

Joris E. Van WEZEMAEL, Newcastle upon Type (UK), Zürich (CH)

Wohnbauerneuerung unter den Bedingungen des demographischen Wandels.

Eine lösungsorientierte Analyse am Beispiel der Schweiz

Summary

As a mega trend, ageing society challenges housing supply in both qualitative and quantitative respects. Recent findings identify that changing social constructions of age are mirrored in a growing desire for an autonomous living in advanced years. This individualised concept is referred to as “ageing in place”. This paper discusses the challenges for housing industry and examines to what extent maintenance and development strategies of Swiss real estate investors meet the changing demand of elderly people. Drawing on a great variety of case studies in Switzerland it concludes that both the conceptions of age and of living in decision-making hardly correspond to actual desires. This obstructs the development of the dwellings in the investor’s housing portfolios towards allowing ageing in place. Furthermore, an analysis of the market potential of conceptions for an ageing-in-place demonstrates that some investors may miss serious business opportunities. The final section puts forward an alternative perspective on key conceptions in the agent’s decision-making, which contributes to improving the conditions for ageing in place.

1 Einleitung

Die demographische Alterung wird zu Recht als Megatrend bezeichnet. Megatrends bezeichnen mächtige, sich selbst schaffende gesellschaftliche Strömungen, die gemäß GIGER (2003) in allen persönlichen und gesellschaftlichen Bereichen ausgeprägte Konsequenzen bewirken. Die quantitativen Aspekte des demographischen Wandels prägen die öffentliche und politische Debatte, die vor allem die relative Verschiebung der Mächtigkeit von Kohorten, sowie die Absolutzahlen von Altersklassen¹ und ihre Auswirkungen etwa auf die Systeme der sozialen Sicherung in Europa behandelt.

¹ Ein diesbezüglicher Überblick findet sich in Tabelle 2.

Hinsichtlich des Wohnens kann in dieser Perspektive festgehalten werden, dass der Bedarf an Wohnraum für ältere Menschen stark zunehmen wird, dass der demographische Wandel dynamischer ist als die Veränderung im Wohnungsbestand, und dass diese absolute Nachfragesteigerung nur zu einem geringen Maße durch den Wohnungsneubau abgedeckt werden kann (VAN WEZEMAEL u. HUBER 2003, 45). Der größte Teil der Wohnungen, in denen ältere Menschen in den kommenden Jahrzehnten wohnen werden, ist heute schon gebaut.

Der in der Definition von Megatrends angesprochene persuasive Charakter der demographischen Alterung weist darauf hin, dass sie nicht auf zahlenmäßiges Wachstum der Kohorten im dritten und vierten Lebensalter reduziert werden darf. So gilt es gerade im Bereich des Wohnens zu beachten, dass nicht nur mehr, sondern auch „andere“ alte Menschen Wohnraum nachfragen: Weil die jeweiligen Kohorten ihre historisch-spezifischen Erfahrungen und bestimmte sozioökonomische Situationen reflektieren, werden Lebensphasen von Generation zu Generation neu definiert. Im Zuge der Individualisierung (BECK 1986, 131) erfährt die Autonomie und also der Anspruch auf eine selbständige Lebensführung eine bedeutende Aufwertung in der gesellschaftlichen Konstruktion von „Alter“. Gesellschaftlicher und demographischer Wandel bilden daher für die wohnungswirtschaftliche Betrachtung ein Ganzes, das nur analytisch aufzutrennen ist. Das Bedürfnisbündel, welches sich im Zusammenhang mit der Aufwertung des Autonomiewunsches ergibt, wird als *ageing in place* bezeichnet (CHAPMAN u. HOWE 2001; HOUBEN 1997, 2001) und beinhaltet notwendigerweise Kombinationen des Wohnraumangebots mit Dienstleistungen. Dies fordert die Investoren in besonderem Maße heraus, denn es stellt deren Selbstverständnis als ausschließliche Anbieter von Infrastruktur in Frage. Wie sie diese Herausforderung in der Entwicklung ihrer Wohnbaubestände meistern, bestimmt das Ausmaß der Altengerechtigkeit zukünftiger Wohnraumversorgung alter Menschen. Wie GIGER (2003) bemerkt, ist die *ageing society* zwar ein Megatrend, den man nicht stoppen, wohl aber nutzen könne. Das Wachstum der Alterssegmente kann für Investoren eine gute Nachricht sein – vorausgesetzt, dass sie adäquate Konzepte entwickeln, um den gewandelten (Wohn-) Bedürfnissen der heutigen Alten gerecht zu werden². Wie HOUBEN (1997) ausführt stellen die Bereiche Wohnen, Gesundheitsdienstleistungen (*care*) und soziale Dienstleistungen (*services*) die drei relevanten Policy-Sektoren bezüglich einer Realisierung von *ageing in place* dar. Diese sind in Europa in sehr unterschiedlichem Ausmaß und in unterschiedlicher Weise institutionalisiert (HOUBEN 2001). Weil sich das Schweizer Wohnungswesen durch eine marginale Bedeutung staatlichen Eigentums und

² Beispielsweise versprechen Wohnungen für ältere Menschen höhere Nettorenditen, weil die geringere Rate von Mieterwechsel einer Kosteneinsparung gleichkommt.

eine Dominanz des marktwirtschaftlich und privatrechtlich organisierten Mietsektors auszeichnet, bilden die Investoren im Nutzungsmarkt hinsichtlich der Entwicklung adäquaten Wohnraums für ältere Menschen die Schlüsselfiguren. Daher diskutiert der vorliegende Aufsatz die diesbezüglichen Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt.

Der Beitrag ist wie folgt gegliedert: Nach der Formulierung von Zielsetzung und Vorgehensweise erfolgt eine Erläuterung zur raumzeitlichen Distanz im Gebrauch von Artefakten, welche neben den ökonomischen Randbedingungen die Problemsituation in der Bestandesentwicklung im Wesentlichen bestimmt. Anschließend wird auf das Bedürfnisbündel, das mit *ageing in place* bezeichnet wird, eingegangen. Die institutionelle Ausgestaltung von dessen Bereiche Dienstleistungen und Wohnen in der Schweiz leitet zur Diskussion der Kernfrage über: Welche Bedeutung hat der Nachfragewandel im Zusammenhang mit der demographischen Alterung in den Entscheidungsfindungsprozessen in der Wohnbaurerneuerung? Auf Basis dieser Analyse erfolgt die lösungsorientierte Diskussion alternativer Herangehensweisen an die Schlüsselgrößen des zeitgemäßen, altengerechten Wohnens.

2 Zielsetzung und Vorgehen

Wie schon CASTELLS aufzeigt (1980) bestimmen weder individuelle noch kollektive oder gesellschaftliche Bedürfnisse, was in einer Marktwirtschaft produziert wird, sondern die antizipierte Profitrate des vorgestreckten Kapitals³. Daher ist es von großer Bedeutung, die Rolle und die Relevanz der demographischen Alterung in den Entscheidungsfindungsverfahren und also die Antizipationen der Investoren zu verstehen. Auf dieser Basis lassen sich die zukünftigen wohnungsmarktlichen Bedingungen für ältere Menschen als Nachfragende beurteilen.

Zur Analyse der Bedeutung der demographischen Alterung in den Erneuerungs- und Erhaltentscheidungen von Wohnbau-Investoren ist es besonders aufschlussreich, die Konzeptionen der Investoren hinsichtlich der beiden für den Lebensentwurf *ageing in place* zentralen Begriffe Wohnen und Alter sowie die Konzeption der demographischen Alterung zu betrachten. Die Rekonstruktion der Schlüsselgrößen gibt Einblick in die Orientierungsweisen der Akteure und erlaubt auf diese Weise, das Möglichkeitsfeld der Akteure nachzuzeichnen, welches von einer bestimmten Orientierungsweise aufgespannt wird. Hierzu bildet die modellhafte Rekonstruktion des Handlungsablaufs, welche in Abbildung 1 skizziert wird, ein geeignetes Forschungsinstrument.

³ SAYER's (2001, 689) Argument der binären Codierung wirtschaftlicher Systeme (Profitabilität/Unprofitabilität) weist in dieselbe Richtung, vgl. später.

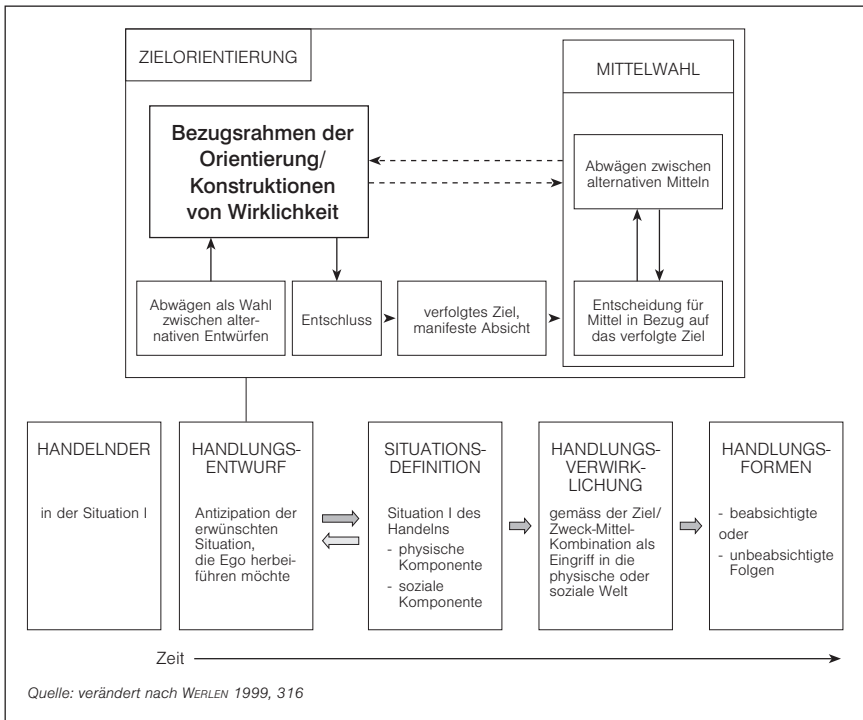


Abb. 1: Modellhafte Rekonstruktion des Handlungsablaufs

Die begriffliche Fassung oder eben die Konstruktion handlungsrelevanter Wirklichkeit erfolgt in der Konstitution eines Bezugsrahmens der Orientierung. Dessen Ausgestaltung bestimmt den Möglichkeitsraum des Handelns, indem er die Antizipation der erwünschten Situation im Handlungsentwurf strukturiert. Dies weist darauf hin, dass eine Veränderung der Konzeptionen handlungsrelevanter Begriffe eine Erneuerung des Möglichkeitsraumes erlaubt. Handeln zu verstehen meint somit stets, zu wissen, wie es auch anders sein könnte⁴. Dies verlangt das Prüfen von Optionen in alternativen Möglichkeitsräumen. Folglich wird hier eine kritische Perspektive vertreten, die vom Verstehen zum Verändern fortschreitet und also nicht nur problem-, sondern auch lösungsorientiert ist. Im Sinne einer kritischen Wirtschaftsgeographie (VAN WEZEMAEL 2004b) sind die Konstruktionen der Akteure ernst zu nehmen und in ein Verhältnis zu positiven Erkenntnissen – im vorliegenden Fall zur demographischen Alterung und gewandelten Kernbedürfnissen der heutigen Alten – zu setzen. Die Unterscheidung der subjektiven und objektiven Wirklichkeitsebene schlägt sich in der Differenz zwi-

⁴ Siehe hierzu auch LOVERING (1989, 214).

schen den Eigenschaften und den Bedeutungen von Tatsachen nieder (VAN WEZEMAEL 2005, 15).

In dieser konstruktivistischen Perspektive kommt ein Ansatz der Handlungsanalyse zum Einsatz, der die Strukturierungstheorie als interpretativen Rahmen mit der Handlungstheorie als analytischen Zugang verbindet (VAN WEZEMAEL 2004a; VAN WEZEMAEL u. ODERMATT 2004). Der Ansatz erlaubt es, zu untersuchen, welche Konzeptionen von Alter und Wohnen in Entscheidungsfindungen vorherrschen, und ob diese der Befriedigung zeitgemäßer Lösungen fürs Wohnen im Alter zuwiderlaufen oder diese fördern. Die Resultate basieren auf zwanzig Schweizer Fallstudien zu Erhalts- und Entwicklungsstrategien (VAN WEZEMAEL 2005), die detaillierte Leitfadengespräche mit Schlüsselpersonen und eine Situationsanalyse struktureller Komponenten der jeweiligen wirtschaftlichen Organisation (Firma) und der Marktsegmente miteinander verbinden. Die Daten wurden mittels qualitativ-inhaltsanalytischer Verfahren ausgewertet (LAMNEK 1993; MAYRING 2003). Vorbereitend wurden ein Dutzend Kontextinterviews geführt, sowie ergänzend zwei Leitfadeninterviews mit Beratern. Attribute wie Organisationsziele, Professionalitätsgrade der Geschäftsführung, die Verfügbarkeit von Ressourcen, die Unternehmensgeschichte sowie dessen Größe, die organisationalen Strukturen etc. dienen der Typisierung der Organisationen. Das auf dieser Typisierung beruhende theoretical sampling kommt der Wahl von Handlungsbedingungen für die Entscheidungsträger gleich, welche sich möglichst deutlich voneinander unterscheiden sollen. Dieses Vorgehen gewährleistet eine Berücksichtigung struktureller Komponenten sowohl bezüglich des Organisationskontextes als auch bezüglich der Position der Organisation im System Wohnungsmarkt (VAN WEZEMAEL 1999). Die Leitfadeninterviews basieren auf einem Hypothesensatz bezüglich der Handlungsweisen verschiedener Akteurtypen. Sie wurden im Sinne der Situationsanalyse (POPPER 1993) auf Basis der oben genannten Selektionsdimensionen formuliert. Die befragten Personen, nachfolgend Akteure genannt, sind die Fondsmanager, Geschäftsleiter der Immobilienabteilungen in Personalvorsorgeeinrichtungen oder Präsidenten von Genossenschaften etc. Sie sind der strategischen Unternehmensebene zuzuordnen (ULRICH u. KRIEG 1973). Die Standorte des Managements erstrecken sich über die Deutschschweiz – hier befindet sich der überwiegende Teil der Konzernzentralen. Tabelle 1 vermittelt einen Überblick über die durchgeführten Fallstudien.

Nach der Übersicht über den wissenschaftlichen Apparat wenden wir uns dem Untersuchungskontext zu. Die Zeitdimension ist im vorliegenden Aufsatz von größter Relevanz und fordert den Bereich des Wohnens als Tätigkeitsfeld gleichermaßen heraus wie das Handlungsfeld des Bauens und Bewirtschaftens.

Tabelle 1: Organisationstypen der Befragung

Übertypus	Typus	Untertypus	Interviews
Gemeinnützige Anbieter	Wohnbaugenossenschaft	Grosse Wohnbaugenossenschaften	2
		Mittlere Wohnbaugenossenschaften	3
		Kleine Wohnbaugenossenschaften	2
	Öffentliche Hand	Kommunale Liegenschaftenverwaltung	1
Kommerzielle Anbieter	Anbieter von Immobilienfonds	Grossbanken als Depotbanken	2
	Anlagestiftung	Grosse Anlagestiftung	1
		Kleine Anlagestiftung	1
	Versicherung	Versicherung, Sitz Basel	1
		Versicherung, Sitz St. Gallen	1
		Versicherung, Sitz Zürich	1
	Pensionskasse	Grosse Pensionskasse, Dienstleister	1
		Kleine Kasse, Industrie	1
		Kasse der öffentlichen Hand	1
	Nat. Privatpersonen/KMU ⁵	Erbgang	1
Einstieg über Gewerbe		1	
Berater		Spezialisierter Immobilienberater	1
		Immobilien spezialist unter Dach von Corporate Finance	1

Quelle: Eigene Darstellung

3 Raumzeit-Distanzen im Wohnungsdesign

Als Artefakte verweisen Wohnbauten auf ein bestimmtes technologisches Niveau und dessen soziale Inwertsetzung. Die immobilen Artefakte bilden fixe Standorte der Interaktion, die auf das Konzept der Locales (GIDDENS 1984) bezogen werden können. Physische Strukturen repräsentieren ideologische, politische und ästhetische Vorstellungen ihrer Gestalter. Diese sozial aufgeladenen Bauten und deren wechselseitige Äußerlichkeit strukturieren soziale Praktiken. Gemäß BOURDIEU (1991, 28) gehören architektonische Räume zu den wichtigsten Komponenten symbolischer Macht. Ihre stillen Imperative richten sich unmittelbar an die Körper der Menschen. Bewohne-

⁵ KMU = Klein- und mittelgroße Unternehmen.

rinnen und Bewohner erfahren das Design eines Architekten, der dessen Profitabilität in seinen Entwürfen zu berücksichtigen hat, als Aufforderung oder Zwang, die materielle Umgebung in einer bestimmten Art und Weise raumzeitlich zu organisieren. Der Gebrauch der gebauten Umwelt kann semiotisch als eine Form von Kommunikation verstanden werden, indem die Imperative des Gebauten eine Co-Präsenz-in-Abwesenheit des Gestalters (Sender) und des Benutzers (Empfänger) darstellen (ECO 1972). Wie jede Kommunikation beruht auch diese auf Codes, wobei sowohl die physischen als auch die symbolischen Komponenten des Gebauten von Bedeutung sind. Die Gestaltungsregeln sind maßgeblich durch das technologische Niveau sowie die juristischen und ökonomischen Bedingungen in der Realisierung von Bauprojekten festgelegt.

Die Bewohner erwerben Deutungsregeln im Zuge ihrer Sozialisation, was sowohl auf deren soziale als auch deren zeitliche Variabilität hinweist. HAMM (1982) unterstellt eine enge Korrelation zwischen sozialer Distanz und Regel-Distanz, womit er Deutungsregeln sowie Interpretationskompetenz anspricht. Er leitet davon ab, dass die Wahrscheinlichkeit eines Vorrats an gemeinsamen Zeichen zur Deutung baulicher Settings mit wachsender sozialer Distanz der Akteure abnimmt. Dies ist im Sinne des Habituskonzeptes bei BOURDIEU (1985, 17–18) einsichtig. Analoges propagiert er für die zeitliche Distanz (HAMM 1982). Weil sozialer Wandel diskontinuierlich abläuft (BORNSCHIER 1998, 199) ist die entsprechende zeitliche Distanz nicht linear. Sie wird vielmehr erweitert bzw. komprimiert, je nach dem, ob eine Kontingenzphase sozialen Wandels oder eine Phase relativer Stabilität zwischen Gestaltungs- und Deutungszeitpunkt liegt.

Das Wohnen ist ein hervorragender Spiegel der Gesellschaft. Neben den sozioökonomischen Machtverhältnissen, die sich besonders im Verteilungssystem von Wohnraum äußern, widerspiegelt das Wohnen den sozialen Wandel nachfrageseitig durch veränderte Wohnweisen und Standortanforderungen. Daher eignet sich das Wohnen dazu, die Zugehörigkeit zu einer Lebensstilgruppe respektive zu einem Habitus zu demonstrieren. Während im Zuge gesellschaftlichen Wandels einzelne Aspekte des Wohnens neu gewichtet werden, verändert sich gemäß Lebenszyklus- und Kohortentheorie (LICHTENBERGER 1998, 106–108) deren Bedeutung auch mit den Lebensphasen von Individuen. Dabei lässt sich festhalten, dass dem Wohnen in zunehmendem Alter generell größere Bedeutung zukommt. (HÖPFLINGER et al. 1999)

Im Beispiel des größten Wohnbaubestandes, er wurde in der dem Zweiten Weltkrieg auffolgenden Boomphase erstellt, liegt zwischen der Hochphase dessen Planung und heute ein tief greifender gesellschaftlicher Umbruch, welcher die technologische Entwicklung ebenso betrifft wie die Rolle des Staates (BORNSCHIER 1998) oder die zunehmende Ausdifferenzierung von

Lebensstilen (HRADIL 1995; LÜDTKE 1989). Unzeitgemäße Imperative aufgrund von Grundriss, Exposition, Erschließung oder Materialisierung sind Hinweis auf die Divergenz sozialer Dynamik und der Persistenz des Baulichen. Dies soll unter Raumzeit-Distanz im Wohnungsdesign verstanden werden.

HAMM (1982, 160) illustriert die Bedeutung baulicher Strukturen am Beispiel der weit verbreiteten standardisierten Grundrisstypologie der Nachkriegszeit. In Dreizimmerwohnungen betragen die Zimmergrößen gewöhnlich 12, 15 und 20 m². Diese Zimmereinteilung korrespondiert gut mit den Möbelprogrammen aus derselben Entstehungsperiode: Im 15 m² messenden Zimmer lässt sich ein Doppelbett, ein Schrank und ein Tisch mit Stuhl einrichten. Ihre Positionen sind durch die Lage des Fensters und die meist einzige Steckdose maßgeblich vorbestimmt. Dieses Zimmer wird als Elternschlafzimmer dienen. Mit analogen Zuordnungen gelangt man zum Kinderzimmer mit 12 m² und dem 20 m² messenden Wohnzimmer. Das Wohnungslayout widerspiegelt die Ausrichtung an der „Norm-Familie“ der 1950er und 1960er Jahre als Standardnachfrage. Dass Eltern zwar zusammen, aber von den Kindern getrennt in einem Zimmer, und dort in einem Doppelbett, schlafen sollen, gründet auf einer bestimmten, stets ideologischen, Definition von Familie. Das physische Setting als materielles Substrat von Interaktionen perpetuiert ideologische Komponenten, auch wenn sich die Wohnwünsche der (potenziellen) Bewohnerschaft längst verändert haben. Nachfrage, die nicht oder nicht mehr in die baulich-ideologischen Konzepte passt, bleibt unbefriedigt (VAN WEZEMAEŁ 2005, 43). Raumzeitliche Distanz resultiert folglich aus der Divergenz sozialer Dynamik und baulicher Beharrlichkeit. Dieses Spannungsverhältnis definiert zusammen mit wirtschaftlichen Erfordernissen die Handlungs- oder Problemsituation in der Entwicklung bestehender Wohnanlagen. Wohnbauten können im Sinne von MITSCHERLICH's Prägestöcken (1965, 9) bezüglich veränderten gesellschaftlichen Wohnbedürfnissen förderlich oder hinderlich für deren Realisierung sein oder dies im Laufe der Zeit werden. Die raumzeitliche Distanz, die beim Gebrauch gebauter Umwelt zum Ausdruck kommt, weist auf die Bewegung von Immobilien in der Zeit hin und verlangt seitens der Eigentümer nach strategischen Definitionen von Kernprodukten (SCHUBIGER 1996, 12–15) und nach konzeptionellen und baulichen Lösungen im operativen Geschäft.

Das Aufkommen der ageing society in den letzten Jahrzehnten geht mit einer Phase gesteigerten sozialen Wandels einher, was wie oben ausgeführt wurde, die zeitliche Distanz erweitert. Altern darf daher nicht in erster Linie als (kollektiver oder individueller) biologischer Prozess gesehen werden; vielmehr hat sich die soziale Konstruktion von Alter erheblich gewandelt (HÖPFLINGER u. STUCKELBERGER 1999). Es sind jeweils spezifische Kohor-

ten, die geprägt von ihren historischen Erfahrungen in eine (freilich auch von außen definierte) Lebensphase eintreten, was wiederum unter bestimmten sozialen und ökonomischen Bedingungen erfolgt (VAN WEZEMAELE 2005, 114). Heute prägen der Wunsch nach Autonomie und Einbettung in eine stimulierende Umwelt die Wünsche älterer Menschen im Wohnbereich (HÖPFLINGER 2004, 9–10): Das Verlangen nach autonomer Lebensführung ist als Bestandteil und Ausdruck von Individualisierung und Ausdifferenzierung von Lebensstilen (LÜDTKE 1989) zu verstehen.

Vielfach werden Menschen im Alter von 65–79 Jahren vereinfachend dem dritten, solche im Alter von über achtzig Jahren dem vierten Lebensalter zugeordnet. Tabelle 2 zeigt die zukünftige Entwicklung dieser beiden das Altensegment abbildenden Altersklassen, wie sie in Trendszenarien errechnet werden. Ihre anteilmäßige als auch ihre absolute Zunahme ist bedeutend.

Tabelle 2: Trendszenario für die Altersstruktur der Schweizer Wohnbevölkerung

		Bevölkerungszahl (in Tausend)					Veränderung 1999–2060		
Jahr Alter	2000	2005	2010	2015	2030	2060	absolut	in %	Jahresmittel (in %)
65–79	817	845	929	1024	1231	1135	324.000	40,0	0,66
80+	290	320	344	365	483	547	264.000	93,0	1,52

Quelle: ZAUGG et al. (2004, 315)

Die Kombination von Lebenszyklusansätzen und soziologischer Kohortentheorie postuliert, dass Personen im Laufe ihres Lebens typifizierbare Perioden, die mit spezifischen Ansprüchen an Wohnung und Wohnstandort einhergehen, durchlaufen (LICHTENBERGER 1998).

Die durch die demographische Alterung aufgespannte Raum-Zeit Distanzierung stellt für die Anbieter von Wohnraum eine doppelte Herausforderung dar:

- Das Ausmaß des Wachstums im Altensegment stellt die Investoren vor enorme mengenmäßige Herausforderungen. Da der größte Teil künftiger Wohnungen älterer Menschen bereits heute gebaut ist, liegt die eigentliche Herausforderung in dem Maße entsprechend zu entwickelnder Baubestände.
- Die Entwicklung der Nachfrage im Zuge gesellschaftlichen Wandels stellt die Adäquanz vieler bestehender Wohnbauten in Frage; die auf Autonomie ausgerichteten Wohnwünsche der heutigen Alten werden kaum

befriedigt. Dies erfordert konzeptionelle Entwicklungen im aktuellen Wohnungsbestand.

Der Wunsch nach einem autonomen Verbleib in vertrauter Umgebung wird im folgenden Abschnitt erörtert.

4 Ageing in place

Die aktuelle Nachfrage älterer Menschen nach Wohnraum ist geprägt vom Verlangen, ein Höchstmaß an Autonomie in der Lebensführung in einer wenig alters-segregierten Wohngegend beizubehalten (HÖPFLINGER 2004; HÖPFLINGER u. STUCKELBERGER 1999; ZAUGG et al. 2004). Ageing in place ist als Ausdruck eines Lebensentwurfs zu verstehen. Die Auffassung von „gebrechlichen Alten“, die sich vor allem durch das Fehlen von Kompetenzen und Fähigkeiten auszeichnen, ist in zunehmendem Maße unangemessen.

Die Menschen, die in ihr drittes und zunehmend auch viertes Lebensalter eintreten, prägen diese Lebensphasen als heterogene und in wachsendem Maß individualisierte Abschnitte (HÖPFLINGER 2004). Dennoch kann das zentrale Verlangen älterer Menschen in individualisierten westlichen Gesellschaften als ageing in place angesprochen werden (CHAPMAN u. HOWE 2001; REINDL u. NOVAK 1997). Dieses lässt sich von außen definieren als das Erschaffen einer Situation, die es den Menschen erlaubt, länger in ihrer angestammten Umgebung zu verweilen. Ein Umzug in eine Pflegeanstalt kann somit hinausgeschoben oder gar verhindert werden (HOUBEN 2001, 651). Aus der Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner bezieht sich ageing in place idealerweise auf eine schwellenfreie Wohnung, in der sie von Zeit zu Zeit besucht werden, auf eine vertraute Umgebung, in der man die Nachbarn kennt und auch trifft, und wo soziale und medizinische Dienstleistungen bei Bedarf beansprucht werden können.

Es gilt aber bei Wohnungserneuerungen im Auge zu behalten, dass sich die Wohnwünsche älterer Menschen nicht grundlegend von denjenigen jüngerer Menschen unterscheiden, und dass es bei der Bestandsentwicklung daher nicht darum gehen kann, „Alterswohnungen“ zu bauen. Ältere Menschen hängen aber stärker von der Befriedigung ihrer Wohnwünsche ab. Das heißt, dass es für ältere Menschen schwieriger ist, ihre wohnbezogenen Bedürfnisse zu befriedigen, wenn diese nicht von der baulich-funktionalen Wohnsituation unterstützt werden. Beispielsweise wünschen Menschen verschiedenen Alters eine Haltestelle des öffentlichen Verkehrs in der unmittelbaren Umgebung. Während aber jüngere Menschen eine ungenügende Situation in dieser Hinsicht durch individuelle Mobilität ausgleichen können, sehen sich ältere Menschen, sofern sie keine Unterstützung erfahren, einem erheblichen Handicap in der Bewältigung ihres Alltags gegenüber. Der inhärente Konflikt im Konzept von ageing in place – der Wunsch

nach dem Verbleib in der angestammten Umgebung/Wohnung bei gleichzeitig neu gewichteten Wohnbedürfnissen – muss daher durch die Bereitstellung von Serviceleistungen moderiert werden. Diese Dienstleistungen substituieren Fähigkeiten, die im Alter eingeschränkt werden können, und sie befriedigen neue und neuerdings stärker gewichtete Wohnwünsche, denn jede Generation definiert wie gesagt ihre (altersbezogenen) Lebensstile von Neuem.

Dies führt uns zu einer wichtigen Feststellung: Die Realisierung eines autonomen Verbleibs in vertrauter Umgebung hängt nicht nur von passendem Wohnungsdesign ab, sondern auch von der Verfügbarkeit sozialer und medizinischer Dienstleistungen. Die raumzeitliche Distanz, von der viele Wohnsituationen älterer Menschen gezeichnet sind, ist mit baulichen Mitteln alleine nicht zu überbrücken. Die noch vor einigen Jahren binäre Frage, ob eine Person autonom oder betreut wohne, verweist heute auf ein Kontinuum unterstützter Autonomie, dessen Eckpunkte volle Autonomie und betreutes Wohnen darstellen. Folglich ist ageing in place ein multidimensionales (Nachfrage-)Konzept, welches eine multidimensionale (Angebots-)Lösung erfordert. In Bezug auf das Wohnungsdesign empfehlen sich schwellenfreie Wohnungen mit nutzungsflexiblen Grundrissen (CORRODI u. VAN WEZEMAEL 2003), die bedarfsabhängig mit Dienstleistungen ergänzt werden können.

Wie HOUBEN (2001) in seiner vergleichenden Studie aufzeigt, sind die Felder Wohnungswesen und (soziale und medizinische) Dienstleistungen in unterschiedlicher Weise und verschiedenem Ausmaß institutionalisiert und koordiniert in Europa. Die Schweizer Situation wird nachfolgend dargestellt.

5 Medizinische und soziale Dienstleistungen in der Schweiz

Weil medizinische und soziale Dienstleistungen zusehends verfließen, weisen aktuelle pflegewissenschaftliche Ansätze wie das evidence-based nursing darauf hin, dass es gerade in alternden Gesellschaften inadäquat sei, die beiden Bereiche strikt voneinander trennen zu wollen (BEHRENS u. LANGER 2004). In der Schweiz werden diese Dienstleistungen, soweit sie institutionalisiert und politischer Regulierung zugänglich sind, mit dem Sammelbegriff Spitex angesprochen. Die Spitex-Organisationen bieten spital- und heimexterne Gesundheits- und Krankenpflege sowie verschiedene Hilfestellungen an. Sie bezwecken damit, die Selbstständigkeit ihrer Kundschaft trotz persönlicher Einschränkungen zu Hause in ihrer gewohnten Umgebung zu erhalten und zu fördern. 44% der 200.000 Spitex-Kunden sind achtzig Jahre oder älter (SPITEX 2004). Die Organisation der Dienste unterscheidet sich auf der Ebene der 26 Kantone. Die 700 unabhängigen,

privatrechtlichen Organisationen sowie einige kantonale Vereine und Stiftungen sind in einer Dachorganisation zusammengeschlossen.

Ob die Leistungen als medizinische gelten und entsprechend von privaten Krankenkassen mitfinanziert werden, entscheidet sich in der Schweiz je nach dem, ob sie ärztlich verschrieben werden oder nicht, was freilich eine uneinheitliche Praxis mit sich bringt und einen Mangel an Transparenz bedeutet. Die Kosten der nicht medizinisch verordneten Leistungen müssen individuell getragen werden. So genannte Kerndienstleistungen, zu denen medizinische Beratung, kassenpflichtige Dienstleistungen (SCHWEIZERISCHE BUNDESKANZLEI 2004) und hauswirtschaftliche Unterstützung gehören, werden von jeder Spitexstelle angeboten und stellen somit ein flächendeckendes Angebot dar. Zumeist größere Organisationen in metropolitanen Regionen bieten zusätzliche Leistungen wie Mahlzeitendienst, Hilfsmittelverleih, Autofahrdienste, Sozialberatung, Ernährungsberatung und weiteres an. In der Schweiz erfolgt die Finanzierung der Dienstleistungen also abhängig von ihrer Verordnung in einem Mischsystem individueller Belastung und (privater) Krankenkassen. Private Dienstleister können beinahe in der ganzen Schweiz ihre Dienste nach dem Spitexmodell anbieten⁶.

Das Begehren nach unterstützter Autonomie, welches durch seine multidimensionale Anlage über die bauliche Anpassung von Wohnungen hinausgeht, fordert die Investoren in ihren Entwicklungsstrategien heraus. Der folgende Abschnitt widmet sich der Ausgestaltung des Wohnungswesens in der Schweiz, welches ein wesentliches Strukturmoment für die Investoren darstellt. Danach kann auf die Bedeutung der Alterung in den Entscheidungsfindungen der Investoren eingegangen werden.

6 Der Schweizer Wohnungsmarkt

Zur Darstellung der Schweizer Wohnungswirtschaft wird diese in Beziehung zur Divergenzthese gesetzt, bevor grundlegende Angaben zu Marktsegmenten und Akteurtypen folgen. Die Divergenzthese geht davon aus, dass sich Gesellschaften in kultureller, politischer und ideologischer Hinsicht eigenständig entwickeln. Der Welfare-Regime Ansatz von ESPING-ANDERSEN (1991) unterscheidet idealtypisch zwischen einem liberalen und einem korporatistischen sowie einem sozialdemokratischen Wohlfahrtsregime. KEMENY (1992) formuliert auf dieser Basis eine Dichotomie zwischen kollektivistischen und individualistischen Ideologien. Dies erlaubt es, Gesellschaften mit privatistischem Wohnungswesen⁷ von einem kollektivistischen

⁶ Nach der hiezulande geltenden Handels- und Gewerbefreiheit kann auch jeder andere, unabhängige Anbieter von Dienstleistungen seine Produkte anbieten.

⁷ Großer Anteil von selbstnutzenden Eigentümerhaushalten und eine Residualisierung des Sozialwohnungsbaus.

schen Wohnungswesen⁸ zu unterscheiden (BALCHIN 1996). Die Typifizierungen in der Tradition von Esping-Anderson sind teils widersprüchlich, weil:

- Der zwei Drittel der Wohnungen umfassende Mietwohnungsmarkt marktwirtschaftlich organisiert ist und also keinen staatlichen oder parastaatlichen Bereich darstellt. Die Privatpersonen stellen den vorherrschenden Vermietertypus dar (s. Abb. 2).
- Die Rate selbstnutzender Hauseigentümer tief ist. Obwohl der Anteil der selbstnutzenden Haushalte in den 1990er Jahren markant gestiegen ist, bildet er mit 34,6% (BUNDESAMT FÜR STATISTIK 2003) immer noch den tiefsten Wert in Europa.

Obgleich die Schweiz meist als Spezialfall behandelt wird (KEMENY 1992) können gute Argumente für eine Zuordnung des hiesigen Wohnungswesens zum liberalen Modell angeführt werden. Nimmt man den Grad an staatlichen Interventionen als primäres Unterscheidungsmerkmal liberaler und kollektivistischer Regime, so gesellt sich die Schweiz mit ihren moderaten staatlichen Eingriffen und steuerlichen Erleichterungen deutlich zum liberalen Modell. Das residualisierte Angebot an staatlichen Sozialmietwohnungen und die Tatsache, dass die Mehrheit der Wohnungen in privatem Individualigentum kommerziell vermietet werden, unterstützen diese Zuordnung (BEHRING u. HELBRECHT 2002).

Einheimische Investoren kontrollieren den Schweizer Wohnungsmarkt nicht zuletzt aufgrund restriktiver rechtlicher Regelungen bezüglich des Erwerbs von Wohneigentum durch Ausländer (SCHWEIZERISCHE BUNDESKANZLEI 2004). Der Anteil von ausländischen Wohnimmobilien in den Schweizer Immobilienportfolios ist im internationalen Vergleich ebenfalls gering (SUTER u. ECKERT 2002, 2003, 2004).

Der Mietwohnungsstandard ist hoch und erreicht in internationalem Vergleich Eigentums-Niveau. Abbildung 2 zeigt die Eigentumsverhältnisse im Mietwohnungsmarkt.

Der soziale Wohnungsbau wird von privatrechtlich organisierten Wohnbaugenossenschaften getragen. Diese konzentrieren sich in erster Linie auf die Metropolen. Die Bewohnerschaft genießt einen weit gehenden Kündigungsschutz; die Wohndauer in Genossenschaften ist erheblich länger als diejenige im kommerziellen Marktsektor. Der Anteil älterer Mieterschaft liegt in genossenschaftlichen Wohnungen daher über dem Durchschnitt (WÜEST & PARTNER u. ECONCEPT 2001). Eine liberale rechtliche Situation kann für den hohen Anteil von privat bewirtschafteten Mietwohnungen mittleren und hohen Standards verantwortlich gemacht werden (THALMANN 2002, 73–76, 81). Wie CLARK (1998) ausführt, bildet der große pri-

⁸ Verknüpft mit umfassender Sozialpolitik, einem bedeutenden Sozialmietwohnungsanteil und einem relativ hohen Anteil von Geschosswohnungen.

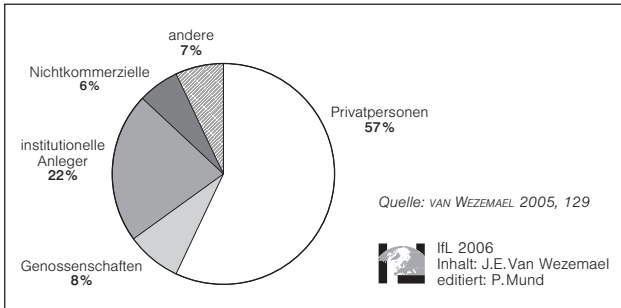


Abb. 2:
Eigentumsstrukturen
im Schweizer Miet-
wohnungsmarkt

vatwirtschaftlich strukturierte Schweizer Rentenmarkt⁹ abgesehen von den Niederlanden eine kontinentaleuropäische Ausnahme. Entsprechend stark ist die Vertretung der Personalvorsorgeeinrichtungen als Eigentümerinnen im hiesigen Mietwohnungsmarkt. Sie konzentrieren sich auf die größeren Städte und deren Agglomerationen. Die stärkste und weiter wachsende Eigentümerkategorie ist jene der Privatpersonen. Sie sind in ländlichen Regionen und kleinen Städten die vorherrschende Anbietergruppe. (GERHEUSER 2004; ODERMATT 1997)

7 Die Bedeutung der alternden Gesellschaft in der Entscheidungsfindung der Investoren

In den obigen Abschnitten wurden die Raumzeit-Distanz im Wohnungsdesign und dessen Beziehung zum Wohnen für Ältere, vor allem zum maßgeblichen Verlangen nach Autonomie im dritten und vierten Lebensalter, diskutiert. Zudem wurde die institutionelle Organisation von Dienstleistungen und Wohnungswesen in der Schweiz dargestellt. Nun kann die Bedeutung der sich wandelnden Nachfrage in der Entscheidungsfindung der Investoren erörtert werden. Aus einer handlungstheoretischen Perspektive ist es entscheidend, zwischen den Eigenschaften von Tatsachen und deren Bedeutung im Handeln zu unterscheiden. Letztere entsprechen handlungsrelevanten Konstruktionen von Akteuren und können sich maßgeblich zwischen verschiedenen Entscheidungsträgern variieren. Der Analyse liegt eine über die in diesem Artikel behandelte Fragestellung hinausgehende Studie über Erhalts- und Entwicklungsstrategien von Wohnbau-Investoren in der Schweiz zugrunde, deren Vorgehensweise in Abschnitt 2 skizziert wurde (VAN WEZEMAEL 2005).

Da ein adäquates Wohnangebot für Ältere heute eine Kombination von Infrastruktur und Dienstleistungen beinhaltet, wird analysiert, inwiefern die

⁹ Nach Volumen steht er in Europa an dritter Stellen, gemessen am pro-Kopf Vermögen belegt er weltweit Rang eins (HENGARTNER 2004).

Anbieter im Rahmen ihrer Bestandsentwicklung eine Produktinnovation realisieren, um den gewandelten Anforderungen zu entsprechen. Hierzu müsste das Kernprodukt – Mietwohnungen – durch Dienstleistungen als ein Beiprodukt ergänzt werden. Das Analogbeispiel des Automobilsektors mag das Gemeinte illustrieren. Hier wurden Mehrwert schaffende Innovationen durch die Kombination von Automobilen als Kernprodukte mit auf diese bezogene Dienstleistungen wie Versicherung, Finanzierung, und Unterhalt realisiert.

Die Befunde hinsichtlich der Konzeptionen der Schlüsselbegriffe Alter, Wohnen und demographische Alterung zeigen, dass die Entscheidungsträger in den Unternehmen keine Kombinationen von Infrastruktur und Dienstleistungsangeboten im Wohnbereich erwägen. Aus Sicht der bisherigen Argumentation verpassen sie eine ernsthafte Geschäftsoption, vor allem in Regionen mit dynamischen Mietwohnungsmärkten (allen voran der Großraum Zürich und der Arc Lémanique). Das Wohnangebot für Ältere entwickelt sich dementsprechend ungenügend. Um das strategische Handeln bezüglich der ageing society zu verstehen, werden die Konstruktionen der zwei zentralen Begriffe Alter, Wohnen und demographische Alterung in den folgenden Abschnitten nachgezeichnet. Dies wird es nachfolgend erlauben einzuschätzen, ob eine Reinterpretation der aktuellen Situation die Basis für deren Verbesserung darstellen könnte.

7.1 Konzeption von Wohnen und Alter

Bei der Definition von Wohnen gehen die Akteure von der Wohnung als physischem Produkt aus und reduzieren ihren Wohnbegriff auf bauliche Aspekte. Dies lässt keinen Platz für das Wohnen als Feld des lebensweltlichen Alltagshandelns und versperrt die Sicht auf den Wandel des Wohnens und dessen zunehmende Differenzierung im Zusammenhang mit dem demographischen und sozialen Wandel. Die veränderten Bedürfnisse, die nur unzulänglich von Preisbildungsprozessen und anderen Marktsignalen abgebildet werden, bleiben unterbestimmt. In ihrer auf Bauliches fixierten Sicht konzipieren die Akteure Fragen des Alters hinsichtlich Rollstuhlgängigkeit und Vorhandensein eines Lifts. Der Wunsch nach autonomer Lebensführung im vertrauten Umfeld wird nicht als Lebensentwurf wahrgenommen. Obgleich die Manager feststellen, dass ältere Leute ungern umziehen, wird dieser Umstand eher als Unvermögen oder Behinderung der Alten, nicht aber als Lebensentwurf, und schon gar nicht als ein ökonomisches Potenzial gesehen. Aufgrund der Analyse der Konzeptionen wird verständlich, weshalb die Akteure das Potential aus der Verbindung von Wohnungen mit Gesundheits- und Pflegedienstleistungen nicht wahrnehmen. Die Auffassung der Akteure von den Alten ist geprägt vom Bild unselbständiger Hochbetagter, die in Anstalten gepflegt werden müssen. Die Nichtbeachtung der

sich manifestierenden Wohnwünsche im aktuellen Altensegment korrespondiert mit dem Befund, dass kein einziger Akteur es bisher erwogen hat, sein Wohnungsangebot in strategischer Weise durch die Organisation von altersbezogenen Dienstleistungen zu erweitern.

7.2 Konzeption der demographischen Alterung

Der objektive Makro-Prozess der demographischen Alterung wird kaum als Megatrend konzeptioniert. Deshalb beziehen sich die Akteure nicht strategisch auf ihn in der Bestandsentwicklung. Die (quantitativen) Eigenschaften der demographischen Alterung und deren Bedeutung im Handeln laufen auseinander. Zwar stellen Vertreter aller Akteurekategorien eine Zunahme älterer Bewohnerinnen und Bewohnern in ihren Beständen fest, aber sie betrachten dies zumeist in einer isolierten Sicht. Ferner herrscht Übereinstimmung darüber, dass die großen Nachkriegsbestände nicht altengerecht seien; aber diese Feststellung wird nicht in Bezug zur Zunahme der Kohorten im dritten und vierten Lebensalter gesetzt. Dies kann dahingehend interpretiert werden, dass der Wunsch nach dem Verbleib in der vertrauten Umgebung (noch) stärker wiegt als die Einschränkungen durch die inadäquate Situation, was zu unzureichenden Marktsignalen wie einer sinkenden Preisentwicklung oder einem voting-by-feet führt. Aufgrund dieses Mangels an artikulierter Forderung nach Veränderung bleibt der Zusammenhang zwischen den Wohnwünschen der Älteren und der Adäquanz des Gebauten unterbestimmt. Die Analyse der Konzeptionen des demographischen Wandels führen zum Schluss, dass die ageing society, obgleich sie seit Jahren prominent auf der politischen Agenda steht, nur von untergeordneter Bedeutung im Handeln der Investoren ist. Die marginale Bedeutung dieses Megatrends in der Entscheidungsfindung der Investoren wird von quantitativen Studien bestätigt (SUTER u. ECKERT 2004, 21).

8 Fazit der Analyse

Die Ergebnisse zeigen, dass für die Konzeptionen der Investoren hinsichtlich „Alter“ als auch „Wohnen“ der Multidimensionalität von ageing in place nicht entsprechen. Zudem wird die demographische Alterung (noch) nicht als Megatrend verstanden, auf den man wie eingangs erwähnt strategisch reagieren muss. Die Entscheidungsträger verpassen also sowohl den Umfang der Entwicklung (demographische Alterung) als auch deren qualitative Attribute bezüglich des Wohnens (Wunsch nach Autonomie respektive ageing in place). Wie die Befunde zeigen wird das nutzbare Potenzial hauptsächlich aufgrund der Konzeptionen der zentralen Begriffe Wohnen, Alter und demographische Alterung, und – damit zusammenhängend – der Selbstwahrnehmung der Akteure als Infrastrukturanbieter, nicht erwogen und

folglich nicht realisiert. Dies steht in direkter Verbindung mit der großen Unsicherheit gegenüber den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen älterer Mieterschaft.

Die damit einhergehende Beschränkung ihres Möglichkeitsraumes limitiert den innovativen Umgang mit dem Megatrend der alternden Gesellschaft. Positiv gewendet deuten die Befunde darauf hin, dass die Akteure durch gezielte Beratung auf das Entwicklungspotenzial des Wunsches nach ageing in place hingewiesen werden und somit dessen Voraussetzungen verbessert werden können. Vorherrschende Konstruktionen (vgl. Abb. 1) in der Form der Konzeptionen von Alter und Wohnen versperren bislang die Sicht auf ein nahezu unerschöpfliches Marktpotenzial, welches realisiert werden könnte, indem relativ bescheidene bauliche Eingriffe zur Steigerung der Nutzungsflexibilität der Wohnungen mit spezifischem care-and-service ergänzt, respektive langfristige Infrastrukturinvestitionen durch kurz- und mittelfristige Bereitstellung von Dienstleistungen teilweise ersetzt werden. Dies entspricht einer Teilsubstitution von fixen durch variable Kosten, was eine höhere Kapitalproduktivität (return on equity) erlaubt. Zudem fallen die variablen Kosten wie für Dienstleistungen typischerweise nur dann an, wenn sie durch eine zahlungsbereite Nachfrage refinanziert werden. Diese Dienstleistungen können in Joint Ventures mit privaten und öffentlichen Anbietern erstellt werden (siehe Abschnitt 9).

Zur Beurteilung des Potenzials zur Verbesserung der Situation scheinen die folgenden Unterschiede auf Basis einer Akteurtypisierung von Bedeutung.

Genossenschaften beherbergen den höchsten Anteil älterer Bewohnerinnen und Bewohner. Bei Problemen älterer Mieterinnen und Mieter, welche aufgrund der dichteren Kommunikationsbeziehungen zwischen Management und Bewohnerschaft öfters als bei anderen Akteurtypen wahrgenommen werden, suchen die Genossenschaften neben baulichen Maßnahmen auch organisatorische Lösungen. Ihre spezifische und sehr weit verbreitete Maßnahme ist die Organisation von Umzügen älterer Leute von unpassenden in passendere Wohnungen innerhalb des Genossenschaftsbestandes. Diese Praxis dient auch als Argument dafür, dass kaum Bedarf für bauliche Anpassungen im Bereich des Altenwohnens bestehe. Die ansteigende Zahl älterer Bewohnerinnen und Bewohner wird zwar wahrgenommen, aber sie werden als isolierte Fälle und gerade nicht als Ausdruck eines langfristigen Megatrends betrachtet. Die spezifische, organisatorische Lösung der Genossenschaften bringt zwei Probleme mit sich. Erstens werden die Bestände baulich kaum hinsichtlich Altengerechtigkeit entwickelt, was erhebliche Kosten in die Zukunft verschiebt und ein eigentliches Klumpenrisiko darstellt. Zweitens sind Scheinlösungen weit verbreitet, denn oft sind die den älteren Leuten angebotenen Wohnungen zwar besser als deren

ursprüngliche, aber immer noch wenig geeignet und zudem meist teurer. Diese Probleme spitzen sich bei kleinen Genossenschaften zu. Weil ihr Wohnungsportfolio klein ist, verfügen sie über eine sehr kleine Auswahl alternativer Wohngelegenheiten für Ältere, was die Scheinlösungen zum Regelfall werden lässt. Zudem zeichnet sich das Verhältnis von Mieterschaft und Verwaltung durch Sozialintegration aus (VAN WEZEMAEEL 2004b). Dies führt dazu, dass Maßnahmen, die Konflikte mit der Bewohnerschaft mit sich bringen können, von vornherein ausgelassen werden. In mittlerer Frist schadet dies aber exakt denjenigen, mit denen man den Konflikt vermeiden will: älteren Langzeitmietern.

Institutionelle Akteure setzen in ihrer Managementweise viele Informationen von Beratern, aus Berichten und von Experten im Hause ein. Die Managementabläufe sind formalisiert und strategische Vorgaben bestimmen die Zielgrößen wie Risikoneigung, Rentabilitätsrate oder das Verhältnis von Vermögen und Verpflichtungen. Obschon die Akteure sich auf einem entsprechend hohen Abstraktionsniveau auf die demographische Alterung beziehen und statistische Zusammenhänge wie etwa den steigenden Flächenverbrauch mit zunehmendem Lebensalter thematisieren, integrieren sie das Alter und seine auch regional unterschiedliche Entwicklung nicht in ihre Studien über regionale Marktentwicklung und sie beziehen sich nicht in strategischer Weise auf die demographische Alterung. Institutionelle Akteure gewichten die Rendite höher als genossenschaftliche. Nur wenn sie auf Basis dynamischer Bewertungsmethoden rentabel erscheinen, werden solche Erneuerungen realisiert, die der Konzeption von älteren Menschen als mehr oder minder Behinderte entsprechen. Die gewöhnlich tiefen Renditen für entsprechende Maßnahmen gehen einher mit der Unsicherheit bezüglich der Art (Größe, Design, Standard, Standort) von Wohnungen, welche in Zukunft adäquat für ältere sind. Dies lähmt die Akteure. Sie fokussieren bauliche Aspekte und lassen keinen Raum für eine ganzheitlichere Auffassung des Wohnens. Unter Verwendung der Marx'schen Begrifflichkeit verfolgen die institutionellen Akteure eine differenzierte Tauschwert-Perspektive, sind gleichzeitig aber blind auf dem „Gebrauchswert-Auge“. Daher konzeptualisieren die Entscheidungsträger das Verlangen nach ageing in place nicht als Lebensentwurf, der sowohl Dienstleistungen als auch Infrastruktur verlangt. Also lässt sich folgern, dass die Unsicherheit bezüglich zukünftiger Wohnbedürfnisse der Alten zumindest teilweise daher rührt, dass die aktuellen Bedürfnisse zuwenig wahrgenommen werden. Schließlich ist der Wunsch nach dem Erhalt von Autonomie ein gut bekannter, dokumentierter und starker Langzeit-Trend, der den Investoren aufgrund ihrer systematischen Informationsbeschaffung grundsätzlich zugänglich sein sollte. Es bleibt die interessante Feststellung, dass die großen Unsicherheiten nicht dazu führten, die aktuelle Entwicklungspraxis grundsätzlich zu hinterfragen.

Vermietende Privatpersonen schließlich verwenden kaum Informationen aus Trendberichten, statistischen Berichten oder ähnliches, denn ihre Handlungswirklichkeit ist zu weit entfernt von der im institutionellen Segment geführten Debatte um Immobilienentwicklung hinsichtlich wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Veränderungen. Sie erwähnen eine Zunahme älterer Menschen in ihren Wohnungsbeständen, aber sie beziehen diese nicht auf den Megatrend der demographischen Alterung.

9 Lösungsbeitrag

Auf Basis der dargelegten Befunde kann ein Lösungsbeitrag formuliert werden, der auf das Marktpotenzial hinweist, das eine alternative Konzeption der Schlüsselbegriffe freisetzen dürfte. Nach SAYER (2001, 689) gilt in wirtschaftlichen Systemen der binäre Kode von Profitabilität/Unprofitabilität, was den Möglichkeitsraum wirtschaftlichen Handelns eingrenzt. Aufgrund der bisherigen Ergebnisse könnte ein ganzheitlicher Zugang zum Wohnen im Sinne einer alternativen Konzeption von Schlüsselbegriffen für gewisse Investorentypen an bestimmten Standorttypen durchaus profitabel sein, was heißt, dass Handlungsalternativen in spezifischen Marktsegmenten umsetzbar wären.

In einer liberalen marktwirtschaftlichen Ordnung werden nur dann passende Bedingungen für *ageing in place* bereitgestellt werden, wenn die relevanten Entscheidungsträger einen manifesten wirtschaftlichen Nutzen darin entdecken. Da ein bedeutender Anteil der Menschen im dritten und künftig auch im vierten Lebensalter der Mittelklasse angehört, dürfte die Zahlungsbereitschaft für die Befriedigung des Wunsches nach *ageing in place* gesichert sein¹⁰. Basierend auf einer Situationsanalyse, die die strukturellen Handlungsbedingungen der Akteure berücksichtigt, könnten institutionelle Investoren und große Wohnbaugenossenschaften von einer solchen Perspektive profitieren (VAN WEZEMAEL 2005).

9.1 Institutionelle Akteure

Institutionelle Akteure messen dem Image in ihrem Bezugsrahmen der Orientierung eine große Bedeutung bei, was sich bislang aber meist im Zusammenhang mit Mietpreissteigerungen oder Abbrüchen in einer defensiven Weise äußert (VAN WEZEMAEL 2005, 195–200). Der Bereich von *ageing in place* bietet nun aber die Möglichkeit einer pro-aktiven Image-Orientierung. Diese Chance ergibt sich für Akteure, die Gelder anlegen, die einen Bezug zum Alter aufweisen. Dies ist gegeben bei den Personalvorsorgeeinrichtungen, bei Anlagestiftungen (diese sind nur den Personalvorsor-

¹⁰ Die Armen auf dem Wohnungsmarkt sind generell gesprochen nicht mehr die Alten, sondern die jungen Familien.

geeinrichtungen zugänglich) und den Lebensversicherungen, aber auch bei Immobilienfonds, die eine langfristige Anlageperspektive für die Einleger darstellen, bietet sich diese Möglichkeit. Weil sich die Klientel mit dem Produkt – zeitgemäßes, autonomes Wohnen im Sinne von ageing in place – identifizieren wird, ist ein hohes Maß an Zielkongruenz und somit ein positives Feedback zu erwarten. Die oftmals zu tiefen returns on equity hinsichtlich der Erneuerung für vermeintliche Wünsche der Alten kann in vielen Fällen entgegengewirkt werden, indem bauliche Maßnahmen, die Kapital binden, teilweise substituiert werden durch Dienstleistungen (z.B. Betreuung bei der Körperpflege anstelle eines unprofitablen Umbaus in Richtung altengerechte Sanitäreinrichtungen), was einen positiven Einfluss auf die Eigenkapitalrendite hat. Zudem verunmöglicht die aktuelle operative Anlagenbewirtschaftung der institutionellen Akteure die Realisierung von auf individuelle Wünsche ausgerichteten Einzelmaßnahmen (VAN WEZEMAEL 2005), womit die vorgestellte Lösung besonders geeignet erscheint. Dies erlaubt es, dass die wirtschaftlichen Randbedingungen für institutionelle Anbieter erfüllt werden. Zudem könnte sich die Tatsache, dass sich die institutionellen Investoren traditionell und in jüngerer Vergangenheit gar verstärkt (VAN WEZEMAEL 2004a) auf die wohnungswirtschaftlich besonders attraktiven Zentren der Metropolitanregionen konzentrieren, zugunsten des hiermit zur Diskussion gestellten Lösungsszenarios auswirken.

9.2 Wohnbaugenossenschaftliche Akteure

Die Akteure in den großen Genossenschaften weisen im Sinne eines Alleinstellungsmerkmals die Bereitschaft dazu auf, Probleme mit organisatorischen Lösungen anzugehen, und sie verfügen als einzige Akteurgruppe über eine bedeutende Erfahrung darin. In großen Wohnbaugenossenschaften hat sich in den letzten Jahren ein strategisches Denken etabliert (VAN WEZEMAEL 2005), und es stehen genügende Humanressourcen und finanzielle Mittel zur Verfügung. Zudem ist eine große und weiter wachsende Autonomie des Managements von der Bewohnerschaft zu beobachten. Ein Management von Dienstleistungen passt am besten in ihre Bewirtschaftungsweise. Eine Kombination interner Umzüge, baulicher Maßnahmen und Organisation von Dienstleistungen kann mit den bestehenden Ressourcen und auf Basis der gegenwärtigen Organisationskultur umgesetzt werden. Die räumliche Ausrichtung auf die größeren Schweizer Agglomerationen, vor allem auf Zürich, stellt diese Entwicklungsoption nachfrageseitig sicher.

Die Umsetzung guter Bedingungen für ageing in place im erweiterten Möglichkeitsraum kann wie folgt zusammengefasst werden:

- effektive Steigerung der Attraktivität des Angebots im wachsenden Marktsegment der Alten,

- gezielte Joint Ventures mit privaten und öffentlichen Dienstleistungsanbietern,
- Einstreuung von adäquatem Wohnungsangebot für die heutigen Alten in gut durchmischte Siedlungen (Vermeidung unerwünschter „Altenghetos“),
- Reduktion der wirtschaftlichen Risiken unter Bedingungen der Unsicherheit von langfristigen Infrastrukturinvestitionen: Substitution von fixen durch variable Kosten,
- weitgehende Kongruenz des Lebensentwurfes ageing in place (Nachfrage) und der Geschäftsziele der Akteure (Angebot).

Aus Investorensicht wäre ein Cluster von zu betreuenden Mietobjekten in Reichweite bestehender Dienstleistungsinfrastruktur eine hervorragende Geschäftsoption. Die Optimierungsaufgabe für die Investoren besteht also auch im Verschneiden des räumlich strukturierten Wohnungsbestandes mit der Erreichbarkeit vorhandener Dienstleistungseinrichtungen. Wie bereits angesprochen wurde, kann auch in räumlicher Perspektive von einer Kongruenz gesprochen werden: Sowohl das (aggregierte) institutionelle und genossenschaftliche Angebot als auch dasjenige von Zusatzdienstleistungen ist in den urbanen Ballungsräumen der Schweiz übervertreten. Dennoch kann die Optimierung aus der Einzelperspektive von Investoren zu Umlagerungen im Portfolio führen (VAN WEZEMAEL 2004a). Auf der Verliererseite dieser Bewirtschaftungsstrategie stehen ländliche Standorte, wo die schwierigere Betreuungssituation höhere Kosten generiert. Hier weist der vorgeschlagene Lösungsweg deutlich weniger Vorteile auf.

Hinsichtlich der Realisierung dieses win-win Musters der Wohnungsentwicklung für ältere Menschen können einige rechtliche Bedingungen kritisch betrachtet werden. In der Schweiz gilt dies für wenig transparente Regelungen betreffs der Unterscheidung jener Dienstleistungen, die von obligatorischen Krankenversicherungen getragen werden und den individuell zu finanzierenden. Die Klärung dieser juristischen Sachlagen bildet die erste politische Interventionsebene zur Verbesserung der gegenwärtigen Situation im Bereich zeitgemäßen Wohnens für die Älteren.

Allerdings bestehen bereits heute empirische Hinweise darauf, dass ein integraler Zugang zum Alterswohnen sich kommerziell auch unter den heutigen rechtlichen Bedingungen lohnen kann. So hat sich eine Schweizer Firma¹¹ eine Nische erschaffen, indem sie in erster Linie institutionelle Anbieter berät und ihnen die Möglichkeit von Public-Private-Partnerships zur Kombination von Infrastruktur und Dienstleistungen im Alterswohnbereich näher bringt. Hierbei verweist sie auf marktübliche Bruttorenditen, ein wachsendes Marktsegment und den Vorzug eines großen Anteils von Langzeitmieterschaft, was die Nettorendite anhebt. Weiter schätzen sie das

¹¹ Siehe: www.bonacasa.ch

Entwicklungspotenzial im Bereich „bezahlbaren“ Alterswohnens als sehr groß ein. Da die demographische Alterung Breitenwirkung erzeugt, ist der Nischenplayer lediglich als ein Avantgardist zu sehen. Allerdings weist sein Gesamtkonzept den Mangel auf, dass *spezifische* Anlagen für Alte geschaffen werden, was die Segregation nach Alter kleinräumig stark steigert. Dies widerspricht, wie wir gesehen haben, dem Begehren der Zielmieterschaft.

Als Entwicklungsleitlinie im Feld der Wohnbauerneuerung sollte ein Design angezielt werden, welches eine flexible Nutzung und eine schwellenfreie Erschließung erlaubt. Solche Wohnungen können an sehr unterschiedliche Bewohnergruppen vermietet werden. Dienstleistungen können im Bedarfsfall oder als Leistungspaket als Erweiterung der Wohnnutzung konsumiert werden. Somit kann der Wunsch nach wenig altensegregiertem, selbständigen Wohnen im Alter unter marktlichen Bedingungen unterstützt werden (HÖPFLINGER 2004; HÖPFLINGER u. STUCKELBERGER 1999).

Die zukünftige Entwicklung der Wohnbedingungen für ältere Menschen hängt größtenteils von der Weitsichtigkeit und Innovationsbereitschaft der Investoren ab. Mit anderen Worten sind Schlüsselbegriffe in den Orientierungsweisen des Handelns die Haupthindernisse, die es zu überwinden gilt. In einer marktwirtschaftlich organisierten Wohnungswirtschaft muss der Staat sich die „Ressource Wohnen“ pro-aktiv verfügbar machen, indem er in Kooperationen die Investoren im Sinne seiner Ziele einbinden kann.

Die zweite Interventionsebene der öffentlichen Hand zur Verbesserung der Wohnbestandsentwicklung besteht also in Überzeugungsarbeit, die in Form von pro-aktiver Information, Beratung oder Kooperation erfolgen kann. Es ist hinlänglich bekannt, dass sich Anbieter stärker an anderen Anbietern als an der Nachfrage orientieren (WHITE 1981, 518). Also geht es darum, Präzedenzen finanziell erfolgreicher Produktinnovationen im Wohnen für Ältere zu schaffen, welche mittels der professionellen Netzwerke der Immobilienbranche diffundieren (VAN WEZEMAEL 2004a, 11), was mit der Begrifflichkeit des normative isomorphism (DIMAGGIO u. POWELL 1983) erfasst wird.

Das zur Diskussion gestellte Vorgehen lässt sich als eine maßgeschneiderte Lösung für das institutionelle Setting der Schweiz verstehen: es greift im größten und sozialpolitisch wichtigsten Bereich der Wohnversorgung, also dem marktwirtschaftlich organisierten dominierenden Mietwohnungsmarkt, und es berücksichtigt die bisherige Ausgestaltung der relevanten Dienstleistungen. Aufgrund der Differenzierungen hinsichtlich der Akteurentypen und der Leistungsangebote ist die Lösungsfähigkeit des Konzeptes in metropolitanen Regionen wie dem Grossraum Zürich und dem Arc Lémanique am höchsten, weil sich hier sowohl die grösseren Spitex-Organisationen mit ihrem vielseitigem Angebot als auch die relevanten (genossenschaftlichen und institutionellen) Akteurkategorien ballen.

Literatur

- BALCHIN, P. 1996: Introduction to Private Rented Housing. In: BALCHIN, P.: Housing Policy in Europe. London, S. 69–83.
- BECK, U. 1986: Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne, Frankfurt/M.
- BEHRENS, J. u. G. LANGER 2004: Evidence-based nursing. Vertrauensbildende Entzauberung der „Wissenschaft“. Qualitative und quantitative Methoden bei täglichen Pflegeentscheidungen. Bern.
- BEHRING, K. u. I. HELBRECHT 2002: Wohneigentum in Europa. Ursachen und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Wohneigentümerquoten in Europa. Ludwigsburg.
- BORNSCHIER, V. 1998: Westliche Gesellschaft – Aufbau und Wandel. Zürich.
- BOURDIEU, P. 1985: Sozialer Raum und Klassen. Zwei Vorlesungen. Frankfurt/M.
- BOURDIEU, P. 1991: Physischer, sozialer und angelegener physischer Raum. In: WENTZ, M.: Stadt – Räume. Frankfurt/M.
- BUNDESAMT FÜR STATISTIK 2001: Demos. Informationen aus der Demographie. Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2000–2060. Neuchâtel.
- BUNDESAMT FÜR STATISTIK 2003: Markanter Anstieg des privaten Wohneigentums. Pressemitteilung. (pdf). In: http://www.statistik.admin.ch/news/dnew_m.htm#PM (15.09.2003).
- CASTELLS, M. 1980: The urban question. A Marxist approach. Cambridge, Mass.
- CHAPMAN, N.J. u. D.A. HOWE 2001: Accessory Apartments: Are They a Realistic Alternative for Ageing in Place? In: Housing Studies 16, H. 5, S. 637–650.
- CLARK, G.L. 1998: Pension fund capitalism: a causal analysis. In: Geografiska Annaler, Series B 80, S. 139–157.
- CORRODI, M. u. J.E. VAN WEZEMAEL 2003: Umbruchzeiten im Wohnungsneubau. In: Wohnen 11, S. 33–36.
- DIMAGGIO, P.J. u. W.W. POWELL 1983: The iron cage revisited: Institutional isomorphism and collective rationality in organizational fields. In: American Sociological Review, 48 S. 147–160.
- ECO, U. 1972: Einführung in die Semiotik. München.
- ESPING-ANDERSEN, G. 1991: The three worlds of welfare capitalism. Cambridge, Mass.
- GERHEUSER, F. 2004: Wohnversorgung und Wohnverhältnisse. Entwicklungen 1990–2000. Auswertung der eidgenössischen Volkszählung 2000. Hg. v. BUNDESAMT FÜR STATISTIK. Neuchâtel.
- GIDDENS, A. 1984: The constitution of society. Outline of the theory of structuration. Cambridge, Mass.
- GIGER, A. 2003: Vom Umgang mit dem Megatrend Reife: Kein Seniorenmarketing, bitte! In: THEXIS. Fachzeitschrift für Marketing der Universität St.Gallen 11, H. 1, S. 19–21.
- HAMM, B. 1982: Einführung in die Siedlungssoziologie. München.
- HENGARTNER, T. 2004: Pensionskassen wieder besser im Lot. In: Finanz und Wirtschaft, 1, S. 20.
- HÖPFLINGER, F. 2004: Traditionelles und neues Wohnen im Alter. Zürich.
- HÖPFLINGER, F. u. A. STUCKELBERGER 1999: Demographische Alterung und individuelles Altern. Ergebnisse aus dem nationalen Forschungsprogramm Alter, Vieillesse, Anziani. Zürich.
- HOUBEN, P. P. J. 1997: Challenges in the modernisation of Dutch housing and care for the elderly. In: Housing Studies 12, H. 3, S. 355–366.
- HOUBEN, P. P. J. 2001: Changing housing for the elderly and co-ordination issues in Europe. In: Housing Studies 16, H. 5, S. 651–673.
- HRADIL, S. 1995: Die „Single-Gesellschaft“. München.
- KEMENY, J. 1992: Housing and social theory, London.
- LAMNEK, S. 1993: Qualitative Sozialforschung. Band 1: Methodologie. Weinheim.

- LICHTENBERGER, E. 1998: Stadtgeographie 1: Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse. Stuttgart.
- LOVERING, J. 1989: The restructuring debate. In: PEET, R. u. N. THRIFT: New Models in Geography I. New York und London, S. 198–223.
- LÜDTKE, H. 1989: Expressive Ungleichheit. Zur Soziologie der Lebensstile. Opladen.
- MAYRING, P. 2003: Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. Weinheim.
- MITSCHERLICH, A. 1965: Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Anstiftung zum Unfrieden. Frankfurt/M.
- ODERMATT, A. 1997: Eigentümerstrukturen des Wohnungsmarktes. Ein handlungstheoretischer Beitrag zur Erklärung der räumlich-sozialen Wohnstandortverteilung am Fallbeispiel Schweiz. Münster.
- POPPER, K.R. 1993: Objektive Erkenntnis. Ein evolutionärer Entwurf. (Deutsche Ersterscheinung 1973). Hamburg.
- REINDL, B., S. NOVAK 1997: Individuelle Lösungen. In: Häusliche Pflege 3, S. 66–70.
- SAYER, A. 2001: For a Critical Cultural Political Economy. In: Antipode 33, H. 4. S. 687–708.
- SCHUBIGER, R. 1996: Immobilienbewirtschaftung in der Praxis. Bedeutung, Ziele, Elemente. Impulsprogramm Bau, Erhaltung und Erneuerung. Hg. v. Bundesamt für Konjunkturfragen. Bern.
- SCHWEIZERISCHE BUNDESKANZLEI 2004: Systematische Sammlung des Bundesrechts. In: <http://www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html> (20.6.2004).
- SPITEX 2004: Spitex. Hilfe und Pflege zu Hause. In: <http://www.spitex.ch/> (08.08.2005).
- SUTER, R. u. J.P. ECKERT 2002: Immo-Survey 2002. Das Anlageverhalten schweizerischer institutioneller Immobilieninvestoren. Zürich.
- SUTER, R. u. J.P. ECKERT 2003: Immo-Survey 2003. Das Anlageverhalten schweizerischer institutioneller Immobilieninvestoren. Zürich.
- SUTER, R. u. J.P. ECKERT 2004: Immo-Survey 2003. Das Anlageverhalten schweizerischer institutioneller Immobilieninvestoren. Zürich.
- THALMANN, P. 2002: Grundzüge und aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarktes in der Schweiz. In: ODERMATT, A. u. J.E. VAN WEZEMAEL: Geographische Wohnungsmarktforschung. Ein Vergleich der Wohnungsmärkte Deutschlands, Österreichs und der Schweiz und aktuelle Forschungsberichte. Zürich, S. 71–82 (= Wirtschaftsgeographie und Raumplanung, 32).
- ULRICH, H. u. W. KRIEG 1973: Das St. Galler Management-Modell, Bern.
- VAN WEZEMAEL, J.E. 1999: Markt und Wohnen. Ein Beitrag zur Marktmiete-Debatte aus sozial- und wirtschaftsgeographischer Sicht. Zürich.
- VAN WEZEMAEL, J.E. 2004a: Dynamisierung einer binnenorientierten Branche: Die Schweizer Wohnimmobilienwirtschaft im Umbruch. In: Geographische Zeitschrift 92, H.1/2. S. 59–75.
- VAN WEZEMAEL, J.E. 2004b: Erkenntnis und Interesse. Zur handlungstheoretischen Wirtschaftsgeographie am Beispiel der Sanierung genossenschaftlicher Wohnbauten. In: Geographica Helvetica 4, H. 2, S. 81–92.
- VAN WEZEMAEL, J.E. 2005: Investieren im Bestand. Eine handlungstheoretische Analyse der Erhalts- und Entwicklungsstrategien von Wohnbau-Investoren in der Schweiz. Publikation der Ostschweizerischen Geographischen Gesellschaft. 8. St. Gallen.
- VAN WEZEMAEL, J.E. u. A. HUBER 2003: Wohnen im Alter: Alternde Bevölkerung – Fluch oder Segen? In: Wohnen 5, S. 42–45.
- VAN WEZEMAEL, J.E. u. A. ODERMATT 2004: Structuration Theory in Economic Geography – A Theory with Empirical Pitfalls? Paper presented at the Annual Meeting of the Association of American Geographers.
- WERLEN, B. 1999: Sozialgeographie. Bern, Stuttgart und Wien.

- WHITE, H. C. 1981: Where do markets come from? In: *American Journal of Sociology* 87, H. 2, S. 517–547.
- WÜEST & PARTNER u. ECONCEPT 2001: Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich (Kurzfassung). (pdf) In: www.statistik.zh.ch/php/sown.php2sid=376&url=/statistik.info/pdf/2001_17lang.pdf (02.02.2002).
- ZAUGG, V., J.E. VAN WEZEMAEL u. A. ODERMATT 2004: Wohnraumversorgung für Alte – ein Markt? In: *Geographica Helvetica* 4, H. 4, S. 313–312.