

Alters- und Wohnbaupolitik Wohlen Handlungsszenarien



Inhalt

	Seite
1. Gegenstand.....	4
2. Grundlagen	4
3. Annahmen.....	4
4. Analyse	5
4.1. Analysemodell.....	5
4.2. Szenarien.....	5
4.3. Ausgangsgrössen	6
4.4. Einflussgrössen.....	6
4.5. Ergebnisse	7
4.6. Interpretation.....	9
5. Handlungsoptionen	9
5.1. Strategieziele	9
5.2. Aufgaben der Gemeinde	10
6. Anhang.....	11
6.1. Analysemodell und Ablauf.....	11
6.2. Basisannahmen	13
6.3. Glossar.....	14

Autor: Beat Schneeberger
Koreferat: Franz Haag, Martin Meier, Walter Frei

1. Gegenstand

In diesem Bericht soll aufgezeigt werden, wie die Gemeinde Wohlen mit ihrer Alters- und Wohnbaupolitik auf die zu erwartende demografische Entwicklung reagieren kann und welchen Einfluss verschiedene Handlungsoptionen auf die Bevölkerungsentwicklung ausüben.

Die Betrachtung findet im Zeitraum vom Jahr 2014 bis 2026 statt.

2. Grundlagen

Grundlage bilden die umfangreichen statistischen demografischen Analysen und Prognosen der demografischen Struktur und Entwicklung in der Gemeinde Wohlen durch den Seniorenrat von Wohlen

Es sind dies insbesondere:

- [1] *Wohlen – Bevölkerungsprognose bis 2035*; März 2014, Franz Haag, Seniorenverein Wohlen
- [2] *Bevölkerungsentwicklung – Alterspolitik, Gemeinde Wohlen bei Bern - 2012*; 04.04.2012, Martin Meier, Seniorenverein Wohlen
- [3] *Bevölkerungsstruktur Wohlen bei Bern 2011/2012*; 2012; April 2012; Franz Haag, Seniorenverein Wohlen
- [4] Wohnraumkonzept der Einwohnergemeinde Wohlen b. Bern; 9. April 2013; Gemischte Arbeitsgruppe Gemeinde / Seniorenrat
Aufzeigen der Objekte und Gebiete an den 3 Zentren Hinterkappelen, Wohlen und Uettligen, die geeignet sind, Wohnraum für Senioren und Familien zu schaffen mit den notwendigen Massnahmen und deren Prioritäten.

3. Annahmen

Annahmen

Für die Analysen und Szenarien werden für die nachfolgend aufgeführten Basisgrössen Annahmen getroffen (Die zahlenmässigen Annahmen sind im Anhang 0 aufgeführt)

- Einwohnerzahl Wohlen, Ausgangsgrösse für das Jahr 2014: 9'035 Personen
- Bevölkerungsstruktur 2014 aus Grundlage [1]
- Bevölkerungsstruktur 2026 aus Grundlage [1]
- Anzahl Todesfälle im Zeitraum 2014 bis 2026: (1'020 Todesfälle)
Herleitung s. Kapitel 6.
- Anteil frei werdender Wohnungen durch Todesfälle (255 Wohnungen)
Herleitung s. Kapitel 6.
- Durch Umschichtung der Altersgruppen zu Alterswohnungen mutierte Familienwohnungen: 833 Wohnungen (Herleitung s. Kapitel 6.).
- Wohnungsbelegung pro Altersgruppe (Personen pro Wohnung)
- Anteil zu pflegender Personen pro Altersgruppe

4. Analyse

4.1. Analysemodell

Das Grundkonzept des verwendeten Analysemodells besteht darin, dass sich vorhandene Wohnungen und Einwohnerzahl stets im Gleichgewicht befinden. Das heisst: Bei bekannter Einwohnerzahl und Altersstruktur ist die Anzahl der belegten Wohnungen eindeutig bestimmt. Dies unter der Annahme, dass alle Wohnungen mit einer bestimmten Belegungsdichte bewohnt sind. Desgleichen ist bei einem bekannten Wohnungsbestand die Einwohnerzahl eindeutig bestimmt.

Konkret wird in der Analyse zuerst aus der bekannten Einwohnerzahl und –Struktur des Jahres 2014 der Wohnungsbestand 2014 ermittelt. Dieser ändert sich in der betrachteten Zeitperiode durch natürliche Veränderungen (Todesfälle usw.) sowie durch Einflussnahmen (Neubauten, Freigabe von Wohnungen usw.). Der so veränderte Wohnungsbestand 2026 hat die Kapazität für eine bestimmte Einwohnerzahl und –Struktur. Unter der Annahme, dass diese ausgenützt wird, ergibt sich die Veränderung der Einwohnerzahl von 2014 bis 2026. Die verschiedenen Szenarien unterscheiden sich durch unterschiedliche Annahmen bezüglich der beeinflussbaren Faktoren auf die Wohnungsentwicklung.

Das Analysemodell und der Ablauf der Analyse sind im Anhang 6.1 detailliert beschrieben.

4.2. Szenarien

Es werden 4 Hauptszenarien untersucht

- Szenario 1: Nichts tun
Keine Initiative der Gemeinde; minimale private Initiative
- Szenario 2: Laisser faire
Wenig Initiative der Gemeinde; vorhandene private Initiative
- Szenario 3: Verhalten gemäss Wohnraumkonzept
Starke Initiative der Gemeinde; starke private Initiative
- Szenario 4: Wachsen
Starke Initiative der Gemeinde mit zusätzlichen Instrumenten; starke private Initiative

Diese 4 Hauptszenarien unterscheiden sich untereinander durch unterschiedliche Annahmen bezüglich neu erstellter Wohnungen, frei gegebener Wohnungen und Zuweisung der durch Todesfälle frei gewordenen Wohnungen.

Dazu werden zum Szenario 4 zwei Zusatzszenarien untersucht.

- Szenario 4a Wachsen+
Verstärkte Wohnungsfreigabe der Senioren
- Szenario 4b Wachsen++
Zusätzliche Anreize für Wohnungsfreigabe der Senioren

Diese Zusatzszenarien unterscheiden sich untereinander einzig in Bezug auf die Freigabe unterbesetzter Wohnungen. Dies dient zum Aufzeigen der Sensitivität bezüglich dieser Einflussgrösse.

4.3. Ausgangsgrössen

Für alle untersuchten Szenarien gelten dieselben, nachfolgend aufgelisteten Ausgangsgrössen. Ihre Herleitung ist in Kapitel 6.1 im Schritt 1) beschrieben.

Wohnungsbestand 2014	
Seniorenwohnungen	1'649
Familienwohnungen	2'628
Betreute Wohnungen	25
Gesamt Wohnungsbestand 2014	4'302
Grundbedarf 2026	
Seniorenwohnungen	2'342
Familienwohnungen	2'329
Betreute Wohnungen	35
Gesamt Wohnungsbestand 2014	4'707

4.4. Einflussgrössen

Die für die untersuchten Haupt- und Zusatzszenarien getroffenen Annahmen dieser Einflussgrössen sind in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgestellt (vgl. dazu Kapitel 6.1, Schritte 3), 4), 5)). Die blau markierten Felder enthalten Grössen, die für die verschiedenen Szenarien frei gewählt werden.

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4	Sensitivität Freigabe	
					4a	4b
	<i>Nichts tun</i>	<i>Laisser faire</i>	<i>Wohnraum-konzept</i>	<i>Wachsen</i>	<i>Wachsen +</i>	<i>Wachsen ++</i>
Neu erstellte Wohnungen						
Seniorenwohnungen	20	50	100	250	250	250
Familienwohnungen	20	80	350	300	300	300
Betreute Wohnungen	0	0	0	10	10	10
Gesamt neue Wohnungen	40	130	450	560	560	560
Zu Alterswohnungen mutiert durch Überschreiten 60 J	833	833	833	833	833	833
Leer gewordene Wohnungen durch Todesfälle	255	255	255	255	255	255
zu Seniorenwohnungen	0	0	50	50	50	50
zu Familienwohnungen	255	255	195	195	195	195
Freigabe als Familienwohnungen	5	30	100	200	300	500
Neue Pflegeangebote						
Neue Pflegeplätze	0	30	40	60	60	60
Ambulante Betreuungen	60	120	150	185	185	185

Tabelle 1: Szenarien: Annahmen Einflussgrössen

4.5. Ergebnisse

Ergebnis der Modellrechnungen (s. Tabelle 2) sind Stand der verfügbaren Wohnungen und der Pflegeangebote im Jahr 2016 sowie die resultierende Änderung der Einwohnerzahl (vgl. dazu Kapitel 6.1, Schritte 7), 8)). S. dazu auch Abbildung 1 und Abbildung 2.

					Sensitivität Freigabe	
	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4	4a	4b
	<i>Nichts tun</i>	<i>Laisser faire</i>	<i>Wohnraum- konzept</i>	<i>Wachsen</i>	<i>Wachsen +</i>	<i>Wachsen ++</i>
Stand 2026						
Wohnungen						
Seniorenwohnungen	2'498	2'503	2'533	2'583	2'483	2'283
Familienwohnungen	2'075	2'160	2'440	2'490	2'590	2'790
Betreute Wohnungen	25	25	35	45	45	45
Gesamt Wohnungen	4'597	4'687	5'007	5'117	5'117	5'117
Pflegeangebot						
Pflegeplätze	102	132	142	162	162	162
Betreuungen	555	615	645	680	680	680
Reserve / Defizite (zu Grundbedarf)						
Wohnungen						
Reserve Seniorenwohnungen	156	161	191	241	141	-59
Reserve Familienwohnungen	-255	-170	110	160	260	460
Reserve betreute Wohnungen	-11	-11	-1	9	9	9
Reserve der Pflegeangebote						
Pflegeplätze	-68	-38	-28	-8	-8	-8
Ambulante Pflegeangebote	-123	-63	-33	2	2	2
Bevölkerungsverschiebung						
Zuzug /Abwanderung (-) Senioren (>60)	249	242	304	398	238	-82
Zuzug /Abwanderung (-) Jüngere (<60)	-586	-390	254	369	599	1'059
Total Veränderung	-352	-148	558	767	837	977
Einwohnerstand 2014	9'035	9'035	9'035	9'035	9'035	9'035
Einwohnerstand 2026	8'683	8'887	9'593	9'802	9'872	10'012

Tabelle 2: Ergebnisse

Die wichtigsten Ergebnisse sind in den folgenden Abbildungen dargestellt.

Für die 4 Hauptszenarien stellt Abbildung 1 die Veränderung der Einwohnerzahl (grün) mit der Aufteilung in die Veränderung der Anzahl Senioren >60 (gelb) und der Jüngeren >60 (blau), und zwar in Funktion der neu erstellten Wohnungen und der Wohnungsfreigabe durch Senioren dar.

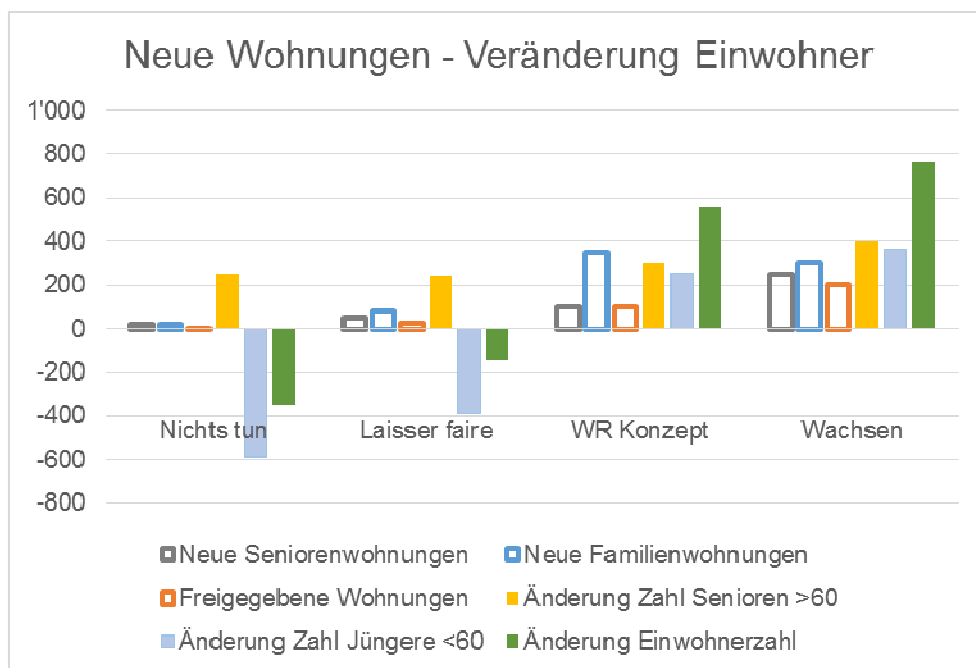


Abbildung 1: Einfluss Neuwohnungen auf Einwohnerzahl

Die unten stehende Abbildung 2 zeigt den Vergleich der 3 Zusatzszenarien. Die Steigerung der Anzahl frei gegebener Wohnungen durch Senioren (orange) führt sowohl zur Zunahme der Gesamteinwohnerzahl (grün) als auch besonders zu einer verstärkten Zunahme der jüngeren Bevölkerung (blau).

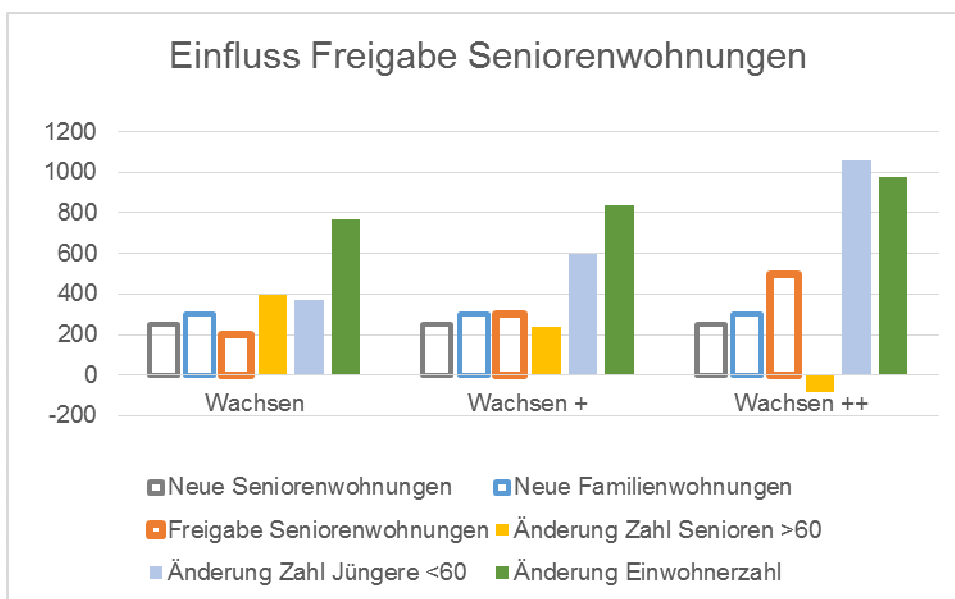


Abbildung 2: Einfluss Wohnungsfreigabe auf Einwohnerzahl und Altersstruktur

4.6. Interpretation

Szenarien 1 und 2 führen zu einer Abnahme der Wohnbevölkerung. Bei Szenario 1 ist dies nicht erstaunlich. Die dort getroffenen Annahmen sind sehr pessimistisch. Die zur Zeit baubewilligten oder publizierten Neuwohnungen (Kappelenbrücke 72 und Lerch- Areal ca. 25) übertreffen bereits die im Szenario 1 angenommenen 40 Neuwohnungen.

Die Annahmen von Szenario 2 sind hingegen mit 130 neu erstellten Wohnungen nicht unrealistisch, wenn verstärkte Aktivitäten der Gemeinde ausbleiben. Aber auch hier ergibt sich eine deutliche Abnahme der Wohnbevölkerung und eine Verstärkung der Überalterung, weil 390 Personen unter 60 wegen fehlendem Wohnraum zur Abwanderung gezwungen werden.

Erst mit Szenario 3, dem Verhalten gemäss Wohnraumkonzept [4] mit der Annahme von 450 neu erstellten Wohnungen, nimmt die Einwohnerzahl bis 2026 um 563 Personen zu. Die Überalterung entwickelt sich entsprechend der natürlichen Alterung der bestehenden Bevölkerung und wird durch Zu- und Wegzüge nur leicht verstärkt.

Szenario 4 (Wachsen) mit 560 neu erstellten Wohnungen führt zu einer Bevölkerungszunahme um 762 Personen. Die Altersstruktur entwickelt sich etwa gleich wie bei Szenario 3, also gemäss natürlicher Alterung.

Aus der Sensitivitätsanalyse von Szenario 4 bis 4b lässt sich ablesen, dass die Freigabe unterbelegter Wohnungen durch Senioren für Familien einen entscheidenden Einflussfaktor für die Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Wohlen darstellt. Die Zunahme der Personen unter 60 (also eine Verjüngung) variiert von 369 bei Szenario 4 (mit 200 Freigaben) bis 1'059 bei Szenario 4b (mit 500 Freigaben).

Einen ähnlichen Einfluss hat auch die Verteilung der durch Todesfälle frei werdenden Wohnungen auf Familien und auf Senioren. Dieser Effekt wird hier nicht näher diskutiert.

5. Handlungsoptionen

5.1. Strategieziele

Das Ziel der Wohnbaupolitik muss sein, sowohl dem Bevölkerungsschwund als auch der laufenden Überalterung entgegen zu wirken.

Das Pflegeangebot muss dem durch die fortschreitende Alterung anwachsenden Bedarf angepasst werden.

Die Strategie muss deshalb in Richtung von Szenario 3 gewählt werden, d.h.

- Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum
 - o durch Neubau
 - o durch Verdichtung
 - o durch Umbau bestehender Wohnungen
- Freigabe von zu wenig belegter Wohnungen

Die Teilstrategie Pflegeangebote muss im Lebensraum Frienisberg Süd angegangen werden. Sie wird deshalb hier nicht weiter diskutiert.

5.2. Aufgaben der Gemeinde

Die Analyse der untersuchten Szenarien zeigt, dass die Ziele von Szenario 3, also das Verhalten gemäss Wohnraumkonzept [4] nicht ohne Förderung und aktive Einflussnahme der Gemeinde zustande kommen kann. Die Passivität der Gemeinde entspricht Szenario 2 (Laissez faire).

Die Gemeinde kann bei der Umsetzung der Strategie grundsätzlich folgende Aufgaben übernehmen:

- die planerischen Rahmenbedingungen rechtzeitig schaffen,
- eine aktive Bodenpolitik betreiben,
- den Umsetzungsprozess durch aktive Begleitung und durch Anreize fördern,
- Mehrwertabschöpfung gezielt für die Umsetzung der Wohnbaustrategie einsetzen,
- den Umsetzungsprozess steuern und koordinieren,
- die Vorhaben auf den gemeindeeigenen Grundstücken umsetzen.

Zur Wahrnehmung dieser Aufgaben sind folgende Voraussetzungen zu schaffen:

- Geeignete Projektorganisation mit der Leitung durch den Gemeindepräsidenten (bereits beschlossen) und einem handlungsfähigen Unterstützungsorgan.
- Professionelles Projektmanagement
- Finanzielle Kompetenzen
- Entscheidungskompetenzen
- Keine Blockierung von Projekten durch Schaffung zusätzlicher Abhängigkeiten

BS / 25.08.2014

6. Anhang

6.1. Analysemodell und Ablauf

Das Analysemodell ist im Schema der Abbildung 3 dargestellt (Begriffe s. Anhang 6.3).

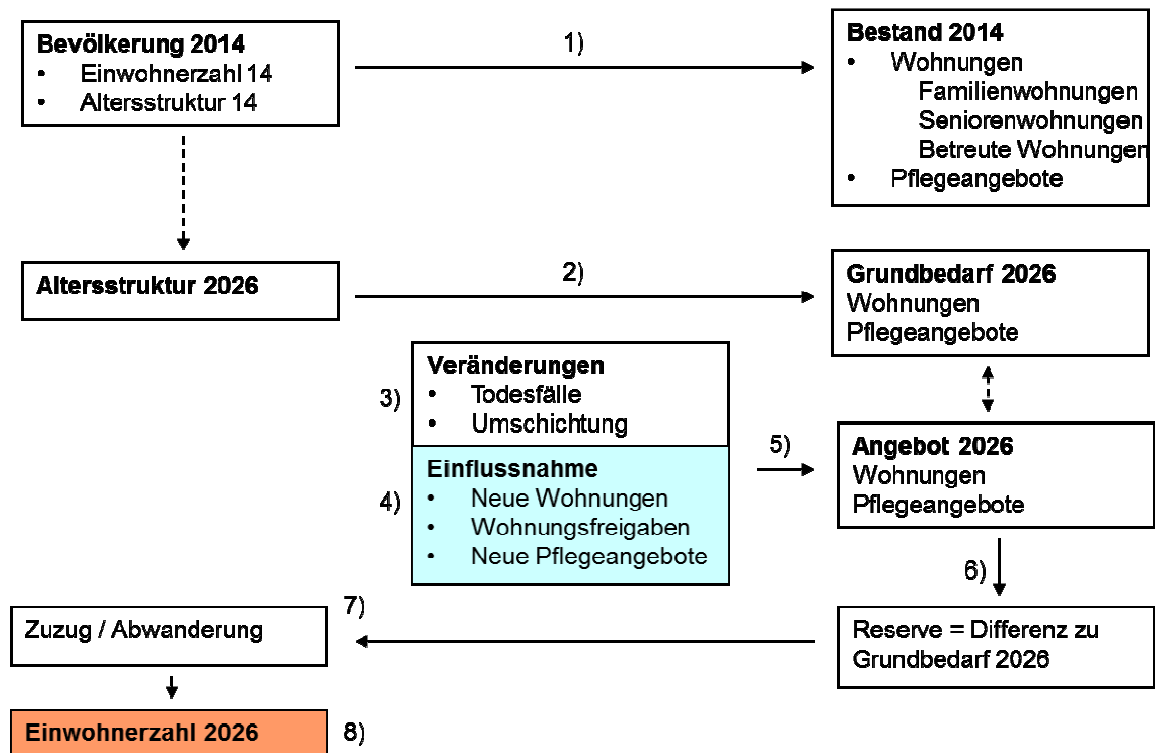


Abbildung 3: Analysemodell

- 1) Ausgangsgrösse ist die Bevölkerungszusammensetzung (Einwohnerzahl und Altersstruktur) der Gemeinde Wohlen im Jahr 2014 (Grundlage [1]). Aus dieser Zusammensetzung wird der Bestand an Wohnungen und Pflegeangeboten im Jahr 2014 berechnet. Für diese Berechnung werden je nach Altersgruppen unterschiedliche Wohnungsbelegungsdichten (Anzahl Personen pro Wohnung) bzw. Pflegebedarf (Anteil zu pflegende Personen pro Altersgruppe) angenommen.
- 2) Mit der im Jahr 2026 durch die zunehmende Alterung veränderten Bevölkerungsstruktur (Grundlage [1]) wird für eine unveränderte Bevölkerungszahl der Grundbedarf an Wohnungen und Pflegeangeboten für das Jahr 2026 bestimmt. (Dazu dienen dieselben Hilfsannahmen bezüglich Wohnungsbelegung und Pflegebedarf wie bei der Berechnung des Bestandes 2014).
- 3) Wohnungsangebot und Belegung verändern sich in der Periode 2014 – 2026 durch Todesfälle und die Umschichtung der Alterspyramide.

Todesfälle

Für die Periode 14 – 26 werden Todesfallraten pro Altersgruppe angenommen. Daraus ergibt sich eine Gesamtzahl von 1'025 Todesfällen für diesen Zeitraum. Dadurch

wird ein Teil der durch die verstorbenen Personen bisher belegten Wohnungen frei (In der Berechnung wird dieser Anteil mit 40% angenommen). Diese Wohnungen werden teils durch Personen unter 60 (Familien) und teils durch Senioren neu belegt.

Umschichtung

Im betrachteten Zeitraum 14 – 26 verschieben sich die Altersgruppen in der Alterspyramide nach oben. Die Gruppe 48 bis 60 – jährig, die bisher zur aktiven Gruppe zählte, wird 2026 der Gruppe 60+ zugehörig. Solange diese Personen in ihren Wohnungen bleiben, sind diese jetzt den Alterswohnungen (mit geringerer Belegungsdichte) zuzuordnen.

- 4) Gemeinde, Akteure und Bevölkerung können Einfluss nehmen, durch das Erstellen neuer Wohnungen, durch Freigabe von zu wenig belegten Wohnungen und durch das Schaffen neuer Pflegeangebote.

Neue Wohnungen

Neuer Wohnraum kann geschaffen werden durch Neubau, Verdichtung oder durch Umbau bestehender Häuser. Die Gemeinde hat dabei die Aufgabe, die planerischen Voraussetzungen koordinierend zu steuern und die notwendigen Anreize zu schaffen.

Freigabe

Wenn mit zunehmendem Alter der Eltern Kinder ausziehen, oder wenn ein Ehepartner stirbt, ist das bisher bewohnte Einfamilienhaus oder die Wohnung unterbelegt. Sie kann für eine junge Familie mit Kindern freigegeben werden, sofern eine entsprechende Ausweichmöglichkeit besteht. Diese Verschiebung führt im Modell zu einer Neuzuteilung der freigegebenen Wohnungen von Alters- zu Familienwohnungen.

Pflegeplätze

In neu geschaffenen Pflegeplätzen können die im Betrachtungszeitraum neu pflegebedürftigen Personen aufgenommen werden.

- 5) Das Angebot an Wohnungen und Pflegeplätzen im Jahr 2026 ergibt sich aus dem Angebot 2014 plus die in der Zwischenzeit eingetretenen Veränderungen und getätigten Einflussnahmen.
- 6) Durch Vergleich mit dem oben ermittelten Bedarf für das Jahr 2026 ergibt sich die resultierende Reserve (+) bzw. das Defizit (-).
- 7) Die resultierende Reserve an Wohnungen kann durch zuziehende Einwohner belegt werden. Ein Defizit führt dazu, dass Personen keine Wohnung finden und deshalb abwandern.
- 8) Einwohnerzahl 2014 plus Zuziehende (bzw minus Abwandernde) ergibt die zu erwartende Einwohnerzahl im Jahr 2026.

6.2. Basisannahmen

Entwicklung Bevölkerungsstruktur von 2014 bis 2026 (Quelle: [1])

	2014	2026
Bevölkerung	9'035	9'035
	%	%
00 - 19	17.1%	15.7%
20 - 39	19.6%	19.2%
40 - 49	13.6%	11.4%
50 - 59	16.6%	13.0%
<i>Aktiv / Familien</i>		
60 - 69	16.5%	15.9%
70 - 79	10.9%	14.3%
<i>Jungsenioren</i>		
80 - 89	4.6%	8.8%
90+	1.1%	1.7%
<i>Alte</i>		
Total	100.0%	100.0%

Todesfälle 2014 bis 2026

	† 14 bis 26	
	%	Anzahl
Bevölkerung		
00 - 19	0%	0
20 - 39	0%	0
40 - 49	5%	61
50 - 59	10%	150
<i>Aktiv / Familien</i>		
60 - 69	15%	224
70 - 79	25%	246
<i>Jungsenioren</i>		
80 - 89	60%	249
90+	90%	89
<i>Alte</i>		
Total		1'020

Anteil frei werdende Wohnungen:
40% der Anzahl durch Todesfälle be-
troffene Wohnungen.

Wohnungsbelegung

Gruppe		Pers. / Wo
Aktiv / Familien	0 - 60	2.3
Jungsenioren	60 - 79	1.8
Senioren	60+	1.6
Alte	80+	1.4

Anteil Pflege / Selbständigkeit je nach Altersgruppe

Gruppe	Alter	Pflege	Ambulant	Betr. Wo.	Selbstd.	Daheim
Aktiv / Familien	0 - 60	0.0%	1.5%	0.0%	98.5%	100.0%
Jungsenioren	60 - 79	1.0%	8.0%	1.0%	90.0%	98.0%
Alte	80+	15.0%	40.0%	3.0%	42.0%	82.0%

6.3. Glossar

Allgemein

Szenario	Annahme eines bestimmten Zustands und Verhaltens in der Zukunft zur Ableitung der Konsequenzen dieser Annahmen.
Grundbedarf	Der Grundbedarf ist der Bedarf (an Wohnungen oder an Pflegeangeboten) der Bevölkerung von Wohlen am Ende der betrachteten Zeitperiode. Dabei wird (vorerst) eine seit Beginn der Periode unveränderte Einwohnerzahl, jedoch mit einer gemäss demografischer Entwicklungsprognose veränderten Altersstruktur.
Reserve	Positive Differenz zwischen Angebot und Grundbedarf (an Wohnungen und Pflegeangeboten)
Defizit	Negative Differenz zwischen Angebot und Grundbedarf (an Wohnungen und Pflegeangeboten)

Bevölkerung

Aktive	Personen unter 60-jährig
Senior	Person über 60-jährig
Jungsenior	Person zwischen 60 und 79-jährig
Alte	Personen über 80-jährig
Umschichtung	Verschiebung einer Altersgruppe innerhalb der betrachteten Zeitperiode in eine höhere Altersstufe. Z. B. werden Aktive zwischen 50 und 59 innerhalb von 10 Jahren zu Senioren zwischen 60 und 69.

Wohnungen

Seniorenwohnung	Von Senioren über 60 belegte Wohnung
Familienwohnung	Von Familien bzw. Personen unter 60 belegte Wohnung
Betreute Wohnung	Wohnung mit stationärer Pflegedienstleistung
Wohnungsfreigabe	Freigabe von Wohnungen durch Senioren. Es handelt sich um Wohnungen und Einfamilienhäuser, die nach Auszug der Kinder oder Versterben eines Partners unterbelegt sind. Da sie jetzt von zu Senioren gealterten Personen belegt sind, handelt es sich um Alterswohnungen. Sobald sie freigegeben und neu von einer jungen Familie bzw. von Personen unter 60 bewohnt sind, werden sie wieder zu Familienwohnungen.

Pflege

Pflegeangebote	Pflegeangebote bestehen aus stationären und ambulanten Betreuungen
Pflegeplatz	Pflegebett in einem Pflegeheim
Ambulante Betreuung	Eine durch Spitex oder eine gleichwertige Organisation zu Hause pflegerisch betreute Person.