SSOAR

Open Access Repository
www.ssoar.info

Wohnen in Sachsen-Anhalt im demographischen Wandel: wie können Kommunen und Unternehmen auf Ansprüche einer älter werdenden Bewohnerschaft reagieren? ; Handlungsempfehlungen und Befunde aus der Forschung zum demographischen Wandel in Sachsen-Anhalt

Ringel, Florian; Warner, Barbara

Veröffentlichungsversion / Published Version
Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:
Ringel, F., & Warner, B. (2015). Wohnen in Sachsen-Anhalt im demographischen Wandel: wie können Kommunen und Unternehmen auf Ansprüche einer älter werdenden Bewohnerschaft reagieren? ; Handlungsempfehlungen und Befunde aus der Forschung zum demographischen Wandel in Sachsen-Anhalt. *Europa Regional*, *23*(1), 46-55. https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-460967

Nutzungsbedingungen:
Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.
Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

Terms of use:
This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.
By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

gesis Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Bericht

Wohnen in Sachsen-Anhalt im demographischen Wandel. Wie können Kommunen und Unternehmen auf Ansprüche einer älter werdenden Bewohnerschaft reagieren?

Handlungsempfehlungen und Befunde aus der Forschung zum demographischen Wandel in Sachsen-Anhalt

Florian Ringel und Barbara Warner

Zusammenfassung

Durch den fortschreitenden demographischen Wandel in Sachsen-Anhalt verändern sich zunehmend Wohnquartiere. Aus zwei an der MLU Halle-Wittenberg durchgeführten Forschungsprojekten des Instituts für Geographie wurde deutlich, dass sich einerseits Unternehmen auf altersspezifische Wünsche und Bedürfnisse einstellen müssen, andererseits werden Kommunen gezwungen sein, sich in Zukunft verstärkt mit einer älteren Klientel zu beschäftigen. Als Schnittpunkt werden beispielsweise generationengerechte Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote gesehen. Bei einer alternsgerechten Ausrichtung von Kommunen können diese wirtschaftlich profitieren und so den eigentlichen Ortskern im suburbanen Raum wieder stärken. Der klassische suburbane Raum ist momentan kein attraktiver Wohnstandort für Senioren, kann aber z.B. durch Eigeninitiative von Wohneigentümern (Umbaumaßnahmen) und durch politische Entscheidungen (interkommunale Zusammenarbeit) aufgewertet werden. Dazu ist es aber auch notwendig, dass sowohl Unternehmen als auch Politik ältere Bürger stärker als bisher als eine wichtige Zielgruppe identifizieren und entsprechend handeln.

Demographischer Wandel, Sachsen-Anhalt, Wohnquartiere, suburbaner Raum, ältere Bevölkerung

Abstract

Life in Saxony-Anhalt in demographic change. How can communities and business respond to the needs of ageing residents?

Recommendations for action and findings from research on demographic change in Saxony-Anhalt

The advancing demographic change within Saxony-Anhalt leads to a shift in accommodation realities. Two research projects conducted by the Institute of Geography of the Martin-Luther-University Halle-Wittenberg point out that companies need to adjust more to age-specific needs and that municipalities will be under further constraint to deal with an elderly clientele in the near future. A solution can be found by offering infrastructure and services being equally suitable for all generations. By aligning itself better to an aging population, the municipality could profit economically and therefore strengthen the town center of the suburban area, which at the moment is not desirable for elderly people to live in. Improvement may be realized through proactivity by proprietors (remodeling and rebuilding) as well as political decisions (intercommunal cooperation). It is therefore necessary that companies as well as politicians see elderly people as an increasingly important target group and act more appropriately than before.

Demographic change, Saxony-Anhalt, residential areas, suburban space, ageing population

Problemstellung

Der demographische Wandel betrifft sämtliche Raum- und Siedlungsstrukturen, wenn auch in unterschiedlicher Intensität. Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur (im Altersaufbau und bezüglich der Heterogenität) sind in allen Wohnungsmarktsegmenten zu beobachten, mit verschiedenen Auswirkungen auf die Zukunftsfähigkeit der Quartiere.

Die Alterung der Mieter und Immobilienbesitzer, die Zunahme kleinerer Haushalte und die Abnahme traditioneller Wohnformen haben neue Nachfragemuster zur Folge. Sich ändernde Ansprüche an alternsgerechte Wohnformen und -ausstattungen, angemessene, zielgruppenorientierte Wohnberatung und die Berücksichtigung von Ansprüchen Älterer bei der Quartiersplanung sind nur einige Anforderungen, die auf Kommunen und weitere lokale Akteure zukommen und auf die diese oft nur unzureichend vorbereitet sind.

In innerörtlichen Quartieren bestehen grundsätzlich aufgrund der guten Vernetzung privater Anbieter von alternsgerechten Dienstleistungen und öffentlicher Angebote eher gute Voraussetzungen, aktuelle Ansätze weiter zu entwickeln. Es muss jedoch durchaus zwischen ungleichen Quartierstypen unterschieden werden. Aufgrund der oft guten alters- und lebensstilbezogenen Durchmischung der innerörtlichen Quartiere fallen mögliche Probleme, die sich mit der zunehmenden Alterung und auch Singularisierung der Wohnbevölkerung ergeben können, weniger ins Gewicht als bspw. in den nicht integriert liegenden Wohngebieten im suburbanen Umland der Zentren. Hier haben die Gemeinden mittelfristig mit hohen Leerstandsraten zu kämpfen, da Nachnutzer in vielen Fällen fehlen (vgl. u.a. Friedrich, Knabe, Warner 2013). Weiterer Leerstand und zunehmender Attraktivitätsverlust in den betroffenen Quartieren sind oft die Folge.

Dieser Beitrag soll den kommunalen Akteuren Handlungsoptionen aufzeigen, wie mit in ihrer gewachsenen Struktur bedrohten oder bereits perforierten Wohnquartieren umgegangen werden kann. Aufgrund der Ergebnisse zweier Studien, die sich mit demographisch bedingten Veränderungen von Siedlungsstrukturen befassen, sollen Hinweise zur Zukunft des Wohnens geliefert werden. Bezugsraum ist in beiden Fällen das Bundesland Sachsen-Anhalt als „hotspot“ des demographischen Wandels. Die Zukunftsaussichten Suburbias sind hier – mit regionalen Unterschieden – besonders bedenklich, da die suburbanen Wohngebiete, die nach der Wende in teilweise überdimensioniertem Umfang auch im Umland der Mittelstädte und Unterzentren ausgewiesen wurden, von einer schubweisen Alterung ihrer Bewohner geprägt sind (siehe unten). Gleichzeitig sind die Siedlungskerne ebenfalls vor allem in ländlichen Regionen oft von Leerstand geprägt, der die Gemeinde mit hohen Folgekosten konfrontiert.

Im Forschungsprojekt „Demographischer Wandel in suburbanen Räumen Sachsen-Anhalts“ (SubWoSa), das mit einer dreijährigen Laufzeit von 2010 bis 2013 vom Ministerium für Wissenschaft und Wirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt gefördert wurde, ist eine Bewertung der Zukunftsfähigkeit suburbaner Gemeinden und ihrer Wohnstandorte in dem vom demographischen Wandel stark betroffenen Bundesland vorgenommen worden (Friedrich, Knabe, Warner 2014). Mehr als 1.000 Bewohner Suburbias haben sich zur Zukunft ihrer Immobilie (wird sie vererbt, vermietet oder verkauft?), zur eigenen Wohnsituation und zu Problemen der infrastrukturellen Ausstattung und Anbindung ihres Wohnumfeldes geäußert. Die Spätfolgen der Suburbanisierung und die Zukunftsperspektiven für die suburbanen Kommunen können so für ein gesamtes Bundesland benannt und bewertet werden.

Im ebenfalls vom Ministerium für Wissenschaft und Wirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt geförderten Forschungsprojekt „Bedeutung des demographischen Strukturwandels für kleine und mittelständische Unternehmen in Sachsen-Anhalt“ (DemoWaB, Laufzeit 2010-2013) wurden explizit die direkten und indirekten betrieblichen Zusammenhänge mit den Auswirkungen des demographischen Wandels untersucht. Kleine und mittlere Unternehmen (KMU) in Sachsen-Anhalt standen hier im Fokus, der auf betrieblicher Ebene bestehende Handlungsbedarf wurde identifiziert. Darauf aufbauend wurden Handlungsempfehlungen abgeleitet. Ältere Menschen wurden als für Firmen ökonomisch interessante Kundengruppe identifiziert – insbesondere für das Handwerk und die Wohnungswirtschaft. Im Rahmen der vorliegenden Studie haben sich beispielsweise 334 Firmen zur Seniorenwirtschaft in Sachsen-Anhalt geäußert; es liegen außerdem 1.369 Rückmeldungen von über-65-Jährigen mit Wohnsitz in Sachsen-Anhalt vor (Ringel 2014b, S. 57).

Handlungsbedarf besteht sowohl für die kommunale Wohnungswirtschaft als auch für Unternehmen, die haushaltsnahe- oder personenbezogene Dienstleistungen anbieten. Letztendlich geht es darum, die Attraktivität der Gemeinden als Wohnort zu stärken, auch wenn die externen Rahmenbedingungen der knappen Kassen, des Einwohnerrückgangs und der nachhaltigen Veränderung der Bewohnerstruktur große Probleme aufwerfen. Die Gemeinden sind gefordert, sich kreativ und zielgruppenorientiert weiter zu entwickeln oder auch sich in ihrem „Profil“ neu zu definieren.

Demographische Alterung in Suburbia Ost: Neue Herausforderungen ans Quartier und die Immobilie

Bevölkerungsverlust und demographische Alterung führen auch im suburbanen Raum zu Nachfragerückgang auf dem Wohnungsmarkt sowie zu zunehmendem Infrastrukturüberhang. Aufgrund ihrer spezifischen Entstehungsbedingungen stellen die suburbanen Quartiere in Ostdeutschland im Vergleich zum entsprechenden westdeutschen Wohnungsmarktsegment besondere Erfordernisse an ihre künftige Entwicklung. Nachdem nach der Wende zu einem großen Anteil konsolidierte Haushalte (bereits ältere Haushaltsvorstände, deren Kinder ebenfalls älter bzw. bereits aus dem Haus wa-

ren) aus den Zentren ins Umland gezogen sind, treten diese Haushaltsvorstände nun nach ca. 20 Jahren in die Altersklasse der über-60-Jährigen ein, was mittelfristig einen schubweisen Leerzug der suburbanen Quartiere zur Folge haben kann. Dies zeigen die Ergebnisse der Bewohnerbefragung im Forschungsprojekt SubWoSa deutlich (Abb. 1)

Überdimensionierte Wohngebiete, die nach der Wende durchaus auch am Rande ehemals agrarisch geprägter Gemeinden ausgewiesen wurden, haben so in vielen Fällen eine unsichere Zukunftsprognose. Dazu kommt, dass die Neubautätigkeit auch in Suburbia nach ihrem Höhepunkt zwischen 1993 und 1997 sehr stark abgeflaut ist. So haben suburbane Wohnstandorte vor allem in zentrumsfernen Regionen mit zunehmendem Leerstand zu kämpfen, der oft mit einem Preisverfall bei Immobilien einhergeht.

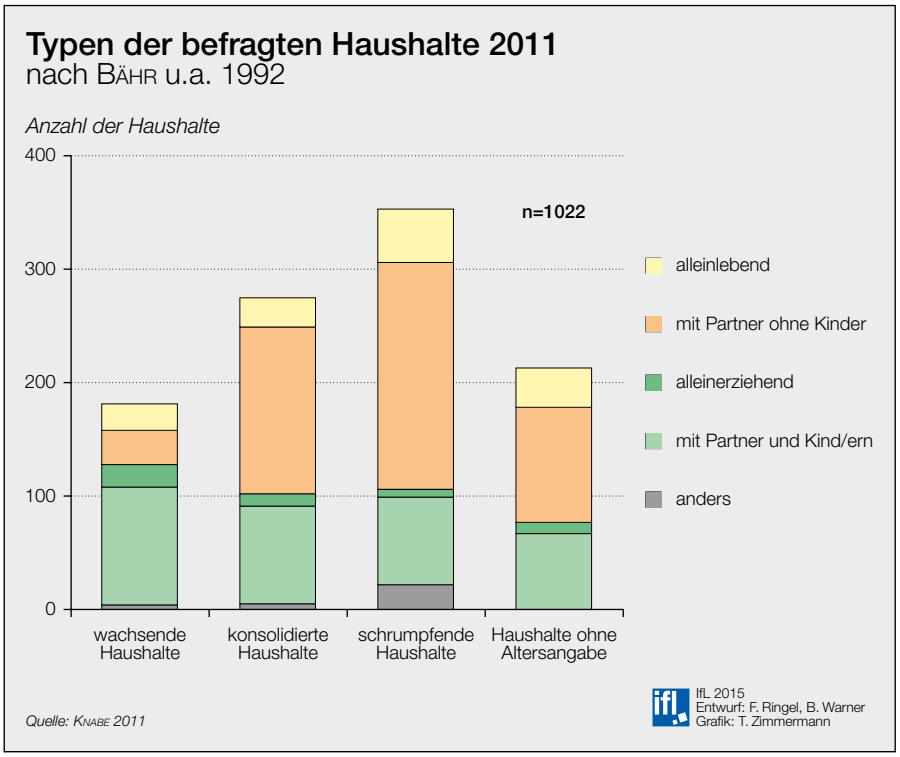

Abb. 1: Haushaltstypen der befragten Haushalte 2011

Während die suburbanen Quartiere lange auch aus Sicht der kommunalen Planung als „Selbstläufer" galten, nimmt heute – zu den siedlungsstrukturellen Problemen – auch die soziale Heterogenität einiger Wohngebiete zu. Eine soziale Umschichtung, die unter Umständen auch zu einem „Downgrading" führen kann, ist in vielen Regionen zu erwarten. So verfügen die in jüngerer Zeit in die suburbanen Räume Sachsen-Anhalts zugezogenen Haushalte über ein geringeres Einkommen als diejenigen, die kurz nach der Wende – zur Hochphase der Suburbanisierung – zugezogen sind. Mietern steht dabei ein geringeres monatliches Einkommen als Immobilienbesitzern zur Verfügung (vgl. hierzu Friedrich, Knabe, Warner 2014). Generell ziehen jedoch vor allem aus den größeren Zentren vermehrt junge Menschen in den suburbanen Raum, die dann dort oft zur Miete wohnen – trotz sinkender Mobilitätschancen, die durch steigende Benzinpreise und das weitere Wegbrechen des ÖPNV-Angebotes auch langfristig verschlechtert werden. Inwieweit sich dieses auf die Zuzugsneigung auswirkt, ist zu erheben.

Oft sind auch die alten Ortskerne stark vom demographischen Wandel betroffen, der mit zunehmendem Leerstand in den gewachsenen Ortsstrukturen einhergeht. Es entwickeln sich Siedlungsstrukturen, die aus „perforierten" Ortskernen und schrumpfenden und teilweise verwahrlosten „angehängten" Wohngebieten bestehen. Eine qualitätsvolle Kommunalentwicklung wird so massiv behindert.

In vielen Fällen sind die Immobilien noch nicht abbezahlt, Nachnutzer für die Häuser oder Wohnungen sind vor allem in eher ländlichen Regionen sehr schwer zu finden. Die Kinder, die oft weit entfernt leben und als Nachnutzer nicht zur Verfügung stehen, können sich höchstens „aus der Ferne" um die elterliche Immobilie kümmern und werden in vielen Fällen mit deren Verkauf bei sehr unsicheren Marktverhältnissen betraut (vgl. hierzu Friedrich, Knabe, Warner 2014). Viele Ältere stehen vor der Entscheidung, entweder in Suburbia zu bleiben oder ins Zentrum (in alternsgerechte Wohnformen) zu ziehen. So haben sich manche der in Tiefeninterviews Befragten bereits mit entsprechenden Möglichkeiten im Zentrum beschäftigt und planen, über kurz oder lang umzuziehen. In der Regel wollen die Befragten jedoch in ihrem derzeitigen Wohnumfeld alt werden, sie sehen ihre Zukunft im jetzigen Wohngebiet allerdings als eher problematisch an und beobachten die sich bereits abzeichnende „Ausdünnung" ihrer Nachbarschaft mit Sorge.

Auch nach einer vom Bauherren-Schutzbund e. V. in Auftrag gegebenen Befragung (bundesweit; n = 1.017) möchten ca. 90 % selbstnutzender Wohneigentümer längstmöglich in ihrem Haus bzw. ihrer Wohnung wohnen (Institut für Bauforschung e. V. 2014, S. 35). Dies planen ca. 20 % der Befragten durch kleinere Maßnahmen wie die Umgestaltung der Innenausstattung, für ca. 25 % kommt eine Nachrüstung – wie z.B. der Einbau von Handläufen an Treppen – in Frage, und rund 15 % beschäftigen sich mit einem Umbau, wie etwa der Verbreiterung von Türen (Institut für Bauforschung e.V. 2014). Dabei haben gerade Immobilieneigentümer abgesehen von der Bedienung der Kredite durchaus finanzielle Möglichkeiten, ihre Immobilie anzupassen. Die repräsentative Umfrage unter den Bewohnern Suburbias in Sachsen-Anhalt zeigt jedoch auch, dass viele Bewohner ihren Wohnraum noch nicht angemessen auf ein Leben im Alter vorbereitet bzw. baulich angepasst haben

und dieses auch nicht planen. So geht knapp die Hälfte der befragten Immobilienbesitzer davon aus, dass ihr Wohneigentum auch im Alter mit möglichen körperlichen Einschränkungen bewohnbar bleibt (vgl. hierzu Friedrich, Knabe, Warner 2013)[1]. Auch die Umfrage unter Mietern, die im Forschungsprojekt „Bedeutung des demographischen Strukturwandels für kleine und mittelständische Unternehmen in Sachsen-Anhalt" durchgeführt wurde, zeigt, dass – bei einem Durchschnittsalter der Befragten von 74,4 Jahren – 53,7 % beispielsweise eine barrierefreie Einrichtung als eine nicht erforderliche Hilfsmaßnahme ansehen (Ringel 2014b, S. 138).

Anders als bei älteren Wohngebieten der 1950er bis 1970er Jahre in den alten Bundesländern ist es bei den neueren, oft großzügig geplanten Wohnhäusern und Wohnungen in Sachsen-Anhalts Suburbia oft durchaus möglich, nachträgliche Änderungen in der Einrichtung vorzunehmen. Hier bieten sich sowohl für Unternehmen als auch für die Gemeinden selbst Spielräume, bspw. mit modularen Angeboten den Wunsch nach Wohnen in der eigenen Immobilie auch im Alter zu bedienen.

Herausforderungen und Chancen: Was kommt auf die Unternehmen zu?

Dass die Immobilie nur in wenigen Fällen „alternsgerecht" ausgebaut ist, fällt erst dann ins Gewicht, wenn man tatsächlich auf Hilfen angewiesen ist. Beim Bau wurden in der Regel mögliche Einschränkungen im Alter nicht bedacht, dies zeigen die Aussagen der Betroffenen in beiden Untersuchungen deutlich (siehe oben). Die Nachfrage nach Produkten und Dienstleistungen für Ältere steigt (vgl. hierzu Ringel 2014a und 2014b), dabei sind die Produkte bzw. Angebote oft (noch) nicht demographiekompatibel, wie die Umfrage von Ringel (2014b, S. 60ff.) deutlich gezeigt hat. Anbieter sind

Foto 1: Beispiel für lokales Seniorenmarketing der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e.G. (F. Ringel, 13.2.2011)

meist Private, aber auch die Kommune selbst kann hier handeln. Zum einen besteht bei der alternden Bewohnerklientel angemessener Neubaubedarf, zum anderen liegt ein „qualitativer Zusatzbedarf" vor (Ringel 2014b, S. 131), der sich auf den vorhandenen, nicht oder nur unzureichend angepassten Wohnraum bezieht. Bestimmte Wirtschaftsbranchen profitieren somit von den sich ändernden Wohnansprüchen und erzeugen auch Synergieeffekte, die auf benachbarte Branchen wie bspw. Pflegeanbieter oder kulturelle Dienstleister abstrahlen können. Eine Nachfrage besteht sowohl bei Möglichkeiten der baulichen Wohnungsgestaltung als auch bei unterstützenden Dienstleistungen und Technologien; dabei wird in diesem Bereich ein Anstieg der Konsumausgaben festgestellt (Literaturverweise hierzu bei Ringel 2014b, S. 134). Hemmnisse sind dabei jedoch u.a. der Mangel an technischen und finanziellen Möglichkeiten (Institut für Bauforschung e. V. 2014, S. 42). Hier sind Unternehmen gefordert, sich mit Innovationen auf den demographischen Wandel einzustellen, Ältere als Kundengruppe zu erkennen und deren Markt dementsprechend zu erschließen.

Der im Einzelhandel verbreitete Leitfaden „Generationenfreundliches Einkaufen" fungiert abgewandelt als bundesweites Gütesiegel für das Handwerk (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2013). Auch werden Handwerksbetriebe ausgezeichnet, „die sich auf ältere Kundschaft einstellen und durch Maßnahmen zur Wohnraumanpassung einerseits den demographischen Wandel nutzen und es andererseits Älteren ermöglichen länger in ihrer eigenen Wohnung zu verbleiben" (Ringel 2014b, S. 135). Durch dieses Zertifikat können sich Kunden orientieren, da die Kriterien vereinheitlicht wurden. Von den bundesweit rund 333 zertifizierten Betrieben ist jedoch keiner in Sachsen-Anhalt verortet (Stand: Dezember 2014). Trotzdem spielt auch hier die ältere Klientel für die Betriebe eine zunehmend große Rolle: Bei 41 % von Betrieben des Baugewerbes und Wohnungswesens waren zwischen 21 % und 40 % aller Kunden über 65 Jahre alt. 21 % der befragten Unternehmen gaben sogar an, dass Senioren einen Kundenanteil zwischen 41 % und 80 % ausmachten (Ringel 2014a, S. 132). Obwohl also Ältere hier ein deutliches Gewicht haben, wird sich bisher nicht ausreichend mit den Wünschen und Bedürfnissen älterer Kunden auseinandergesetzt: Produkte (zumindest bei den hier befragten KMU) wurden nur in wenigen Fällen vor der Markteinführung auf ihre Tauglichkeit für Senioren getestet (nur 10 von 38 Unternehmen haben hier eine entsprechende Analyse durchgeführt, vgl. Ringel 2014b, S. 136).

1 Diese Aussagen basieren auf der schriftlichen Befragung von 1.024 Einwohnern in Suburbia Sachsen-Anhalt sowie auf 20 Tiefeninterviews zu Zukunftsaussichten älterer Einwohner (vgl. hierzu Friedrich, Knabe, Warner 2013).

Eine Schwierigkeit besteht darin, die gewünschte Zielgruppe überhaupt adäquat anzusprechen, denn ein Gespür für Marketing, welches Senioren anspricht, scheint bisher nicht sensibel ausgeprägt zu sein (Ringel 2014b, S. 137). Wie man als Unternehmen Senioren, Ruheständler, Hochaltrige oder „best ager" anspricht, ohne negative Konnotationen herzustellen oder womöglich potenzielle Kunden abzuschrecken, ist ein Drahtseilakt. Die Schwierigkeiten beginnen bereits bei der altersbezogenen Einstufung von „Senioren" – ab welchem Alter gilt man als „Senior"? Ab der Rente, ab dem 60. Lebensjahr? So erschwert die persönliche Sichtweise, nach der sich mancher 75-Jährige fitter fühlt als in seinen letzten Berufsjahren mit 63-65 Jahren eine zielgruppengenaue Werbung für die an das Altern angepassten Produkte. Die Angst, durch (unbeabsichtigte) falsche Wortwahl potenzielle Kunden abzuschrecken, führt allzu oft leider zu einer (ebenso unbeabsichtigten) verniedlichenden und womöglich albernen Werbung mit Stereotypen älterer Menschen (Foto 1).

Wie können Gemeinden und Unternehmen reagieren? Handlungsempfehlungen

Letztendlich geht es sowohl für Gemeinden als auch für Unternehmen darum, Ältere als Zielgruppe angemessen anzusprechen und viel stärker als bisher zu berücksichtigen. Gemeinden in demographisch schrumpfenden Regionen sind bezüglich ihrer Infrastrukturausstattung oft geneigt, sich in einen (häufig ruinösen) Wettbewerb um Einwohner zu begeben. Hierbei geht es den Kommunen meist in erster Linie um wachsende Haushalte, die jedoch eine zunehmend geringere Gruppe bilden und allenfalls für zentrumsnahe und gut angebundene Gemeinden relevant sind. Viele Kommunen sehen sich mit zu hohen Kosten konfrontiert, Resignation und Kapitulation vor dem unausweichlichen demographisch bedingten „Niedergang" scheinen vorprogrammiert. Wie die oben beschriebenen Untersuchungen gezeigt haben, bieten sich jedoch sowohl für Unternehmen als auch für kommunale Akteure Möglichkeiten, sich auf die alternde Klientel einzustellen bzw. die eigene Attraktivität in Form von Dienstleistungen und infrastrukturellen Angeboten zu steigern.

Infrastruktur und Siedlungsplanung

Leerstand und auch soziales Downgrading betrifft bspw. längst nicht alle Quartiers- oder Siedlungstypen. Die Attraktivität des Wohngebietes für potenzielle Zuzügler ist in erster Linie von seiner infrastrukturellen Ausstattung und vor allem von der Anbindung ans Zentrum abhängig (vgl. hierzu auch Friedrich, Knabe, Warner 2014). Die Umfrage unter Bewohnern Suburbias Sachsen-Anhalts hat klar gezeigt, dass deren Priorität auf der Pkw-freundlichen Anbindung ans Zentrum liegt. Den Bus nutzt kaum jemand, er wird als Verkehrsmittel „nicht ernst genommen" und ist allenfalls „für Schulkinder und Greise" (Aussage eines Interviewpartners) da. Unsere Befunde haben klar gezeigt, dass so lange wie möglich auf den eigenen Pkw gesetzt wird (Friedrich, Knabe, Warner 2014) – es sei denn, vom Wohngebiet aus ist fußläufig ein S-Bahn-Anschluss erreichbar. Entscheidend sind hier kurze Fahrt- und enge Taktzeiten und die bequeme Erreichbarkeit. Auch wenn zunächst Versorgungsangebote am Ortsrand frequentiert werden, fehlt vielen Befragten jedoch ein persönliches Angebot und vor allem die Möglichkeit, sich in einem angemessenen Umfeld zu treffen und auszutauschen. Für Dorfzentren und -läden bestünde hier eine Möglichkeit, einen Gegenpart zum Discounter am Ortsrand zu bilden, auch wenn dieser preiswertere Waren anbietet. So ist davon auszugehen, dass die jüngere Diskussion um Regionalität und Qualität der Ware auch eine zunehmende Wertschätzung von Lebensmitteln befördert – und somit eventuell die Akzeptanz ggf. höherer Preise. In der durchgeführten Umfrage von Ringel spielte zwar ein günstiger Preis beim Einkaufen von Lebensmitteln eine wesentliche Rolle für Senioren (Rang 2), als deutlich wichtiger wurde jedoch eine gut lesbare Verpackung eingestuft. Vergleichbar mit einem günstigen Preis folgen Kriterien wie regionale Herkunft und eine leicht zu öffnende Verpackung (Ringel 2014b, S. 77).

Steuerung sowohl von negativen Auswirkungen demographischer Veränderungen wie auch von Zuzug ist für Gemeinden durchaus möglich, die weniger gut erreichbar sind. Hier ist in erster Linie die Möglichkeit zur Profilierung als alterns- oder kinderfreundliche Kommune zu nennen. Wenn Wohngebiete u.a. bezüglich ihrer Infrastruktur entsprechend angepasst werden, besteht durchaus auch in ländlichen Regionen eine Nachfrage, die sich aus dem alten Ortskern und aus umliegenden Gemeinden speist. Hierfür gibt es mittlerweile richtungsweisende Beispiele, bei denen durchaus auch in privater Regie oder in Kooperationsformen mit Genossenschaften oder öffentlichen Einrichtungen Wohn- und Infrastrukturangebote mit einem Fokus auf die ältere Klientel geschaffen werden. Bauträger in Sachsen-Anhalt haben bei Neubauten darauf zu achten, dass barrierefreie Wohneinheiten umgesetzt werden. Die Landesbauordnung Sachsen-Anhalts besagt in § 49 (1): „In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei nutzbar und zugänglich sein; diese Verpflichtung kann auch durch die Anordnung barrierefreier Wohnungen in entsprechendem Umfang in mehreren Geschossen erfüllt werden".[2] Wenn die stärkere Berücksichtigung von Angeboten für mobilitätseingeschränkte Menschen (nicht ausschließlich Ältere) sich auch im Immobiliensektor zunehmend durchsetzt und zum Standard wird, ist künftig verstärkt über „modulare Systeme" auch im Bereich der Alternsgerechtigkeit nachzudenken. Die Wohnung wird hierbei prinzipiell für Nachrüstungen ausgestattet, entsprechende Module sind je nach Bedarf unkompliziert zu erwer-

2 § 49 Abs. 3 besagt bezüglich möglicher Ausnahmen: „Die Absätze 1 und 2 gelten nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderungen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können."

ben und einzubauen – Konzepte für modulares Wohnen werden bereits seit einigen Jahren entwickelt und können so angepasst werden (vgl. hierzu bspw. Lorenz 2010; Güttler et al. 2014). PPP-Modelle und Kooperationen mit Wohnungsbaugenossenschaften oder privaten Anbietern bieten sich hier an.

Bei sinkenden Gemeindefinanzen ist in erster Linie Kreativität gefragt. Standards und Grenzwerte müssen hinterfragt werden, viele Kommunen befinden sich in „Testphasen" mit privaten Anbietern für Mobilitäts- und Versorgungsinfrastrukturen. Als Beispiele kann das „Aktionsprogramm regionale Daseinsvorsorge" gelten, in dem bundesweite verschiedene Pilotprojekte zu Mobilität und Infrastruktur getestet werden: Etwa „ecoMOBIL" im Saale-Holzland-Kreis oder „E-Mobilität" im Vogelsbergkreis und „Bewegung und Lebensqualität im Alter" des regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg sowie „Sicherstellung der wohnortnahen medizinischen Versorgung" im Landkreis Trier-Saarburg (vgl. BMVI 2014). Vor allem ländliche Gemeinden können sich so wieder als attraktiver Wohnstandort entwickeln, dessen Versorgungsangebot über den Discounter am Ortsrand hinausgeht. Anschubfinanzierungen können durch die Gemeinde oder die Strukturförderprogramme gegeben werden, oder die Gemeinde setzt auf und fördert ehrenamtliches Engagement, das oft einen sehr starken identifikations- und „Mitreißeffekt" hat.

Wenn nicht-integriert liegende Wohngebiete nicht mehr weiter entwickelt werden können oder sollen, ist zugunsten der weiteren Entwicklung des alten Ortskernes über eine Aufgabe dieser Wohnstandorte nachzudenken (vgl. Friedrich, Knabe, Warner 2014). So können kompakte Siedlungsstrukturen gefördert werden, vor allem wenn die Ortschaft aufgrund des Fortzuges und des zunehmenden Leerstandes im integrierten Bereich zu perforieren droht. Zahlreiche Beispiele zeigen, dass es oft Ansässige oder mit der Gemeinde verbundene Menschen sind, die sich innerörtlichen Leerstands annehmen und ihn (mit Anschubfinanzierung) zu Wohn- oder auch

Foto 2: Nachträglich angebrachte Fahrstühle für einen barrierefreien Zugang zu Wohnungen in einem Wohnblock in Halle (Saale) (F. Ringel, 9.5.2013)

Geschäftsräumen um- und ausbauen. Gute Beispiele hierfür liefert bspw. das Programm MELAP+, das in Baden-Württemberg bereits in zweiter Auflage Privatleuten unter die Arme greift, die innerörtliche Flächen und Gebäudesubstanz entwickeln wollen.[3]

Bestandsgebäude sind nachträglich umzurüsten, wenn Neubau vermieden werden soll, dies gilt für alle Quartierstypen. Hierfür liegen viele Beispiele vor, wie etwa der nachträgliche Anbau von Aufzügen an Wohngebäuden (Foto 2).[4] Im genossenschaftlichen Wohnen und im Mietsegment sind Bewohnerwünsche direkt zu berücksichtigen, damit diese als Mieter gehalten werden können. Hier wird mit einem oft geringen Aufwand große Wirkung erzielt: Befunde von Ringel (2014a, S. 134) zeigen, dass die Wohndauer der Mieter steigt, wenn ihre Wohnwünsche berücksichtigt werden. Musterwohnungen vor Ort sind außerdem eine gute Möglichkeit, auch neue Ideen für modulares Wohnen zu vermitteln. Viele Genossenschaften und Wohnungsgesellschaften gehen heute diesen Weg.

Zwischengemeindliche Zusammenarbeit

Interkommunale Zusammenarbeit wird oft gefordert, jedoch selten zielführend und nachhaltig umgesetzt. Auch bezüglich der Seniorenfreundlichkeit kann sie einen wesentlichen Standortfaktor darstellen. So sollten sich von Wohnungsüberhang und Leerstand betroffene Gemeinden zunächst die Frage stellen, wo ggf. Wohngebiete „eingespart" werden können und stattdessen Bedarf bspw. in der Nachbargemeinde gedeckt werden kann – wenn nicht im eigenen Ortskern. Auch bezüglich der Stärkung regionaler Identität ist von den Gemeinden auf übergreifende Angebote zu setzen. So bietet die Möglichkeit der Umnutzung von Leerstand oder untergenutzten Gebäuden für öffentliche Nutzungen oft die Möglichkeit, überkommunale Effekte zu erzielen, wenn die Einrichtungen einen gemeindeübergreifenden Einzugsbereich haben (Beispiele hierzu im Programm MELAP+).

Förderung von Synergien

Kooperationen von Wohnungsbaugesellschaften oder von Gemeinden mit Dienstleistern bieten einen enormen Vorteil für die Kunden und auch für die zusammenarbeitenden Unternehmen. Die Vorteile für die Unternehmen sind noch längst

3 www.melap-plus.de (letzter Zugriff: 16.3.2015)

4 In der ehemaligen DDR brauchten Wohngebäude mit bis zu 5 Stockwerken keinen Aufzug, dies wurde auf die sog. „Fünf-plus-eins-Geschosser" ausgeweitet, sodass auch Sechs-Geschosser ohne Aufzug gebaut werden konnten (Raabe 1999).

nicht allgemein bekannt und sollten von der Kommune, die sich als Wohnstandort für Ältere profilieren will, aktiv beworben werden. Die Einbeziehung der künftigen Bewohnerklientel in Planungen gehört dazu (bspw. durch Machbarkeitskonzepte, die Wohnwünsche im Vorfeld berücksichtigen). Im Zuge der Diskussion um Ambient-Assistant-Living muss eine Verknüpfung zwischen dem selbstständigen Wohnen, pflegerischen Dienstleistungen und technischen Hilfsmitteln besser ermöglicht werden. Ein „Nachrüsten" entsprechender Module muss unkompliziert und erschwinglich werden.

Verbesserte Erreichbarkeiten, lokale Identität

Ortsstrukturen (Infrastrukturen wie Straßen, Plätze oder Einkaufsmöglichkeiten) sind oft entweder unattraktiv oder eingeschränkt nutzbar bei körperlicher Beeinträchtigung. Dies zeigen die eigenen Befunde sowohl aus den Befragungen als auch bei persönlichen Besuchen vor Ort deutlich (Friedrich, Knabe, Warner 2014). Hier bieten sich für Kommunen große Chancen, auch durch einfache Maßnahmen wie bspw. längere Grünphasen an Fußgängerampeln (etwa durch einen NFC-Chip verbaut in einem Rollator, der dann mit der Ampelanlage eine temporäre Verlängerung auslöst)[5], häufige Querungshilfen an stark befahrenen Straßen, abgesenkte Bürgersteige oder auch durch die Einrichtung von attraktiven Treffpunkten, sich als wohnfreundliche Gemeinde zu etablieren. Und oft kommen die Einrichtungen, die für Ältere gedacht sind, auch Eltern mit Kindern zugute. Zumindest von der Grundidee sind Einrichtungen für Senioren mit denen für Kinder oft vergleichbar und können durchaus zusammen geplant werden. Hier bieten sich unterschiedliche Modelle an, bei denen für alle relevanten Bewohnergruppen passende Räumlichkeiten geschaffen werden. So können sowohl ein Miteinander gefördert als auch zielgruppenspezifische Angebote geplant werden. Dieser Schritt müsste von den Kommunen initiiert werden, und die nicht unerheblichen Kosten müssten in erster Linie von den Kommunen getragen werden. Die Effekte kommen jedoch mehreren Einwohnergruppen zugute.

Identifikation als „Seniorenort"

Senioren sind die einzige Gruppe, die künftig aus wohnungswirtschaftlicher Sicht quantitativ an Bedeutung gewinnen wird (BBSR 2014; Heinze et al. 2011; KfW Bankengruppe 2009). Eine Gemeinde, die sich auf Senioren als künftige Bewohnerschaft stärker konzentrieren möchte, muss sich über das derzeitige Angebot und dessen Nachfrage bzw. Frequentierung im Klaren sein. Auch hier gilt, dass Klischees oder auch Vorurteile überwunden werden müssen, denn viele „Seniorenein-richtungen" erinnern an „Heimstätten", ihre Zweckdienlichkeit ist ihnen anzusehen. Diese Einrichtungen werden in der Regel auch nur von denjenigen nachgefragt, für die aufgrund eingeschränkter Mobilität oft nichts anderes übrig bleibt, wenn sie etwas außerhäusig unternehmen wollen. Diese Gruppe ist jedoch nur ein kleiner Teil der vielfältigen Gruppe der Senioren, deren Ansprüche an eine attraktive Umgebung natürlich nicht mit dem Alter nachlassen – auch wenn es augenscheinlich noch von vielen Planern und Architekten dieser „Einrichtungen" anders gesehen wird. Davon auszugehen, Ältere werden sich mit dem zufrieden geben, was ihnen von der Gemeinde an öffentlichem Raum zugestanden und angeboten wird, ist ein folgenschwerer Trugschluss, der oft mit dem Fortzug derjenigen bestraft wird, die noch fortziehen können. Unbedingt vermieden werden muss der Anschein eines „Ghettos", das nach amerikanischem Vorbild („Sun City") eine Enklave für Senioren fördert. Vielmehr ist auf modulare, integrierte und generationsübergreifende Angebote zu achten, wie bspw. Pflege-Wohngemeinschaften (Bartsch et al. 2015).

Dienstleistungsangebote

Vor allem kleinere handwerkliche Dienstleistungen sind stark gefragt (vgl. Zoch 2011), und die Nachfrage steigt mit dem zunehmenden Anteil allein Lebender. Vor allem die KMU vor Ort sind aufgrund ihrer Überschaubarkeit und ihrer Möglichkeit zur qualifizierten Beratung oft eher in der Lage, sich auf ihre ältere Klientel einzulassen als Baumärkte am Ortsrand.

Umzugshilfen sollten auch von Seiten der Gemeinde angeboten werden. „Seniorenumzüge" als Komplettpakete werden bisher laut befragten Unternehmen im Bundesland noch selten nachgefragt und sollten – auch um die Kosten möglichst erschwinglich zu halten – beim Umzug in alternsgerechten Wohnraum von der Kommune gefördert werden.

Daneben sind Dienstleistungen des Gesundheitswesens so auszubauen und umzustrukturieren, dass eine Grundversorgung auch über größere Distanzen möglich ist. Hierzu gibt es erste Ansätze bspw. der Telemedizin, die es Ärzten ermöglicht, online Basisdaten ihrer Patienten zu erfassen und zu bewerten, ohne dass diese hierfür eine Praxis aufsuchen müssten (vgl. hierzu Bartsch et al. 2015). Weiterhin sind auch vor dem Hintergrund des fortschreitenden Ärztemangels in ländlichen Regionen bspw. Zeitmodelle denkbar, bei denen (Fach)-Ärzte eingeschränkte Sprechzeiten anbieten (wiederum im modularen System) und so durch eigene Mobilität einen größeren Einzugsbereich abdecken können.

Fazit

Der Bericht leistet einen Beitrag zur Diskussion, wie mit in ihrer gewachsenen Struktur bedrohten Wohnquartieren umgegangen werden kann. Dem schließt sich die Frage, an welche Rolle künftig unter den Vorzeichen des demographischen Wandels Wohnen im Alter spielt.

Die in zwei Forschungsprojekten zum demographischen Wandel in Sachsen-Anhalt gewonnenen Erkenntnisse zeigen, dass suburbane Wohngebiete häufig überdimensioniert gebaut und u.a. bereits daher von Leerstand und Wertverlusten geprägt sind. Auch nimmt innerhalb der suburbanen Wohngebiete die soziale Heterogenität zu; sie kann zu Downgrading-Prozessen führen. Eine

5 vgl. http://www.topro.de/topro-inhalte/aktuelles/pressemitteilungen/wettbewerb-stilsicherunterwegs.html (letzter Zugriff: 13.12.2014)

qualitative kommunale Entwicklung wird dabei stark durch demographisch begründete negative Trends in den Siedlungsstrukturen behindert. Als zentrales Problem wird konstatiert, dass ein Großteil der Wohneigentümer ihre Immobilie noch nicht an mögliche körperliche Einschränkungen im Alter angepasst hat.

Hier bieten sich Ansatzpunkte für unterschiedliche Wirtschaftsbranchen, die modulare Angebote vor Ort zur Verfügung stellen können – wenn das Bewusstsein für eine alternde Kundenklientel in den betrieblichen Entscheidungsmustern berücksichtigt wird. Insgesamt ist eine Profilierung der ländlichen Gemeinden mit speziellen alternsgerechtern Wohn- und Infrastrukturangeboten notwendig, um ältere Bürgern ein Leben in den eigenen vier Wänden auch mit Einschränkungen zu ermöglichen.

Für suburbane Gemeinden wird es unumgänglich sein, den ursprünglichen Ortskern als Wohn- und Lebensmittelpunkt zu erhalten und so ihre Attraktivität als Wohnstandort auch für ältere, mobilitätseingeschränkte Bürger zu steigern. Die Wohngebiete können beispielsweise mit modularen Wohnkonzepten demographiekompatibel „nachgerüstet" werden. Gleichzeitig müssen Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote so ausgebaut werden, dass sie auch generationenübergreifend genutzt werden können. Interkommunale Zusammenarbeit und abgestimmte Profilierung der Gemeinden müssen vor dem Hintergrund klammer Haushaltsmittel und schwindender Einwohner eine Selbstverständlichkeit werden.

Literatur

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2013): Pressemitteilung „Bundesfamilienminsterium und Zentralverband des Deutschen Handwerks zeichnen generationenfreundliche Betriebe aus". http://www.zdh.de/fileadmin/user_upload/themen/Gewerbefoerderung/genfr_betrieb/Pressemitteilung_0417-Generationenfreundlicher_Betrieb.pdf (letzter Zugriff: 16.2.2015)

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur BMVI (2014): Aktionsprogramm regionale Daseinsvorsorge. Stand der Pilotprojekte. MORO-Informationen 10/5. Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2014): Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung. Bonn. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_potenzialanalyse_altersgerechte_wohnungsanpassung.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (letzter Zugriff: 16.2.2015)

Bartsch, M., U. Fichtner, A. Jung, G. Mingels, A.-K. Müller (2015): 2030 – es kommen härtere Jahre. DER SPIEGEL (12/2015), Teil 1 der SPIEGEL-Serie über Demographie, S. 22-32.

Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V. (2006): Seniorenwirtschaft in Deutschland – Handwerk für ältere Menschen. http://www.iatge.de/aktuell/veroeff/2006/cirkel01.pdf (letzter Zugriff: 18.10.2014)

Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V. (Hrsg.) (2006). Seniorenwirtschaft in Deutschland – Handwerk für ältere Menschen. http://www.iatge.de/aktuell/veroeff/2006/cirkel01.pdf (letzter Zugriff: 16.2.2015)

Friedrich, K., S. Knabe, B. Warner (2013): Die Zukunft von Suburbia in Sachsen-Anhalt. Probleme und Chancen eines gefährdeten Wohnungsmarktsegments im demographischen Wandel. Projektbericht des Forschungsvorhabens SubWoSa, Halle (Saale). http://www.hof.uni-halle.de/dateien/pdf/130821_Suburbia_Sachsen-Anhalt_Projektbericht.pdf (letzter Zugriff: 16.2.2015)

Friedrich, K., S. Knabe, B. Warner (2014): Kontinuität und Umbrüche im suburbanen Mosaik Sachsen-Anhalts. Die Zukunft eines Wohnungsmarktsegments im demographischen Wandel. forum ifl Heft 24. Leipzig.

Güttler, J., C. Georgoulas, T. Linner, T. Bock (2014): Unabhängiges Wohnen durch modulare und mit Assistenzfunktionen individualisierbare Mikro-Roboterräume. In: VDE: Tagungsband Wohnen – Pflege – Teilhabe – Besser leben durch Technik. https://www.vde-verlag.de/proceedings-de/453574012.html (letzter Zugriff: 14.1.2015)

Heinze, R.G., G. Naegele, K. Schneiders (2011): Wirtschaftliche Potentiale des Alters – Grundriss Gerontologie Band 11. Stuttgart.

Institut für Bauforschung e.V. (2014): Meinungsumfrage unter Wohneigentümern: Wohnwünsche und barrierearmer Wohnkomfort. Abschlussbericht IFB – 14588/2014. http://www.verband-wohneigentum.de/bv/download-mime/203612/Abschlussbericht_VWE_BSB_Umfrage_Wohnwuensche.pdf (letzter Zugriff: 16.2.2015)

KfW Bankengruppe (2009): Altersgerechtes Wohnen. Reihe WirtschaftsObserver online Nr. 45. https://www.kfw.de/Download-Center/Konzernthemen/Research/WirtschaftsObserver-online/2009/WOb_online_M%C3%A4rz-2009.pdf (letzter Zugriff: 16.2.2015)

Lorenz, L. (2010): Modulares Wohnen: Aspekte für neues Wohnen und Entwicklung eines modularen Einrichtungskonzeptes. Saarbrücken.

Raabe, M. (1999): Fünf-plus-eins: DDR-Mogelei wird beseitigt. Sechsgeschosser bekommen jetzt Aufzüge. Berliner Zeitung vom 11.6.1999. http://www.berliner-zeitung.de/archiv/fuenf-plus-eins--ddr-mogelei-wird-beseitigt-sechsgeschosser-bekommen-jetzt-aufzuege,10810590,9651354,view,printVersion.html (letzter Zugriff: 16.3.2015)

Ringel, F. (2014a): Anpassungsstrategien des Baugewerbes an den demographischen Wandel in Sachsen-Anhalt. In: Thomi, W. (Hrsg.): Betriebliche und unternehmerische Dimensionen des demografischen Wandels – Kleine und mittlere Unternehmen in Sachsen-Anhalt im Spannungsfeld von Fachkräftemangel und neuen Absatzpotenzialen. Hallesche Studien zu Wirtschaft und Gesellschaft Band 5. Frankfurt am Main, Berlin, Bern, Bruxelles, New York, Oxford, Wien, S. 127-144.

Ringel, F. (2014b): Die Chancen der Seniorenwirtschaft für kleine und mittlere Unternehmen im Zuge des demographischen Wandels in Sachsen-Anhalt. Universitäts- und Landesbibliothek Sachsen-Anhalt. Halle (Saale). urn:nbn:de:gbv:3:4-12368

Zoch, B. (2011): Wichtige Trends und daraus resultierende Marktpotenziale für das Handwerk. http://www.lfi-muenchen.de/lfi/moe_cms/main/ASSETS/bwl_pdfs/LFI_bwl_Marktpotentiale.pdf (letzter Zugriff: 16.2.2015)

Dr. Barbara Warner
Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL)
Leibniz-Forum für Raumwissenschaften
Referat III „Natürliche Ressourcen, Umwelt, Ökologie“
Hohenzollernstr. 11
D-30161 Hannover
warner@arl-net.de

Florian Ringel

Резюме

Флориан Рингель, Барбара Варнер

Саксония-Анхальт в условиях демографических перемен. Как муниципалитеты и компании могут реагировать на проблемы стареющего населения?

Рекомендации и выводы из исследования по демографическим изменениям в федеральной земле Саксония-Анхальт

В связи с усиливающимися демографическими изменениями в Саксонии-Анхальт всё более изменяются и жилые районы. На основании двух осуществлённых в Институте географии Университета Галле-Виттенберга научно-исследовательских проектов было показано, что, с одной стороны, компании должны учитывать потребности и желания старших возрастных групп, с другой стороны, и муниципалитеты в будущем будут вынуждены в возрастающей степени иметь дело с пожилыми гражданами. В результате появляются, например, предложения в области инфраструктуры и услуг, учитывающие интересы старших возрастных групп. При такой направленности деятельности муниципалитетов они могут получить экономическую выгоду и, следовательно, осуществить развитие своих центров в пригородной зоне. Классическая субурбия в настоящее время не является привлекательным местом для жизни пожилых людей, но может получить положительные импульсы, например, за счёт инициатив домовладельцев (перестройка) и политических решений (межмуниципальное сотрудничество). Кроме того, также необходимо, чтобы и предприятия, и муниципальная политика в большей степени, чем прежде, учитывали пожилых людей в качестве важной целевой группы и действовали соответствующим образом.

Демографические изменения, Саксония-Анхальт, жилые районы, субурбия, пожилое население

Résumé

Florian Ringel et Barbara Warner

Le logement en Saxe-Anhalt en mutation démographique. Comment les communes et les entreprises peuvent-elles répondre aux revendications d'une population vieillissante?

Préconisations et résultats issus de la recherche sur l'évolution démographique en Saxe-Anhalt

Par le changement démographique progressif en Saxe-Anhalt, des quartiers d'habitation changent de plus en plus. Deux projects de recherche réalisé à l'université Martin-Luther-Universität à Halle-Wittenberg par l'institut de géographie montrent précisement que d'une part des enterprises doivent se préparer à des désires et des besoins spécifiques de vieillesse et d'autre part les villes seront obligées de s'occuper plus fort d'une plus vieille clientèle dans l'avenir. Comme point de rencontre, on considère p.e., des offertes d'infrastructure et de service équitables aux générations. Avec une orientation équitable à la vieillesse des villes, celles-ci pluvent en profiter économiquement et comme ça fortifier le véritable centre-ville dans la zone suburbaine. En ce moment, la zone suburbaine classique n'est pas un lieu d' habitation intéressant pour les vieux citoyens; mais il est possible de le revaloriser p.e. par des propres initiatives des propriétaires (des mésures de reconstruction des bâtiments) et par des décisions politiques (collaboration intercommunale). Pour cela, il est nécessaire que les entreprises et la politique considérent les vieux citoyens plus fort comme un groupe d'objet important et agissent conformement.

Mutation démographique, évolution démographique, Saxe-Anhalt, quartiers résidentiels, espace suburbain, population âgée