

Wirtschaftsforum Binningen 2016 - Aging und Wohnen

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident
Sehr geehrte Anwesende

Das Thema „Aging“ – also die älter werdende Gesellschaft – ist eine grosse Herausforderung für Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Deshalb hat metrobasel vor etwa zwei Jahren beschlossen, drei Studien dazu zu erarbeiten. Nämlich zu Aging- Raum und Wohnen, zu Aging und Betreuung und zur Aging Workforce. Heute darf ich Ihnen kurz die Studie zu Aging – Raum und Wohnen vorstellen. Untersucht haben wir darin, wie die Region Nordwestschweiz hinsichtlich Wohnen und Infrastrukturen auf eine älter werdende Gesellschaft aufgestellt ist. Aus Zeitgründen werde ich in meinen Ausführungen nur auf einige der untersuchten Thesen eingehen.

→ *Jährliche Zunahme seit 2010*

Bis 2035 wird in den meisten Kantonen ein Viertel der Bevölkerung über 65 Jahre alt sein. Die Bevölkerung der städtischen Kantone mit grossen Zentren altert weniger stark, da dort bereits ein höherer Anteil an älteren Menschen lebt. Die Bevölkerung ist seit 2010 in allen Teilen der Region jährlich gealtert. In den kommenden Jahren gehen zudem die Babyboomer in Rente, dann wird sich die Alterung der Bevölkerung vor allem in den Agglomerations- und Pendlergemeinden noch akzentuieren.

→ *Altersstruktur Binningen*

Sie sehen hier die Altersstrukturen im Vergleich zum Kanton Basel-Landschaft, zu Basel-Stadt und zu Binningen.

Der Anteil der über 65-jährigen betrug per 2015 im Kt. **BS 20 %**, in **BL 21 %** in Binningen bereits **24 %**. Im Gegensatz zu BS gehen die Prognosen davon aus, dass im Kt. BL und in Binningen der Anteil der älteren Menschen noch stark zunehmen wird.

Sehen wir uns nun an, WIE Menschen im Alter wohnen wollen:

→ **Wohnaspekte und Bedeutung im Alter**

Die NZZ und die Age-Stiftung haben dazu eine breit angelegte Umfrage gemacht. Beispielsweise wurde befragt, was den älteren Menschen an ihrer Wohnung wichtig ist. Die Altersgruppen zwischen 65 – 79 und der über 80-Jährigen unterscheiden sich nicht allzu stark:

- Die Wohnung im Alter soll ruhig, kostengünstig und in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten sein. Auch der Wunsch nach der Nähe zu Angehörigen und hindernisfreien Wohnungen ist gross. Nicht sehr erwünscht ist jedoch das Wohnen mit ebenfalls älteren Menschen, also Alters- und Pflegeheime.

→ **Soziale Aspekte 1**

- Personen bis etwa 65 Jahre wünschen sich eher ein Einfamilienhaus, Personen über 80 eher eine Wohnung. Wer bereits im Wohneigentum gelebt hat, zieht eher eine Eigentumswohnung vor, als bisherige Mieter.

Bezüglich der sozialen Aspekte geht aus der Befragung klar hervor, dass die Altersgruppe 60+ mit verschiedenen Generationen durchmischt selbständig wohnen wollen und nicht in Alterswohngemeinschaften. Wenn die älteren Menschen ins Pflegealter kommen, relativiert sich dieser Wunsch natürlich. Aber auch dann möchten die meisten lieber in einer Wohnung wohnen, welche an einem Altersheim angeschlossen ist, und nicht in einer Alterswohnung oder in einem Alters- und Pflegeheim (zus. 54 %)

→ **Soziale Aspekte 2**

Natürlich hat auch das verfügbare Einkommen einen Einfluss auf die Wünsche bezüglich Wohnen im Alter. Mit zunehmendem Haushaltseinkommen steigt auch der Wunsch NICHT in einem Haus mit nur älteren Menschen zu wohnen. Beim Generationen-Wohnen nimmt der Wunsch zwar leicht ab – das eigene Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung wird vorgezogen –, aber mehr als die Hälfte will Generationen durchmischt wohnen.

→ **Wohnmodelle**

Sie sehen bei diesen Ergebnissen:

- Nur ein kleiner Teil will in einer Seniorenresidenz leben

- in einer Alterswohnung auch nur, wenn es unbedingt sein muss
- das Alters- und Pflegeheim ist nicht sehr beliebt, aber wenn es sein muss, würden die Hälfte diese Form von Wohnen mit Betreuungs- und Pflegeangebot wählen.

→ **Altersgerecht**

Das sind ein paar Erkenntnisse aus der Befragung der NZZ und der Age-Stiftung.

Was sind weitere Kriterien für „altersgerechtes Wohnen“?

- Sicherlich spielt gerade im Alter das Wohnumfeld eine sehr wichtige Rolle. Dort hat man über Jahre sein Beziehungsnetz aufgebaut, Nachbarn helfen bei Bedarf, man kennt sich, man redet miteinander.
- Die Wohnung oder das Haus muss natürlich im Alter auch bezahlbar sein. Mit den heutigen Hypothekarzinsen wäre dies kein grosses Problem. Für viele: WÄRE! Die Finma hat jedoch für Rentner Regulierungen erlassen, welche manche zwingen, nach vielen Jahren ihr Eigenheim zu verkaufen und in eine kleinere aber teurere Wohnung zu ziehen.

Viele Banken erteilen nur noch Hypotheken, wenn die Hypothek, berechnet mit einem hypothetische Zinssatz von 5 % nicht mehr als 1/3 des Haushaltseinkommens ausmacht. Wer erhält da noch eine Hypothek?

- Und natürlich eine Wohnung und die Wohnumgebung sollten hindernisfrei sein
- Auch die Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle, zu Einkaufsmöglichkeiten und zu Dienstleistungen ist wichtig.

Wie sehr entsprechen nun die geäusserten Wünsche und die Bedürfnisse hinsichtlich „Wohnen“ der Realität in unserer Region? Wie ist unsere Region auf eine älter werdende Gesellschaft aufgestellt respektive wo gibt es Handlungsbedarf?

metrobasel ist mit Experten aus Wissenschaft, Verwaltung und Wirtschaft – insbesondere auch Architekten und Investoren – in Workshops Fragen dazu nachgegangen und hat diese in 12 Thesen zum Wohnen im Alter untersucht.

→ **Die 12 Thesen befassen sich mit**

- der altersgerechten Lage
- den Infrastrukturen und Erschliessungssituation der Häuser
- Anreizen zur Förderung der Wohnmobilität

- der unmittelbaren Wohnumgebung, also rund um das Gebäude
- dem Wohnumfeld auf Quartiers- oder Dorf-Ebene
- dem Stadt – Agglo – Landvergleich
- der Generationen-Durchmischung in Überbauungen
- der Verfügbarkeit von kleineren und auch bezahlbaren Wohnungen
- Und dem Gebäudebestand. Das heisst, wie altersgerecht die bestehenden Gebäude sind und wie der Bestand an älteren, nicht renovierten Gebäuden überhaupt weitgehend hindernisfrei gemacht werden kann.

Für die Analyse zu den Thesen sind wir von verschiedenen Seiten vorgegangen:

- Die FHNW hat einerseits sämtliche 115'000 Wohngebäude der Nordwestschweiz typologisiert. Sie hat auch
- die Lage der Gebäude aufgenommen und wie sie erschlossen und versorgt sind, z.B. mit ÖV und Einkaufsmöglichkeiten.
- Sie hat auch das Alter der Gebäude aufgenommen, da dadurch grossenteils abgeleitet werden kann, ob hindernisfrei gebaut worden sind.
- Aufgenommen wurde auch die Grösse der Gebäude: EFH / MFH, die Anzahl der Zimmer pro Wohneinheit

Den zweiten Teil der Analyse konnten wir mit den Daten von Wüest & Partner und der Statistischen Ämter machen.

Die ganze Studie vorzustellen – dafür fehlt heute Abend die Zeit. Deshalb werde ich mich auf diejenigen Thesen respektive Erkenntnisse beschränken, welche für Binningen von Bedeutung sind: beispielsweise die Eigentumsverhältnisse, die Gebäudestruktur, die Bestandsentwicklung und die Wohnmobilität.

→ Zu den Eigentumsverhältnisse

42 % der über 65-Jährigen in unserer Region wohnen in einem EFH. Bei den über 80-Jährigen sind es immer noch 35 %. Das ist ein hoher Prozentsatz. Damit diese Menschen möglichst lange selbstständig in ihren vier Wänden leben können sind sie auf Hindernisfreiheit angewiesen, auf ein altersgerechtes Wohnumfeld und auf bezahlbaren Wohnraum.

Wie sie auf der Grafik sehen gibt es in unserer Region und vor allem auch im Kanton Basel-Landschaft und Binningen einen hohen Anteil an EFH-Besitzer im Vergleich

zur gesamten Schweiz. Das würde ja keine so grosse Rolle spielen, wenn es auch genügend kleinere, hindernisfreie Wohnungen in der Umgebung gäbe. Dann könnten Ältere umziehen und die grosse Wohnfläche für Familien freigeben, falls diese die dann überhaupt bezahlen können. Nur, es gibt gar nicht genügend altersgerechten Wohnraum, wo Ältere hinziehen könnten. Sehen wir uns nämlich die Gebäudestruktur an, so sehen wir

→ **Zur Gebäudestruktur**

In Binningen sind 45 % der Häuser EFH, das ist fast die Hälfte! In der Stadt beträgt der Anteil an Wohnungen etwa 92 %, zu 8,3 % EFH. Daraus kann geschlossen werden, dass es in Binningen absolut nicht genügend kleinere Wohnungen für ältere Menschen gibt. Die wenigsten EFH sind hindernisfrei und somit altersgerecht. Zudem liegen sie vielfach nicht in Gehdistanz zur Nahversorgung. Das heisst, man wäre im Alter auf ein Auto angewiesen, wenn man nicht sehr gut zu Fuss ist.

→ **Verteilung Altersgruppen**

Die Hälfte der über 65-Jährigen in unserer Region lebt in Häusern, welche in den Jahren 1961 – 1980 erbaut worden sind. Diese Häuser sind meist nicht hindernisfrei und auch noch nicht saniert respektive umgebaut worden, falls dies überhaupt möglich ist. Hindernisfrei gebaut wird vorwiegend erst ab 2006. Und sie sehen hier, dass es aus dieser Bauperiode wesentlich weniger Gebäude gibt.

- Mit der aktuellen Quote an Neubauten können wir nie und nimmer in der erforderlichen Zeit die benötigte Anzahl an altersgerechtem Wohnraum bauen. Wir müssen somit der Bestandspflege, also der Renovation von bestehenden Gebäuden die höchste Aufmerksamkeit widmen.

→ **Wohnmobilität**

Das Haus wird im Alter zu gross, die Pflege des Gartens wird beschwerlich. Das Ziel müsste doch deshalb sein, dass Ältere Menschen dann umziehen, wenn sie noch rüstig sind und ihnen noch Zeit bleibt, sich in einem neuen Wohnumfeld einzuleben. Mit einem Umzug würden die EFH für Familien frei, welche mehr Wohnraum benötigen als ein bis zwei Personen.

Mit einem Umzug könnte man näher an den ÖV sowie Einkaufs-, Kultur- und medizinische Angebote ziehen.

NUR: Es gibt nicht genügend hindernisfreien, bezahlbaren, zentral gelegenen Wohnraum. Oder begünstigt durch unser Mietrecht wohnen Personen in diesen Wohnungen, welche nicht auf diesen Wohnraum angewiesen wären. Zum Beispiel in Genossenschaften oder renovierten Altbauten mit Lift.

→ ***Ich komme zum Schluss:***

- Nicht nur die altersgerechte Wohnung und Wohnumgebung sind wichtig. Fast noch wichtiger ist das Wohnumfeld als Netzwerk.
- Anpassungen am Gebäude sind jedoch vielfach entscheidend, dass betagte Menschen in ihrer Wohnung oder Haus bleiben können.
- Die Sanierung des Gebäudebestands bildet somit die grösste Herausforderung. Dieser stehen leider aber nur allzu oft irgendwelche Bauvorschriften und Regulierungen im Wege. Oder es ist steuerlich zu wenig attraktiv.
- Eine andere Möglichkeit wäre, bei grossen EFH den Bau von hindernisfreien Einliegerwohnungen zu fördern? Damit könnte die benutzte Wohnfläche verkleinert respektive aufgeteilt werden, das Generationenwohnen würde gefördert, und es würde erst noch hindernisfreier, bezahlbarer Raum für Ältere geschaffen. Dafür müssten allerdings Ausnutzungsziffern und Zonenpläne angepasst werden und eben Anreize geschaffen werden.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.