



Zuhause alt werden

Grüezi mitenand

Eric Schirrmann



Ist die Wohnungswirtschaft
für die
demografische Entwicklung
vorbereitet?

Stiftung Hausen und Wohnen



- Gemeinnützige Immobilien-Stiftung mit Sitz in St. Gallen
- Zweck: Wir setzen uns für die Wohninteressen und Wohnbedürfnisse von Personen in der Stadt St. Gallen ein, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind
- Portfolio von 24 Liegenschaften, rund 165 Wohnungen
- 30-Jahre-Jubiläum: Förderung der Thematik “Zuhause alt werden”: www.WohnenundBleiben.ch

Ausgangslage

- Unsere Gesellschaft altert
 - Demografischer Wandel: älter werdende Gesellschaft
 - Heute ist knapp jede fünfte Person in der Schweiz 65-jährig oder älter
 - Der Anteil dieser Altersgruppe wird in den nächsten Jahren stark anwachsen
 - Veränderung der Bevölkerungsstruktur

- Länger leben bei guter Gesundheit
 - ⇒ Wie und wo wohnen ältere und hochaltrige Menschen heute und in Zukunft?

 - ⇒ Der Wohnungswirtschaft - als Schnittstelle zur Bewohnerschaft - kommt dabei eine zentrale Rolle zu
 - Ältere Menschen sind ein wachsendes und zunehmend wichtiger werdendes Mietersegment

Man wird älter...

Pensionierung
bringt neue
Freiheit

Wie werde ich
wohnen?

Gesundheit



Entscheidungen haben
andere Tragweite

Mobilität

Finanzielles

Vielfältige Wohnformen im Alter

- Die Wohnangebote für älter werdende Menschen haben sich in den letzten Jahrzehnten massiv verändert und ausgeweitet
- Viele Wohnangebote sind nicht genau definiert, was einen systematischen Überblick über das vorhandene Angebot schwer macht

Ambulant
betreute
Wohngemein-
schaft

Altersresidenz

Mehr
Generationen
Siedlung

Senioren WG

Smart Living

Ageing in
Place

Wohnen mit
Service

Kategorisierung: Wohnformen im Alter

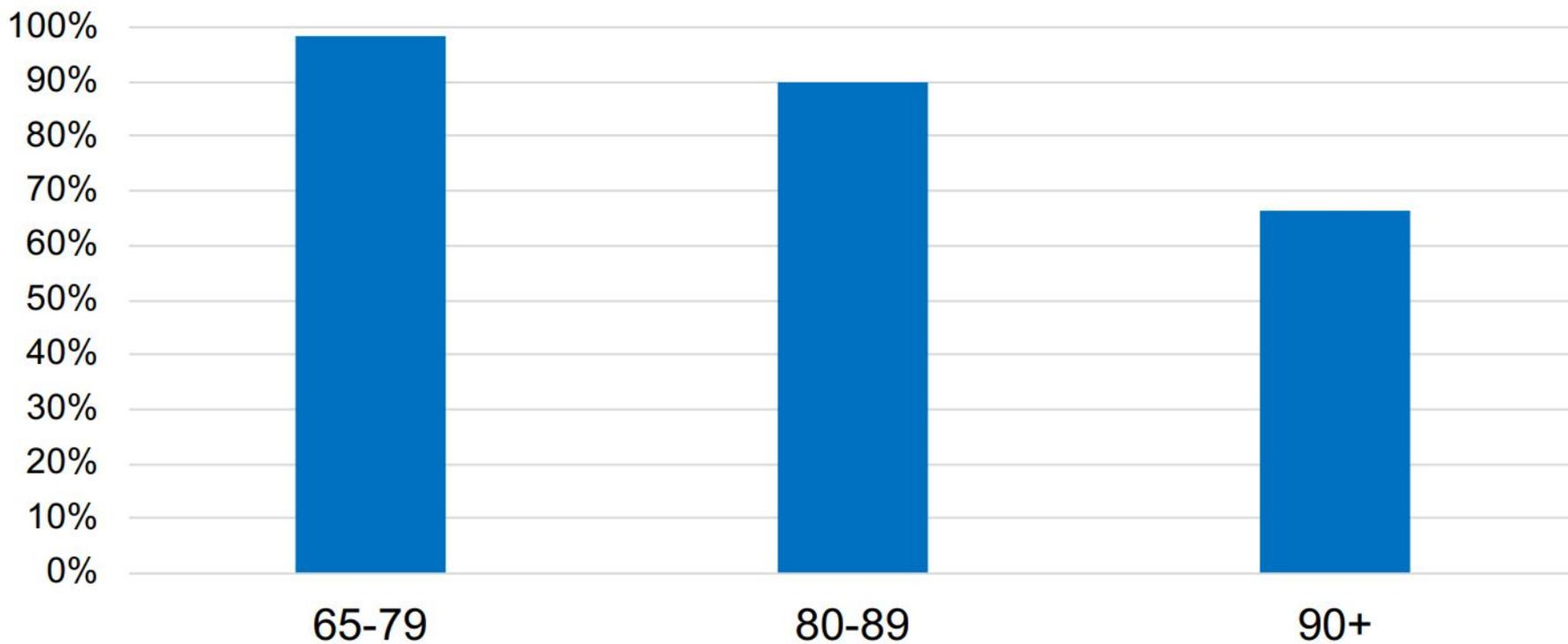
Mit zunehmenden
Unterstützungs- oder Pflegebedarf



- Angestammte / Private / Individuelle Wohnformen
 - Wohnen zuhause ggf. unterstützt mit Serviceleistungen / Wohnen mit Service
- Organisierte / gemeinschaftliche Wohnformen
 - Wohn- bzw. Hausgemeinschaften, Mehrgenerationensiedlungen, Alterswohnungen
- Institutionelle Wohnformen
 - Alters- und Pflegeheime bzw. -zentren, Altersresidenzen, Pflegewohngruppen

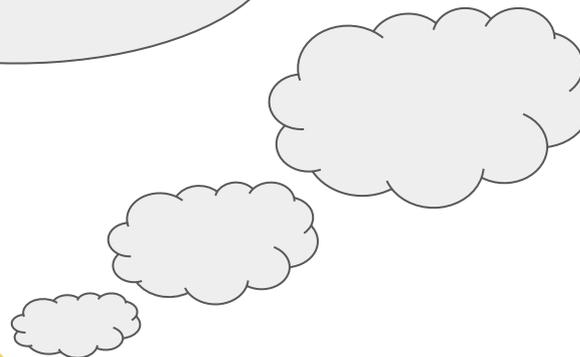
Viele Menschen wohnen bis ins hohe Alter zuhause

Ältere Menschen in Privathaushalten in der Schweiz



Quelle: Bundesamt für Statistik

**Möglichst lange sicher und selbstbestimmt
zuhause wohnen - das will ich**



St. Gallen - Baubestand



Grosszügige Mehrfamilienhäuser und Villen am Rosenberg locker bebaut



Einfache Mehrfamilienhäuser an Freudenberg und Bernegghang dicht bebaut



grössere Einfamilienhausgebiete in Rotmonten, St.Georgen, Bruggen, Notkersegg (Beispiel)
Viele entstanden auf Basis von Überbauungsplänen seit 1960



Mehrfamilienhäuser-Überbauungen Haggen, Russen, Hinterberg (Beispiel)
Ab den 1940iger Jahren am damaligen Siedlungsrand

Herausforderung: Wohnen im Bestand

Total Gebäude mit Wohnnutzung	9'792	
Gebäudekategorie		
Einfamilienhäuser	3'078	
Mehrfamilienhäuser	4'596	
Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung	901	
Bauperiode des Gebäudes		
vor 1919	3'216	} 7'603
1919 - 1945	1'157	
1946 - 1960	1'264	
1961 - 1970	1'022	
1971 - 1980	944	

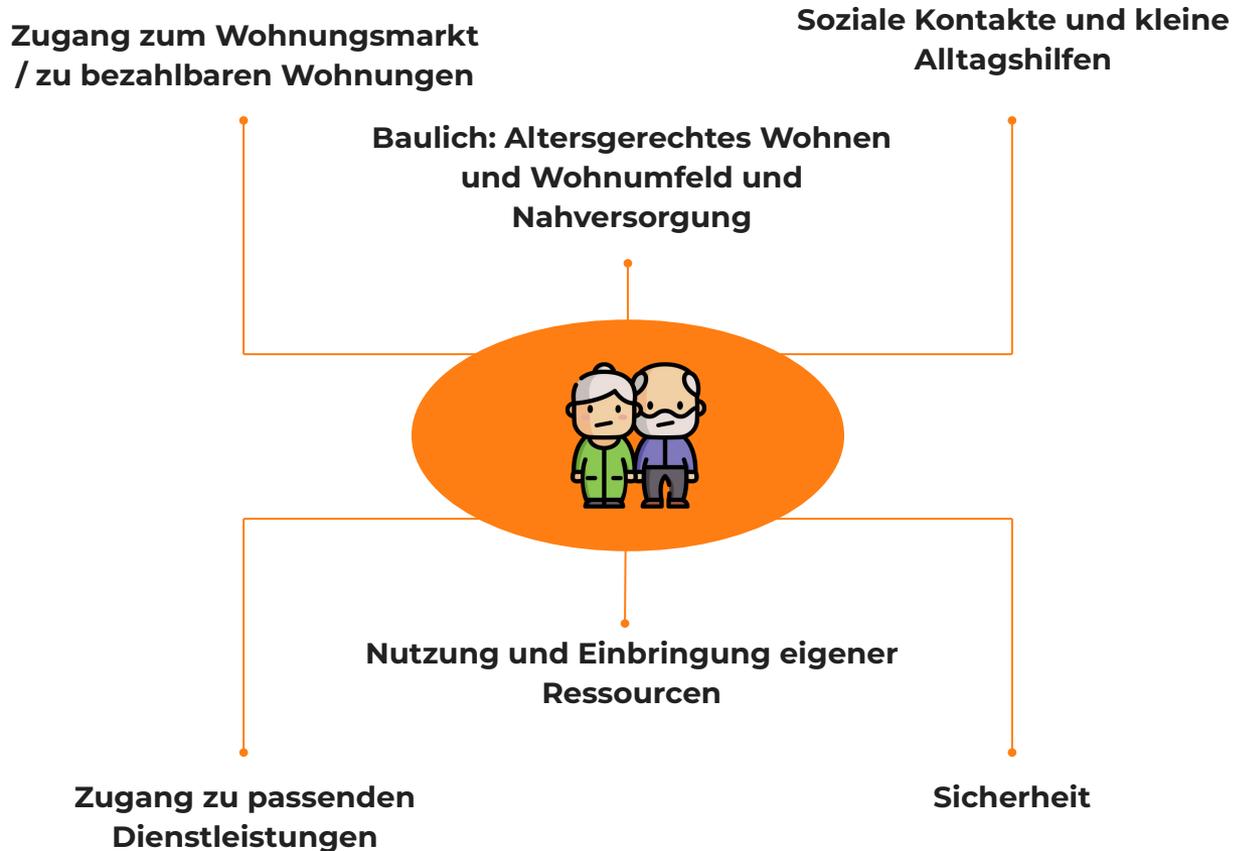
Herausforderung: Wohnen im Bestand

- Strategien der Wohnungswirtschaft zur demografischen Alterung sind bislang mehrheitlich auf die Entwicklung neuer Bauten konzentriert
 - Insbesondere beim Wohnangebot im Bestand besteht grosser Handlungsbedarf
 - 80% der über 65-jährigen wohnen in Liegenschaften, die vor 1990 erbaut wurden, also in meist nicht hindernisfreien Gebäuden, die sich aktuell mindestens im ersten Erneuerungszyklus befinden
 - Fast die Hälfte davon sind Mieter
 - Übergreifende Lösungen, die es älteren Menschen ermöglichen, möglichst lange in Bestandeswohnungen wohnen zu bleiben, werden jedoch noch zu wenig umgesetzt
- ⇒ Der Mietwohnungsmarkt ist heute nicht ausreichend auf die Bedürfnisse der demografischen Alterung eingestellt
- ⇒ Bestehende Gebäude müssen sukzessive an die neuen Bedürfnisse angepasst werden

Lösungen schaffen

- Was sind gute Voraussetzungen, um möglichst lange selbständig zuhause zu wohnen?
 - Was kann die Wohnungswirtschaft tun, um ältere Menschen dabei zu unterstützen?
 - Was können ältere Menschen selbst für eine altersgerechte Wohnsituation tun?

Möglichst lange selbständig und gut wohnen - Sechs Voraussetzungen



1) Zugang zum Wohnungsmarkt

- Schwierigkeit eine neue Mietwohnung zu finden: Online-Bewerbungen, sich schnell entscheiden müssen
- Unterstützung durch Angehörige sowie spezialisierte Beratungsstellen / Freiwillige
- Wohnungswechsel ermöglichen oder fördern und ältere Menschen bei der Wohnungssuche unterstützen



2) Bauliche Hindernisse abbauen

- Mit einfachen Hilfsmitteln Sturzrisiken reduzieren (Teppiche, Beleuchtung etc.)
- Bauliche Anpassungen im Bestand vornehmen: Hilfsmittel bei Treppen, Schwellen, Badewannen etc.
- In Abstimmung mit Eigentümer / Verwaltung: altersgerechte Anpassungen / Umbauten einleiten
- In eine hindernisfreie und altersgerechte Wohnung umziehen



3) Soziale Kontakte im Wohnumfeld pflegen und kleine Alltagshilfen

- Unter Nachbarn: Aufmerksamkeit, Präsenz und (gegenseitige) Unterstützung, wenn es Umstand erfordert
- Umfassender: Organisierte Nachbarschaftshilfe, Freiwilligenarbeit, Gemeinwesenarbeit in Quartier (u.a. auch Feste, Tauschplattformen, Treffpunkte etc.)
- Neue Berufsfelder: kleine Alltagshilfen durch Hauswart (Hauswart+), Wohn- und Siedlungsassistenz
- In ein gemeinschaftliches Wohnprojekt umziehen oder ein solches mit-initiiieren (für jung und alt oder für 60+)



4) Sicherheit: Notrufsysteme und technologische Lösungen

- Unterstützung v.a. bei höherem Betreuungsbedarf -> Hilfeleistungen für den Notfall
- Intelligente Systeme und Sensoren in Wohnungen
- Schwierigkeiten: Akzeptanz und z.T. ethische Fragen (Angst vor Überwachung)



5) Eigene Ressourcen nutzen

- Sich engagieren, mitwirken, Initiative ergreifen
- Netzwerke von und für Senioren, Intergenerationen-Projekte
- Beziehungsaufbau, sinnhafte Tätigkeiten, eigene Problemlösungsstrategien – auch im fragilen Alter



6) Ambulante Dienstleistungen organisieren und nutzen

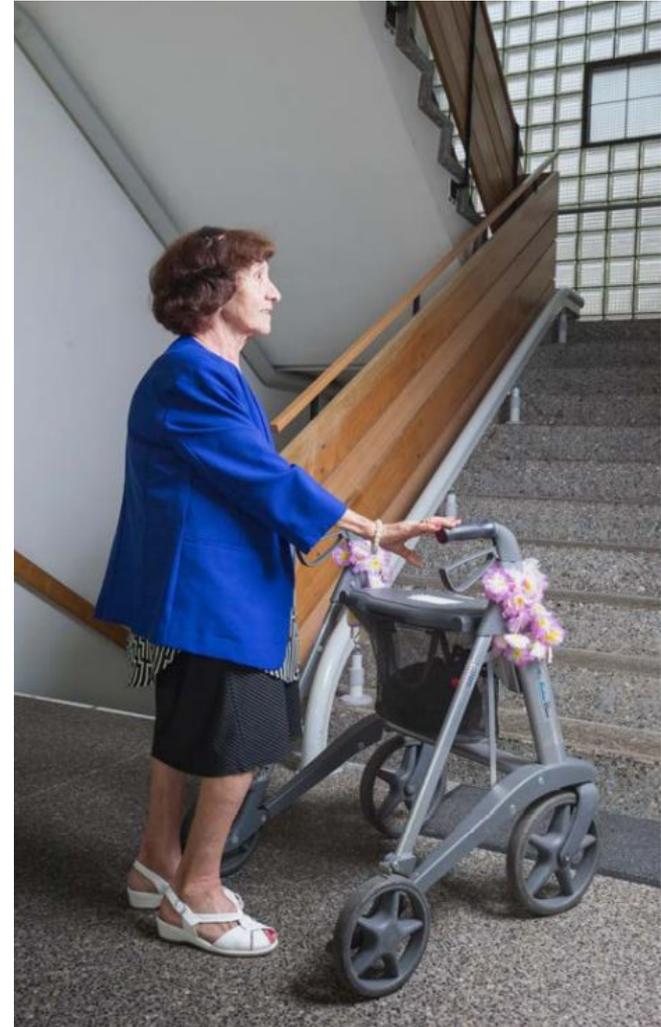
- Hol- und Bring-Dienstleistungen ermöglichen privates Wohnen bei zunehmendem Hilfsbedarf
- Um Zugang zu individuell passenden Dienstleistungen zu erhalten: sich von unabhängiger Stelle individuell beraten und begleiten lassen
- Betreutes Wohnen in eigenen vier Wänden/
Wohnen mit Services-Angebote
- Schwierigkeit/ Politikum: Finanzierbarkeit der Betreuung zuhause



Zwischenfazit

- Jede und jeder kann/muss etwas für eine altersgerechte und individuell passende Wohnsituation im Alter tun (in bestehendem oder neuem Wohnumfeld)
- Sich frühzeitig und gezielt organisieren – „wenn es einem gut geht“ – lohnt sich
- Fachleute aus dem Wohnungswesen und von Altersorganisationen/Anlaufstellen und ein vielseitiges Beratungsangebot unterstützen dabei

⇒ Schnittstellenarbeit



Fazit

“Zuhause alt werden” als Chance anpacken

“Lebensgeschichten”



Herr Kaufmann, 72 Jahre



Frau Müller, 79 Jahre



Frau Bernasconi, 83 Jahre



Herr & Frau Lehner,
88 & 84 Jahre

Haushaltsform	Einpersonen haushalt	Einpersonen haushalt	Einpersonen haushalt	Paarhaushalt
Erschwernisse beim Zuhause-Wohnen	Konflikte in Nachbarschaft, streitlustig	Augenkrankheit, eingeschränkte Mobilität, Sturzneigung, Unsicherheit	Verlust des Partners, depressive Zustände, psychosomatische Schmerzen, einseitige Ernährung	Geh-Schwierigkeit, Kraftlosigkeit, eingeschränkte Mobilität, Haushalt belastet zunehmend
Kipppunkt	Beginnende Demenz	Verschlechterung des Gesundheitszustandes, zunehmend in eigener Wohnung isoliert	Überforderung im Alltag u.a. im Finanziell-Administrativen (Miete bezahlen)	Oberschenkelhals-Bruch der Frau und Überforderung Ehemann
Finanzielle Situation	Max. AHV-Rente: 2350.-/Mt. + PK, mtl. Budget: CHF 4500.-	Min. AHV-Rente: CHF 1175.-/Mt. + PK und wenig Vermögen (Bank), mtl. Budget: CHF 2600.- (+ EL)	Witwenrente CHF 1880.-/Mt. + Vermögen (Bank) > CHF 150000.-	Max. Ehepaar-AHV-Rente: CHF 3525.-/ Mt. + PK und Vermögen (Bank), mtl. Budget: CHF 7500.-
Soziale Kontakte	Stammtischkollegen, kaum Kontakt zu Angehörigen	Keine Kinder, guter und enger Freundeskreis verkleinert sich zunehmend	Zwei Kinder (andere Region und Ausland), eine nahe Freundin	Drei Kinder (nahes Umfeld), Bekannte
Ressourcen	Handwerkliches Geschick	Gastgeberin, soziale Einstellung Vereinen engagiert	Lokal gut verankert (war in Vereinen engagiert)	Liebevolle Beziehung, gegenseitige Hilfe

Wunsch

“Möglichst lange
sicher und selbstbestimmt
Zuhause wohnen”

Die meisten Menschen wollen in den eigenen vier Wänden älter werden. Damit dies möglich ist, braucht es zuweilen auch Anpassungen.

Wir zeigen auf, wie eine Wohnung nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen alterstauglich gestaltet werden kann.

www.WohnenundBleiben.ch

- Zweck der Plattform ist die
 - Förderung eines möglichst langen, selbstbestimmten Wohnens zuhause, mittels:
 - Vernetzen, Austauschen und Lernen
 - Wissen teilen

Wissen teilen

“Technik und Technologie,
um den Alltag zu erleichtern”

Technologische Lösungen können
Personen im höheren Lebensalter
dabei unterstützen, länger
selbständig Zuhause zu wohnen.

Wissen teilen: Technik und Technologie

Sensibilisierung für Probleme

- *Wer nicht weiss, dass es eine Lösung für das Problem gibt, der findet Wege, mit dem Problem zu leben. Dies führt dazu, dass Probleme nicht kommuniziert werden, Lösungen werden nicht gesucht und Prävention findet nicht statt*

Wissen um Lösungen

- *Die Vielfalt und Vielfalt möglicher Lösungen sowie rasche Innovationszyklen sind für einzelne Personen und auch für einzelne Organisationen nicht überschaubar. Das bedeutet, dass die Versorgung mit technischen Lösungen in der Regel suboptimal ist und damit zu unerwünschten Effekten bzw. Akzeptanzproblemen führt*

Erfahrungswissen

- *In der Regel verlassen sich die Akteure im Themenfeld von Technik und Pflege auf Bewährtes. Das bedeutet, dass die potenziell bedarfsgerechtere Lösung nicht eingesetzt wird, um Innovationsrisiken zu meiden*

Beschaffungslücken

- *Auch und gerade bei einfachsten Hilfsmitteln fehlt das Wissen um die Verfügbarkeit und Beschaffungsoptionen. Am Punkt der Beschaffung scheitert der Einsatz lebensdienlicher Technik wiederholt*

Technik und Technologie

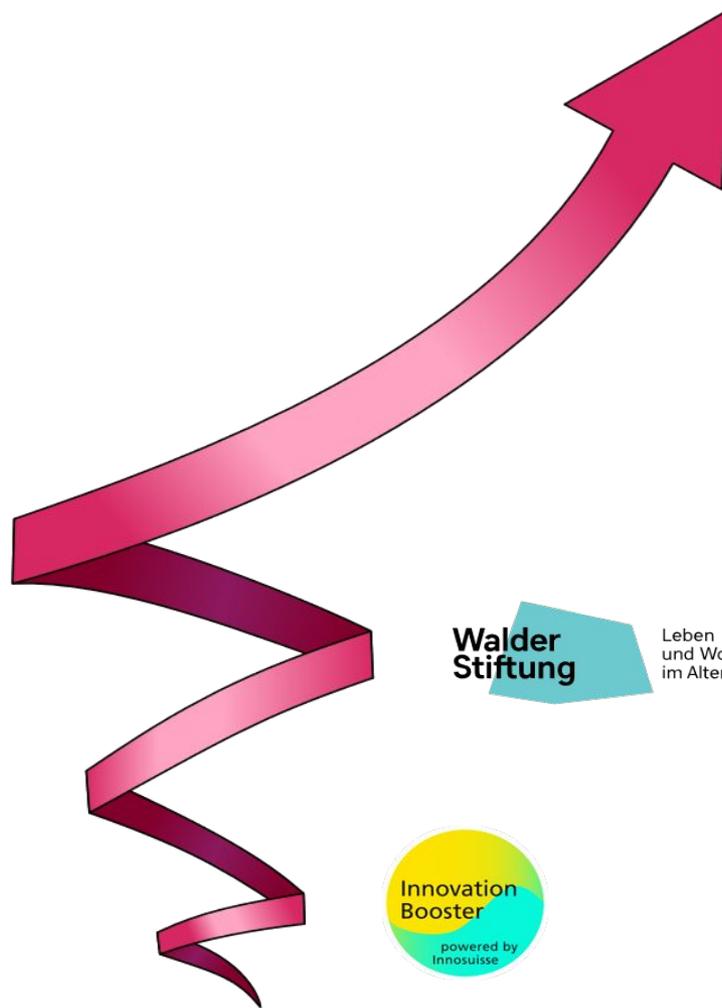


Wohnlabor



“Miteinander”

Age —
Stiftung



Walder
Stiftung

Leben
und Wohnen
im Alter



Und viele Gespräche am Laufen...

Wohnungswirtschaft - Innovage - Privatwirtschaft - Caring Communities - Stiftung Alterswohnen - ...

“Miteinander”



... für ein “Wohnen und Bleiben”

Quellen

Eveline Althaus, Angela Birrer; ETH Wohnforum (2019):
Zuhause alt werden - Chancen, Herausforderungen und
Handlungsmöglichkeiten für Wohnungsanbieter

Wohnraumstrategie Stadt St. Gallen(2019):
Workshop 1: Handout Studien