

Senior (co)housing models in Denmark and Sweden

Jan Paulsson

Chalmers University of Technology, Göteborg

ETH Forum Wohnungsbau 2008
Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte
17. April 2008
Lake Side, Zürich

ETH FORUM WOHNUNGSBAU 2008
 17. April 2008
 Lake Side, Zürich

Neues Wohnen
 in der zweiten Lebenshälfte

Senior (co)housing models
 in Denmark and Sweden

Jan Paulsson
 Architect, Ph.D., Senior Researcher

jan.paulsson@2d-p.se
 2d-p@2d-p.se

2D&P: Architecture & Design
 Design, Diversity & Participation

| 2007 | Island | Dänemark | Norwegen | Schweden | Finnland |
|---------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bevölkerung | 301 931 | 5,47 Million | 4,74 Million | 9,08 Million | 5,31 Million |
| Bevölkerung 65+ | | | | 17,3 % | 16 % |
| Durchs. Lebensdauer | 83,5 / 79,6 | 80,5 / 76,8 | 82,8 / 77,8 | 82,9 / 78,7 | 82,5 / 75,6 |



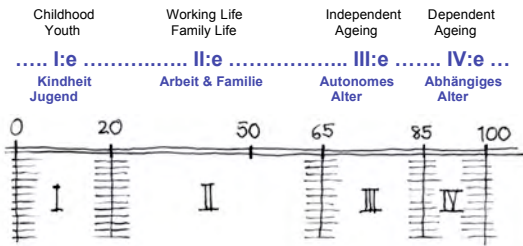
| Schweden | 2007 | 2050 |
|----------------------|--------------|---------------|
| Bevölkerung: | 9,08 Million | 10,55 Million |
| Durchs. Lebensdauer: | 82,9 / 78,7 | 86,3 / 83,8 |

Bevölkerung :

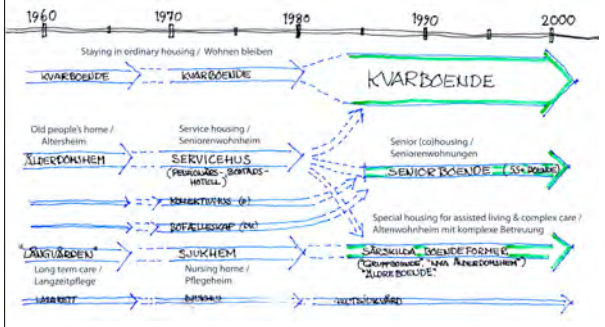
| | | |
|------|------------------------|-----------------------|
| 55+: | 2,80 Million (30,6 %) | 3,82 Million (36,2 %) |
| 65+: | 1,58 Million (17,3 %) | 2,50 Million (23,7 %) |
| 75+: | 0,80 Million (8,8 %) | 1,43 Million (13,6 %) |
| 85+: | 0,24 Million (2,6 %) | 0,48 Million (4,6 %) |
| 95+: | 0,015 Million (0,16 %) | 0,04 Million (0,38 %) |

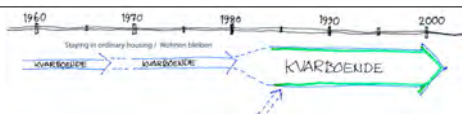


The third and fourth phases of life / Die dritte und vierte Lebensphase



Housing alternatives for the elderly in Sweden / Wohnalternativen für Senioren in Schweden





Staying in ordinary housing / Wohnen bleiben

Population, Age and Housing Form in Sweden, 2004 / Bevölkerung, Alter und Wohnformen in Schweden, 2004

| Wohnform | Sämtliche | Altersgruppen | | |
|-----------------------------------|-----------|---------------|-------|------|
| | | 50-64 | 65-74 | 75+ |
| Einfamilienhäuser | 56,4 | 63,8 | 59,0 | 37,2 |
| Mehrfamilienhäuser, Wohnbesitz | 12,6 | 13,0 | 16,5 | 18,7 |
| Mehrfamilienhäuser, Mietwohnungen | 29,6 | 22,2 | 23,4 | 42,0 |
| Sämtliche | 98,6 | 99,0 | 98,9 | 97,9 |

Källa: Statistiska Centralbyrån 2006, Hushållens ekonomi



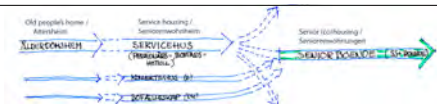
Number of apartments in special housing for assisted living and complex care 1 October 2000–2006.

Anzahl Plätze in Alterswohnheimen mit umfassender Betreuung, 1. Oktober 2000–2006

| | Anzahl Bewohner 65–79 år | Teil (%) Bevök. 65–79 år | Anzahl Bewohner 80–w år | Teil (%) Bevök. 80–w | Anzahl Bewohner 65–w år | Teil (%) Bevök. 65–w år |
|------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 2000 | 27 000 | 3 | 91 300 | 20 | 118 300 | 8 |
| 2001 | 25 800 | 2 | 92 800 | 20 | 118 600 | 8 |
| 2002 | 24 600 | 2 | 90 900 | 19 | 115 500 | 8 |
| 2003 | 23 200 | 2 | 87 700 | 18 | 110 900 | 7 |
| 2004 | 21 500 | 2 | 83 300 | 17 | 104 800 | 7 |
| 2005 | | | | | 100 400 | 6,4 |
| 2006 | | | | | 98 000 | 6,2 |

Berechnung der Kosten für einen Platz 2006: 480 400 SEK/Jahr (~ 45 000 EUR)

Källa: Socialstyrelsen



The number of senior apartments in Sweden has grown 2000 – 2007.

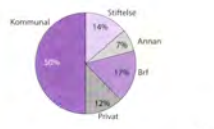
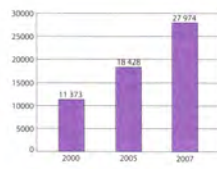
Half of all senior housing is owned by municipal housing companies.

Die Zahl von Seniorenwohnungen in Schweden ist gewachsen von 2000–2007.

Die Hälfte der Seniorenwohnungen gehören kommunalen Wohnbauträgern.

Antalet seniorbostäder i Sverige har ökat 2000 – 2007

Hälften av landets alla seniorbostäder ägs av kommunala bolag



Ur Sveriges kommuner och landsting 2007

What is senior (co)housing – what is not? Definitions? Consensus?

Was sind Seniorenwohnungen – was nicht? Definitionen? Konsens?

Ordinary housing. Excellent standards for accessibility, usability and design for the elderly.

Allgemeine Wohnungen. Hohe Standards bezüglich Zugänglichkeit, Brauchbarkeit und Design für Senioren.

Space for common activity easy to get to (weather protected).

Gemeinschaftsraum. Leicht zugänglich (Wetterschützt).

Lifestyle features. Common ideas, interests and activities to promote an enjoyable and secure everyday life.

Lebensstilmerkmale. Gemeinsame Ideen, Interessen und Aktivitäten, um den Alltag lebenswert und sicher zu machen.

Age & health features. Age and health when moving in. Need for care and services when moving in and later on. Staying prerequisites.

Alter & Gesundheit. Alter und Gesundheit beim Einzug, Bedarf an Betreuung und Hilfe beim Einzug und später. Voraussetzungen, um wohnen zu bleiben.



(Like the 68:ers. Well yes, just that I am 86.)

A new (Dec. 2007) state investigation proposes two kinds of senior housing for the future:

Eine neue (Dez. 2007) staatliche Untersuchung regt zwei verschiedene Arten von Seniorenwohnungen für die Zukunft an:



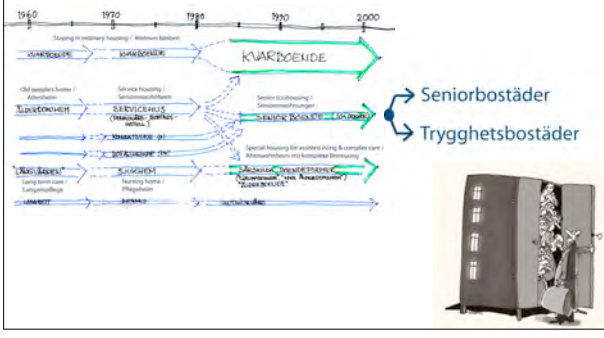
Seniorbostäder: Senior (co)housing for independent living.
Seniorenwohnungen für selbstständiges Leben.

Trygghetsbostäder: Senior housing for assisted living. (Trygghet ~ Social security)
Seniorenwohnungen für betreutes Wohnen. (Trygghet ~ Geborgenheit)

(Bo för att leva: Residence for a good life / Wohnen für ein gutes Leben)

Thus, we are looking forward to a development of 'in between' housing concepts; in between ordinary housing and special housing for complex care.

Wir sehen eine Weiterentwicklung von Wohnkonzepten zwischen «Wohnen bleiben» und Altersheimen mit umfassender Betreuung.



Short results from questions to inhabitants in senior (co)housing in Denmark and Sweden 2002

Einige Ergebnisse von Bewohnerbefragungen in Seniorenwohnungen in Dänemark und Schweden

Frågor till seniorboende, 2002

Chalmers & Catholic University of Korea

Svarsfrekvenser:

| | |
|---------------------------------|--|
| Seniorbofællesskaber i Danmark: | 187 svar från 230 lägenheter (= 81 %) |
| Seniorbostäder inom SABO: | 282 svar från 488 lägenheter (= 58 %) |
| Seniorgården | 186 svar från 242 lägenheter (= 77 %) |
| Totalt: | 655 svar från 960 lägenheter (= 68 %) |

Senior (co)housing units in Denmark

Seniorenwohnanlagen in Dänemark

Seniorbofællesskaber i Danmark:

| Bofællesskab (Inflytningstide) | Plats | Antal lägenheter | Antal enkätsvar (% av antal lgh*) |
|--------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------------|
| Ammershøj | Kirke Hyllinge | 16 | 14 (-87%) |
| Det Kreative Seniorbo (1992) | Odense M | 12 | 13 (-108%) |
| Fredensborg (1995) | Gelsted | 10 | 6 (-60%) |
| Fællesbygg af 1992 (1995) | Horsbøl | 30 | 10 (-33%) |
| Georgs Lysthus (1995) | Hilleroed | 15 | 22 (-147%) |
| Gimle (1993) | Birkerød | 12 | 13 (-108%) |
| Hammersparken (1993) | Agerup | 20 | 10 (-50%) |
| Kirsebærslunden (2000) | Kirke Hyllinge | 21 | 18 (-85%) |
| Korvetten (1998) | Munkebo | 16 | 14 (-87%) |
| Mariendalsvej 14-18 (1992) | Frederiksberg | 24 | 10 (-42%) |
| Midgådsgruppen (1987) | København N. | 18 | 16 (-89%) |
| Møllebjerg (1992) | Korsør | 8 | 12 (-150%) |
| Ryskebakkens (1994) | Leire | 20 | 20 (-100%) |
| Sikkeby (1997) | Måløv | 8 | 9 (-11%) |
| Totalt: | | 230 | 187 (-81%*) |

Senior housing units SABO in Sweden

Seniorenwohnungen SABO in Schweden

SABO: Municipality owned housing companies

SABO: Kommunale Betriebe

| Seniorboende | Plats | Antal lägenheter | Antal enkätsvar (%*) |
|-----------------------|-----------|------------------|----------------------|
| Bilduggaren (1996) | Härnösand | 34 | 17 (-49 %) |
| Herrhagen (1998) | Falun | 17 | 12 (-67 %) |
| Katrinelund (1961) | Malmö | 70 | 12 (-17 %) |
| Köpmansgatan (2000) | Örebro | 37 | 29 (-76 %) |
| Kv. Limhällen (1970) | Gävle | 90 | 52 (-58 %) |
| Nacksta (2000) | Sundsvall | 36 | 23 (-60 %) |
| Nydala (1962) | Malmö | 85 | 43 (-50 %) |
| Näsgården (1991) | Falun | 33 | 28 (-79 %) |
| Kv. Russinet (1998) | Lund | 27 | 22 (-79 %) |
| Kv. Sängen (1999) | Gävle | 27 | 19 (-68 %) |
| Tallbacksvägen (1990) | Örebro | 32 | 25 (-74 %) |
| Totalt: | | 488 | 282 (-58 %*) |

Senior housing units Seniorgården, Sweden

Seniorenwohnungen Seniorgården, Schweden

Seniorgården AB is a private housing company

Seniorgården AB ist ein privater Betrieb

| Seniorboende | Plats | Antal lägenheter | Antal enkätsvar (%*) |
|-------------------|----------|------------------|----------------------|
| Österlen Seniorbo | Vellinge | 35 | 15 (-50 %) |
| Solrosen | Kullavik | 35 | 20 (-57 %) |
| Ringblomman | Partille | 45 | 32 (-71 %) |
| Eriksberg | Ljppsala | 20 | 13 (-65 %) |
| Höjdpunkten | Bromma | 24 | 18 (-75 %) |
| Kaplanen | Tumba | 68 (?) | 54 (-68 %) |
| Solhöjden | Spånga | 25 | 17 (-60 %) |
| Tunadalen | Bromma | 24 | 17 (-62 %) |
| | | 276 (?) | 186 (-67 %*) |

Questions to inhabitants
in senior (co)housing, 2002

Fragen an Bewohner
von Seniorenwohnungen, 2002

Gender

Gender

| | Danish: | SABO: | Seniorg.: | All: |
|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Male | 63 (33,7 %) | 90 (31,9 %) | 71 (38,2 %) | 224 (34,2 %) |
| Female | 124 (66,3 %) | 192 (68,1 %) | 115 (61,8 %) | 431 (65,8 %) |
| Total | 187 (100 %) | 282 (100 %) | 186 (100 %) | 655 (100 %) |

Questions to inhabitants
in senior (co)housing, 2002

Fragen an Bewohner
von Seniorenwohnungen, 2002

Single / cohabiting

allein / zusammen wohnen



Single/cohabiting

| | Danish: | SABO: | Seniorg.: | All: |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Single | 79 (42,2%) | 173 (61,3%) | 88 (47,3%) | 340 (51,9%) |
| Cohabiting | 108 (57,8%) | 109 (38,7%) | 98 (52,7%) | 315 (48,1%) |
| Total | 187 (100%) | 282 (100%) | 186 (100%) | 655 (100%) |

Questions to inhabitants
in senior (co)housing, 2002

Fragen an Bewohner
von Seniorenwohnungen, 2002

Age

Alter

Age

| | Danish: | SABO: | Seniorg.: | All: |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| - 54 | 4 (2,1%) | 12 (4,3%) | 3 (1,6%) | 19 (2,9%) |
| 55 - 59 | 7 (3,7%) | 16 (5,7%) | 8 (4,3%) | 31 (4,7%) |
| 60 - 64 | 22 (11,8%) | 26 (9,2%) | 14 (7,5%) | 62 (9,5%) |
| 65 - 69 | 49 (26,2%) | 23 (8,2%) | 25 (13,4%) | 97 (14,8%) |
| 70 - 74 | 46 (24,6%) | 63 (22,3%) | 36 (19,4%) | 145 (22,1%) |
| 75 - 79 | 36 (19,3%) | 76 (27,0%) | 41 (22,0%) | 153 (23,4%) |
| 80 - 84 | 20 (10,7%) | 28 (9,9%) | 45 (24,2%) | 93 (14,2%) |
| 85 - 89 | 3 (1,6%) | 28 (9,9%) | 12 (6,5%) | 43 (6,6%) |
| 90 - 94 | - | 8 (2,8%) | 2 (1,1%) | 10 (1,5%) |
| 95 + | - | 2 (0,7%) | 2 (0,7%) | 2 (0,3%) |
| Total: | 187 (100%) | 282 (100%) | 186 (100%) | 655 (100%) |

Questions to inhabitants
in senior (co)housing, 2002

Fragen an Bewohner
von Seniorenwohnungen, 2002

Do you think neighbours help
each other more in senior
cohousing than other housing?

Glauben Sie, dass die Bewohner von
Seniorenwohnungen einander mehr
helfen als die Bewohner anderer Häuser?

| | Danish: | SABO: | Seniorg.: | All: |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| I don't know | 5 (2,7%) | 69 (24,5%) | 29 (15,6%) | 103 (15,7%) |
| No, no difference | 18 (9,6%) | 38 (13,5%) | 29 (15,6%) | 85 (13,0%) |
| Yes, a little more | 79 (42,2%) | 104 (36,9%) | 77 (41,4%) | 260 (39,7%) |
| Yes, much more | 82 (43,9%) | 58 (20,6%) | 48 (25,8%) | 188 (28,7%) |
| No reply | 3 (1,6%) | 13 (4,6%) | 3 (1,6%) | 19 (2,9%) |
| Total: | 187 (100%) | 282 (100%) | 186 (100%) | 655 (100%) |

Questions to inhabitants
in senior (co)housing, 2002

Fragen an Bewohner
von Seniorenwohnungen, 2002

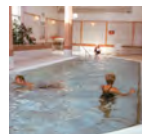
Why move to senior housing?

Warum sind Sie in eine Senioren-
wohnung eingezogen?

- Um weniger Arbeit mit Haus und Garten zu haben.
 - Um in ein altersgerechtes Haus und in eine altersgerechte Wohnung zu kommen.
 - Um sich sicher zu fühlen und nicht allein zu sein.
 - Um gegenseitige Hilfe und Unterstützung sowohl zu geben als auch zu erhalten.
 - Weil ich ein(ige) Bewohner des Hauses kannte.
 - Weil die Idee mit Seniorenwohnungen attraktiv ist.
- To get rid of concerns about house and garden.
 - To enjoy a house and an apartment which is adapted for elderly persons.
 - To feel secure and not to be alone.
 - To provide and to get help and support mutually with neighbours.
 - Because I knew/know inhabitants in the house.
 - Because the concept of senior (co)housing is attractive.



Senior (co)housing units; examples
Seniorenwohnanlagen; Beispiele





Tornhuset, Gårda, Göteborg.

Original towerbuilding /
Altes Turmgebäude 1922.

New senior housing /
Neue Seniorenwohnungen 1986.

Private condominium.
Private Wohnbesitzvereinigung.

55 – 75 years at move in.
55 – 75 Jahre beim Einzug.

Restaurant, library, common space and
facilities for hobby, training/exercise etc. in
four levels in the Tower.

Restaurant, Bibliothek, Raum und
Einrichtungen für gemeinsame Tätigkeiten;
Hobby, Training etc. in vier Etagen im
Turmgebäude.

57 apartm. 2 room & kitchen
40 apartm. 3 room & kitchen
5 apartm. 4 room & kitchen
102 apartm.



Tornhuset, Gårda, Göteborg

Tornhuset i Gårda, Göteborg

emenskap och trygghet

Åsiktsgruppen följde...
Den gamla bostadsbyggnaden har utvecklat
svåra gemensamhetsåtgärder i fyra våningar.

Källarplan:
Dagst, trädgård med gröna ytor.

Entréplan:
Reception - bromsad hiss - hisskop 08:00 -
14:00
- utgång - frys alla dagar 13:00 - 15:30 kl
barn utvika för småbarn och stora gåsar
Gårdsavdelning med utgång till utgård och
Mårdsåker.

Plan 1:
Ipp utbildningsrum med frys och tv
Måltidrum med frys och utgång till
Mårdsåker.
Gårdsavdelning med gräs, parker och
möbler för 12 personer.

Plan 2:
Frys - hiss - utgång till trädgård och
utgång till
Lokaler för bibliotek, bibliotek och utgång till
Trädgård med träd och utgång
utgång till trädgård.

Plan 3:
Gårdsavdelning med naturmaterial, utgång till
barnavdelning och till tv utgång.
Barn och trädgård.
Barn till trädgård och träd.

*Vi visar vår egendom för var och en som är intresserad därför. Ring i så
fall och bestäm tid tel. 031 - 40 96 60 till receptionen.*

Tornhuset i Gårda, Göteborg



Bellevue Park, Malmö; 55+

374 apartments in 18 houses with 5–6 levels.
Private foundation condominium.
Opened 1989.
"Complete living quarters for quality of life".

374 Wohnungen in 18 Gebäuden mit 5 bis 6 Etagen.
Private Stiftung Wohnbesitzvereinigung.
Eröffnet 1989.
«Komplette Wohnviertel für hohe Lebensqualität»



Bellevue Park, Malmö



Bellevue Park, Malmö






- Pool
- Vattengympa
- Bubbelbad
- Solarium
- Bastu
- Gym
- Massage
- Fotvård
- Frisör
- Restaurang
- Café
- Biljard
- Bordtennis
- Boule
- Bridge
- Snickerverkstad
- Hantverkslokaler
- Föredrag
- Kurser
- Låneböcker
- Internetcafé
- Underhållning
- Dans
- Festlokaler

Kv. Sommaren 3, Augustenborg, Malmö
 32 apartments with right of tenancy / 32 Mietwohnungen
 Opened / Eröffnet 2003




Lägenheterna i Sommaren 3
 2 rum o kök 57 m²
 2 rum o kök 69 m²
 Norra Grängesbergsgatan 44











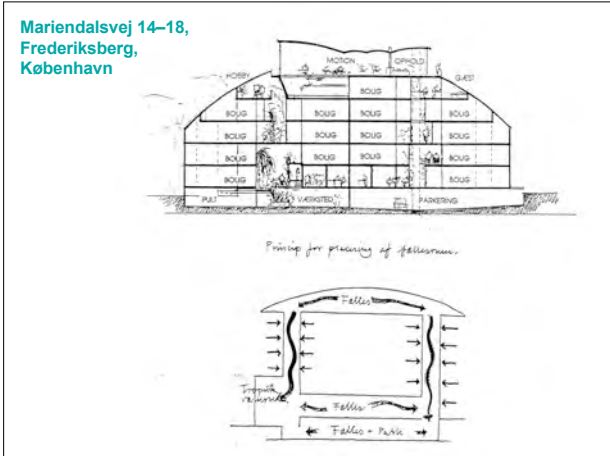



Activity Centre / Alterszentrum Augustenborg, Malmö

Mariendalsvej 14–18, Frederiksberg, København
 Owned by / *Besitzer*: Juristers & Økonomers Pensionskasse. Opened / *Eröffnet* 1992
 50–70 years at move in / 50–70 Jahre beim Einzug
 Right of tenancy / *Mietwohnungen*

Common space / *Raum für gemeinsame Aktivitäten*, ca. 400 m²
 Kitchen, diningroom, TV-room, workshop, exercise room, pool, greenhouse, boule.
 Küche, Speisesaal, TV-Zimmer, Arbeitszimmer, Training, Schwimmbad, Boule, Gewächshaus.

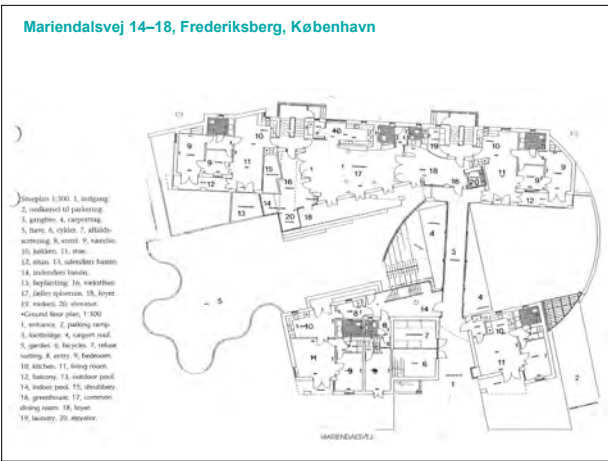
13 apart. 2 r & k 56–70 m²
 9 apart. 3 r & k 70–82 m²
 22 apartments
 + 2 guest rooms



Mariendalsvej 14–18, Frederiksberg, København



Mariendalsvej 14–18, Frederiksberg, København



Mariendalsvej 14–18, Frederiksberg, København. Haupteingang



Mariendalsvej 14-18, Frederiksberg, København. Speisesaal



Mariendalsvej 14-18, Frederiksberg, København. Küche



Mariendalsvej 14-18, Frederiksberg, København.
Top floor with pool, fireplace, cosy corner



Det Kreative Seniorbo,
 Rødegårdsvej, Odense, Fyn
 Right of tenancy / Mietwohnungen

1 apart. 1 r & k
 5 apart. 2 r & k
 6 apart. 3 r & k
 12 apartments
 + 1 guest room

Einwohner 55+ (59-77 im Jahr 1998)

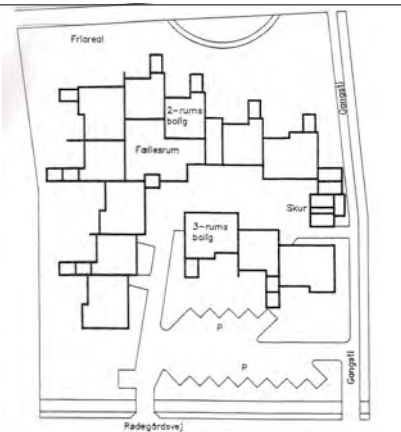
Multi-function room /
 Gemeinschaftsräume: 130 m²
 (Küche, Speisesaal, Arbeitszimmer,
 Garten, Gewächshaus, Hühnerstall)



Det Kreative Seniorbo, Odense



**Det Kreative Seniorbo,
 Odense**



Begyndelsesplan, Mål 1:500. Arkitektfirmaet Erik Eriksen.

Det Kreative Seniorbo, Odense



Det Kreative Seniorbo, Odense



Det Kreative Seniorbo, Odense.
Gemeinschaftsraum



Det Kreative Seniorbo, Odense.
Arbeitsraum



Det Kreative Seniorbo, Odense.
Private Wohnung



Det Kreative Seniorbo, Odense. Private Wohnung



Møllebjerg, Korsør, Sjælland, Danmark

1992, "Like in Spain" / «Wie im Spanien».

Private initiative, senior cohousing condominium /
Private Initiative, Wohnbesitzvereinigung

3 apart. 2 r & k
5 apart. 3 r & k
8 apartments

Common space for
hobby, exercise, party /
Gemeinschaftsraum für
Hobby, Fitness, Feste



Møllebjerg, Korsør, Sjælland, Danmark



Møllebjerg, Korsør, Sjælland, Danmark