

Wohnraumversorgung für alte Menschen: ein Markt?

Valesca Zaugg, Joris E. Van Wezemaal, André Odermatt, Zürich

1 Einleitung

Die demographische Alterung der westlichen Gesellschaft, auch *ageing society* genannt, ist als Megatrend zu bewerten (GIGER 2003; GRAF 2002) und hat neben den vielfach diskutierten sozial- und gesellschaftspolitischen Auswirkungen (BUNDESAMT FÜR STATISTIK 2001) auch Folgen für den Wohnungsmarkt (VAN WEZEMAEL & HUBER 2003). So sind aus wirtschaftsgeographischer Sicht die

«Konsequenzen des demographischen Alterungsprozesses geographisch «relevant»; z.B. Konsummuster alter Menschen und die sich daraus ergebenden spezifischen Raumannsprüche» (SCHAMP 1994: 196).

Im Vergleich zu vielen anderen sozioökonomischen Grössen lässt sich der demographische Wandel gut prognostizieren (vgl. BIRG 1996: 47). Aufgrund der Prognosen ist absehbar, dass sich das Nachfragesegment der Betagten (65-79-jährige) und der Hochbetagten (80-jährige und mehr) weiter stark erhöhen wird. Infolgedessen steigt das durchschnittliche Alter der Bewohner in Altersheimen stark an und der Eintritt in eine betreute Wohnform erfolgt zunehmend später. Externe Angebote wie z.B. Spitex (spitalexterne Pflegeleistungen) erlauben es vielen älteren Menschen, länger in den angestammten vier Wänden zu verbleiben, auch wenn die Wohnung nicht den Bedürfnissen älterer Personen angepasst ist.

Während die Altersheime zunehmend zur Wohnform der Hochbetagten werden, entsteht eine wachsende Nachfrage nach Wohnungen bei Personen, die nach der Erwerbs- und Familienphase selbständig einen Haushalt führen wollen. Dies wirft die Fragen auf, ob dem Nachfragewandel auch ein entsprechender Angebotswandel folgt, ob die Marktanbieter dieses neue Nachfragesegment erkennen und in welcher Art sie auf die zukünftige Nachfrage nach altengerechten Wohnungen reagieren. Mit anderen Worten stellt sich die Frage, welchen Stellenwert die Akteure dem demographischen Wandel in ihren Handlungsentwürfen beimessen.

Die Beantwortung dieser Fragen hängt wesentlich davon ab, in welcher Weise die Akteure der Anbieterseite den aktuellen und zukünftigen Wandel der Nachfrage konzeptualisieren und in welchem Verhältnis dieser zu ihren Anlagestrategien und ihren aktuellen Portfolios steht.

2 Grundlagen

2.1 Wohnraumversorgung für alte Menschen – bislang eine öffentliche Aufgabe

Im Bereich der Wohnraumversorgung für ältere Menschen hat sich im Laufe der Jahre in der Schweiz eine starke Rolle der öffentlichen Hand herausgebildet, obwohl gerade im sozialen Bereich das Subsidiaritätsprinzip in der Schweiz tief verankert ist. Dieses besagt, dass die öffentliche Hand erst dann Aufgaben übernimmt, wenn die privaten Möglichkeiten ausgeschöpft sind (ODERMATT 1998: 31). Aufgrund der Veränderungen der Familienstrukturen und der im Zuge der Zeit entstandenen Grössenstrukturen der Wohnungen ist heute eine Unterbringung älterer Familienmitglieder in der Wohnung der Nachkommen nur noch in den seltensten Fällen möglich. Die öffentliche Hand sowie Genossenschaften und Stiftungen übernehmen nun die Aufgabe der Bereitstellung von Wohnraum für die ältere Bevölkerung. Bestimmende Wohnformen sind dabei das Altersheim und in einem geringeren Umfang bedürfnisgerechte Alterswohnungen.

Im föderalistischen System der Schweiz gilt zwischen den verschiedenen Ebenen des Staates ebenfalls das Subsidiaritätsprinzip. Laut MUSGRAVE, MUSGRAVE & KULLMER (1984: 41-42) bedeutet dies, dass alle Aufgaben, die nicht ausdrücklich einer höheren Staatsebene zugewiesen sind, von den kommunalen Körperschaften wahrgenommen werden. Bau, Unterhalt und Betrieb von Altersheimen stellen in der Schweiz gemäss HOTZ-HART, MÄDER & VOCK (1995: 479) eine Aufgabe der Gemeinden dar. Wahrgenommen wird die Aufgabe in der Regel von der Gemeinde selber, von in Zweckverbänden zusammengeschlossenen Gemeinden sowie von gemeinnützigen Trägern, die oft im Auftrag von Gemeinden arbeiten. Deshalb ist die Wohnraumversorgung für ältere Menschen in der Schweiz heute stark vom öffentlichen Sektor bestimmt, währenddem der privatwirtschaftliche, kommerziell orientierte Sektor nur schwach vertreten ist. Private treten hauptsächlich im Bereich der Seniorenresidenzen für wohlhabende Ältere auf, die nach wie vor ein eher marginales Marktsegment darstellen. Aufgrund der kommunalen Verantwortung lassen sich in der Schweiz auch keine grossflächigen Seniorenstädte vergleichbar den US-amerikanischen finden (FRIEDRICH 1995: 80). Dadurch ist die Wohnraumversorgung für ältere Menschen räumlich dispers verteilt, kommunal verankert und stärkt die räumlich-soziale Durchmischung der Bevölkerung in den Quartieren.

2.2 Demographische Alterung

Der demographische Wandel führt zu veränderten Bevölkerungsstrukturen und somit zu einer Verschiebung der Mächtigkeit von Altersklassen, indem unterschiedlich grosse Kohorten im Laufe der Zeit in verschiedene Lebensphasen eintreten. Das Lebenszykluskonzept (LICHTENBERGER 1991: 106-108) kann mit der soziologischen Kohortentheorie verknüpft werden und geht in Bezug auf das Wohnen davon aus, dass im Laufe des Lebens einer Person abschnittsweise verschiedene Standortbewertungen und Standortansprüche sowie Zielsetzungen bestehen, und dass als Folge der damit einhergehenden Verschiebungen von Möglichkeiten, Werten und Normen den Standorten eine unterschiedliche Qualität zugeschrieben wird (VAN WEZEMAEL 2005).

Seit Anfang des letzten Jahrhunderts ist der Anteil der über 65-jährigen in der Schweiz stetig gestiegen. Er hat sich in den letzten rund hundert Jahren annähernd verdreifacht und lag im Jahr 2000 bei 15,4 Prozent (BUNDESAMT FÜR STATISTIK 2003: 72-73). Die Gründe

für die demographische Alterung liegen in der steigenden Lebenserwartung, dem abnehmenden Geburtenniveau sowie in Wanderungsbewegungen spezifischer Bevölkerungsgruppen. Wie Abbildung 1 zeigt, wird sich der Anteil der über 65-jährigen bis ins Jahr 2060 von heute 15 Prozent auf 24 Prozent erhöhen, womit im Jahr 2060 knapp jede vierte Person 65-jährig oder älter sein wird (BUNDESAMT FÜR STATISTIK 2003: 106).

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang die Entwicklung des Anteils der Hochbetagten, zu denen gemäss BUNDESAMT FÜR STATISTIK (2003: 34) die über 79-jährigen gezählt werden. 1920 waren lediglich 11 Prozent der über 65-jährigen hochbetagt, im Jahr 2000 bereits 27 Prozent und im Jahr 2060 rechnet das BUNDESAMT FÜR STATISTIK (2003: 104) mit einem Anteil von 32 Prozent. Tabelle 1 stellt die wohnungswirtschaftlich relevanten Absolutwerte dieser Entwicklung dar.

Aufgrund dieser Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass Betagte ein wachsendes Nachfrage-

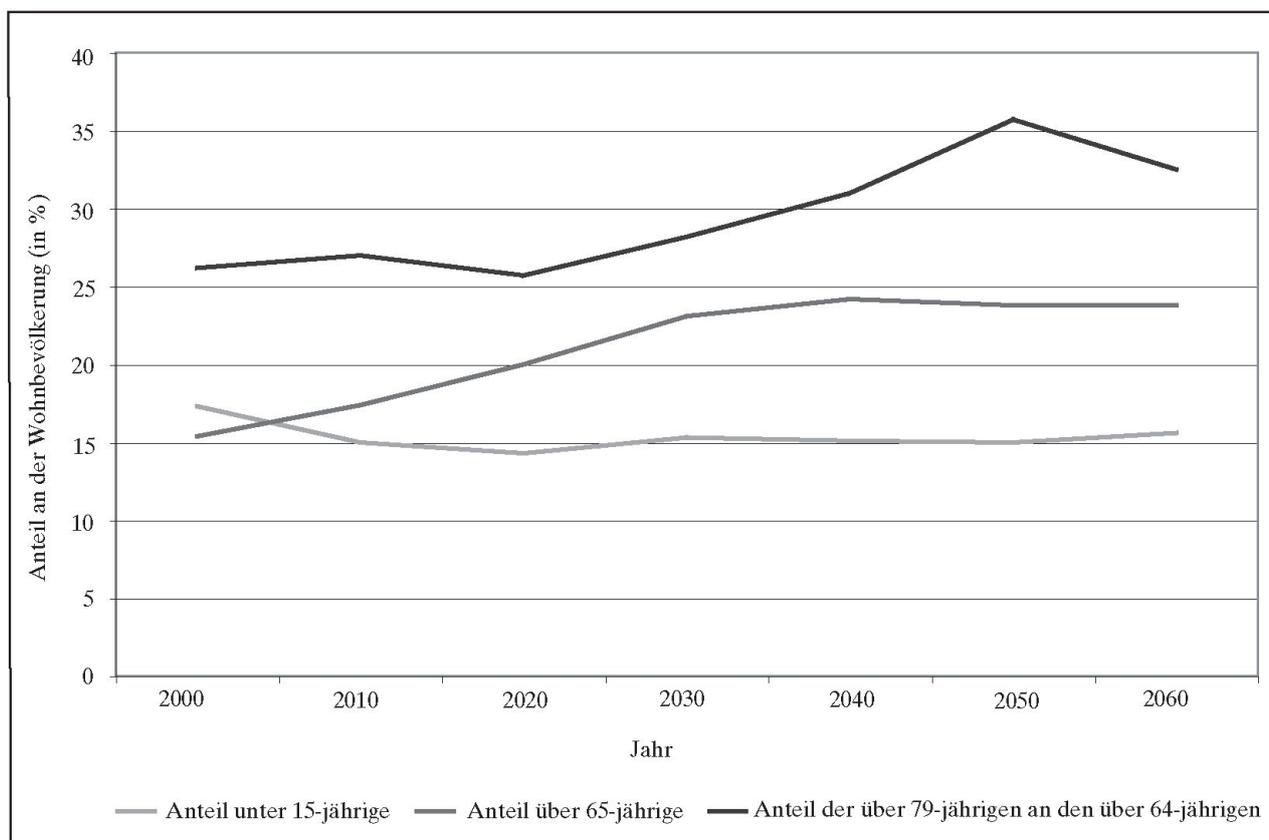


Abb. 1: Entwicklung und Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen gemäss Szenario «Trend»
Development and distribution of population according to age using the scenario «trend»
Evolution et répartition de la population en fonction des catégories d'âge, selon le scénario «Trend»
 Quelle: BUNDESAMT FÜR STATISTIK (2003: 104); Graphik: eigene Darstellung

Alter (in Jahren)	Bevölkerungszahl (in Tausend)						Veränderung 1999-2060		
	2000	2005	2010	2015	2030	2060	absolut (in Tausend)	in %	Jahresmittel (in %)
65 -79	817	845	929	1024	1231	1135	324	40.0	0.66
80+	290	320	344	365	483	547	264	93.0	1.52

Tab. 1: Altersstruktur der ständigen Wohnbevölkerung am 31. Dezember gemäss Szenario «Trend»
Age structure of permanent residential population on December 31 using the scenario «trend»
Structure d'âge de la population résidente permanente au 31 décembre, selon le scénario «Trend»
 Quelle: BUNDESAMT FÜR STATISTIK (2001: 37)

segment auf dem Wohnungsmarkt darstellen. Dabei ist der demographische Wandel dynamischer als die Veränderungen im Wohnungsbestand (VAN WEZEMAE & HUBER 2003: 45). Bei gleich bleibender Neubauquote von jährlich rund 25'000-30'000 Wohnungen müsste nahezu die gesamte Neubautätigkeit vom Nachfragesegment der Betagten absorbiert werden. Weil das entsprechende Segment in beispielsweise zehn Jahren aber nur einen Viertel der Gesamtnachfrage darstellt, kann die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen nicht allein und auch nicht hauptsächlich über den Neubau befriedigt werden. Deshalb müssen altengerechte Erneuerungsstrategien bestehender Bauten entwickelt werden (VAN WEZEMAE & HUBER 2003). Folglich müssen aus der Sicht der Wohnraumversorgung für alte Menschen sowohl der Wohnungsneubau als auch das Investieren im Bestand vorangetrieben werden (VAN WEZEMAE 2005).

2.3 Die Bedeutung der Wohnsituation für alte Menschen

Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen. In welcher Weise diese befriedigt werden, ist sozial differenziert und zeitlich variabel. HÖPFLINGER (2004: 12) betont, dass die ältere Bevölkerung alles andere als eine homogene Gruppe mit einheitlichen Lebens- und Wohnvorstellungen ist.

«Dementsprechend sind alle Lebens- und Wohnprojekte, die von einem einheitlichen Typ älterer Menschen ausgehen, von vornherein zum Scheitern verurteilt» (HÖPFLINGER 2004: 12).

«Diese Vielfalt der Nachfrager ist im Kern für die sich abzeichnende räumliche und qualitative Marktsegmentierung auf den Wohnungsmärkten verantwortlich» (AMT FÜR WOHNBAUFÖRDERUNG 1998: 16).

Dem gilt anzufügen, dass erst die wechselseitige Beziehung von vorhandener Bausubstanz, dem Handeln der Nachfragenden und demjenigen der Anbietenden zur Erklärung räumlich-sozialer Wirklichkeit beiträgt (ODERMATT & VAN WEZEMAE 2002: 1-2).

Mit der wachsenden körperlich bedingten Einschrän-

kung des Aktionsradius älterer Menschen und der Konzentration auf den häuslichen Bereich gewinnt die gesamte Wohnsituation bestehend aus Wohnung, Wohnform und Wohnumfeld zusehends an Bedeutung. Die Wohnsituation im Alter ist dabei ausschlaggebend, ob Betagte ihre Lebenssituation als befriedigend empfinden, zumal der Wunsch nach einer autonomen Lebensführung ein bedeutendes Anliegen der Betagten darstellt (MADÖRIN 1985; AMSTUTZ 1994).

2.3.1 Die Wohnung

Gemäss ODERMATT (1997: 61) ist die Wohnung der «zentrale Ort der Reproduktion», wobei er unter Reproduktion

«die physische Reproduktion durch Schlafen, Körperpflege, Mahlzeitenbereitung und Essen, die Reproduktion der Familie (Zeugung, Pflege und Erziehung)»

versteht. Die Wohnung ist für alte Menschen von besonderer zeit-räumlicher Relevanz, da sie im Vergleich zu jüngeren Menschen einen grösseren Teil ihres Tages in der Wohnung verbringen. Die Ansprüche an die bauliche Gestaltung der Wohnung ändern sich mit zunehmendem Alter. Treppen, Schwellen oder die Ausgestaltung sanitärer Anlagen können dazu führen, dass die alltäglichen Verrichtungen Mühe bereiten, die Pflege der Wohnung zur Belastung und letztlich die erwünschte Selbständigkeit von Betagten gefährdet wird. Es ist daher wichtig, dass die Wohnung den körperlichen und geistigen Kompetenzen ihrer Bewohner angepasst ist und so die Möglichkeit zu einem selbständigen und risikofreien Wohnen bietet. Entspricht eine Wohnung nicht mehr den skizzierten Erfordernissen, kann sie zweckmässig und altengerecht saniert werden. Falls dies nicht möglich ist, wird ein erzwungener Umzug in eine adäquate Wohnung, oft in ein Altersheim nötig (LANDOLT 1999: 19).

2.3.2 Das Wohnumfeld

Weil das Wohnen nicht an der Haustüre endet (VAN WEZEMAE 1999: 9), ist dem Wohnumfeld Beachtung zu schenken. Alte Menschen sind stärker von der

räumlichen Umgebung ihrer Wohnung abhängig als jüngere, die zumeist über einen grösseren Aktionsraum verfügen.

Wie FRIEDRICH (1995: 90) betont, ist die Schaffung «eines altengerechten Wohnumfeldes» nicht die anzustrebende Lösung. Vielmehr soll bei der Schaffung räumlicher Strukturen darauf geachtet werden, dass «ein menschengerechtes Wohnumfeld auch die Möglichkeiten ihrer Nutzung durch Senioren einschliesst», also möglichst wenige Nutzungsbarrieren aufweist.

Gemäß AMSTUTZ (1994: 135) umfasst das der Wohnung unmittelbar angrenzende Wohnumfeld den halb-öffentlichen sowie den öffentlichen Raum, wobei der halb-öffentliche Raum den Übergangsraum zwischen der Wohnung und dem öffentlichen Raum (bestehend aus einem Verkehrsbereich und einem Zielbereich, vgl. Abbildung 2) definiert. Im Bereich des halb-öffentlichen Raumes liegen somit Einrichtungen wie das Treppenhaus, der Lifteingang oder der Vorgarten, die für die Bewohner zentrale Orte der Kommunika-

tion als auch unabdingbar für den Vollzug alltäglicher Verrichtungen sind.

Viele alte Menschen wünschen sich eine möglichst aktive und selbständige Nutzung des räumlichen Gefüges (FRIEDRICH 1995: 79), weshalb auch der öffentliche Raum für Betagte selbständig und möglichst gefahrlos zugänglich sein sollte. Ein selbständiges Sich-Zurechtfinden im öffentlichen Raum hängt daher wesentlich von der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ämtern oder öffentlichen Verkehrsmitteln ab. Eine verallgemeinernde Unterstellung von Gebrechlichkeit sollte aber vermieden werden, weil sie einer einseitig das Biologische betonenden Betrachtungsweise Vorschub leistet, auf deren Basis vor allem die Nähe zu Einrichtungen des Gesundheitswesens gefordert wird (LANDOLT 1999: 18). Vermeintliche Standortpräferenzen wie «Ruhe» oder «schöne Aussicht» in den Planungsprozessen öffentlicher wie privatrechtlicher Bauprojekte sind den Erkenntnissen der Altersforschung anzupassen.



Abb. 2: Räumliches Umfeld im Alter
Spatial environment of the elderly
Contexte spatial des personnes âgées
 Quelle: CLAASSEN (1999: 30), verändert

2.3.3 Der Wunsch nach Kontinuität

Weil die meisten älteren Menschen ihre langjährige Wohnsituation beibehalten möchten, wird die private Wohnform grundsätzlich der kollektiven Wohnform vorgezogen (vgl. z.B. MADÖRIN 1985; ROGGEN 1991; AMSTUTZ 1994). Gemäß MADÖRIN (1985: 159) werden die soziale Identität und die soziale Integration in beträchtlichem Masse von der Wohnstabilität und der Konstanz sozialer Bezugsnetze beeinflusst. Wie AMSTUTZ (1994: 4) ausführt, sind Heimbewohner sozial schlechter integriert und weniger zufrieden als die in Privathaushalten lebenden Personen.

Wie Abbildung 3 zeigt, kommt auch FRIEDRICH (1995: 94) mit der Befragung Darmstädter Senioren zum Ergebnis, dass ältere Menschen die eigene Wohnung mit Abstand vor allen anderen Wohnformen bevorzugten, gefolgt vom Wohnen in der Familie. Erst wenn körperliche Einschränkungen nicht mehr durch das soziale Netz kompensierbar sind, werden betreute, aber eigenständige Wohnformen (z.B. Alterswohnungen, zusammengefasst unter dem Begriff «sonstige Wohnformen») und Heime akzeptiert. Altersspezifische Wohnformen erhalten demnach umso mehr Zustimmung, je mehr Eigenständigkeit sie zugestehen.

3 Methodik

In den folgenden Abschnitten werden Ergebnisse zweier empirischer Studien vorgestellt, die sich aus

unterschiedlichen Perspektiven mit den Zielsetzungen von Wohnbauinvestoren hinsichtlich der Wohnraumversorgung für alte Menschen beschäftigt haben.

ZAUGG (2002) betrachtet Orientierungsweisen von Akteuren bezüglich des Wohnungsneubaus. Die kommerziellen Investoren sind je durch einen Vertreter einer kleineren sowie einer grossen Generalunternehmung, einer Pensionskasse sowie einem privaten Investor vertreten. Die gemeinnützigen Investoren wurden durch Vertreter einer Alterswohnbaugenossenschaft sowie einen Vertreter der öffentlichen Hand repräsentiert. Als Erhebungsgebiet dienten Stadt und Agglomeration Zug. VAN WEZEMAE (2005) analysiert verschiedene Akteuertypen bezüglich ihrer Strategien der Bestandesentwicklung. Seine umfassend angelegte Studie ging dabei auch der Frage nach der strategischen Bedeutung der *ageing society* für die Praxis der Investoren nach. Hierzu wurden Expertengespräche mit Entscheidungsträgern von Immobilien- und Anlagengestiftungen, Pensionskassen, Versicherungen, der öffentlichen Hand sowie grosser, mittlerer und kleiner Genossenschaften in der Deutschschweiz geführt.

4 Altengerechter Neubau – Fallbeispiel Zug

Die Gespräche zeigten, dass gemeinnützige Investoren, die vorwiegend soziale Ziele verfolgen, spezifisch auf die Bedürfnisse Betagter ausgerichteten Wohnraum bauen. Dieser Wohnraum ermöglicht eine selbständige Lebensführung bis ins hohe Alter. Da diese Investo-

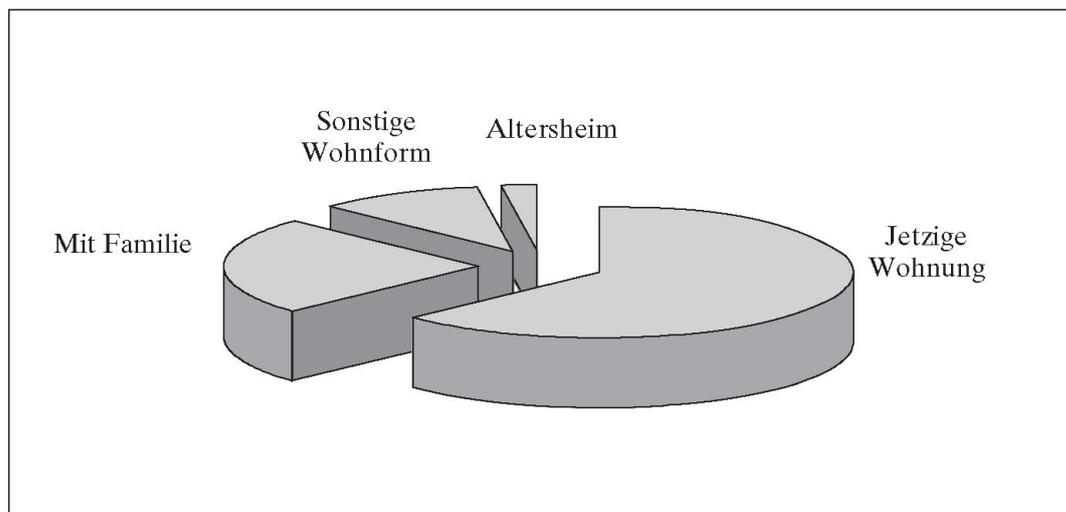


Abb. 3: Bevorzugte Wohnformen Betagter

Preferred living forms of the elderly

Formes résidentielles privilégiées pour personnes âgées

Quelle: FRIEDRICH (1995: 94)

ren eng mit der Spitex zusammenarbeiten, können die betagten Bewohner auf ein Netz professioneller Hilfeleistungen zurückgreifen. Es ist dabei jedoch zu beachten, dass sich die befragte Wohnbaugenossenschaft als explizite Alterswohnbaugenossenschaft definiert. Sie repräsentiert somit spezialisierte Akteure und nicht Wohnbaugenossenschaften im Allgemeinen.

Die meisten kommerziellen Anbieter investieren nicht strategisch in altengerechten Wohnraum. Es fällt in diesem Zusammenhang auf, dass die Erstellung von Wohnraum durch die kommerziellen Investoren, trotz gegenteiliger demographischer Entwicklung, grösstenteils auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet ist. Hinsichtlich des vermieteten Wohnraumes betonen die kommerziellen Anbieter, dass sie grundsätzlich altengerechte Wohnungsanpassungen für langjährige Mieter unterstützen würden. Die Kosten müssen jedoch von den Mietern selbst getragen werden.

Dabei wurde aber betont, dass die altersmässige Durchmischung der Liegenschaften ein anzustrebendes Ziel sei. Eine überalterte Liegenschaft werde sowohl von jüngeren als auch von älteren Nachfragern generell als weniger attraktiv erachtet. Diese seitens der befragten Experten geäusserten Bedenken gegenüber Liegenschaften, die mehrheitlich von älteren Menschen bewohnt werden, führt dazu, dass die kommerziellen Investoren alte Menschen nicht direkt ansprechen. Man sei bemüht, keine «Altenghettos» entstehen zu lassen, da dies Nachfrager aller Altersgruppen abschrecken würde.

Es bleibt festzuhalten, dass die wachsende Kategorie betagter Nachfrager von den kommerziellen Anbietern kaum angesprochen wird. Man ist sich darin einig, dass ein Wohnraumangebot, das sich ausschliesslich an alte Menschen richtet, ebenso wie überalterte Liegenschaften, nachteilig seien. Daher sind sämtliche kommerzielle Investoren bemüht, eine heterogene Altersstruktur in ihren Liegenschaften zu erwirken. Das Ziel einer heterogenen Mieterschaft kann bei der Vermietung von Neubauten erreicht werden, gleichwohl wenden sich viele Investoren bei Erstvermietungen primär an jüngere Personen.

Altengerechte Bestandesentwicklung. Mit Neubauten alleine ist, wie eingangs dargelegt, der Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum nicht nachzukommen. Zurzeit befinden sich bedeutende Bestände von Nachkriegs-Wohnbauten auf dem Sanierungsmarkt, in welchen eine grosse Zahl Betagter wohnt. Diese zählt zum Teil noch zur Erstmieterschaft, welche die als Standard-Familienwohnungen konzipierten und grösstenteils nicht altengerechten Wohnungen in den 1950er bis 1970er Jahren bezogen hat.

In der Befragung von VAN WEZEMAEEL (2005) zeigt sich, dass die Alterung der Mieterschaft für sämtliche Entscheidungsträger ein aktuelles Thema darstellt. Dies heisst aber nicht, dass die demographische Alterung als strategisch relevanter Megatrend mitsamt seinen Konsequenzen für den Wohnungsmarkt thematisiert bzw. antizipiert wird. Ein Megatrend ist gemäss GIGER (2003) im Gegensatz zu einem Trend weder zu schaffen noch zu verhindern und wirkt in allen gesellschaftlichen und privaten Sphären. Die Befunde weisen darauf hin, dass die demographische Alterung für einen Grossteil der Akteure keine wesentliche Grösse in der Konstruktion ihrer Handlungssituation darstellt, obgleich sämtliche Gesprächspartner den Sachverhalt thematisieren, dass in vielen Liegenschaften vor allem aus den 1950er bis 1970er Jahren eine Überalterung vorherrsche. Doch nur wenige grosse kommerzielle Akteure haben den Schritt vollzogen, diese Entwicklung als einen Trend im Sinne einer strukturellen Handlungsbedingung zu sehen, der die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Dekaden prägen und daher handlungsrelevant werden wird. Die demographische Alterung fliesst nicht in Strategien der Bestandesentwicklung ein, solange sie nicht als Megatrend erkannt wird. Nur jene Akteure, die sich bezüglich verschiedener Grössen und Entwicklungen über Studien und Fachliteratur informieren, sehen die demographische Alterung als eine Entwicklung, die unabwendbar und wesentlich ist. Dies heisst aber nicht, dass sie auch entsprechend Wohnraum sanieren. Denn es ist den Akteuren in ihrer institutionellen Eingebundenheit kaum möglich, Massnahmen durchzusetzen, die den kurz- bis mittelfristigen Renditezielen nicht entsprechen.

Die öffentliche Hand verweist bezüglich altengerechter Bestandesentwicklung auf eine städtische Stiftung, deren Zweck es sei, Wohnraum für alte Menschen anzubieten. Die Schaffung von altengerechten Wohnungen in den eigenen Beständen wird auch vom Akteur der öffentlichen Hand nicht als strategische Antwort auf den soziodemographischen Trend betrachtet.

Die gemeinnützigen Anbieter weisen eigene Lösungswege aus, indem sie das Problem nicht-altengerechter Wohnungen im Rahmen alltäglicher Problemstellungen erkennen und zu einem erheblichen Teil durch genossenschaftsinterne Umzüge zu lösen versuchen. Diese Praxis dient gleichzeitig als Argument, dass man keine besonderen altengerechten Sanierungen vornehmen müsse. Somit bleiben mittelfristig wichtige bauliche Anpassungen aus, oder mit anderen Worten: der demographischen Alterung wird nicht mit einer Entwicklungsstrategie begegnet und die Betagten werden nicht als ein investitionswürdiges Segment eingestuft.

Die Ergebnisse zeigen, dass über die Sanierung der Bestände nicht in bedeutendem Masse Wohnungen in altengerechten Wohnraum überführt werden. Dies hat einerseits damit zu tun, dass sich viele Akteure der demographischen Alterung als Megatrend nicht bewusst sind, andererseits aber auch damit, dass entsprechende Massnahmen vielerorts in ein Erneuerungsdilemma münden und so aus Sicht der Akteure weder vernünftig noch in ihrer Handlungssituation als verantwortbar erscheinen. Ein Erneuerungsdilemma bezeichnet den Zustand, in welchem Objekte einer grösseren Erneuerung bedürften, die aber zu Mietzinsen führen würde, welche von den am jeweiligen Standort interessierten Nachfragern nicht bezahlt werden (ECONCEPT & FACHHOCHSCHULE BEIDER BASEL (FHBB) 2002: 2). Schliesslich sind die Akteure in ihren Unternehmen oder in der Verwaltung verschiedenen Stellen gegenüber verpflichtet und das Erwirtschaften einer (nachhaltigen) Rendite wird von ihnen im Gegensatz zur Bereitstellung altengerechten Wohnraums explizit verlangt. Das derzeitige Bestreben von Genossenschaften, in einer Periode anfallende Kosten durch die Mieterträge derselben Periode zu decken, mündet bezüglich altengerechter Sanierungen in vielen Fällen in ein Erneuerungsdilemma.

Weiter gilt festzuhalten, dass die gemeinnützigen Anbieter bezüglich der vorgenommenen Situationsanalyse nicht als jener Akteuertypus gelten können, welcher die altengerechte Sanierung vorantreibt. Dies gilt insbesondere für die kleineren Genossenschaften. Mit Ausnahme weniger kommerzieller Anbieter konzeptualisieren die Akteure die demographische Alterung nicht als eine anderen Trends übergeordnete Entwicklung, auf welche strategisch und auch im Sinne einer Entwicklungschance zu antworten sei. Die kommerziellen Investoren sind im Ganzen gesehen dieser Sichtweise allerdings näher als die gemeinnützigen.

5 Schlussbetrachtung

Eingangs wurde die Frage gestellt, ob im Sinne eines funktionierenden Marktes auf den Nachfragewandel der *ageing society* ein entsprechender Angebotswandel folgt. Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass die *ageing society* von den Akteuren nicht als ein Megatrend in der Konstruktion ihrer Handlungssituation konzeptualisiert und ihr daher auch nicht mit entsprechenden Strategien begegnet wird. Die Nichtkonzeptualisierung des Megatrends lässt sich teilweise auf fehlende Marktsignale zurückführen. Solange alte Menschen gemäss ihrem Wunsch nach Verbleib in ihren oftmals nicht altengerechten Domizilen verweilen, stellen sie für die Anbieter keine artikulierte gewandelte Nachfrage dar, auch wenn sich ihre Ansprüche an den Wohnraum deutlich gewandelt haben. Doch betrach-

ten die Akteure die Wohnraumversorgung Betagter grundsätzlich nicht als ihre Aufgabe. Dienstleistungen wie die Spitex oder erweiterte Konzepte betreuter Autonomie werden an den Staat delegiert.

Im Neubausegment zeigt sich, dass – teilweise unintendiert – altengerechter Wohnraum entsteht, dieser aber mitunter aus der Angst vor demographisch segregierten Siedlungen weder spezifisch für das Nachfrage-segment der Betagten vermarktet noch eigentlich für dasselbe entworfen wird. Anders steht es bei denjenigen Akteuren wie der Alterswohnbaugenossenschaft oder der städtischen Stiftung, die sich auf die Versorgung alter Menschen mit Wohnraum konzentrieren. Sie erstellen spezifisch altengerechte Wohnungen, laufen aber paradoxerweise Gefahr, die räumlich-soziale Konzentration alter Menschen voranzutreiben, was einem zentralen Wohnwunsch besagter Mieterkategorie widerspricht.

Diejenigen Akteure, welche sich im Rahmen ihrer Raumbewirtschaftung mit längerfristigen Entwicklungen und Herausforderungen beschäftigen, betonen zurecht die Gefahr von Erneuerungsdilemmata und verweisen somit auf den schweizerischen Grundsatz, wonach die Wohnraumversorgung marktwirtschaftlich erbracht werden solle (HAGER 1996: 86-87) und daher auch dem Kriterium der Wertentwicklung des eingesetzten Kapitals zu folgen hat.

Folgende politisch relevanten Schlüsse lassen sich ziehen. Erstens sind Interventionen der öffentlichen Hand für die Versorgung alter Menschen erforderlich. Eine Modifikation der gegenwärtigen steuerlichen Praxis könnte Anreize für altengerechte Investitionen bieten. So könnte die Abzugsfähigkeit von Unterhaltsinvestitionen zu Gunsten des fiskalischen Abzugs altengerechter Erneuerungen reduziert oder aber – nicht steuerneutral – auf letztere ausgedehnt werden. Hierfür spricht ordnungspolitisch, dass marktrationales Entscheiden der Akteure das gewünschte Ergebnis – eine adäquate Wohnraumversorgung für den rapide zunehmenden Anteil alter Menschen, die selbständig einen Haushalt führen wollen – nicht erbringen wird, womit von einem Marktversagen zu sprechen ist. Eine Politik der Anreize fügt sich besser in die Schweizer Wohnungspolitik als ein Auftreten der öffentlichen Hand als Bauherr in diesem neuen Wohnbausegment.

Zweitens ist die öffentliche Hand in den Augen der Immobilieninvestoren heute und in Zukunft für die Versorgung Hochbetagter zuständig. Die Entwicklung der Altersheime zu Pflegeeinrichtungen wird somit fort-schreiten und ist in der Planung zu berücksichtigen.

Drittens ist aufgrund der Tatsache, dass das Nachfrage-segment der Betagten am Wohnungsmarkt nicht spezi-

fisch entwickelt wird, nicht damit zu rechnen, dass eine demographische Segregation als Angebotseffekt entstehen wird. So bleibt ein kleinräumig durchmischtes Angebot vorhanden, was den Wohnwünschen vieler Betagter entspricht.

Literatur

- AMSTUTZ, C. (1994): Wohnen zu Hause im hohen Alter. Eine sozialgeographische empirische Studie in Basel-Stadt. – = Europäische Hochschulschriften Reihe 22, Bern und Frankfurt a.M.: Peter Lang Verlag.
- AMT FÜR WOHNBAUFÖRDERUNG (1998): Statistik-Info Nr. 17. – Bern.
- BIRG, H. (1996): Die Weltbevölkerung. – München: C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung.
- BUNDESAMT FÜR STATISTIK (2001): Demos, Informationen aus der Demografie. Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2000-2060, Nr. 1+2/2001. – Neuchâtel: Bundesamt für Statistik.
- BUNDESAMT FÜR STATISTIK (2003): Statistisches Jahrbuch der Schweiz. – Neuchâtel: Bundesamt für Statistik.
- CLAASSEN, K. (1999): Wohnen im Alter. – In: Praxis Geographie 5, Braunschweig.
- ECONCEPT & FACHHOCHSCHULE BEIDER BASEL (FHBB) (2002): Neubauen statt Sanieren? – Jahresbericht, www.ewg-bfe.ch/Jahb2002/JB02_Neubauen.pdf, 10.10.2003.
- FRIEDRICH, K. (1995): Alter in räumlicher Umwelt. Sozialräumliche Interaktionsmuster älterer Menschen in Deutschland und in den USA. – Darmstadt: Steinkopff Verlag.
- GIGER, A. (2003): Vom Umgang mit dem Megatrend Reife: Kein Seniorenmarketing, bitte! – In: THEXIS, Fachzeitschrift für Marketing der Universität St.Gallen 1: 19-21.
- GRAF, H.G. (2002): Global scenarios. Megatrends in worldwide dynamics. – Chur: Verlag Rüegger.
- HAGER, A. (1996): Siedlungswesen in der Schweiz. – Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen.
- HÖPFLINGER, F. (2004): Age Report 2004. Traditionelles und neues Wohnen im Alter. – Zürich: Seismo Verlag.
- HOTZ-HART, B., MÄDER, S. & P. VOCK (1995): Volkswirtschaft der Schweiz. – Zürich: Verlag der Fachvereine.
- LANDOLT, M. (1999): Wohnen und Umziehen im Alter. Eine sozialgeographische Untersuchung der Umzugsmobilität älterer Menschen im Raum Zürich. – = Unveröffentlichte Diplomarbeit, Geographisches Institut, Universität Zürich.
- LICHTENBERGER, E. (1991): Stadtgeographie 1: Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse. – Stuttgart: Teubner Verlag.
- MADÖRIN, E. (1985): Wohnformen im Alter. – Bern: Haupt Verlag.
- MUSGRAVE, R.A., MUSGRAVE, P.B. & L. KULLMER (1984): Die öffentlichen Finanzen in Theorie und Praxis. – Tübingen: Mohr Verlag.
- ODERMATT, A. (1997): Eigentümer des Wohnungsmarktes: Ein handlungstheoretischer Beitrag zur Erklärung der räumlich-sozialen Wohnstandortverteilung am Fallbeispiel Schweiz. – Münster: LIT Verlag.
- ODERMATT, A. (1998): Die bundesstaatliche Finanzordnung aus Sicht der Städte und Agglomerationen. – = Wirtschaftsgeographie und Raumplanung 27, Zürich: 1-110.
- ODERMATT, A. & J.E. VAN WEZEMAEEL (Hrsg.) (2002): Geographische Wohnungsmarktforschung. Ein Vergleich der Wohnungsmärkte Deutschlands, Österreichs und der Schweiz und aktuelle Forschungsberichte. – = Schriftenreihe Wirtschaftsgeographie und Raumplanung 32, Zürich.
- ROGGEN, B. (1991): Schweizer Senioren – die dynamischen Konsumenten. Publikums-Umfrage des Dichter-Instituts. – Winterthur: Winterthur-Leben.
- SCHAMP, E.W. (1994): Geographische Altersforschung: Ein Vorwort. – In: SANDER, G. (Hrsg.): Geographische Zeitschrift 82, 4: 195-197.
- VAN WEZEMAEEL, J.E. (1999): Markt und Wohnen. Ein Beitrag zur Marktmiete-Debatte aus sozial- und wirtschaftsgeographischer Sicht. – = Unveröffentlichte Diplomarbeit, Geographisches Institut, Universität Zürich.
- VAN WEZEMAEEL, J.E. (2005): Investieren im Bestand. – = Publikation der Ostschweizerischen Geographischen Gesellschaft 8, St. Gallen (im Druck).
- VAN WEZEMAEEL, J.E. & A. HUBER (2003): Wohnen im Alter: Alternde Bevölkerung – Fluch oder Segen? – In: Wohnen 5: 42-45.
- ZAUGG, V. (2002): Alte Menschen als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt. Eine handlungstheoretische Betrachtung der Investoren im Kontext der demographischen Alterung. – = Unveröffentlichte Diplomarbeit, Geographisches Institut, Universität Zürich.

Zusammenfassung: Wohnraumversorgung für alte Menschen: ein Markt?

Die demographische Alterung der westlichen Gesellschaft ist als Megatrend zu bewerten und hat neben den vielfach diskutierten sozial- und gesellschaftspolitischen Auswirkungen auch Folgen für den Wohnungsmarkt. So sind aus wirtschaftsgeographischer Sicht die Konsequenzen des demographischen Alterungsprozesses in Form veränderter Konsummuster und Raumsprüche geographisch relevant. Während die Altersheime zunehmend zur Wohnform der Hochbetagten werden, wächst ein Nachfragesegment, das durch Personen, die nach der Erwerbs- und Familienphase selbständig einen Haushalt führen wollen, gebildet wird. Dies wirft die Frage auf, ob dem Nachfragewandel auch ein entsprechender Angebotswandel folgt.

Wie empirische Studien zeigen konnten, wird das

wachsende Nachfragesegment kaum strategisch entwickelt. Die Gründe hierfür liegen in einer zumeist punktuellen Wahrnehmung demographischer Alterung, negativen Altenbildern, fehlenden Marktsignalen und oftmals auch mangelnden Rentabilitätsaussichten begründet. Die Resultate weisen darauf hin, dass politische Interventionen für die zukünftige Wohnraumversorgung alter Menschen erforderlich sind.

Summary: Providing Living Space for the Elderly: Is there a need?

The demographic ageing of western civilization should be viewed as a mega trend. Besides the repeatedly discussed social and socio-political effects, this trend will also affect the housing market. Thus, from the point of view of economic geography, the consequences of demographic ageing processes in the shape of changing consumer patterns and spatial needs are geographically relevant. While old-age homes increasingly evolve to be the living form of the very elderly, there is accruing demand from a segment of people, who after their working and family phases, are interested in running their own households. The question is whether the changes in demand are being met by a comparative change in supply.

Empirical studies indicate that the growing demand is not being met by strategical development. The reasons for this appear to lie in the generally selective perception of demographic ageing, negative images of growing old, absent market signals and in many cases also in low profitability estimates. The results of these studies indicate that political intervention is necessary for planning future supply of living space for elderly persons.

Résumé: La création d'espace résidentiel pour personnes âgées: un marché?

Le vieillissement démographique de la société occidentale doit être évalué en tant que mégatendance. Parallèlement aux répercussions sociales et sociétales, qui ont donné lieu amplement à mainte discussion, il a également des conséquences pour le marché immobilier. Sous l'angle de la géographie économique, les effets du processus de vieillissement démographique sont particulièrement intéressants à observer en tant que modèles de consommation variables et comme interrogations spatiales. Tandis que les résidences pour personnes âgées deviennent de manière croissante la forme résidentielle la plus courante pour les vieilles personnes, se développe un segment de la demande constitué par des personnes soucieuses de gérer elles-mêmes un ménage, après la phase professionnelle et familiale de leur vie. Ce

phénomène pose la question de savoir si la mutation de la demande est aussi suivie par une mutation de l'offre.

Des études empiriques ont révélé que le segment croissant de la demande est à peine développé stratégiquement. Les causes de cet état de fait résident la plupart du temps dans une perception ponctuelle du vieillissement démographique, dans des représentations négatives des personnes âgées, dans l'absence de signes sur le marché et, souvent, dans des perspectives de rentabilité insuffisantes. Les résultats obtenus révèlent que, dans le futur, des interventions politiques en faveur de la mise en œuvre d'espaces résidentiels pour personnes âgées sont devenues indispensables.

Didaktische Hinweise

- Warum kann die demographische Alterung als Megatrend betrachtet werden?
- Welche Auswirkung hat die demographische Entwicklung auf den Wohnungsbau? Und welche müsste sie haben?
- Inwiefern unterscheiden sich die Wohnbedürfnisse Betagter von denjenigen jüngerer Menschen?
- Welche Anbieter von Wohnraum reagieren auf die demographische Alterung mit der Bereitstellung von bedürfnisgerechtem Wohnraum?
- Welche Bedeutung kommt der öffentlichen Hand hinsichtlich der Wohnraumversorgung im Zusammenhang mit der demographischen Alterung zu?

Dipl.-Geogr. **Valesca Zaugg**, Dipl.-Geogr. **Joris E. Van Wezemaal**, Dr. phil. **André Odermatt**, Abteilung für Wirtschaftsgeographie, Geographisches Institut, Universität Zürich, Winterthurerstrasse 190, CH-8057 Zürich, Schweiz.

e-mail:
vzaugg@geo.unizh.ch
wezemaal@geo.unizh.ch
odermatt@geo.unizh.ch

Manuskripteingang/received/manuscript entré le 15.4.2004

Annahme zum Druck/accepted for publication/accepté pour l'impression: 1.12.2004