



Umsetzung Altersleitbild Münchenbuchsee

Wohnen und Leben in Münchenbuchsee

Bericht zur Bedürfnisabfrage im Bereich Wohnen



Verfasst im Auftrag des Seniorenvereins Münchenbuchsee, Ressort Wohnen

Christa Schönenberger
Projektleiterin GWA / Soziokulturelle Animatorin FH
Telefon 062 916 80 90
christa.schoenenberger@be.prosenectute.ch

Oktober 2019

Wohnen und Leben in Münchenbuchsee

Bericht zur Bedürfnisanalyse im Bereich Wohnen

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
1.1 Worum geht's?	3
1.2 Die Gemeinde Münchenbuchsee: Lage und Bevölkerung	3
1.3 Demografische Herausforderungen	4
1.4 Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf	4
1.5 Klärung der zentralen Begriffe	5
2. Ziel und Methode der Befragung	5
2.1 Das Ziel	5
2.2 Das methodische Vorgehen	5
2.3 Soziale Gruppen	5
2.4. Der Fokus liegt auf bedürfnis- und bedarfsgerechten Massnahmen	6
2.5 Wohnungsausstattung, Wohnformen und (Unterstützungs-) Angebote	6
3. Ergebnisse im Hinblick auf die aktuelle Lage	6
3.1 Mitwirkung und soziale Gruppen	6
3.2 Wohnformen, Grösse und Preis, Angebot und Nachfrage	8
3.3 Dienstleistungen, Rahmenbedingungen und Strukturen	11
3.4 Weitere zentrale Faktoren und Einflüsse auf das Wohnen	13
4. Fazit und Empfehlungen	14
4.1 Mitwirkung und soziale Gruppen	14
4.2 Wohnformen, Grösse und Preis, Angebot und Nachfrage	15
4.3 Dienstleistungen, Rahmenbedingungen und Strukturen	15
4.4 Weitere zentrale Faktoren und Einflüsse auf das Wohnen	16
5. Gesamtbeurteilung aus Sicht des Seniorenvereins	16
5.1 Allgemeine Beurteilung	16
5.2 Beurteilung der Umfrageergebnisse	16
5.3 Erkenntnisse der Bedürfnisabklärung betreffend hindernisfreiem, altersgerechtem und zahlbarem Wohnraum	17
6. Quellen	18
7. Beispiele und Ideen	19
8. Auswertung	21

1. Ausgangslage

1.1 Worum geht's?

Der vorliegende Bericht präsentiert die Erkenntnisse der Bedürfnisabklärung betreffend hinderisfreiem, altersgerechtem und zahlbarem Wohnraum. Die Analyse erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Seniorenverein, dem Gemeinderat und der Verwaltung von Münchenbuchsee. Ein Fragebogen wurde erarbeitet und an die Bevölkerung ab dem 60. Lebensjahr verschickt. Das Prinzip der Partizipation und Nachhaltigkeit stand im Zentrum. Aus den Erkenntnissen der Befragung sollen Massnahmen definiert werden, die nicht nur den älteren Menschen entsprechen, sondern ebenso für Menschen mit körperlichen, psychischen, finanziellen oder sozialen Einschränkungen, unabhängig von Alter, Geschlecht und Herkunft, umgesetzt werden können. Im Auftrag des Seniorenvereins Münchenbuchsee begleitete Christa Schönenberger die Projektgruppe und verfasste den vorliegenden Bericht. Zu der Projektgruppe gehörten: Michael Hohn, Claudia Kammermann, Jürg Bartlome, Hansjürg Spycher (Seniorenverein), Katja Furrer (Gemeindeverwaltung) und Christa Schönenberger, Beatrice Meyer (Pro Senectute GWA Kanton Bern). Im Hintergrund erhielten wir Unterstützung durch Mitarbeitende der Bauabteilung. Das Altersleitbild, das Gemeindeleitbild und Fachliteratur rund ums Thema Wohnen sowie die Aussagen der Befragten dienten als Grundlagen für den Bericht. Der Leistungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Seniorenverein Münchenbuchsee zeigt die Absicht, das Altersleitbild gemeinsam mit den Betroffenen, den Organisationen und Anbietern aus unterschiedlichen Bereichen umzusetzen. Der Stand der Arbeiten wird alle vier Jahre überprüft.

1.2 Die Gemeinde Münchenbuchsee: Lage und Bevölkerung

Die Gemeinde Münchenbuchsee zählt 10'069 Einwohner/-innen (Stand 31.08.2018) und umfasst eine Gesamtfläche von 880 Hektaren. Davon sind 220 Hektaren Wald und 345 Hektaren Landwirtschaftszone. Münchenbuchsee gehört dem Verwaltungskreis Bern-Mittelland an. Die Gemeinde strebt eine massvolle Siedlungsentwicklung an und will den heutigen vielfältigen naturnahen Lebens- und Erholungsraum für künftige Generationen erhalten. Wie die folgende Darstellung zeigt, wird die Zahl der älteren Bevölkerung steigen. Die kulturelle Vielfalt wird zunehmen (siehe 35+/45+). Es ist deshalb wichtig, frühzeitig die Bedürfnisse der verschiedenen sozialen Gruppen zu erfassen.

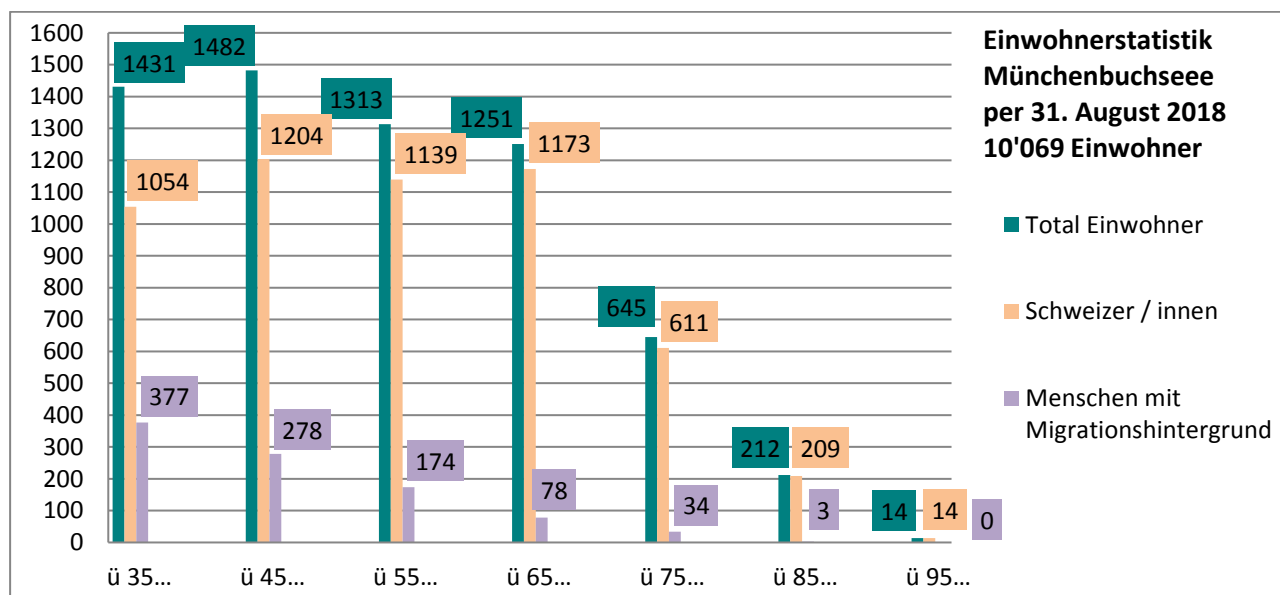


Abbildung: Eigene Darstellung gemäss den Zahlen der Gemeinde Münchenbuchsee

1.3 Demografische Herausforderungen

Wie dem Altersleitbild Münchenbuchsee (ALB 2016) zu entnehmen ist, sind 25% der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde älter als 65 Jahre. Als übergeordnete Wirkungsziele wurden die Integration, Partizipation und Prävention definiert. Seniorinnen und Senioren sollen im politischen und gesellschaftlichen Bewusstsein der Gemeinde Münchenbuchsee den ihnen gebührenden Platz einnehmen. In der Orts- und Angebotsplanung soll auf ihre Bedürfnisse in den Bereichen Wohnen, Beratung, Mobilität und Teilnahme am gesellschaftlichen Leben eingegangen werden. Regina Gilgen Thétaz und Marco Kellenberger (2018) vom Bundesamt für Raumentwicklung weisen in den «Trends und Herausforderungen» darauf hin, dass es neue Ansätze braucht, um auf die gesellschaftlichen und demografischen Wandlungsprozesse einzugehen. Von der normativen hin zu einer kooperativen Planungskultur, die alle betroffenen Akteurinnen und Akteure gleichermaßen einbezieht und den räumlichen und sozialen Zusammenhalt neu verhandelt. Zudem stossen Massnahmen, die sich in bestehende Strukturen der Quartiere und Gemeinde einfügen lassen, bei der Bevölkerung und den Beteiligten auf eine grössere Zustimmung als vorgefasste Pläne von Fachleuten (S.19). Zwar lebt eine Mehrheit von Seniorinnen und Senioren in finanziell guten bis sehr guten Verhältnissen, doch Teile der älteren Bevölkerung leben erheblich unter dem Durchschnitt. Vor allem alleinstehende Frauen, die ausländische Bevölkerung, Personen mit geringer Schulbildung, Mieterschaft und Personen, die ihr Haupteinkommen aus der 1. Säule beziehen, sind betroffen (S.26). Der vorliegende Bericht geht auf diese Herausforderungen ein und berücksichtigt die Komponenten soziale Inklusion, Sozialkapital und soziale Kohäsion. Massnahmen sollen die Lebensqualität der Bevölkerung von Münchenbuchsee erhalten und fördern, zusammen mit der sozialen Integration und dem sozialen Zusammenhalt.

1.4 Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf

Die demografische Alterung führt zu neuen Bedürfnissen. Diese wirken sich auf die Lebensformen der älteren Menschen und das Verhältnis zwischen den Generationen aus. Kollektive oder multilokale Wohnformen erhalten gemäss Gilgen Thétaz und Kellenberger Auftrieb (2018, S.18). Derzeit findet diese Bevölkerungsgruppe nur schwer passende Angebote. Hohe Wohnkosten werden in Kauf genommen und haben Einschränkungen zur Folge (ARE und BWO, 2018, S.5). Mit einem geeigneten und zahlbaren Wohnangebot und einem passenden Wohnumfeld wird die Lebensqualität der wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungsgruppen gefördert. Das Ziel der Gemeinde Münchenbuchsee, ein vielfältiges und zahlbares Wohn- und Dienstleistungsangebot zu schaffen, ist deshalb ein wichtiger Schritt auf dem richtigen Weg. Menschen mit Einschränkungen sollen im Rahmen ihrer persönlichen Möglichkeiten eine geeignete Wohn- und Lebensform zur Auswahl haben. Dabei muss sozialräumlich gedacht und gehandelt werden. Der Sozialraum und der Bewegungsradius verkleinern sich mit dem Alter(n) und mit dem Umfang und der Vielfalt an körperlichen, psychischen, kognitiven oder finanziellen Einschränkungen. Menschen mit Einschränkungen erhalten oft wenig Unterstützung, weil sie über wenig Geld, Bildung oder soziale Kontakte verfügen. Die Angebote sind entweder zu teuer, zu kompliziert oder entsprechen nicht ihrem Habitus oder sie haben kein soziales Netz, das sie auffängt oder ihnen die nötigen Informationen gibt. Betroffene sind ältere Menschen, Kinder, alleinerziehende, alleinstehende und verwitwete Frauen und Männer aus allen Altersgruppen. Ohne geeignete Wohnung und passendem Wohnumfeld, sozialen Kontakten und leicht zugänglichen «(Hilfs-)Angeboten» in unmittelbarer Nähe drohen Einsamkeit oder Isolation. Es zeigt sich, dass Wohnen, Sicherheit und Mobilität eng miteinander verbunden sind und als Ganzes betrachtet werden müssen. Ein vielfältiges Wohn- und Dienstleistungsangebot für die Bevölkerung von Münchenbuchsee ist das fokussierte Ziel der Befragungen in den erwähnten Themenfeldern. Massnahmen sind gefragt, die der Bevölkerung ermöglichen in ihrer vertrauten, von ihnen gewählten Umgebung zu bleiben bis zu ihrem Tod. Den heutigen und zukünftigen Generationen entsprechen vielfältige innovative Wohnformen. Die Aussage «Zuhause ist dort, wo nicht nur der Schlüssel passt» verdeutlicht, dass es mehr braucht als gebauten Wohnraum. Die sozialräumliche Gestaltung beeinflusst das subjektive Wohlbefinden der Menschen. Einschränkungen und Verluste werden als weniger gravierend wahrgenommen, wenn auf die Bedürfnisse und Ressourcen der Betroffenen eingegangen wird. So kann der Zugang zu gesellschaftlichem Leben und Lebensqualität gewährleistet werden. Wird der private, halböffentliche und öffentliche Raum gut miteinander verbunden, werden Ressourcen gebündelt. Gefässe und Strukturen sind nötig, um die sozialräumliche Entwicklung gemeinsam und kooperativ zu gestalten, was sich positiv auf die Gesamtentwicklung von Münchenbuchsee auswirkt.

2.4. Der Fokus liegt auf bedürfnis- und bedarfsgerechten Massnahmen

Es ging nicht nur darum, die Bedürfnisse rund um das Thema Wohnen zu erfassen, sondern auch einen Eindruck über die Lebenswelten der älteren Bevölkerung zu erhalten. Wie wohnen und leben sie? Was ist für ihre Lebensqualität förderlich oder hinderlich? Heute und in Zukunft? Die folgenden Ergebnisse geben einen Eindruck darüber, welche Richtung eingeschlagen werden sollte, um die Visionen der beiden Leitbilder von Münchenbuchsee zu verwirklichen. Ein vermehrt kooperatives Handeln ist wichtig, was sich in den Empfehlungen widerspiegelt. Passende Lösungen müssen themenspezifisch erarbeitet werden. Der Bericht kann helfen, passende Rahmenbedingungen und Settings zu schaffen.

2.5 Wohnungsausstattung, Wohnformen und (Unterstützungs-) Angebote

Es gibt keine einheitlichen Bezeichnungen, welche die Wohnformen und die Wohnungsausstattung betreffen. Die Anforderungen an Wohnbauten in der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» sind für altersgerechte Wohnbauten nicht hinreichend formuliert, bei denen folgende Aspekte berücksichtigt werden sollten (vgl. hindernisfreie Architektur):

- Psychologische Aspekte
(Selbstbestimmung bei der Alltagsgestaltung und der Wohnungswahl)
- Soziologische Aspekte
(Generationendurchmischung, freie Besuchsmöglichkeit)
- Wohnungspolitische Aspekte
(bessere Verfügbarkeit passender Wohnungen bei Wohnungsmangel)
- Privatwirtschaftliche Aspekte
(umfassendes Spektrum möglicher Mieter oder Käufer für das Wohnhaus; Flexibilität für zukünftige Nachfrageentwicklungen)
- Volkswirtschaftliche Aspekte
(Unfallverhütung, verzögerter oder verminderter Pflegebedarf)

Eine bauliche Umwelt, in der ältere Menschen sich sicher fühlen und möglichst selbständig leben und am gesellschaftlichen Leben teilhaben können, setzt eine altersgerechte Konzeption voraus. Diese impliziert attraktivere Wohnungen mit hoher Flexibilität, die den Bedürfnissen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen entgegenkommen und auch volkswirtschaftlich ein Gewinn sind.

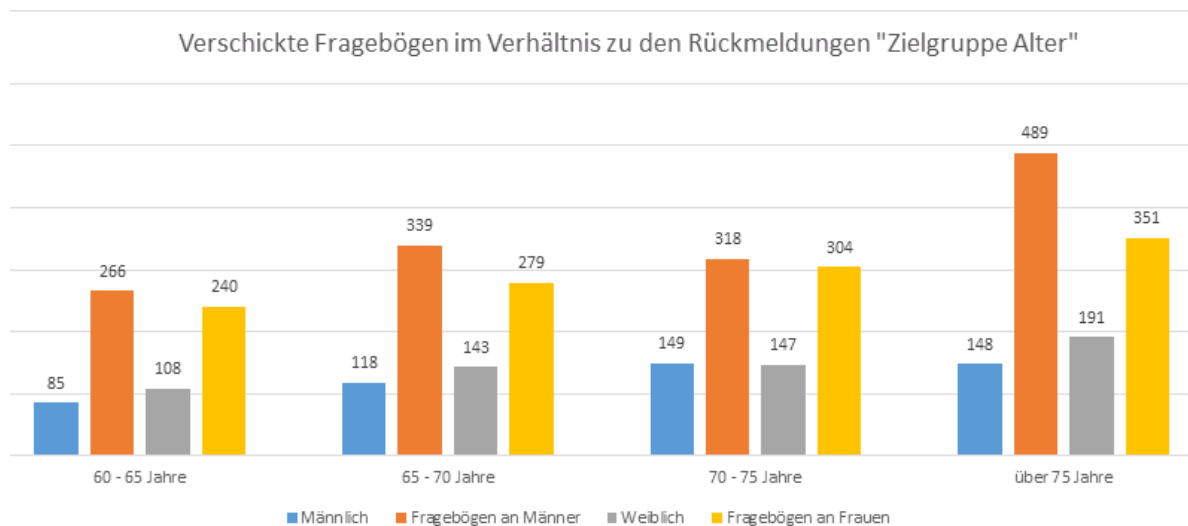
3. Ergebnisse im Hinblick auf die aktuelle Lage

3.1 Mitwirkung und soziale Gruppen

• Mitwirkung und soziale Gruppen nach Alter

Insgesamt wurden 2586 Fragebögen versendet. Die ausgewählte soziale Gruppe (Alter 60+) macht einen Viertel der Gesamtbevölkerung von Münchenbuchsee aus. Es wurden 1089 Fragebögen zurückgesendet. Dies entspricht einem Rücklauf von 45% (**Grafik 1**). Bei den Männern hat rund ein Drittel ihre Sichtweise eingebracht, bei den Frauen rund die Hälfte. Es haben Frauen und Männer aus allen Altersklassen mitgewirkt. Rund die Hälfte der angeschriebenen Personen hat nicht geantwortet. Ob dieser Gruppe eher fragile Menschen angehören ist unklar. Anscheinend sinkt das Interesse, sich betreffend Wohnen Gedanken zu machen vor allem bei den über 75jährigen Männern. Dies kann mit ihrer Gesundheit oder ihrer Einstellung zu tun haben.

Fragebögen und Rücklauf nach Geschlecht und Alter/Grafik 1:



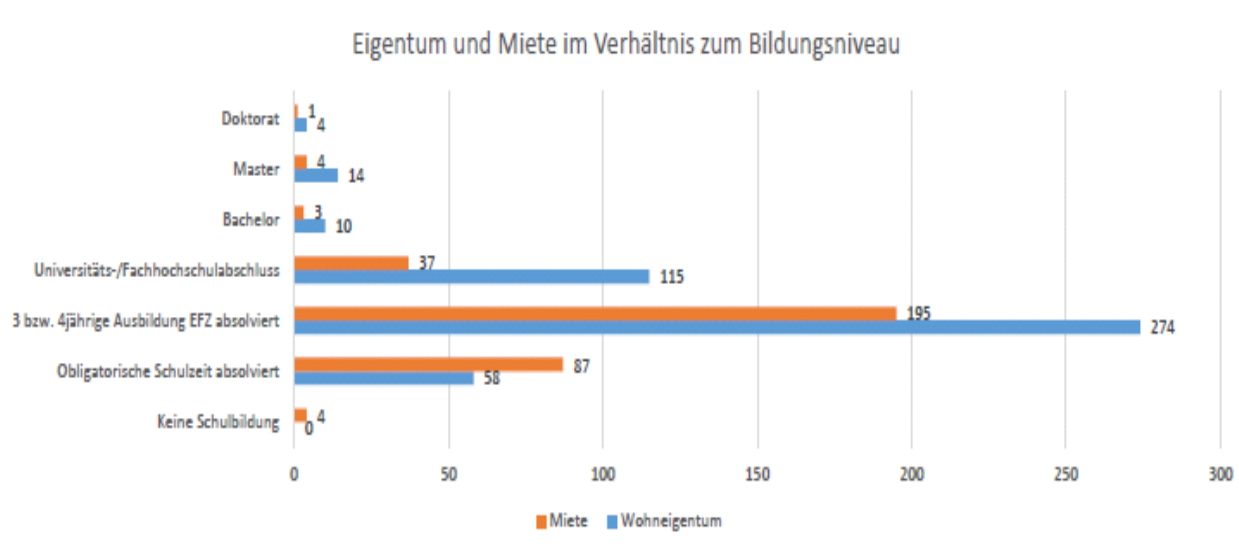
- **Soziale Gruppen nach Bildung und Besitzverhältnissen**

Die Ergebnisse zeigen, dass Besitzverhältnisse und Wohnform nicht unbedingt mit dem Bildungsgrad zusammenhängen (**Grafik 2**). Die damaligen Umstände und die Werterhaltung könnten Grund dafür sein. Es war in der 60er Jahren gesellschaftlich angesehen, ein Haus oder eine Wohnung zu erwerben. Es war einfacher, Pensionskassengeld einzubringen oder handwerkliches Wissen, sprich Eigenleistungen zu erbringen.

Wohnformen im Zusammenhang mit Bildung/Grafik 2:

Frage 3: Sind Sie Mieter oder Eigentümer ihres Hauses / Wohnung?

Frage 4: Geben Sie uns bitte ihren höchsten Bildungsgrad an.



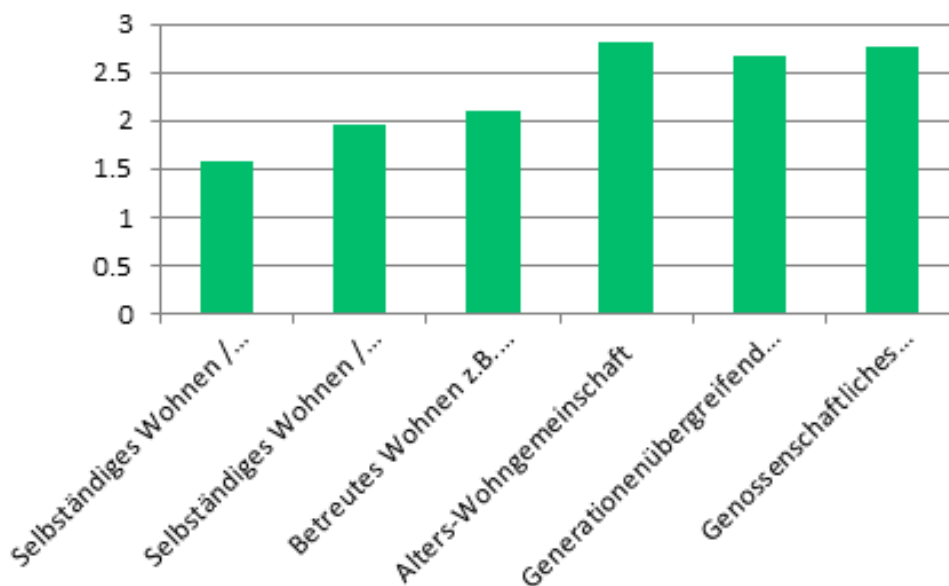
3.2 Wohnformen, Grösse und Preis, Angebot und Nachfrage

• Wohnformen

Die Ergebnisse zeigen, die Mehrheit der Befragten hat das Bedürfnis selbständig zu wohnen, allenfalls in einer anderen Wohnform (**Grafik 1**). Betreutes Wohnen ist gegenüber dem selbständigen Wohnen (Miete Säule 1 / Eigentum Säule 2) weniger gefragt. Welche Wohnform und Wohnungsausstattung bevorzugt wird, hängt mit den vorhandenen individuellen Ressourcen und Möglichkeiten und den vorhandenen Angeboten und Wahlmöglichkeiten vor Ort zusammen und konnte mit der Befragung nicht geklärt werden.

Wohnformen Grafik 1:

Frage 9: Welche Wohnform würden Sie bevorzugen.

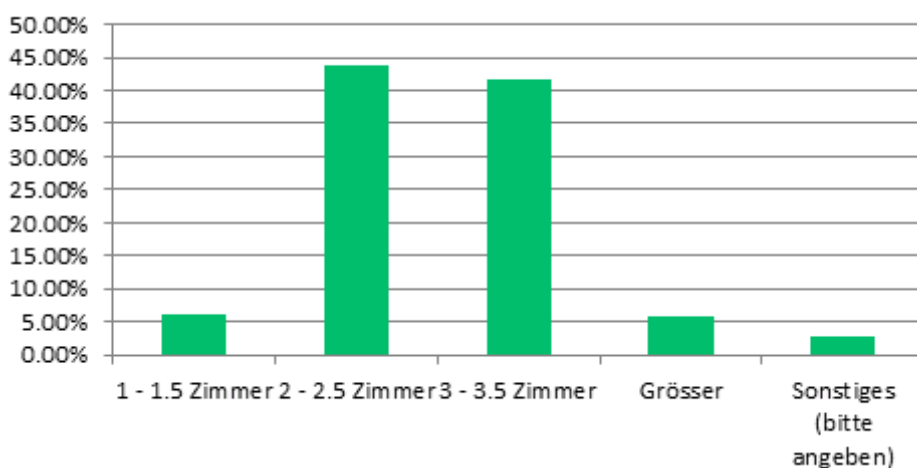


• Grösse & Preise

Es sind 2 bis 3.5-Zimmer-Wohnungen gefragt, die mit der AHV und den Ergänzungsleitungen oder dem Ersparten finanzierbar sind (**Grafik 2**). Der Preis für die Miete ist sehr unterschiedlich und variiert zwischen CHF 1'500.00 bis CHF 3'000.00 (**Grafik 3**). In allen Altersklassen werden 2- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen zu einem Mietpreis unter CHF 1'500.00 gesucht (**Grafik 4**). Für Eigentum sind die Befragten bereit, für die gleiche Wohnungsgrösse (2 bis 3.5 Zimmer) rund CHF 250'000.00 bis CHF 500'000.00 zu investieren (**Grafik 5**).

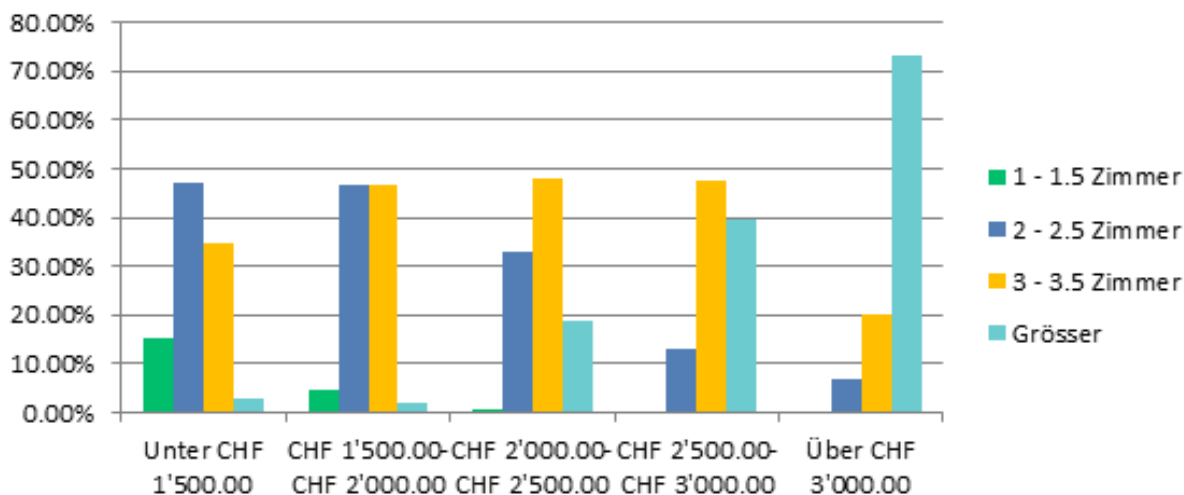
Grösse Grafik 2:

Frage 10: Wie viele Zimmer muss/müsste für Sie eine hindernisfreie Wohnung haben?

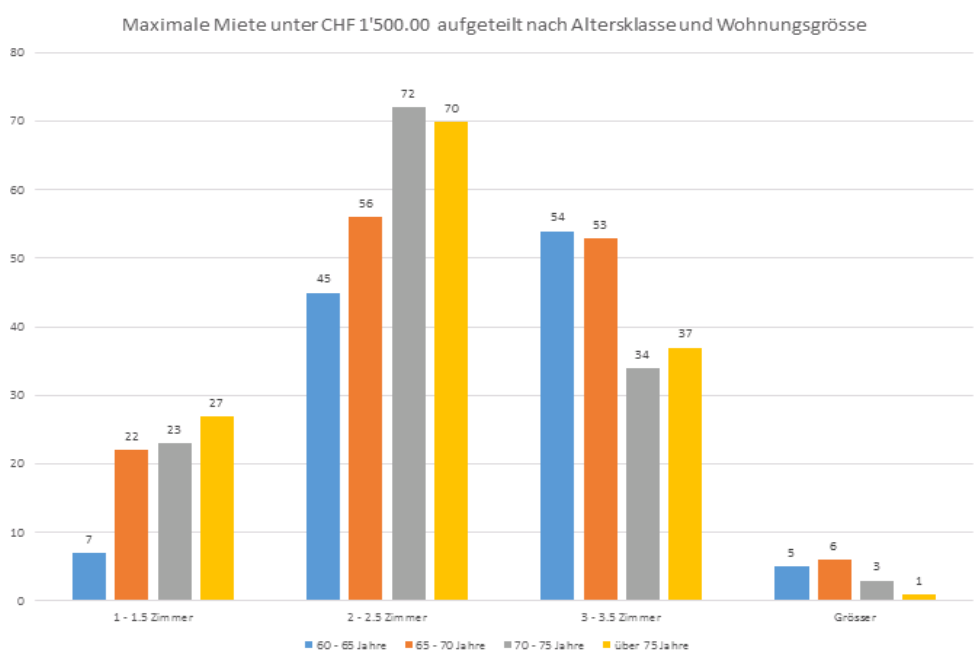


Preis nach Grösse (Miete)/Grafik 3:

Frage 11: Wie hoch darf die maximale Miete der zukünftigen hindernisfreien Wohnung sein?

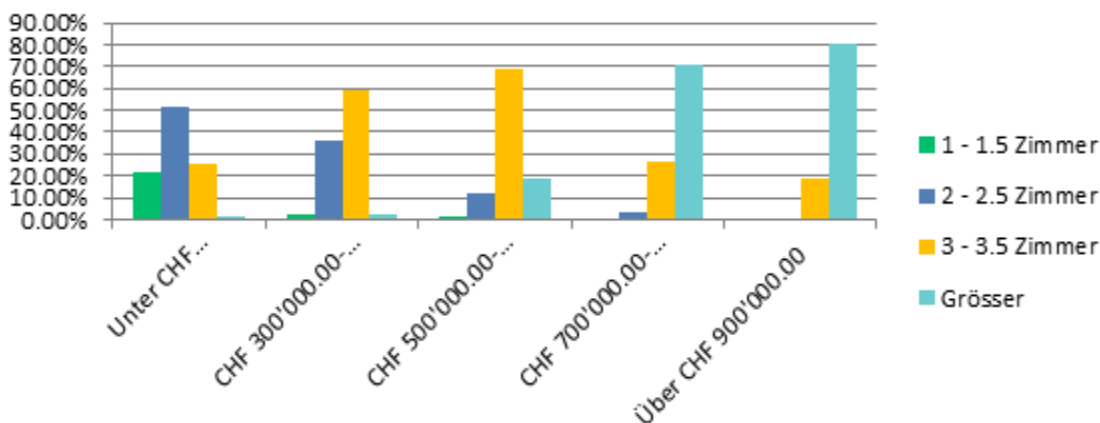


Preis (maximal) für Miete nach Alter und Grösse/Grafik 4:



Preis nach Grösse (Eigentum)/Grafik 5:

Frage 12: Wie hoch darf der maximale Kaufpreis der zukünftigen hindernisfreien Wohnung sein?

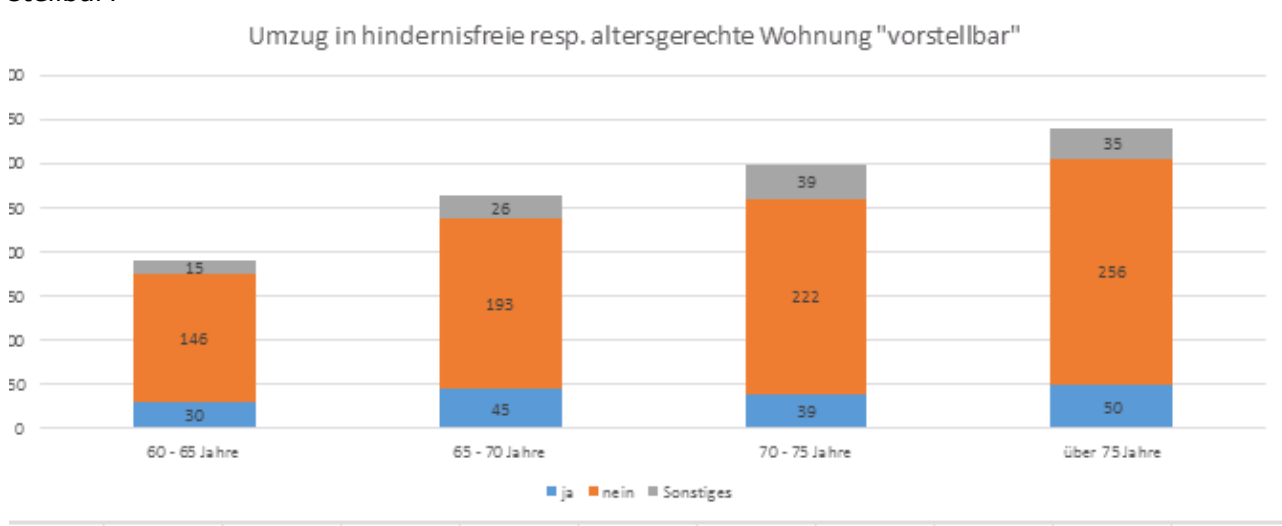


- **Nachfrage & Angebot**

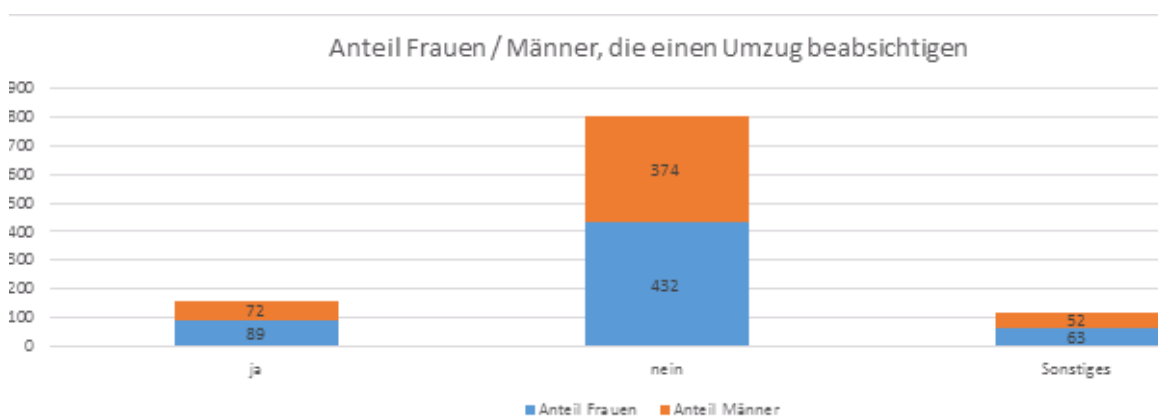
In den folgenden Grafiken geht es um die Bereitschaft umzuziehen, je nach Alter, Geschlecht, Haushaltsgrösse. Wie bereits erwähnt, möchte die Mehrheit (**Grafik 6**) der befragten Frauen wie Männer (**Grafik 7**) aus allen Altersgruppen ihre vertraute Wohnumgebung nicht verlassen, unabhängig davon, ob sie alleine oder in einer Beziehung leben (**Grafik 8**). Die Befragten wissen aber nicht, ob es passende Wohnungen in Münchenbuchsee hat (**Grafik 9**).

Bereitschaft für Umzug nach Alter/Grafik 6:

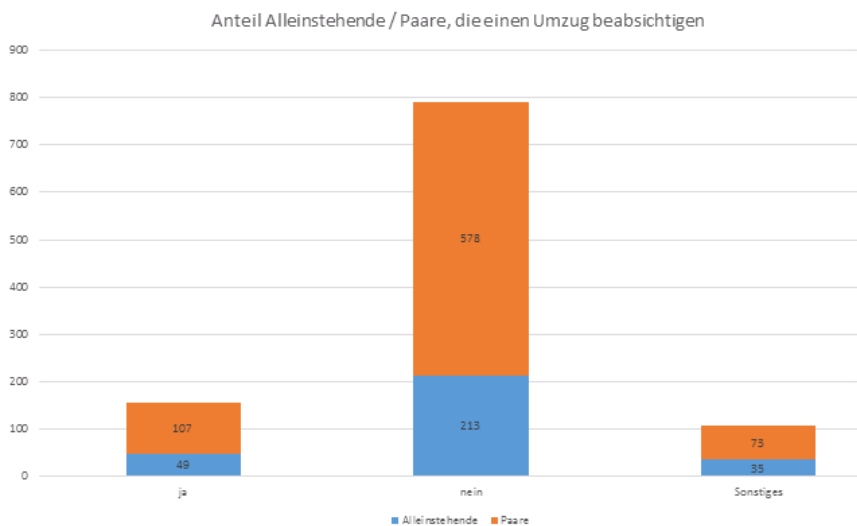
Frage 8: Beabsichtigen Sie einen Umzug in eine hindernisfreie Wohnung oder ist es für Sie vorstellbar?



Bereitschaft für Umzug nach Geschlecht/Grafik7:

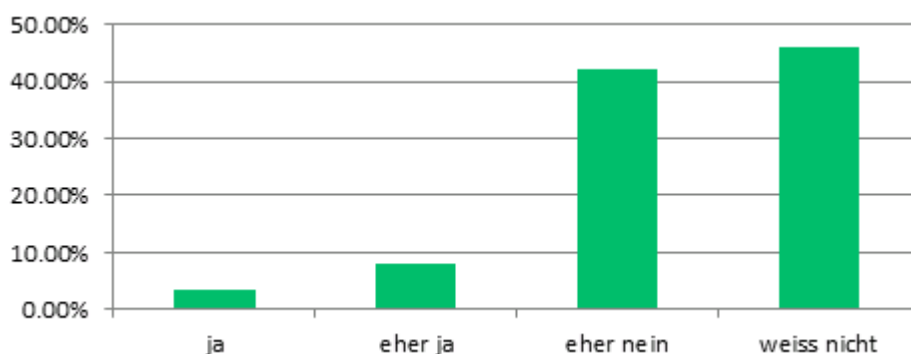


Bereitschaft für Umzug nach Haushaltsgrösse/Grafik 8:



Wissen über Wohnungsangebote in Münchenbuchsee/Grafik 9:

Frage 14: Sind sie der Meinung, dass in Münchenbuchsee genügend hindernisfreier beziehungsweise altersgerechter und zahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht?



Wie die Grafiken auf Seite 9 bereits aufzeigen, hat die Mehrheit der Befragten nicht die Absicht, in eine hindernisfreie respektive altersgerechte Wohnung umzuziehen. Dies kann der Grund dafür sein, dass über 45% der Befragten keine konkrete Antwort auf die Frage 14 geben konnten. Es ist möglich, dass sich diese Personen bislang einfach noch nicht mit dem Thema auseinandergesetzt haben, weil sie ohnehin möglichst lange in ihrem vertrauten Umfeld bleiben möchten.

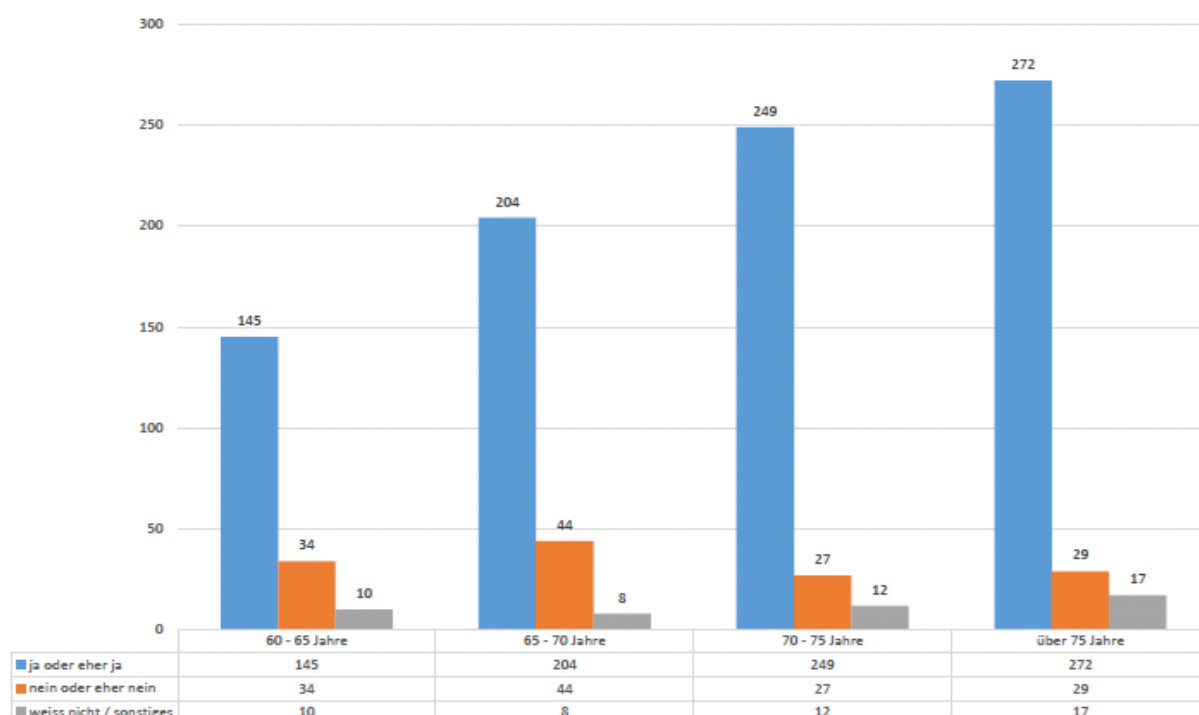
3.3 Dienstleistungen, Rahmenbedingungen und Strukturen

• Dienstleistungen

Die Mehrheit der Befragten ist bereit, ergänzende Dienstleistungen anzunehmen (**Grafik 1**). Ein Wechsel der Wohnsituation wird erst in Erwägung gezogen, wenn dieser nötig ist oder eine Verbesserung verspricht und Einschränkungen (finanzielle, körperliche, soziale sowie weitere Einschränkungen) kompensiert werden können. Wie bereits erwähnt, sind neben den individuellen Bedingungen die Erreichbarkeit und der Zugang zu den Angeboten von zentraler Bedeutung. Können Orte und Geschäfte mit dem ÖV und übrige Angebote mit den vorhandenen Ressourcen erreicht werden, um sich zu treffen, zu versorgen oder um Hilfe und Unterstützung zu erhalten (**Grafik 2**)?

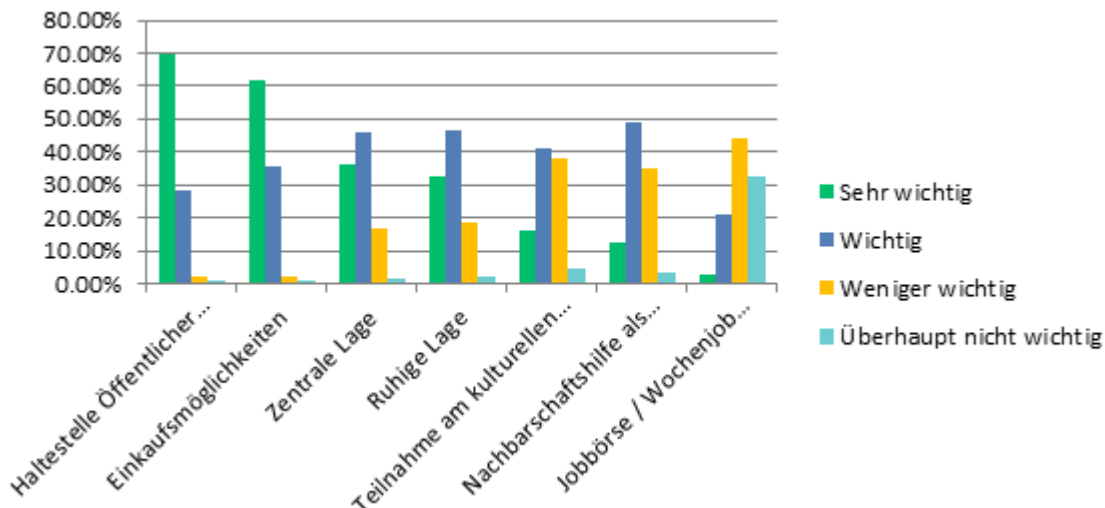
Bereitschaft, Dienstleistungen anzunehmen / Grafik 1:

Frage 7: Würden Sie ergänzende Dienstleistungen zu Hause in Anspruch nehmen?



Gesuchte Wohnumgebung und gesuchtes Umfeld Grafik 2

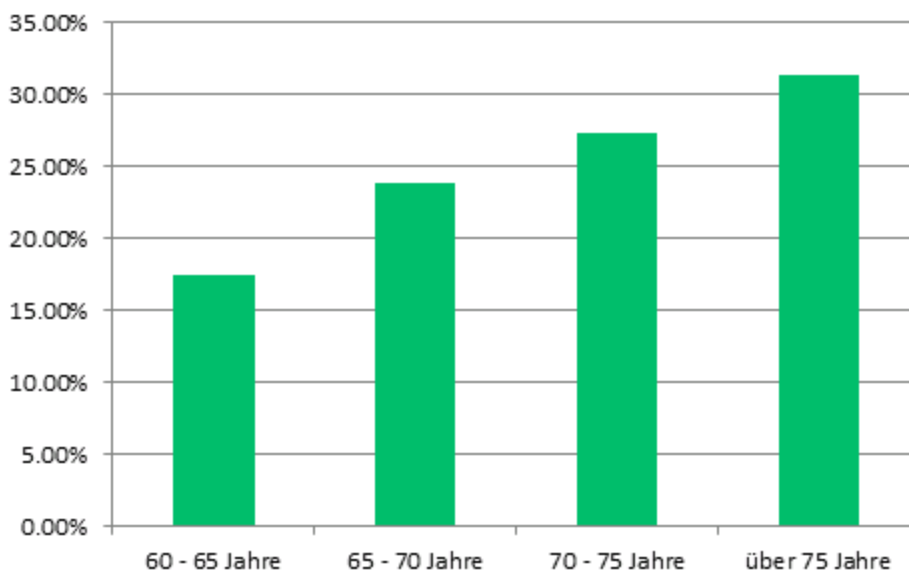
Frage 13 Welche Rahmenbedingungen sollten beim Umzug erfüllt sein?



• Rahmenbedingungen & Strukturen

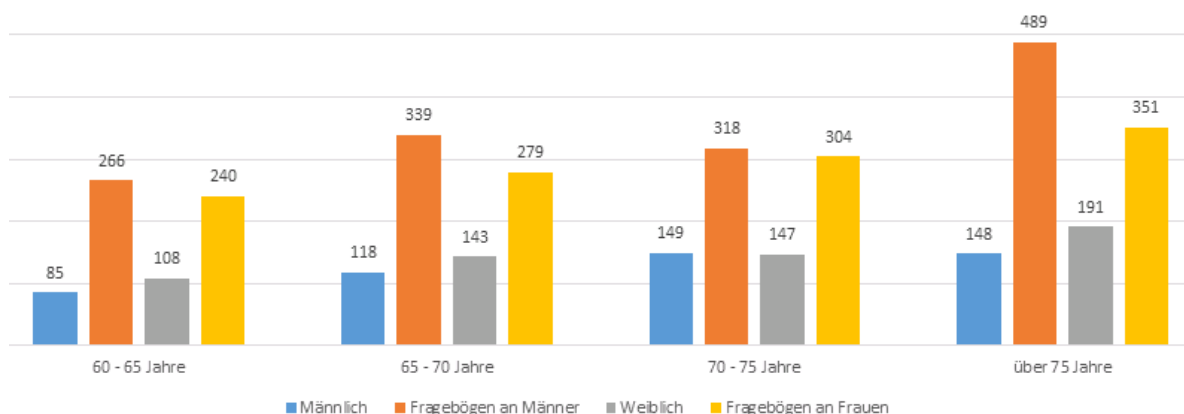
Die Rahmenbedingungen und Strukturen können nicht allein von den Befragten gestaltet werden. Diese müssen zusammen mit allen Beteiligten optimiert werden. Passende Wohnformen entstehen nicht von heute auf morgen. Es gibt vieles zu bedenken. Was heute entschieden wird, kommt erst für die nachfolgenden Generationen zum Tragen. Deshalb ist es wichtig, gemeinsam mit den nachfolgenden Generationen über Wohnformen und Angebote nachzudenken. Entwicklungen weisen darauf hin, dass die Zahl der älteren Bevölkerung zunimmt, ihre Angehörigen nicht mehr in der Nähe wohnen, die Zahl der Alleinstehenden steigt und die Ressourcen wie Land, Geld, Zeit, Arbeitskraft und zivilgesellschaftliches Engagement nur begrenzt zur Verfügung stehen. Was nötig und sinnvoll ist, lässt sich nicht vom Einzelnen beantworten, sondern kann nur gemeinsam herausgefunden werden. Die jungen Seniorinnen und Senioren wurden zu wenig erreicht (**Grafik 1**) sowie eventuell auch die «Fragilen» (**Grafik 2**)

Befragte nach Alter/ Grafik 1



Nicht erreichte Personen/Grafik 2

Verschickte Fragebögen im Verhältnis zu den Rückmeldungen "Zielgruppe Alter"



3.4 Weitere zentrale Faktoren und Einflüsse auf das Wohnen

Den Befragten ist es ebenso wichtig, sich in ihrem Nahraum, in der Siedlung oder im Quartier integriert zu fühlen, wie sich mit dem Ort oder der Gemeinde zu identifizieren. Bei den Fragen (F16/F17) «was erhalten, gestärkt, ergänzt oder für die Zukunft von Münchenbuchsee entwickelt werden soll» zeigte sich, dass die grosse Mehrheit der Befragten sehr zufrieden ist und sich in Münchenbuchsee wohlfühlt. Die Identifizierung mit dem Ort, der Gemeinde ist hoch. Die Nähe zum Dorfkern, der Stadt und dem Naherholungsgebiet wird sehr geschätzt. Städtische und dörfliche Strukturen ergänzen sich und fliessen ineinander. Wenn ein Wohnungswechsel angestrebt wird, dann in Nähe des Zentrums. Es können jedoch nicht alle im Zentrum wohnen und deshalb ist es wichtig, mit passenden Massnahmen die Wohnumgebung in den Quartieren zu stärken, zum Beispiel mit:

- lokalen Begegnungsorten, Treffpunkte und Angebote für die Bewohner in den Quartieren;
- hindernisfreien Wegen ins Zentrum oder zu den (Unterstützungs-) Angeboten der Dienstleister;
- Bring- oder aufsuchenden Angeboten von den Dienstleistern, Vereinen oder von zivilgesellschaftlichen Gruppen.

Die meistgenannten Antworten zur Frage «Welche Angebote vermissen Sie in Münchenbuchsee?» sind:

1. Bedienter SBB-Schalter
2. Öffentliche Toiletten
3. Gemütliches Café / Tea Room
4. Beheizter Warteraum beim Bahnhof
5. Mehr Bänkli
6. Ein Zentrum zum Verweilen / schöner Treffpunkt im Dorf
7. Zahlbare Mietwohnungen mit Lift
8. (Gemeinschafts-)Arztpraxis (ggf. mit 24-Stunden Dienst)
9. Kleine Geschäfte (Kleider, Chäsi etc.)
10. Kino / Theater / Museum

Die meistgenannten Antworten zur Frage «Wie stellen Sie sich Münchenbuchsee zukünftig vor?» sind:

1. Weniger Verkehr, weniger Verkehrslärm
2. Mehr 30er Zonen, Lösung „Kreisel Bären“, Verkehrsberuhigung
3. Münchenbuchsee sollte nicht weiter wachsen; soll ein Dorf bleiben
4. Genügend bezahlbaren Wohnraum für AHV-Rentnerinnen und -Rentner
5. Genügend Platz im Altersheim
6. Mehr (sichere) Velowege
7. Generationenübergreifenden Begegnungsraum mit und ohne Aktivitäten

Allgemein gab es viele positive Rückmeldungen: Ich / Wir sind zufrieden mit den Angeboten in Münchenbuchsee; Das bestehende Angebot ist bereits reichhaltig; Ich / Wir vermissen nichts; Es ist gut, so wie es ist; Ich bin wunschlos glücklich.

Die meistgenannten Antworten zur Frage «Was schätzen Sie an Münchenbuchsee besonders?» sind:

1. Sehr guter öffentlicher Verkehr
2. Ländlich und doch in Stadtnähe; die Nähe von Natur und Erholungsraum, Wanderwege
3. Dorfcharakter
4. Firma Schwendimann (toller Service bei Kehrrecht, Schneeräumung etc.)
5. Einkaufsmöglichkeiten
6. Kulturanlässe
7. Ärzte
8. Seniorenhilfe, Forum 60+
9. Gute Infrastruktur
10. Hohe Wohnqualität

4. Fazit und Empfehlungen

4.1 Mitwirkung und soziale Gruppen

- **Fazit für die politische Behörde:**

Der Rücklauf zeigt, dass die Befragten sehr geschätzt haben, ihre Bedürfnisse und Sichtweisen einzubringen. Weil die Bevölkerung heute heterogener ist, sind auch die Bedürfnisse vielfältiger geworden. Es braucht Massnahmen und Lösungen im Bereich Wohnen, die sich an den Gemeinsamkeiten orientieren und Unterschiede zulassen. Der Fokus sollte dabei auf die fragilen Menschen gelegt werden, unabhängig vom Lebensalter. Der Wohnungsmarkt ist online und läuft mit einer hohen Geschwindigkeit. Menschen mit Einschränkungen haben kaum eine Chance mitzuhalten. Sei es, weil ihnen je nach Einschränkungen das Wissen, der Zugang zu Informationen, die Fertigkeiten, die Ressourcen, das Netzwerk oder die sozialen Beziehungen fehlen. Hier kann die Gemeinde Unterstützung bieten.

- **Empfehlungen Gemeinwesenarbeit Pro Senectute:**

Die unterschiedlichen Bereiche auf Verwaltungsebene (Bauamt, Soziales, Integration oder Migration) zu einer Arbeitsgruppe zum Thema Wohnen verknüpfen. Geteilte Verantwortung und Kooperationen bündeln die Ressourcen und tragen viel zum gegenseitigen Verständnis bei. Die Wohnbevölkerung zu stärken wirkt sich positiv auf die Gemeinde aus. Dies kann mit unterschiedlichen Massnahmen auf verschiedenen Ebenen erreicht werden, wie zum Beispiel mit selbstorganisierten Quartierfesten, Strassenfesten, welche die Wohnumgebung stärken und den Zugang zur informellen Nachbarschaftshilfe erleichtern. Besonders wenn Einschränkungen den Kontakt und die Beziehungen zu anderen Menschen erschweren, gewinnt der Nahraum an Bedeutung. Eingebettet zu sein in einer Wohnumgebung ist ein Gewinn für alle Beteiligten. Mögliche Ideen wie dies erreicht werden könnte sind:

- Ein Kit mit Festbänken, Geschirr, Bewilligung etc., welches von der Gemeinde zusammengestellt wird und für selbstorganisierte Quartierfeste zu günstigen Konditionen bereit steht. Dies motiviert die Bevölkerung, sich für ihren Nahraum zu engagieren. Durch Kontakte, die an einem solchen Fest geknüpft werden, kann die informelle Nachbarschaftshilfe gestärkt werden.
- Eine bereichsübergreifende Arbeitsgruppe bilden, die in Kooperation mit verschiedenen Anbietern Massnahmen umsetzt.
- Eine Informations-Broschüre für Mieterschaft und Eigentümer, wie der bestehende Wohnraum angepasst und barrierefrei wird, mit Dokumentation über gelungenen Beispiele.
- Ein ausgebildeter Wohncoach, der Menschen unterstützt, die Hilfe brauchen (siehe Anhang).
- Seniorinnen und Senioren und fragile Menschen in unterschiedlichen Mitwirkungsverfahren, Planungs- und Gestaltungsprozessen mit einbeziehen.

4.2 Wohnformen, Grösse und Preis, Angebot und Nachfrage

- **Fazit für die politische Behörde:**

Die Gemeinde kann geeignete Rahmenbedingungen für innovative, kostengünstige Wohnungen schaffen. Sie kann:

- im Bereich Wohnen den Bestand der vorhandenen und geplanten Wohnangebote erfassen und Spielräume aktiv nutzen, um neue Ideen und Wohnformen zu fördern.
- Investoren mit den vorhandenen Instrumenten in die Pflicht nehmen.
- gemeinnützigen Wohnungsbau fördern, indem sie sich beraten lässt oder einen öffentlichen Anlass organisiert (wobei es zwischen Sozialpolitik und Finanzpolitik abzuwägen gilt).

- **Empfehlungen Gemeinwesenarbeit Pro Senectute (Siehe Anhang):**

- Themenfelder Wohnen, Sicherheit und Mobilität verbinden
- Bereichsübergreifende Zusammenarbeit fördern
- Themenübergreifende Arbeitsgruppen bilden
- Kooperationsstelle / Stabstelle schaffen
- Informationsveranstaltungen und Broschüren zur Verfügung stellen
- Gemeinnützige Wohnbauprojekte fördern, in Kooperation eine Genossenschaft gründen mit Vereinen und Organisationen vor Ort (siehe Beispiel Anhang)
- Bei Verdichtung: Anteil an zahlbarem Wohnraum einfordern
- Beratung durch das Zentrum «Gemeinnützigen Wohnungsbau» (siehe Anhang)
- Leerbestand analysieren und Lösungen mit den Investoren/Eigentümern suchen

4.3 Dienstleistungen, Rahmenbedingungen und Strukturen

- **Fazit für die politische Behörde:**

Prüfen, ob hindernisfreie Wohnungen an den Schnittstellen vom privaten, halbprivaten und öffentlichen Raum miteinander verbunden sind. Gut gestaltete öffentliche Räume und Begegnungsorte sind nicht nur für Städte, sondern auch für kleinere Gemeinden wichtig für die Identifikation und um sich zu begegnen. Für Menschen mit eingeschränkter Mobilität sind Begegnungsorte im Quartier besonders wichtig. Oft konzentriert sich die Planung der Gemeinde auf die öffentlichen Räume im Zentrum und die Gestaltung der Räume in den Quartieren wird den Investoren überlassen. Auch hier wäre es sinnvoll darüber nachzudenken, mit welchen Massnahmen die Mobilität und Sicherheit im Quartier gestärkt werden kann.

Experimentelles Wohnen mit neuen Wohnformen ermöglichen: Es gibt wenige Beispiele ausserhalb der Stadt, die den älteren Menschen ermöglichen, durch das Hören, Sehen und Erleben mit neuen Wohnformen vertraut zu werden.

- **Empfehlungen Gemeinwesenarbeit Pro Senectute:**

- Netzwerktreffen der Anbieter organisieren
- Kooperationen zwischen unterschiedlichen Anbietern, wie einem Bringdienst von Einkäufen (Beispiel: Intact in Burgdorf, Langnau, Lyss) bilden
- Anlass initiieren an dem alle Anbieter ihre Angebote der Öffentlichkeit präsentieren (Wohnen, Sicherheit und Mobilität)
- Bereichsübergreifende Zusammenarbeit fördern
- Nahtstellen der Themenfelder bewirtschaften
- Eine Kooperationsstelle/Stabstelle schaffen (siehe oben)
- Informationsveranstaltungen und Broschüren zur Verfügung stellen

4.4 Weitere zentrale Faktoren und Einflüsse auf das Wohnen

• Fazit für die politische Behörde:

Bei weiteren baulichen Entwicklungen ist es wichtig, vertraute Wohnumfelder zu erhalten oder neu zu schaffen. Dies wird u.a. mit folgenden Massnahmen erreicht:

- Die Auseinandersetzung der älteren Menschen mit ihrer Wohnsituation fördern
- Eigene Grundstücke und Areale gezielt mit Blick auf den demografischen Wandel bewirtschaften
- Bauherren und Planer über hindernisfreien Wohnraum / Wohnumgebung informieren

• Empfehlungen Gemeinwesenarbeit Pro Senectute:

- Eine Gemeinwesenstelle schaffen, die sowohl die Interessen der Gemeinde, der älteren Bevölkerung und der Gesamtbevölkerung berücksichtigt und verbindet (Beispiel: Konolfingen als Altersbeauftragte oder GeWo Burgdorf als Siedlungskoordination)
- Massnahmen für unterschiedliche Bedürfnisse und Voraussetzungen in den Wohnquartieren definieren
- Begegnungsorte in Quartieren schaffen, um die gemeinsame Identität zu stärken.

5. Gesamtbeurteilung aus Sicht des Seniorenvereins

5.1 Allgemeine Beurteilung

Dank dem Einbezug des Fachwissens von Pro Senectute wurde der Fokus vom reinen Wohnen erweitert und auf die Notwendigkeit des vernetzten Denkens und Handelns in den Aufgabenbereichen Wohnen, Sicherheit und Mobilität hingewiesen. Denn zum Wohnen gehört zwingend auch das Wohnumfeld einschliesslich das Dienstleistungsangebot im privaten, halböffentlichen und öffentlichen Raum. Ausserdem wurde bewusst gemacht, dass sich der Bericht nicht nur auf die alternde Generation bezieht, sondern allgemein auf Personen mit körperlichen, geistigen, psychischen und weiteren Einschränkungen. Diese Sichtweise nimmt auch die in Münchenbuchsee aktuell angestossene Bemühungen um die Förderung des Konzepts Nachbarschaftshilfe («Caring community») auf. Ein besonderer Stellenwert kommt dabei der Förderung der gesellschaftlichen Verbundenheit der Generationen durch spezifische Veranstaltungen zu.

Klar gewünscht und bevorzugt wird ein selbständiges Wohnen zu Miete oder Eigentum. Die Bereitschaft, dabei ergänzende Dienstleistungen wie Spitex und hauswirtschaftliche Unterstützung in Anspruch zu nehmen, ist entsprechend weit verbreitet.

Die Alters- und Generationenpolitik der kommenden Jahre sollte sich insbesondere auf niederschwellige Angebote und kurzfristig realisierbare Massnahmen konzentrieren. Ergänzend sind die Planung und schrittweise Einleitung langfristiger Massnahmen anzugehen.

5.2 Beurteilung der Umfrageergebnisse

Dank des überaus guten Rücklaufs der Fragebögen von über 40 Prozent können dem Bericht recht zuverlässige Aussagen der heute über 60jährigen zur Frage entnommen werden, welche Wohnformen und Dienstleistungen im Alter erwünscht sind und welche Mietpreise als sozialverträglich erachtet werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass bei den eingegangenen Antworten 46 Prozent der Befragten Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses sind und nur 30 Prozent ihre Wohnung mieten. Da sich über die Hälfte der Befragten nicht beteiligten, ist zu vermuten, dass wir wenig Rückmeldungen von Befragten mit geringem Einkommen (AHV plus Ergänzungsleistungen) erhalten haben und wir deshalb in diesem Bevölkerungssegment kaum genügend qualifizierte Aussagen machen können. Auffallend ist in diesem Zusammenhang, dass das in vergangenen Jahren aktuelle Thema gemeinnütziger Wohnraum aufgrund der Umfrageergebnisse nicht mehr im Vordergrund steht.

Keine Aussagen können gemacht werden zur Frage, ob genügend hindernisfreier Wohnraum und ein genügend grosses Angebot an ergänzenden Dienstleistungen zur Verfügung steht, da dazu keine Datenbasis vorhanden ist. Sie müsste im Sinne einer kurzfristigen Massnahme angebotsseitig von der Gemeinde zusammen mit den Liegenschaftsbesitzern und Dienstleistern erstellt werden. Nachfrageseitig ist zu überlegen, wie und wo die ältere Generation abgeholt werden kann, die sich nicht an der Umfrage beteiligte, aber wertvolle Aussagen machen könnte.

5.3 Erkenntnisse der Bedürfnisabklärung betreffend hindernisfreiem, altersgerechtem und zahlbarem Wohnraum

Erfreulicherweise besteht eine hohe Zufriedenheit der Befragten bezüglich Lebensqualität in Münchenbuchsee. Geschätzt wird auch die Möglichkeit zur Partizipation der älteren Einwohnerinnen und Einwohner in Fragen der Verbesserungen der Altersfreundlichkeit der Gemeinde.

Die über 60jährigen möchten möglichst lange daheim im gewohnten Umfeld wohnen und dabei wenn nötig ergänzende Dienstleistungen in Anspruch nehmen können. In zweiter Priorität wird das betreute Wohnen genannt. Der Wille zum Umzug aus einer eigenen Liegenschaft in eine kleinere Wohnung ist nur beschränkt vorhanden, da dies im Allgemeinen kostenmässig zu wenig attraktiv ist. Probleme bestehen für Betagte auch häufig bei der Wohnungssuche, da die On-Line-Portale von ihnen nur mit Schwierigkeiten oder gar nicht benutzt werden können.

Als ungenügend wird das Angebot an zahlbarem Wohnraum insbesondere für 2 bis 3,5 Zimmerwohnungen angesehen. Die in den letzten Jahren gebauten Neubauwohnungen befinden sich mehrheitlich im oberen Preissegment. Ungeklärt ist, wie und wo Altbausanierungen kostengünstig realisiert werden können, um die Mieten tief zu halten.

Eine engere Zusammenarbeit der Verwaltungsstellen in Wohnungsfragen und eine diesbezüglich bessere Information der Einwohnerinnen und Einwohner wird gewünscht. Denkbar wäre ein niederschwelliges Angebot mit monatlicher Anlaufstelle für verschiedene Themen, wobei insbesondere ältere Personen mit Fachkenntnissen Hilfestellung anbieten könnten.

6. Quellen

- Age Report III (2014): Wohnen im höheren Lebensalter. Grundlagen und Trends. Herausgegeben von Höpflinger, François & van Wezemaal, Joris. Zürich.
- Altersleitbild Münchenbuchsee (2016). Online unter: <http://www.muenchenbuchsee.ch//pdf.php?f=a65d2f9f36abe0f3a557daf2b3808f26.pdf>
- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) (Hrsg.)(2018): Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014–2018: Ausreichendes und bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot schaffen. Online unter: <https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/staedte-und-agglomerationen/ausreichendes-und-beduerfnisgerechtes-wohnraumangebot-schaffen.html>
- Forum Raumentwicklung (2015): Gesellschaft und Raumentwicklung. Die soziale Dimension der nachhaltigen Entwicklung. Die soziale Dimension der Nachhaltigkeit: Vom vernachlässigten Thema zur wichtigen Herausforderung von Suter, Christian. Online unter: https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/raumplanung/dokumente/chronologie/2015/06/forum_raumentwicklung115gesellschaftundraumentwicklung-diesozial.pdf.download.pdf/forum_raumentwicklung115gesellschaftundraumentwicklung-diesozial.pdf
- Fussverkehr Schweiz: Online unter: <https://fussverkehr.ch/unsere-themen/>
- Gasser Nadja, Knöpfel Carlo und Seifert Kurt (2015): Erst agil, dann fragil. Herausgegeben von der Pro Senectute Schweiz. Online unter: <https://www.prosenectute.ch/de/dienstleistungen/publikationen/studien/erst-agil-dann-fragil.html>
- Gilgen Thétaz, Regina und Kellenberger, Marco (2018). Trends und Herausforderungen. Zahlen und Hintergründe zum Raumkonzept Schweiz. Herausgegeben vom Bundesamt für Raumentwicklung ARE. Online unter: https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/strategie-und-planung/trends_und_herausforderungen.html
- Knopp, Reinhold (2013). «Herausforderungen und Chancen der demografischen Entwicklung für eine sozialraumorientierte Soziale Arbeit in Deutschland.» In: sozialraum.de, 01/2013. Online unter www.sozialraum.de/herausforderungen-und-chancen-der-demografischen-entwicklung.php
- Tiefbauamt der Stadt Bern. Handbuch Bauen und Planen. Online unter: <https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/bern-baut/wie-wir-planen-bauen/handbuch>

7. Beispiele und Ideen

Unterstützung Wohnungswechsel /-Suche

- In Basel besteht ein Leistungsvertrag mit der IG Wohnen. Diese unterhält unter anderem eine Koordinationsstelle für soziale Fragen im Bereich Wohnen. Die drei Hauptdienstleistungen sind:
 - Soziale Wohnungsvermittlung: Beratung und Begleitung von Wohnungssuchenden, Kontaktpflege mit der Immobilienbranche, Mietvertrag-Garantieerklärungen für die Dauer von zwei Jahren.
 - Soziale Wohnbegleitung: Koordination, in Zusammenarbeit mit der Sozialhilfe
 - Soziale Wohnberatung: öffentliche, kostenlose Sprechstunde, zweimal wöchentlich.
- In Lausanne unterhält der städtische Sozialdienst die Abteilung «Unité logement». Diese bietet folgende drei Hauptdienstleistungen:
 - Öffentliche Workshops zur Beratung bei der Wohnungssuche.
 - Unterbringung und Begleitung im Fall von Exmissionen.
 - Prävention von Wohnungsverlust, Krisenintervention, gegebenenfalls Übernahme von Mietverträgen.
- In Luzern besteht seit 2013 ein Pilotprojekt zur Unterstützung und Begleitung bei der Wohnungssuche durch geschulte Freiwillige («Wohncoaches»). Die Stadt schult und begleitet die «Wohncoaches» und stellt die Räumlichkeiten und die Infrastruktur zur Verfügung. Wenn die Freiwilligen einen weiteren Unterstützungsbedarf erkennen, der ihre Möglichkeiten übersteigt, werden die Hilfesuchenden an professionelle Strukturen weitervermittelt.
- Schaffhausen hat eine Stabstelle "Quartierentwicklung" geschaffen und die unterschiedlichen Ressorts der Gemeinden miteinander vernetzt.
(<http://www.stadt-schaffhausen.ch/Quartierentwicklung.3821.0.html>; <http://quartierentwicklung-schaffhausen.ch/>)

Beratung Behörde; gemeinnütziger Wohnungsbau

- Kompetenzzentrum Beratung durch das Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau:
https://www.wbg-beso.ch/kompetenzzentrum/beratung_entwicklung/gemeinden_behordenberatung
- Fragebogen ausfüllen: https://www.wbg-beso.ch/data/Fragebogen_Gemeinden_1276.png
- Zahlbarer Wohnraum fördern: https://www.wbg-schweiz.ch/data/wbg_IP_bezahlb_wohnraum_8235.pdf

Siehe Beispiele im Anhang

Kooperationen und Gemeinwesenarbeit

Alters- oder Gesellschaftsbeauftragte: eine Dienstleistung der Pro Senectute Gemeinwesenarbeit (Beispiel Konolfingen <https://www.konolfingen.ch/gemeinde/alter/dienstleistungen>)

Senioren den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtern

Gemeinden tragen zur «seniorenfreundlichen» Erneuerung des Gebäudebestands bei, wenn sie bei grossen Erneuerungsprojekten frühzeitig mit Investoren Programme zur Unterstützung bei der Wohnungssuche entwickeln.



Im Ersatzneubau an der Eglistrasse werden am gleichen Ort 69 altersgerechte Studios, 21% und 51%-Zimmer-Wohnungen, sechs davon massgeschneidert für Menschen mit Mobilitätshinderung, 76, 41% und 51%-Zimmer-Wohnungen, vier Studenten-WG für insgesamt 30 Bewohnerinnen und Bewohner, Musikräume im Untergeschoss, ein Pflegeheim der Stiftung LightHouse und ein stadttauglicher Kindergarten mit Hort verortet.

Bild: Kon-Architekten, Zürich

Der Sanierungszyklus eines Wohngebäudes erstreckt sich über rund 35 Jahre. Am Ende stellt sich der Eigentümer die Frage, ob er das Gebäude gesamtsaniert oder abreissen und ersetzen soll. Der Ersatz spielt jenen Gemeinden in die Hand, die den Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach innen setzen. Die meisten Mieter fürchten allerdings die Konsequenzen solcher Überlegungen: Grössere Eingriffe erfordern oft einen temporären Umzug oder einen Wegzug. In den Medien häufen sich Berichte über Leerkündigungen, bei denen Mieter im hohen Alter ihre vertraute Umgebung verlassen und sich für die letzten Lebensjahre ein neues Zuhause suchen müssen. Diese Diskussion fordert nicht nur Eigentümer, sondern auch Gemeinden, die eine «mieterverträgliche» Transformation des Gebäudebestands fördern möchten.

Hilfe bei Leerkündigungen auf Zielgruppen der 65plus ausrichten
Gemäss einer Befragung ergreifen nur knapp zehn Prozent der Eigentümer und Liegenschaftsverwaltungen bei Leerkündigungen keine weiteren Massnahmen als das Kündigungsschreiben. Die meisten bieten Hilfe bei der Wohnungssuche an, und viele kümmern sich auch um die 65plus. Es macht allerdings wenig Sinn, aufwendiger gestalten sich die Massnahmen für Eigentümer und Liegenschaftsverwalter im Umgang mit Überforderungen, die eine Vogel-Strauss-Taktik anwenden und so lange unermüdet bleiben, bis sie kaum mehr Optionen haben. Sie haben entweder keine Angehörigen, die sie bei der Wohnungssuche unterstützen, oder weigern sich, Realität ins Auge zu sehen. Bei vielen kommen prekäre Einkommens- und Vermögensverhältnisse hinzu. Da solche Fälle lange unsichtbar bleiben, besteht die grösste Herausforderung darin, sie aufzuspüren.

Anschliessend müssen Überforderte eingegliedert werden. Hier gibt es eingespielte Abläufe und Institutionen, die Unzüge in spezialisierte Wohnformen erleichtern. Handlungsbereiche besteht bei der Identifikation solcher Fälle und bei der Vermittlung an Anbieter für betreutes Wohnen.

Neun Pflegefälle erforderten einen besonderen Umgang. **Zürich hilft mit einem Mieterbüro**
Aus den Gesprächen mit der Stadt Zürich ergab sich die Idee eines Mieterbüros. In dem von der Stadt betriebenen Büro liess sich mehr als die Hälfte der marktfernen Mieter bei der Wohnungssuche und beim Umzug beraten. Die Stiftung nahm auch Kontakt mit der Caritas Care auf und ging mit dieser eine Leistungsvereinbarung für das Angebot «stundenweise Unterstützung» ein. Die Caritas betreute und begleitete Überforderte bei der Wohnungssuche. Eine Auswertung der Mieterdaten zeigt, dass es unter den Senioren im Vergleich zu den Jüngeren verhältnismässig mehr Personen gab, für die in kurzer Zeit und mit den entsprechenden Unterstützungsangeboten eine Lösung gefunden werden konnte. Senioren waren unter den Marktfernen unterdurchschnittlich vertreten. Sie stellten also seltener nicht lösbare Anforderungen oder lehnten solche mehr als fünf Angebote ab. Sie waren dafür in der Gruppe der finanziellen Härtefälle und der Überforderten leicht übervertreten. Für fünf Fälle konnte aufgrund der finanziellen Verhältnisse oder des Verhaltens des Mieters bzw. der Mieterin noch keine Lösung gefunden werden.



Die Dr. Stephan & Porta-Stiftung zeigt, wie ein Investor im Leerkündigungsfall zielgruppengerechte Massnahmen ergreifen kann. Bereits fünf Jahre vor dem Ersatz vermietete die Stiftung alle frei werdenden Wohnungen an das Jugendwohnnetz. Bild: Hannes Herz, Zürich

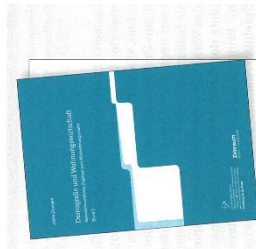
Frühzeitig zielgruppengerechte Massnahmen ergreifen
Die Dr. Stephan & Porta-Stiftung zeigt beispielhaft, wie ein Investor im Leerkündigungsfall zielgruppengerechte Massnahmen ergreifen kann. Bereits fünf Jahre vor dem Ersatz vermietete die Stiftung alle frei werdenden Wohnungen an das Jugendwohnnetz. Im Nachhinein zeigte sich, dass mit der normalen Fluktuation die Hälfte der Wohnungen geleert werden konnte. Darunter waren auch diverse Senioren. Die Kündigungen wurden mit anderthalbjähriger Frist ausgedehnt, so dass viel Zeit zum Suchen blieb. Alle Mieter erhielten ein Anmeldeformular für eine Wohnung in einer anderen A-Ponta-Wohnung oder im Ersatzneubau. An einer Informationsveranstaltung wurde umfassend informiert. Alle über 70-jährigen Mieter ging die Stiftung aktiv an. In diesen Fällen suchte sie Lösungen unter Einbezug der Angehörigen. Die Stiftung nahm Kontakt mit den Sozialen Diensten und der Beratungsstelle «Wohnen im Alter» der Stadt Zürich auf.

«Mieterverträgliche» Erneuerung des Gebäudebestands gestalten
Gemeinden tragen zu einer «seniorenfreundlichen» Erneuerung des Gebäude-

bestands bei, wenn sie frühzeitig mit Investoren, die grosse Erneuerungsprojekte anpacken, Kontakt aufnehmen. Planungsmäxer und Bewilligungsbehörden können Konzepte zum Umgang mit Leerwohnungen einfordern. Und soziale Dienste und kommunale Liegenschaftsverwaltungen können Investoren darin unterstützen, den verwundbarsten Zielgruppen angemessene Lösungen anzubieten.



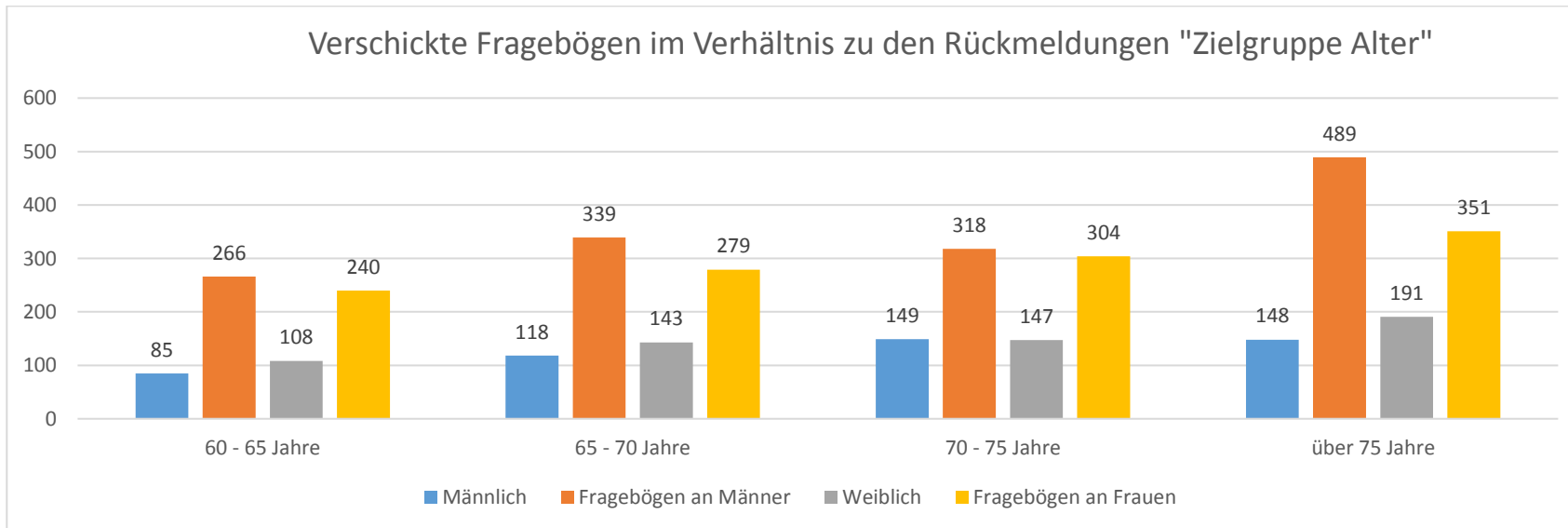
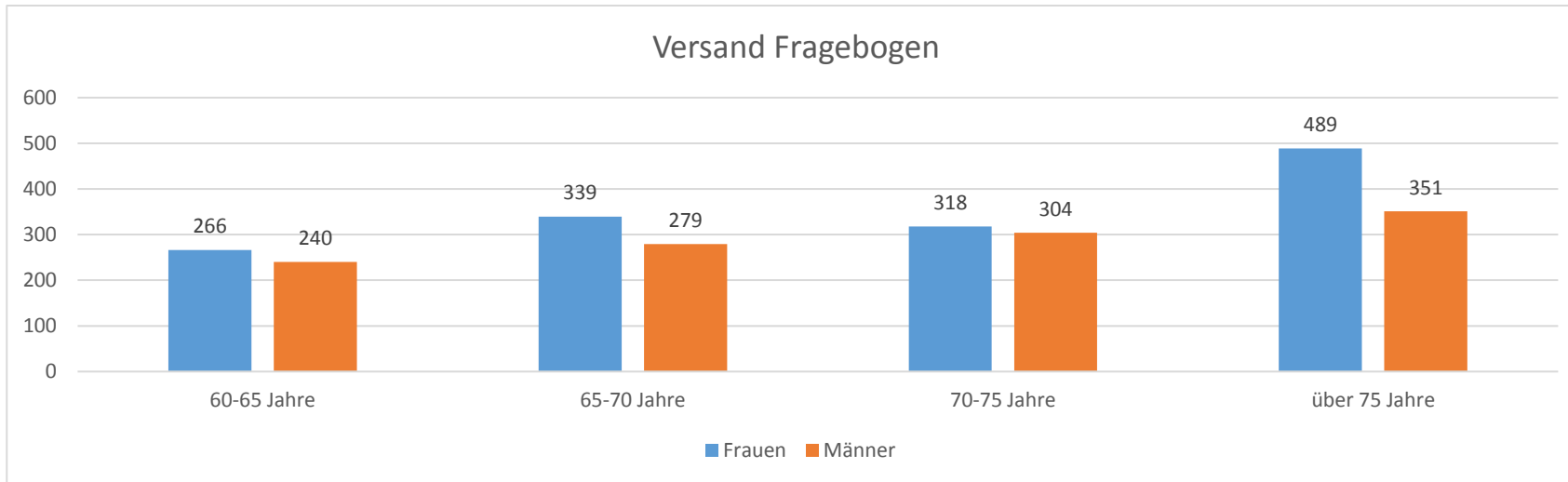
Joelle Zimmerli
Soziologin und Planerin FSU.
Die Autorin untersucht die Anforderungen und Ansprüche, die unterschiedliche Nutzer und Nutzungsformen an die Areal-, Stadt- und Regionalentwicklung stellen.



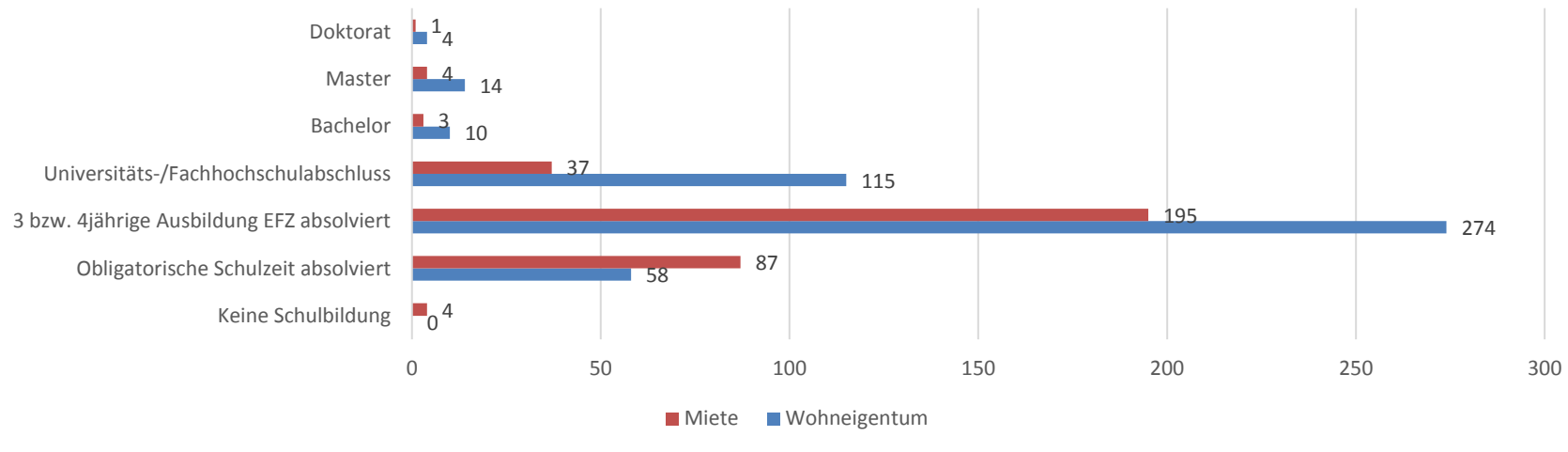
Neue Studie zur Wohnsituation von Senioren

Die Studie «Seniorenfreundliche Zugänge zum Mietwohnungsmarkt» präsentiert eine Befragung der Wohnungswirtschaft sowie Fallstudien zum Umgang mit Senioren als bestehende und neue Mieter. Die von diversen Partnern getragene Studie erscheint am 27. Juni 2019 und wird im Rahmen einer Konferenz präsentiert und diskutiert. Anmeldung unter www.swissreal.ch/events, Buchbestellung über zimmerli@zimraum.ch.

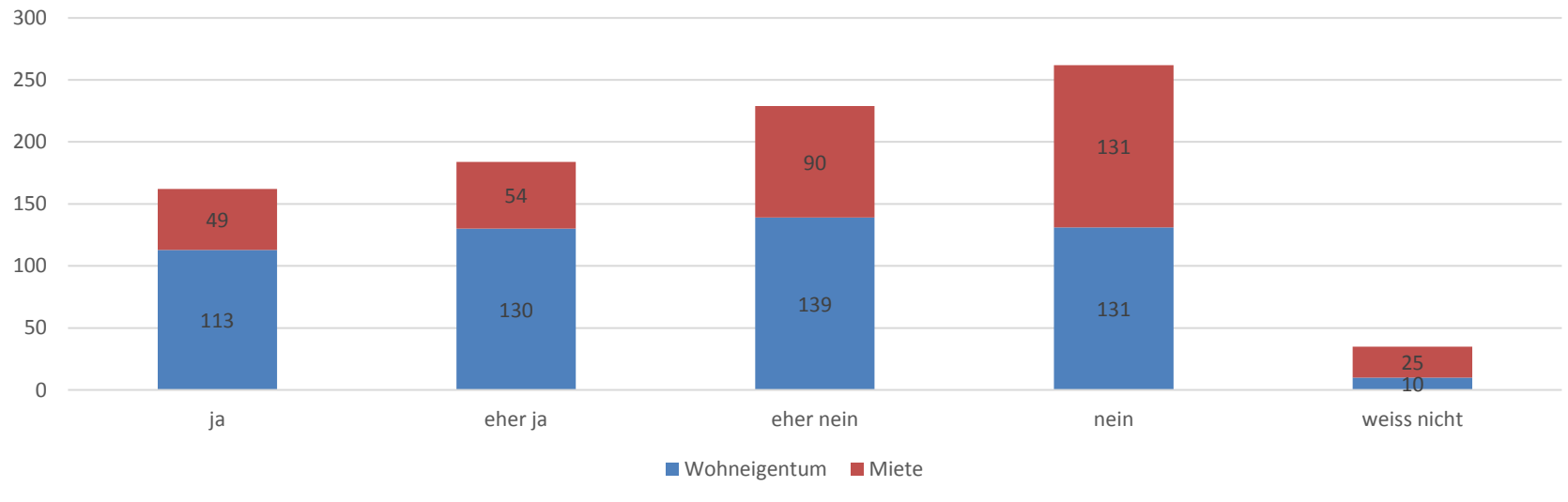
8. Auswertung



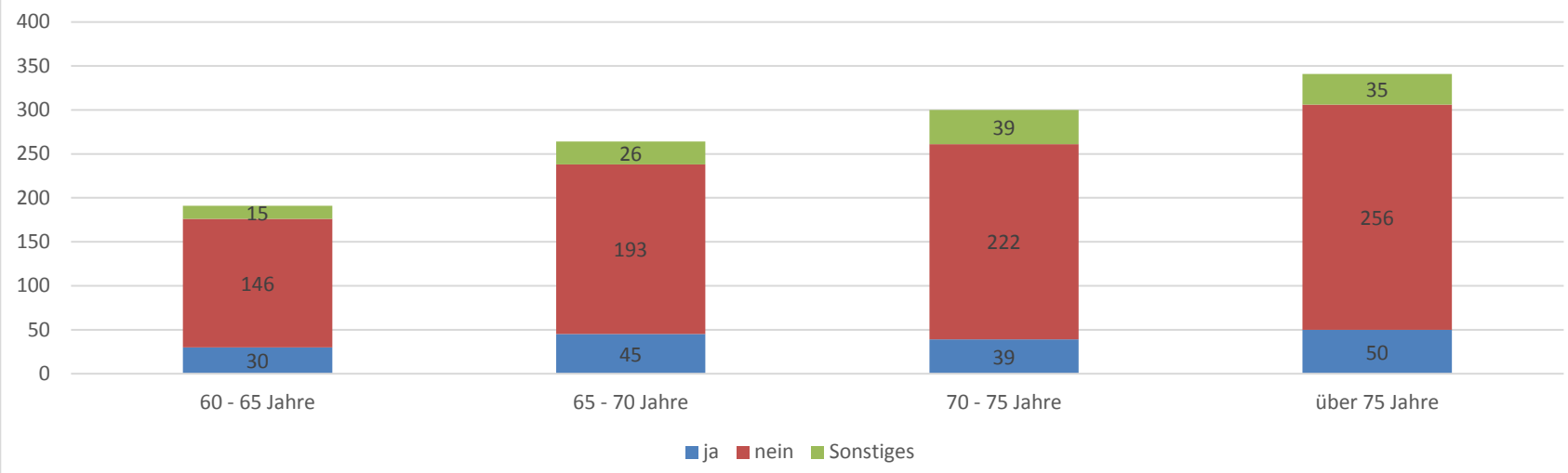
Eigentum und Miete im Verhältnis zum Bildungsniveau



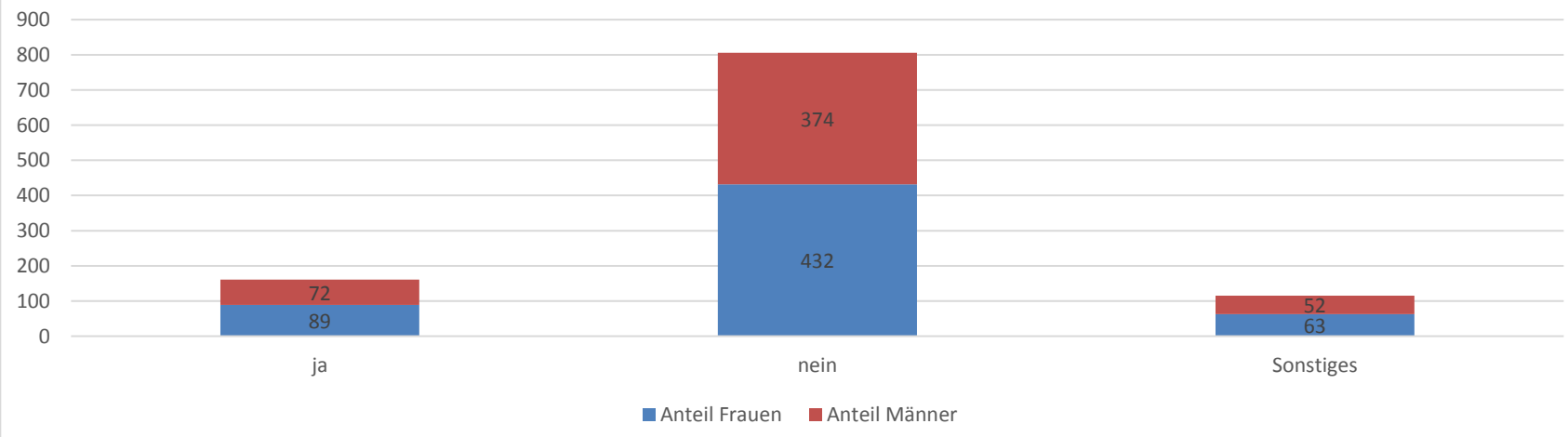
Bauliche Massnahmen sinnvoll und möglich



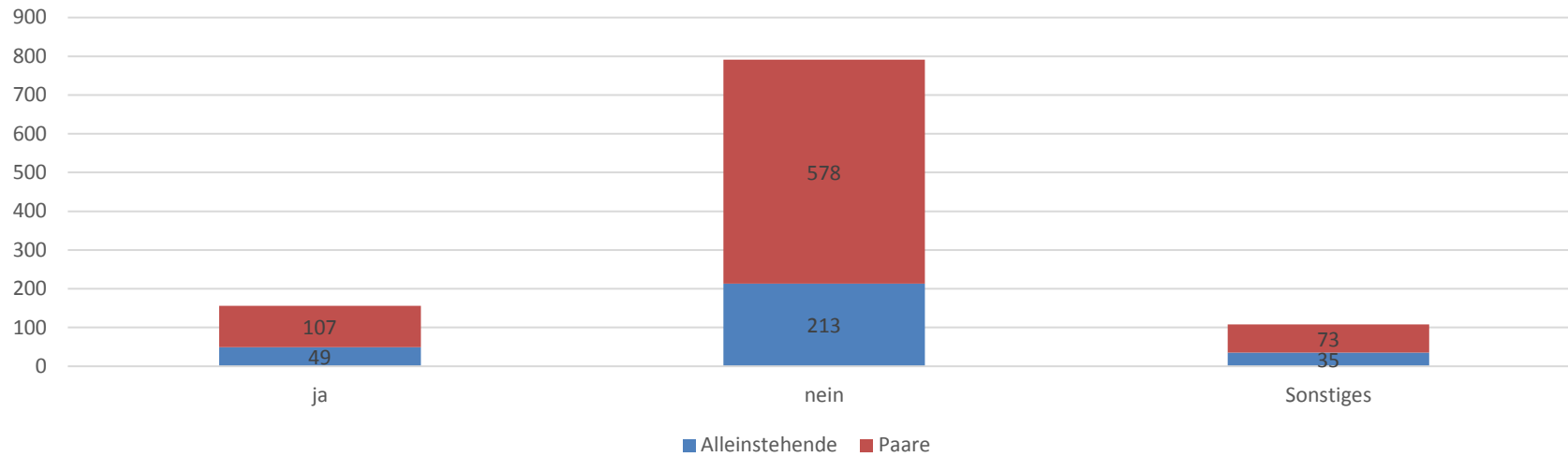
Umzug in hindernisfreie resp. altersgerechte Wohnung "vorstellbar"



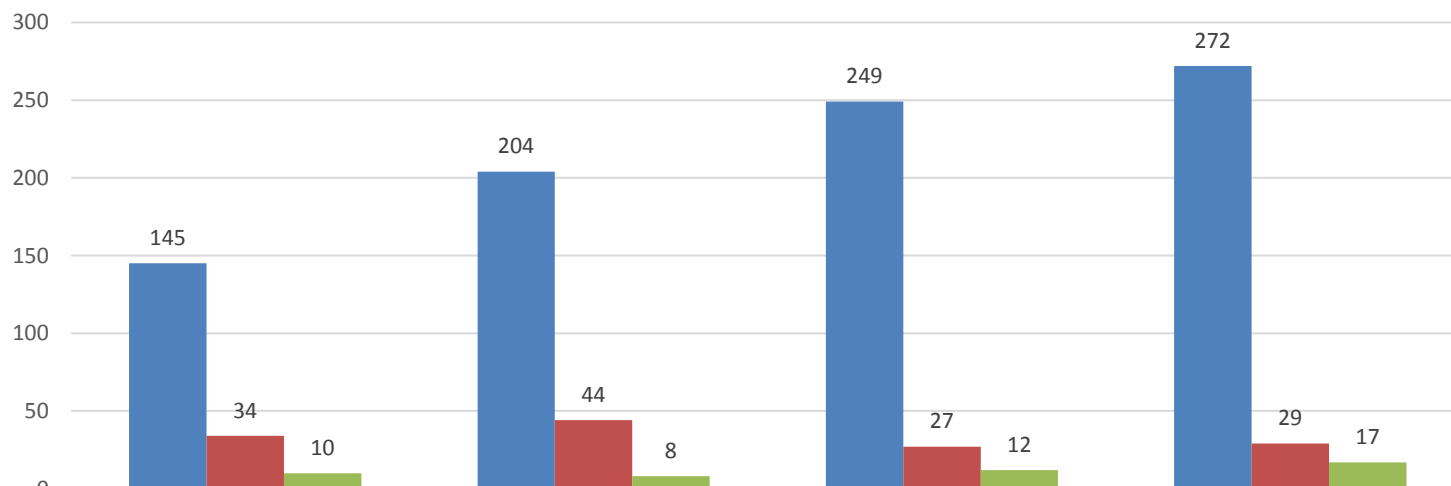
Anteil Frauen / Männer, die einen Umzug beabsichtigen



Anteil Alleinstehende / Paare, die einen Umzug beabsichtigen

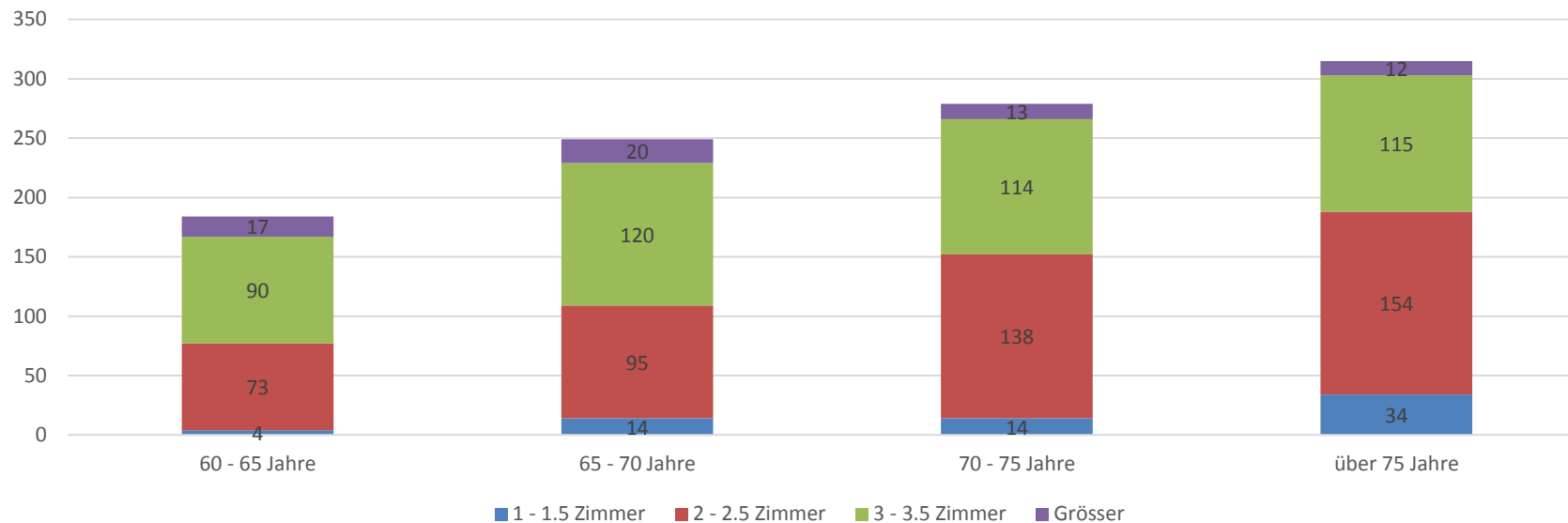


Würden Sie ergänzende Dienstleistungen zu Hause in Anspruch nehmen?

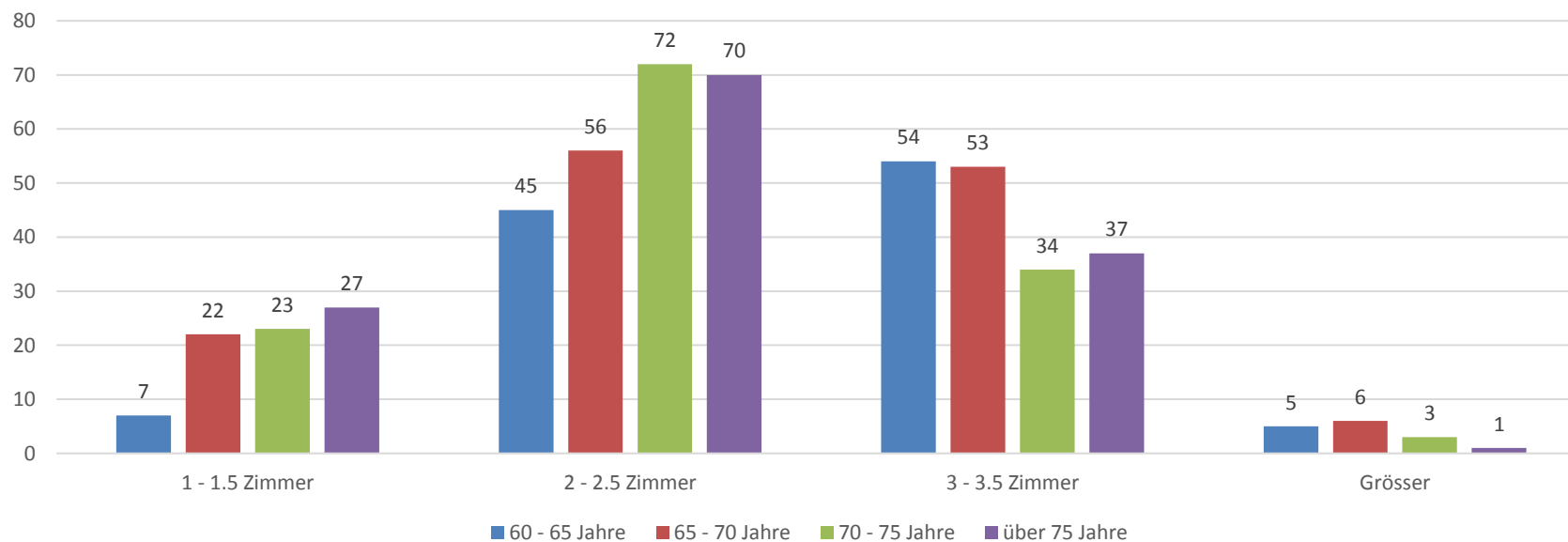


	60 - 65 Jahre	65 - 70 Jahre	70 - 75 Jahre	über 75 Jahre
ja oder eher ja	145	204	249	272
nein oder eher nein	34	44	27	29
weiss nicht / sonstiges	10	8	12	17

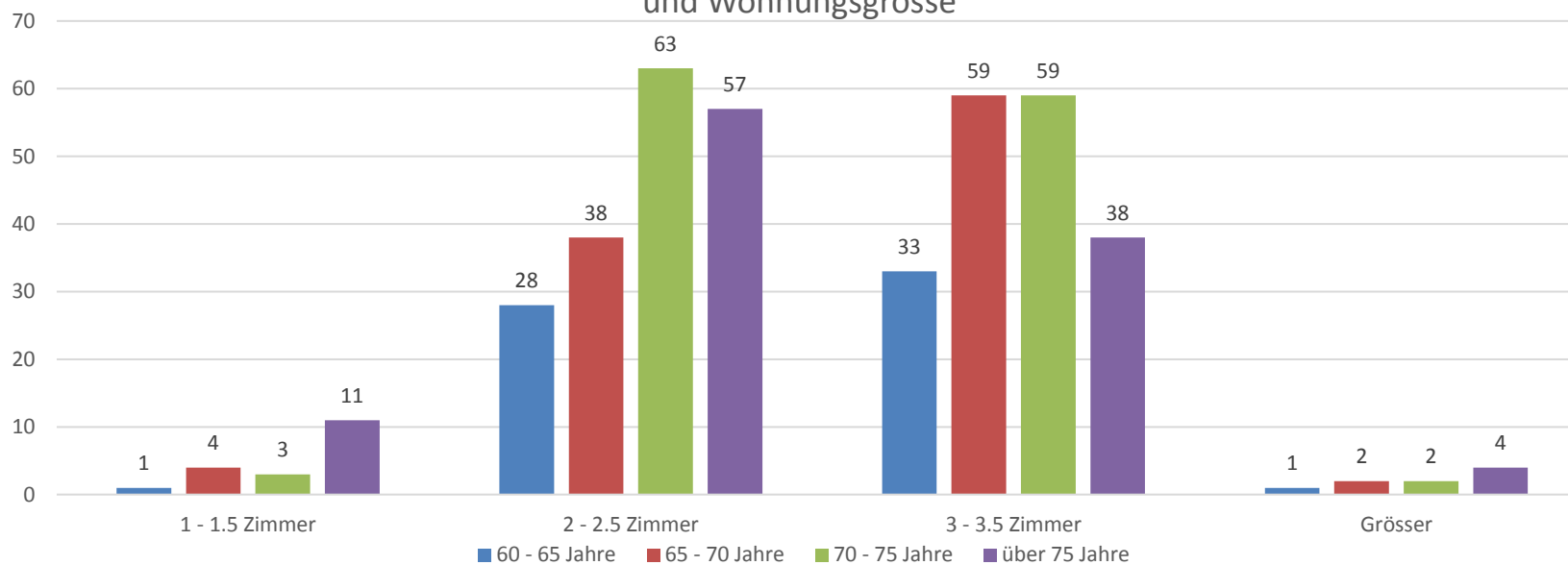
Wohnungsgrösse (altersgerechter Wohnraum) aufgeteilt nach Altersklasse



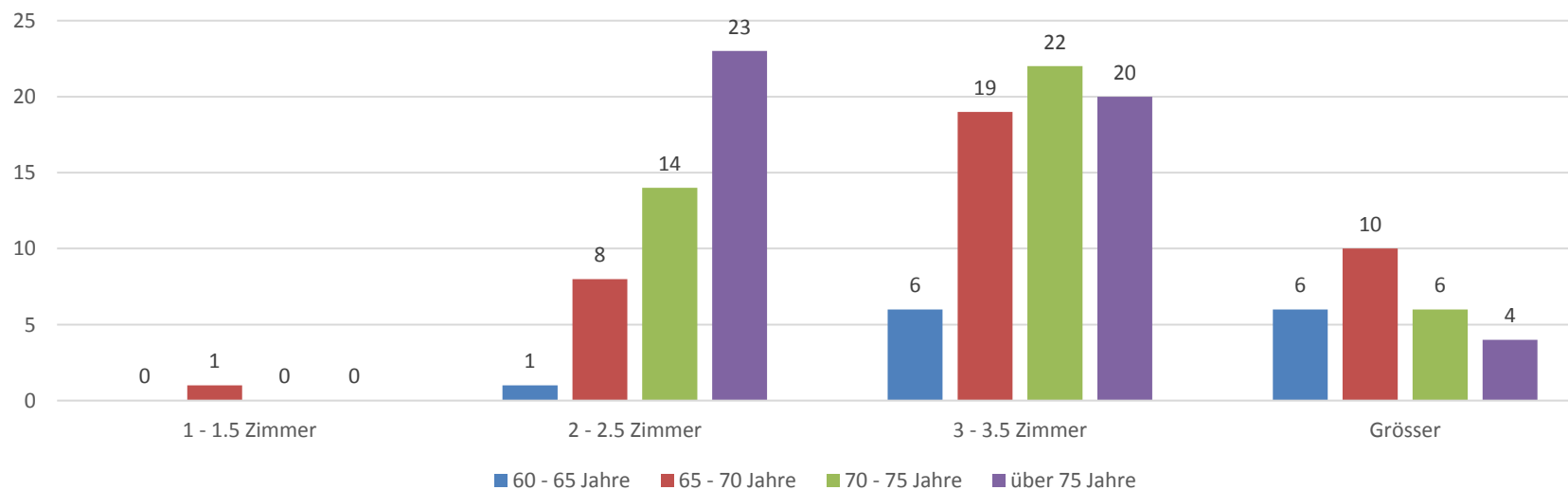
Maximale Miete unter CHF 1'500.00 aufgeteilt nach Altersklasse und Wohnungsgrösse



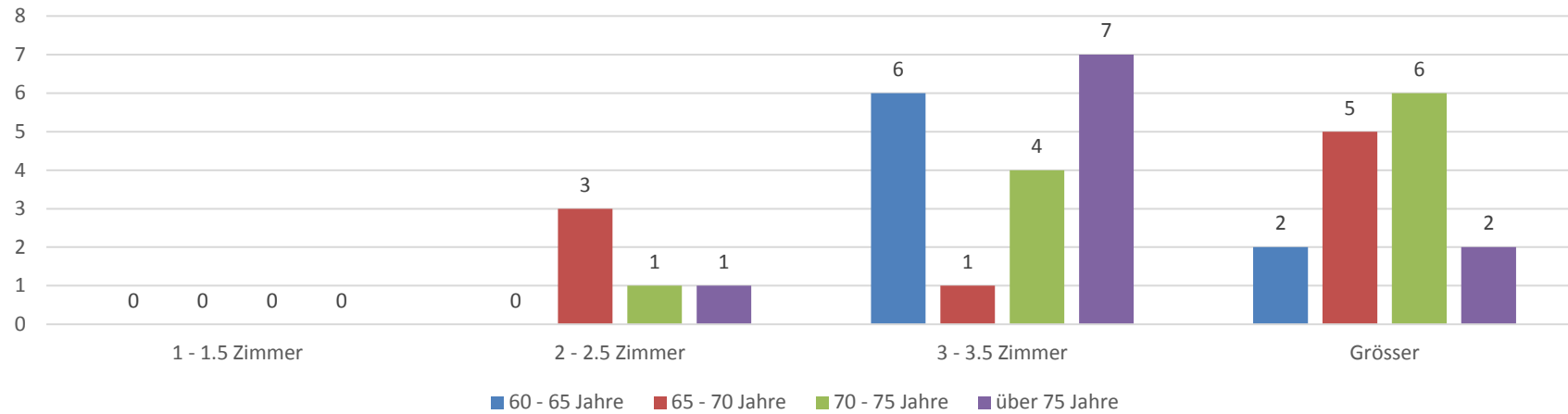
Maximale Miete zwischen CHF 1'500.00 und CHF 2'000.00 aufgeteilt nach Altersklasse und Wohnungsgrösse



Maximale Miete zwischen CHF 2'000.00 und CHF 2'500.00 aufgeteilt nach Altersklasse und Wohnungsgrösse



Maximale Miete zwischen CHF 2'500.00 und CHF 3'000.00 aufgeteilt nach Altersklasse und Wohnungsgrösse



Maximale Miete über CHF 3'000.00 aufgeteilt nach Altersklasse und Wohnungsgrösse

