut einer Studie des Gottlieb Duttweiler Instituts (2016) zu. Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass die Familie ihren Stellenwert einbüssen wird. Die vermehrte Ausrichtung auf das Ich, wird jedoch das Bedürfnis nach Zugehörigkeit und Gemeinschaft nicht verdrängen. Es wird sich in neuen Formen zeigen, sei es beim Wohnen oder beim Konsum (Kwiatkowski & Tenger, 2016). Neue innovative Wohnformen, welche Selbstbestimmung und Individualität zulassen oder ermöglichen, sind gefragt. Ebenso die zentrale Wohnlage inmitten der Gesellschaft, welche eine lange Selbständigkeit ermöglicht (Kwiatkowski & Tenger, 2016).

Die vorliegende Arbeit der Fachhochschule Nordwestschweiz und von metrobasel beschäftigt sich mit den Gemeinden, welche im Raum metrobasel liegen. Die analysierten Themen basieren auf den aufgestellten Forschungsthesen, welche durch die metrobasel Begleitgruppe definierten worden sind.

2 Grundlagen

2.1 Region

Als Region wurde für die Studie ein Gebiet definiert, das auf Schweizer Seite das Gebiet der Region metrobasel mit den Kantonen Basel-Stadt, Basel-Landschaft sowie teilweise die Kantone Solothurn und Aargau umfasst. Beim Kanton Solothurn sind es die Bezirke Dorneck und Thierstein, die einbezogen sind. Im Kanton Aargau ist es das Gebiet Fricktal mit den Bezirken Rheinfelden und Frick.

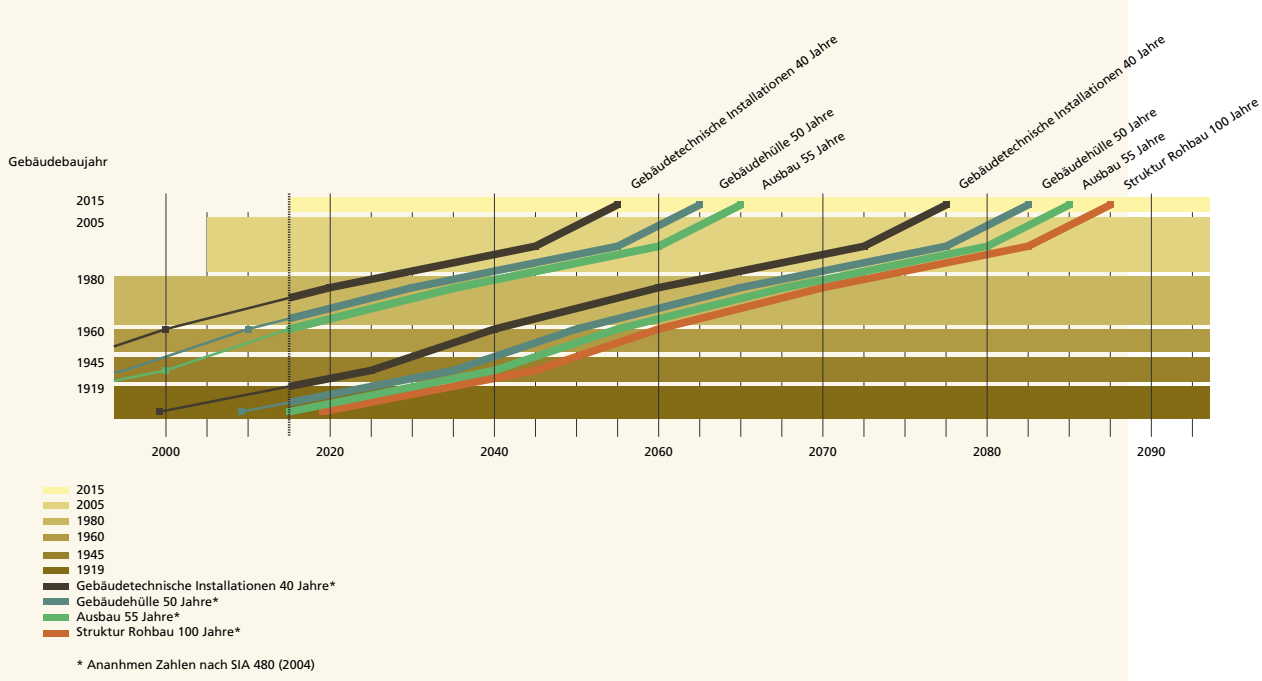


Abbildung 2: Die untersuchte Region im Bild. Die Kantone Solothurn und Aargau sind nur zu einem Teil enthalten.

Die Region hat als Zentrum die Stadt Basel und umfasst total 148 Gemeinden. Diese Zentrumsfunktion der Stadt Basel ist anhand der Einteilung der Gemeindetypen des Bundes dokumentiert (Joye und Schuler). Die Region ist in diesem Sinne auch eine funktionale Region bezogen auf das Einzugsgebiet der Stadt Basel.

Grundsätzlich besteht eine klare Ausrichtung auf die Stadt Basel als Zentrum. Unterstützt wird dies auch von der physischen Topographie. Diese beinhaltet die Täler Oberrhein, Wiesental, Leimental, Ergolztal, Birstal und Laufental, deren Bäche alle nahe Basel in den Rhein münden. Dementsprechend organisch haben sich auch die Verkehrswege entwickelt. Die Erschliessungsstränge für ÖV und Individualverkehr sind in den Talsohlen eingeschrieben und verbinden Zentrum und Peripherie. Die Bebauung folgt dem gleichen Muster und kondensiert sich in den genannten Tälern. Darum herum wird der intensiv genutzte Landschaftsraum der Region geprägt von Landwirtschaft und an vielen Orten durch die noch verbliebene Industrie, die in der Hochkonjunktur des letzten Jahrhunderts die Region mit Arbeitsplätzen vor Ort versorgte. Pendlerströme in das Zentrum oder in die unmittelbare Agglomeration sind heute der Alltag.

2.2 Gebäudebestand

Man lebt nicht nur an einem Ort und wird alt, auch das Umfeld lebt mit, wird alt, verändert sich. Die eigene Biographie ist eng mit diesem Umfeld verbunden, die Routinen im Alltag sind eingespielt, man fühlt sich dem Ort verbunden. Dies hilft und gibt eine gewisse Sicherheit, auch wenn die Schwierigkeiten und Einschränkungen im Alter zunehmen. Zuhause alt werden ist in vielerlei Hinsicht ein ideales Szenario. Dabei spielen aber die Faktoren Wohnung und Wohnumfeld eine zentrale Rolle.

Da mit der aktuellen Erneuerungsquote pro Jahr die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen nicht gedeckt werden kann, ist der heutige Gebäudebestand eine wichtige Ressource, mit der ein nachhaltiger Umgang gefunden werden muss. Insbesondere die älteren bestehenden Gebäude müssen deshalb so angepasst werden, dass sie auch in Zukunft den sich stetig ändernden Anforderungen an selbstständiges Wohnen gerecht werden können. In diesem Sinne ist die Alterswohnung von morgen heute bereits gebaut. Sie muss aber angepasst werden, um den Bedürfnissen der alternden Bevölkerung gerecht zu werden. Speziell geht es darum, das Altwerden in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen und weiter zu unterstützen.

Ausgangspunkt für die erste Betrachtungsweise sind die Wohngebäude in der definierten Region. Zusammen mit Netzwerk und Infrastruktur wird der Wohnstandort definiert. Als Wohngebäude werden alle Gebäude bezeichnet, die 2014 mindestens eine Wohnung registriert hatten.

Von den total 187’729 im Jahr 2014 bestehenden Gebäuden sind dies 115’458 Gebäude, welche zum Wohnen genutzt werden. Rund zwei Drittel sind also bewohnt. Damit sind alle Kategorien, d.h. Einfamilienhäuser (EFH), Mehrfamilienhäuser (MFH) und Mischnutzung mit Wohnungen und Geschäfts- oder Gewerbeeinrichtungen, zusammengefasst.

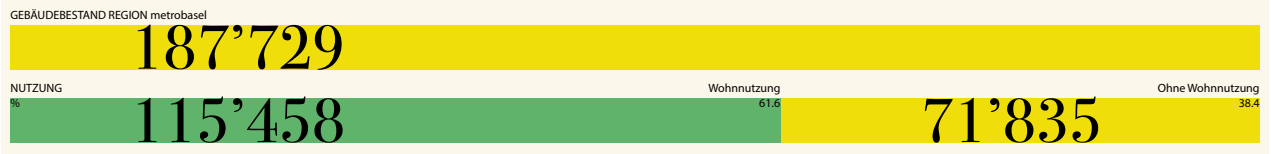


Abbildung 3: Gesamtbestand mit Unterteilung nach Nutzung

2.3 Bauperiode

Aufgrund der sich kontinuierlich verändernden Ansprüche an Gebäude sind die Bauperioden ein wichtiger Indikator für die physische Erscheinung und Konstruktion eines Gebäudes. Diese wird beeinflusst von den zur Verfügung stehenden Technologien, Materialien, aber auch von der soziokulturellen Praxis und ganz konkret auch von der Baugesetzgebung.

Über diese Aspekte werden die Gegebenheiten definiert. Dieses Vorgehen wird hier als Methode eingesetzt, um einen grossen, im Detail unbekannten Gebäudebestand anhand von Gruppen von ähnlichen Einheiten zu untersuchen und zu bewerten.

Die Einteilung in Bauperioden erfolgt gemäss den vom Bundesamt für Statistik verwendeten Jahresabschnitten. Die jeweils im Zehn-Jahres- und nach 1980 im Fünf-Jahres-Rhythmus definierten Schritte wurde zusammengefasst und in sechs Hauptperioden eingeteilt: vor 1919, 1919–1945, 1946–1960, 1961–1980, 1981–2005 und 2006–2015.

Der Bestand der Gebäude teilt sich in diese Kategorien wie folgt ein:

- Periode bis 1919: 16.1%
- Periode bis 1945: 13.2%
- Periode bis 1960: 12.3%
- Periode bis 1980: 24.2%
- Periode bis 2005: 26.9%
- Periode bis heute: 7.2%

Abbildung 4: Die Verteilung der sechs definierten Bauperioden über den Gesamtbestand an Wohngebäuden

Wie erwartet, wurden in den Bau-Boom-Jahren in den Perioden 1960–1980 und 1980–2005, jeweils die meisten Gebäude erstellt. Entsprechend stellen diese heute den grossen Anteil am Baubestand dar. Sehr gut hält sich der Bestand, der vor 1919 gebaut wurde, mit einem Anteil von 16%. Diese Gebäude sind heute alle über 100 Jahre alt. Die Zwischenkriegs- und Kriegsperiode sowie die Nachkriegsperiode zeigen einen kleineren Bestand, was auf die verminderte Bautätigkeit in dieser Zeit zurückzuführen ist. Der Baubestand, der seit 2005 erstellt wurde, ist vergleichbar mit dem Bestand aus diesen Perioden.
Je nach Bauperiode kann von baulichen Hindernissen ausgegangen werden, welche das selbständige Leben erschweren. Die Bauperiode ist dabei ein konstantes Merkmal eines Gebäudes und seiner Wohnungen. Zudem weisen die Bauperioden unterschiedliche Problemstellen auf. Ein kurzer Überblick (Neuhaus, Selva und Schumacher, 2014):

vor 1919

- Hauszugang allenfalls mit einzelnen Stufen
- kein Lift
- Treppen meist grosszügig, gerade und mit Podest, jedoch meist mit nur einem Handlauf
- Korridore genügend breit
- Flächen der Nutzräume genügend, Überprüfen der Anordnung von Funktionen (Küche, Bad)
- Türbreiten schmal (Bad, Küche), evtl. Schwellen
- Balkon/Laube mit Schwelle
- Keller-Räume kleinteilig und verwinkelt, evtl. mit Schwellen

bis 1945

- Hauszugang allenfalls mit einzelnen Stufen
- kein Lift
- Treppen eher eng, evtl. gewendelt, ohne Podest

- Korridore eher schmal
- Flächen der Nutzräume genügend, Überprüfen der Anordnung von Funktionen (Küche, Bad)
- Türbreiten schmal (Bad, Küche), evtl. Schwellen
- Balkon mit Schwelle
- Keller-Räume kleinteilig und verwinkelt, evtl. mit Schwellen

bis 1960
- Hauszugang allenfalls mit einzelnen Stufen
- bei MFH evtl. Lift vorhanden (mit zu kleiner Kabinengrösse)
- Korridore eher schmal
- Flächen der Nutzräume genügend, Überprüfen der Anordnung von Funktionen (Küche, Bad)
- Türbreiten schmal (Bad, Küche), ev. Schwellen
- Balkon mit Schwelle

bis 1980
- Hauszugang allenfalls mit einzelnen Stufen
- Handläufe
- Flächen der Nutzräume genügend, Überprüfen der Anordnung von Funktionen (Küche, Bad)
- Türbreiten schmal (Bad, Küche)
- Balkon mit Schwelle

bis 2005
- Überprüfen der Anordnung von Funktionen (Küche, Bad)

bis 2015
- Diese Gebäude sollten bereits mit den Anforderungen des hindernisfreien Bauens nach SIA 500 erstellt worden sein und entsprechend wenige bauliche Mängel aufweisen.

Die einzelnen Gemeinden sind sehr unterschiedlich aus den Beständen der verschiedenen Perioden zusammengesetzt. Es gibt Gemeinden, die eher einen alten Bestand aufweisen, wie z.B. Basel. Hier setzt sich der Bestand hauptsächlich (+80%) aus Gebäuden aus der Zeit vor 1960 zusammen. Die Stadt reicht ab den 1960er Jahren bis an die Kantonsgrenzen, in den 1980er Jahren wird der Bestand jedoch noch kräftig umgebaut. Im Gegensatz dazu stehen die jüngeren Gemeinden, die im Bauboom der 1980er Jahre und später gewachsen sind, wie z.B. Magden, Nusshof oder auch Frick.

2.4 Wohnungsgrössen

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Wohnungsgrössen im gesamten Bestand. Die Grösse der Wohnungen wird über die Anzahl Zimmer abgebildet und nicht über die Fläche. Es zeigt sich, dass rund 30% der Wohnungen im Bestand 3-Zimmer Wohnungen sind. Über die Hälfte der Wohnungen sind zudem kleiner oder gleich einer 3-Zimmer Wohnung, ein Viertel machen die 4-Zimmer Wohnungen aus, weitere 25% die Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern.

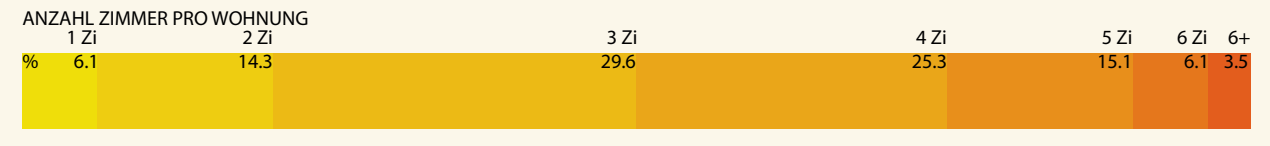
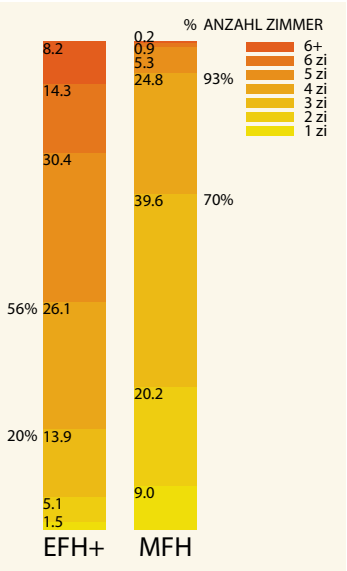


Abbildung 5: Die Hälfte der heute bestehenden Wohnungen im Betrachtungsgebiet haben drei oder weniger Zimmer

Die Wohngebäude unterteilen sich in 81.9% EFH und 18.1% MFH. Betrachtet man die Wohnungsgrössen bezogen auf EFH und MFH separat, sieht die Verteilung etwas anders aus. Erwartungsgemäss haben die EFH tendenziell mehr Zimmer. Nur gerade 20% der EFH haben drei oder weniger Zimmer und 56% haben bis zu vier Zimmern. Bei den MFH sind es rund 70% mit drei oder weniger Zimmern und rund 31% mit bis zu vier Zimmern.



Eine Wohnumfrage der Age-Stiftung 2003 (Höpflinger 2004) hat gezeigt, dass im Jahr 2003 von den AHV-Rentnerinnen und -Rentnern 4% in 1-Zimmer-, 11% in 2-Zimmer-, 33% in 3-Zimmer- und 51% in 4+-Zimmer-Haushalten leben. Im Age Report III, 2013 (Höpflinger und van Wezemael, 2014) lauten die Zahlen folgendermassen: 2% 1 Zi, 13% 2 Zi, 31% 3 Zi, 54% 4+ Zi.

Das zeigt, dass Rentnerinnen und Rentner vermehrt in eher grossen Wohnungen leben. Der Umzug zwischen grossen und kleinen Wohnungen ist aber nicht so einfach, da er mit grossen Hürden bezüglich Organisation, Umstellung und Alltagsroutine verbunden ist. Zudem ist auch das Umfeld für Ältere extrem wichtig für den Wohnungsstandort.

Abbildung 6: Die Wohnungen in MFH weisen deutlich weniger Zimmer auf als in EFH

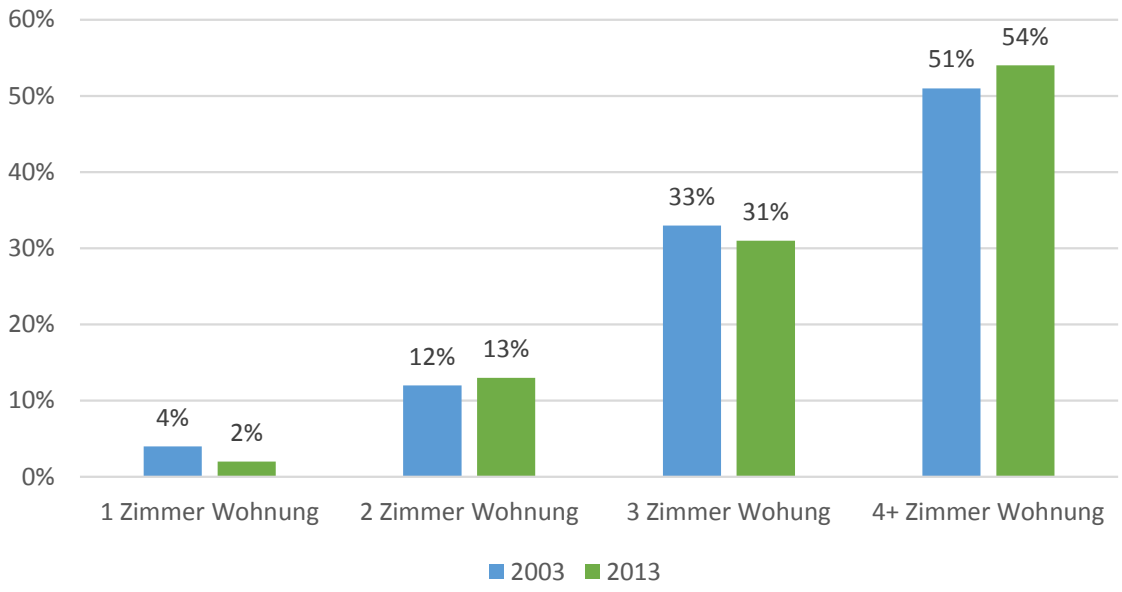


Abbildung 7: Verteilung der AHV-Rentner nach Wohnungsgrösse anhand der Zahlen der Age-Report 2003 und 2013.

3 Thesen, Analysen und Fazit

These 1: Die Altersgerechtigkeit der Lage ist entscheidend in Bezug auf einen Wohnungswechsel im Alter. Was «Altersgerechtigkeit» ist, hat sich in den letzten Jahrzehnten drastisch gewandelt.

Im hohen Alter wird selbstständiges Wohnen in einer eigenen Wohnung je länger je mehr einem Umzug in ein Altersheim oder in eine Alterswohnungen vorgezogen. Für die Wahl eines neuen Wohnstandortes oder den Verbleib am bisherigen ist die Altersgerechtigkeit einer Gebäudelage für viele entscheidend. Davon hängt vielfach ab, wie lange ältere Menschen in ihrem gewohnten Umfeld leben können.

Befragungen von Wüest Partner AG (Immo-Barometer 2016c) ergaben, dass für 86 Prozent der Befragten das wichtigste Kriterium auf der Suche nach einer Wohnung für das Leben ab 70 die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten ist. Ebenfalls sehr wichtig ist für 82 Prozent der Befragten ein guter Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Anhand der Resultate wird deutlich, dass sich die Anforderungen an die Wohnungen fürs höhere Alter während des Lebens ändern. Die heute unter 50-Jährigen gewichten die Bedürfnisse anders als Personen, die bereits 50 Jahre und älter sind. Mit zunehmendem Alter wird die Zentralität einer Wohnlage ein wichtiges Kriterium. Je älter und weniger mobil die Menschen werden, desto mehr bevorzugen sie die Zentrumsnähe mit guten Anschlüssen an den öffentlichen Verkehr und ein gut ausgebautes Strassennetz. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten wird von den befragten Personen ebenfalls umso wichtiger eingeschätzt, je älter sie sind.

Deshalb hat die Fachhochschule Nordwestschweiz untersucht, wo in der Untersuchungsregion die einzelnen Gebäude stehen, um eine Aussage zu deren altersgerechten Lage machen zu können. Als altersgerechte Lage wird eine Gehdistanz von 300 – 400 m zu einer ÖV-Haltestelle und Einkaufsmöglichkeiten angenommen. Die Studie zeigt auf, dass ein Grossteil des untersuchten Gebietes höchstens durchschnittlich mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und mit Einkaufsmöglichkeiten versorgt ist. Insbesondere Einfamilienhäuser in der Region sind eher unterdurchschnittlich erschlossen. Basel-Stadt hingegen ist sehr gut versorgt.

Die Datengrundlage mit dem Erreichbarkeitsrating von Wüest Partner AG ist eine andere mögliche Betrachtungsweise der Zentralität und dadurch zur Altersgerechtigkeit einer Lage. Das Ergebnis deckt sich weitgehend mit demjenigen der Analyse der Gebäudestandorte und deren Erreichbarkeit: Je tiefer das Rating, desto besser die Erreichbarkeit. Der Grossteil der Gemeinden verfügt über ein Rating, welches über dem Wert fünf (=durchschnittlich) liegt. Die meisten Gemeinden bewegen sich somit zwischen durchschnittlich und sehr schlecht versorgt. Diese Bewertung bezieht sich auf den öffentlichen Verkehr, den motorisierten Individualverkehr und auf das Markt- und Standortrating von Wüest Partner AG AG (2016). Nur 22% der Gemeinden im Untersuchungsgebiet bewegen sich in einem Rating zwischen exzellent und überdurchschnittlich. Die hohe Diversität der Gemeinden und die relativ hohe Anzahl an ländlichen Gemeinden beeinflussen dieses Rating stark. Ausser dem Schwarzbubenland im Kanton Solothurn sind alle Regionen im Rating im Mittel besser klassifiziert als die gesamte Schweiz. Klar am besten abgeschlossen hat im Rating der Kanton Basel-Stadt als Zentrum, durchschnittlich klassifiziert sind das Fricktal, sowie der Kanton Basel-Landschaft.

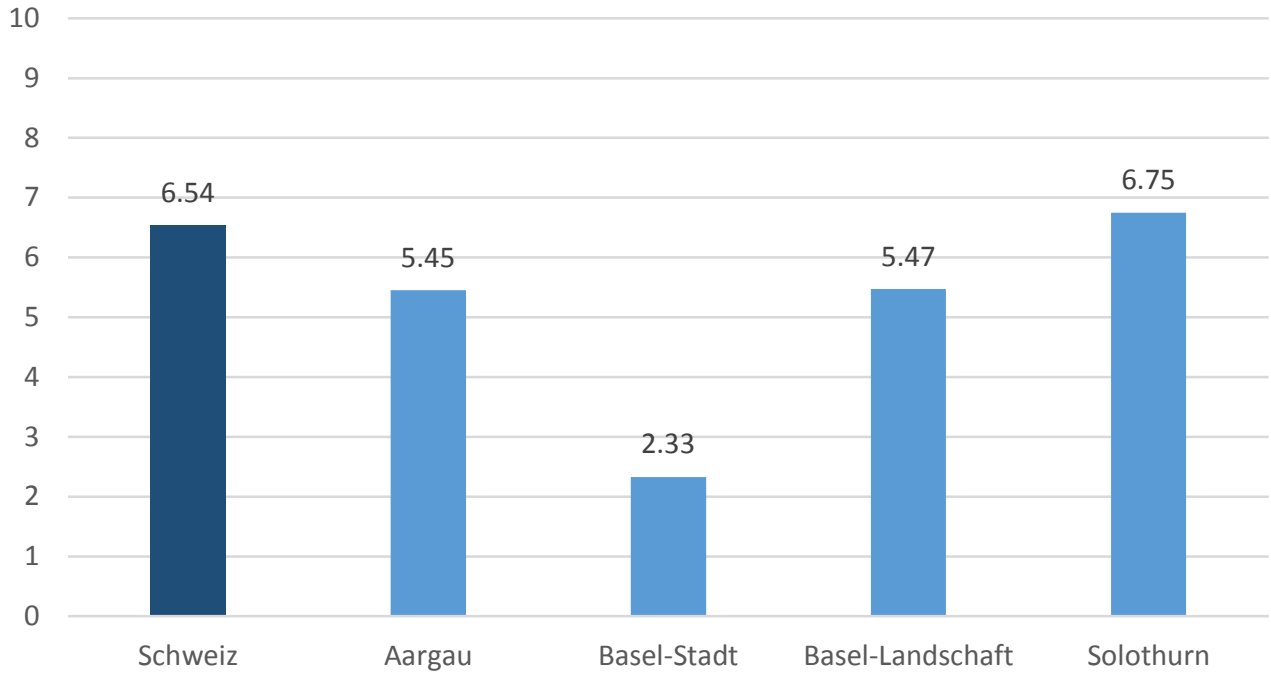


Abbildung 8: Darstellung der durchschnittlichen Ratings der Subregionen in der Region metrobasel

Die Studie zeigt auch auf, dass insbesondere die Zentren und Korridore des untersuchten Gebietes bereits gut versorgt sind. Die flächendeckende Verteilung von öffentlichem Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten ist praktisch im ganzen Untersuchungsgebiet gegeben. Bei der Betrachtung der EFH und MFH zeigt sich jedoch, dass EFH, welche mehrheitlich in den Agglomerationsgemeinden und im ländlichen Raum stehen, meist weniger gut erschlossen und versorgt sind. Die folgende Grafik zeigt die Erschliessungssituation in der Region metrobasel. Es zeigt sich, dass der Grad der Naherschliessung von der Zentralität einer Lage abhängig ist.

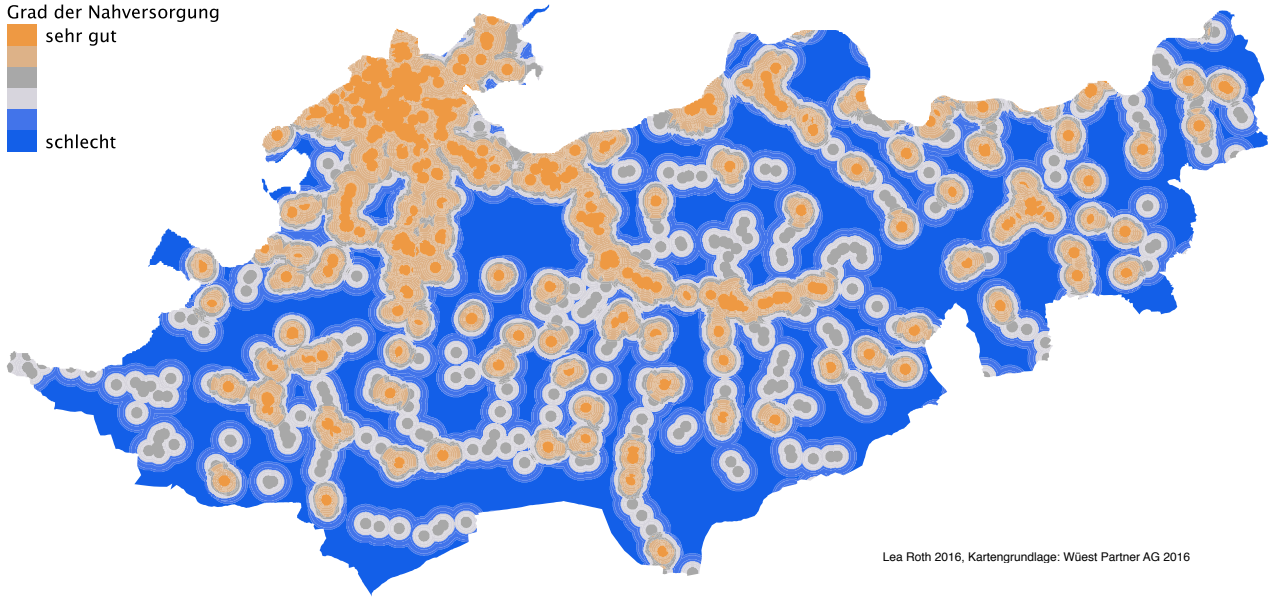


Abbildung 9: Nahversorgung in der Region metrobasel (Rating in Abhängigkeit von Einkaufsmöglichkeit und ÖV-Haltestelle), Kartengrundlage: Wüest Partner AG, 2016

Fazit:
Auch im hohen Alter wird selbstständiges Wohnen in einer eigenen Wohnung je länger je mehr einem Umzug in ein Altersheim oder in eine Alterswohnungen vorgezogen.
Wenn im Alter ein Wohnungswechsel vorgenommen wird, dann entscheiden sich die meisten für eine Wohnung in einer zentralen und gut erschlossenen Lage. Das betrifft insbesondere Einfamilienhausbewohner von ländlichen oder Pendlergemeinden. Nicht alle können oder möchten jedoch umziehen.
Vonseiten der Gebietskörperschaften ist die Altersgerechtigkeit von Wohnlagen zu verbessern. Dabei sollten auch ökonomische Aspekte berücksichtigt werden. Denn wer länger selbständig in seinen eigenen vier Wänden leben kann, verursacht den Kommunen und der Allgemeinheit meist auch weniger Kosten.

Den ÖV flächendeckend auszubauen ist weder realistisch noch rentabel. Dennoch können verschiedene mobile Nahversorgungsangebote (auch durch Dritte wie Spitex, Transport-, Betreuungs- und mobile Einkaufsangebote, etc.) die Altersgerechtigkeit der Lage stark verbessern. Gleichzeitig kann mit einfachen baulichen Investitionen auf dem Almendgebiet, wie beispielsweise übersichtliche und hindernisfreie Wege und Strassenüberquerungen, Beleuchtung oder Sitzmöglichkeiten die Erreichbarkeit der Gebäude erleichtert werden. Weitere Analysen und Erklärungen finden Sie im Anhang.

These 2: Infrastruktur ist zunehmend dezentral und gesellschaftlich integriert zu denken.

Die Versorgung der Wohnstandorte ist in Bezug auf das Wohnen im Alter von spezieller Bedeutung. Durch die zunehmende Abnahme an Mobilität im höheren Lebensalter verringert sich der Bewegungsradius, nicht aber die Bedürfnisse. Das bedeutet, dass die Versorgung im unmittelbaren Umfeld wichtiger wird und daher erfolgen muss. Mit Versorgung ist die Grundversorgung mit Nahrungsmitteln und Medizin gemeint, aber auch die Dienstleistungen und sozialen Einrichtungen.

Eine wesentliche aber auch kaum messbare Grösse ist zudem das Angebot von niederschwelligen sozialen Kontakten und Unterstützungen. Den Wohnstandort zu wechseln heisst in aller Regel, diese Kontakte und Unterstützungsleistungen aufzugeben.

Die Untersuchungen der Gebäudestandorte der FHNW zeigen auf, dass diese sehr unterschiedlich versorgt sind. Das Gefälle zwischen den 148 Gemeinden ist sehr gross. Zentrumsgemeinden, die auch jeweils mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind, weisen eine sehr gute Versorgung auf, alle anderen Gemeinden sind aber relativ schlecht versorgt.

Fazit:
Mit zunehmendem Alter werden Anschlüsse sowohl an den öffentlichen Verkehr als auch an den Individualverkehr höher eingeschätzt. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten wird von den befragten Personen ebenfalls umso wichtiger eingeschätzt, je älter sie sind (Wüest Partner AG, 2016c). Trotzdem muss Infrastruktur nicht nur im städtischen Umfeld gesehen werden. Ebenso sollten Digitalisierung, Share Economy und vor allem die Nachbarschafts-/Community-Hilfe als Infrastruktur angesehen werden. Und diese finden je länger je mehr nicht nur in Zentren statt. Weitere Analysen entnehmen Sie dem Anhang.

These 3: Anreize fördern die Wohnmobilität.

Die 65–79-Jährigen wohnen in der Region metrobasel heute zu 36% als Mieter, 42% sind Eigentümer von einem Haus und 14% sind Eigentümer einer Wohnung. Im Vergleich zu den 80-Jährigen und Älteren leben sie eher in einem Eigentumsverhältnis. Der NZZ-Immo-Barometer 2016 zeigt auf, dass sich die heutigen Mieter auch im Alter als Mieter sehen und die heutigen Eigentümer im Alter vielfach immer noch als Eigentümer. Je älter die Personen bei einem Umzug sind, desto eher entscheiden sie sich jedoch für eine Mietwohnung.

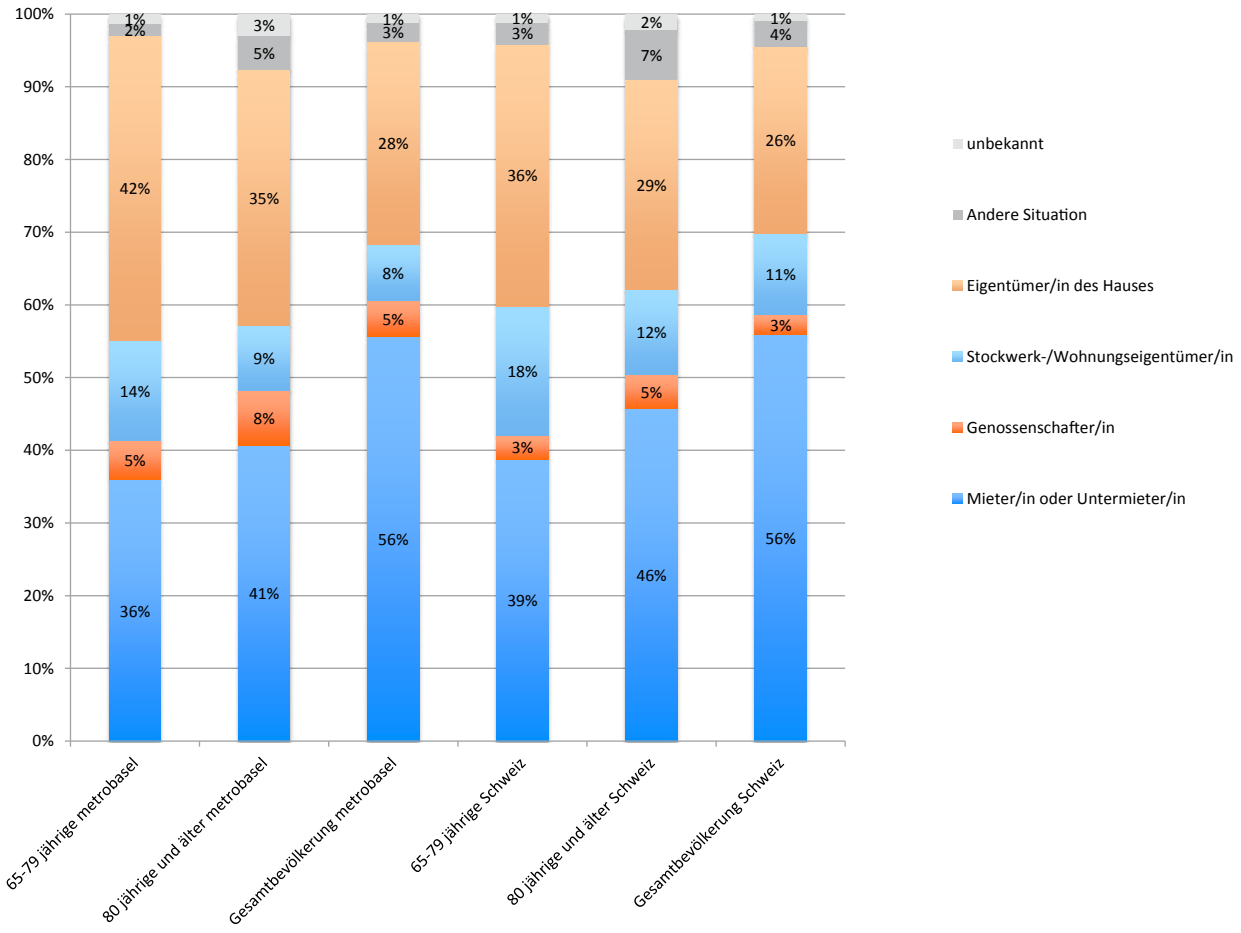


Abbildung 10: Eigentumsverhältnisse in der Region metrobasel, Strukturerhebung Bundesamt für Statistik 2015d, Wüest Partner AG 2016

Aus der Abbildung über die Angebotsmieten geht hervor, dass ein Umzug für beide Altersgruppen finanziell attraktiv wäre. Beide Altersgruppen müssten jedoch im Mittel mit einem Flächenverlust rechnen. Durch den hohen Anteil an Eigentümern unter den untersuchten Altersgruppen, ist auch der durchschnittliche Flächenverbrauch (Anzahl Zimmer) höher. Vor allem die Altersgruppe der 65–79-Jährigen, welche heute noch vermehrt in einem Eigentum wohnt, könnte in Zukunft eher eine grössere Wohnung beanspruchen wollen. Die Vermutung basiert auf der heutigen durchschnittlich bewohnten Fläche dieser Altersgruppe.

Bei der Betrachtung der Angebotsmieten in der Region metrobasel zeigt sich, dass die Region auf allen Preisstufen der Angebotsmieten und in allen betrachteten Wohnungsgrössen unter dem Schweizer Durchschnitt liegt. Das Niveau des 70% Quantils wurde angenommen, um das Preisniveau von zentrumsnahen und modernen Wohnungen abzubilden.

Angebotsmieten	1 - 1.5 Zimmer		2 - 2.5 Zimmer		3 - 3.5 Zimmer	
	50% Quantil	70% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	50% Quantil	70% Quantil
metrobasel	553	612	867	960	1147	1269
Schweiz	700	830	1020	1200	1290	1488

Abbildung 11: Angebotsmieten im Vergleich. Betrachtet im 50% Quantil und im 70%. Das Quantil ist ein Lagemass aus der Statistik, umgangssprachlich kann auch von Schwellenwert gesprochen werden. Das 50% Quantil kann dahingehend interpretiert werden, dass 50% der Angebotsmieten kleiner sind als CHF 553 im Gebiet metrobasel. Mietpreise in CHF pro Monat (Wüest Partner AG, 2016)

Fazit:

Anreize für einen Umzug sind Kostenersparnisse beim Wohnen, keine Hindernisse beim Zugang zur und innerhalb der Wohnung wie Treppen, Schwellen, Funktionen in Bad und Küche, sowie eine gute Nahversorgung (siehe These 1). Ein Hindernis bildet jedoch das Aufgeben von nachbarschaftlichen Netzwerken mit niederschwelligen Hilfestellungen sowie sozialen Kontakten.

Generell ist bei Bedarf ein frühzeitiger Umzug in eine altersgerechte und hindernisfreie Wohnform zu unterstützen. So werden vielfach grössere Wohneinheiten für Familien frei, welche mehr Wohnfläche benötigen. Allerdings müssen auch attraktive Wohnangebote für Ältere zur Verfügung stehen und bekannt sein, damit diese einen Umzug in Erwägung ziehen. Die Verfügbarkeit von altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum soll (allerdings nur beschränkt) staatlich unterstützt werden. Der grösste Teil der Wohnraumversorgung in der Schweiz wird vom privaten Sektor erbracht, finanziert und refinanziert. Eine allfällige Unterstützung kann durch Förderung oder durch unterschiedliche Anreize erfolgen. Dabei ist vor allem der Bestandsanpassung grosse Bedeutung zuzumessen, da so viele benötigte, altersgerechte Wohnungen in nützlicher Frist gar nicht neu erbaut werden können.
In der Region ist der Anteil an Einfamilienhäuser, welche von der Altersgruppe der 65–69-Jährigen bewohnt werden, gegenüber dem Schweizerischen Durchschnitt wesentlich höher. Zielführend wäre deshalb, Zonenpläne und Ausnützungsziffern anzupassen und fiskalische Anreize zu schaffen, damit hindernisfreie Einliegerwohnungen eingebaut werden können. Damit würden nicht nur die Durchmischung von Quartieren und die Nachbarschaftshilfe gefördert, sondern auch eine Verdichtung und eine Reduktion der genutzten Wohnfläche pro Person. Städtebauliche Fragen von Dichte und Atmosphäre sind hierbei besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
Gleichzeitig könnte auch der Umbau von älteren, bestehenden Wohnungen in hindernisfreien Wohnraum staatlich gefördert werden, damit die Investitionen auch für Private interessant sind und die Miete für Ältere bezahlbar bleiben. Vorstellbar wären Subventionen oder andere zielführende Anreizsysteme analog denjenigen für energetische Sanierungen. Indes sind auch hier Vollkostenrechnungen und Analysen von Fehlanreizen vorgängig und begleitend durchzuführen. Weiterführende Analysen zur Wohnmobilität können im Anhang gefunden werden.

These 4: Die unmittelbare Wohnumgebung ist zentrales Kriterium für eine gute Wohnqualität.

Die unmittelbare Wohnumgebung ist massgebend für eine gute Wohnqualität. Ein zentraler qualitativer Aspekt ist dabei die Erreichbarkeit des Gebäudes. Weiter handelt es sich hier aber um Faktoren der Ausgestaltung, der Materialisierung und des Angebotes. In diesem Bereich liegen die grossen

Potentiale der Verbesserung der Wohnumgebung. Es besteht im Bereich Ausgestaltung viel Spielraum:

- Gestaltung und Unterhalt von Zugängen
- Verringern von Schwellen und Absätzen
- Materialisierung und Beschaffenheit von Oberflächen
- Sitzmöglichkeiten zum Ausruhen und für soziale Kontakte
- Beleuchtung und Übersichtlichkeit
- Signalisierung
- Klärung und Lesbarkeit räumlicher Situationen

Solche Massnahmen können den Alltag erheblich erleichtern. Analysen zur Wohnumgebung können im Anhang betrachtet werden.

These 5: Das Wohnumfeld ist gleichzeitig als Netzwerk und Infrastruktur zu verstehen.

Mit zunehmendem Alter nimmt zwar die Mobilität ab, das Streben nach Selbstständigkeit und Selbstbestimmtheit bleibt jedoch bis ins hohe Alter erhalten (Wüest Partner AG, 2016c, S. 34). Deshalb wird die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und zum öffentlichen Verkehr, aber auch die Barrierefreiheit von Wohnungen mit zunehmendem Alter wichtiger.
Die Versorgung ist, wie bereits erwähnt, eine wichtige Grundlage, auch wenn das digitale Angebot weiter zunehmen wird. Online einkaufen und bis vor die Haustüre liefern lassen ist heute schon möglich und wird in Zukunft vermehrt auch für die ältere Zielgruppe attraktiv. Die Nahversorgung bleibt dennoch ein wichtiges Kriterium für eine altersgerechte Wohnlage, denn sie bedeutet die Nähe zu Dienstleistungen und sozialen Kontakten und unterstützt eine Rhythmisierung des Alltags in Form von sinnstiftenden Routinen. In diesem Sinne ist die Versorgung Infrastruktur und Netzwerk zugleich. Einkaufsmöglichkeiten sind auch soziale Treffpunkte. Genauso sind die Haltestellen des Öffentlichen Verkehrs nicht nur technische Zielorte für die Bemessung der Erreichbarkeit; in Realität sind sie vielmehr auch Ausgangspunkte, um Freunde, die Familie oder Veranstaltungen zu besuchen.

Die Mehrheit der älteren Menschen möchte gemäss Befragungen (NZZ-Immobarometer, 2016 und (Höpflinger und Van Wezemael, 2014) nicht in Alterswohngemeinschaften, sondern mit verschiedenen Generationen durchmischt und selbständig leben. Die klassische Alterssiedlung – und somit auch die Häufung der gleichen Generation beim Wohnen – sind weniger gefragt. Deshalb wurde in der Studie auch die Durchmischung der jeweiligen Altersgruppen in der Region betrachtet. Es zeigte sich, dass im schweizweiten Vergleich die untersuchten Altersgruppen im Untersuchungsgebiet vielfältiger durchmischt mit anderen Altersgruppen wohnen und somit insgesamt weniger isoliert sind. Weiter wohnen 65–79-Jährige tendenziell vermischter als 80-Jährige und Ältere. Dies könnte auf einen Umzug in eine Alterssiedlung oder ähnliches der über 80-Jährigen deuten.

Fazit:

Das Wohnumfeld ist für ältere Menschen mehr als nur Infrastruktur. Es ist gleichzeitig auch Netzwerk und somit von grosser sozialer und psychologischer Relevanz. Diesem Aspekt sollte bei der Förderung von altersgerechtem Wohnen ebenfalls Rechnung getragen werden. Vielfach ist es sinnvoller in die Bestandspflege von Gebäuden zu investieren und damit das bestehende Netzwerk von älteren Menschen

erhalten zu können, als neue Angebote in fremder Umgebung zu schaffen. Weitere Erklärungen zur Durchmischung, sowie die Methodik dazu können dem Anhang entnommen werden.

These 6: Agglomerationsgemeinden sind am stärksten von der demographischen Alterung betroffen und suboptimal auf diese vorbereitet.

Die Studie zeigt auf, dass in Zentren Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen wesentlich stärker vertreten sind als in ländlichen Gebieten (Anteil in den Zentren 60–80%), und Einfamilienhäuser in ländlichen Gebieten wesentlich schlechter versorgt und erreichbar sind. 42% der 65–69-Jährigen bewohnen ein Einfamilienhaus. Zurzeit haben die Zentren und Agglomerationsgemeinden einen höheren Anteil an über 80-Jährigen gemessen an der Gesamtbevölkerung als Pendler- und ländliche Gemeinden. Ältere Menschen zieht es gemäss Befragungen des NZZ Immo-Barometers vermehrt in die Zentren. Während sich Personen, die heute noch «jung» sind, sich das Altwerden eher ausserhalb der Städte im ländlicheren Raum vorstellen, wird mit fortschreitendem Alter der Wunsch nach einer zentralen Wohnlage immer grösser. Dort locken unter anderem die Verfügbarkeit von Verkehrs und Transportmitteln, die Nähe zu Einkauf und Dienstleistungen oder zu einer guten ärztlichen Versorgung. Eine innerstädtische Wohnlage erleichtert insbesondere älteren Menschen, die aufgrund ihrer körperlichen Verfassung in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, den Zugang zu diesen Angeboten (Wüest Partner AG, 2016c, S. 34). Entsprechend sind die Anteile der Altersgruppe der 80-Jährigen und älteren an der Gesamtbevölkerung umso höher, je näher die Gemeinde sich an einem Zentrum befindet oder selbst ein Zentrum darstellt. Dies beschränkt sich im Untersuchungsgebiet auf den Grossraum Basel und das Agglomerationszentrum Liestal. Die Altersgruppe der 65–79-Jährigen verteilt sich heute eher noch auf die Agglomerations- oder Pendlergemeinden mit vielen Einfamilienhäusern.

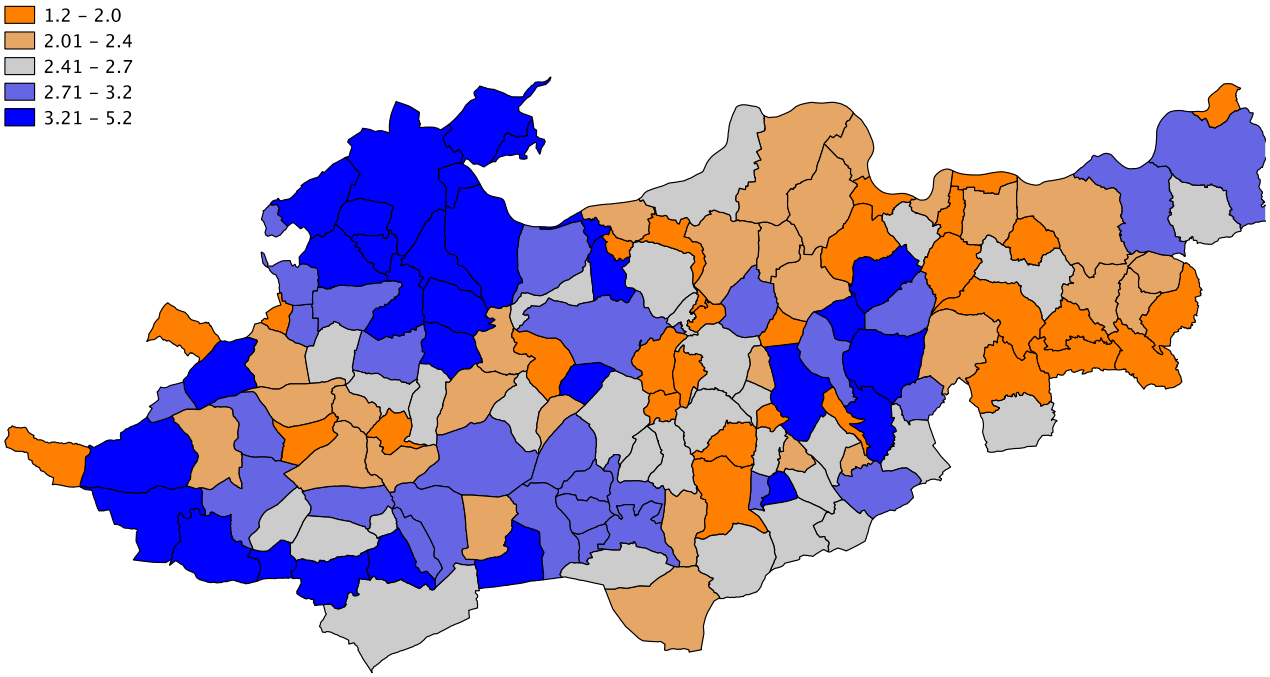


Abbildung 12: Anteil der 80-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung in Prozent. Unterschiede im Vergleich Stadt-Agglomeration im Jahr 2015, Kartengrundlage: Bundesamt für Statistik, 2015

Das Gemeinderating von Wüest Partner AG (Wüest Partner AG, 2015c) stuft rund 35% der Gemeinden als Pendlergemeinden ausserhalb einer Agglomeration ein. Ein weiterer grosser Teil der Gemeinden (42%) werden als innere und äussere Agglomerationsgürtel einer Grossstadt eingestuft. Rund 8% bilden agrarische Gemeinde und weitere 8% werden als industrielle Gemeinden erfasst. Die Gemeindetypologie unterstützt die Befunde aus dem Erreichbarkeitsrating aus These 1.

Die Unterschiede Stadt–Land hinsichtlich der Erschliessung, der Nahversorgung und der Verfügbarkeit von altersgerechten Wohnungen sind in allen Bereichen erheblich. Dies konnte durch die Analysen der Bauperioden festgestellt werden. Der Kanton Basel-Stadt als Stadt-Kanton hat innerhalb des Untersuchungsgebiets durch die regionale Zentrumsfunktion eine spezielle Stellung. Basel hat einen Bestand von über 80% Mehrfamilienhäusern, in allen anderen Gemeinden sind es im Schnitt 50:50 EFH und MFH. Aber auch unter den einzelnen „Land-"Typen gibt es grosse Unterschiede je nachdem wie nahe sie am Zentrum Basel liegen oder selbst eine Zentrumsfunktion übernehmen.

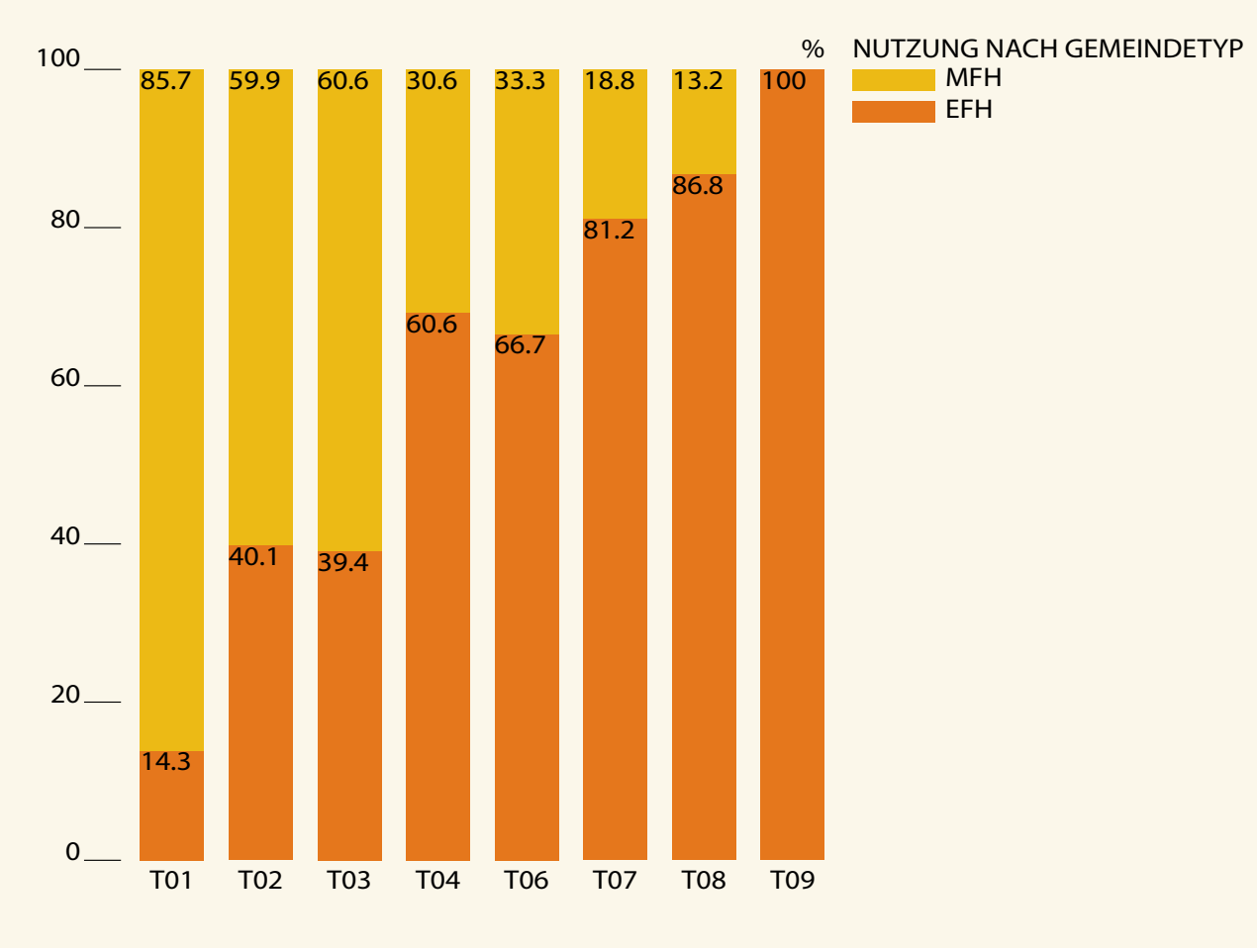


Abbildung 13: Mehrfamilienhäuser sind stärker in den urbaneren Gemeinden vertreten und Einfamilienhäuser in ländlichen Gebieten. Typ 1: Zentren, Typ 2: Suburbane Gemeinden, Typ 3: Einkommensstarke Gemeinden, Typ 4: Periurbane Gemeinden, Typ 6: Industrielle und tertiäre Gemeinden, Typ 7: Ländliche Gemeinden, Typ 8: Agrarisch-gemischte Gemeinden, Typ 9: Agrarische Gemeinden

Fazit:
Die Untersuchungen zeigen, dass in den Zentren der höchste Anteil an Hochbetagten lebt, die Agglomerationsgemeinden jedoch den grössten Anteil an 65–69-Jährigen haben. Diese werden älter und möchten hindernisfrei in ihrer gewohnten Umgebung wohnen bleiben. Agglomerationsgemeinden werden in den nächsten 15 Jahren den grössten relativen Zuwachs an Betagten und Hochbetagten aufzeichnen und sind daher in besonderem Masse von der demographischen Alterung herausgefordert. Da viele Agglomerationsgemeinden die Nachfrage nach altersgerechtem, selbständigem Wohnen derzeit nicht decken können, werden wohl einige 65–79-Jährige in kleinere, hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen in Zentren ziehen. Die Anreize vor Ort zu bleiben überwiegen indes bei weitem. Der Anteil der über 80-Jährigen wird deshalb in den Zentren voraussichtlich nicht stark zurückgehen. Gerade die Agglomerationsgemeinden mit ihren vielen Einfamilienhäusern sind zu wenig darauf vorbereitet. Hier sollte der Bau von neuen, altersgerechten Wohnformen gefördert, aber vor allem auch Anreize geschaffen werden, damit der Bestand der älteren Gebäude angepasst respektive entsprechend saniert wird. Weitere Erklärungen sind im Anhang zu finden.

These 7: Es braucht mehr 2- und 3-Zimmerwohnungen.

Die Region weist mit 50% einen hohen Anteil an kleinen Wohnungen auf (3-Zimmer oder kleiner). Der Anteil der Wohnungen mit 4-Zimmern und derjenige mit 5 und mehr Zimmern liegen jeweils je bei etwa 25%.

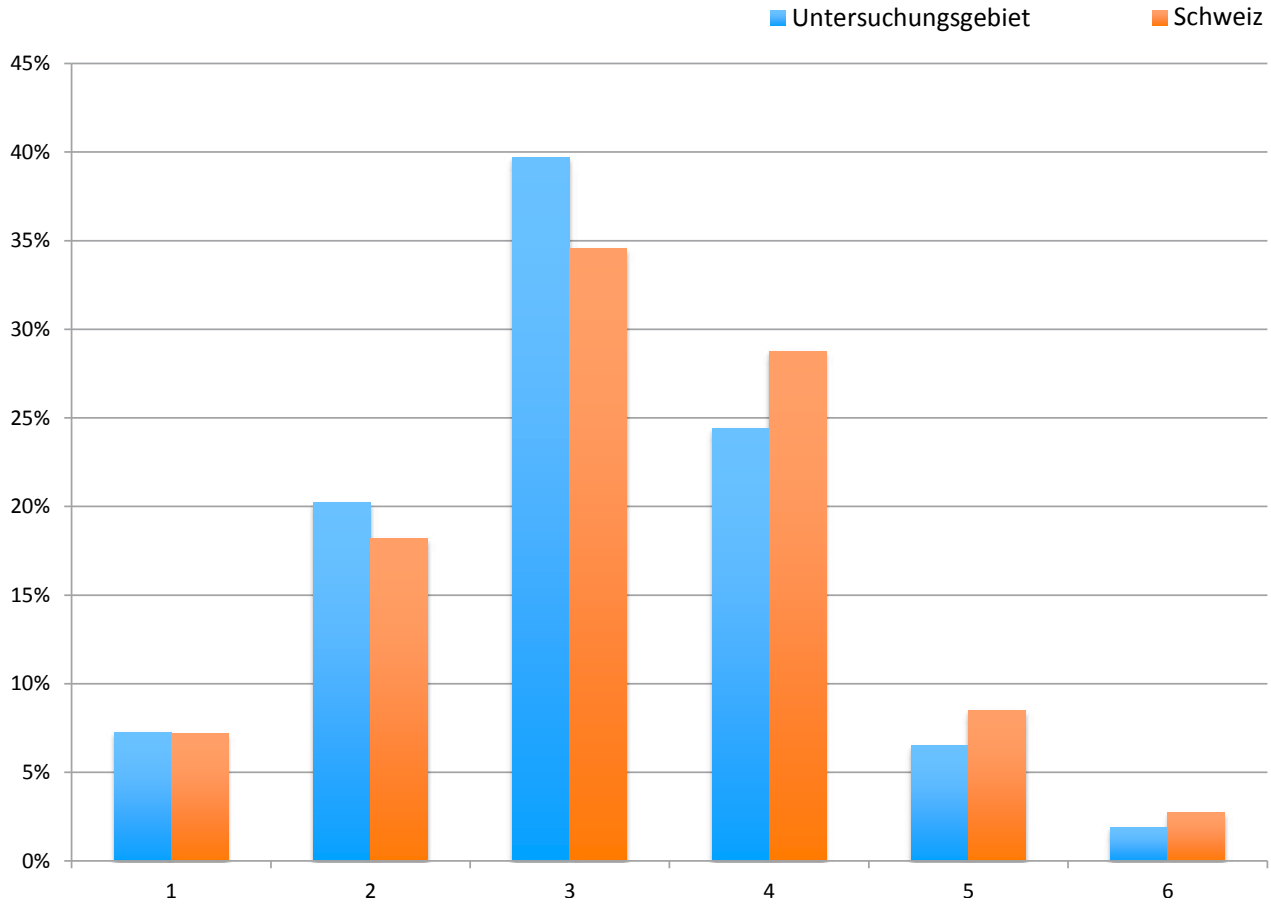


Abbildung 14: Verteilung der Wohnungsgrössen (Bundesamt für Statistik, 2015)

Die Verteilung der Wohnungsgrössen, lässt den Schluss zu, dass grundsätzlich genügend kleine Woh-

nungen vorhanden sind. Die heutige Situation zeigt, dass die untersuchten Altersgruppen vor allem in der Bauperiode 1961–1980 vertreten sind. Die Einschränkungen aus dieser Bauperiode sind vor allem im Bereich der Türbreiten, des Hauszugangs und der Anordnung von Funktionen zu finden.

Fazit:
Im Age Report III wurde aufgezeigt, dass AHV-Bezügerinnen und -Bezüger 2014 zu 54% in 4-Zimmer- oder grösseren Wohnungen lebten. Da der Umzug von einer grossen in eine kleine Wohnung mit grösseren Hürden verbunden ist bezüglich Organisation, Umstellung und Alltagsroutine und die Altersgruppe der heutigen 65–79-Jährigen tendenziell mehr Flächenbedarf beansprucht, kann davon ausgegangen werden, dass es im Untersuchungsgebiet genügend 2–3-Zimmer-Wohnungen gibt. Diese müssten allerdings grossenteils saniert und hindernisfrei gemacht werden.

Die Frage stellt sich somit viel eher, ob es genügend moderne und hindernisfreie, zentral gelegene 3–4-Zimmerwohnungen in Generationen durchmischten Wohnüberbauungen an ruhiger Lage gibt. Möglicherweise ist insbesondere das Angebot an modernen, altersgerechten Eigentumswohnungen in diesem Segment zu wenig gross. Weitere Erklärungen finden Sie im Anhang.

These 8: Es hat genügend bezahlbaren Wohnraum.

Die Definition von bezahlbarem Wohnraum ist personenbezogen und vom verfügbaren Budget oder Vermögen der jeweiligen Person respektive Familie abhängig. Üblicherweise sollen die Wohnkosten einen Drittel der Lohneinnahmen respektive Renteneinnahmen nicht übersteigen. Es stellt sich jedoch nicht nur die Frage nach der Definition von bezahlbarem Wohnraum sondern auch, wie finanziell attraktiver und kostengünstiger Wohnraum verteilt ist. Das Mietrecht begünstigt nämlich primär die aktuellen Mieter und nicht diejenigen potenziellen Mieter, welche auf eine kostengünstige oder kleine Wohnung angewiesen sind. Somit stellt sich vielmehr die Frage, ob es genügend bezahlbaren Wohnraum für Benachteiligte oder finanziell weniger gut gestellte Personen hat.

Die beliebteste Wohnform für das Leben ab 70 ist die Mietwohnung: Hier wollen 40% der Befragten ihren Lebensabend verbringen. Je älter die befragten Personen sind, desto stärker ist dieser Wunsch. Ebenfalls hoch im Kurs liegt bei den betagteren Personen die Eigentumswohnung als Altersdomizil. Während bei den unter 50-Jährigen noch immer die Vorstellung vom Altwerden im eigenen Einfamilienhaus besteht, ist der Kauf eines Hauses bei der Gruppe der 65 bis 79Jährigen kaum noch eine Option (Wüest Partner AG, 2016c, S. 34).

Die steigende Beliebtheit der Wohnung als Alterswohnsitz – anstelle des Einfamilienhauses – lässt sich mit den bisherigen Erkenntnissen vereinbaren: In einer Wohnung ist zum einen die im Alter immer wichtiger werdende Barrierefreiheit eher gegeben als in einem Einfamilienhaus. Zum anderen befinden sich Einfamilienhäuser im Gegensatz zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern eher in ländlichen und nicht in zentralen, gut versorgten städtischen Gegenden. Was die Anforderungen an die Grösse betrifft, so fällt die altersgerechte Wohnung bei vielen Befragten eher klein aus. Demnach nimmt die Nachfrage nach grossen Wohnungen im gehobenen Alter ab, während jene nach kleinen bis mittelgrossen Wohnungen steigt (Wüest Partner AG, 2016c, S. 34).

Fazit:
Wie dem Immo-Monitoring von Wüest Partner AG zu entnehmen ist, gibt es in der Region metrobasel genügend bezahlbaren Wohnraum. Die Frage stellt sich – und kann in diesem Rahmen nicht beantwortet werden –, ob in hindernisfreien und bezahlbaren Wohnungen auch diejenigen älteren Personen leben, die darauf angewiesen sind.
Von staatlicher Seite werden deshalb vermehrt Auflagen bei der Vergabe von Bauland im Baurecht an Investoren oder Genossenschaften gemacht, damit in Überbauungen bezahlbarer Wohnraum nicht nur für Familien sondern auch für ältere Personen zur Verfügung gestellt wird. Dadurch soll auch eine sinnvolle Durchmischung angesteuert werden.
Mit der hohen Anzahl an Einfamilienhäusern in der Region würden auch Anreize für den Bau von neuen, hindernisfreien Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern zielführend sein. Weitere Erklärungen finden Sie im Anhang.

These 9: Die Bestandsentwicklung bildet die grösste Herausforderung und die wichtigste Ressource.

Das Wachstum an Neubauten respektive die Erneuerungsquote pro Jahr ist zu gering, um die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen decken zu können. Damit wird der Gebäudebestand als Ressource, mit der ein nachhaltiger Umgang gefunden werden muss, ungemein wichtig. Der Bestandsentwicklung ist deshalb grosse Priorität zuzuordnen, damit die Gebäude auch in Zukunft den sich stetig ändernden Anforderungen genügen und den Bedürfnissen der alternden Bevölkerung gerecht werden. In diesem Sinne ist die Alterswohnung von morgen bereits heute gebaut. Der Gebäudebestand ist die Ressource, um ein ausreichendes Angebot von altersgerechtem Wohnraum in der Region überhaupt anbieten zu können. Die Herausforderungen sind jedoch sehr standortabhängig.

Als sehr interessant zeigt sich die Kombination der variablen Versorgung und Bauperiode. Dies vor allem, weil sich die beiden Kategorien inkompatibel oder sogar gegenläufig zeigen. Während die Versorgung in Zentren sehr gut ist, stammen dort die Gebäude aus einer Bauperiode, die in der Substanz vermehrt Hindernisse aufweisen dürfte. Die jüngeren Bauten, von denen man ab 1980 annehmen kann, dass sie relativ hindernisarm gebaut sind, ohne viele Schwellen und Stufen, befinden sich tendenziell in schlecht versorgtem Gebiet. Das trifft vor allem auf die EFH-Gebiete zu, da sich MFH vorwiegend in zentrumsnahen Lagen befinden.

Gemäss Prognosen dürfte sich die Personenanzahl der Generation der über 70-Jährigen in der Schweiz bis ins Jahr 2025 um über 400'000 Personen erhöhen, was einer Zunahme von 39% entspricht (Wüest Partner AG, 2016). Da die Neubauquote nicht mit der Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum Schritt halten kann, muss der Sanierung von älteren Gebäuden (Erschliessung, Barrierefreiheit) grösste Beachtung geschenkt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen im Alter den Schweizer Gebäudepark schleichend verändern wird (Wüest Partner AG, 2016c, S. 34).

Fazit:
Das Wachstum bei den Neubauten respektive die Erneuerungsquote pro Jahr ist zu gering, um die Nachfrage nach Alterswohnungen decken zu können. Da der Anteil an alten Bauten im Untersuchungsgebiet sehr viel höher ist, als derjenige an neuen, kommen wir nicht umhin, den bestehenden älteren

Gebäudebestand zu sanieren und weitgehend hindernisfrei und altersgerecht zu gestalten. Weitere Erklärungen finden Sie im Anhang.

These 10: Wohnen im Alter ist bedeutend mehr als hindernisfreies Bauen.

Wie den Untersuchungen in der Studie entnommen werden kann, ist hindernisfreies Wohnen im Alter eine Bedingung, um den Alltag selbständig bewältigen zu können. Es ist aber nicht die Einzige. Sowohl die Wohnumgebung als soziales Netzwerk, die Nahversorgung und Erschliessung als auch finanzielle Aspekte sind massgebend für die Wahl der Wohnung respektive des Eigenheims im Alter. Deshalb ist Wohnen im Alter mehr als hindernisfreies Bauen. Siehe auch das Best Practice-Beispiel von Lörrach oder vom Rhein Park Aargau.

These 11: Demenz wird eine Normalität.

Diese These konnte weder mit der auf Alter und Erschliessung basierenden Gebäudetypologie noch mit Daten von Wüest Partner AG untersucht werden. Verwiesen wird hier deshalb auf das Vorwort von Regierungsrat Dr. Lukas Engelberger und das Best Practice-Beispiel von Prof. Dr. Höpflinger.

4 Gastbeiträge

4.1 Alter als Qualität – Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Das „Alter" – ein zwei Generationen übergreifender Abschnitt mit einer besonderen Qualität, nämlich der Möglichkeit, die vorhandene Zeit weitgehend an den eigenen Interessen und Möglichkeiten auszurichten. Erst spät werden die Bedürfnisse, die sich am Empfinden von Sinnhaftigkeit orientieren, von anderen abgelöst – von denjenigen, die entstehen, wenn die Unterstützung und Pflege durch andere benötigt werden.

Der möglichst lange Verbleib im angestammten Wohnumfeld ist besonders wichtig. Wer in einem Quartier, selbst wenn nicht optimal erschlossen und mit Infrastruktur ausgestattet, Jahrzehnte gelebt hat, ist hier zu Hause. Hier und von hier aus wurden die Beziehungen zu Menschen, dem Quartier, den Strassen, den Grünflächen, den Gerüchen und vielem mehr aufgebaut und werden laufend gepflegt. Der Ort des Zuhauses ist das Bezugssystem, das tief verwurzelt ist. Vielleicht wird es nicht mehr so schnell durchschritten und nicht mehr so oft verlassen wie noch in jüngeren Jahren, vielleicht sind die Nachbarn nicht mehr alle die gleichen, vielleicht wurde der eine oder andere Baum gefällt oder die Tramhaltestelle verlegt. Aber die Veränderungen hatten eine Logik, eine Kontinuität – waren also nicht abrupt. Der Wohnungswechsel mit der Suche, dem Umzug und der Eingewöhnung ist anstrengend und insbesondere ältere Menschen wollen sich besonders sicher sein, bevor sie sich dafür entscheiden. Findet der Umzug noch zu einem Zeitpunkt statt, an dem der eigene neue Wohn(-um)raum aktiv mitentwickelt und -gestaltet werden kann, können sich die Mietenden sehr gut mit der neuen Situation identifizieren. Dann gewinnt Partizipation an Bedeutung.

Die geburtenstarken Jahrgänge unterscheiden sich in verschiedener Hinsicht von ihren Vorgängergenerationen, welche aktuell unser Bild des „höheren Lebensalters" prägen. Die Babyboomer sind in einer langen Wohlstandsphase ohne Krieg gross geworden. Sie hatten und haben im Vergleich zu ihren Eltern einen grösseren Gestaltungsspielraum bezüglich Werthaltungen und Lebensformen. Sie haben auch andere Vorstellungen und Pläne zur Gestaltung der nachberuflichen Lebensphase und des hohen Lebensalters. Sie sind sich stärker bewusst, dass z. B. mit körperlicher Bewegung und adäquater Ernährung die behinderungsfreie Lebensphase ausgedehnt werden kann.

Wir wissen, dass der Anteil der betagten und hoch betagten Menschen in der Schweiz stetig zunimmt. Bis im Jahr 2025 wird jede fünfte Person über 65 Jahre alt sein, bis im Jahr 2035 gar jede vierte.

Rund 800'000 Personen werden dann 80-jährig oder älter sein. Bis Mitte des Jahrhunderts wird die demographische Alterung wahrscheinlich wieder leicht sinken. Sie wird in den nächsten Jahren vor allem in den Agglomerationsgemeinden stattfinden, weniger in den Kernstädten. Drei Viertel der 60-Jährigen und älteren Personen leben in Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern und sind häufiger als andere Altersgruppen Eigentümer ihres Hauses oder ihrer Wohnung. Die wesentlichen Mängel sind dabei die fehlende Hindernisfreiheit (insbesondere der Wohnungszugang über Treppen), das unsicher wahrgenommene Wohnumfeld in städtischen Regionen und der Mangel an Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitsdiensten (Ärzte) in ländlichen Gegenden und in Einfamilienhausquartieren.

Die Förderung des Wohnens im Alter ist auf Bundesebene ein wichtiger Aspekt der Wohnraumförderung. In der allmählich auslaufenden WEG-Förderung steht mit der Zusatzverbilligung II eine spezifische Unterstützung für die finanzschwachen Mieter- und Eigentümerhaushalte im Rentenalter zur Verfügung. Im Rahmen der Förderung gemäss WFG wurden seit 2003 mit Darlehen rund 1'300 Wohnungen gemeinnütziger Bauträger unterstützt, die sich spezifisch an die ältere Bevölkerung richten. Alle über das WFG geförderten Wohnungen weisen Mindeststandards bezüglich Hindernisfreiheit auf. Zudem gilt mit dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) seit 2002 für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten, dass bei Neubauten oder Erneuerungen keine Benachteiligung beim Zugang zu einem Wohngebäude und der Wohnung bestehen dürfen. Der Verein LEA, in dem das Bundesamt für Wohnungswesen Mitglied ist, entwickelt derzeit ein Qualitätslabel für generationengerechte Wohnungen (LEA, „Living Every Age")[1]. Das LEA-Label soll für Nachfrager und Anbieter mehr Transparenz im wachsenden Markt der hindernisfreien und generationengerechten Wohnungen schaffen. Dabei geht es um das Prinzip des „Design für Alle". Der Schwerpunkt der Bundesaktivitäten liegt jedoch bei der finanziellen Altersvorsorge (AHV, 2. und 3. Säule) und der gesundheitlichen Vorsorge (Prävention, Krankenversicherung, Langzeitpflege). Im Rahmen der Ergänzungsleistungen zur AHV/IV unterstützt der Bund auch viele ältere Menschen bei den Wohnkosten.

1 siehe http://www.lea-label.ch/

4.2 Wohnen im Alter: Ergebnisse aus der Immo-Barometer Umfrage 2015 (Wüest Partner AG/NZZ)

Wohnen im Alter ist für viele junge Menschen bereits heute ein Thema. Dies zeigt die Immo-Barometer Umfrage 2015, die von Wüest Partner AG und der NZZ durchgeführt wurde. Es handelt sich um eine gesamtschweizerische Umfrage zur Wohnzufriedenheit und zu Wohnbedürfnissen. In der Umfrage 2015 wurde erstmals vertieft auf die Wohnbedürfnisse im Alter eingegangen. Den Ergebnissen zufolge hat sich nicht nur der Grossteil der älteren Generation mit diesem Thema bereits aktiv auseinandergesetzt, sondern auch rund ein Drittel der unter 35-Jährigen und mehr als die Hälfte der unter 50-Jährigen.

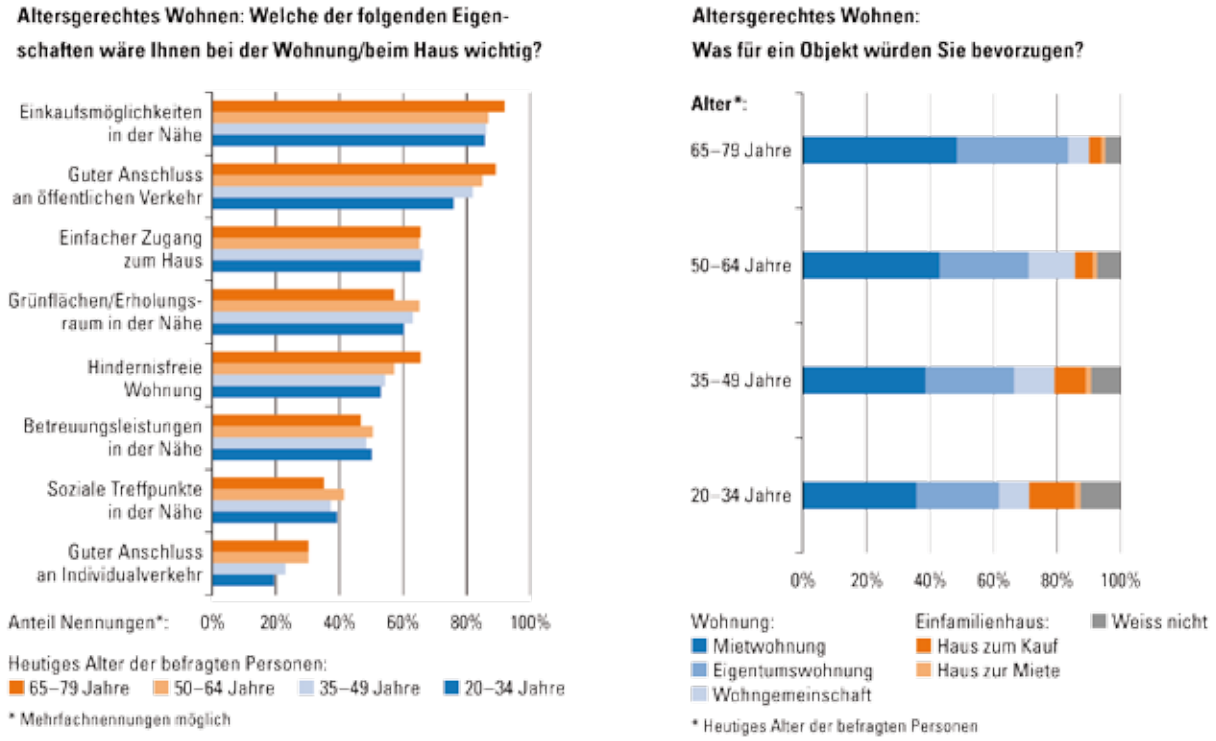


Abbildung 15: Grafiken zum altersgerechten Wohnen, Ergebnisse der Immo-Barometer Befragung

Die Resultate der Immo-Barometer Umfrage sind für das Verständnis der Wohnbedürfnisse im Alter insofern bemerkenswert, als sie Erkenntnisse über die Wahrnehmung dieses Themas über alle Generationen hinweg liefert. So zeigen die Ergebnisse, dass sich die Anforderungen an die Wohnungen fürs höhere Alter während des Lebens ändern: Die heute unter 50-Jährigen gewichten die Bedürfnisse anders als Personen, die bereits 50 Jahre und älter sind. So werden Anschlüsse sowohl an den öffentlichen Verkehr als auch an den Individualverkehr mit zunehmendem Alter als wichtiger eingeschätzt. Für 86 Prozent der Befragten ist das wichtigste Kriterium auf der Suche nach einer Wohnung für das Leben ab 70 zudem die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten. Ebenfalls sehr wichtig ist für 82 Prozent der Befragten ein guter Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten wird von den befragten Personen umso wichtiger eingeschätzt, je älter sie sind. Mit fortschreitendem Alter gewinnt zudem die Barrierefreiheit der Wohnung an Bedeutung.

Der treibende Faktor für die steigende Wertschätzung dieser drei Kriterien mit zunehmendem Alter ist das im Verlauf des Lebens wachsende Streben nach Selbstständigkeit und Selbstbestimmtheit bis ins hohe Alter. Je näher die Lebensphase 70plus rückt, desto zentraler wird für die Menschen heutzutage das Bedürfnis, sich auch in Zukunft noch selbst versorgen und den Alltag ohne fremde Hilfe bewältigen zu können. Dieser Wunsch manifestiert sich vor allem bei den 65- bis 79-Jährigen. Auf der Suche nach einer Alterswohnung werden gerade bei ihnen jene Wohnungseigenschaften am höchsten gewichtet, die den Lebensalltag im hohen Alter erleichtern und ein möglichst eigenständiges Leben ermöglichen. Die Ergebnisse der Immo-Barometer Umfrage werden ebenfalls in dieser Studie zitiert.

Die Studie fördert auch zutage, dass es ältere Menschen vermehrt in die Städte zieht. Während sich Personen, die heute noch «jung» sind, das Altwerden eher ausserhalb der Städte im ländlicheren Raum vorstellen, wird mit fortschreitendem Alter der Wunsch nach einer zentralen Wohnlage immer grösser. Dort locken unter anderem die Verfügbarkeit von Verkehrs- und Transportmitteln, die Nähe zu Handel und Dienstleistungen oder eine gute ärztliche Versorgung. Eine innerstädtische Wohnlage erleichtert insbesondere älteren Menschen, die aufgrund ihrer körperlichen Verfassung in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, den Zugang zu diesen Angeboten.

Die beliebteste Wohnform für das Leben ab 70 ist die Mietwohnung: Hier wollen 40 Prozent der Befragten ihren Lebensabend verbringen. Je älter die befragten Personen sind, desto eher. Ebenfalls hoch im Kurs liegt bei den betagteren Personen die Eigentumswohnung als Altersdomizil. Und während bei den unter 50-Jährigen noch immer die Vorstellung vom Altwerden im eigenen Einfamilienhaus besteht, ist der Kauf eines Hauses bei der Gruppe der 65- bis 79-Jährigen kaum noch eine Option.

Die steigende Beliebtheit der Wohnung als Alterswohnsitz – zulasten des Einfamilienhauses – lässt sich mit den bisherigen Erkenntnissen vereinbaren: In einer Wohnung ist zum einen die im Alter immer wichtiger werdende Barrierefreiheit eher gegeben als in einem Einfamilienhaus. Zum anderen finden sich Einfamilienhäuser im Gegensatz zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern eher in ländlichen anstatt in zentralen städtischen Gegenden. Was die Anforderungen an die Grösse betrifft, so fällt die altersgerechte Wohnung bei vielen Befragten eher klein aus. Demnach nimmt die Nachfrage nach grossen Wohnungen im gehobenen Alter ab, während jene nach kleinen bis mittelgrossen Wohnungen steigt.

Das Wohnen im Alter wird in den kommenden Jahren weiter an Bedeutung gewinnen. Gemäss den nationalen und kantonalen Prognosemodellen wie auch gemäss Perspektivmodell von Wüest Partner AG auf kleinräumiger Stufe (für die Gemeinden) dürfte sich die Personenanzahl der Generation der über 80-Jährigen bis 2030 deutlich erhöhen. Auf der einen Seite bietet dieser Trend Chancen bei der Entwicklung von Neubauprojekten. Auf der anderen Seite ergeben sich damit Herausforderungen bei den Altbauwohnungen (Erschliessung, Barrierefreiheit). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen im Alter deutliche Spuren im Schweizer Gebäudepark mit sich bringen wird und auch sollte.

Wüest Partner AG AG
Patrick Schnorf
Im Herbst 2016

4.3 Demenz und Wohnen – Prof. Dr. François Höpflinger

Demenzielle Erkrankungen im Alter – demografische und epidemiologische Perspektiven

Demenz ist ein Oberbegriff für verschiedene Hirnleistungsstörungen mit unterschiedlichen Ursachen, wobei zwei Hauptkategorien unterschieden werden:

- Degenerative Hirnveränderungen, deren Entstehung bis heute nicht vollständig erklärt werden konnten. Die Alzheimer-Krankheit ist in dieser Kategorie die häufigste Form.
- Vaskuläre Demenz, die durch Durchblutungsstörungen im Hirn bzw. durch häufig aufeinanderfolgende Hirninfarkte (Multi-Infarktdemenzen) ausgelöst wird.

Eine Kombination von Ursachen ist möglich und kommt häufig vor. Bei vielen Betroffenen ist sowohl eine degenerative als auch eine vaskuläre Komponente vorhanden.

Eine Demenzerkrankung ist definiert durch eine Gedächtnisstörung kombiniert mit mindestens einer weiteren Störung wie Sprachstörung (Aphasie), Bewegungsstörung (Apraxie), Erkennungsstörung (Agnosie) oder eingeschränkte Planungs- und Handlungsfähigkeit (Störung der Exekutivfunktionen)[2] Veränderungen der emotionalen Kontrolle, des Sozialverhaltens und der Motivation sind oftmals begleitende – manchmal auch vorausgehende – Symptome von Kognitionsstörungen. Diese Defizite behindern die betroffene Person in ihrer selbstbestimmten Lebensführung und haben eine Einschränkung und Hilfsbedürftigkeit bei den Aktivitäten des täglichen Lebens zur Folge.
Die Verbreitung von Demenzerkrankungen in der Bevölkerung ist in hohem Masse altersabhängig. Während Demenzen unterhalb von 65 Jahren nur selten auftreten, kommt es ab dem 65. Lebensjahr zu einer raschen Zunahme von Prävalenz und Inzidenz demenzieller Erkrankungen. Während die Häufigkeit einer Demenz bei 65–69-Jährigen erst bei 1% bis 2% liegt, steigt sie bei den 90-Jährigen und älteren Menschen auf über 30% an. Entsprechend ist als Folge der demografischen Alterung und einer weiter ansteigenden Lebenserwartung mit rasch ansteigenden Zahlen von demenzerkrankten Menschen zu rechnen.

Sofern sich das Risiko an Demenz zu erkranken nicht verändert, dürfte sich die Zahl von älteren und alten demenzerkrankten Menschen in der Schweiz von gegenwärtig um die 130'000 auf 236'000 Personen erhöhen (eine Zunahme von über 80%).

Lineare Fortschreibungen sind allerdings angesichts neuer Entwicklungen problematisch. So besteht die Hoffnung, dass durch höhere Bildung neuer Generationen alter Menschen kognitive Reserven geschaffen werden, die helfen, die Krankheit in noch höhere Alter zu verdrängen. Auch Medikamente können zur Verzögerung demenzieller Erkrankungen beitragen. Schon aktuell könnte ein Fünftel bis ein Drittel der Demenzerkrankungen – und dabei vor allem vaskuläre Demenzformen – durch geeignete Lebensstilfaktoren (Nichtrauchen, hohe körperliche Aktivität, ausgewogene Ernährung) verhindert werden.[3]

2 Monsch A. U., Büla C., Hermelink M., Kressig R. W., Martensson B., Mosimann U., Müri R., Vögeli S. & von Gunten A. (2012): Schweizer Expertengruppe. Konsensus 2012 zur Diagnostik und Therapie von Demenzkranken in der Schweiz. In: Praxis, 101 (19): 1239–1249.

3 Beydoun, M.A; Beydoun H.A. et al. (2014) Epidemiologic studies of modifiable factors associated with cognition and dementia : systematic review and meta-analysis, BMC Public Health 14:643 doi:10.1186/1471-2458-14-643.

	Altersgruppe						
	65-69	**70-74**	**75-79**	**80-84**	**85-89**	**90+**	
Frauen	1.1%	3.9%	6.7%	13.5%	22.8%	34.1%	
Männer	2.2%	4.6%	5.0%	12.1%	18.5%	31.9%	
In absoluten Zahlen umgerechnet:							**Total**
2015	7'187	15'974	16'672	28'697	31'203	29'925	129'658
2035*	10'039	24'539	27'323	45'355	56'075	72'776	236'107
2035 bei verzögertem Eintritt von Demenz um 2 Jahre							177'080

Abbildung 16: Häufigkeit (Prävalenz) von Demenz nach Alzheimer Vereinigung Schweiz (2014)

Neueste Analysen deuten jedenfalls darauf hin, dass in wohlhabenden Ländern das Risiko an Demenz zu erkranken, eher sinkt. Allerdings wird das sinkende Risiko teilweise durch eine erhöhte Überlebenszeit bei Demenz kompensiert.[4] Oder in anderen Worten: Das Risiko an Demenz zu erkranken, kann in den nächsten Jahrzehnten sinken, aber wenn alte Menschen mit Demenz länger überleben, steigt die Zahl an demenzerkrankten Menschen trotzdem an.

Die oben angeführte Zahl von 236'000 Menschen im Jahre 2035 dürfte allerdings ein zu pessimistisches Szenario darstellen. Allein schon eine Verzögerung von Demenz um 2 Jahre führt zu deutlich geringeren Zahlen. Da zukünftige Rentnergenerationen eine bessere Ausbildung und verstärkte Lernbiographien aufweisen, sind sie eher in der Lage hirnorganisch bedingte kognitive Alltagseinbussen länger zu kompensieren. Deshalb dürften Demenzerkrankungen künftig später zu starker Pflegebedürftigkeit führen. Eine solche Entwicklung hat verschiedene Auswirkungen:

- längere Selbstständigkeit auch bei hirnorganischen Abbauprozessen und deshalb eine teilweise verlangsamte Zunahme stark pflegebedürftiger Demenzkranker.
- ein weiterer Anstieg im durchschnittlichen Alter stark pflegebedürftiger demenzerkrankter alter Menschen.
- eine ethisch und individuell schwierig zu bewältigende Phase zwischen Demenzdiagnose, die immer früher möglich wird und alltagsrelevanten kognitiven Einbussen, die später eintreten. Je länger Krankheitsdiagnose und krankheitsbedingte Pflegebedürftigkeit auseinanderfallen, desto höher ist der ambulante Beratungsbedarf.
- eine längere Phase mit leichten bis mittelschweren Demenzgraden, was die Anforderungen an Pflege und Betreuung erhöht.

Kurz- und mittelfristig ist es somit wahrscheinlich, dass die Zahl demenzkranker Menschen geringer sein wird als es lineare Projektionen andeuten. Aber auch bei positiver Entwicklung ist – zumindest in den nächsten Jahrzehnten – mit steigenden Zahlen zu rechnen, speziell wenn die geburtenstarken Jahrgänge die risikoreichen Jahre des Alters erreichen.

4 Prince, M.; Ali, G-C., Guerchet, M.; et al. (2016) Recent global trends in the prevalence and incidence of dementia, and survival with dementia, Alzheimer's Research & Therapy, 8: 23, DOI 10.1186/s13195-016-0188-8.

Wohnen und Demenz

Demenzerkrankte Menschen kommen im Allgemeinen am besten in einem geschützten Rahmen zurecht. Pflegewohngruppen, die eine Ausrichtung auf Alltagsaktivitäten erlauben, erleichtern es verbliebene Kompetenzen zu mobilisieren und emotionale Zugänge zu öffnen. Nach bisher durchgeführten Vergleichsstudien erwiesen sich dezentralisierte Pflegestationen und überschaubare Wohngruppen als die am besten geeigneten Wohnformen für demenzerkrankte Menschen. In den letzten Jahrzehnten wurden deshalb europaweit demenzgerechte Versorgungsstrukturen und Wohnformen aufgebaut, die einerseits eine kontinuierliche professionelle Betreuung bieten, die andererseits aber auch ein gemeinschaftsbezogenes Zusammenleben von Demenzkranken ermöglichen, in Anlehnung an vertraute Wohnformen wie der Familie, in der Sicherheit, Nähe und Geborgenheit vermittelt werden.

Noch mehr als bei körperlich bedingter Pflegebedürftigkeit ist bei der Pflege demenzerkrankter Frauen und Männer auf Strukturen zu achten, die Wohnen und Pflegen optimal verbinden. Viele Verhaltensprobleme und emotionale Störungen bei an Demenz erkrankten Menschen werden durch Umgebungseinflüsse, also ein der Krankheit nicht angemessen gestaltetes Milieu, mit verursacht. Die verminderten kognitiven Fähigkeiten müssen gestalterisch kompensiert werden, etwa durch klare farbliche Markierungen, die verschiedene Wohnbereiche abtrennen. Eine räumliche Orientierung wird durch überschaubare und wohnlich gestaltete Lebensbereiche erleichtert. Offene und frei zugängliche Räume (Korridore, Aufenthaltsbereiche), wo etwas läuft und es etwas zu sehen gibt, sowie wählbare Aufenthalts- und Sitzbereiche motivieren Menschen mit Demenzerkrankungen eher zu Bewegung als geschlossene Räume oder Nischen. Wohnküchen mit Gerüchen und sichtbaren Utensilien können Passivität verhindern, ebenso wie eine klare alltagsbezogene Tagesstruktur sich positiv auswirkt.[5] Zwar führen die hirnorganischen Prozesse oft zum Verlust der bewussten Selbstidentität, aber weil das implizite und emotionale Gedächtnis bei demenzkranken Menschen oft noch lange funktioniert, kann Bekanntes eine gefühlsmässige Vertrautheit stützen. Dies kann durch die Möglichkeit, Teile der eigenen Wohnungseinrichtung und damit der eigenen Lebensgeschichte mitzubringen, gefördert werden. Dinge aus der Vergangenheit oder die gleiche Möblierung wie Zuhause können emotionale Geborgenheit vermitteln.

Wichtig ist auch genügend Bewegungsraum, da Wahrnehmung und Bewegung eng miteinander verbunden sind. Umherlaufen und ‚Herumnesteln' sind oft Versuche, sich selbst und die Umwelt wahrzunehmen (zu spüren) und in Kontakt (in Berührung) zu bleiben. Bewegung fördert das Denken und verringert die Anspannung, wogegen zu wenig Bewegungsspielraum Angst und Aggression begünstigt. Sinnvoll sind deshalb längere Rundläufe im Innern, aber auch Bewegungsräume durch speziell angelegte Gärten.[6] Solche Bewegungsräume werden immer wichtiger, da der Anteil an demenzerkrankten alten Menschen ohne starke körperliche Einschränkungen ansteigt.
Demenzangepasste Wohnform und Umgebung erlauben es, noch vorhandene Ressourcen und Kompetenzen demenzerkrankter Menschen zu mobilisieren (was ihre Betreuung und Pflege wesentlich erleichtert). Betreutes Wohnen (zuhause oder in einer betreuten Alterswohnform) wird durch eine angepasste Wohnumwelt auch für demenzerkrankte Menschen möglich.[7]

5 Heeg, S.; Bäuerle, K. ((2012) Heimat für Menschen mit Demenz. Aktuelle Entwicklungen im Pflegeheimumbau – Beispiele und Nutzungserfahrungen, Frankfurt: Mabuse-Verlag (2. Auflage); Held, C.; Ermini-Fünfschilling, D. (2006) Das demenzgerechte Heim, Basel: Karger (2. Auflage).

6 Föhn, M.; Dietrich, C. (Hrsg.) (2013) Garten und Demenz. Gestaltung und Nutzung von Außenanlagen für Menschen mit Demenz, Bern: Huber.

7 Saup W., Eberhard A. (2006) Umgang mit Demenzkranken im betreuten Wohnen. Ein konzeptgeleiteter Ratgeber, Augsburg: Verlag für Gerontologie Alexander Möckl.

5 Best Practice-Beispiele

5.1 Wohnstadt: Selbstbestimmtes Wohnen im Alter – Renaissance der Genossenschaftsidee

Der weitaus grösste Teil der älteren Menschen lebt selbständig in einem Haus oder einer Wohnung. Ist die Wohnung altersgerecht ausgebaut und spielen die Familien- oder Nachbarschaftshilfe bzw. die ambulante Pflegebetreuung mittels z.B. Spitex, ist in der Regel eine lange Selbständigkeit möglich. Immer mehr ältere Menschen befassen sich frühzeitig mit der Frage, wie sie selber im Alter wohnen wollen. Wenn die Kinder aus dem Familienhaus ausgeflogen sind und nach gemachten Erfahrungen in der Pflege der eigenen Eltern ist für viele klar, wie sinnvoll die rechtzeitige Suche nach einer Wohnalternative ist. Eine Eigentumswohnung ist nicht für alle die ideale Lösung, eine Mietwohnung vielen zu unsicher: „was wenn saniert wird, wenn ich dann 90 bin?"

In den letzten 15 Jahren haben sich vielerorts angehende Senioren aus der gleichen Gemeinde zusammen gefunden, um die Wohnfrage gemeinsam anzugehen. Die „gemeinsame Selbsthilfe" als Grundgedanke der Genossenschaft erlebt hier eine Renaissance. In einer Wohngenossenschaft können die Bedürfnisse nach selbstbestimmtem Wohnen mit Aspekten der Mitbestimmung und organisierter Nachbarschaft gut abgedeckt werden.

Auch für die Gemeinden sind Seniorenwohngenossenschaften interessant. Für aktive Gemeindemitglieder und durchaus gute Steuerzahler kann innerhalb der Gemeinde attraktiver Wohnraum angeboten werden. Die potentiell längere Selbständigkeit reduziert künftige Pflegekosten. Gleichzeitig kann in nur noch von einer oder zwei Personen bewohnten und damit unterbelegten Einfamilienhäusern wieder Wohnraum für ganze Familien angeboten werden ohne dass neue Baugebiete erschlossen werden müssen.

Dass dies nicht nur in grösseren Gemeinden funktionieren kann, zeigt das Beispiel der Wohngenossenschaft Rösmatt. Das solothurnische Rodersdorf mit seinen knapp 1'300 Einwohnern liegt an der Endstation der Linie 10 knapp vierzig Tramminuten von Basel entfernt. Eine Gruppe Interessierter organisierte 2007 einen ersten Vortrag zum Thema „Wohnen im Alter" im Gemeindesaal. Eine kurze Machbarkeitsstudie der auf Beratung, Realisierung und Bewirtschaftung von Wohngenossenschaften spezialisierten WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft aus Basel bildete die Grundlage für weitere Diskussionen. 2008 gründeten dann 22 Einwohner die WG Rösmatt zum Bau von Seniorenwohnungen. Heute zählt die Genossenschaft 50 Mitglieder, das ist immerhin jede/r 20. Erwachsene im Dorf.
Die Gemeindeversammlung beschloss 2010 die Abgabe von Land im Baurecht. Für das Grundstück wurde ein Gestaltungsplan für drei Gebäude mit insgesamt 17 Wohnungen erarbeitet. An der Urne wurden dann aber 2011 ein bescheidener Rabatt auf dem Baurechtszins und ein Gemeindedarlehen

für die Startphase abgelehnt. Die Genossenschaft liess sich dadurch nicht entmutigen, obwohl die Finanzierung vorerst Schwierigkeiten bereitete. Die eben eingeführten neuen Vorschriften der Finanzmarktaufsicht und Empfehlungen der Bankenvereinigung zur Hypothekenvergabe zeigten ihre Wirkung. Banken oder Pensionskassen waren lediglich bereit etwa 60% der Erstellungskosten zu finanzieren. 2013 hat der Vorstand deshalb beschlossen, vorerst nur zwei Bauten mit 13 Wohnungen für insgesamt CHF 5.1 Mio. zu realisieren. Für die 30% Differenz zwischen der möglichen Bankenfinanzierung und den Pflichtteilen der künftigen Bewohnenden im Umfang von 10% wurden private Darlehen gesammelt. Über 20 Mitglieder haben der Genossenschaft verzinste Darlehen im Umfang von knapp CHF 2 Mio. gewährt. Damit konnte die Finanzierung schliesslich gesichert werden. Bei Baubeginn 2014 waren bereits 10 von 13 Wohnungen vermietet. Mitte 2015, nur drei Monate nach Bezugsbereitschaft, waren sämtliche Wohnungen vermietet.

Die Mieten wurden mit ca. CHF 1'270.- für die Zweizimmerwohnungen und CHF 1'800.- für die fast 90 m^2 grossen Dreizimmerwohnungen festgelegt. Die beiden grosszügigen Dachwohnungen kosten CHF 2'100.-, das 52 m^2 grosse Studio CHF 1'100.- im Monat. Mit diesen Mietzinseinnahmen lassen sich die Aufwendungen inkl. Amortisationen und Rückstellungen problemlos finanzieren. Die von den Mitgliedern gewährten Darlehen werden je nach Laufzeit mit 1.00% bis 1.75% verzinst.

Dies sind im Gegensatz zu klassischen festverzinslichen Kapitalanlagen äusserst attraktive Bedingungen. Wer Kapital einbringt, z.B. aus dem Verkauf seines Einfamilienhauses, kann seine Wohnkosten damit indirekt reduzieren.

Der realisierte Baustandard entspricht in etwa demjenigen von Eigentumswohnungen. Die Flächen sind etwas knapper geschnitten. Im Bereich der Nachhaltigkeit wurden mit Holzhybridbauweise, kontrollierter Wohnungslüftung und Erdsondenheizung keine Kompromisse gemacht. Das in enger Zusammenarbeit zwischen der Genossenschaft, dem Basler Architekturbüro Flubacher, Nyfeler & Partner und WOHNSTADT als Beraterin erarbeitete und optimierte Projekt hat sich bewährt. Trotz nicht unerheblichen Herausforderungen konnte dieses Projekt erfolgreich realisiert werden.

Die Gemeinde unterstützte das Projekt mit einem Grundstück im Baurecht. Dies wurde zu Marktpreisen gewährt. Auf Subventionen war und ist das Projekt nicht angewiesen - klassische Selbsthilfe. Sowohl für die Bewohnenden als auch für die Gemeinde und die neu in den frei gewordenen Einfamilienhäusern eingezogenen Familien darf das Projekt als voller Erfolg gewertet werden.

Im Leimental gibt es in Binningen, Bottmingen und Therwil ähnliche, in jüngerer Zeit gegründete Genossenschaften. In Oberwil hat eine seit Jahrzehnten bestehende Wohnbaugenossenschaft ähnliche Angebote erstellt. In Ettingen sind es zwei Stiftungen. In Biel-Benken ist eine kürzlich gegründet Genossenschaft an den Vorbereitungen für die Realisierung von Wohnraum für ältere Menschen.

Im Leimental wohnen gegen 60'000 Einwohner in rund 25'000 Wohnungen oder Einfamilienhäusern. Circa ein Drittel bzw. 8'000 Wohnungen sind von älteren Bewohnern belegt. Aktuell ist ca. 6% der Bevölkerung über 80 Jahre alt. Von dieser Altersgruppe leben sechs von sieben noch in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus. Das sind im Leimental etwa 3'000 Menschen. Aktuell bestehen knapp 200 Wohnungen von Seniorenwohngenossenschaften, das ermöglicht in etwa einem von vierzig Haushalten mit Pensionierten, bzw. einem von zehn selbständigen Haushalten von über 80-Jährigen ein attraktives und altersgerechtes Wohnangebot. Das Segment dieses Wohnangebots für Senioren wird nach Einschätzung des Autors weiter wachsen.

Keine dieser Seniorenwohngenossenschaften betreibt ein eigenes Pflegeangebot. Die Zahlungsbereitschaft für solche Dienstleistungen „im Voraus" ist sehr beschränkt. „Alt" und damit hilfebedürftig werden schliesslich vor allem „die Anderen". Neben der örtlichen Spitex existiert aber in diesen Genossenschaften ein guter Boden für Nachbarschaftshilfe. Die Bewohnenden kennen sich, fragen nach, sehen auch mal nach, helfen sich bei Kleinigkeiten und schaffen so gegenseitig Sicherheit im Alltag.

Die erfolgreichen Projekte stützten sich auf eine Kerngruppe engagierter Bürger, die es mit professioneller Unterstützung verstanden haben, Behörden und Gemeindeversammlungen zu überzeugen. Die Gemeinden sehen die Vorteile und unterstützten die Initianten mit Grundstücken im Baurecht und allfälligen verzinsten Startdarlehen. Die Projekte sind aber nicht auf dauerhafte Subventionen angewiesen. Im Gegenteil, das Gemeinwesen profitiert durch tiefere Pflegekosten und mehr Einwohnern in den frei gewordenen Häusern.

Exkurs: Ältere Menschen werden bei der Hypothekenvergabe benachteiligt.

Einige ältere Menschen würden gerne das von ihnen in der Familienphase erworbene Einfamilienhaus nach dem Ausfliegen der Kinder gegen eine altersgerechte Eigentumswohnung tauschen. Ein ansehnlicher Teil der Nachfrage in diesem Segment ist auf Paare in der Nachfamilienphase zurückzuführen. Die von der Nationalbank und der Finanzmarktaufsicht FINMA beschlossenen Massnahmen gegen eine durch die Tiefzinspolitik drohende Immobilienblase zeigen ihre Wirkung neben jungen Familien jedoch auch bei den über 60-Jährigen. Die Tragbarkeit der Hypothek wird mit 5% Zins und den reduzierten AHV- und Renteneinkommen berechnet ohne einen allfälligen geplanten Vermögensverzehr zu beachten. So kann es sein, dass auch bei durchaus vermögenden Haushalten ein Wechsel in eine deutlich altersgerechtere Wohnung erschwert wird. Dies zahlt sich gesamtwirtschaftlich nicht aus. Denn die Chancen im Alter selbständig zu bleiben, sind in einer neueren Geschosswohnung grösser als im Einfamilienhaus mit Treppen und Schwellen am Hang. Schon ein kleinerer Zwischenfall, z.B. ein Sturz kann zu einem sehr teuren „frühzeitigen" Eintritt in eine Pflegeeinrichtung führen.

Zielpublikum der Wohngenossenschaft Rösmatt Rodersdorf

Wir bauen moderne Genossenschaftswohnungen für Menschen, die

- im Alter eine «Verkleinerung" der bisherigen Wohnfläche anstreben.
- in der lieb gewordenen Umgebung bleiben möchten.
- die Annehmlichkeiten des Dorfes nach wie vor schätzen.
- alters- und behindertengerecht zu wohnen wünschen.
- sowohl die Möglichkeit zur Begegnung wie jene zum Rückzug in die Privatsphäre schätzen.
- auch für private Anlässe das erforderliche Raumangebot nutzen möchten.
- sich im Kleinen unterstützen lassen bzw. Unterstützung geben wollen.

Abbildung 18: Grundriss Obergeschoss mit 3 x 3 Zimmer und 2 x 2 Zimmerwohnung

Andreas Herbster, Dipl. Arch. ETH/SIA, Geschäftsleiter der WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel hat als Berater und Entwickler schon mehrere Seniorenwohngenossenschaftsprojekte begleitet.

5.2 Immobilien Basel-Stadt: Pilotprojekte und Förderung von gemeinnützigen Wohnungen

Erschwinglicher Wohnraum in Basel

In den vergangenen Jahren sind die Bestandesmieten aufgrund des sinkenden Zinsniveaus konstant gesunken, heute befindet sich der Referenzzinssatz auf rekordtiefen 1.75%. Bezahlbare Wohnungen sind deshalb zurzeit im Bestand genügend vorhanden – dies unter der Voraussetzung, dass die Eigentümer ihre Mieten regelmässig an den Referenzzinssatz angepasst haben. Für die Liegenschaften des Kantons Basel-Stadt und der Pensionskasse Basel-Stadt wurde die Anpassung der Mietzinse an den Referenzzinssatz regelmässig vorgenommen.

Das Zinsniveau bietet den Mieterinnen und Mietern jedoch nur dann einen Vorteil, solange es tief bleibt. Deshalb sind weitere Anstrengungen zur Realisierung von erschwinglichem Wohnraum im Neubaubereich nötig. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt verfolgt seit Jahren eine Wohnraumpolitik, die zum Ziel hat, Wohnraum für die gesamte Bevölkerung zu schaffen und zu erhalten.
Wichtig in der kantonalen Wohnraumpolitik ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Seit rund acht Jahren arbeitet Immobilien Basel-Stadt intensiv mit den Genossenschaften zusammen und hat mit dem Modell des Partnerschaftlichen Baurechtsvertrags Plus ein Fundament gelegt, das es den Genossenschaften erleichtern soll, neuen Wohnraum zu realisieren. Erstens kauft und entwickelt Immobilien Basel-Stadt Areale und stellt diese den Genossenschaften im Baurecht zur Verfügung. Zweitens wird die Professionalisierung der Strukturen für Projektentwicklungen der Genossenschaften gefordert und auch gefördert. Drittens müssen Genossenschaften einen Erneuerungsfonds äufnen, wenn sie Areale im Baurecht übernehmen, um Neu- und Umbauten finanziell sicherzustellen. Für mehrere grosse Areale in Riehen und Basel wurden bereits Baurechtsverträge zwischen Immobilien Basel-Stadt und Genossenschaften abgeschlossen und in den kommenden vier Jahren sollen rund 1'000 neue Genossenschaftswohnungen fertig gebaut sein.

Genossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag an das Angebot von bezahlbaren Wohnungen im Kanton. Die Anfangsmieten in einem Neubau sind zwar vergleichbar mit Mieten von herkömmlichen Investoren. Jedoch werden die Mieten in Genossenschaftswohnungen im Verlauf der Zeit günstiger, denn die Gewinne werden nicht ausgeschüttet und die Mittel bleiben im Kreislauf.

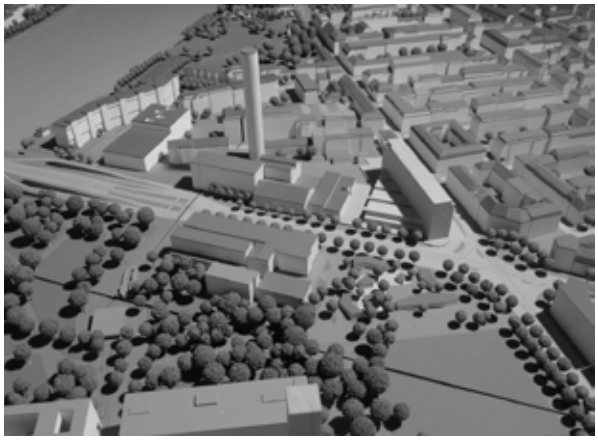
Der Kanton investiert jedoch auch selbst in neue Wohnungen. Dies tut er vor allem dann, wenn er durch Pilotprojekte seiner Vorbildfunktion gerecht werden kann und Projekte realisiert, die bei privaten Investoren Nachahmer finden sollen.

Drei Pilotprojekte mit Schwerpunkt „Low Cost" oder „Wohnen im Alter":

1. Volta Ost: Erschwingliche Wohn- und Arbeitsräume

Das Entwicklungsareal Volta Ost liegt im dynamischen Gebiet zwischen Bahnhof St. Johann und Dreirosenbrücke in unmittelbarer Nähe zum Voltaplatz. Es befindet sich im Eigentum des Kantons, und dadurch konnte ein einheitliches Bebauungskonzept ermöglicht werden. Ziel des Neubauprojekts ist die Realisierung von erschwinglichen Wohn- und Arbeitsflächen für das Quartier St. Johann in einer vielfältig genutzten und sozial integrativen Überbauung. Die Herausforderung in der Planung bestand und

besteht darin, in einem Neubau tiefe Mieten bei einer marktüblichen Wirtschaftlichkeit anzubieten. Zur Zielerreichung wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt, aus dem die Arbeitsgemeinschaft Trachsler & Hoffmann mit Mettler Landschaftsarchitektur und Caretta + Weidmann Baumanagement AG als Sieger hervorging. Unterschiedlichen Nutzungen soll die Neubebauung Platz bieten: Das Erdgeschoss besteht aus einem offenen Gefüge aus Quartierrestaurant und Läden.



Die Wohnnutzungen umfassen Quartierwohnungen, Studentenwohnungen und Wohnungen für die Sozialhilfe. Zusätzlich wird eine Tagesstätte in einem separaten Gebäude an die bestehende Gebäudezeile an der Elsässerstrasse angebaut. Um das Ziel des erschwinglichen Wohnraums zu erfüllen, wurde die private Fläche in den Wohnungen reduziert und durch gezielte Massnahmen in den halbprivaten Bereichen des Hauses kompensiert. Die offenen Strukturen des Projekts laden zur Teilnahme am Leben und Arbeiten in Volta Ost ein.

2. Maiengasse: Mehrgenerationenwohnen

Das Areal Maiengasse liegt in einem Quartier mit Wohnhäusern, universitären Institutionen sowie dem Universitäts- und Kinderspital. Im Quartier leben Angestellte des Universitätsspitals und der Universität wie auch die studierende Jugend. Gleichzeitig zeichnet sich das Quartier durch eine überdurchschnittlich hohe Bewohnerschaft im dritten Lebensabschnitt aus. Die Bedürfnisse dieser heterogen zusammengesetzten Quartierbevölkerung sollen mit der geplanten Mehrgenerationen-Wohnüberbauung an der Maiengasse angesprochen werden. Auf dem 4'400 m2 grossen Areal baut der Kanton 54 Wohnungen, zwei Kindergärten und einen grossen Innenhof. Mit Hilfe eines wirtschaftlich effizienten Nutzungskonzepts soll erschwinglicher Wohnraum für ältere und jüngere Menschen in Ein- und Zweipersonenhaushalten wie auch für Familien mit Kindern geschaffen werden.

Aus einem offenen und anonymen Architekturwettbewerb von Immobilien Basel-Stadt ist das Projektteam Esch Sintzel Architekten (Zürich) und Schmid Landschaftsarchitekten (Winterthur) als Sieger hervorgegangen. Im Zentrum ihres Projekts steht ein Innenhof in Form eines idealen, gassenartigen Platzes, der zu Begegnung, zum Verweilen und Spielen einlädt. Dieser Freiraum dient sowohl dem Doppelkindergarten als auch der Wohnqualität, schafft durch sein Potential als Wohnhof Identität und ermöglicht eine vielfältige Nutzung. Das Wohnungsangebot variiert von 1.5- bis 6.5-Zimmer Wohnungen mit einem Schwerpunkt bei den 2.5- und 3.5-Zimmer Wohnungen. Das breite Angebot fördert gezielt die Durchmischung der Bewohnerschaft, damit lebendiges Mehrgenerationenwohnen entstehen kann.

3. Aescherstrasse: Für ältere Personen aus dem Quartier

Die Aescherstrasse gehört zum Paulusquartier, einer beliebten Wohnlage in Basel mit tendenziell hohem Wohnflächenkonsum. Immer wieder werden ältere Quartierbewohnerinnen und -bewohner zum Wegzug aus dem Quartier gezwungen, da sie ihre zu grosse Wohnung oder ihr Haus verlassen wollen und keinen adäquaten, kleineren Ersatz finden. Es fehlt ein altersgerechtes Wohnangebot im Quartier. Mit dem Wohnhaus an der Aescherstrasse hat Immobilien Basel-Stadt das Ziel verfolgt, attraktive Mietwohnungen für ältere Quartierbewohner zu schaffen. Dazu wurde das Gebäude hindernisfrei ausgebaut und mit funktionalen Grundrissen ausgestattet. Für die Bewohner steht mit dem Garten eine kleine Ruhe Oase zur Verfügung und die sehr ruhige Lage ist ideal an den ÖV angebunden.

Insgesamt sind sieben 2.5- und 3.5-Zimmer Wohnungen in modernem Wohnkomfort an der Aescherstrasse entstanden. Sie konnten gemäss Zielsetzung an ältere Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Quartier vermietet werden. Das Projekt des Generalplaners OPQMB verfolgt die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft und erreicht als erstes Projekt im Kanton Basel-Stadt die Kriterien der Labelkombination Minergie-A-Eco. Die gesammelten Erfahrungen und Erkenntnisse sollen für Investoren, Eigentümer und Fachleute von Interesse sein und auch in anderen Bauvorhaben genutzt werden können.

5.3 Wohnbau Lörrach: Wohnen für ein langes Leben

Strategien und quartiersbezogene integrierte Handlungskonzepte der Wohnbau Lörrach

Der zunehmende Anteil älterer Menschen ist neben der Integration von Zuwanderern eine der großen gesellschaftlichen Herausforderungen – auch für die Wohnbau Lörrach.

Wissenschaftliche Untersuchungen zeigen:

- dass die meisten älteren Menschen so lange wie möglich zu Hause wohnen bleiben wollen. Wohnbindungen im Alter besonders stark sind – im Wohnquartier kennt man sich aus, und das bietet räumliche und soziale Sicherheit.

Die Wohnbau Lörrach übernimmt Verantwortung für Wohn- und Lebensräume und sorgt für intakte und lebendige Quartiere durch geeignete Wohnprodukte und intensives Soziales Management. Mit präventivem Quartiersmanagement kümmert sie sich um sozial ausgewogene Bewohnerstrukturen und ein Integration förderndes Milieu in der Nachbarschaft.

Mit ihrem interdisziplinär erarbeiteten *Quartiersentwicklungskonzept* setzt die Wohnbau Lörrach auf nachhaltige bauliche, wohnungswirtschaftliche und sozialplanerische Maßnahmen, um altersgerechtes Wohnen für ein langes Leben zu ermöglichen. So versucht sie bei großen Sanierungen durch bauliche Maßnahmen ihre Wohnungen im Bestand barrierefrei erreichbar zu machen, wo dies möglich und sinnvoll ist. Im Einzelfall können Menschen mit körperlichen Einschränkungen durch individuelle Wohnungsanpassungen (z.B. Badumbau) länger in ihrer Wohnung zurechtkommen. Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Wohnquartieren werden genutzt, um Siedlungen durch den Neubau von altersgerechten Wohnungen zu ergänzen.

Stadtquartier Niederfeldplatz

In bester Lage wurde 2013 das Stadtquartier „Niederfeldplatz" fertiggestellt und bietet 87 Mietwohnungen mit gehobener Ausstattung. Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen und die meisten Wohnungen sind mit einer bodengleichen Dusche und unterfahrbaren Waschtischen ausgestattet. Hier ist ruhiges Wohnen mitten in der Stadt möglich. Kurze Fußwege führen zur Fußgängerzone, zum Einkaufen und zum Café, in Stadtbibliothek oder Museum. Die Regio-S-Bahn hält vor der Tür. Ein Gäste-Appartement für den Besuch und ein Gemeinschaftsraum als Treffpunkt für Begegnung und Gespräch mit Nachbarn sind weitere Trümpfe dieser CO^2-neutralen Mietwohnanlage.

Ältere Menschen waren deshalb schon in der Planungs- und Bauphase stark an Mietwohnungen im Quartier Niederfeldplatz interessiert. Durch behutsame Steuerung bei der Vermietung konnte eine homogene Bewohnerstruktur vermieden und das Ziel gemischter Nachbarschaften erreicht werden.

So wohnen jetzt Jung und Alt, Alleinstehende, Paare und Familien mit Kindern, behinderte und nicht behinderte Menschen, Deutsche und Zugewanderte, zusammen in der Wohnanlage. Die älteren Bewohner freuen sich vom Balkon den Kindern beim Spielen zusehen zu können – auch wenn das Geschrei manchmal als störend empfunden wird. Die Familie mit Kindern ist froh, dass die ältere Nachbarin bei Bedarf mal kurz auf die Kinder aufpasst. Dafür trägt der Vater der älteren Nachbarin auch schon mal die schwere Getränkekiste ins Haus. Solche Austauschprozesse von nachbarschaftlichen Hilfeleistungen funktionieren nur, wenn man einander kennengelernt hat und das Zusammenleben im Haus und in der Nachbarschaft funktioniert. Hierfür engagiert sich die Wohnbau Lörrach mit ihrem *Sozialen Management*, in dem sie zahlreiche soziale Aktivitäten in den Wohnquartieren anregt und fördert.

Sie stellt Gemeinschaftsräume als Treffpunkte in der Nachbarschaft zur Verfügung. Hier kommen Frauen zum gemeinsamen Frühstück zusammen oder treffen sich Nachbarn im Bewohner-Café oder beim Spieleabend, Eltern basteln und spielen mit ihren Kindern, andere treffen sich zu Aerobic oder Senioren-Gymnastik.

Feste und Veranstaltungen in den Wohnquartieren ermöglichen neuen Bewohnern ein erstes Kennenlernen in ungezwungener Atmosphäre. Diese werden gemeinsam mit engagierten Bewohnern und anderen lokalen Akteuren geplant und durchgeführt. Mit eigenen „Aktionsfonds" unterstützt die Wohnbau Lörrach bürgerschaftliches Engagement in den Quartieren. Damit werden Aktionen und Projekte aus den Bereichen Bildung, Wohnumfeld, Sport und Freizeit, Kunst und Kultur sowie Events und das Zusammenleben finanziell unterstützt.

Nachbarn begegnen sich und lernen sich kennen, gemeinsame Aktivitäten schaffen Vertrauen, die eine Grundvoraussetzung für nachbarschaftliche Hilfe darstellen. Diese kann im Bedarfsfall im Alter ein vielfältiges Versorgungs- und Unterstützungsnetzwerk aus professioneller ambulanter und familialer Hilfe ergänzen und so ein langes Wohnen in den eigenen vier Wänden ermöglichen.

Die *Wohnbau Lörrach* ist das Wohnungs- und Immobilienunternehmen der Städte Lörrach und Schopfheim; weitere Gesellschafterin ist die Sparkasse Lörrach-Rheinfelden. Sie betreut aktuell ca. 3'900 Wohnungen, davon über 3'000 eigene.

5.4 Rheinfels Park in Stein im Fricktal: Begegnung für Alt und Jung

Im Jahre 2005 beabsichtigte die Einwohnergemeinde Stein einen Teil des Rheinfelsareals einem privaten Investor für den Bau eines Wohn- und Gewerbehauses zu verkaufen. An der Gemeindeversammlung wurde die dazu notwendige Zonenplanänderung abgelehnt und der Gemeinderat beauftragt sich Gedanken zum „Altersgerechten Wohnen" zu machen.

Das „altersgerechte Wohnen" verändert sich

Die Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität der heutigen und künftigen älteren Generationen sind im Wandel. Das hängt nicht nur damit zusammen, dass sich Lebenskonzepte vervielfältig haben und nun im Alter zum Ausdruck kommen. Die gesellschaftliche Akzeptanz gegenüber neuen Wohntypen und Wohnformen ist grösser geworden wie auch die finanziellen Möglichkeiten, diese umzusetzen. In der heutigen Gesellschaft ist das „altersgerechte Wohnen" in Altersheimen nicht mehr gefragt.

Die ältere Generation möchte noch möglichst lange in der ihr vertrauten Umgebung, sprich in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus leben. Viele dieser Wohnungen oder Häuser sind jedoch nicht für ältere Menschen gebaut. Es fehlt sehr oft die notwendige Infrastruktur wie ebenerdiger Zugang, Lift, rollstuhlgängig, zentral gelegen etc.

Früher sind Altersheime sehr oft an der Peripherie der Gemeindegrenze erstellt worden. Die Bewohner sollen im „Grünen" leben und Ruhe von Verkehr und Hektik geniessen können. Dies hat sich im Laufe der Zeit komplett geändert. Die ältere Bevölkerung will sich weiterhin am gesellschaftlichen Leben beteiligen können. Altersgerechte Wohnungen müssen deshalb im Zentrum eines Dorfes liegen oder erstellt werden.

Die Parzelle Rheinfels in Stein liegt zentral und erfüllt diese Voraussetzung. Früher befanden sich auf dieser Parzelle das Schulhaus, ein Restaurant, der Werkhof, die Gemeindeverwaltung und auch das Feuerwehrmagazin. Stein ist durch die Ansiedlung der chemischen Industrie vor 50 Jahren stark gewachsen und die Gebäudeteile auf der Parzelle Rheinfels wurden an anderen Orten in der Gemeinde neu erstellt. Die Parzelle konnte somit wieder einer neuen Verwendung zugeführt werden.

Projekt „Rheinfels Park“

Die Zielsetzungen für den Bau von altersgerechten Wohnungen wurden wie folgt umschrieben:

- Gründung einer Wohnbaugenossenschaft mit der finanziellen Beteiligung der öffentlichen Hand für den Bau der Wohnungen.
- Beschaffung von mindesten 20% Eigenkapital bei den Genossenschaftern für den Bau.
- Total 25 2 ½- und 3 ½-Zimmer Wohnungen für Personen ab Alter 55.
- Begegnungsraum welcher auch von Dritten genutzt werden kann.
- Die Aussenanlage soll einen parkähnlichen Charakter aufweisen und alle Bewohner von Stein zum Verweilen einladen.
- Verbindung zur jungen Generation schaffen da auf der Nachbarsparzelle der Kindergarten an gesiedelt ist.
- Durch die zentrale Lage sind der Bahnhof, die Einkaufsmöglichkeiten und auch die Kirchen in 5 bis 10 Minuten erreichbar.

Mit einem Projektwettbewerb mit fünf Architektenteams wurden die formulierten Ziele umgesetzt. Das Siegerprojekt musste später aufgrund der fehlenden Eigenmittel für den Bau von 25 Wohnungen und auch der fehlenden Aussenbalkone bei den Wohnungen überarbeitet werden. Das angepasste Projekt verfügt neu über 17 Wohnungen (sechs 2 ½- und elf 3 ½-Zimmer Wohnungen), einen Begegnungsraum und eine Parkanlage.

Der Bau startete im Sommer 2014 und die Wohnungen konnten am 1. November 2015 durch die neuen Mieter bezogen werden. Die jüngste Bewohnerin ist 60-jährig und noch berufstätig und der älteste Mitbewohner ist 89-jährig. Mehr als die Hälfte der Mieter kommen aus eigenen Häusern oder Eigentumswohnungen. Durch den Verkauf dieser Häuser und Eigentumswohnungen wurde neuer Wohn-

raum für junge Familien innerhalb der Gemeinde generiert.
Die Eigentümerin der Wohnungen ist die Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park. Zurzeit sind 100 Personen oder Institutionen Mitglied der Genossenschaft. Der Genossenschaftsgedanke erlaubt es, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Mietverträge für alle Wohnungen waren bereits sechs Monate vor Bezug unterzeichnet. Zurzeit besteht eine Warteliste mit gegen zehn Interessenten.
Das Erstellen von altersgerechten Wohnungen ist in den letzten Jahren in verschiedenen ländlichen Gemeinden im Fricktal oder auch Agglomerationsgemeinden wie z.B. Stein unter Mithilfe der öffentlichen Hand an die Hand genommen worden. Vor allem die Landgemeinden sind von der demographischen Alterung der Bevölkerung stark betroffen. Die Leute müssen sehr oft die gewohnte Umgebung verlassen und in ein regionales Alters- oder Pflegeheim umziehen. Die Personen werden aus ihrer vertrauten Umgebung herausgerissen und vereinsamen.

Ziel erreicht

Das hindernisfreie Bauen für das Alter mit der notwendigen Infrastruktur in unmittelbarer Nähe hat sich für alle Beteiligten in Stein gelohnt. Auch wenn in der Überbauung keine Pflegeleistungen direkt angeboten werden können, erlaubt es den Bewohnern bis ins hohe Alter hier in Stein ansässig zu bleiben. Die Spitex in nächster Nähe kann die gewünschten Dienstleistungen problemlos anbieten. Somit ist es möglich lange an der vertrauten Gesellschaft teilhaben zu können.
An der offiziellen Einweihungsfeier vom 27. August 2016 wurde bestätigt, dass die Gemeinde Stein mit dem Rheinfels Park wieder eine Mitte im Dorf geschaffen hat. Das neue Zentrum, auch mit dem dazugehörenden Restaurant/Hotel und dem Park verbindet die Bevölkerung. „Uns gefällt es gut. Wir fühlen uns hier wohl" dies waren die Aussagen der Mieter an den Feierlichkeiten. Auch die seinerzeit angedachte und nun umgesetzte Idee vom Zusammentreffen von „Jung und Alt" mit dem Kindergarten und dem Jugendhaus in unmittelbarer Umgebung hat sich bewährt.

5.5 Angebot Wohnen im Alter der Christoph Merian Stiftung

Die Christoph Merian Stiftung vermietet insgesamt 261 Wohnungen in sechs Siedlungen in verschiedenen Basler Quartieren (Bruderholz, Gellert, Wettstein) sowie in der Gemeinde Riehen. Ein spezifisches Dienstleistungsangebot unterstützt ältere Menschen, selbstbestimmt und selbständig in vertrauter Umgebung zu leben.

Das Dienstleistungsangebot umfasst Betreuung und Hilfeleistungen im Bedarfsfall durch die Siedlungsleitung, soziale Beratung, Triage und Vermittlung von externen Dienstleistungen, Organisation von gemeinschaftlichen Aktivitäten, kulturellen Anlässen, Bewegungsangeboten und Mittagstischen. Erforderliche Pflege- und Hauswirtschaftshilfen werden durch die Spitex-Dienste abgedeckt.

Notfälle in der Nacht werden vom Pikettdienst Spitexpress betreut. Ein 24-Stunden-Notrufdienst gewährleistet jederzeit den Zugang zu Hilfe. In den Siedlungen wird Gemeinschaft gelebt und der Austausch untereinander und ins Quartier gefördert. Die Siedlungen stehen für Leben und Wohnen im Quartier. Dabei bestimmt jede und jeder für sich den Grad an Privatheit oder Gemeinschaft.

6 Anhang

6.1 Methodik

Grob teilt sich die Untersuchung in zwei Kategorien. Zum einen interessiert der Wohnstandort, also das Umfeld der Wohnung. Wird es älteren Personen ermöglicht, sich selber zu versorgen und sich am sozialen Leben zu beteiligen? Die zweite Kategorie fokussiert auf das Gebäude und die Wohnung als Zentrum des Alltages. Sichert diese die Selbständigkeit bei Pflege und Mobilität?

Die beiden Kategorien beziehen sich auf Räume von unterschiedlichem Massstab, die Betrachtung bezieht sich aber in beiden Fällen auf die physisch gebaute Umwelt, also konkret auf das Zimmer, die Wohnung, das Haus und das Quartier als Objekte.
Wichtig bei dieser Betrachtung sind vordergründig die Grundlagen. Auf welcher Datenbasis wurde die Analyse gemacht und in welchem Kontext steht sie.

Der Kontext ist die Region metrobasel, wobei bei der Auswertung nur die Schweizer Seite berücksichtigt wurde, also Teile des Kantons Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Teile von Solothurn.
Für die Betrachtungen auf der Gebäudeebene sind zwei Hauptquellen der Grundlagendaten zentral: die kantonalen Vermessungsdaten und die Informationen des Bundesamtes für Statistik BFS zu den einzelnen Gebäuden. Die Betrachtungen beschäftigen sich auf der Ebene des Wohnstandortes und der Wohnungen mit den folgenden Themen.

Auf der Ebene Wohnstandort geht es um die Themen:

- Altersgerechte Lage
- Integrierte Infrastruktur
- Netzwerk und Infrastruktur
- Erreichbarkeit und Erschliessungssituation

Auf der Ebene Wohnung sind es die Themen:

- Gemischte Wohnungstypen
- Anreize zur Förderung der Wohnmobilität
- Mehr 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Genügend bezahlbarer Wohnraum
- Wohnen im Alter und hindernisfreies Bauen
- Bestandsentwicklung als Herausforderung und Ressource

Vorgehen

In der vorliegenden Arbeit wurde als Grundkonzept ein Vergleich zwischen Ist-Zustand und Soll-Zustand definiert. Der Ist-Zustand widmet sich den definierten Thesen und bildet den heutigen Zustand mit der vorliegenden Datengrundlage ab. Der Ist-Zustand hat keinen wertenden Charakter, sondern bildet nur das Vorhandene über alle Themenbereiche ab. Der Soll-Zustand wird definiert als anzustrebender

Zustand. Der Soll-Zustand bildet somit die Situation ab, wie ihn sich die Befragten in der Gegenwart wünschen. Für die hier vorliegenden Analysen wurde als Soll-Zustand die Ergebnisse aus der repräsentativen Umfrage des Immo-Barometers von Wüest Partner AG (Wüest Partner AG, 2016b) angenommen. Die Umfrage beinhaltete Fragen zum Wohnen im Alter und fragte generationenübergreifend nach den Wünschen und Vorstellungen. Dadurch können die Ergebnisse den Soll-Zustand abbilden.

Die definierten Faktoren, welche relevant sind für das Wohnen im Alter wurden jeweils für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und unterschiedliche Bezugsgebiete analysiert. Die untersuchten Gebiete umfassen die Metropolitanregion Basel, welche aus 148 Gemeinden aus den Kantonen Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Aargau und Solothurn besteht. Dieses Gebiet wird in Bezug gesetzt zu der ganzen Schweiz. Die analysierten Bevölkerungsgruppen umfassen die 80-Jährigen und Älteren in der Metropolitanregion Basel, die Altersgruppe der 65–79-Jährigen, die Gesamtbevölkerung im Untersuchungsgebiet sowie die jeweils entsprechenden Altersgruppen der ganzen Schweiz.

Aufbau der Studie

Der Aufbau der Studie folgt den Kategorien, welche zu Beginn beschrieben wurden. Die Studie beschreibt die vorhandenen Infrastrukturen und ihre Eignung für den demographischen Wandel. Zudem werden jeweils Analysen mit einbezogen, welche sich zusätzlich auf die Bevölkerung beziehen. Die Analysen zur Demographie beschäftigen sich mit den heutigen Grundlagen in fünf verschiedenen Alterskategorien.
Der Ist-Zustand soll die heutige Situation im Untersuchungsgebiet aufzeigen. Als Referenz zum Untersuchungsgebiet werden jeweils nationale Werte hinzugezogen. Es ergeben sich für jedes untersuchtes Thema fünf mögliche Referenzszenarios. Es sind dies die Folgenden:

- Vergleich der Gesamtbevölkerung im Untersuchungsgebiet zur Bevölkerungsgruppe der 80-Jährigen und älteren im Untersuchungsgebiet
- Vergleich der Gesamtbevölkerung im Untersuchungsgebiet zur Bevölkerungsgruppe der 65–79-Jährigen im Untersuchungsgebiet
- Vergleich der Gesamtbevölkerung im Untersuchungsgebiet zur Gesamtbevölkerung in der Schweiz
- Vergleich der 80-Jährigen und älteren Bevölkerung der Schweiz zur 80-Jährigen und älteren Bevölkerung im Untersuchungsgebiet.
- Vergleich der 65–79-Jährigen der Schweiz zur 65–79-jährigen Bevölkerung im Untersuchungsgebiet.

Die Referenzwerte sollen einen Vergleich des Untersuchungsgebietes zur ganzen Schweiz zulassen und somit eine Einordnung der Ergebnisse möglich machen. Die gewählten Referenzwerte ermöglichen es, in jeder Fragestellung Vergleiche mit einer anderen Altersgruppe oder einem anderen Gebiet zu ziehen. Dies ermöglicht beispielsweise Aussagen dazu, ob ältere Menschen grundsätzlich an anderen Lagen wohnen als die Gesamtbevölkerung. Ebenso lässt sich mit den Referenzwerten zwischen dem Untersuchungsgebiet und der gesamten Schweiz differenzieren. Durch die spezielle Lage des Untersuchungsgebietes, welches eine Kernstadt der Schweiz beinhaltet, ergeben sich eventuell andere Muster als im gesamtschweizerischen Vergleich.

6.2 Erweiterte Analysen

Nutzung

Die total 187'729 Gebäude werden unterschiedlich genutzt. Es werden zwei grosse Kategorien unterschieden:

- Keine Wohnnutzung im Gebäude, 38.4%
- Wohnnutzung, 61.6%

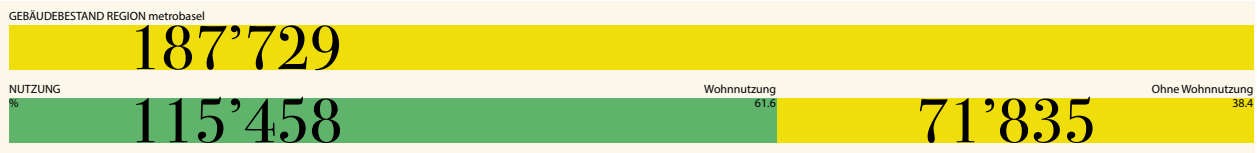


Abbildung 22: Der Gesamtbestand ist in ca. 60% Wohnnutzung und 40% keine Wohnnutzung geteilt.

Die Unterkategorien der Wohnbauten, die Einfamilienhäuser (EFH) und Mehrfamilienhäuser (MFH), sind über die Anzahl Wohnungen im Gebäude definiert. Da es keine gesetzlichen Anforderungen für das Wohnen im Alter gibt, wird auf die verwandte Praxis des hindernisfreien Bauens ausgewichen. Dazu gilt die SIA 500 Norm. Die Voraussetzungen zur Anwendung sind aber in den Kantonen und beim Bund unterschiedlich. Die betroffenen Kantone und der Bund definieren das Mehrfamilienhaus jeweils anders.

- Beim Bund sind es 8 Wohnungen [^3]
- Im Kanton Solothurn sind es 6 Wohnungen [^4]
- Im Kanton Basel-Stadt sind es 2 Wohnungen [^5]
- Im Kanton Basel-Landschaft sind es 6 Wohnungen [^6]
- Im Kanton Aargau sind es mehr als 4 Wohnungen [^7]

Aufgrund dieser Unterschiede wurde entschieden, dass ein Mittelwert definiert wird. So sind in dieser Studie 1–3 Wohnungen als EFH+ definiert und 4 oder mehr Wohnungen als MFH.

Dies soll es vereinfachen, die Zahlen zu interpretieren. Die Verteilung EFH+ und MFH ist:

- EFH+ 81.9%
- MFH 18.1%

Interessant ist auch die Verteilung der Anzahl Wohnungen. Es gibt klare Grössen:

- 1 Wohnung 70.0%
- 2 Wohnungen 8.0%
- 3 Wohnungen 4.0%
- bis 8 Wohnungen 12.3%
- bis 15 Wohnungen 5.0%
- mehr als 15 Wohnungen 0.7%

Hauptsächlich sind es also EFH-Gebäude mit einer Wohnung und MFH-Bauten mit 4 bis 8 Wohnungen. Hinsichtlich einer Anpassung ist die Anzahl der betroffenen oder begünstigten Wohnungen natürlich wirtschaftlich von grossem Interesse, denn es besteht die Möglichkeit, die Investitionskosten zu teilen, was attraktiver ist für Investoren.

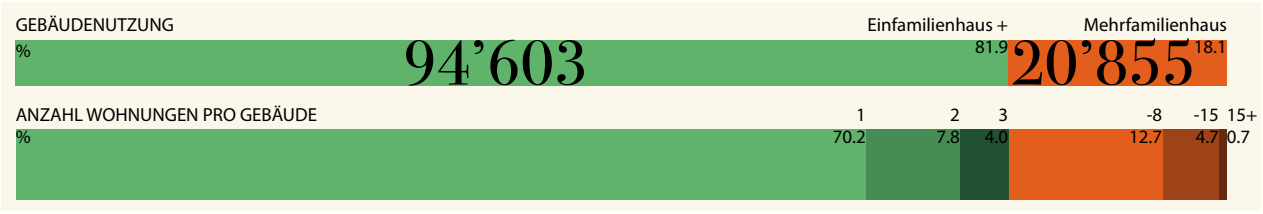


Abbildung 23: Verteilung der Anzahl Gebäude basierend auf der Anzahl angebotener Wohnungen je Gebäude

Wohnen im Alter und hindernisfreies Bauen

Die Analyse der Wohnungsgrössen wurde noch zusätzlich verfeinert. Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Wohnungsgrössen im gesamten Bestand. Die Grösse konnte dabei nur über die Anzahl Zimmer abgebildet werden und nicht über die Fläche. Es zeigt sich, dass rund 40% der Wohnungen im Bestand 3-Zimmer Wohnungen sind. Knapp zwei Drittel der Wohnungen sind zudem kleiner oder gleich einer 3-Zimmer Wohnung. Also nur gerade 25% der Wohnungen haben fünf oder mehr Zimmer.

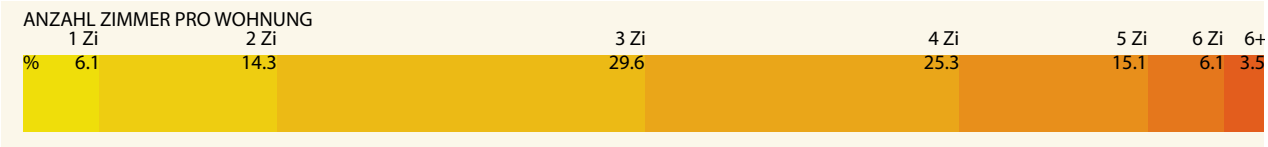


Abbildung 24: Die Hälfte der heute bestehenden Wohnungen im Betrachtungsgebiet haben drei oder weniger Zimmer.

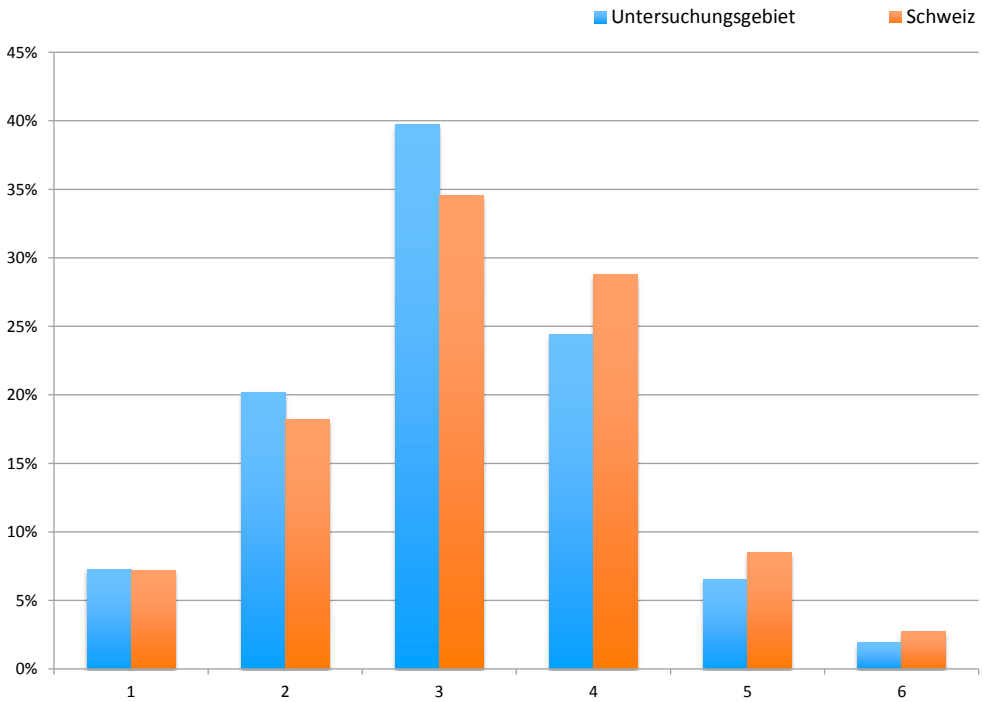


Abbildung 25: Verteilung der Wohnungsgrössen (Anzahl Zimmer) im Bestand, (Wüest Partner AG, 2013)

Betrachtet man die Zahlen bezogen auf EFH und MFH, sieht die Verteilung etwas anders aus. Erwartungsgemäss haben die EFH tendenziell mehr Zimmer. Ähnlich den Flächen haben nur 20% der EFH drei oder weniger Zimmer und 56% haben bis zu vier Zimmer. Bei den MFH sind es 70% mit drei oder weniger Zimmern und 93% mit bis zu vier Zimmern.

Eine Wohnumfrage der Age-Stiftung 2003 (Höpflinger, 2004) hat gezeigt, dass 2003 von den AHV-Rentnerinnen und -Rentnern 4% in 1-Zimmer-, 11% in 2-Zimmer-, 33% in 3-Zimmer- und 51% in 4+-Zimmer-Haushalten (dieser letztere Anteil ist 2013 bereits auf 56% gestiegen (Age Report III, S. 107)) leben. Im Age Report III, 2013 (Höpflinger und van Wezemael, 2014) lauten die Zahlen folgendermassen: 2% 1-Zi, 13% 2-Zi, 31% 3-Zi, 54% 4+ Zi.

Das zeigt, dass Rentnerinnen und Rentner vermehrt in eher grossen Wohnungen leben. Der Umzug zwischen grossen und kleinen Wohnungen ist aber nicht so einfach, da er mit grossen Hürden bezüglich Organisation, Umstellung und Alltagsroutine verbunden ist. Das liegt auch daran, dass das Umfeld so extrem wichtig für den Wohnungsstandort ist.

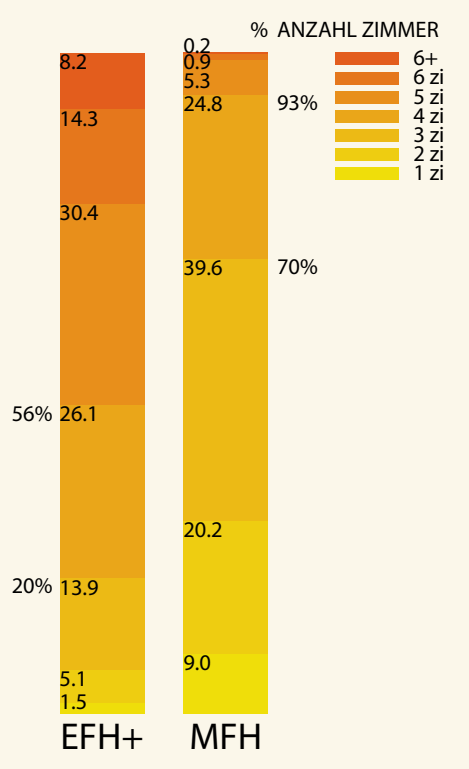


Abbildung 26: Die Wohnungen in MFH weisen deutlich weniger Zimmer auf als in EFH

Die Verteilung der Wohnungsgrössen, lässt den Schluss zu, dass grundsätzlich genügend kleine Wohnungen vorhanden sind. Die heutige Situation zeigt, dass die untersuchten Altersgruppen vor allem in der Bauperiode 1961–1980 vertreten sind. Die Einschränkungen aus dieser Bauperiode sind vor allem im Bereich der Türbreiten, des Hauszugangs und der Anordnung von Funktionen zu finden. Unter der Anordnung von Funktionen wird die Anordnung der Geräte und Arbeitsflächen in Bad und Küche verstanden. Je nach Anordnung und zusätzlichem Platz kann dies im Alter vorteilhaft sein. In der Küche sollte der Arbeitsablauf unterstützt werden, im Bad sollten Hindernisse minimiert werden (Bohn, 2010) Es zeigte sich, dass die Altersgruppe der 65–79-Jährigen in den neueren Bauperioden höher vertreten ist, als die Altersgruppe der 80-Jährigen und älteren . Es könnte sich dadurch zeigen, dass die Altersgruppe der 65–79-Jährigen sich bereits heute intensiver mit diesem Thema befasst und daher auch eher gewillt ist in neuere Wohnungen, welche eher barrierefrei sind, umzuziehen.

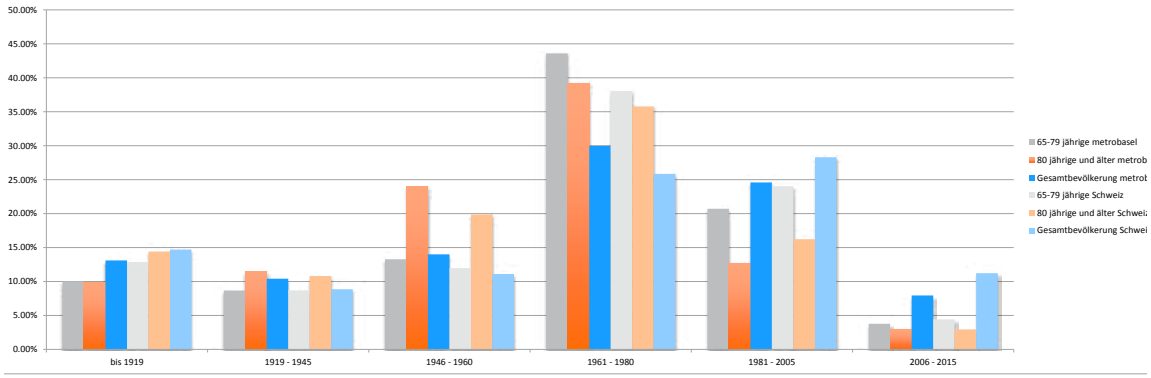


Abbildung 27: Verteilung der Altersgruppen auf die verschiedenen Bauperioden, in Prozent (Bundesamt für Statistik, 2015c)

Es zeigt sich, dass ein Grossteil der Bevölkerung in Gebäuden aus den Jahren 1961–1980 wohnt. In den Neubauten (2006–2015) wohnt eher die Altersgruppe der 65-79-Jährigen, als die 80-Jährigen und Älteren . Die Verteilung der Bevölkerungsgruppen ist im Untersuchungsgebiet sowie in der Schweiz ähnlich. Rund 40% der 80-Jährigen und Älteren bewohnen ein Gebäude aus der Bauperiode 1961–1980. Die Altersgruppe der 65–79-Jährigen ist in der Bauperiode von 1961–1980 mit 44% vertreten. Der grösste Anteil an Gebäuden im Bestand ist aus den Jahren 1961–1980 (24%) und aus den Jahren 1981–2005 (27%). Die Zusammensetzung der Bestände ist sehr unterschiedlich, Basel hat einen hohen Anteil an Gebäuden, welche aus der Zeit vor 1960 stammen, jüngere Gemeinden haben eher auch einen grösseren Bestand an jüngeren Gebäude (ab 1980).

Die Auswertungen auf Gemeindestufe sind nicht repräsentativ, daher können zu den einzelnen Gemeinden keine Aussagen gemacht werden.

In Bezug auf hindernisfreies Wohnen sind vier Themenbereiche zu beachten: Stufen, Durchgangsbreiten, Flächen und Höhen. Die Bauperiode von 1961–1980 weist bauliche „Mängel" auf im Bereich des Hauszugangs, welcher allenfalls mit einzelnen Stufen versehen ist, schmalen Türbreiten und Balkone mit Schwellen. Ebenfalls können die Anordnung von Funktionen in Küche und Bad zu Problemen führen. Es zeigt sich eher eine Dominanz der Bauperiode 1961–1980. Dies kann erklärt werden mit dem ebenfalls hohen Bestand aus dieser Bauperiode. Die vorherrschend bewohnten Gebäude haben dabei Mängel im Bereich des Hauszugangs, sowie bei der Anordnung von Funktionen in Küche und Bad. Ebenso können in dieser Bauperiode erhöhte Badewannenränder und schmale Türbreiten Probleme bereiten. Im Bereich des Hauszugangs finden sich bei diesen Gebäuden oft Stufen, welche einen Zugang erschweren, ebenfalls haben sie selten einen integrierten Lift.
Es zeigt sich, dass im nationalen Vergleich, die Verteilung der untersuchten Altersgruppen ähnlich ist. Wobei sich im schweizweiten Vergleich leicht mehr 65–79-Jährige und 80-Jährige und Ältere in der Bauperiode bis 1919 finden lassen. Die geringe Vertretung der untersuchten Altersgruppen in den neueren Bauten, lässt sich eventuell auch mit höheren Mietpreisen erklären.
Nicht abgebildet werden können renovierte Gebäude. Sie werden nicht durchgehend erfasst.
Grundsätzlich werden für alle Bauperioden verschiedene Hilfseinrichtungen empfohlen, welche die Selbständigkeit erleichtern.

Hilfseinrichtungen:

- beidseitige Handläufe
- Abstellmöglichkeiten
- Sitzmöglichkeiten
- Höhen der Einrichtungen beachten (Briefkästen, Klingelanlage, Apparate und Arbeitsflächen in der Küche, Toilette und Armaturen im Bad, Waschmaschine usw.)
- Schwellenlose Dusche
- Beschriftung
- Türbreiten (80 cm, nach aussen öffnend)

Wohnstandort

Die Versorgung der Wohnstandorte sind in Bezug auf das Wohnen im Alter von spezieller Bedeutung (Bohn, 2014). Durch die zunehmende Abnahme der Mobilität verringert sich der Bewegungsradius, nicht aber die Bedürfnisse. Das bedeutet, dass die Versorgung im unmittelbaren Umfeld erfolgen muss.

Mit der Versorgung ist die Grundversorgung mit Nahrungsmitteln und Medizin gemeint, aber auch die Dienstleistungen und sozialen Einrichtungen oder die sozialen Kontakte.

Neben der zunehmenden Pflegebedürftigkeit schränkt die abnehmende Mobilität den Alltag ein. In der Literatur wird die Gehdistanz für Personen mit zunehmendem Alter auf ca. 300–400 m geschätzt (Höpflinger und van Wezemael, 2014). Das sind erhebliche Einschränkungen auf die unmittelbare Umgebung. In der Untersuchung ging es darum, die Versorgung der Wohnlage zu qualifizieren. Aufgrund von vorliegenden Informationen zu Einrichtungen im Umfeld konnte auf der Ebene der einzelnen Gebäude die Versorgung bewertet werden.

Die Analysen, welche den Wohnstandort betreffen erfolgten methodisch auf zwei unterschiedliche Weisen. Einmal wurde die Lage der Gebäude in Versorgungszonen eingeteilt und einmal wurden zusätzlich zur Wohnort Analyse auch die untersuchten Altersgruppen in den Versorgungszonen untersucht. Beide Analysen kamen auf der Gebäudeebene zu ähnlichen Ergebnissen. Es wird daher im Folgenden auf der Gebäudeebene nur auf die Analyse betreffend der ÖV-Erschliessung eingegangen.

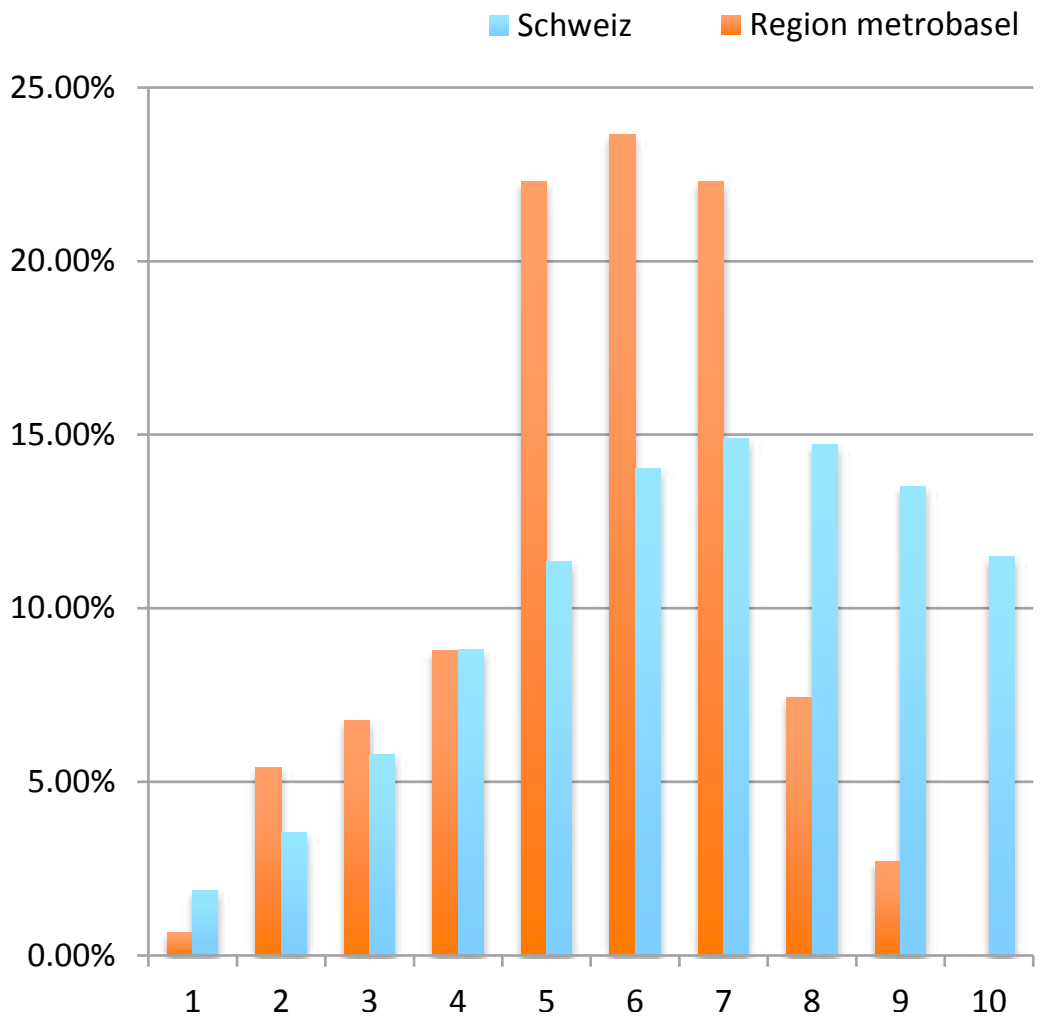


Abbildung 28: Zentralität (Rating der Erreichbarkeit der Gemeinden), Vergleich Untersuchungsgebiet und Schweiz (Wüest Partner AG, 2015b)

Zentralität

Zentralität ist ein wichtiges Wohnkriterium im Alter. Ein guter Anschluss an den öffentlichen Verkehr, sowie an die regionalen und nationalen Strassen kann das Leben im Alter erheblich erleichtern. Als Basis für die weiteren Analysen wird in diesem Kapitel die Erreichbarkeit der Gemeinden betrachtet. Das Rating der Erreichbarkeit ist ein Teilrating aus dem Standort- und Marktrating, welches von Wüest Partner AG publiziert wird. Es klassifiziert alle Schweizer Gemeinden nach ihrer Attraktivität als Standort für Nutzungen (bspw. Mietwohnungen). Das Rating lässt einen Vergleich der Gemeinden zu und beinhaltet folgende Faktoren: Die Erreichbarkeit von Bevölkerung und Beschäftigten mit dem motorisierten Individualverkehr sowie dem ÖV (Wüest Partner AG, 2015b). Das Maximum liegt für dieses Rating bei 1, das Minimum bei 10[8].

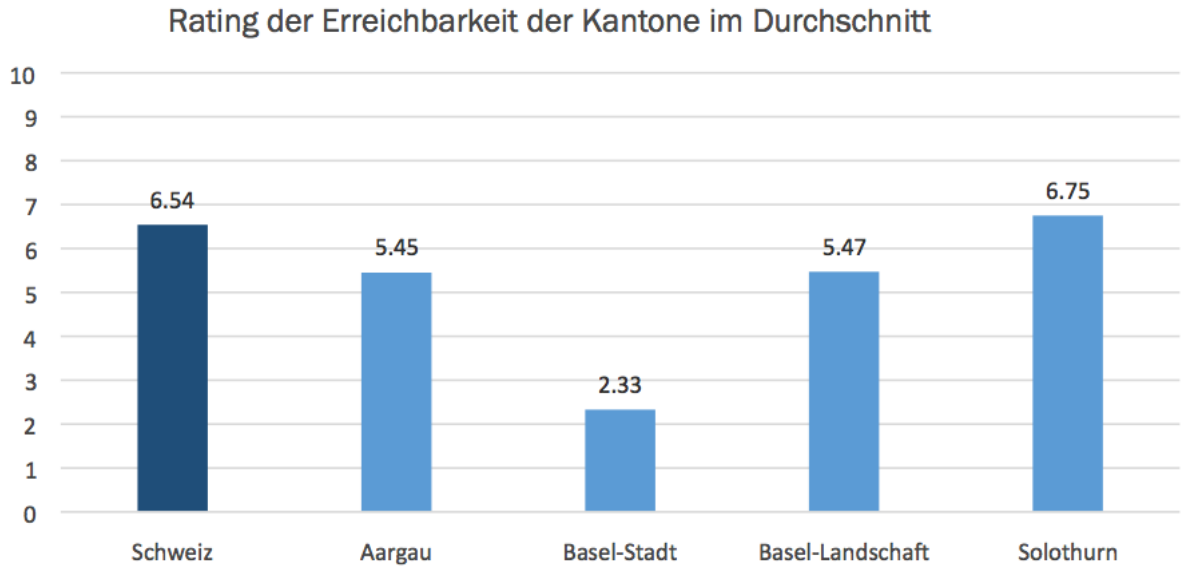


Abbildung 29: Darstellung der durchschnittlichen Ratings der Kantone in der Region metrobasel

Die Gemeinden des Untersuchungsgebietes verzeichnen im Schnitt ein besseres Rating in der Erreichbarkeit als die Schweizer Gemeinden über den gleichen Bereich. Das maximale Rating erreicht im Untersuchungsgebiet nur Basel. National erreichen 40 Gemeinden das Maximum. 34 dieser Gemeinden befinden sich im Kanton Zürich. Der grösste Teil der Gemeinden verteilt sich auf die Ratings zwischen fünf und sieben. Die Diversität der Gemeinden im Untersuchungsgebiet ist grösser. Im Untersuchungsgebiet befinden sich rund 44% der Gemeinden in einem Rating zwischen eins und fünf. Das Rating fünf entspricht dem Wert „durchschnittlich". In der Schweiz befindet sich rund ein Drittel der Gemeinden in einem Rating zwischen eins und fünf. Das Untersuchungsgebiet (5.6) hat im nationalen (6.5) Vergleich das bessere durchschnittliche Rating. Der Durchschnittswert beruht dabei auf den einzelnen Gemeinderatings, welche wiederum personengewichtet sind. Es steht im nationalen Vergleich somit besser da. Die meisten Gemeinden in der Region bewegen sich somit zwischen unterdurchschnittlich und sehr schlecht. Diese Bewertung bezieht sich auf den öffentlichen Verkehr, den motorisierten Individualverkehr und auf das Markt- und Standortrating von Wüest Partner AG (2016). Rund 22% der Gemeinden in der Region metrobasel bewegen sich in einem Rating zwischen exzellent und überdurchschnittlich.

8 1 = Exzellent, 2 = Sehr gut, 3 = gut, 4 = Überdurchschnittlich, 5 = Durchschnittlich, 6 = Unterdurchschnittlich, 7 = Mässig, 8 = Schlecht, 9 = Sehr schlecht, 10 = Extrem schlecht

Es zeigt sich, dass in den hohen Ratings (sehr gut bis überdurchschnittlich), die Region tendenziell besser bewertet wurde, als die Schweiz (20%). Die hohe Diversität der Gemeinden und die relativ hohe Anzahl an ländlichen Gemeinden beeinflussen dieses Rating stark. Ausser dem Schwarzbubenland im Kanton Solothurn sind alle Regionen besser klassifiziert im Rating als die Schweiz. Klar am besten abgeschlossen hat im Rating der Kanton Basel-Stadt, durchschnittlich sind das Fricktal, sowie der Kanton Basel-Landschaft.

Erschliessungssituation

Nach der allgemeinen Betrachtung über die Erreichbarkeit einer Gemeinde, welche auch den motorisierten Individualverkehr, sowie Markt- und Standortratings miteinbezieht, wird für die altersgerechte Lage nun den öffentlichen Verkehr betrachtet. Der öffentliche Verkehr spielt eine wichtige Rolle für die Selbständigkeit im Alter und wird in späteren Analysen nochmals aufgegriffen.

Die Erschliessungssituation einer Gemeinde und der betroffenen Bevölkerung kann über die ÖV-Güteklassen des Bundes abgebildet werden. Die Güteklassen werden aufgeteilt in vier Kategorien, bei welchen mit abnehmender Güte gerechnet werden muss (A bis D). Regionen, welche den Anforderungen der Klassifizierung D nicht entsprechen, erhalten die Bezeichnung „keine". In dieses Rating fliesst dabei nur der öffentliche Verkehr ein (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2011). Die Klasse A ist die höchste Güteklasse, die Klasse D die tiefste. Eine hohe Güteklasse geht unteranderem einher mit einer hohen Taktdichte und einer Haltestelle im Umkreis von 300m. Um im Alter lange selbständig wohnen zu können, ist eine hohe Güteklasse von Vorteil.

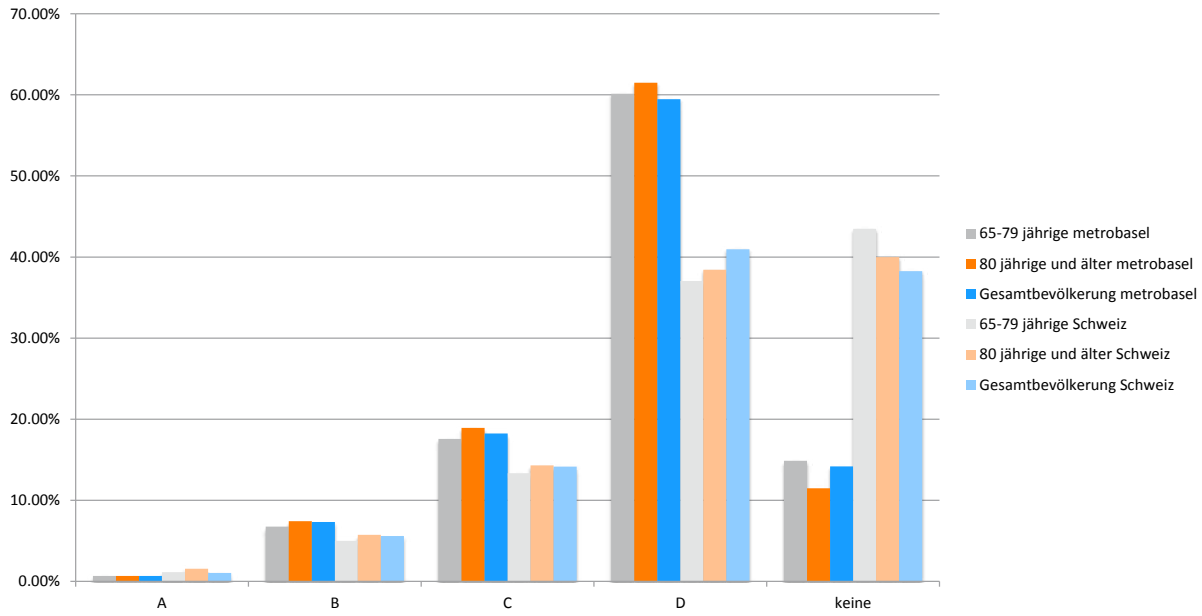


Abbildung 30: Erschliessungssituation in der Region metrobasel und in der Schweiz. Dargestellt wird der höchste Anteil Personen pro ÖV-Güteklasse in der Gemeinde,(Wüest Partner AG & ARE, 2015)

Die Daten beinhalten pro Gemeinde jeweils eine Güteklasse. In dieser Güteklasse wohnt der höchste Anteil an Personen. Das heisst es wird die Anzahl Personen pro Güteklasse abgebildet und nicht die Fläche, auf welcher eine Güteklasse gültig ist. Die meisten Gemeinden befinden sich mit ihrem Gemeindegebiet in mehr als einer Güteklasse. Der höchste Anteil Personen in einer Güteklasse, wird jedoch immer nur von einer Klasse erreicht.

Der kleinste Teil der Bevölkerung über alle Altersgruppen wohnt in der höchsten ÖV-Güteklasse. Diese Klasse wird nur in den Kernstädten und Agglomerationszentren erreicht. Der grösste Teil der Gesamtbevölkerung im Untersuchungsgebiet wohnt in der Güteklasse D. Die Verteilung der betrachteten Altersgruppen im Untersuchungsgebiet unterscheidet sich nicht wesentlich. Einzig in den nicht klassifizierten Gebieten finden sich weniger Personen aus der Altersklasse der 80-Jährigen und älteren als aus der Altersklasse der 65-79-Jährigen. Dies könnte darauf hindeuten, dass eine gute Erschliessung mit zunehmendem Alter an Bedeutung gewinnt. Die nicht klassifizierten Gebiete im Rating des Bundes, werden von den Kantonen noch weiter abgestuft. Die nationalen Daten zeigen allgemein eine gleichmässigere Verteilung und ein deutlich höherer Anteil an Personen, welcher in einem nicht klassifizierten Gebiet wohnt. Die Bevölkerung ist über alle Altersgruppen im Untersuchungsgebiet tendenziell schlechter erschlossen als die äquivalenten Gruppen in der Schweiz.

Die gute Erschliessung mit dem ÖV wird im Alter immer wichtiger, um eine hohe Mobilität zu ermöglichen (Bohn, 2010). Dieser Faktor wird mit der zunehmenden Wichtigkeit von Selbstbestimmung und Individualität im Alter an Wichtigkeit zu nehmen. Denn auch die Ergebnisse des Immo-Barometers beinhalten, dass sich Personen, die heute noch «jung» sind, das Altwerden eher ausserhalb der Städte im ländlicheren Raum vorstellen. Mit fortschreitendem Alter wird der Wunsch nach einer zentralen Wohnlage immer grösser. Dort locken unter anderem die Verfügbarkeit von Verkehrs und Transportmitteln, die Nähe zu Handel und Dienstleistungen oder eine gute ärztliche Versorgung. Eine innerstädtische Wohnlage erleichtert insbesondere älteren Menschen, die aufgrund ihrer körperlichen Verfassung in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, den Zugang zu diesen Angeboten (Wüest Partner AG, 2016c, S. 34). Dieser Trend kann heute schon beobachtet werden. Die Anteile der Altersgruppe der 80-Jährigen und älteren an der Gesamtbevölkerung sind umso höher je näher die Gemeinde sich an einem Zentrum befindet oder selbst ein Zentrum darstellt. Dies beschränkt sich im Untersuchungsgebiet auf den Grossraum Basel und das Agglomerationszentrum Liestal. Die Altersgruppe der 65-79-Jährigen verteilt sich heute eher noch auf die Agglomerationsgemeinden. Dies wurde in der These 6 aufgezeigt. Die verwendeten Karten in These 6 bilden den heutigen Zustand ab, trotzdem lassen sie die Annahme zu, dass Gemeinden mit Zentrumsfunktion sich in Zukunft vermehrt auf eine älter werdende Bevölkerung einstellen müssen.

Altersgerechte Lage auf Gebäudeebene

Die Versorgung ist, wie bereits erwähnt, mehr als nur die Grundlage. Betroffen sind ebenso Dienstleistungen und soziale Kontakte. In diesem Sinne ist die Versorgung Infrastruktur und Netzwerk zugleich. Einkaufsmöglichkeiten sind auch soziale Treffpunkte. Ein kurzes Gespräch an der Kasse oder das zufällige Treffen von Bekannten zwischen den Regalen ermöglicht einen Austausch. Genauso sind die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs technische Zielorte für die Bemessung der Erreichbarkeit; in Realität sind sie aber vielmehr Ausgangspunkte, um Freunde, die Familie oder Veranstaltungen zu besuchen. Die Selbständigkeit älterer Menschen hängt auch von der Wechselwirkung zwischen der körperlichen Einschränkung und der baulichen Umwelt ab. So ist nicht nur die körperliche Verfassung massgebend, sondern entscheidend sind auch die bauliche Ausgestaltung und die dadurch angebotene Hilfestellung.

In Bezug auf das Wohnobjekt sind vier Themenbereiche zu beachten:

- Stufen (Treppen, Schwellen, Bodenbeläge)
- Durchgangsbreiten (Türen und Korridore)

- Flächen (Nutzung und Aktivität)
- Höhen (Bedienelemente, Objekte)

Wichtig sind weiter die Themen Beleuchtung und visuelle Informationen.
Das Wohnumfeld und die Lage der Wohnung ist über die Grundstücksgrenze hinaus ein wichtiger Faktor für die Selbständigkeit der einzelnen Person. Der altersgerechte öffentliche Raum soll sicher und hindernisfrei benutzbar sein. Das bedeutet: fester ebener Belag, maximal 6% Steigung, klare Signalanlagen bei Übergängen, Trottoir-Absenkungen, gute Beleuchtung.
Ein Faktor ist im öffentlichen Raum auch die Gehdistanz. Vorgeschlagen werden in der Literatur Maximal-Distanzen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (400 m), Haltestellen des Öffentlichen Verkehrs (200 m) oder Einkaufsmöglichkeiten von 200–400 m. Das sind Idealwerte. Klar ist aber, dass sich die Distanzen deutlich unter 500 m befinden.
In der Verbindung dieser beiden Grundlagen wurden fünf Klassen gebildet, die als abnehmende Versorgungsqualität funktionieren. Dabei ist A1 die bestversorgte Zone, was idealerweise erreicht werden sollte. C bezeichnet die nicht versorge Gebiete:

- A1 Innerhalb von 300 m Luftdistanz befinden sich Zugang zum öffentlichen Verkehr. Der ÖV entspricht der Zone A.
- A2 Innerhalb von 300 m Luftdistanz befindet sich der Zugang zum ÖV der Klasse B.
- B1 Der ÖV ist mit Zone C versorgt, in ca. 500 bis 1000 m erreichbar.
- B2 Der ÖV ist mit Zone D versorgt, in ca. 500 bis 1000 m erreichbar.
- C Der ÖV Anschluss in mehr als 1000 m Luftdistanz.

Im Untersuchungsgebiet sind gesamthaft 33% der Gebäude sehr gut erschlossen mit der Zone A1. Die Zone A2 ist sehr klein und betrifft nur gerade 2.2% der Gebäude. Es handelt sich um Zwischenzonen. Die Zone B2 deckt den grössten Teil, rund 40% der Gebäude ab. Die Zone B2 vertritt 13% der Gebäude. Relativ viele Gebäude mit fast 12% befinden sich in nicht erschlossenem Gebiet. Die Distanz zum ÖV ist hier hoch.

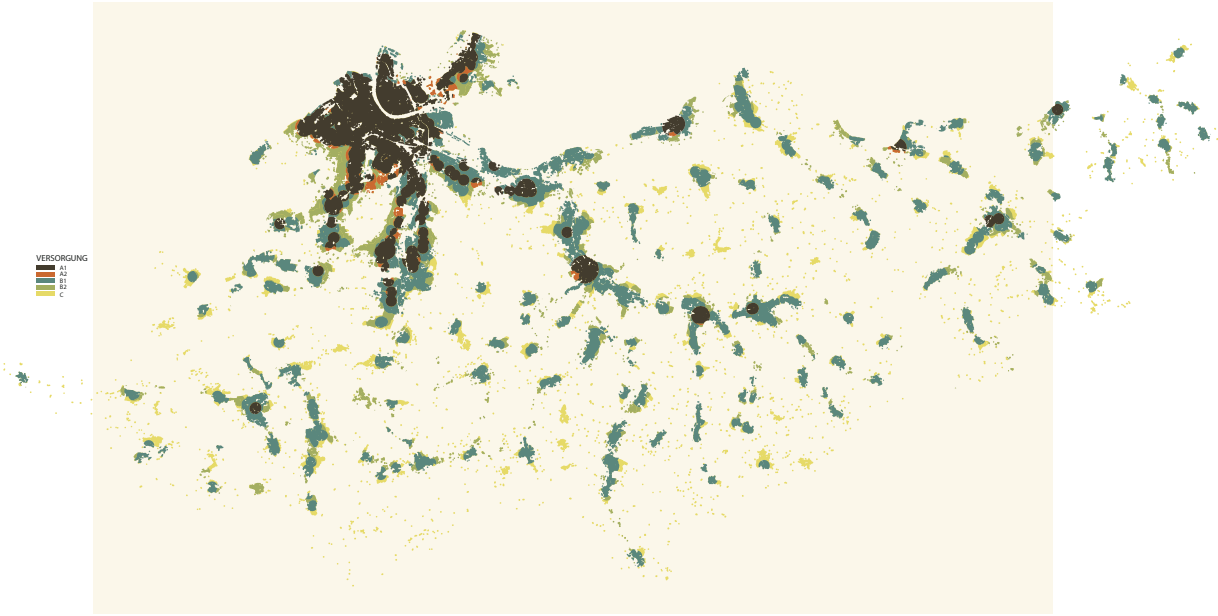
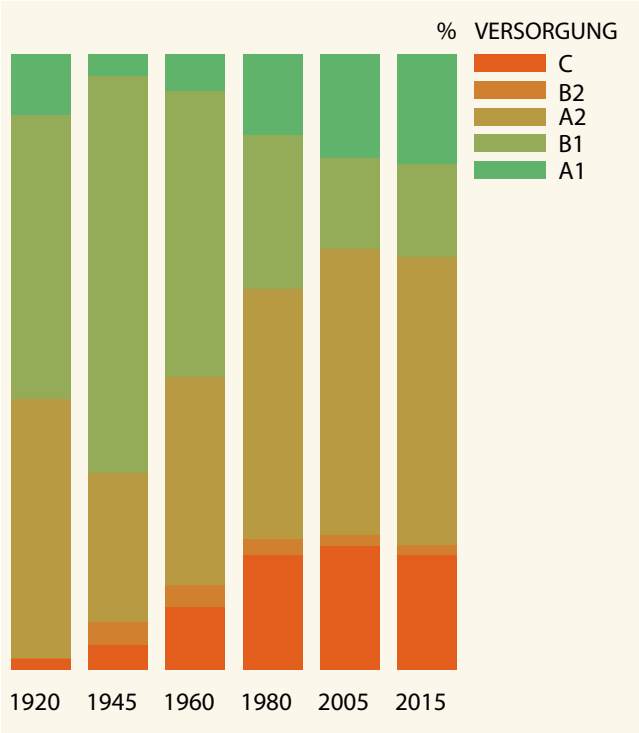


Abbildung 31: Erschliessungssituation der Region metrobasel in den Versorgungszonen A1 bis C



Grob kann gesagt werden, je älter das Gebäude desto besser seine Versorgungslage. Eine klare Abnahme der Versorgungsqualität ist über den Verlauf der Bauperioden sichtbar. Ältere Gebäude sind tendenziell besser versorgt als jüngere. Das hat mit den zwiebelförmigen Erweiterungen der Baugebiete zu tun. Es wird am Rand angebaut, während die Versorgung im Zentrum bleibt. Damit erhöht sich die Distanz rasch und wichtige Versorgungsinfrastrukturen rücken ausserhalb der angestrebten Gehdistanz von 300–500 m. Insbesondere seit der Nachkriegszeit nehmen die Bauten in den nicht versorgten Gebieten stark zu. Ab 1960 sind es über 20% des Gebäudebestandes pro Periode.

Abbildung 32: Erschliessung nach Bauperiode. Ältere Gebäude sind tendenziell besser erschlossen als jüngere

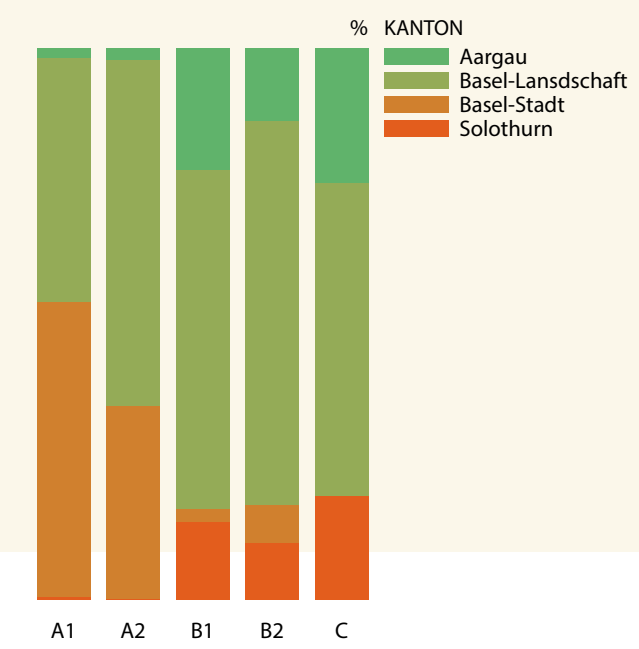


Abbildung 33: Der Stadtkanton ist überdurchschnittlich gut versorgt, während ländliche Teile zunehmend schlechter versorgt sind.

Auf der Ebene der Kantone zeigt sich auch das Bild der Zentrumsorientierung. Basel-Stadt als urbanes Gebiet ist überdurchschnittlich gut erschlossen. Dagegen sind die Kantone Solothurn und Aargau, die mit mehrheitlich ländlichen Gebieten vertreten sind, deutlich weniger gut erschlossen. Der Kanton Basel-Landschaft ist in allen Versorgungskategorien ungefähr gleich stark vertreten. Es gibt sehr gut erschlossene Gebiete in den Zentrumsgemeinden, und speziell jene die direkt an die Stadt Basel angrenzende, aber es gibt auch grosse nicht erschlossene Gebiete im eher ländlichen Teil, weiter hinten in den Tälern oder in abseits der Verkehrsachsen gelegenen Gemeinden wie Wintersingen, Arboldswil oder Blauen.

Es zeigt sich, dass die Kategorie MFH deutlich besser versorgt ist als die Kategorie EFH+. Das hat mit der dichteren Bauweise zu tun. Konkret sind 93% der MFH im Betrachtungsgebiet gut bis sehr gut versorgt, hingegen nur 68% der EFH in denselben Kategorien. Dagegen sind nur 1.6% der MFH schlecht versorgt, aber 14% der EFH.

Die Versorgung ist aufgrund markteigener Regeln direkt mit der Einwohnerdichte verknüpft. Es wird eine kritische Masse für ein Geschäft vorausgesetzt, damit es wirtschaftlich rentabel ist. Ähnliche Überlegungen liegen der Planung des ÖV-Netzes zugrunde. Im dicht besiedelten urbanen Raum führt das zu einer sehr guten Versorgung. Dagegen ist es in den ländlichen Gebieten zunehmend schwieriger, ein dichtes Netzwerk an Versorgung und Infrastruktur, gekoppelt an die Bevölkerungsdichte zu erhalten.

Speziell in EFH-Gebieten nimmt die Einwohnerdichte sehr rasch ab, was nicht genügend Masse für erweiterte Infrastrukturen wie Einkaufsmöglichkeiten oder ÖV erzeugt. Es entstehen Speckgürtel ohne Angebote.

Versorgung im Stadt-Land Vergleich

Der Kanton Basel-Stadt als Stadt-Kanton hat innerhalb des Untersuchungsgebietes eine spezielle Stellung. Durch die regionale Zentrumsfunktion folgt der Gebäudebestand etwas anderen Regeln. Die Dichte ist deutlich höher als in den meisten anderen Gemeinden und die Versorgung ist flächendeckend sehr gut. Durch den hohen Anteil an Gebäuden und Wohnungen am Gesamtbestand des Betrachtungsgebietes verzerren diese Umstände das Gesamtbild entsprechend.

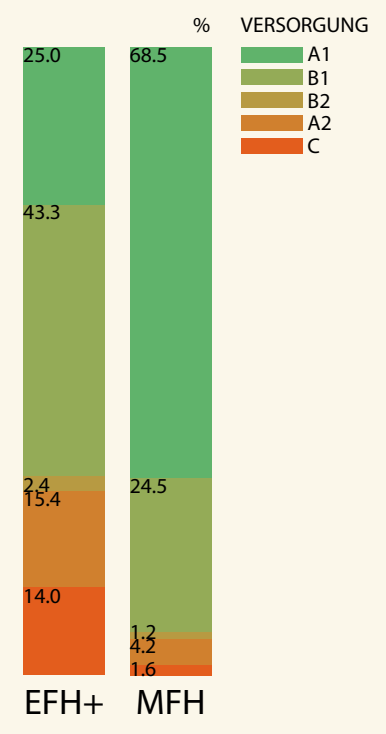


Abbildung 34: Die EFH+ sind deutlich schlechter versorgt als die MFH. Rund 70% der MFH befinden sich in der besten Versorgungszone A1.

Es macht deshalb Sinn, Stadt und Land getrennt zu betrachten. Dazu werden die Gemeindetypen 2000 des Bundes zu Hilfe genommen (Schuler und Joye).

Das Betrachtungsgebiet weist acht der neun Gemeindetypen auf. Nicht vertreten ist der Typ Tourismusgemeinde. Die Verteilung im Betrachtungsgebiet ist die folgende:

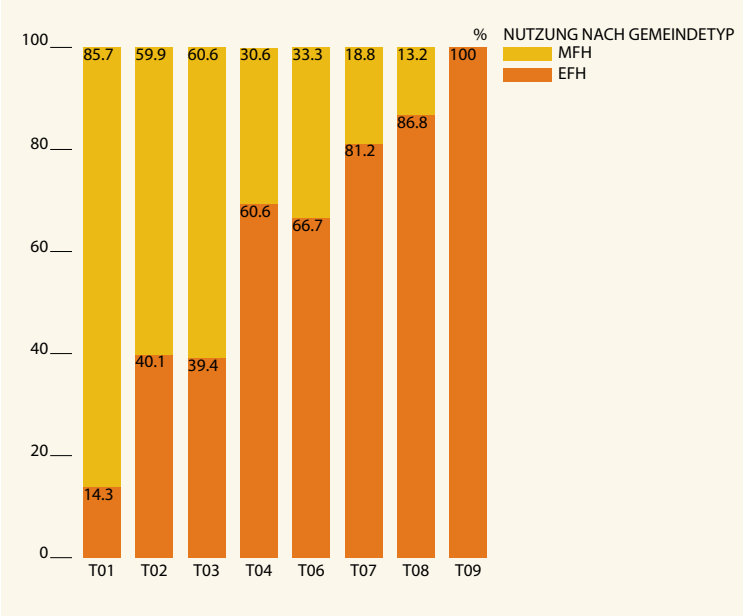
- Typ 1 Zentren: 1 (Basel)
- Typ 2 Suburbane Gemeinden: 25 (Aesch (BL), Allschwil, Augst, Birsfelden, Böckten, Breitenbach, Bubendorf, Dornach, Frenkendorf, Füllinsdorf, Gelterkinden, Itingen, Kaiseraugst, Laufen, Liestal, Möhlin, Münchenstein, Muttenz, Oberdorf (BL), Oberwil (BL), Pratteln, Reinach (BL), Rheinfelden, Sissach, Stein (AG))
- Typ 3 Einkommensstarke Gemeinden: 5 (Riehen, Binningen, Bottmingen, Arlesheim, Biel-Benken)
- Typ 4 Periurbane Gemeinden: 42 (Arboldswil, Bättwil, Blauen, Brislach, Büren (SO), Diepflingen, Duggingen, Ettingen, Gempen, Giebenach, Grellingen, Himmelried, Hochwald, Hölstein, Hofstetten-Flüh, Lampenberg, Lausen, Lupsingen, Magden, Mumpf, Nenzlingen, Niederdorf, Nuglar-St. Pantaleon, Ormalingen, Pfeffingen, Ramlinsburg, Rodersdorf, Röschenz, Rünenberg, Schönenbuch, Seltisberg, Tecknau, Tenniken, Therwil, Thürnen, Wahlen, Wallbach, Witterswil, Zeiningen, Ziefen, Zunzgen, Zwingen)
- Typ 5 Touristische Gemeinden: 0
- Typ 6 Industrielle und tertiäre Gemeinden: 12 (Bettingen, Frick, Kleinlützel,

Läufelfingen,Laufenburg, Liedertswil, Liesberg, Münchwilen (AG), Nunningen, Reigoldswil, Sisseln, Waldenburg)

- Typ 7 Ländliche Pendlergemeinden: 48 (Anwil, Arisdorf, Bärschwil, Bennwil, Buckten, Büsserach, Burg im Leimental, Diegten, Dittingen, Eiken, Erschwil, Fehren, Gansingen, Gipf-Oberfrick, Grindel, Hellikon, Hemmiken, Hersberg, Herznach, Hornussen, Känerkinden, Kaisten, Kilchberg (BL), Maisprach, Meltingen, Metzerlen-Mariastein, Nusshof, Oberhof, Obermumpf, Oeschgen, Olsberg, Rickenbach (BL), Roggenburg, Rothenfluh, Rümlingen, Schupfart, Schwaderloch, Seewen, Ueken, Wegenstetten, Wenslingen, Wintersingen, Wisen (SO), Wittinsburg, Wittnau, Zeihen, Zullwil, Zuzgen)
- Typ 8 Agrar-gemischte Gemeinden: 11 (Bretzwil, Buus, Eptingen, Häfelfingen, Langenbruck, Lauwil, Mettauertal, Oltingen, Titterten, Wölflinswil, Zeglingen)
- Typ 9 Agrarische Gemeinden, 1 (Beinwil (SO))

Die Gemeindetypologie basiert auf der Einteilung durch das Bundesamt für Statistik. Die Unterschiede Stadt-Land sind erheblich in allen Bereichen, die vorgängig im Überblick besprochen wurden.

Die Verteilung der Nutzung ist ein Paradebeispiel für den Stadt-Land-Unterschied: Basel hat einen Bestand von über 80% Mehrfamilienhäusern gegenüber unter 20% Einfamilienhäusern. In allen anderen Gemeindetypen sind es im Schnitt 50:50 EFH+ und MFH. Aber auch unter den einzelnen "Land"-Typen gibt es immer noch grosse Unterschiede. Je nachdem, wie nahe sie am Zentrum Basel liegen oder selbst eine Zentrumsfunktion übernehmen.

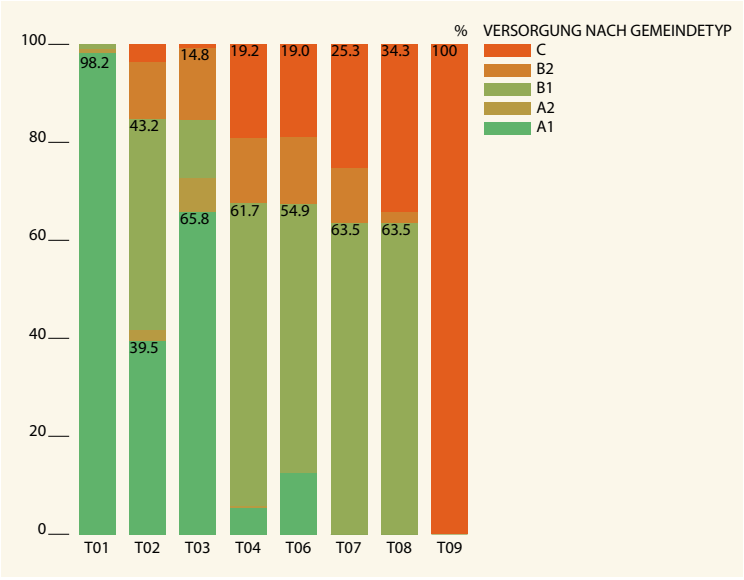


Im Typ 2 und 3 sind es immer noch 60% Mehrfamilienhäuser. Im Typ 4 und 6 noch knapp über 30% MFH und im Typ 7 und 8 zwischen 15–20%. Im Typ 9 finden sich dann keine MFH mehr.

Es zeigt sich, dass die Typen 2 und 3, die Typen 4 und 6 und die Typen 7 und 8 jeweils sehr ähnlich sind, was die Verteilung der betrachteten Faktoren betrifft. Dies zu belegen oder zu erklären, übersteigt aber die Möglichkeiten dieser Untersuchung.

Abbildung 35: MFH sind stärker in den urbaneren Gemeinden vertreten und EFH in ländlichen

Bei den Versorgungszonen ist Basel-Stadt praktisch zu 100% mit Zone A1 abgedeckt. Interessanterweise ist der Typ 3 (Einkommensstarke Gemeinde) besser abgedeckt als der Typ 2 (Suburbane Gemeinden). Beide weisen aber immer noch einen hohen Anteil an A1-Abdeckung auf und nur einen geringen Anteil an Zone C. Typ 4 (Periurbane Gemeinden) und 6 (Industrielle und tertiäre Gemeinden) sind praktisch identisch mit geringem Anteil A1, zunehmendem Anteil C und grossem Anteil B1.



Ebenfalls fast gleich zeigen sich Typ 7 (ländliche Gemeinden) und 8 (agrargemischte Gemeinden) jeweils ohne A1, dafür mit mehrheitlicher B2-Zone und zunehmend bis über 30% Abdeckung der Zone C. Der Typ 9 (Agrarische Gemeinden) liegt schliesslich komplett in der Versorgungszone C.

Abbildung 36: Gute Versorgung weisen nur die Typen 1–3 auf. Dagegen weisen vor allem die Typen 4–9 nicht versorgte Gebiete auf.

Eine der ganz grossen Herausforderungen des Wohnstandortes im Alter ist die Versorgung. Alle Gemeinden ausser Basel sehen sich mit dieser Herausforderung in Zusammenhang mit den schlechter versorgten Gebieten B1, B2 und speziell C konfrontiert. In vielen Gebieten übernimmt die Stadt eine Art Entwicklungsfunktion, weil durch ihre Grösse Probleme oft früher angegangen werden müssen. In diesem Fall wird die Stadt aber keine Vorbildfunktion einnehmen, weil sie ganz einfach von dem Thema nicht betroffen ist. Die anderen Gemeinden müssen sich aber alle mit diesem, mit fortschreitender Ausdehnung der Wohngebiete weiter zunehmendes Problem konkret auseinandersetzen.

Bauperioden im Stadt-Land Vergleich

Die Bauperioden sind in Basel bis 1980 relativ gleichmässig vertreten. Ausnahme bilden die Perioden bis 2005 und bis 2015. Die Typen 2 und 3 und die Typen 4 und 6 sind von der Periode 1980 bis 2005 dominiert.

Charakteristisch bei den Typen 2 und 3 ist, dass die Periode vor 1919 nur mit unter 10% vertreten ist, was über alle Typen ein sehr geringer Anteil ist im Vergleich zu den Typen 4 und 6 aber die Periode bis 1960 ebenfalls deutlich vertreten ist. Bei den Typen 4 und 6 zeigen sich dann wieder starke Bautätigkeit zwischen 2005 bis 2015. Die Typen 7 und 8 weisen wieder einen grösseren Anteil an alter Bausubstanz auf, bis ca. 35%. Auch hier zeigt sich Bautätigkeit zwischen 2005 und 2005. Das sind die Gebiete, in denen heute gebaut wird.

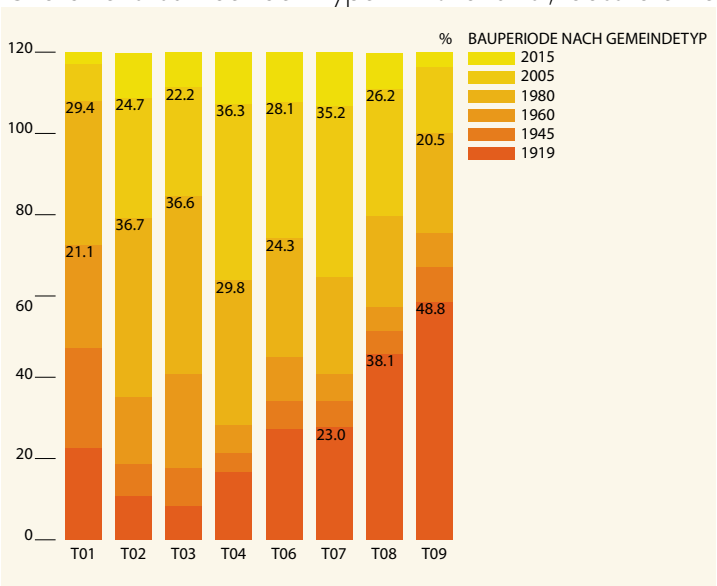


Abbildung 37: Während in Basel eher die frühen Perioden dominieren, sind bei den meisten anderen Gemeindetypen die jüngeren Gebäude massgebend

Altersgerechte Lage auf der Ebene der Wohnungen und ihren Bewohnern

Das Thema Nahversorgung wird in dieser Analyse über die beiden Faktoren ÖV-Haltestelle und Einkaufsmöglichkeit abgebildet. Die ÖV-Haltestelle innerhalb von 300m um das bewohnte Gebäude lässt dabei eine gewisse Mobilität bis ins hohe Alter zu, die Einkaufsmöglichkeit deckt den täglichen Bedarf ab (Bohn, 2010). Basierend auf den berechneten Distanzen von ÖV-Haltestellen und Einkaufsmöglichkeiten zu den Gebäuden wurde eine Bewertung vorgenommen, welche es erlaubt beide Versorgungskriterien zusammen darzustellen. Für die Distanzen von ÖV-Haltestellen und Einkaufsmöglichkeiten wurden beim Erreichen von unter 300m bis zum Gebäude am meisten Punkte vergeben. Die erreichte Punktzahl nimmt mit zunehmender Distanz zum Gebäude ab. Das Rating macht Aussagen zu sehr gut versorgten Regionen und nimmt dann kontinuierlich ab bis zu schlecht versorgten Regionen. Die folgende Karte zeigt die Nahversorgung im Untersuchungsgebiet. Es zeigt sich dabei, dass mit zunehmender Entfernung von einem Zentrum die Versorgungsqualität für die betroffenen Altersgruppen abnimmt.

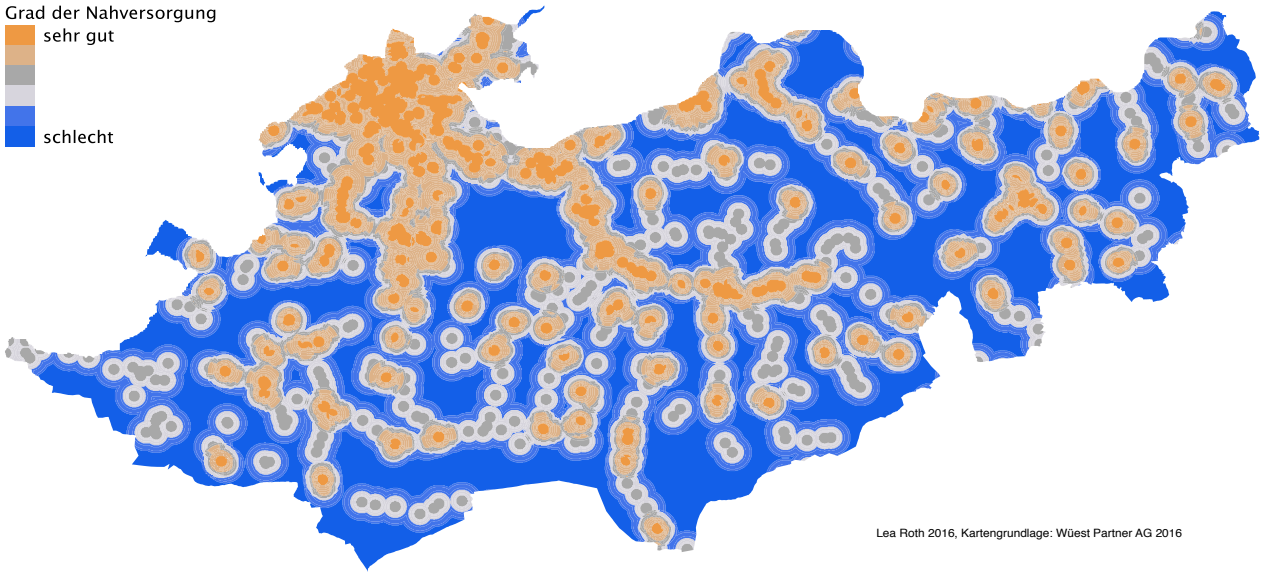


Abbildung 38: Darstellung der Nahversorgung im Untersuchungsgebiet, Kartengrundlage: Wüest Partner AG 2016)

Im Mittel wohnt die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet in einem „sehr gut" versorgten Gebiet. Dieses Mittel ist über alle betrachteten Altersgruppen konstant. Im Mittel wohnt die Bevölkerung in der Schweiz in einem „gut" versorgten Gebiet. Dieses Mittel ist ebenfalls über alle Altersgruppen konstant. Die 80-Jährigen und Älteren im Untersuchungsgebiet wohnen zu 98% in einem Gebiet das mindestens „durchschnittlich" versorgt ist. Die Altersgruppe der 65–79-Jährigen im Untersuchungsgebiet wohnt am häufigsten in einem „gut" versorgten Gebiet Die Gesamtbevölkerung im Untersuchungsgebiet bewohnt am häufigsten Gebiete, welche „sehr gut" oder „durchschnittlich" versorgt sind. Die „unterdurchschnittlich" bis „schlecht" versorgten Lagen sind im Untersuchungsgebiet praktisch nicht vertreten, im nationalen Vergleich lässt sich deren Vorkommen durch die Bergregionen und abgelegenen Seitentäler erklären. Der Anteil an Personen im Untersuchungsgebiet, welche 80-jährig und älter sind, ist in der „sehr gut" versorgten Lage deutlich höher, als die Altersgruppe der 65–79-Jährigen. Durch die Verteilung der Bevölkerung auf die „durchschnittlich" bis „sehr gut" versorgten Gebiete lässt sich erkennen, dass die Nahversorgung ein wichtiger Faktor ist in der Wohnungswahl und die Bevölkerung heute schon grösstenteils zu mindestens an durchschnittlich versorgten Lagen wohnt.

Die Nahversorgung ist im Untersuchungsgebiet in Fussdistanz (unter 300m) erreichbar für einen tiefen Anteil der Bevölkerung. Über 25% der 65–79-Jährigen wohnen heute an einer Lage, in welcher sie ÖV und Einkaufsmöglichkeiten in unter 300m erreichen können. In der Alterskategorie der 80-Jährigen und älteren steigt dieser Anteil nochmals an. Über 30% dieser Alterskategorie bewohnen eine „sehr gut" erschlossene Lage. Es könnte sein, dass die Wichtigkeit der Nah von 80-Jährigen und Älteren bereits heute höher eingeschätzt wird als von den 65–79-Jährigen.

Auf der Karte zur Nahversorgung zeigt sich auch klar die Wichtigkeit der Zentren. Die Versorgungsqualität nimmt ab, je weiter man sich von einer Gemeinde mit Zentrum entfernt. Erfreulich ist auch, dass nur ein sehr kleiner Anteil an Personen aus den untersuchten Altersklassen in unterdurchschnittlich bis schlecht versorgten Lagen wohnt. In der Schweiz befindet sich ein etwas höherer Anteil an Personen in den unterdurchschnittlich bis schlecht versorgten Lagen. Dies kann mit der Grösse der betrachteten Fläche erklärt werden, sowie mit dem Vorhandensein von abgelegenen Berggebieten und Seitentälern. Die Ergebnisse des Immo-Barometers zeigen den auch auf, dass für 86 Prozent der Befragten das wichtigste Kriterium auf der Suche nach einer Wohnung für das Leben ab 70 die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten ist. Ebenfalls sehr wichtig ist für 82 Prozent der Befragten ein guter Anschluss an den öffentlichen Verkehr (Wüest Partner AG, 2016c, S. 34).

Anhand der Resultate wird deutlich, dass sich die Anforderungen an die Wohnungen fürs höhere Alter während des Lebens ändern. Die heute unter 50-Jährigen gewichten die Bedürfnisse anders als Personen, die bereits 50 Jahre und älter sind. Mit zunehmendem Alter werden Anschlüsse sowohl an den öffentlichen Verkehr als auch an den Individualverkehr höher eingeschätzt. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten wird von den befragten Personen ebenfalls umso wichtiger eingeschätzt, je älter sie sind (Wüest Partner AG, 2016c). Die flächendeckende Verteilung von öffentlichem Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten ist praktisch im ganzen Untersuchungsgebiet gegeben. Steigerungspotential wäre eventuell noch bei einer Taktverdichtung im öffentlichen Verkehr vorhanden. Hier fallen viele Gemeinden im Untersuchungsgebiet in eine tiefe Güteklasse oder sind gar nicht klassifiziert. Zu den Güteklassen muss erwähnt werden, dass die Klassifizierung des Bundes von A–D vorhanden ist, viele Kantone kennen jedoch eine Klassifizierung bis E oder F (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2011).

Weiter an Wichtigkeit zunehmen wird auch das digitale Angebot. Online einkaufen und bis vor die Haustüre liefern lassen, ist heute schon möglich und wird in Zukunft vermehrt auch für die ältere Zielgruppe attraktiv. Dies ermöglicht die Erschliessung von Gebieten, welche heute eher unterdurchschnittlich versorgt sind (Kwiatkowski & Tenger, 2016). Das minimieren des Bewegungsradius ist jedoch nicht nur als positiv zu betrachten. Gerade für die Mobilität bis ins hohe Alter, darf der Einfluss von täglicher Aktivität nicht unterschätzt werden. Die täglichen Besorgungen im hohen Alter wirken dem Verlust von Kraft, Ausdauer und Beweglichkeit entgegen. Die anhaltende Bewegung ermöglicht es im Alter diese Fähigkeit zu erhalten. Das Erhalten von Muskelkraft und Koordination bilden eine wichtige Basis für die Mobilität im Alter (Zahner, Donath, Faude, & Bopp, 2014). Die fortschreitende Digitalisierung und die damit einhergehende Einschränkung des Bewegungsradius kann als zweischneidiges Schwert bezeichnet werden.

Wohnumgebung und Wohnqualität / Durchmischung

Die Wohnumgebung wird von älteren Personen sehr konsistent als sehr wichtig bewertet. Siehe Immo-Barometer 2015, aber auch in Grosshans, 2001; Age Report III (Höpflinger und van Wezemael, 2014)

Während bei den zum Thema Versorgung und Erschliessung besprochenen Karten die Qualität der Distanz bestimmend ist, setzt sich die Wohnqualität zusätzlich auch aus qualitativen Aspekten zusammen. Ein zentraler qualitativer Aspekt ist die Erreichbarkeit. Weiter handelt es sich bei der Wohnqualität aber auch um Faktoren der Durchmischung des Angebotenen Wohnraumes oder dessen Ausgestaltung und Materialisierung. Detailliertere Ausführungen hierzu siehe auch im Abschnitt "Bauliche Anforderungen öffentlicher Raum". Im Bereich Ausgestaltung des Wohnraumes liegen die grossen Potentiale und Verbesserungsmöglichkeiten der Wohnumgebung. Während die Distanz zwischen dem Standort der Wohnung und der ÖV-Haltestelle oder der Einkaufsmöglichkeit nicht verringert werden kann, besteht im Bereich Ausgestaltung viel Spielraum:

- Gestaltung und Unterhalt von Zugängen
- Verringern von Schwellen und Absätzen
- Materialisierung und Beschaffenheit von Oberflächen
- Sitzmöglichkeiten zum Ausruhen und für soziale Kontakte
- Beleuchtung und Übersichtlichkeit
- Signalisierung

Um nur einige Punkte zu nennen, die eine wichtige Rolle bei der Gestaltung spielen. Solche Massnahmen können den Alltag erheblich erleichtert.

Durchmischung

Durch die Betrachtung der Durchmischung der jeweiligen Altersgruppen können Aussagen gemacht werden zur Alterung von Regionen.

Die Analyse des Durchmischungsgrades der Altersgruppen erfolgt mittels der Berechnung des Gini-Koeffizienten für jede Hektare. Der Gini-Koeffizient ist ein Mass für die Ungleichverteilung. In der vorliegenden Studie dient der Koeffizient als Mass der Durchmischung der unterschiedlichen Altersklassen je Hektare. Zu jeder Hektare gibt es Angaben zu den Anzahl wohnhaften Personen pro Altersklasse. Die Werte bilden die Basis für die Berechnung. Der Gini-Koeffizient wird somit erst pro Hektare berechnet und danach aggregiert auf Gemeindestufe ausgewiesen. Der Gini-Koeffizient kann Werte zwischen Null und Eins annehmen, wobei der Wert eins für eine vollständige Ungleichverteilung und der Wert 0 für eine perfekte Gleichverteilung steht. Die Interpretation eines Gini-Koeffizienten ist dabei nur zulässig im Vergleich zu anderen Gini-Koeffizienten.

In dieser Analyse wurden sechs verschiedene Altersgruppen mit einbezogen. Die Unterteilung der Altersgruppen ist wie folgt:

- 0–19 Jahren
- 20–34 Jahren
- 35–49 Jahren

- 50–64 Jahren
- 65–79 Jahren
- ab 80 Jahren

Diese Unterteilungen basieren auf der Einteilung vom Bundesamt für Statistik. Für die Analysen in diesem Bericht wurde der Fokus auf ältere Menschen gelegt. Daher wurden in der Auswertung nur Hektaren betrachtet, wo die untersuchten Altersgruppen auch vorhanden sind. Es wurde zusätzlich festgelegt, dass die Personen zu einem gewissen Anteil vorhanden sein müssen. Diese Unterteilung wurde wie folgt festgelegt:

- 80-Jährige und älter, jedoch nur wenn mindestens 20% pro Hektare vorhanden
- 65–79-Jährige, jedoch nur wen mind. 20% vorhanden
- ab 65 Jahre, wenn mind. 30% vorhanden.

Die Untersuchung des Gini-Koeffizienten lässt dabei Rückschlüsse zu auf die Durchmischung der Generationen. Somit können Aussagen gemacht werden, wie durchmischt die jeweiligen Altersgruppen wohnen und leben. Der Gini-Koeffizient als Durchmischungsmass kann das Ziel der sozialen Durchmischung unterstützen. Die soziale Durchmischung wird auch von den befragten Bevölkerungsgruppen im NZZ-Immo-Barometer (2016) genannt. Die klassische Alterssiedlung wird wohl je länger je mehr ausgedient haben. Die Befragung im NZZ- Immo-Barometer zeigte zudem auf, dass die Wünsche zum Wohnen im Alter unter anderem auch eine gemischte Wohnform beinhalten. Die klassische Alterssiedlung und somit auch die Häufung der gleichen Generation beim Wohnen ist weniger gefragt. Der Gini-Koeffizient kann in dieser Analyse somit abbilden, ob die angestrebten Wünsche der Bevölkerung bereits heute vorhanden sind.

Die aggregierten Gini-Koeffizienten auf Gemeindestufe wurden getreu der Referenzszenarien berechnet und sind somit vorhanden für das Untersuchungsgebiet sowie für die ganze Schweiz.

	65-79 Jährige	**Ab 65 Jahre**	**80-jährig und älter**	**Gesamt-bevölkerung**
metrobasel	0.5755	0.6092	0.6078	0.5790
Schweiz	0.6314	0.6711	0.6606	0.6285

Abbildung 39: Gini-Koeffizienten pro Altersgruppe und Region (Wüest Partner AG, 2016a)

Es zeigt sich, dass über alle Alterskategorien der Gini-Koeffizient des Untersuchungsgebietes tiefer ist, was für eine etwas gleichmässigere Verteilung der Altersgruppen spricht. Diese Erkenntnis lässt sich vereinbaren mit dem relativ urbanen Kontext des Untersuchungsgebietes. National gesehen gibt es mehr Gebiete (beispw. Berggebiete) in welchen weniger junge Menschen wohnen. Diese Gebiete spielen mit einem hohen Gini auf den Gesamt-Gini ein. Das heisst die untersuchten Altersgruppen wohnen im Untersuchungsgebiet vielfältiger durchmischt mit anderen Altersgruppen und wohnen somit unter dem Strich weniger isoliert. Weiter wohnen 65–79-Jährige tendenziell vermischter als 80-Jährige und Ältere. Dies könnte auf einen Umzug in eine Alterssiedlung oder ähnliches nach 80 Jahren deuten.

Es zeigt sich für den Gini-Koeffizient der Gesamtbevölkerung, dass die Generationen etwas weniger durchmischt sind, je weiter man sich in die Gemeinden der Peripherie begibt. Da, der Gini-Koeffizient keine Richtung angibt, kann zu dieser Karte keine Aussage gemacht werden, ob eher ältere Personen vermehrt in der Peripherie wohnen oder eher jüngere Personen.

Zusätzlich konnte berechnet werden, dass in über 70% der Gemeinden der Gini-Koeffizient höher ist für die Altersgruppe der 80-Jährigen und älteren, als der Gini-Koeffizient der totalen Bevölkerung. Dies lässt darauf schliessen, dass die Altersgruppe der 80-Jährigen und älteren weniger durchmischt und tendenziell auf Hektarstufe konzentrierter wohnt. Es lässt sich sagen, dass diese Altersgruppe eher in Gebieten wohnt, wo viele Personen im gleichen Alter wohnen. Dies lässt entweder den Schluss zu, dass einige Quartiere überaltern oder auch, dass Alterssiedlungen und Altersheime einen grossen Einfluss auf den Gini-Koeffizienten haben.

- Die Durchmischung der 80-Jährigen und Älteren nimmt ab, je peripherer eine Gemeinde ist.
- Basel und die Gemeinden, welche direkt an Basel grenzen, zeigen eine relativ gleichmässige Verteilung.
- Eine gleichmässigere Verteilung in der Durchmischung zeigt sich eher in den Gemeinden mit Zentrumsfunktion.

Es zeigte sich, dass die Altersgruppe der 65–79-Jährigen im Untersuchungsgebiet in gut durchmischten Gebieten wohnt. Die Altersgruppe der 80-Jährigen und älteren jedoch eher in Gebieten mit gleichaltrigen Personen. Die Durchmischung nimmt mit zunehmendem Alter ab. Das heisst, je älter eine Person wird, desto eher ist es wahrscheinlich, dass in ihrer unmittelbaren Umgebung ebenfalls viele Personen im ähnlichen Alter leben. Dies könnte allenfalls durch einen Umzug in Alterssiedlungen oder durch überalterte Quartiere erklärt werden. Wenn ein Umzug im hohen Alter nicht attraktiv erscheint, verbleiben viele Personen in ihrer Wohnung, gleichzeitig wird auch das Umfeld älter. Es ergibt sich eine Häufung.

Wohnmobilität

In diesem Abschnitt wird die durchschnittliche Grösse der Wohnungen der 65–79-Jährigen und der 80-Jährigen und Älteren sowie die Miete dieser Wohnungen untersucht. Die Durchschnittswerte werden in Bezug gesetzt zu den aktuellen marktüblichen Mietpreisen im Segment der kleineren Wohnungen (1–3.5 Zimmer). Diese zwei Faktoren sollen aufzeigen, ob es attraktiv oder finanziell möglich ist, im Alter noch die Wohnung zu wechseln. Auf Grund der Datenlage können nur die Mietpreise für eine Mietwohnung verglichen werden. Es ist nicht möglich die monatlichen Kosten der Eigentümer abzubilden. Das Quantil ist ein Lagemass aus der Statistik, umgangssprachlich kann auch von Schwellenwert gesprochen werden.

Das 50% Quantil kann dahingehend interpretiert werden, dass 50% der Angebotsmieten kleiner sind als CHF 553 im Gebiet metrobasel. Das 50% Quantil entspricht dabei den durchschnittlich bezahlten Mietpreisen in den untersuchten Regionen. Für Wohnungen, welche zentrumsnah und neu (barrierearm) sind, wurde das 70% Quantil angenommen, da es die eher höheren Mietpreise enthält und davon ausgegangen wird, dass barrierearme und zentrumsnahe Wohnungen eher für höhere Mietpreise angeboten werden. Die Mietpreise des 70% Quantils im Vergleich zu den heutigen marktüblichen Preisen, sollten es möglich machen die Attraktivität für einen Umzug abzubilden. Die Angebotsmieten entsprechen diejenigen Mietpreisen, welche in den Inseraten zu finden sind. Die folgende Grafik zeigt die aktuellen marktüblichen Angebotsmieten im Untersuchungsgebiet und in der Schweiz.

Angebotsmieten	1 - 1.5 Zimmer		2 - 2.5 Zimmer		3 - 3.5 Zimmer	
	50% Quantil	70% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	50% Quantil	70% Quantil
metrobasel	553	612	867	960	1147	1269
Schweiz	700	830	1020	1200	1290	1488

Abbildung 40: Darstellung der Angebotsmieten in der Schweiz und in der Region metrobasel. (Wüest Partner AG, 2016d)

Die untenstehende Grafik zeigt die momentan durchschnittlich bezahlten Mieten der jeweiligen Bevölkerungsgruppe. Die Werte entstammen der Strukturerhebung und können nur zusammengefasst auf das Untersuchungsgebiet angewendet werden, da sie auf kleinerer Stufe nicht repräsentativ sind. Die durchschnittlich bezahlten Mieten der Altersgruppen sind als durchschnitt über die ganze Region metrobasel zu verstehen. Die tiefen durchschnittlich bezahlten Mietpreise, könnten auf langjährigen Mietverhältnissen oder teilweise sehr günstigen Mieten ausserhalb der Zentren gründen.

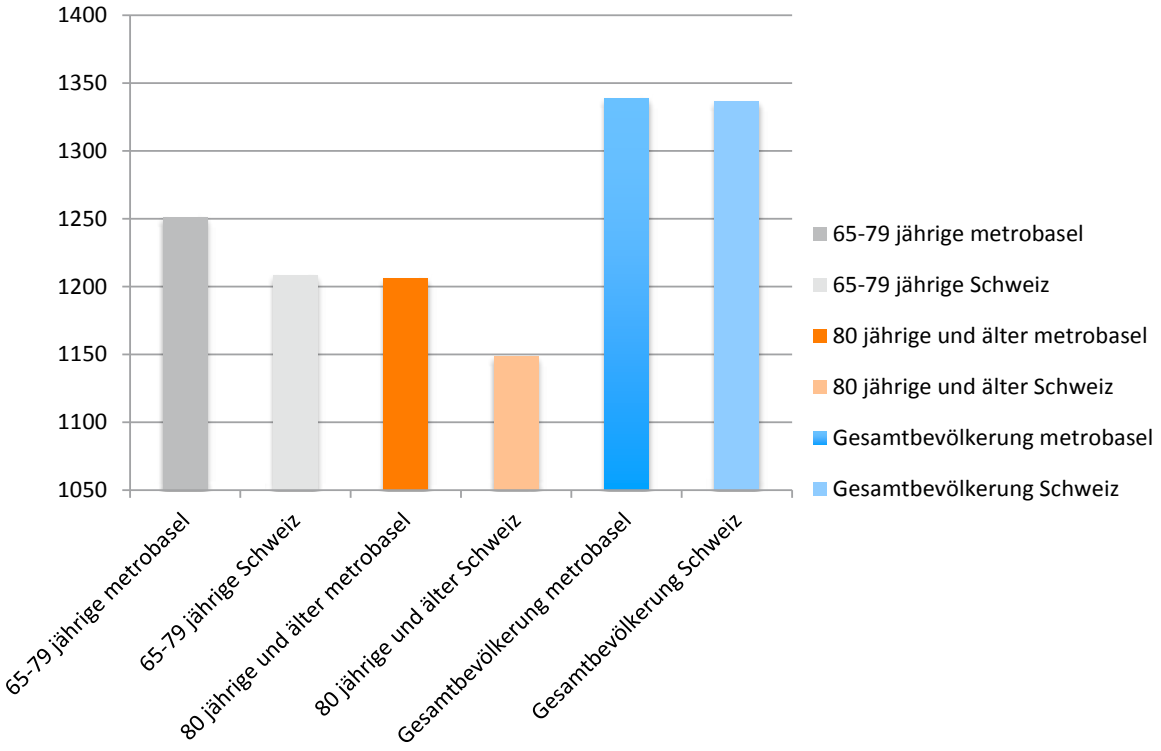


Abbildung 41: Die durchschnittlich bezahlten Mieten in der Region metrobasel und in der Schweiz in allen untersuchten Altersgruppen. Die dargestellten Mieten sind durchschnittliche effektiv bezahlten Mieten. (Bundesamt für Statistik, 2015d)

Die Altersgruppe der 65–79-Jährigen bezahlt durchschnittlich CHF 1250 Miete im Untersuchungsgebiet, im Vergleich zu den Angebotsmieten zeigt sich, dass ein Umzug in eine kleinere Wohnung bis 2.5 Zimmer durchaus attraktiv sein kann. Das 50% Quantil ist auf allen Wohnungen günstiger, das 70% Quantil bis zur 2.5 Zimmer Wohnung. Das 70% Quantil der 3 bis 3.5 Zimmer Wohnungen überschreitet die jetzigen Mieten nur leicht. Die 80-Jährigen und Älteren bezahlen im Durchschnitt CHF 1200 Miete im Untersuchungsgebiet, auch hier wäre ein Umzug in eine kleinere (bis 2.5 Zimmer) Wohnung auch im 70% Quantil attraktiv. Die 65–79-Jährigen in der Schweiz zahlen durchschnittlich CHF 50 weniger Miete als ihre Vergleichsaltersgruppe im Untersuchungsgebiet, für sie wäre ebenfalls ein Umzug in eine kleinere Wohnung durchaus finanziell attraktiv. Die 80-Jährigen und ältere in der Schweiz bezah-

len durchschnittlich CHF 1150 Miete, wiederum ca. CHF 50 weniger als im Untersuchungsgebiet. Hier ist finanziell attraktiv nur ein Umzug in eine Wohnung bis zu Grösse 2.5 Zimmer, welche nicht im 70% Quantil ist. Die tiefen Durchschnitts Mieten der beiden Altersgruppen können begründet sein in langjährigen Mietverhältnissen. Allgemein sind die bezahlten Mieten im Untersuchungsgebiet höher als im nationalen Vergleich. Die Grafik kann jedoch keine Aussage machen über die Grösse der Wohnung. Das heisst, die höheren Zahlen im Untersuchungsgebiet können auch durch grössere Wohnungen zu Stande kommen. Wenn ebenfalls die Grafik zur Durchschnittlichen Anzahl bewohnter Zimmer betrachtet wird, lässt sich erkennen, dass die Bevölkerung in der Region metrobasel leicht grössere Wohnungen bewohnt. Die durchschnittlichen Mieten der Gesamtbevölkerung sind im Untersuchungsgebiet und in der Schweiz praktisch identisch.

Zusätzlich wurde auch noch die durchschnittliche Anzahl bewohnter Zimmer pro Person ausgewertet, dies sowohl für Mietwohnungen wie auch für Eigentumswohnungen. Auch hier können die Werte nur zusammengefasst verwendet werden und nicht auf der Stufe der Gemeinde.

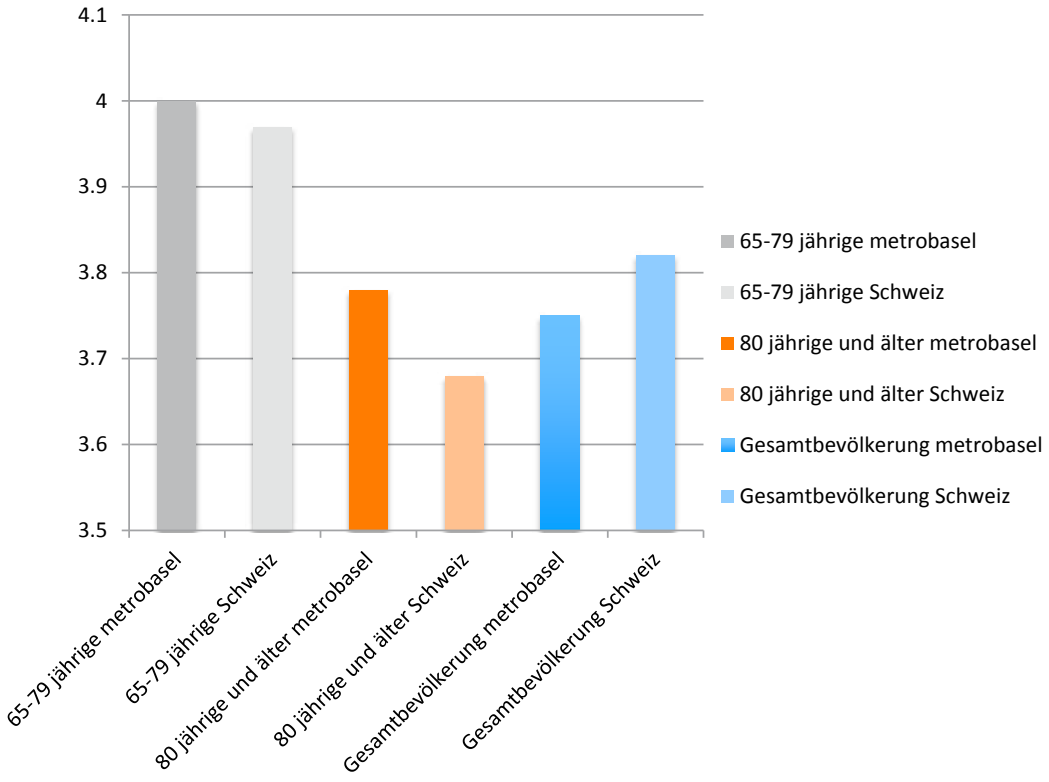


Abbildung 42: Die durchschnittlich bewohnte Anzahl Zimmer in der Region metrobasel und in der Schweiz. (Bundesamt für Statistik, 2015d)

Die 65–79-Jährigen bewohnen im Durchschnitt eine Wohnung mit 4 Zimmern. Im Vergleich mit der gleichen Altersgruppe national, bewohnt diese Altersgruppe eine Wohnung mit ebenfalls rund 4 (3.97) Zimmern. Der hohe Durchschnitt kann allenfalls erklärt werden mit der ebenfalls hohen Zahl an Eigentümern in dieser Altersgruppe im Untersuchungsgebiet (42%). Die Altersgruppe der 80-Jährigen und älteren im Untersuchungsgebiet bewohnt im Durchschnitt eine Wohnung mit 3.8 Zimmern. Die 80-Jährigen und Älteren in der Schweiz bewohnen im Durchschnitt eine Wohnung mit 3.7 Zimmern. Die Gesamtbevölkerung im Untersuchungsgebiet bewohnt im Vergleich ebenfalls Wohnungen mit 3.8 Zimmern. Die Gesamtbevölkerung in der Schweiz bewohnt Wohnungen mit 3.8 Zimmern.

Es zeigt sich, dass ein Umzug finanziell attraktiv wäre, jedoch beide Altersgruppen im Mittel mit einem Flächenverlust rechnen müssten. Die Altersgruppe der 65-79-Jährigen, welche heute noch in einem Eigentum wohnt, könnte in Zukunft einen Anspruch an eine ebenfalls eher grössere Wohnung haben. Durch den hohen Anteil an Eigentümern unter den untersuchten Altersgruppen, ist auch der durchschnittliche Flächenverbrauch (Anzahl Zimmer) höher. Die Vermutung basiert auf der heutigen durchschnittlich bewohnten Fläche dieser Altersgruppe. Das Untersuchungsgebiet ist auf allen Preisstufen und in allen betrachteten Wohnungsgrössen bei den Angebotsmieten unter dem Schweizer Durchschnitt.

Eigentum

Im Alter wird laut den Resultaten des NZZ-Immo-Barometers die Mietwohnung immer attraktiver (Wüest Partner AG, 2016). Sie ist pflegeleichter und liegt häufig zentraler als ein Einfamilienhaus. Zudem sind vor allem Neubauten häufiger auch barrierearm. Die heutige Wohnsituation der untersuchten Bevölkerungsgruppen wird im Folgenden über verschiedene Faktoren abgebildet. Einerseits werden die Eigentumsverhältnisse betrachtet, andererseits die effektiv bezahlten Mieten, sowie die Grösse der bewohnten Wohnungen. Durch die Analysen soll geklärt werden, ob es grundsätzlich finanziell attraktiv ist im Alter noch einen Umzug zu wagen.

Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung der Eigentumsverhältnisse über die betrachteten Altersgruppen. Es wird dabei unterschieden zwischen Miete und Eigentum, sowie zwischen Wohnung und Haus. Die Angabe „andere Situation" bildet das Wohnen im Heim oder in einer Dienstwohnung ab.

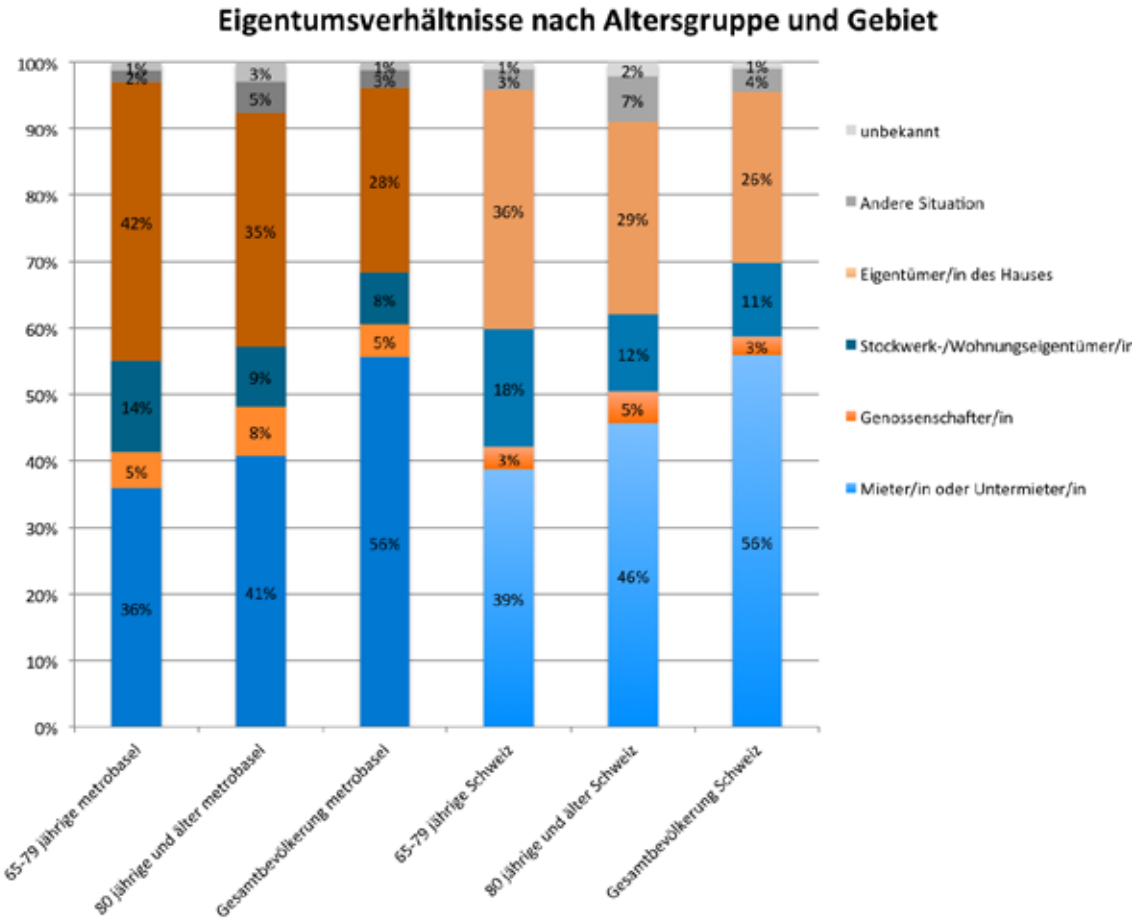


Abbildung 43: Darstellung der Eigentumsverhältnisse in den untersuchten Altersgruppen, (Bundesamt für Statistik, 2015d)

Es zeigt sich, dass die Altersgruppe der 80-Jährigen und älteren häufiger in einem Mietverhältnis lebt, als die Altersgruppe der 65–79-Jährigen. Die 80-Jährigen und Älteren im Untersuchungsgebiet wohnen zu 42% in einem Eigentum, national gesehen sind nur 36% der 80-Jährigen und Älteren Eigentümer. Die Gesamtbevölkerung des Untersuchungsgebietes zeigt sich praktisch identisch verteilt, wie die Gesamtbevölkerung national. Es zeigt sich zudem, dass die Gesamtbevölkerung deutlich häufiger in einem Mietverhältnis lebt als die betrachteten Altersgruppen.
Es zeigt sich, dass die Altersgruppe der 65–79-Jährigen zu 65% Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung sind. Die Altersgruppe der 80-Jährigen und älteren ist im Untersuchungsgebiet zu 42% als Eigentümer vertreten. Die Grafik lässt somit die These zu, dass Personen gehobenen Alters tendenziell von einem Eigentum in ein Mietverhältnis wechseln. Dies lässt somit auch den Schluss zu, dass Mietwohnungen in Zukunft vermehrt nachgefragt werden. Dieselbe Annahme trifft auch auf die ganze Schweiz zu. Hier nimmt ebenfalls der Anteil an Mietern mit zunehmendem Alter zu.
Die beliebteste Wohnform für das Leben ab 70 ist die Mietwohnung: Hier wollen 40 Prozent der Befragten ihren Lebensabend verbringen. Je älter die befragten Personen sind, desto eher. Ebenfalls hoch im Kurs liegt bei den betagteren Personen die Eigentumswohnung als Altersdomizil. Und während bei den unter 50-Jährigen noch immer die Vorstellung vom Altwerden im eigenen Einfamilienhaus besteht, ist der Kauf eines Hauses bei der Gruppe der 65 bis 79-Jährigen kaum noch eine Option (Wüest Partner AG, 2016c, S. 34).

Die steigende Beliebtheit der Wohnung als Alterswohnsitz – zulasten des Einfamilienhauses – lässt sich mit den bisherigen Erkenntnissen vereinbaren: In einer Wohnung ist zum einen die im Alter immer wichtiger werdende Barrierefreiheit eher gegeben als in einem Einfamilienhaus. Zum anderen finden sich Einfamilienhäuser im Gegensatz zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern eher in ländlichen anstatt in zentralen städtischen Gegenden. Was die Anforderungen an die Grösse betrifft, so fällt die altersgerechte Wohnung bei vielen Befragten eher klein aus. Demnach nimmt die Nachfrage nach grossen Wohnungen im gehobenen Alter ab, während jene nach kleinen bis mittelgrossen Wohnungen steigt (Wüest Partner AG, 2016c, S. 34).

Gemischte Wohnungstypen

Das Wohnungsangebot reicht von 30 m²-Wohnungen bis zu über 180 m² totaler Wohnfläche. Bezogen auf die Grösse ist das Angebot sehr durchmischt.

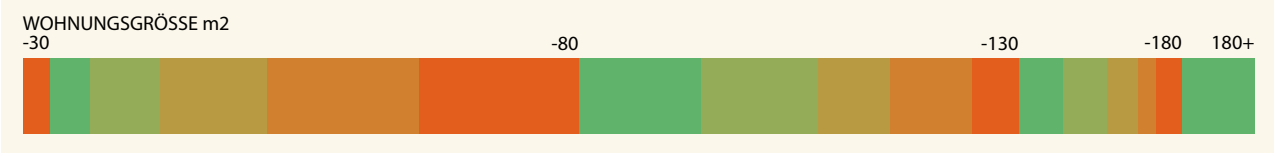
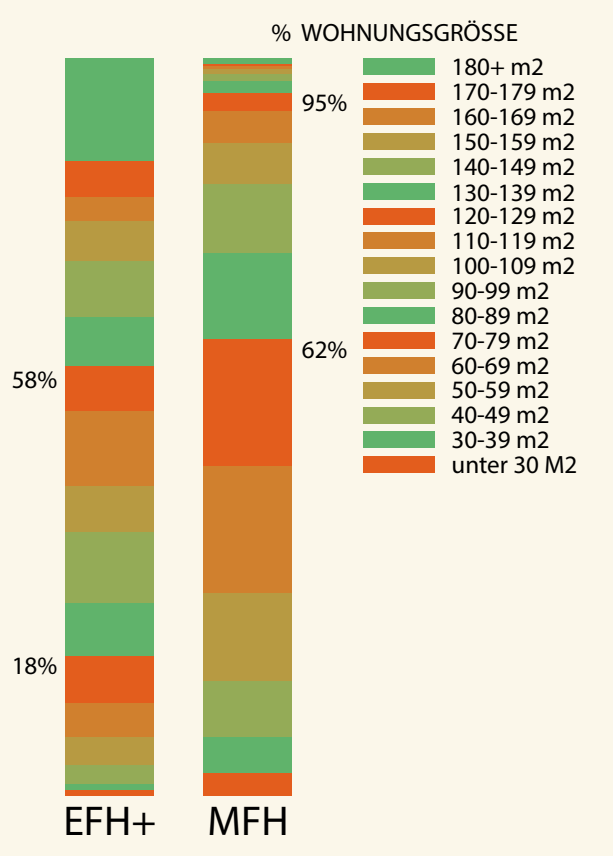


Abbildung 44: Fast die Hälfte aller Wohnungen sind 80 m² gross oder kleiner. Etwa 85% sind 130 m² gross oder kleiner und nur ca. 15% sind grosse Wohnungen von über 120 m²

Teilt man die Wohnungsgrössen auf die spezifische Nutzung auf, wird das Bild klarer. Die Einfamilienhäuser sind flächenmässig klar grösser. Sie bewegen sich jedoch vor allem in den grösseren Kategorien zwischen 80 m² und 180 m². Eine Häufung gibt es bei sehr grossen EFH von über 180 m². Bei den Wohnungen in MFH liegt die Standardgrösse mengenmässig zwischen 60 m² und 80 m². Grob gesehen kann gesagt werden, dass es in MFH viele kleine und wenige grosse Wohnungen und in EFH



wenige kleine und viele grosse Wohnungen gibt. Nur 58% der EFH sind kleiner als 120 m², während es bei den Wohnungen in MFH 95% sind, die kleiner als 120 m² sind.

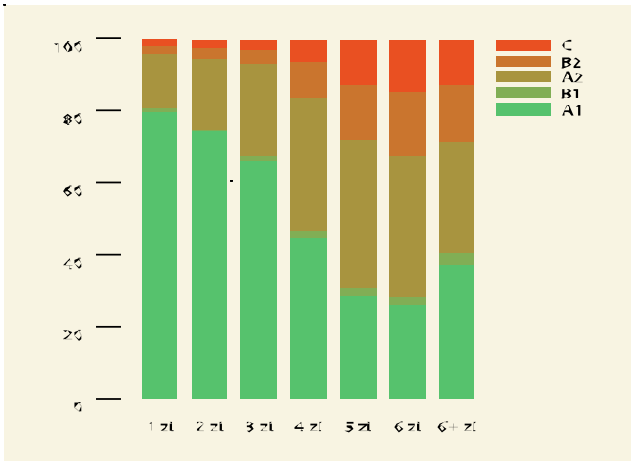
Abbildung 45: Über 60% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind kleiner als 80 m2 und 95% sind kleiner als 120 m². Dem stehen die Einfamilienhäuser mit 18% kleiner als 80 m² und 58% kleiner als 120 m² gegenüber.

Eine spezielle Rolle spielt die Erschliessung. Wie bereits bei den Gebäuden besprochen, spielt die Erschliessung des Standortes eine entscheidende Rolle für die Qualität des Wohnens im Alter. Jedoch sind die Anteile genau umgekehrt zwischen Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern verteilt. In wenigen MFH finden sich viele Wohnungen, während sich in vielen EFH wenige Wohnungen finden. Das hat einen speziellen Einfluss auf die Auswertung der Erschliessung. Vorgängig haben wir gesehen, dass die MFH tendenziell besser versorgt sind als die EFH, was bedeutet, dass mehr Wohnungen von guten Standorten profitieren können.

Abbildung 46: 60% der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Nur gerade 40% dagegen in einem Einfamilienhaus

Kleine Wohnungen sind deutlich besser erschlossen als grosse Wohnungen. 70–80% der unter 80 m² grossen Wohnungen sind sehr gut erschlossen. Dagegen gilt dies bei den über 120 m² grossen Wohnungen nur für 20–40%. Umgekehrt sind es bei den kleinen Wohnungen weniger als 5%, die nicht erschlossen sind. Bei den grossen Wohnungen aber fast 20%.

Differenziert man auch hier wieder zwischen Basel und dem Umland, zeigen sich die Unterschiede. Erwartungsgemäss ist für viele Kategorien die Erschliessung im Umland weniger gut. Speziell die kleinen Wohnungen sind betroffen. Während sie im Gesamtüberblick noch bis zu 80% sehr gut erschlossen



sind, sind es ausserhalb Basels nur noch ca. 40% der kleinen Wohnungen, die in der Zone A1 liegen. Damit liegen sie aber immer noch deutlich über den 20% an grossen Wohnungen die sehr gut erschlossen sind. Das zeigt auch hier, dass Basel sehr gut erschlossen ist, aber auch, dass ein grosser Anteil der kleinen Wohnungen in Basel zu finden ist.

Abbildung 47: Kleine Wohnungen sind deutlich besser versorgt als grosse Wohnungen

Es ist – wenn man auf die Gemeindetypen eingeht – eine wichtige Beobachtung in Bezug auf die Wohnungen, dass der Grossteil der Wohnungen in den Typen 1 und 2 liegt. Dies betrifft 68% aller Wohnungen. Nur 32% verteilen sich auf die Typen 3–9. Bei den kleinen Wohnungen besteht sogar ein Verhältnis von 80% zu 20%. Dagegen ist es erwartungsgemäss bei den grossen Wohnungen anders. Da ist die Verteilung zwischen Typ 1 und 2 und 3–9 fast 50% zu 50%.

Bestandsentwicklung – Einschätzung und Potentiale

In Bezug auf die Wohnnutzung gibt es Unterschiede zwischen den Einfamilien- und den Mehrfamilienhäusern. Diese Unterschiede beschränken sich aber mehrheitlich auf die Perioden bis 1960, bis 1980 und bis 2005. In der Kriegs-/Nachkriegszeit und im Bauboom der 60er Jahre bis 1980 gibt es mehr MFH-Bauten (EFH 34%, MFH 47%), dagegen ist der Bestand der 80er Jahre bis 2005 stärker bei den EFH-Bauten vertreten (EFH 29%, MFH 16%). Das bedeutet, dass die Mehrfamilienhäuser tendenziell älter sind als die Einfamilienhäuser. Die Gebäude aus den Jahren vor 1960 sind heute 50+ und die Bauten vor 1980 sind 30+ Jahre alt. Im Bezug auf den Erneuerungszyklus sind das grosse Unterschiede. Grob gesehen kann angenommen werden, dass Erneuerungen am Gebäude zyklisch anfallen, um den Wert und die Funktion zu erhalten. Angenommene Werte sind ungefähre Annahmen, die Bauteile sind im Einzelfall stark von Beanspruchung, Umfeld und Wetter beeinflusst. Die grossen Bauteilgruppen mit ähnlicher Lebensdauer sind (SIA 480, 2004):

- Gebäudetechnische Anlagen — Lebensdauer ca. 40 Jahre
- Gebäudehülle — Lebensdauer ca. 50 Jahre
- Ausbau — Lebensdauer ca. 55 Jahre
- Struktur und Rohbau — Lebensdauer ca. 100 Jahre

Bezogen auf den untersuchten Bestand stellt sich die Frage, wann welche Bestände erneuert werden müssten. Es gibt hierzu keine genauen Zahlen. Die Aussagemöglichkeiten beschränken sich auf Annahmen und Trends. Dies hat mit den oben genannten spezifischen Einflussfaktoren zu tun, aber auch mit den individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten der Besitzer. Werterhaltung und Funktionserhaltung sind hier zwei etwas unterschiedliche Dinge. Trotzdem ergibt sich ein gewisses Bild des anstehenden Unterhaltes, wenigstens theoretisch. Überlagert man den Bestand mit den angenommenen Erneuerungszyklen, so zeigt sich, wie der Bestand in den kommenden Jahren rechnerisch erneuert werden müsste.

- In den kommenden fünf Jahren stehen Erneuerungen speziell bei den Perioden bis 1919 und von 1960 bis 1980 an. Dies betrifft die Bauteilgruppen Gebäudetechnische Anlagen, Gebäudehülle und Ausbau.
- In ca. 15 Jahren betrifft es zusätzlich die Periode 1919–1945.
- Erst ab 2035 betrifft es die Perioden 1945–1960 und 1980 bis 2005.

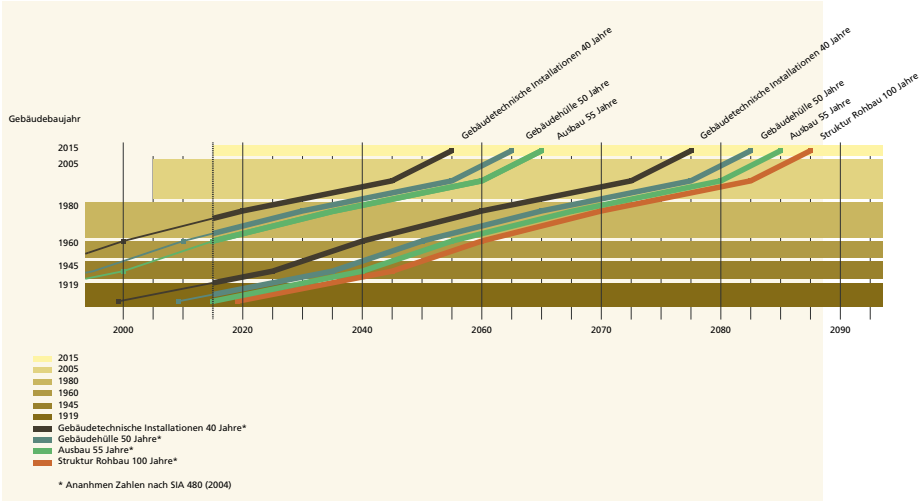


Abbildung 48: Periodisch anfallende Erneuerungen. Dies betrifft einzelne Bauteile unterschiedlich. Zu erwartende Erneuerungszyklen sind hier im aktuellen Baubestand eingezeichnet

Diese Überlegungen sind theoretisch. Die Trends zu Investitionen und Erneuerung sind allenfalls etwas anders gelagert. Es wird prognostiziert, dass in der Schweiz weniger im Bausektor investiert werden wird (Wüest Partner AG, 2016). Das wird zur Folge haben, dass sich diese Zyklen verzögern.

Das Wachstum an Neubauten ist zu gering, um die Nachfrage decken zu können. Damit kommt dem Bestand eine ungemeine Wichtigkeit zu. Der Bestand ist die grösste Ressource, um das Angebot des Wohnens im Alter zuhause in den eigenen vier Wänden überhaupt in der Region anbieten zu können. Die Forderung in den eigenen vier Wänden alt zu werden wird von der Bevölkerung auch klar formuliert, siehe Immo-Barometer 2015, Wüest Partner AG/NZZ. Der Bestand bietet ein grosses Potential, das Angebot auch zu realisieren. Es hat sich gezeigt, dass der Bestand sehr divers ist, das Angebot ist, was Wohnungsgrössen und Standorte betrifft, breit gemischt. Auch beim Gebäudealter ist der Bestand gemischt. Es hat einen Anteil aus allen Perioden. Die Herausforderungen sind jedoch sehr standortabhängig und sie variieren.

Als sehr interessant zeigt sich die Kombination Versorgung und Bauperiode. Dies vor allem, weil sich die beiden Kategorien inkompatibel oder sogar gegenläufig zeigen. Während die Versorgung im Zentrum, ausgenommen Basel, sehr gut ist, stammen die Gebäude aus tendenziell älteren Bauperioden, die in der Substanz vermehrt Hindernisse aufweisen dürfte. Die jüngeren Bauten, von denen man ab 1980 annehmen kann, dass sie relativ hindernisarm gebaut sind, mit Lift und ohne viele Schwellen ab 2001 gibt es erste Vorschriften zum Hindernisfreien Bauen (Kanton Basel-Stadt, 2001) ab 2004 das BehiGe des Bundes und ab 2009 ist die SIA 500 (2009) Pflicht für Neubauten), befinden sich in eher schlecht versorgtem Gebiet. Das trifft vor allem auf die EFH+-Gebiete zu, da sich die MFH vorwiegend

in zentrumsnahen Lagen befinden und dementsprechend auch wegen des jüngeren Baudatums tendenziell besser versorgt sind. Dies beschreibt den zweiten grossen Unterschied zwischen Basel und den restlichen Gemeinden. Da der Anteil an alten Bauten in der Stadt Basel höher ist, stellt sich vermehrt die Frage, wie solche, oft gerade auch Mehrfamilienhäuser hindernisfrei für das Wohnen im Alter saniert werden können. Das ist viel weniger ein Thema in den ländlichen Gemeinden, weil es dort einerseits mehr Baubestand jüngeren Datums und andererseits auch weniger Mehrfamilienhäuser gibt.

Für das selbstbestimmte Wohnen im Alter muss der Bestand die Möglichkeiten geben auch mit Einschränkungen sich darin zu bewegen. Wo dies nicht geschieht entstehen Hindernisse die den Alltag erschweren oder gar verunmöglichen. Der Bestand muss in diesen Fällen angepasst werden, damit die bestehenden Potentiale besser genutzt werden können und damit so in möglichst vielen Fällen weiterhin die Selbständigkeit ermöglicht werden kann.
Das Potential für einen hindernisfreien Umbau der bestehenden Gebäude in der untersuchten Region wird als gut eingeschätzt.
In einer Vorgängerstudie gewonnene Erkenntnisse (Neuhaus, Selva und Schumacher, 2015) zeigen, dass über die Hälfte der Gebäude an Mehrfamilienhäusern in Basel-Stadt mit relativ geringem Aufwand angepasst werden können. Die Einschätzung basierte auf den Annahmen bezogen auf den Aufwand der aufgrund der Eindringtiefe der Umbaumassnahmen geschätzt wurde. Einzelne Bauperioden zeigen sich dabei als geeigneter, andere als etwas komplizierter Hindernisse abzubauen. Auf der Ebene der Perioden ergeben sich daraus die Potentiale und Möglichkeiten, um ein Wohnen im Alter zu ermöglichen. Diese gilt es auszuschöpfen.

- Die Periode bis 1919 zeigt sich als zu 80% mit mittlerem Aufwand und 20% hohem Aufwand.
- Die Periode 1919 bis 1945 zeigt sich mit 20% mittlerem Aufwand und 80% hohem Aufwand als genau umgekehrt.
- Die Periode 1946 bis 1960 wird mit 50% niedrigem, 10% mittlerem und 40% hohem Aufwand geschätzt.
- Die Periode 1961–1980 wird mit einem über 90%-ig niedrigem Aufwand geschätzt.
- Die Gebäude ab 1980 werden mit 90% niedrigem Aufwand geschätzt. Der restliche Anteil von 10% dürfte bereits hindernisfrei sein ausgerichtet auf die neuen Normen.

7 Literaturverzeichnis

Bohn, F., (2014). **Altersgerechte Wohnbauten: Planungsrichtlinien: Der Schweizer Planungsstandard. 2**., erw. und überarb. Aufl. ed. Zürich: Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen

Kanton Basel-Stadt, (2001). **Bau- und Planungsgesetz (BPG)**. 730.100

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, (2004). **Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen** (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG 151.3)

Bundesamt für Raumentwicklung ARE. (2011). **ÖV-Güteklassen - Berechnungsmethodik ARE**. Bern.

Bundesamt für Statistik. (2015a). **Bevölkerungspyramide**. Neuchatel.

Bundesamt für Statistik. (2015b). Das Wichtigste in Kürze. Abgerufen 22. Juni 2016, von http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/03/blank/key/intro.html

Bundesamt für Statistik. (2015c). **Gebäude- und Wohnungsstatistik**. Neuchatel.

Bundesamt für Statistik. (2015d). **Strukturerhebung**. Neuchatel.

Bundesamt für Statistik (2016). **Bevölkerungsszenarien.** Neuchatel

Herbster, A. (2013). **Projekte: selbständiges Wohnen im Alter**.

François Höpflinger, S., (2004). **Traditionelles und neues Wohnen im Alter**. Age Report. Zürich: Seismo. S. 53

Höpflinger, F. und Van Wezemael, J. eds., (2014). **Wohnen im höheren Lebensalter: Grundlagen und Trends**. Age Report. Zürich: Seismo. S. 107

Grosshans, H., (2001). **Wohnumfeld und Quartiersgestaltung: Für das Wohnen im Alter im Generationenverbund**. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag. S. 34–41

Kwiatkowski, M., & Tenger, D. (2016). **Fluid Care- Nachfragemarkt versus Wohlfahrtsstruktur**. Zürich: Gottlieb Duttweiler Institut.

Neuhaus, Fabian, Luca Selva, und Christina Schumacher (2015), **Hindernisfreies Wohnen : Mobilisierungspotenzial des Wohngebäudebestandes am Beispiel des Kantons Basel-Stadt**. Muttenz: Fachhochschule Nordwestschweiz, Hochschule für Architektur, Bau und Geomatik, Institut Architektur

Rausa, F. (2015). **Immer mehr und immer älter** (S. 9–11). Neuchatel: Bundesamt für Statistik.

SIA 500, (2009). **Schweizer Norm 521 500**

Martin Schuler und Dominique Joye, **Typologie Der Gemeinden Der Schweiz: 1980 – 2000**

VLP-ASPAN. (2012). **Soziale Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung**. Bern.

Wüest Partner AG. (2013). **Bestand Mietwohnungen**. Zürich.

Wüest Partner AG. (2015a). **Alterstruktur**. Zürich.

Wüest Partner AG. (2015b). **Erreichbarkeitsrating**. Zürich.

Wüest Partner AG. (2015c). **Gemeindetypologie**. Zürich.

Wüest Partner AG. (2016a). **Gini-Koeffizient**. Zürich.

Wüest Partner AG. (2016b). **Immo-Barometer Befragung**. Zürich.

Wüest Partner AG. (2016c). **Immo-Monitoring - Herbstausgabe** (S. 34–35). Zürich.

Wüest Partner AG. (2016d). **Marktübliche Angebotspreise**. Zürich.

Wüest Partner AG. (2016e). **Nahversorgung**. Zürich.

Wüest Partner AG. (2016f). **Perspektivmodell**. Zürich.

Wüest Partner AG, & ARE. (2015). **Grösster Anteil Personen wohnhaft in Güteklasse**. Zürich.

Zahner, L., Donath, L., Faude, O., & Bopp, M. (2014). **Krafttraining im Alter: Hintergründe, Ziele, Umsetzung** (S. 23–28). Basel: Departement für Sport, Bewegung und Gesundheit.

Kartengrundlagen: Geodaten Kanton Aargau, Geodaten Kanton Basel-Land, Geodaten Kanton Basel-Stadt und Geodaten Kanton Solothurn. Stand August 2015.

Weitere Zahlen und Fakten

Bevölkerungsstand und -struktur, 2016 Neuchâtel

Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2015-2045, 2015 Neuchâtel

Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone 2015-2045, 2016 Neuchâtel

Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), 2016 Neuchâtel

Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (seit 2009), 2014 Neuchâtel

Eidgenössische Volkszählung, 2012

Statistik der sozialmedizinischen Institutionen, 2012

Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt: Bevölkerungsszenarien 2016, Basel 2016

Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt: Wohnbevölkerung nach Alter seit 1900, Basel 2015

Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft: Wohnbevölkerung nach Altersgruppen, 2016 BL

Departement Finanzen und Ressourcen Statistik Aargau: Kantonale Bevölkerungsstatistik, 2015

Amt für Finanzen, Statistikdienst Kanton Solothurn: Bevölkerungszahlen, Bevölkerungsprognose, 2016

Statistische Landesamt Baden-Württemberg: Demografie-Spiegel, Stuttgart 2016

Institut national de la statistique et des études économiques: Sechs Millionen Einwohner am Oberrhein (Bericht), 2014, Alsace

Weiterführende Literatur

Age-Stiftung, Age Report 2009, Höpflinger, François: «Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter», 2009, Zürich, Seismo Verlag

Eidgenössische Kommission für Migrationsfragen EKM, terra cognita Schweizer Zeitschrift zu Integration und Migration, «Demographie und Migration», 2013, Bern

Bundesamt für Wohnungswesen BWO: «Der Wohnungsmarkt auf einen Blick, II/2016», 2016, Grenchen

Bundesamt für Wohnungswesen BWO: «Preisgünstiger Wohnraum - Ein Baukasten für Städte und Gemeinden», 2016, Grenchen

Bundesamt für Wohnungswesen BWO: «Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten» (Merkblatt), 2016 Grenchen

Gottlieb Duttweiler Institut: «Die Gesellschaft des langen Lebens, Zur Zukunft von Altern, Wohnen, Pflegen» von Karin Frick, Frerk Froböse, Detlef Gürtler

INFRAS (im Auftrage des SECO), «Demografischer Wandel und Regionalentwicklung», (Schlussbericht), 2009, Zürich

Schweizer Kompetenzzentrum Sozialwissenschaften FORS/Schweizerischen Nationalfonds (SNF): «Sozialbericht 2012»

Bundesamt für Statistik: «Statistischer Sozialbericht Schweiz 2015», 2015, Neuchâtel

Hochschule Luzern, Altern und Wohnen Region Luzern

Amt für Raumentwicklung / Joëlle Zimmerli, Zimraum Raum + Gesellschaft: «Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter – Heute und in Zukunft», 2012, Zürich

Joëlle Zimmerli, Zimraum Raum + Gesellschaft: «Demografie und Wohnungswirtschaft: Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt», 2016, IFZ Zug

Joëlle Zimmerli, Zimraum Raum + Gesellschaft: «Wohnen im Alter im Fricktal: Planen in der Region», 2015

Universität Zürich, Institut für Politikwissenschaft Forschungsbereich Policy Analyse & Evaluation: «Die Rolle von Gemeinden bei Bürgerinitiierten Alterswohnprojekten», 2013

Zürcher Frauenzentrale, Age Stiftung: «Ältere Menschen in der Wohnwirtschaft aus Sicht von Liegenschaftsverwaltungen», 2011 Zürich

ETH Wohnforum - ETH CASE, Margrit Hugentobler, Elke Wurster: «Zuhause alt werden» (Forschungsbericht), 2013 Zürich

Credit Suisse Economic Research Immobilienmarkt 2015, «Strukturen und Perspektiven», 2015 Zürich

MAS Raumplanung, ETH Zürich Departement Bau Umwelt und Geomatik, 2015, Esther Frey: «Wohnen im Alter im Limmattal - Herausforderungen und Chancen für die Innenentwicklung»

Studien zum Thema Aging, Raum und Wohnen aus Deutschland:

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): «Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung», 2014, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin: «Wohnen im Alter-Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf», 2011, Berlin

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.: PERSPEKTIVEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT, 2016 Berlin

Förderprojekte der Age-Stiftung, Beispiele

GESEWO Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, Dr. Joëlle Zimmerli Zimraum Raum + Gesellschaft, Nadja Mueller Schmid mfg mueller GmbH (2016): Giesserei – selbstverwaltetes Mehrgenerationenhaus in Winterthur (ein Förderprojekt der Age-Stiftung)

Baugenossenschaft Gstückt, Projekt «Überbauung Soligänter – Eine Siedlung, mehrere Generationen» 2016

Aliving AG, Feldbrunnen; Genossenschaft läbesgarte, Biberist, Gemeinde Biberist, bonainvest AG Solothurn: Projekt «Vernetztes Wohnen in Biberist»

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit, Projektleitung Simone Gretler Heusser, Partnerorganisationen Weststadt Quartierverein, Altes Spital Solothurn: Projekt «Nachhaltige Quartierentwicklung Solothurn West»

Verein für Altersbetreuung im Oberen Fricktal, Projektleitung Andre Rotzetter, Swisslos- Fonds Kt. AG, Div. Firmen: Projekt «VAOF – Wohnen im Alter im Oberen Fricktal»

Oekumenischer Verein Neubad: Projekt «Krippe im Altersheim: Generationenhaus Neubad, Basel» 2011

Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Finanzierungspartner Basler Kantonalbank, Fonds de Roulement: «Generationendurchmischtes Wohnen im neuen Quartier Erlenmatt, Basel» 2016

Joëlle Zimmerli, Zimraum Raum + Gesellschaft: «Demografie und Wohnungswirtschaft: Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt», 2016, IFZ Zug

Joëlle Zimmerli, Zimraum Raum + Gesellschaft: «Wohnen im Alter im Fricktal: Planen in der Region», 2015

Universität Zürich, Institut für Politikwissenschaft Forschungsbereich Policy Analyse & Evaluation: «Die Rolle von Gemeinden bei Bürgerinitiierten Alterswohnprojekten», 2013

Zürcher Frauenzentrale, Age Stiftung: «Ältere Menschen in der Wohnwirtschaft aus Sicht von Liegenschaftsverwaltungen», 2011, Zürich

ETH Wohnforum - ETH CASE, Margrit Hugentobler, Elke Wurster: «Zuhause alt werden» (Forschungsbericht), 2013, Zürich

Credit Suisse Economic Research Immobilienmarkt 2015, «Strukturen und Perspektiven», 2015, Zürich

MAS Raumplanung, ETH Zürich Departement Bau Umwelt und Geomatik, 2015, Esther Frey: «Wohnen im Alter im Limmattal - Herausforderungen und Chancen für die Innenentwicklung»

metrobasel
Studien études studies

metrobasel – Partner (Stand November 2016)
Wir danken für die Partnerschaft und/oder Projektunterstützung

• Acino Pharma AG • Actelion Pharmaceuticals Ltd. • Angestelltenvereinigung Region Basel arb • Arbeitgeberverband Basel • BASF Schweiz AG • Basler Kantonalbank BKB • Bloch Thomas, Druckerei Bloch AG • Bönzli+Feuz IT • BRB Bauunternehmer Region Basel • Buchs Melchior, CEO Business Parc Reinach • Bundesamt für Wohnungswesen BWO • Burckhardt+Partner AG • Brugger Rolf, Top Consult & Capital AG • BVB Basler Verkehrs-Betriebe • Christoph Merian Stiftung CMS • Degelo Architekten • Dickson John Hughes • DSM Nutritional Products • Economiesuisse • EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg • F. Hoffmann-La Roche AG • Faller Andreas, Advokat • FHNW Hochschule für Architektur, Bau und Geomatik • ffbk Architekten AG • Forum Schwarzbubenland • Fricktal Regio Planungsverband • Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt • Gemeinde Aesch (CH) • Gemeinde Allschwil (CH) • Gemeinde Arisdorf (CH) • Gemeinde Bettingen (CH) • Gemeinde Binningen (CH) • Gemeinde Blauen (CH) • Gemeinde Grenzach-Wyhlen (D) • Gemeinde Langenbruck (CH) • Gemeinde Reinach (CH) • Gesundheitsdepartement des Kantons Basel-Stadt • Grand Hotel Les Trois Rois • Groupe Mutuel • Handwerkskammer Freiburg (D) • Hecht Immo Consult AG • Helvetia Versicherungen • Herzog & de Meuron Architekten • HIAG Immobilien Schweiz AG • Immobilien Basel-Stadt • IPT Beider Basel • Jakob Müller Holding AG • Konnex • Kraftwerk Birsfelden AG • Kunz Felix, finecollab • Lonza Group AG • Meinicke Martina, Product Managerin • Merian Iselin • Novartis Pharma AG • Planzer Transport AG • Peter Riedel Metallbau und Schlosserei AG • Schober Bonina AG • Sparkasse Lörrach-Rheinfelden (D) • Stadt Lörrach (D) • Sturm Werner, CEO Arnold AG • SWISSMEM • Syngenta Crop Protection AG • UVEX Arbeitsschutz (Schweiz) AG • Van Wezemael Joris, Prof. Dr. • VISCHER Anwälte und Notare • Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion VGD des Kantons Basel-Landschaft • VSUD, Vereinigung Schweizer Unternehmen in Deutschland • VTU Engineering Schweiz AG • Weleda AG • WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH • Widmer Andreas, Widmer Beratungen • Wirtschaftsregion Südwest GmbH • Wirz Schneider Nicole, raumplan wirz gmbh • Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft • Wüest Partner AG

Privatpersonen:
Zurzeit wird metrobasel von gegen 200 Privatpersonen unterstützt.

metrobasel

Studien études studies