

Daniel Hornung

## **Altersplanung der Gemeinde Wichtrach: Bedarf an alters- und behindertengerechtem Wohnraum bis 2030**

**Im Auftrag der Gemeinde Wichtrach**

Bern, 2. Juni 2010

## Inhalt

	Seite
Das Wichtigste in Kürze .....	3
1. Gegenstand .....	5
2. Bestimmungsgründe des Bedarfs nach alters- (und behinderten)gerechtem Wohnraum.....	5
3. Bestimmung des Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum.....	6
3.1 Bevölkerung insgesamt und Bevölkerung im Alter von 65 und mehr Jahren.....	6
3.2 Nachfrager/innen nach Alterswohnungen: Anzahl Personen.....	8
3.3 Nachfrage nach Alterswohnungen: Anzahl Wohnungen.....	10
4. Beurteilung und Empfehlungen .....	10
Literatur und Quellen .....	14

Der Verfasser dankt den Herren Gemeinderäten P. Baumgartner und D. von Rütte bestens für die konstruktiv-kritische Begleitung dieser Studie und den Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung für die Bereitstellung von Grundlagendaten aus der Einwohnerkontrolle und dem Gebäude- und Wohnungsregister.

## Das Wichtigste in Kürze

In der Gemeinde Wichtrach wohnen derzeit 592 Personen im Alter von 65 und mehr Jahren. Bis zum Jahr 2030 dürfte sich deren Zahl mehr als verdoppeln und auf rund 1'250 bis 1'300 Personen steigen. Aufgrund von Untersuchungen ist bekannt, dass ausser dem Lebensalter auch gesundheitliche Beeinträchtigungen und die aktuelle Wohnsituation – z.B. eine nicht behindertengerechte Wohnung oder ein grosses Haus mit Garten – Gründe für einen Umzug in eine Alterswohnung darstellen.

Gestützt auf diese Überlegungen und auf Erfahrungszahlen aus der Praxis kann die Zahl der potenziellen Nachfrager/innen nach Alterswohnungen in der Gemeinde Wichtrach auf derzeit ca. 23-30 Personen geschätzt werden. Bis zum Jahr 2030 wird diese Zahl auf rund 55 bis 75 Personen steigen.

Da Paare i.d.R. zusammen in einer Wohnung leben, ist die Zahl der nachgefragten *Alterswohnungen* geringer als die Zahl der Personen, die potenzielle Nachfrager/innen nach Alterswohnungen sind. Das **Nachfragepotenzial nach Alterswohnungen in der Gemeinde Wichtrach wird wie folgt veranschlagt:**

**Jahr 2010: 15-20 Wohnungen**

**Jahr 2015: 20-25 Wohnungen**

**Jahr 2020: 25-35 Wohnungen**

**Jahr 2025: 30-40 Wohnungen**

**Jahr 2030: 35-50 Wohnungen**

Gemäss den Wünschen der befragten älteren Personen in Wichtrach sollten zwei Drittel der künftigen Alterswohnungen 2 oder 2 ½ Zimmer aufweisen, etwa 15 Prozent sollten 1 oder 1 ½ Zimmer und 20 Prozent 3 und mehr Zimmer umfassen.

Das derzeitige Angebot an Alterswohnungen in Wichtrach umfasst 11 Einheiten, das heisst, dass gegenwärtig ein ungedecktes Nachfragepotenzial von ca. 5 bis 10 Wohneinheiten besteht. Für die nächste Zeit ist der Bau von ca. 10 Alterswohnungen geplant. Das aktuelle und das geplante Angebot kann damit die erwartete Nachfrage bis in den nächsten rund 5 Jahren knapp decken. **Zur Deckung des gesamten Nachfragepotenzials bis ins Jahr 2030 müssen zusätzlich zum bestehenden und zum geplanten Angebot weitere 15 bis 30 Alterswohnungen geschaffen werden.**

Für die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum bestehen mehrere Möglichkeiten, so

- **der Umbau von bestehender Liegenschaften**  
Sofern dies von Eigentümern in ihrer selbst bewohnten Wohnung bzw. in ihrem selbst bewohnten Haus durchgeführt wird, können die betreffenden Personen in ihrer angestammten Wohnung und Umgebung verbleiben. Wenn im Zuge eines solchen Umbaus ein Einfamilienhaus mit einer zweiten Wohnung versehen wird, kann ausserdem bestehendes Gebäudevolumen intensiver genutzt werden.
- **der Erlass von Bauvorschriften,**  
wonach in Neubauten ein bestimmter Anteil der Wohnungen alters- und behindertengerecht ausgestaltet werden muss. Diese Möglichkeit ist im aktuellen Entwurf zum neuen Gemeindebaureglement vorgesehen.

- **die Erstellung von neuen Siedlungen mit mehreren Wohneinheiten,** von denen ein Teil oder sämtliche Einheiten als Alterswohnungen konzipiert sind. Grössere Überbauungen erlauben die Schaffung eines bezüglich Wohnungsgrössen diversifizierten Angebots sowie die rationelle Erbringung von Dienstleistungen für die Bewohner/innen von Alterswohnungen. Überbauungen ermöglichen auch eine altersgemischte Nutzung von Wohnungen, halten das Leerstandsrisiko gering und fördern eine altersmässige Durchmischung der Bevölkerung auf Quartierebene.

## 1. Gegenstand

Gegenstand des vorliegenden Dokumentes ist die Ermittlung des Bedarfs an alters- und behindertengerechtem Wohnraum in der Gemeinde Wichtrach bis zum Jahr 2030.

Unter alters-/behindertengerechtem Wohnraum (im Folgenden auch als „Alterswohnungen“ bezeichnet) werden Wohnungen verstanden,

- die behindertengerecht gebaut sind (treppenfreier Zugang, keine Türschwelle, rollstuhlgängige Türbreiten etc.) und
- deren Bewohner/innen hauswirtschaftliche und Pflegeleistungen in Anspruch nehmen können (Wohnungsreinigung, Wäschedienst, Notruf, Pflege usw.).

Die folgenden Ausführungen befassen sich mit dem Bedarf bzw. mit der Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen, nicht aber mit dem Betrieb von entsprechenden Einrichtungen. Die Betrachtungen beschränken sich auf den Bedarf von Wohnraum für betagte Personen der Gemeinde Wichtrach. Ein Bedarf von Wohnraum für jüngere Personen mit Behinderung ist nicht Gegenstand dieser Studie.

## 2. Bestimmungsgründe des Bedarfs nach alters- (und behinderten)gerechtem Wohnraum

Es existieren nur wenige Studien, die die Bestimmungsgründe für den Bedarf an alters- (und behinderten)gerechtem Wohnraum untersucht haben. Gestützt auf Befragungen älterer Personen sind vor allem folgende Gründe für einen Umzug in eine Alterswohnung massgebend (F. Höpflinger, 2009, und W. Saup, 2001):

- **Lebensalter:** Gemäss einer Untersuchung aus Deutschland war der überwiegende Teil von Personen bei einem Umzug in eine Alterswohnung 75 oder mehr Jahre alt. Ein erheblicher Teil dieser Personen lebte bereits vor dem Umzug in die Alterswohnung in einem Einpersonen-Haushalt. Personen unter 70 Jahren machten nur rund 10 Prozent aller Umzuger/-innen aus.
- **Gesundheitszustand:** Ein Wechsel in eine Alterswohnung oder in eine betreute Wohnform erfolgt häufig, wenn dauerhafte gesundheitliche Probleme bestehen und alltägliche Aktivitäten wie Essen zubereiten, einkaufen, essen, sich anziehen u.ä. nicht mehr selbstständig ausgeführt werden können.
- Oft ist auch **die bisherige Wohnform** ein (mit-)verursachender Grund für den Wechsel in eine Alterswohnung. Namentlich ein (zu) grosses Einfamilienhaus, ev. mit Garten, kann im höheren Lebensalter ein Grund für einen Umzug in eine Alterswohnung sein.

Die effektiv auf dem Markt auftretende Nachfrage nach Alterswohnungen hängt u.a. auch vom konkreten Angebot ab. Lage, Wohnungsgrösse, angebotene Dienstleistungen und Preise von Alterswohnungen bestimmen zusätzlich zu den oben genannten Gründen den Umfang der Nachfrage. Schliesslich dürfte auch eine Rolle spielen, ob und welche anderen Angebote für ältere Menschen

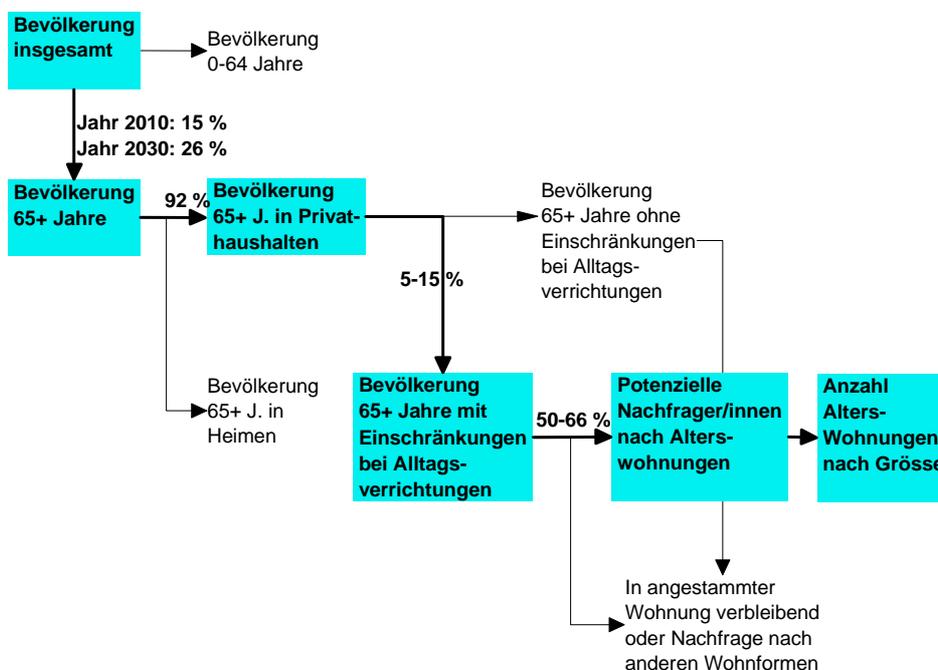
vorhanden sind, beispielsweise Spitex, Alterswohngemeinschaften, Seniorenresidenzen usw.

Nicht alle der hier genannten Bestimmungsfaktoren der Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum lassen sich quantifizieren. Trotz diesem Umstand ist es möglich, das **Nachfragepotenzial** nach Alterswohnungen der Wichtracher Bevölkerung abzuschätzen.

### 3. Bestimmung des Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum

Die Bestimmung des Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum erfolgt in sechs Schritten, die in Abbildung 1 schematisch dargestellt sind.

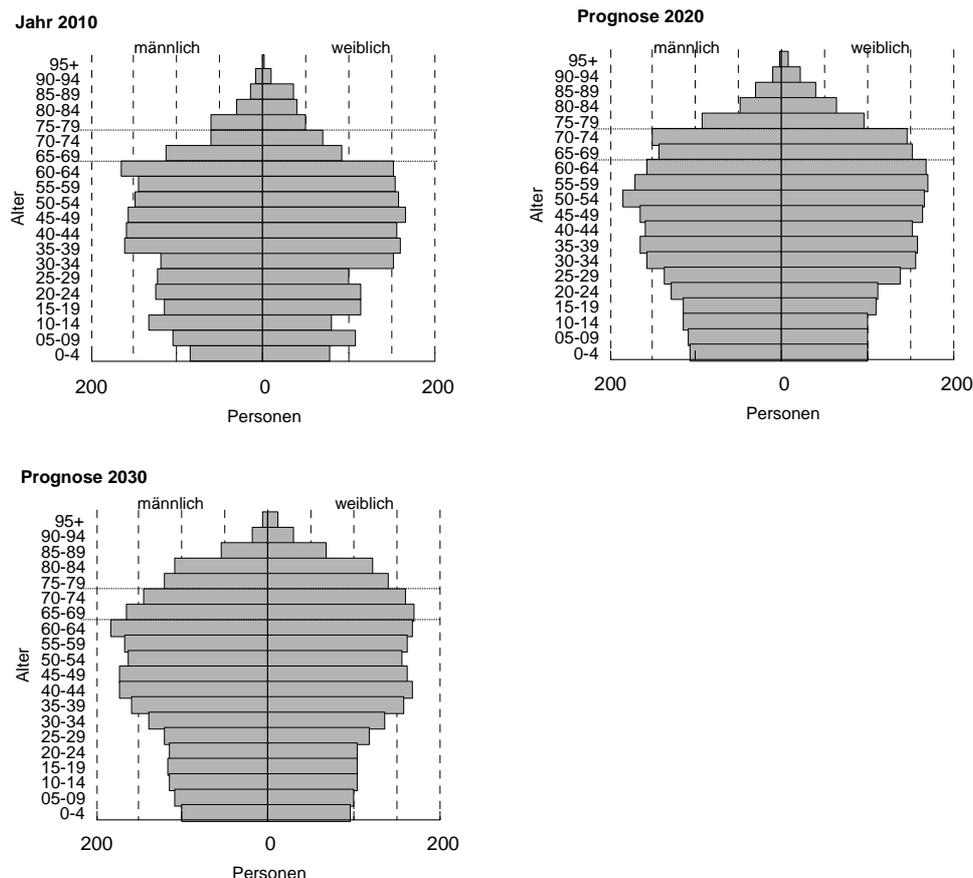
**Abbildung 1**  
**Schritte zur Berechnung der Nachfrage nach Alterswohnungen**



#### 3.1 Bevölkerung insgesamt und Bevölkerung im Alter von 65 und mehr Jahren

Wichtrach zählt zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichtes insgesamt rund 4'000 Einwohnerinnen und Einwohner. 336 Personen sind 65 bis 74 Jahre alt, 256 Personen 75 Jahre und älter. Stark vertreten sind derzeit Personen im Alter von 35 bis 64 Jahren. Vor allem die Altersklasse der 60 bis 64-Jährigen (zu einem guten Teil Zuzüger/innen in die zahlreichen während der 1980er Jahre neu erstellten Wohnungen) weist derzeit eine starke Besetzung auf – deutlich stärker als die Personen im Alter von 65 und mehr Jahren (vgl. Abb. 2, oben links). Ein Blick auf die gegenwärtige Altersstruktur lässt erahnen, dass die Zahl der Betagten in der Gemeinde Wichtrach in Zukunft deutlich ansteigen wird.

**Abbildung 2**  
**Wohnbevölkerung in Wichtrach, 2010 bis 2030 (Szenario „mittel“)**



Quellen: Gemeindeverwaltung Wichtrach (2010a), Statistikkonferenz des Kantons Bern (2008).

Gestützt auf die im November 2009 ausgewiesenen Baulandreserven (Berz Hafner und Partner AG, 2010) haben wir berechnet, dass der aktuelle Zonenplan Kapazitäten für 300-310 neue Wohnungen umfasst. Diese Kapazitäten lassen, zumindest in den kommenden rund 15 Jahren, eine Wohnbautätigkeit zu, die derjenigen der letzten 10 Jahre entspricht (20-25 neue Wohnungen pro Jahr). Aufgrund dieser Voraussetzungen und aufgrund der als Folge der künftigen Bautätigkeit zu erwartenden Wanderungen sowie der Geburten- und Sterbehäufigkeit ist aus gegenwärtiger Sicht damit zu rechnen, dass Wichtrach im Jahr 2030 zwischen 4'400 und 4'900 Personen zählen dürfte. Diese Zahlen entsprechen den Szenarien „tief“ bzw. „mittel“ der regionalisierten Bevölkerungsprojektionen für den Kanton Bern, Ausgabe 2008 (Statistikkonferenz des Kantons Bern, 2008). Die Zahl der Personen im Alter von 65 und mehr Jahren dürfte sich bei beiden Szenarien bis in 20 Jahren mehr als verdoppeln, und zwar von gegenwärtig 592 auf rund 1'240 bzw. 1'320 Personen.<sup>1</sup> Ausgehend von den gegenwärtigen Verhältnissen in Wichtrach ist damit zu

<sup>1</sup> Im Vergleich zu den Bevölkerungsprojektionen des Jahres 2004, die in anderen Planungsgrundlagen der Gemeinde verwendet wurden, sind die Prognosewerte in der hier verwendeten, neueren Version namentlich bei der betagten Bevölkerung deutlich höher. Dies ist im Wesentlichen auf aktualisierte Prognosegrundlagen des Bundesamtes für Statistik zurückzuführen, die u.a. auch als Basis für die erwähnten Bevölkerungsprojektionen im Kanton Bern dienen.

rechnen, dass 92 Prozent der Personen über 64 Jahre in einem Privathaushalt und 8 Prozent stationär in einer sozialmedizinischen Einrichtung wohnen (im Durchschnitt des Kantons Bern lebten im Jahr 2008 13 Prozent der Personen über 64 Jahren in einer sozialmedizinischen Einrichtung. Vgl. D. Hornung, 2010).

Die hier genannten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung stimmen mit denjenigen überein, die im Auswertungsbericht zur Befragung der Senior/innen und Betagten der Gemeinde Wichtrach aufgeführt werden. Im genannten Bericht wird die Zahl von 1'006 Personen über 64 Jahren im Jahr 2020 genannt (Gemeinde Wichtrach, 2010c, S. 5). Dieser Wert entspricht dem Bevölkerungsszenario „mittel“, bei dem sich die Zahl der Betagten im Jahr 2030, wie oben erwähnt, auf 1'320 belaufen wird.

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Zonenplankapazitäten ist die Bevölkerungszahl für das Jahr 2030 nach dem Bevölkerungsszenario „mittel“ als relativ hoch zu betrachten. Werden die Zonenplankapazitäten in den 2020er-Jahren erweitert, ist die Entwicklung nach dem mittleren Bevölkerungsszenario aus heutiger Sicht aber als durchaus realistisch anzusehen.

### **3.2 Nachfrager/innen nach Alterswohnungen: Anzahl Personen**

Entsprechend den Ausführungen von Kapitel 2 bestimmen wir die Zahl der potenziellen Nachfrager/innen nach Alterswohnungen aufgrund von Lebensalter und gesundheitlichen Beeinträchtigungen.

Gestützt auf die Schweizerische Gesundheitsbefragung 2007 gehen wir davon aus, dass in Wichtrach (wie im Landesmittel) **je nach Haushaltsgrösse 5-6 Prozent der in Privathaushalten wohnenden Bevölkerung im Alter von 65-74 Jahren und 14-15 Prozent der 75 und mehr Jährigen Einschränkungen bei Alltagsverrichtungen in Kauf nehmen müssen** (Bundesamt für Statistik, 2010d). Wie in Kapitel 2 erwähnt, sind Einschränkungen bei Alltagsverrichtungen aus gesundheitlichen Gründen häufig ein Grund für einen Wechsel der Wohnform. Dabei stellt der Umzug in eine Alterswohnung für nicht pflegebedürftige Personen, von denen hier die Rede ist, eine von mehreren Möglichkeiten dar.

Laut Befragung der Wichtracher Bevölkerung im Alter von 60 bis 74 Jahren wünschen sich 34 Prozent der Befragten eine altersgerechte Wohnung, wenn sie nicht mehr in der eigenen Wohnung bleiben können (Gemeinde Wichtrach, 2010b). Von den befragten Personen im Alter von 75 und mehr Jahren, die Veränderungspläne für das Wohnen haben, äusserten sich ebenfalls rund ein Drittel zugunsten von altersgerechten Wohnungen und weitere 50 Prozent für „betreutes Wohnen“. Letzteres ist zum Teil mit altersgerechtem Wohnraum identisch (Gemeinde Wichtrach, 2010a).

Ähnliche Ergebnisse wie die Befragung in Wichtrach liefert auch der Age Report 2009 (F. Höpflinger, 2009, S. 132 f.). Danach können sich rund 20 Prozent der Personen im Alter von 60 und mehr Jahren vorstellen, in eine Alterswohnung umzuziehen. Deutlich höher sind die entsprechenden Präferenzen bei Personen im Alter von 75 und mehr Jahren und bei Personen mit alltagsrelevanten Beschwerden. Bildungsstand, Lebensform, Einkommen und

Geschlecht haben übrigens keinen Einfluss auf die Akzeptanz von Alterswohnungen (F. Höpflinger, 2009, S. 132 f.).

Aufgrund dieser Erkenntnisse kann davon ausgegangen werden, dass **die Hälfte bis zwei Drittel der Personen im Alter von 65 und mehr Jahren, die in Privathaushalten wohnen und Einschränkungen bei Alltagsverrichtungen in Kauf nehmen müssen, potenzielle Nachfrager/innen nach Alterswohnungen sind.**

Bezüglich der künftigen Entwicklung der potenziellen Nachfrager/innen nach Alterswohnungen kann Folgendes festgehalten werden:

- Generell wird davon ausgegangen, dass sich der allgemeine Gesundheitszustand älterer Personen in Zukunft verbessern wird. Damit dürfte der *Anteil* von Personen, die eine Alterswohnung nachfragen, sinken und die Nachfrage im Vergleich zur Anzahl betagter Personen unterproportional steigen.
- Gemäss Altersplanung des Kantons Bern soll die Zahl der Plätze in Pflegeheimen auf einem Stand von 15'500 stabilisiert werden (Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern, 2007, S. 21). Dieser konstanten Zahl von Plätzen in Pflegeheimen steht eine wachsende Zahl von hochbetagten Menschen gegenüber. Steht heute für rund 28 Prozent aller Hochbetagten ein Platz in einem Pflegeheim bereit, werden im Jahr 2030 nur noch rund 18 Prozent einen Heimplatz finden. Für viele hochbetagte Menschen (mit leichterem Pflegebedarf) muss deshalb in Zukunft eine andere Lösung als ein Pflegeheim gefunden werden. Dies wird u.a. die Nachfrage nach Alterswohnungen, in denen auch Pflegeleistungen in Anspruch genommen werden können, ansteigen lassen.
- Von den heute ca. 55- bis 65-jährigen Wichtracher/innen, d.h. den in 15 bis 20 Jahren (hoch-)betagten Menschen, wohnen anteilmässig mehr Personen in einem Einfamilienhaus als von den heute 65-Jährigen und Älteren. Wenn nicht ein wesentlicher Teil der heute 55- bis 65-jährigen Bewohner/innen von Einfamilienhäusern in den nächsten Jahren umzieht (erfahrungsgemäss ist die Umzugsrate dieser Bevölkerungsgruppe eher gering), wird also nicht nur die Zahl der Betagten und Hochbetagten stark steigen, sondern auch die Zahl derer, die in einem Einfamilienhaus wohnen und aus gesundheitlichen Gründen eine andere Wohnform suchen (müssen). Auch dies dürfte die Nachfrage nach Alterswohnungen erhöhen.

Wie sich diese zum Teil gegenläufigen Tendenzen gesamthaft auf den Anteil derjenigen Personen auswirken wird, die als potenzielle Nachfrager nach Alterswohnungen auftreten werden, ist nicht exakt zu beziffern. Mit den erwähnten Annahmen – 50 bzw. 66 Prozent von in Privathaushalten wohnenden Personen, die bei der Verrichtung von Alltagsaktivitäten eingeschränkt sind, sind potenzielle Nachfrager/innen nach Alterswohnungen – ist u.E. eine plausible Spanne der künftigen Nachfrageentwicklung abgedeckt.

Aufgrund dieser Annahmen resultiert für das Jahr 2010 ein (rechnerisch ermittelter) Wert von 23 bis 30 potenziellen Nachfrager/innen für eine Alterswohnung (8-10 Personen im Alter von 65-74, 15-20 Personen im Alter von 75 und mehr Jahren; vgl. Tab. 1, Seite 13). Vergleichbare Werte ergeben sich übrigens, wenn die Ergebnisse aus den beiden Befragungen von älteren Personen in Wichtrach hochgerechnet werden.

Bis zum Jahr 2030 wird die Zahl der **potenziellen Wohnungsnachfrager/-innen nach Alterswohnungen auf rund 55 bis 75 Personen steigen.**

### 3.3 Nachfrage nach Alterswohnungen: Anzahl Wohnungen

Mit dem für diese Studie verwendeten Berechnungsmodell kann die Bevölkerung und damit auch die Zahl der potenziellen Nachfrager/innen nach Alterswohnungen differenziert nach der Haushaltsgrösse berechnet werden. Von allen Nachfrager/innen nach Alterswohnungen leben derzeit 28 Prozent in Einpersonen- und 72 Prozent in Mehrpersonen-Haushalten (von letzteren die meisten in einem Zweipersonen-Haushalt). Davon ausgehend, dass pro 2 Personen in einem Mehrpersonen-Haushalt und pro 1 Person in einem Einpersonen-Haushalt eine Alterswohnung nachgefragt wird, ist **derzeit mit einem Nachfragepotenzial von 15-20 Alterswohnungen** zu rechnen. Im Jahr 2015 ist nach diesen Überlegungen mit einer Nachfrage nach rund 20-25 Alterswohnungen, im Jahr 2020 nach rund 25-35 Alterswohnungen zu rechnen. Bis zum Ende des Prognosehorizonts **im Jahr 2030** ist aus heutiger Sicht **eine Nachfrage von rund 35-50 Alterswohnungen zu erwarten** (vgl. Tab. 1, Seite 13).

Die Aufteilung der Alterswohnungen nach Zimmerzahl leiten wir von der Befragung der 60 bis 74-jährigen Personen in Wichtrach ab (Gemeinde Wichtrach, 2010b). Danach wünschen 35 Prozent der antwortenden Einpersonen-Haushalte eine Wohnung mit 1 oder 1 ½ Zimmern, 60 Prozent eine solche mit 2 oder 2 ½ Zimmern und 5 Prozent eine Wohnung mit 3 oder 3 ½ Zimmern. Personen in Mehrpersonen-Haushalten bevorzugen aus naheliegenden Gründen häufiger grössere Wohnungen (65 Prozent 2 bzw. 2 ½ Zimmer, 31 Prozent 3 bzw. 3 ½ Zimmer, 3 Prozent 4 Zimmer und 1 Prozent 1 bzw. 1 ½ Zimmer; vgl. auch Gemeinde Wichtrach, 2010c, S. 10). Der aus den geäusserten Meinungen der Befragten resultierende Wohnungsmix ist im unteren Teil von Tabelle 1 aufgeführt. Im Vergleich zu neueren Überbauungen mit Alterswohnungen scheint uns der von der befragten Wichtracher Bevölkerung gewünschte Anteil von 1- und 1½-Zimmer-Wohnungen tendenziell etwas hoch und der Anteil von Wohnungen mit 2 und 2 ½ Zimmern eher etwas tief.

## 4. Beurteilung und Empfehlungen

In der Gemeinde Wichtrach bestehen derzeit 11 Alterswohnungen mit 1 bis 3 Zimmern. Spezifische Dienstleistungen werden nicht an Ort erbracht (Region Aaretal / Dolder Beratungen GmbH, 2008). Rein zahlenmässig deckt dieses Angebot etwa die Hälfte bis drei Viertel des gegenwärtigen Nachfragepotenzials in der Gemeinde ab. Im Bereich der Bahnhofstrasse sollen in absehbarer Zeit weitere 8 bis 10 Wohneinheiten entstehen. Wenn in einigen Jahren insgesamt rund 20 Alterswohnungen bestehen, dürfte damit etwa der Bedarf bis in 5 Jahren knapp gedeckt sein. **Längerfristig, d.h. bis ins Jahr 2030, müssen zusätzlich zu den 11 bestehenden und den ca. 10 geplanten Alterswohnungen weitere 15-30 Einheiten geschaffen werden, um die erwartete Nachfrage zu decken.** Soll in Wichtrach allenfalls auch ein Angebot für jüngere

Personen mit Behinderung und/oder für die betagte Bevölkerung der umliegenden Gemeinden geschaffen werden, wäre eine noch grössere Zahl von (Alters-)Wohnungen notwendig. Unseres Wissens besteht derzeit in den Gemeinden Gerzensee, Jaberg, Kiesen, Kirchdorf, Mühledorf und Oppligen kein Angebot an Alterswohnungen (die erwähnten Gemeinden zählen zusammen fast gleich viele Einwohner/innen wie Wichtrach).

Zur Schaffung von altersgerechtem Wohnraum in Wichtrach bestehen mehrere Möglichkeiten:

**a) Umbau bestehender Liegenschaften**

Sofern sich bestehende Wohnungen und (Einfamilien-)Häuser aus baulicher Sicht nicht für ein Wohnen im Alter eignen (z.B. wegen nicht-treppenfreiem Zugang oder baulichen Hindernissen innerhalb der Wohnung wie Türschwellen, zu geringen Türbreiten usw.), stellen Umbaumassnahmen eine Möglichkeit zur Schaffung von alters- (und behinderten-)gerechtem Wohnraum dar. Namentlich in selbst bewohntem Wohneigentum empfiehlt sich eine frühzeitige Information und Beratung der Eigentümer/innen durch unabhängige (ev. von der Gemeinde vermittelte) Fachleute.

Je nach Voraussetzungen können (für Eigentümer/innen zu gross gewordene) Einfamilienhäuser so umgebaut werden, dass zwei separate Wohnungen entstehen, deren eine altersgerecht ausgebaut und zum Beispiel von den angestammten Eigentümer/innen bewohnt wird. Damit können die (betagten) Eigentümer/innen in ihrer angestammten Wohnung und Umgebung bleiben. Die entstandenen Umbaukosten können durch die Vermietung der zweiten Wohnung amortisiert werden. Dadurch kann bestehendes Gebäudevolumen intensiver genutzt werden, was vom raumplanerischen Standpunkt aus vorteilhaft ist.

**b) Anteile für die Schaffung von alters- und behindertengerechtem Wohnraum in Neubauten vorsehen**

Durch kommunale Bauvorschriften kann erreicht werden, dass in Neubauten ein Anteil der Wohnungen alters- und behindertengerecht erstellt wird. Entsprechende Vorschriften können generell oder – wie im aktuellen Entwurf zum neuen Baureglement der Gemeinde – räumlich präzise für einzelne Zonen mit Planungspflicht erlassen werden (Gemeinde Wichtrach, 2009).

**c) Erstellung von Siedlungen mit alters- und behindertengerechten Wohnungen**

Die Erstellung von Siedlungen mit mehreren Wohneinheiten, von denen ein Teil oder sämtliche Einheiten als Alterswohnungen konzipiert sind, erlaubt die Schaffung eines bezüglich Wohnungsgrössen diversifizierten Angebots und ist Voraussetzung für eine rationelle Erbringung von Dienstleistungen für die Bewohner/innen von Alterswohnungen. Grössere Überbauungen ermöglichen zudem eine altersgemischte Nutzung der betreffenden Wohnungen. Altersgerecht und hindernisfrei gebaute Wohnungen können durchaus auch von jüngeren Personen bewohnt werden. Grössere bauliche Einheiten bieten damit eine

höhere Flexibilität in der Belegung und vermindern das Leerstandsrisiko von (altersgerechtem) Wohnraum. Aufgrund der geografischen Lage und den allgemeinen Entwicklungsaussichten kann in Wichtrach durchaus mit einer anhaltenden Wohnungsnachfrage auch von jüngeren Personen gerechnet werden. Im Übrigen führen Siedlungen mit gemischten Wohntypen zu einer auch auf Quartierebene erwünschten altersmässigen Durchmischung der Bevölkerung.

Die in diesem Bericht aufgeführten Zahlen des Bedarfs an Alterswohnungen sind als Richtwerte anzusehen, an denen sich Hauseigentümer und Anbieter von Alterswohnungen orientieren können. Wie erwähnt hängt die auf dem Markt auftretende Nachfrage auch von Grösse, Lage, Ausstattung und Preis der Wohnungen, dem den Bewohner/innen von Alterswohnungen zur Verfügung stehenden Dienstleistungsangebot und möglichen alternativen Wohnformen ab. Ein nicht zu knappes Angebot an altersgerechten Wohnungen mit einem guten Preis-/Leistungsverhältnis dürfte auf eine genügende Nachfrage stossen. Dies ist nicht nur für die künftigen Bewohner/innen von Vorteil, sondern ermöglicht auch eine (wiederum) stärkere Belegung von grösseren Wohnungen und Einfamilienhäusern durch die jüngere Generation, was eine bezüglich Raumplanung, Bevölkerungszusammensetzung und Gemeindefinanzen sinnvolle Entwicklung der Gemeinde Wichtrach ermöglicht.

Konkret empfehlen wir eine etappenweise Realisierung von neuen Alterswohnungen in der Gemeinde, eine erste Etappe womöglich innerhalb der kommenden 3-5 Jahre. Um eine rationelle Erbringung von Dienstleistungen zu ermöglichen, bieten sich bauliche Einheiten mit ca. 10 oder mehr Wohneinheiten an.

**Tabelle 1**

**Bevölkerungsentwicklung und Nachfragepotenzial nach Alterswohnungen, Gemeinde Wichtrach, 2010 bis 2030**

(Basis: Szenario „mittel“ gemäss regionalisierten Bevölkerungsprojektionen für den Kanton Bern)

**Mit dem Prognosemodell berechnete Zahlen; für die Interpretation zu runden**

	Effektiver Wert		Prognose									
	2010		2015		2020		2025		2030			
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.		
<b>a) Anzahl Personen in Privathaushalten</b>												
65-74 Jahre in EPH	47		72		84		85		91			
65-74 Jahre in MPH	285		437		499		508		543			
75+ Jahre in EPH	73		89		110		148		189			
75+ Jahre in MPH	149		184		250		352		397			
Total 65-74 Jahre	332		509		583		593		634			
Total 75+ Jahre	222		273		360		500		586			
Total 65+ Jahre	554		782		943		1093		1220			
<b>b) Potenzielle Nachfrager/innen nach altersgerechten Wohnungen (Anz. Personen)</b>												
	Schätzwert		Prognose									
	2010		2015		2020		2025		2030			
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.		
65-74 Jahre in EPH	1	1	2	2	2	3	2	3	2	3		
65-74 Jahre in MPH	7	9	10	14	12	16	12	16	13	17		
75+ Jahre in EPH	5	7	6	8	8	10	11	14	14	18		
75+ Jahre in MPH	10	13	12	17	17	23	24	32	27	36		
Total 65-74 Jahre	8	10	12	16	14	19	14	19	15	20		
Total 75+ Jahre	15	20	18	25	25	33	35	46	41	54		
<b>Total 65+ Jahre</b>	<b>23</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>41</b>	<b>39</b>	<b>52</b>	<b>49</b>	<b>65</b>	<b>56</b>	<b>74</b>		
Total Personen in EPH	6	8	8	10	10	13	13	17	16	21		
Total Personen in MPH	17	22	22	31	29	39	36	48	40	53		
<b>c) Potenzielle Wohnungsnachfrage (Anzahl Wohnungen)</b>												
von Personen in EPH	6	8	8	10	10	13	13	17	16	21		
von Personen in MPH	9	11	11	16	15	20	18	24	20	27		
<b>Total Wohnungen</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>41</b>	<b>36</b>	<b>48</b>		
	Schätzwert		Prognose		Prognose		Prognose		Prognose			
	2010		2015		2020		2025		2030			
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.		
<b>d) Potenzielle Nachfrage nach Wohnungen mit ...</b>												
1 und 1.5 Zimmern	2	3	3	4	4	5	5	6	6	8		
2 und 2.5 Zimmern	9	12	12	16	15	20	20	26	23	30		
3 und 3.5 Zimmern	3	4	4	5	5	7	6	8	7	9		
4 (und mehr) Zimmern	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1		
<b>Total Wohnungen</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>41</b>	<b>36</b>	<b>48</b>		

**Minimum:** 50 % der Personen mit Einschränkungen bei Alltagsverrichtungen sind potenzielle Nachfrager/innen nach Alterswohnungen.

**Maximum:** 66 % der Personen mit Einschränkungen bei Alltagsverrichtungen sind potenzielle Nachfrager/innen nach Alterswohnungen.

EPH = Einzelpersonen-Haushalt  
MPH = Mehrpersonen-Haushalt

Quellen: Gemeindeverwaltung Wichtrach (2010a); Gemeindeverwaltung Wichtrach/Talus Informatik AG (2010b); Gemeinde Wichtrach (2010b); Bundesamt für Statistik (2010a); Statistikkonferenz des Kantons Bern (2008); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

## Literatur und Quellen

Berz Hafner und Partner AG (2010)

Baulandreserven Gemeinde Wichtrach, Stand November 2010 (unveröffentlichte Tabelle).

Bundesamt für Statistik (2010a)

Auszug aus dem Gebäude- und Wohnungsregister, Stand April 2010.

Bundesamt für Statistik (2010b)

Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes ESPOP, (Datenbank SuperWeb) [www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/onlinedb/superweb.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/onlinedb/superweb.html), April 2010.

Bundesamt für Statistik (2010c)

Bau- und Wohnbaustatistik (Datenbank SuperWeb), [www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/onlinedb/superweb.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/onlinedb/superweb.html), April 2010.

Bundesamt für Statistik (2010d)

Schweizerische Gesundheitsbefragung 2007, Sonderauswertung Einschränkungen bei Alltagsverrichtungen und instrumentellen alltäglichen Aktivitäten, unveröffentlichte Tabellen.

Dolder, Peter (2009a)

Alterswohnen in der Gemeinde Wichtrach, Fachbericht, Hünibach.

Dolder, Peter (2009b)

Altersplanung Region Bern (im Auftrag des Vereins Region Bern), Hünibach.

Gemeinde Wichtrach (2009)

Revision der Ortsplanung, Gemeindebaureglement, 3. Auflage, Mai 2009.

Gemeinde Wichtrach (2010a)

Befragung zur Wohnsituation von Menschen 75+, Ergebnistabellen (unveröffentlicht).

Gemeinde Wichtrach (2010b)

Befragung der 60- bis 74-Jährigen in der Gemeinde, Ergebnistabellen (unveröffentlicht).

Gemeinde Wichtrach (2010c)

Befragung der Senior/innen und Betagten der Gemeinde Wichtrach zu ihrer Wohn- und Lebenssituation, Auswertungsbericht (erstellt von P. Dolder), Wichtrach.

Gemeindeverwaltung Wichtrach (2010a)

Einwohnerzahlen, Stand März 2010 (unveröffentlichte Tabellen).

Gemeindeverwaltung Wichtrach/Talus Informatik AG (2010b)

Wohnungsbelegungen in der Gemeinde Wichtrach, Stand April 2010 (unveröffentlichte Tabellen).

Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern (2007)

Alterspolitik im Kanton Bern, Zwischenbericht 2007.

Höpflinger, François (2009)

Age Report 2009, Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter, Zürich und Genf (Seismo).

Hornung, Daniel (2007)

Altersplanung Region Aaretal, Demografische Grundlagen, Bern.

Hornung, Daniel (2010)

Bases de planification de la politique du 3<sup>e</sup> âge dans le Jura bernois, Mandat de l'Association des Maires et Présidents des Bourgeoisies du district de Moutier, Bern.

Region Aaretal / Dolder Beratungen GmbH (2008)

Altersplanung für die stationäre, teilstationäre und ambulante Versorgung, Hünibach.

Saup, Winfried (2001)

Ältere Menschen im Betreuten Wohnen, Ergebnisse der Augsburgener Längsschnittstudie – Band 1, Augsburg (Verlag für Gerontologie Alexander Möckl).

Statistikkonferenz des Kantons Bern (2008)

Regionalisierte Bevölkerungsprojektionen für den Kanton Bern bis zum Jahr 2030 (Bern); detaillierte Resultate (unveröffentlichte Tabellen).