

Hochschule Luzern - Wirtschaft
Bachelor of Science in Business Administration

Bachelorarbeit BAe77:

Wohnen im Alter - Wohnresidenzen



Studienrichtung:	Immobilien
Abgabetermin:	27. Juni 2014
Autorin:	Andrina Jacomet
Auftraggeber:	Thomas Ludwig
Referent:	Franz Hess

Wohnen im Alter – Wohnresidenzen

Bachelorarbeit BAe77

Autorin:

Andrina Jacomet
Rosenweg 17, 2543 Lengnau
Tel.: 076 475 03 94
Email: andrina.jacomet@stud.hslu.ch

Auftraggeber:

Thomas Ludwig
Geschäftsleitung /Architekt/Bauleiter IBZ
Thomsen + Ludwig Architekturbüro GmbH
Kirchweg 3, 5420 Ehrendingen
Tel.: 056 222 38 80
Email: thomas.ludwig@thomsen-ludwig.ch

Referent:

lic. iur. Franz Hess
Dozent
Hochschule Luzern - Technik & Architektur
Technikumstrasse 21, 6048 Horw
Tel.: 041 340 61 21
Email: franz.hess@hslu.ch

Management Summary

Fragestellung. Immer mehr Jungsenioren sind im hohen Alter bereit, nochmals umzuziehen. Sie möchten ihr Haus oder ihre Wohnung verkaufen, weil der zu grosse Raum ihnen meist zu viel Arbeit bereitet. Zudem ist sie nicht mehr altersgerecht und hindernisfrei. Für das Altersheim fühlen sich die Jungsenioren jedoch noch zu jung und in ihrer Freiheit zu stark eingengt. Das Architekturbüro „Thomsen + Ludwig“ sieht für die nahe Zukunft, aufgrund der demografischen Entwicklung, ein wachsendes Potenzial in Wohnresidenzen für Jungsenioren. Aus diesem Grund drängt sich folgende Fragestellung auf: Inwiefern sind Wohnresidenzen interessanter als existierende Wohnformen und wie sieht ein mögliches Konzept für Wohnen im Alter aus? Infolgedessen wird in dieser Arbeit ein zukunftsgerichtetes Projekt für Wohnen im Alter erarbeitet. Ein mögliches Finanzierungskonzept wird am Rande aufgezeigt. Zusätzlich wird eine im Jahr 2013 geplante Wohnresidenz im Alter von Thomsen+Ludwig vorgestellt.

Ziel. Das Ziel der Arbeit ist es, ein zukunftsgerichtetes Konzept für Wohnen im Alter, mithilfe eines umfangreichen Theorienfundaments rund um das Thema „Wohnen im Alter“ zu erarbeiten. Mittels acht Interviews werden die Ansprüche der potenziellen Kunden herauskristallisiert. Ergänzt werden diese durch die Aussagen von Christian Wasserfallen, Nationalrat der FDP und von Aldo Hitz, Leiter Kommunikation und Marketing der TERTIANUM AG. Ein mögliches Konzept wird bedarfsgerecht erarbeitet und finanziell lösbar aufgezeigt. Zusätzlich wird eine geplante Wohnresidenz von Thomsen+Ludwig vorgestellt.

Methode. Anhand diverser literarischer Quellen werden Theorien zum Thema Wohnen im Alter zusammengestellt: zum dreifachen Wandlungsprozess, zur Bedeutung für den Wohnungsmarkt, Wohnmodelle in der zweiten Lebenshälfte, bestehende Wohnresidenzen im Alter und Dienstleistungen im Alter. Diese Theorien dienen als Basis zur Klärung der Forschungsfrage. In einem zweiten Schritt werden Jungsenioren der Altersgruppe 54-63 Jahren und Senioren der Altersgruppe 64-80 Jahren gesucht. Anhand eines halbstrukturierten Leitfaden-Interviews, basierend auf den vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend erarbeiteten Grundbedürfnissen für Wohnen im Alter, werden acht Interviews durchgeführt. Anschliessend werden diese transkribiert, mithilfe einer Themenmatrix codiert und ausgewertet.

Inhalt. Die zentralen Begriffe dieser Bachelorarbeit sind Alter, Wohnen im Alter, der dreifache Wandlungsprozess, die Bedeutung für den Wohnungsmarkt, die Wohnmodelle in der zweiten Lebenshälfte und die Dienstleistungen im Alter. Die heutigen Jungsenioren sind zunehmend aktive Mitglieder in der Gesellschaft, werden immer kontaktfreudiger, unternehmenslustiger, gesundheitsbewusster, sportlich aktiver und auch konsumfreudiger. Grund dafür ist der dreifache Wandlungsprozess. Erstens sind die Jungsenioren einer demografischen Entwicklung unterworfen, welche jedoch von den massiven Einwanderungen in der Schweiz gebremst wird. Aufgrund des jahrzehntelangen tiefen Geburtenniveaus findet eine rasche Alterung der Schweizer Bevölkerung statt. Die Altersstruktur ähnelt nicht mehr wie früher einer Pyramide, sondern einer Glocke. Die Schweiz hat im Jahr 2013 zudem die höchste Lebenserwartung weltweit erreicht. Zweitens wandeln sich die Wohnbedürfnisse der älteren Personen in der zweiten Lebenshälfte, genannt Jungsenioren. Die zweite Lebenshälfte wird in vier verschiedenen Lebensphasen (das Seniorenalter, das gesunde Rentenalter, das hohe Lebensalter mit verstärkter „Fragilität“ und das Pflegebedürftige Alter und Lebensende) unterteilt. Dementsprechend hat jede Altersgruppe ihre individuellen Bedürfnisse und Wünsche an das Wohnen im Alter. Drittens entwickeln sich durch die oben erwähnten Erkenntnisse neue Modelle und Formen für das Wohnen im Alter.

Alter und Alterung ist kein Zustand, sondern ein Prozess. Genauer betrachtet heisst dies, dass ältere Menschen mit steigendem Alter psychisch wie auch sozial ungleicher werden. Ab der Pensionierung beginnt also ein neuer Lebensabschnitt, indem die Jungsenioren nun die meiste Zeit in der Wohnung, und nicht mehr wie früher, am Arbeitsort, verbringen. Dies ermöglicht eine Vielfalt von Wohnformen für ältere Menschen. Unter dem Begriff „Wohnen im Heim und heimähnliche Wohnformen“ sind Altenheime, Pflegeheime und Wohnresidenzen zusammengefasst.

Bei den Jungsenioren ist zu erkennen, dass der materielle Wohlstand und die damit die Nachfrage nach Wohnen mit möglichen Hilfestellen angestiegen sind. Wohnresidenzen sind für diese Anforderungen eine optimale Lösung. Das Ziel einer Wohnresidenz ist es, die Selbstständigkeit der Kunden durch ambulante, pflegerische und hauswirtschaftliche Dienstleistungen auch im hohen Alter gewährleisten zu können. Ein einheitliches Angebot ist nicht existent, da es unterschiedliche Anbieter und Abnehmer auf dem Markt gibt.

Ergebnis: Ein zukunftsgerichtetes Konzept für Wohnen im Alter setzt eine hindernisfreie und altersgerechte Bauweise voraus. Das Prinzip rollstuhlgängig ruht auf drei Grundanforderungen: keine Stufen, ausreichende Durchgangsbreiten und Bewegungsflächen. Die Räume sind

gut proportioniert und nutzungsneutral zu errichten. Für eine korrekte Bauweise sind die Norm 500 „Hindernisfreie Bauten“, das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) und „Altersgerechte Wohnbauten - Planungsrichtlinien“ von dipl. Architekt ETH, dipl. Ergotherapeut HF, zert. Gerontologe INAG Felix Bohn einzuhalten.

Die potenzielle Kundengruppe wird nach dem Alter und nach dem Vermögen klassiert. Jungsenioren wollen solange wie nur möglich im eigenen Zuhause bleiben. Des Weiteren machen sich die Pensionäre erst im höheren Alter, nach Eintreten chronischer Beschwerden, zu einem altersbedingten Wohnwechsel Gedanken. Deshalb ist die Kundengruppe 80+ anzustreben. Es wird die ökonomisch gehobene Klientel angesprochen, da das Konzept der Wohnresidenzen mit Servicedienstleistungen kostspielig ist.

Sehr begehrt sind die 2.5 und 3.5-Zimmer-Wohnungen, damit Platz für Besuch zur Verfügung steht. Die Zimmer müssen für die rollstuhlgängige Bauweise eine Mindestfläche von 14 bis 16 Quadratmeter aufweisen und mindestens 3 Meter breit sein.

Die Dienstleistungen einer zukunftsgerichten Wohnresidenz werden in drei Bereiche gegliedert: Basispaket, Spitex, und die Serviceleistungen à la carte. Im Basispaket enthalten ist der 24-Stunden-Notruf, eine zentrale Anlauf- und Ansprechperson, diverse kulturelle Veranstaltungen in der Residenz und die Benützung des Gemeinschaftsraumes. Je nach Grad des gesundheitlichen Zustandes der Jungsenioren, können Pflegeleistungen der hausinternen Spitex gebucht werden. Diese sind separat und monatlich individuell in Rechnung zu stellen. Des Weiteren können Servicedienstleistungen à la carte genutzt werden. Unter diese Rubrik fallen: Mahlzeiten, Fahr- und Besorgungsdienst, Wäscheservice, Raumpflegerin, Reparaturen, Ausflüge etc. Das Bauvolumen für 20 Wohneinheiten inkl. Gemeinschaftsraum beläuft sich auf knapp 6.2 Mio. Schweizer Franken, was den Bedingungen der Verordnung des BWO entspricht.

Vorwort

Im Rahmen dieser Bachelorarbeit erhoffe ich mir, einen Überblick über mögliche Grundstrukturen einer Wohnresidenz im Alter zu erhalten. Da ich die Studienrichtung Immobilien gewählt habe, war ich relativ schnell dazu entschlossen, eine Bachelorarbeit zu diesem Themengebiet zu schreiben. Ich hatte grosses Glück, dass Herr Thomas Ludwig, Geschäftsleiter des Architekturbüros Thomsen+Ludwig erste Erfahrungen im Themenbereich „Wohnen im Alter – Wohnresidenzen“ gemacht hat, mir als sehr wertvollen Diskussionspartner beistand. Besonders motiviert hat mich sein Interesse am Resultat dieser Arbeit für seine künftigen Projekte. Deshalb möchte ich mich an dieser Stelle ganz besonders bei Herrn Thomas Ludwig, meinem Auftraggeber, bedanken. Er gab mir wertvolle Hinweise und ich gewann einen direkten und schnellen Einblick ins Wohnen im Alter. Daneben gilt mein Dank auch meinem Referenten, Herrn Franz Hess, der meine Arbeit begleitet, betreut und mich mit wertvollen Tipps unterstützt hat.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
1.1. Thematik.....	1
1.2. Fragestellung	2
1.3. Zielsetzung.....	2
1.4. Vorgehen der Arbeit	2
2. Grundlagen.....	4
2.1. Das Alter.....	4
2.2. Wohnen im Alter	5
2.2.1. Der Prozess Alterung	5
2.2.2. Altersgerechtes Bauen.....	6
2.3. Der dreifache Wandlungsprozess	7
2.3.1. Die demografische Entwicklung und Perspektiven	7
2.3.1.1. Die demografische Alterung.....	7
2.3.1.2. Die Altersstruktur.....	8
2.3.1.3. Die Einwanderung	8
2.3.1.4. Lebenserwartung.....	9
2.3.1.4.1 Drei Szenarien des Bundesamts für Statistik.....	11
2.3.2. Wandelung der Wohnungsbedürfnisse.....	13
2.3.3. Entwicklung neuer Modelle und Formen „Wohnen im Alter“	14
2.4. Bedeutung für den Wohnungsmarkt.....	15
2.5. Wohnmodelle in der zweiten Lebenshälfte	15
2.5.1. Wohnkonzept Altersheim.....	17
2.5.2. Pflegeheim.....	18
2.5.3. Senioren-/Wohnresidenz	18
2.5.3.1. Das Potenzial der Wohnresidenzen gegenüber existierenden Wohnkonzepten.....	19
2.6. Bestehende Wohnresidenzen im Alter	20
2.6.1. Altersresidenz Senevita, Bern Westside.....	21
2.6.1.1. Makro- und Mikrolage.....	21
2.6.1.2. Eigenschaften und Preise der Seniorenresidenz.....	22
2.6.1.3. Ausstattung der Seniorenresidenz.....	23
2.6.2. Seniorenresidenz Spirgarten, Zürich-Altstetten	24
2.6.2.1. Makro- und Mikrolage.....	24

2.6.2.2.	Eigenschaften und Preise der Seniorenresidenz.....	25
2.6.2.3.	Ausstattung der Seniorenresidenz.....	26
2.6.3.	Seniorenresidenz Südpark.....	27
2.6.3.1.	Makro- und Mikrolage.....	27
2.6.3.2.	Eigenschaften und Preise der Residenz.....	28
2.6.3.3.	Ausstattung der Seniorenresidenz.....	30
2.7.	Dienstleistungen im Alter.....	30
3.	Methodisches Vorgehen für die Bedürfnisidentifizierung.....	32
3.1.	Auswahl Interviewpartner.....	32
3.2.	Interview-/Umfrageform.....	32
3.3.	Herleitung Interviewleitfragen.....	32
3.4.	Analyse und Auswertung/Ergebnisse.....	37
3.4.1.	Haltung gegenüber Wohnresidenzen.....	37
3.4.2.	Wohneigenschaften.....	38
3.4.3.	Bedürfnisse im Alter.....	39
4.	Vorstellung einer geplanten Wohnresidenz im Alter.....	44
4.1.	Ausgangslage.....	44
4.2.	Rahmenbedingungen.....	44
4.3.	Wohnresidenz Thomsen + Ludwig.....	45
4.4.	Finanzierungskonzept.....	47
5.	Erarbeitung eines zukunftsgerechten Konzeptes für Wohnen im Alter.....	49
5.1.	Allgemeines/Bauweise.....	49
5.2.	Potenzielle Kundengruppe.....	49
5.2.1.	Abgrenzung Kundengruppe nach dem Alter.....	50
5.2.2.	Abgrenzung Kundengruppe nach Vermögen.....	50
5.3.	Spezielle Bedürfnisse der Altersgruppe.....	50
5.3.1.	Wohngrösse.....	51
5.3.2.	Wohnlage und Umgebung.....	51
5.4.	Umzug in die gegenüberstehende Pflegeabteilung.....	52
5.5.	Erarbeitung von bedarfsgerechten Dienstleistungen.....	52
5.5.1.	Basispaket.....	53
5.5.2.	Spitex.....	54
5.5.3.	Leistungen à la carte.....	54
5.6.	Rudimentäres Finanzierungskonzept.....	55

5.7. Dynamische Anpassung der Bedürfnisse im Alterungsprozess der Kundengruppe .	56
5.8. Interview mit Aldo Hitz, Leiter Kommunikation und Marketing der TERTIANUM AG	56
5.9. Interview mit Christian Wasserfallen (FDP) über das Wohnen im Alter.....	60
6. Diskussion und Ausblick	63
7. Literaturverzeichnis	66
Eidesstattliche Erklärung.....	69
Anhang	70

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Befragung 2008/09: Ende Jung-sein und Beginn Alt-sein.....	4
Abb. 2:	Verteilung der ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz nach Altersgruppen 1960-2040	7
Abb. 3:	Von der Alterspyramide zur Glocke: die Entwicklung des Altersaufbaus	8
Abb. 4:	Ausländischer Bevölkerungsanteil, 1900-2000.....	9
Abb. 5:	Lebenserwartung von 1981 bis 2012.....	10
Abb. 6:	Drei verschiedene Szenarien zur Entwicklung der über 50-Jährigen.....	12
Abb. 7:	Sachgebietgliederung zum Themenschwerpunkt "Neue Wohnformen"	16
Abb. 8:	Das Tarifsystme RAI/RUG	18
Abb. 9:	Lage der Residenz Senevita	22
Abb. 10:	Wohnzimmer, Senevita	23
Abb. 11:	Küche, Senevita.....	23
Abb. 12:	Terrasse, Senevita.....	23
Abb. 13:	Lage der Residenz Spirgarten.....	25
Abb. 14:	Aussenansicht der Residenz Spirgarten.....	25
Abb. 15:	Küche Spirgarten	26
Abb. 16:	Eingangshalle Spirgarten.....	26
Abb. 17:	Lage der Residenz Südpark	28
Abb. 18:	Aussenansicht der Residenz Südpark.....	28
Abb. 20:	Bad Südpark	30
Abb. 19:	Wohnzimmer Südpark.....	30
Abb. 21:	Wichtigkeit der Infrastrukturen in unmittelbarer Nähe der Residenz	39
Abb. 22:	Dienstleistungen in einer Wohnresidenz nach der Wichtigkeit	40
Abb. 23:	Wohnresidenz Aemmert von Thomsen+Ludwig	46
Abb. 24:	Finanzierungskonzept von "Wohnen im Alter"	48
Abb. 25:	Bedarfsgerechte Dienstleistungen bei Wohnen im Alter	53
Abb. 26:	Rudimentäres Finanzierungskonzept einer zukunftsgerechten Wohnresidenz	55
Abb. 27:	Vorgabe Bund.....	56

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Die vier Lebensphasen unterteilt mit den jeweiligen Charakteristiken	13
Tab. 2: Zahlen und Fakten der Residenz Senevita	21
Tab. 3: Zahlen und Fakten der Residenz Spirgarten	24
Tab. 4: Zahlen und Fakten der Residenz Südpark	27

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
AHV	Alters- und Hinterlassenenversicherung
BehiG	Behindertengleichstellungsgesetz
ca.	circa
CHF	Schweizer Franken
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
FDP	Freisinnig-Demokratische Partei
inkl.	Inklusiv
J	Jährigen
m ²	Quadratmeter
Mio.	Millionen
OECD	Organisation for Economic Cooperation and Development
vgl.	vergleiche
vs.	versus

Interviewverzeichnis

Interview 1: Interviewee 1; 28.04.2014; weiblich, 54 Jahre

Interview 2: Interviewee 2; 03.05.2014; männlich, 55 Jahre

Interview 3: Interviewee 3; 04.05.2014; weiblich, 54 Jahre

Interview 4: Interviewee 4; 04.05.2014; weiblich, 61 Jahre

Interview 5: Interviewee 5; 04.05.2014; männlich, 65 Jahre

Interview 6: Interviewee 6; 05.05.2014; männlich, 70 Jahre

Interview 7: Interviewee 7; 05.05.2014; männlich, 70 Jahre

Interview 8: Interviewee 8; 05.05.2014; weiblich, 76 Jahre