

Spotlight: Demografie - Langlebigkeit und die Folgen für die Immobilienmärkte



Präsentation Aargauer Wohnmarktbericht
Aarau, 20. September 2023
David B. Fässler



Dienstleistungen fürs Leben & Wohnen im besten Alter
Analysen, Strategien, Realisierung
www.fredpartner.ch

Sparringpartner für Wohnen – Fokus ältere Bevölkerung

Dienstleistungen für Bauherrschaften und Investoren

- Strategieentwicklung für Aging in Place
- Immobilienentwicklung für generationengemischtes Wohnen
- Bauherrenbegleitung in Bauprojekten (Studienphase bis Umsetzung)
- Screenings Fokus Alterstauglichkeit, z.B. bei Sanierungen

Mitglied von

- **SIA** (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein)
- **Maneco** (Fachverein für Management & Ökonomie im Bauwesen)
- **Wohnen Schweiz**, Kompetenzzentrum Wohnen im Alter
- **Schweizerische Gesellschaft für Gerontologie** (Gerontologie CH), Leitung Arbeitsgruppe 'Leben und Wohnen'



Previs, Kriens



Profond, Beringen



Publica, Dübendorf

fred

Dienstleistungen fürs Leben & Wohnen im besten Alter
Analysen, Strategien, Realisierung
www.fredpartner.ch

Wen wollen Sie als Kundinnen und Kunden?



Illustration: Anna Sommer

3. Lebensalter

Rüstiges Alter (60+)

- 'Junge Alte'
- Baby Boomer

4. Lebensalter

Hohes Alter (80+)

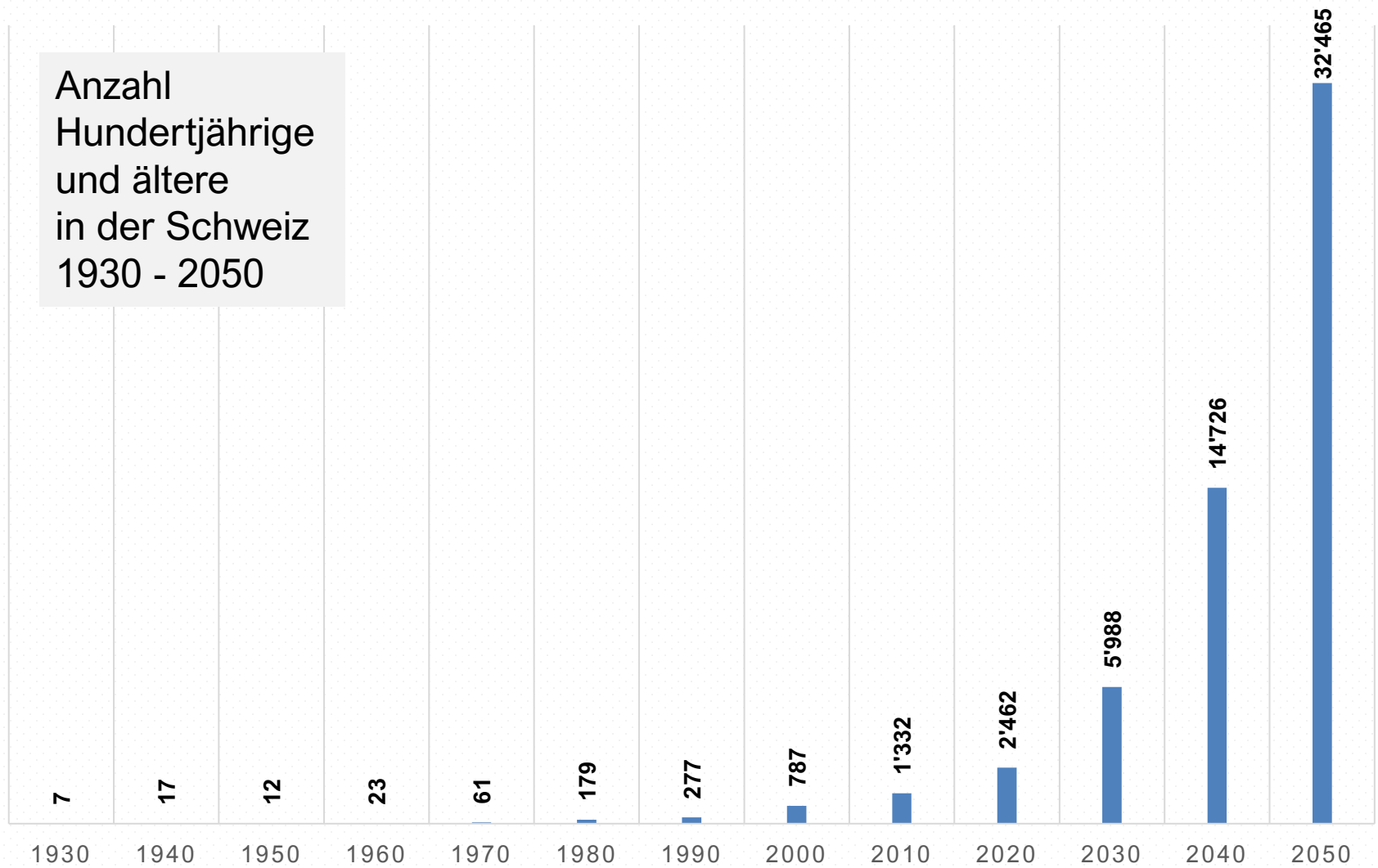
- 'Alte Alte'
- fragileres Lebensalter, teilweise autonom

5. Lebensalter

Sehr hohes Alter (90+)

- Sehr alte Menschen
- Verletzlichkeit, aber auch Adaptivität

Langlebigkeit: Das Zeitalter der Hundertjährigen



Quelle: BfS, Szenario D-00-2020 'verstärkte Alterung', fred

Anzahl ü80: mindestens Verdoppelung bis 2045

	Alter	2025	2030	2035	2040	2045
Kanton AG	65 – 79	107'199	124'002	137'686	140'801	139'228
	80 +	41'836	51'562	61'421	73'714	88'747
Dintikon	65 – 79	372	473	542	565	583
	80 +	100	143	190	246	316
Mellingen	65 – 79	825	913	1'002	1'126	1'166
	80 +	297	413	512	543	617
Oftringen	65 – 79	2'133	2'504	2'811	2'900	3'012
	80 +	817	985	1'166	1'425	1'667
Schafisheim	65 – 79	551	621	665	648	624
	80 +	178	239	300	353	401
Staufen	65 – 79	503	600	700	688	708
	80 +	204	237	277	338	401
Suhr	65 – 79	1'523	1'764	1'952	2'001	2'024
	80 +	593	698	837	984	1'137

Quelle: Wüest Partner, fred

«Das Ausmass und die Geschwindigkeit des Bedarfswachstums in den nächsten zwei Jahrzehnten sollte unsere Aufmerksamkeit erregen.»

Quelle: Obsan, Bericht 3/2022, Seite 96

- Bis 2040 werden bei unveränderter Versorgungspolitik **54'300** zusätzliche Langzeitbetten in Pflegeheimen benötigt
- Das bedeutet ein Bedarf an **683 bis 921 zusätzlichen Pflegeheimen** (je nach Szenario, Annahme: mit je 59 Betten)
- Kanton Aargau: rund **80 neue Pflegeheime** (je nach Szenario)?
- Bau- und Ausbauprojekte: zu lange Vorlaufzeiten verhindern zeitgerechte Inbetriebnahme

Quelle: Schweizerisches Gesundheitsobservatorium (Obsan), Bedarf an Alters- und Langzeitpflege in der Schweiz, Prognosen bis 2040, Obsan Bericht 3/2022

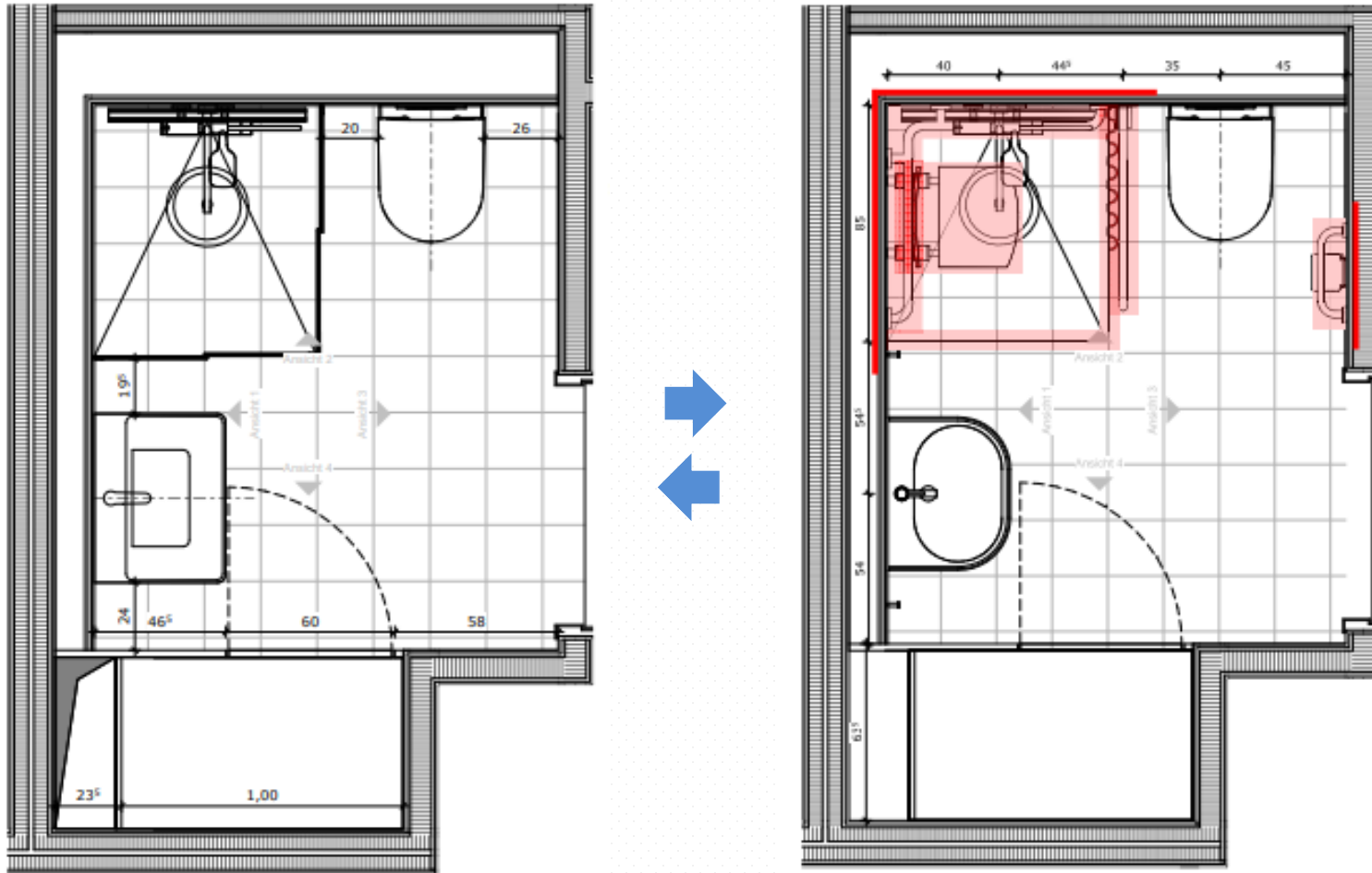
Intermediäres Wohnen als Zukunftsmodell?

	Individuell: privat wohnen (zu Hause)	Intermediär: privat, je nach Bedarf betreut wohnen (zu Hause, Aging in Place)	Organisiert: institutionell wohnen (im Heim)
Immobilientyp	'gewöhnliche' Immobilie	'gewöhnliche' Immobilie	Spezialimmobilie
Beispiele von Wohnformen	Wohnen zu Hause (Miete, Eigentum), Wohnen mit Services	z.B. Wohnen mit Dienstleistungen, Mehrgenerationen-wohnen, ev. in Kooperation mit Alters- und Pflegeheim (APH)	Alters- und Pflegeheim (APH), Pflegewohnen, Betreutes Wohnen im Alterszentrum
Barrierefreiheit	grundsätzlich erforderlich, um Aging in Place zu ermöglichen (SIA 500 als Startpunkt)	Barrierefreiheit <i>und</i> Alterstauglichkeit erforderlich, um Aging in Place zu ermöglichen	erhöhte Anforderungen (u.a. bfu-Richtlinien)
Typische Vertragsgrundlagen	Mietvertrag, Dienstleistungsvertrag	Mietvertrag, Dienstleistungsvertrag	Pensionsvertrag (Pflegeheimliste)
Gerontologische Phase	3. Lebensalter: selbständig, fallweise Unterstützung im Alltag sichert Autonomie	4. Lebensalter: (teilweise) selbständig, ev. fragil, zunehmende Betreuungsintensität unterstützt Autonomie	5. Lebensalter: fragil, abhängig, eingeschränkte Selbständigkeit, Pflegeintensität zunehmend

Produktdefinition: Immobilien für die Langlebigkeit

	Muss-Leistung	Soll-Leistung	Kann-Leistung
Hardware (Immobilie)	1.5 bis 3.5-Zi-Wohnung, zentrumsnah, guter, aber kein luxuriöser Standard	Universal Design: für alle Generationen tauglich und annehmbar (kein 'Altersheim-Groove')	
	Barrierefrei (SIA-Norm 500 als Basis)	Alterstauglich , z.B. anpassbar an neue Bedürfnisse	
		Nachhaltig (z.B. SNBS): Gestaltung Aussenraum mit Aufenthaltsqualität usw.	Nachhaltig (z.B. ESG): Gemeinschaftsräume, Vernetzung usw.

Alterstauglich – je nach Bedarf umrüstbar



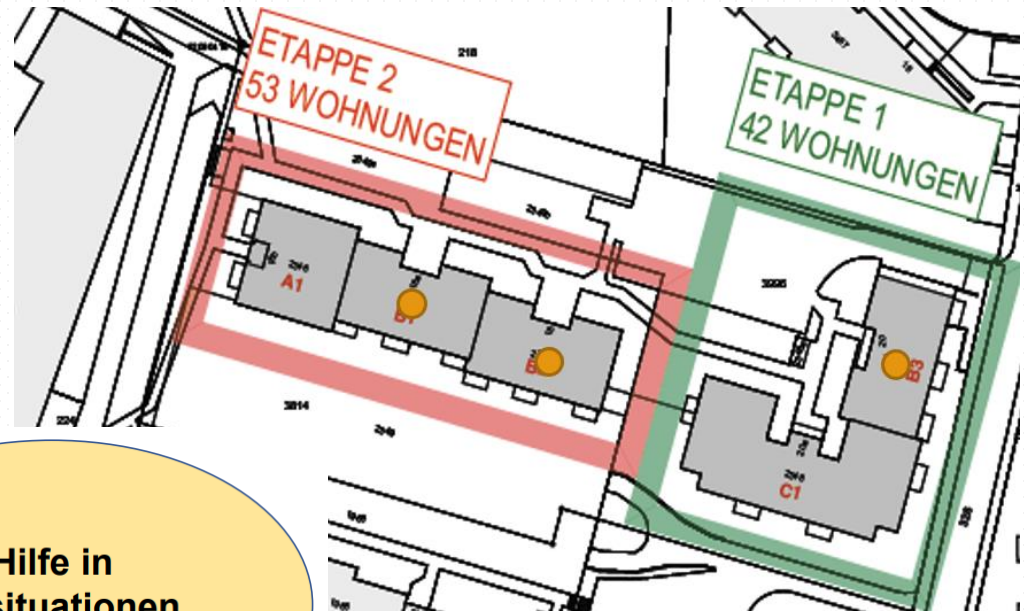
Quelle: Stücheli Architekten

Dienstleistungspakete für Aging in Place

	Muss-Leistung	Soll-Leistung	Kann-Leistung
Software (in Kooperation mit Dienstleistungsanbietern)	Minimum an Dienstleistungen bei Bedarf (Notruf 24/7 usw.)	Gesundheitsorientierte Dienstleistungen (betreuerische Aktivitäten usw.)	erweiterte Gesundheitsdienstleistungen, reserviertes Pflegebett usw.
		Dienstleistungen (Alltagshilfe usw.)	Dienstleistungen (Siedlungsassistenz im Quartier usw.)
			Nachhaltig (z.B. ESG): Grundversorgung im Quartier usw.

Projektidee 'Betreutes Wohnen' nach Totalsanierung

Angebot SECURO von
Spitex Kriens



Quelle: Previs, Spitex Kriens

Wohnassistenz
(Hilfe in alltäglichen
Situationen)

**Hilfe in
Notsituationen**
(7 x 24)

**Vernetzung im
Haus / Überbauung**

Innovation – die Immobilienwirtschaft machts vor

- Kenntnis der Zielgruppen sichert bedarfsgerechte Wohnprodukte
- Langlebigkeit ermöglicht attraktive Renditen
- Wohnungen tauglich für alle Generationen
- Gelebte Nachhaltigkeit in zukunftsfähigen Immobilien
- Dienstleistungen als zusätzliche Einkommensquelle
- Gesellschaftlich relevanter Beitrag der Immobilienwirtschaft

