

Factsheet: Stärkung der demografischen Fitness Ihres Portfolios

Langlebigkeit als Treiber für nachhaltige Investitionsentscheide

Der demografische Wandel verändert die Immobilienmärkte nachhaltig. Insbesondere die Alterung und die damit verbundene Langlebigkeit (Longevity) ist von hoher Relevanz für Investitionsentscheide. Der Anteil der ü65, ca. 30% im Jahr 2040 und insbesondere der ü80, ca. 10% in 2040 an Ihrer gesamten Mieterschaft wird in den nächsten Jahren stark ansteigen. Mit einer Portfolioanalyse sichern Sie die Marktfähigkeit Ihres Portfolios. Ausserdem: Ein Erfolgsfaktor bildet die Ergänzung der Immobilienentwicklung (Hardware) durch Dienstleistungsentwicklung mit Partnern (Software).

Das Drei-Punkte-Programm für die Erreichung demografischer Fitness

1. Ausrichtung nach ESG und SNBS... and beyond (Software und Hardware)

Ältere Menschen wollen zu Hause alt werden. Aging in Place wird Realität, wenn Bauherrschaften alterstauglich planen und bauen. Die Vorgaben nach ESG, SNBS, SIA 500, Procap usw. sind dafür zwar hilfreiche Startpunkte. Unsere Praxiserfahrung zeigt aber: Sie sind für die Realisierung von alterstauglichem Wohn- und Sozialraum nicht hinreichend. Ausserdem gehen in der Realisierung oft wesentliche Aspekte vergessen. Deshalb empfiehlt sich eine professionelle Begleitung – von Beginn weg, ab der strategischen Planungsphase.

***Ihr Vorteil:** Sie machen Ihre Wohnungen für 'Betreutes Wohnen' fit, was langfristige Betreibermodelle und damit sichere Einnahmen ermöglicht.*

2. Nutzung von 'Universal Design' für optimalen Mietermix (Hardware)

Es ist nicht sinnvoll, Wohnprojekte für ü65 zu konzipieren, die sich mit der Anwendung der Norm SIA 500 barrierefreies Bauen begnügen. In der Regel benötigen Menschen erst ab ca. 80 Jahren spezifische Einrichtungen in normalen Wohnungen. Vorausschauende Investoren konzipieren Wohnanlagen bedürfnisgerecht nach dem Konzept von 'Universal Design': Wohnungen, die für alle Generationen annehmbar und nutzbar sind. So erhalten Sie die Marktfähigkeit Ihrer Liegenschaften für einen optimalen Mietermix und verhindern Ghetto-Bildungen.

***Ihr Vorteil:** Sie bleiben flexibel in Ihrer Vermietungsstrategie und sparen teure Umbau- und Anpassungskosten für künftige Bedürfnisse.*

3. Aging in Place als Treiber für neue Geschäftsmodelle (Software)

Alterstaugliche Wohnstrukturen bieten die Grundlage für vielfältige Kooperationsmöglichkeiten mit Akteuren der Gesundheitsbranche und der öffentlichen Hand. Die Umsetzung von Aging in Place gelingt, wenn nebst alterstauglichem Wohnraum, ein bedarfsgerechtes Dienstleistungsangebot besteht. Beispiele: Einrichtung Tagesstätte, Spitex-Stützpunkt, Übernahme von Mietobjekten für 'Betreutes Wohnen'. Sie konzentrieren sich auf Ihr Kerngeschäft, wir bringen Sie mit passenden Partnern zusammen und setzen um.

***Ihr Vorteil:** Erhöhung der Mieteinnahmen dank Reduktion leerstehender Gewerbeflächen.*

Konkret: Ihr Weg zu demografischer Fitness

Positionierung Ihres Portfolios und Umsetzung von Projekten

Meilenstein 1

Screening des Portfolios bzw. Teilen des Portfolios: Erarbeitung Entscheidungsgrundlagen (Phase 0 bzw. 1 nach SIA 112)

. Analyse von Immobilien, die vor Veränderungen stehen (Sanierung, Ersatzneubau u.dgl.) oder neue Projekte (Einkauf, Entwicklung), Ziel: Erkenntnis, inwiefern Eignung auch für Alterswohnen:

- Makro- und Mikroanalyse
- Analyse Umfeld Objekt
- Grobe Prüfung Objekt-/Projektpotenzial

. Empfehlungen gemäss standardisiertem, dreistufigem Rating für weiteres Vorgehen

. Auswahl der geeigneten Objekte/Projekte für Meilenstein 2

Meilenstein 2

Vertiefung für Projektentwicklung: Studien, Vorprojekt, Bauprojekt (ab Phase 2 SIA 112)

. Im Hinblick auf eine Sanierung oder Neubau:

- **Hardware: Immobilienentwicklung**
Aussenraum, Wohnraum (Erschliessung, Nasszellen, Küche etc.)
- **Software: Dienstleistungsentwicklung mit privaten, staatlichen Anbietern, Zusammenarbeit mit Behörden (Soziales/Gesellschaft und Planung/Bau)**
Concierge, Betreuung, Pflege etc.

Meilenstein 3

Ausführungsplanung bis Realisierung (ab Phase 4 SIA 112)

. Sicherstellung Umsetzung der beschlossenen Massnahmen

Haben Sie Fragen zu aktuellen Projekten? Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch.