

Zu Hause alt werden. Ja, klar. Aber wie?

Mit der älter werdenden Gesellschaft ändern sich auch die Ansprüche und Vorstellungen im Hinblick aufs private Wohnen. Die meisten wollen in den vertrauten vier Wänden alt werden. Doch ein Blick in den Gebäudepark Schweiz zeigt, dass Wünsche und Realität noch auseinanderklaffen.

Der Bauboom der letzten Jahre hat schweizweit zu einem grossen Zuwachs an neuen Wohnungen geführt. Grosszügige Wohnungsgrundrisse, grosser Balkon, zwei Nasszellen und aufwendige Materialisierung sind Standard geworden. Trotz stetig steigender Preise blieb die Nachfrage jahrelang robust. Es bestand kaum Anreiz, bedarfsorientierte Wohnkonzepte zu entwickeln. Doch seit geraumer Zeit zeigt sich, unterdessen auch statistisch belegt, dass die Immobilienbranche in städtischen und suburbanen Regionen mindestens teilweise am Markt vorbeiproduziert hat. Die Zahl der kaufkräftigen Kundschaft aus den nördlichen EU-Staaten ist schon seit 2008 rückläufig. Gleichzeitig machen sich in vielen Regionen Sättigungstendenzen auch bei der Zielgruppe ‚einheimischer Mittelstand‘ bemerkbar – die Vermark-

tung der Wohnobjekte dauert länger und Preisabschläge werden häufiger. Angebote scheinen also genügend vorhanden zu sein, aber sind es die richtigen?

Demographische Entwicklung geht uns alle an

Um diese Frage beantworten zu können, müssen wir etwas ausholen. Es ist keine neue Erkenntnis, dass die Gesellschaft älter wird. Überraschend ist die Geschwindigkeit der demographischen Alterung. Der Grund dafür liegt auf der Hand: Wir leben alle länger. Wer um das Jahr 2000 geboren worden ist, darf damit rechnen, 100 Jahre alt zu werden. Die ältere Bevölkerung, namentlich die Baby Boomer (geboren zwischen 1946 und 1964), ist deutlich fitter als ihre Vorgeneration. Im wachsenden Wohlstand aufgewachsen und gewohnt an Komfort haben Baby Boomer andere Ansprüche und Vorstellungen vom Wohnen im Alter. Gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) wird im Jahr 2030 rund jede vierte Person älter als 64 Jahre alt sein. Die Gruppe der 65 bis 79jährigen Menschen wird bis zum Jahr 2030 von rund 960'000 Personen (Stand 2010) auf annähernd 1,5 Millionen Personen anwachsen. Die Zahl

der über 80jährigen wird sich bis 2030 nahezu verdoppeln. Die Anforderungen ans Wohnen werden sich dadurch verändern – nicht nur in den Köpfen der Menschen, sondern auch in baulicher Hinsicht. Dieser Prozess hat in der Schweiz vor rund 10 Jahren eingesetzt. Konzepte wie Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen mit Services und dergleichen sind bereits gelebte Realität und finden viel mediale Beachtung. Allerdings wohnt der grösste Teil der älteren Bevölkerung bis ins hohe Alter in einer eigenen Wohnung. Das ist der Wunsch der meisten Menschen. ‚Ageing in Place‘ ist schon heute ein ernstzunehmendes Thema.

Bestehende Immobilien anpassen

Viele ältere Personen wollen in erster Linie kostengünstige Wohnungen, sie wünschen ein optimales Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen. Konkret heisst das: Weniger Räume, weniger Fläche. Bereits 2013 berichtete die Neue Zürcher Zeitung über fehlende Wohnangebote für ältere Menschen in ländlichen Regionen des Kantons Zürich.

Ein Blick in die Statistiken bestätigt, dass Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern mit gu-



Kücheneinrichtungen mit Schubladengriffen wie im rechten Bild bergen die Gefahr, dass eine Schürze hängenbleibt, mit leicht vorstellbaren Folgen. Vorzuziehen sind daher Griffe wie im linken Bild.



Beim linken Bild musste nachträglich ein Rand hinzugefügt werden, da der Neigungswinkel zu gering war. Das Wasser suchte sich den Weg in den Wohnraum. Das rechte Bild zeigt eine optimale bauliche Umsetzung.



tem Ausbaustandard Mangelware sind. Personen über 64 Jahre wohnen oft in Wohnungen der Nachkriegs-Bauperiode zwischen 1946 und 1970. Weil sie über weniger Wohnfläche pro Zimmer verfügen und von eher schlechter Bausubstanz sind, kosten sie auch weniger. Die wenigsten dieser Wohnbauten sind allerdings altersgerecht, da sie häufig über keinen Lift verfügen und die Zugänge nicht schwellenfrei sind. Diese Wohnsituation ist überwiegend in den Agglomerationen anzutreffen, genau dort, wo künftig die demographische Alterung stark zunehmen wird! Angesichts der grossen Wahrscheinlichkeit, dass es nicht reichen wird, rechtzeitig genügend passende Wohnräume für eine älter werdende Bevölkerung bereitzustellen, sind bestehende Gebäude umzubauen und anzupassen. Das bauliche Potenzial ist riesig: Eine im Kanton Baselstadt durchgeführte Studie der Fachhochschule Nordwestschweiz zeigt, dass sich vor allem die Gebäude der Jahre 1960 bis 2000 mit geringer Eindringtiefe und damit einermassen kostengünstig fit machen lassen, was über 50% des gesamten Gebäudebestandes (ohne Einfamilienhäuser) ausmacht.

Hindernisfrei – Life Style für mich und für Dich

Barrierefreies Neu-Bauen ist ab einer gewissen Anzahl Wohnungen bereits heute gesetzlich vorgeschrieben. Allerdings sind Eigentümer und Architekten häufig noch zu wenig vertraut mit diesen neuen Herausforderungen. Zudem zeigt die Praxis, dass sich sowohl Planer wie auch Bauherrschaften mit den Anforderungen im Bereich des privaten Wohnungsbaus oft schwertun. Dabei müsste aus Investorensicht klar sein: Konsequenterweise hindernisfreies (Neu-)Bauen ermöglicht das potenzielle Erreichen einer möglichst grossen Zielgruppe, dazu gehören nebst älteren Menschen auch Familien mit Kinderwagen. Aus den obigen Erkenntnissen kann daher

gefolgert werden, dass auch Sanierungen im Bestand grundsätzlich hindernisfrei zu gestalten sind. Allerdings bedingen Sanierungsarbeiten besonderes Augenmass und Kompromissbereitschaft der beteiligten Akteure, da sich oft aufgrund baulicher Gegebenheiten und finanzieller Schranken nicht alle Hindernisse beseitigen lassen. Es geht aber auch gar nicht darum, die perfekte barrierefreie Wohnung zu realisieren, sondern ein Wohnumfeld zu schaffen, in welchem sich insbesondere auch ältere Personen sicher, komfortabel und autonom bewegen können. Erst wenn sich diese Erkenntnis in breiten Kreisen durchsetzt, kann der am häufigsten geäusserte Wunsch erfüllt werden: Ich kann zu Hause alt werden.

Jetzt fürs Alter planen!

Hier liegt der kreative Anknüpfungspunkt für Planerinnen und Planer: Das Entwerfen von attraktiven Konzepten fürs private Wohnen, welche die Bedürfnisse der Lebensphase nach der Familien- und Erwerbszeit abdeckt und gleichzeitig optimale Voraussetzungen für die sogenannte fragile Lebensphase bieten. Unterstützung kann die digitale Plattform MONA bieten, die sich zur Zeit in der Entwicklungsphase befindet. Wohneigentümer oder Mieter können bequem am PC oder mit dem Tablet in der Hand, ihren Wohnbereich analysieren und erfahren, welche baulichen Anpassungen Sinn machen, was an qualitativ guten Produkten erhältlich und mit welchen Kosten zu rechnen ist. Hinweise zu korrekter Installation sowie Kontaktangaben zu qualifizierten Installateuren und kompetenten Architekten runden das Angebot ab. Das Tool bietet besonders auch für Architekten, Innenarchitekten und Installateure wertvolle Informationen, die sich gewinnbringend im Planungsprozess einsetzen lassen. Ein Architekt, der eine Stockwerkeigentumswohnung für ein Ehepaar um die 50 Jahre saniert, zeigt sich als vorausschauender Profi, wenn er

bauliche Massnahmen im Hinblick auf die Wohnsituation im Alter bereits im Entwurf in die Überlegungen einbezieht. MONA wird die Ideen für den persönlich gewünschten Life Style liefern. Die ebenerdige Dusche ist längst Standard. Warum soll es nicht ein schicker Haltegriff sein, der gleichzeitig als Badetuchstange dient?



David Fässler ist Gründer und Geschäftsführer der FRED GmbH, der Fokus liegt auf Wohnen im Alter. Mit dem aktuellen Projekt MONA soll eine digitale Plattform realisiert werden, welche die relevanten Informationen zu Anpassungen von Wohnungen für Planer, Investoren und Nutzer rasch und zuverlässig verfügbar macht. Weitere Informationen finden Sie unter www.fredpartner.ch.