

Alterung der Bevölkerung:

Herausforderungen und Entwicklungschancen für Wohnungsbau und Siedlungsentwicklung

DARCH

Inhaltsangabe

- Intro
 - Liebgewonnene Konzeptionen von 'Alter' auf dem Prüfstand
 - Wohnungsbau als Spiegel von Gesellschaft und Baustein der Siedlungslandschaft
- Sozio-demographischer Wandel als Herausforderung für die Wohnbauindustrie **DARCH**
 - 'Geographie-Machen' und die machtvollen Konzeptionen der Investoren
 - 'aging-in-place' als Entwicklungsstrategie für den Wohnungsbau?
- Fazit

Aktualität des Themas *Raumentwicklung, Infrastruktur und Demographie:*

Mobile Senioren in überalterten Vorstädten

Demografie zwingt Gemeinden zur Anpassung der Infrastruktur

Die Massierung älterer Menschen in den Agglomerationen, deren Infrastruktur für Familien mit Kindern ausgelegt ist, stellt die Schweiz ebenso vor Probleme wie das veränderte Mobilitätsverhalten der Senioren oder deren Ansprüche an die Gestaltung des öffentlichen Raums.

DARCH

In: NZZ, 29.11.2007

ETH Wohnforum
Centre for Cultural Studies in Architecture

Joris E Van Wezemaal, Dr.sc.nat.

Aktualität des Themas *Raumentwicklung, Infrastruktur und Demographie:*

FHZ -> FACHHOCHSCHULE ZENTRALSCHWEIZ

HSW

HSW -> HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT LUZERN
IBR -> INSTITUT FÜR BETRIEBS- UND REGIONALÖKONOMIE

DARCH

Tagungsreihe Regionalökonomie und Regionalentwicklung:

Demografischer Wandel und seine Konsequenzen für die Raumentwicklung in der Schweiz

Freitag, 9. November 2007

Gesellschaftshaus, Süesswinkel 7, Luzern

ETH Wohnforum
Centre for Cultural Studies in Architecture

Joris E Van Wezemaal, Dr.sc.nat.

Forschungen zeigen auf:

Vorstellungen und Allgemeinplätze zum Alter(n) sind oft zu vereinfachend, überholt, 'falsch'/'perspektivisch'.

DARCH

Bspe:

- A-Städte
- Alt = gebrechlich

Forschungen zeigen auf:

Vorstellungen und Allgemeinplätze zum Alter(n) sind oft zu vereinfachend, überholt, 'falsch'/'perspektivisch'.

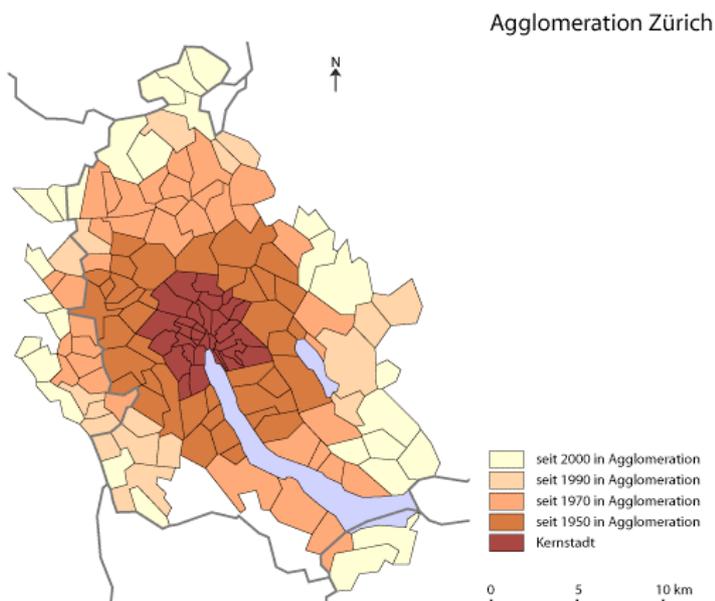
DARCH

Bspe:

- A-Städte
- Alt = gebrechlich

A-Stadt?

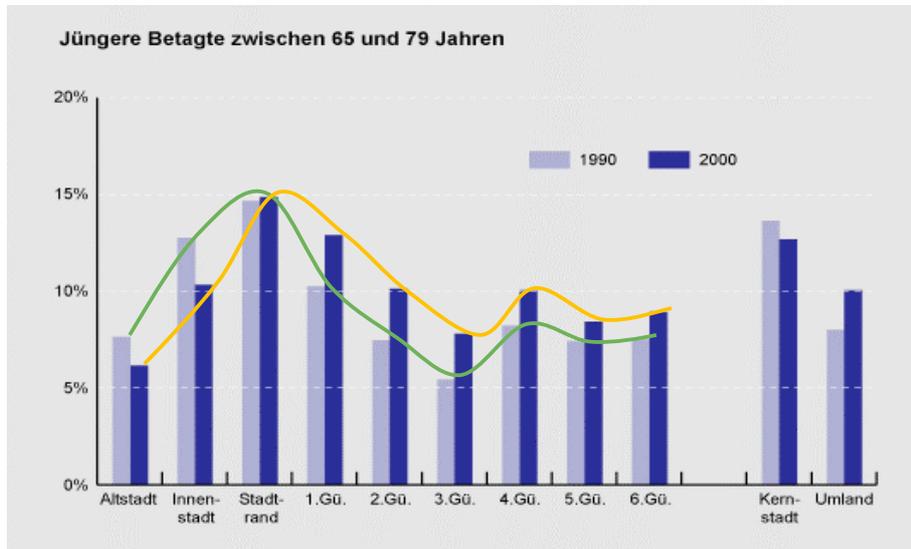
- Höchste Anteile Alter Menschen finden sich NICHT in Innenstadtquartieren, sondern am Stadtrand
- ‘Welle der Überalterung’ folgt mit 50-j Verspätung derjenigen der Suburbanisierung **DARCH**
- Über 50-j ziehen häufiger aus der Stadt ins Umland denn umgekehrt
- Das Vexierbild der A-Stadt wird (auch) in der Dimension ‘Alter’ modifiziert, überlagert, abgeschwächt



DARCH

Wohnlage jüngerer Betagter

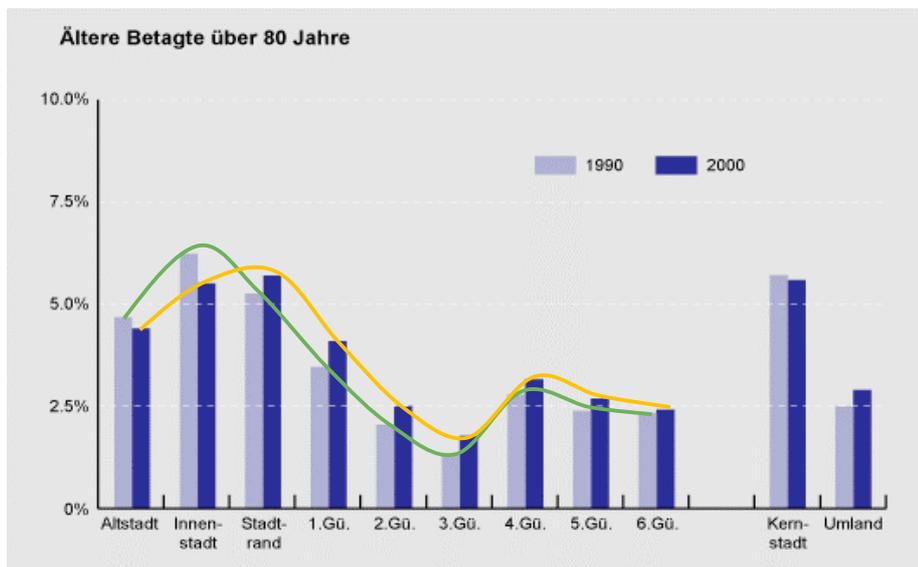
(Heye & Van Wezemael, 2007)



DARCH

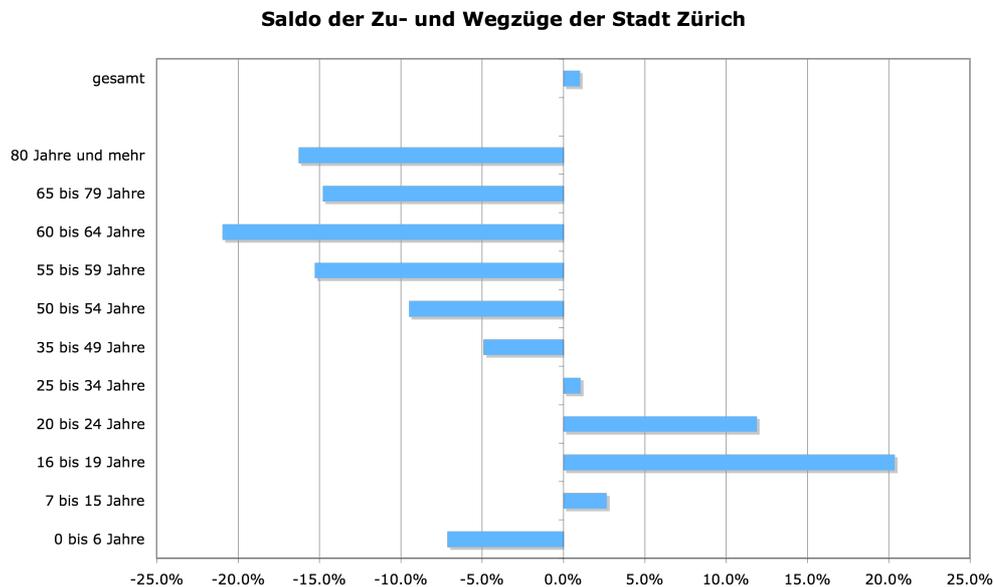
Wohnlage älterer Betagter

(Heye & Van Wezemael, 2007)



DARCH

Altersabhängige Umzugssaldi (1991 / 2002)



DARCH

ETH Wohnforum
Centre for Cultural Studies in Architecture | Joris E Van Wezemaal, Dr.sc.nat.

Forschungen zeigen auf:

Vorstellungen oft zu vereinfachend,
überholt, 'falsch', perspektivisch.

Bspe:

- A-Städte
- Alt = gebrechlich

DARCH

ETH Wohnforum
Centre for Cultural Studies in Architecture | Joris E Van Wezemaal, Dr.sc.nat.

‘Alt-und-gebrechlich’?

- Je älter, desto unterschiedlicher
- Äusserst heterogene Bevölkerungsgruppe
- Geteilte Lebenserfahrung: Historisch hohes Mass an Autonomie und Selbstbestimmtheit

DARCH

Wohnen: Spiegel der Gesellschaft
Eigentumsverhältnisse, Machtverhältnisse,
gebaute Lebensstile, Raum-Zeit Distanz

Wohnbauten: Bausteine der Siedlungsentwicklung

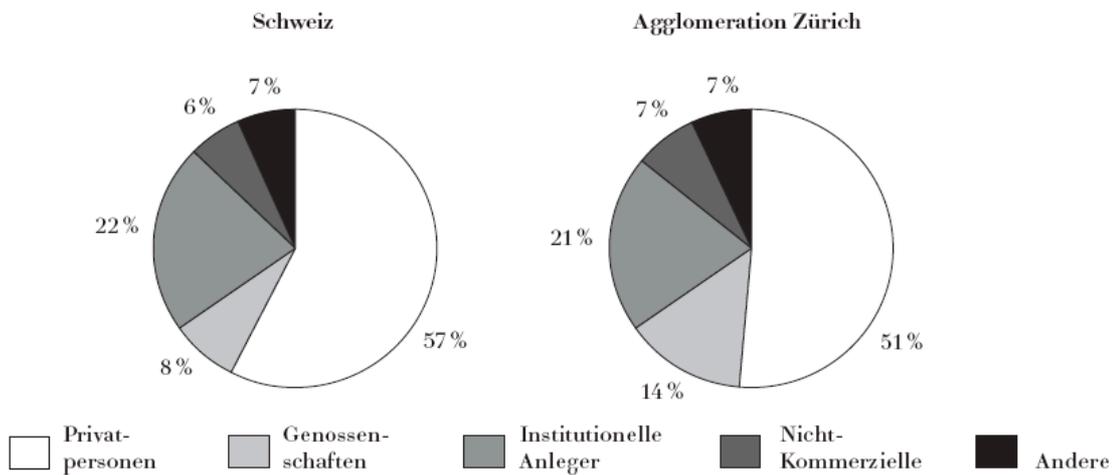
DARCH

Herausforderungen und
Entwicklungschancen für Wohnungsbau und
Siedlungsentwicklung:

⇒ Fokus auf Wohnungsbau

Marktwirtschaftliche Produktion von (Wohn-)Raum

- Wesentlichste Entscheidungsträger sind nicht Planer, Politiker, Gerontologen etc, sondern Investoren



These:

- Wir sollten uns ernsthaft mit den Konzeptionen befassen, die Entscheidungsträger in Wirtschaft und Gesellschaft vom Alter(n) haben. **DARCH**
- Dies erst öffnet den Blick auf Handlungsalternativen - auf eine gewandelte Reproduktion sozio-technischer Wirklichkeit.

Sozio-demographischer Wandel als Herausforderung für die Wohnbauindustrie

- Megatrend = eine mächtige, sich selbst schaffende gesellschaftliche Strömung, die in allen persönlichen und gesellschaftlichen Bereichen ausgeprägte Konsequenzen bewirkt

DARCH

- *ageing in place*: Bedürfnisbündel, das sich im Zusammenhang mit der Aufwertung des Autonomiewunsches ergibt (Chapman & Howe 2001; Houben 1997; Houben 2001).
Es beinhaltet notwendigerweise Kombinationen des Wohnraumangebots mit Dienstleistungen, welche die Autonomie unterstützen.

Sozio-demographischer Wandel als Herausforderung für die Wohnbauindustrie

- Da der grösste Teil der Wohnungen, in denen ältere Menschen in den kommenden Jahrzehnten wohnen werden, heute schon gebaut ist, sieht sich die Wohnungswirtschaft hinsichtlich der Bestandesentwicklung den größten Herausforderungen gegenüber.
(Van Wezemaal & Huber 2003)

DARCH

Betrachtung der Wohnraumversorgung älterer Menschen:

Multidimensionales Feld, welches von

- physischen Flüssen (Wohnbausubstanz, die physisch und konzeptionell altert),
- Populationsdynamiken (demographische Alterung und alters- **DARCH**reliertes Umzugsverhalten),
- gesellschaftlichen Veränderungen (gewandelte soziale Wohnbedürfnisse) und
- wirtschaftlichen Strategien (Definition von Möglichkeitsräumen und Selbstbilder von Wohnbauinvestoren)

aufgespannt wird.

Wohnungsmarklicher Ausgangspunkt der Überlegungen:

Diskrepanz zwischen

- statischem Bestandesangebot und
- dynamischer Nachfrageentwicklung **DARCH**

im wachsenden Segment der älteren Menschen.

Ageing Society stellt für die Anbieter von Wohnraum eine doppelte Herausforderung dar:

Mengenmäßige Herausforderungen: die «Alterswohnungen» der kommenden Jahrzehnte sind grösstenteils gebaut.

DARCH

Adäquanz bestehender Wohnbauten:
(⇒Autonomie) *Konzeptionelle Entwicklungen* im aktuellen Wohnungsbestand *und dessen Managements.*

Autonom oder betreut?

Die Frage, ob eine Person entweder autonom oder betreut wohne, verweist heute auf ein Kontinuum unterstützter Autonomie, dessen Eckpunkte volle Autonomie und betreutes Wohnen darstellen. Folglich ist *ageing in place* ein multidimensionales (Nachfrage-)Konzept, welches eine multidimensionale (Angebots-)Lösung erfordert.

DARCH

Wohnen und Alter

- Der soziale und der demographische Wandel bilden ein Amalgam: sie sind nur analytisch zu trennen (Van Wezemaal 2005, 201-207)
- Die Individualisierung in den westlichen Gesellschaften wird in einem altersbezogenen Bedürfnisbündel verdichtet, das als *ageing in place* betitelt wird (Chapman & Howe 2001, S.501; Reindl & Novak 1997, S.516).
- *Ageing in place* ist Ausdruck eines Autonomie-orientierten Lebensentwurfs, welcher die Auffassung von «gebrechlichen Alten», die sich vor allem durch das Fehlen von Kompetenzen und Fähigkeiten auszeichnen, in zunehmendem Maße als unangemessen zurückweist (Van Wezemaal 2006). Jede Generation definiert ihre (altersbezogenen) Lebensstile von neuem.

DARCH

Wohnen und Alter

- *Ageing in place* lässt sich in einer Außensicht definieren als das Erschaffen von Möglichkeiten, länger in der angestammten Umgebung zu verweilen: ein Umzug in eine Pflegeanstalt kann somit hinausgeschoben oder gar verhindert werden (Houben 2001, S. 651).
- Bei Wohnungserneuerungen gilt es im Auge zu behalten, dass sich die Wohnwünsche älterer Menschen nicht grundlegend von denjenigen jüngerer Menschen unterscheiden. Das «Alter» bildet eine zunehmend verwischte Variable im multidimensionalen Raum der Identitäten.

DARCH

Bestandesentwicklung ≠ bauen von «Alterswohnungen»

Vielmehr: wie können Wohnangebote auf Basis des baulichen Bestandes organisiert werden, damit sie Wohnleistungen (Schacht 1976, S.559) für eine breite Palette von Haushalten generieren?

Inhärenter Widerspruch bei ageing in place:

- Wunsch nach dem Verbleib in der angestammten Umgebung/Wohnung geht mit
- neu gewichteten Wohnbedürfnissen einher.

DARCH

Konfliktpotenzial kann durch die Bereitstellung von Serviceleistungen moderiert werden. Diese substituieren Fähigkeiten, die im Alter eingeschränkt werden können, und befriedigen neue oder neuerdings stärker gewichtete Wohnwünsche.

Ageing in place als (konzeptionelle) Herausforderung für Wohnungsanbieter

Ageing in place fordert die Investoren auch deshalb in besonderem Masse heraus, weil sie mit baulichen Mitteln alleine nicht zu befriedigen ist und somit das Selbstverständnis von Immobilienunternehmern als ausschließliche Anbieter von Infrastruktur in Frage stellt. (Van Wezemaal 2006)

DARCH

Die Realisierung eines autonomen Verbleibs in vertrauter Umgebung hängt also nicht nur von passendem Wohnungsdesign ab, sondern auch von der Verfügbarkeit sozialer und medizinischer Dienstleistungen.

Bestehende Dienstleistungen

- Spital- und heimexterne Pflegedienstleistungen können ein breites Angebot zur Autonomieunterstützung umfassen.
- In der Schweiz werden diese Dienstleistungen vor allem von der Spitex erbracht.

- Kerndienstleistungen (medizinische Beratung, kassenpflichtige Dienstleistungen, hauswirtschaftliche Unterstützung) werden von jeder Spitexstelle angeboten und stellen somit ein flächendeckendes Angebot dar.
- Zusätzliche Dienstleistungen (Mahlzeitendienst, Hilfsmittelverleih, Autofahrdienste, Sozialberatung, Ernährungsberatung etc) sind im Sinne eines Leistungsbeitrags im Konzept von *ageing in place* von besonderer Relevanz. Sie folgen einer zentralörtlichen Verteilung.

DARCH

Eingeschränktes Sehfeld bisheriger Forschung -

Gott gab den Ökonomen zwei Augen...

...eines für das *Angebot*, eines für die *Nachfrage*.
(Samuelson & Nordhaus 1998)

Aber: Analysen zu Bevölkerungsverteilung und Wohnstandortwahl:

⇒ beträchtliche Schiefelage zu Gunsten einer Nachfrageorientierung auf.

DARCH

Forschungsfragen:

- Welche Entwicklungspotenziale ergeben sich bei verschiedenen Anbietertypen hinsichtlich eines Wohnraumangebots für heutige Alte?
- Werden Produktinnovationen realisiert oder erwogen?
- Welche Konzeptionen liegen strategischem Handeln zugrunde? **DARCH**
- Welche räumliche Verteilung potenzieller Angebote ergibt sich?
- Inwiefern deckt sich dieses Angebotspotenzial mit dem Nachfragepotenzial (chorisch und konzeptionell)?

Vorgehen

- Akteurzentrierten Lösungsweg: Entwicklungspotenzial von *ageing in place* auf Basis von Investitionsstrategien verschiedener Vermieter. (Van Wezemaal 2004, 2005) **DARCH**
- Das Potenzial basiert auf jenen Akteuertypen, die bei einer Bestandesentwicklung hinsichtlich des Bedürfnisbündels von *ageing in place* einen manifesten (ökonomischen) Vorteil erhalten und auch realisieren können.

Zur Bedeutung der sich wandelnden Nachfrage in der Entscheidungsfindung der Investoren

Rekonstruktion der Schlüsselkonzeptionen:

DARCH

- Alter, Wohnen
- Demographische Alterung

Fazit der Analyse

- Konzeptionen von Alter als auch von Wohnen der Multidimensionalität von ageing in place nicht entsprechen
- Alterung noch nicht als Megatrend verstanden
- einhergehende Beschränkung des Möglichkeitsraumes der Investoren limitiert den innovativen Umgang mit dem Megatrend der alternden Gesellschaft

DARCH

Code wirtschaftlicher Systeme

- Binärer Kode von Profitabilität/Unprofitabilität grenzt Möglichkeitsraum wirtschaftlichen Handelns ein
- In einer liberalen marktwirtschaftlichen Ordnung **DARCH** werden nur dann passende Bedingungen für ageing in place bereitgestellt werden, wenn die relevanten Entscheidungsträger einen manifesten wirtschaftlichen Nutzen darin entdecken

Entwicklungspotenzial

- Teilsubstitution von fixen durch variable Kosten (höhere Kapitalproduktivität)
- Systematische Nutzung spezifischer Kapazitäten **DARCH**
- Voraussetzung: alternative Konzeption von Schlüsselbegriffen: profitabel für bestimmte Investorentypen

Entwicklungspotenzial

- Teilsubstitution von fixen durch variable Kosten (höhere Kapitalproduktivität)
- Systematische Nutzung spezifischer Kapazitäten **DARCH**
- **Voraussetzung: alternative Konzeption von Schlüsselbegriffen:** profitabel für bestimmte Investorentypen

Akteurtypen mit Entwicklungspotenzial

- (grössere) Genossenschaften
- Institutionelle Investoren **DARCH**

Genossenschaften

- Alleinstellungsmerkmal: Bereitschaft, Probleme mit organisatorischen Lösungen anzugehen, sowie Erfahrung darin
- strategisches Denken
- genügende Humanressourcen und finanzielle Mittel

DARCH

Institutionelle Investoren

- Imageorientierung
- Geldanlagen mit Altersbezug
- Zielkongruenz von Klientel
- Substitution fixer Kosten / Relativierung individueller Lösungen

DARCH

Blueprint des Lösungsbeitrags

- Effektive Steigerung der Attraktivität des Angebots im wachsenden Marktsegment der 'Alten'
- Gezielte Joint Ventures mit privaten und öffentlichen Dienstleistungsanbietern
- Einstreuung von adäquatem Wohnungsangebot für die heutigen Alten in *gut durchmischte Siedlungen* (Vermeidung unerwünschter „Altenghettos“)
- Reduktion der Risiken unter Bedingungen der Unsicherheit von langfristigen Infrastrukturinvestitionen: Substitution von fixen durch variable Kosten
- Übereinstimmung des Lebensentwurfes ageing in place (Nachfrage) und der Geschäftsziele der Akteure (Angebot)

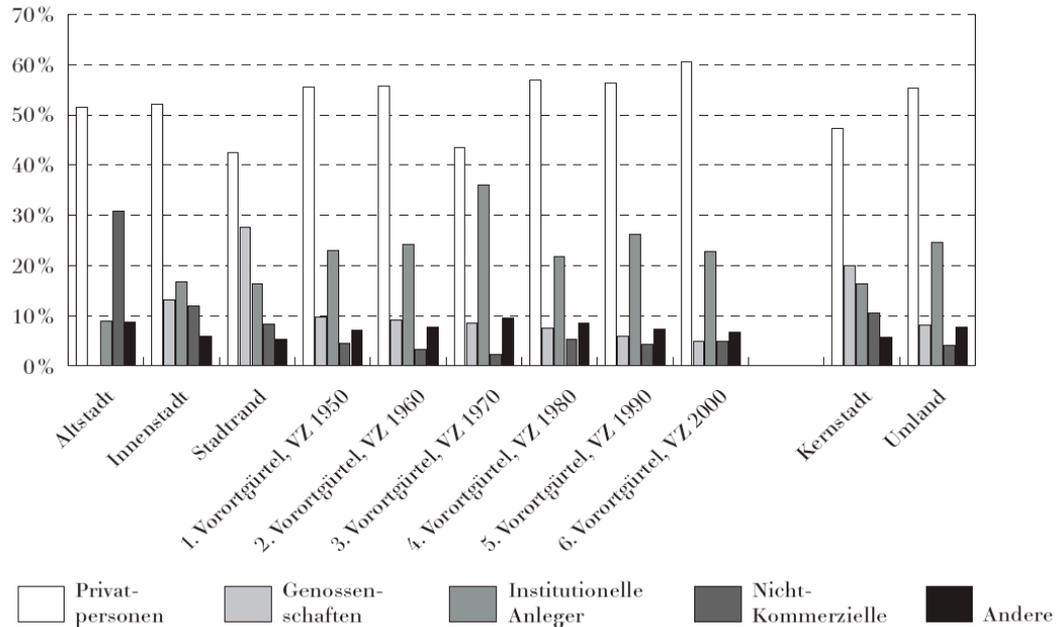
DARCH

Geographie-machen und räumliche Strukturen & Dynamiken

- Investitionsstrategien beinhalten räumliche Handlungskomponenten (Regionalisierungsweisen) auf strategischer und operativer Ebene.
- Auf Basis der Strategie-Analysen (einzelbetriebliche Perspektive) kann durch räumliche Aggregation auf eine regionale Perspektive gewechselt werden. Als Ergebnis zeigt sich eine Eigentumsverteilung, die sich hinsichtlich Standorteigenschaften und also auch Standorttypen charakterisieren lässt. (vgl. Van Wezemaal 2004, S.468; Van Wezemaal 2005, S.169)

DARCH

Mietwohnungen nach Eigentümertyp in der Agglomeration Zürich



DARCH

Fazit

- Das Gut 'Wohnen' wird multidimensional, das Bild von Backstein-und-Mörtel weist lediglich auf die physischen Aspekte hin, die im Sinne von Wohnleistungen durch persönliche und soziale Dienstleistungen zu ergänzen sind.
- Das Potenzial für eine wirtschaftliche Lösung besteht. Allerdings ist eine Neu-Konzeption der Möglichkeitsräume Voraussetzung für deren Realisierung.
- Die Standorte des relevanten Wohnungsparks und die demographische Entwicklung (in situ und migrativ) entsprechen sich weitgehend.

DARCH

⇒ Die Konzeptionen von Entscheidungsträger in der Wohnbauwirtschaft definieren heute wie morgen massgeblich deren Handlungsalternativen.

⇒ Eine gewandelte Reproduktion sozio-technischer Wirklichkeit ergibt sich dann, wenn Diskurse so kombiniert werden, dass die relevanten Entscheidungsträger einen manifesten (wirtschaftlichen) Nutzen darin entdecken.

DARCH

⇒ Die Transformation akademischer Forschung in die Alltagskonzeptionen von Entscheidungsträgern ist in Bezug auf Phänomene mit graduellem Wandel (wie die Demographie) von grosser Bedeutung.

Danke für die Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Joris Van Wezemaal, ETH Wohnforum

DARCH

vanwezemaal@arch.ethz.ch

Literaturauswahl:

- Van Wezemaal, J. E.; Gilroy, R. (2007): The significance of democratic change in the Swiss approach to private rented housing – A potential for ageing in place? *Housing Studies*, 22(4), S. 619–636.
- Heye, C; Van Wezemaal, J. E. (2007): Herausforderungen des sozio-ökonomischen Wandels für die Wohnbau-Industrie. *diSP* 169/2, 41-55.
- Van Wezemaal, J. E. (2006): Wohnbauerneuerung unter den Bedingungen des demographischen Wandels. Eine lösungsorientierte **DARCH** Analyse am Beispiel der Schweiz. *Berichte zur Deutschen Landeskunde*, 80/3.
- Van Wezemaal, J. E. (2005): Investieren im Bestand. Eine handlungstheoretische Analyse der Erhaltsund Entwicklungsstrategien von Wohnbau-Investoren in der Schweiz. St. Gallen.
- Van Wezemaal, J. E. (2004): Dynamisierung einer binnenorientierten Branche: Die Schweizer Wohnimmobilienwirtschaft im Umbruch. *Geographische Zeitschrift*, 92(1/2), S. 59–75.