

AARGAUER WOHNMARKT- BERICHT



AUSGABE 2023

Vorwort

«Prognosen sind schwierig, vor allem, wenn sie die Zukunft betreffen». Dieses Zitat von Mark Twain hat auch für die Entwicklungen am Immobilienmarkt seine Richtigkeit. Vor wenigen Jahren gehörten die Schlagzeilen des Aargauer Immobilienmarktes noch den sogenannten «Geistersiedlungen», welche als Fanal der Wohnungsüberproduktion im Kanton Aargau wahrgenommen wurde, wovon explizit das Mietsegment betroffen war.

Heute präsentiert sich ein inverses Bild: Das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage von Mietwohnungen ist im Begriff, sich zu Ungunsten der Suchenden zu entwickeln. Mietwohnungen sind knapper und teurer geworden. Nebst anhaltend hoher Zuwanderung in den Aargau und stagnierender Produktion tragen auch steigende Zinsen zur Verteuerung der monatlichen Wohnkosten bei – dies besonders auch im Eigentumssegment. Dass kaufen günstiger als mieten ist, stimmt häufig nicht mehr. Auch diese Aussage wäre noch vor zwei Jahren undenkbar gewesen. Nach ausserordentlichen Jahren und einem riesigen Run auf Wohneigentum hat sich die Marktsituation im Eigentumssegment wieder beruhigt: Das rückläufige Transaktionsvolumen pendelt sich auf einem robusten Preisniveau ein.

Mit einem (tendenziell unterschätzten) Megatrend befasst sich unser diesjähriges Spotlight-Thema: Die Langlebigkeit ist ein Phänomen, welches auch auf die Immobilienwirtschaft auswirkt. Welche Wohnformen machen für ältere Personen Sinn und wie entwickeln sich ihre Bedürfnisse? Bietet die Langlebigkeit Chancen für Immobilieninvestoren?

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Aarau, 20. September 2023
Ihre Primus Property AG

Demografie: Langlebigkeit und die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Anforderungen an eine neue Generation von Wohnungen

Langlebigkeit ist heute bereits Realität: In den letzten 200 Jahren hat sich die Lebenserwartung in der Schweiz verdoppelt. Millennials können damit rechnen, 100-jährig zu werden. Doch in der Immobilienbranche ist dieser Megatrend noch nicht überall angekommen. Die Zeit drängt, denn die Gesellschaft altert rasch. Welche Lösungsansätze gibt es?

— Gemäss Referenzszenario des Bundesamts für Statistik (Bfs) wächst bis zum Jahr 2040 der Anteil der über 65-Jährigen auf 25% der Gesamtbevölkerung. In vielen Gemeinden der Schweiz und insbesondere im Kanton Aargau wird sich bis 2050 die heutige **Anzahl der über 80-jährigen Einwohner mindestens verdoppeln**. Schafisheim, Mellingen oder Dintikon dürften gar eine Verdreifachung dieser Altersgruppe erwarten. Diese grösser werdende Zielgruppe wird für die Immobilienwirtschaft immer wichtiger, da heute zu erstellende Wohnungen auch morgen, also in 20 Jahren und länger, noch marktfähig sein müssen.

Alt werden ist teuer – wenn es so weitergeht ...

— Heute leben Pensionierte während Jahren selbständig und weitgehend beschwerdefrei im eigenen Daheim. In diesem dritten Lebensabschnitt (65 bis 79 Jahre) sollte man sich Gedanken zu Alterswohnen machen, obwohl es die spezifischen Alterseinrichtungen erst später braucht. Viele betagte Menschen benötigen erst ab dem sogenannten vierten Lebensalter, ab ca. 80 Jahren, Betreuung und Unterstützung im Alltag sowie gegebenenfalls Pflege. Und zwar soll dies so lange wie möglich zu Hause stattfinden. Die

Realität ist bekanntermassen eine andere: Viele Wohnungen sind nicht alterstauglich, Einfamilienhäuser liegen in abgelegenen Quartieren, die Gesundheitsversorgung fokussiert auf die pflegerischen Aspekte. Trotz steigender Umzugsbereitschaft der älteren Bevölkerung gibt es vielerorts noch zu wenig Wohnangebote für ein Altwerden zu Hause (Aging in Place). Oft bleibt damit nur der Wechsel in ein Alters- oder Pflegeheim.

— Das schweizerische Gesundheitsobservatorium (Obsan) ortet bei unveränderter Versorgungspolitik bis 2040 einen Bedarf von bis zu 920 zusätzlichen Pflegeheimen. Die Kosten für den Bau und Betrieb dieser Einrichtungen wird Gemeinden und Steuerzahlende ausserordentlich stark belasten. Obwohl eine Pflegebedürftigkeit immer später eintritt, ist das **vierte Lebensalter die weitaus teuerste Phase eines Menschenlebens** und kostet nicht selten über CHF 10 000.— pro Monat. Die immer zahlreicher in Rente wechselnden Babyboomer haben deshalb ein vitales Interesse am Erhalt ihres Vermögens. Das wird nur funktionieren, wenn sie in einem **nicht-stationären Wohnsetting, also zu Hause**, in einer sogenannt «normalen» Wohnung, alt werden können.

Eine neue Wohnform mit Potenzial: Betreutes Wohnen, idealerweise zu Hause

— Damit steigt der Druck auf den Immobilienmarkt, die richtigen Angebote zügig bereitzustellen. Als zukunftsfähiger Lösungsansatz bietet sich «Betreutes Wohnen» an. Es handelt sich dabei um eine intermediäre Wohnform zwischen

Intermediäres Wohnen, insbesondere betreutes Wohnen als zukunftsfähige Wohnform

	Individuell privat wohnen (zu Hause)	Intermediär privat, je nach Bedarf betreut wohnen zu Hause (Aging in Place)	Organisiert institutionell wohnen (im Heim)
Beispiele von Wohnformen	Wohnen zu Hause (Miete, Eigentum), Wohnen mit Services	Intermediäre Wohnformen, wie: Betreutes Wohnen (auch: Alterswohnen Mehrgenerationenwohnen), ggf. in Kooperation mit Alters- und Pflegeheim (APH)	Alters- und Pflegeheim (APH), Pflegewohnung (ev. dezentral in Wohngruppen), Betreutes Wohnen im Alterszentrum, Altersresidenz
Immobilientyp	Mehrfamilienhäuser (MFH), Einfamilienhaus, Eigentumswohnung	MFH	Pflege- und Gesundheitsimmobilien, selten MFH
Barrierefreiheit	grundsätzlich erforderlich, um Aging in Place zu ermöglichen	Barrierefreiheit und Alterstauglichkeit erforderlich, um Aging in Place zu ermöglichen	erhöhte Anforderungen
Dienstleistungen	je nach vertraglicher Vereinbarung und Konzept	vertragliches fixiertes Grundleistungsangebot (24h Notruf, Lebenszeichenkontrolle, gelegentliche häusliche Pflege, Aktivitäten), weitere Dienstleistungen im Bedarfsfall	Pflegeleistungen nach KVG, Betreuungsdienstleistungen (Aktivierung, Anlässe etc.), Hotellerie- und Restaurationsdienstleistungen, weitere im Bedarfsfall
Typische Vertragsgrundlagen	Mietvertrag, Dienstleistungsvertrag	Mietvertrag, evtl. Pensionsvertrag, Dienstleistungsvertrag, evtl. nachbarschaftliche Vereinbarungen zur Erbringung von Hilfeleistungen	Pensionsvertrag, ev. Dienstleistungsvertrag
Besondere gesundheitsrechtliche Voraussetzung (kantonal)	keine	je nach Kanton besondere Anforderungen an «Betreutes Wohnen»: barrierefreie Wohnung, Notruf, Betreuungsdienstleistungen	je nach Kanton Kontingenzierung: Platzierung auf Pflegeheimliste
Gerontologische Phase	selbständig, fallweise Unterstützung im Alltag sichert Autonomie, evtl. fragil	(teilweise) selbständig, ev. fragil, zunehmende Betreuungsintensität unterstützt Autonomie	fragil, abhängig, eingeschränkte Selbständigkeit, Pflegeintensität zunehmend

Quelle: David B. Fässler, fredpartner.ch

Chance für Investoren?

normalem (Miet-)Wohnen und stationärem Wohnen im Pflegeheim (siehe Tabelle, Intermediäres Wohnen). Gemäss dem Schweizerischen Gesundheitsobservatorium (Obsan) besteht bis 2040 schweizweit ein Bedarf von bis zu 36 000 betreuten Wohnungen. Da der **Kanton Aargau** zu den stationär ausgerichteten Kantonen zählt, bestände ein **Potenzial von bis zu 6500 Wohneinheiten**.

— Ziel ist das lange Leben zu Hause (Aging in Place). Betreutes Wohnen besteht in der Regel aus den folgenden Komponenten: Barrierefreiheit und Alterstauglichkeit sowie Bezugsmöglichkeit von gesundheitsbezogenen Grundleistungen (z.B. Notruf 24/7) sowie weiteren Dienstleistungen. Der Begriff 'Betreutes Wohnen' ist erst in wenigen Kantonen gesetzlich geregelt, im Kanton Aargau könnte dies im Rahmen der Erarbeitung der Gesundheitspolitischen Gesamtplanung 2030 (GGpl 2030) erfolgen. Es ist anzunehmen, dass die Ansprüche an das Immobilienprodukt «Aging in Place» von Jahr zu Jahr zunehmen werden. Was heute noch eine Kann-Leistung ist, wird morgen ein Muss sein (vgl. Tabelle rechts, Immobilienprodukt Aging in Place).

Investoren als Innovatoren: Entwicklung von Hardware (Immobilie) und Software (Dienstleistungen)

— Für die Planung von alterstauglichen Wohnungen ist die Anwendung der SIA-Norm 500 (Barrierefreies Bauen) einer der Startpunkte, genügt aber bei weitem nicht, um die Bedürfnisse älterer Menschen abzudecken. Wer ausserdem nach sogenannten Nachhaltigkeitskriterien wie SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) oder ESG (Environment, Social, Governance) entwickelt, kommt nicht darum herum, sich vertieft mit den **Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft** auseinanderzusetzen.

— Vorausschauende Investoren entwickeln deshalb zunehmend eigens auf die Bedürfnisse älterer Bewohner abgestimmter Anforderungskataloge, die von der adressatenorientierten Gestaltung des Aussenraums bis zu altersge-

rechten Apparaten in Küche und Bad reichen. Von Altersheim-Groove keine Spur, im Gegenteil: Das vor allem in Designerkreisen angewandte Konzept **«Universal Design»** bietet allen Generationen gleichermaßen Wohnkomfort. Ausserdem sind die Mietwohnungen so konzipiert, dass sie rasch auf Bedürfnisse des Alters angepasst und danach wieder zurückgebaut werden können. Neuere Erkenntnisse zeigen, dass die konsequente Planung der Alterstauglichkeit insbesondere im Neubau **nur marginale Mehrkosten** verursacht.

— Zur «Hardware» gesellt sich die «Software». (Siehe Tabelle, Immobilienprodukt Aging in Place) Betreutes Wohnen funktioniert in Kombination mit einem durchdachten **Angebot an gesundheitsorientierten Dienstleistungen**, die je nach Bedarf bezogen werden können. Vorausschauende Immobilieneigentümer lassen diese durch kompetente Dritte erbringen – Basis ist ein vertraglich fixiertes Grundleistungsangebot (Notruf, Lebenszeichenkontrolle, Aktivitäten etc.) im Bedarfsfall ergänzt durch weitere Dienstleistungen (Reinigung, Catering, Siedlungsassistenz etc.). Ziel ist die Betreuung und Pflege der Mieterschaft in den eigenen vier Wänden bzw. in der Mietwohnung, wenn möglich bis zum Lebensende.

Win-Win für alle Beteiligten

— Schweizweit liessen sich so gemäss Obsan rund zwei Milliarden Franken einsparen, würde der Eintritt in ein Pflegeheim ein Jahr später stattfinden. Sämtliche Beteiligte, also Vertreter der Immobilienwirtschaft, Gemeinden und nicht zuletzt die älter werdende Bevölkerung können ihre jeweiligen Interessenlagen sinnvoll zusammenführen. Immobilienentwickler und Investoren erkennen in der Langlebigkeit der Gesellschaft zunehmend Chancen für die Erschliessung neuer Geschäftsfelder.

Autor: David B. Fässler, Rechtsanwalt, M.B.A., CAS in Gerontologie, Geschäftsführer Fred GmbH, www.fredpartner.ch, Planen & Bauen für eine älter werdende Gesellschaft: Analysen, Strategien, Realisierung für Immobilieninvestoren, Entwickler, Eigentümer und Gemeinden, Schwerpunkt: Aging in Place

Immobilienprodukt Aging in Place (zu Hause alt werden)

	Muss-Leistung	Soll-Leistung	Kann-Leistung
Nutzen	Kernnutzen des Produkts	Zusatznutzen	erweiterter Zusatznutzen
Kundenerwartung	wird erwartet	wird zunehmend erwartet	wird (noch) nicht erwartet
Pricing	Grundleistungsangebot im Mietpreis inkludiert oder zusätzlich Pauschale	tlw. im Mietpreis inkludiert (insbes. Hardware), bei Software zusätzlich Pauschale und/oder pay as you go	Pauschale zum Mietpreis und/oder pay as you go
Hardware (Immobilie)	1,5- bis 3,5-Zimmerwohnung, zentrumsnah, guter, aber kein luxuriöser Standard (z.B. genügend grosse Nasszelle, Balkon), bezahlbar (je nach Region)	Universal Design: für alle Generationen tauglich und annehmbar (kein«Altersheim-Groove»)	
	Barrierefrei (SIA 500 als Basis)	Alterstauglich (genügend Beleuchtung, keine Touchscreen-Apparaturen usw.), Bedarfsgerechte ad-hoc-Installations- und Rückbaumöglichkeit (z.B. Haltegriff)	
		Nachhaltigkeit (z.B. SNBS): Gestaltung Aussenraum mit Aufenthaltsqualität, be- gegnungsfördernde Architektur usw.	Nachhaltigkeit (z.B. ESG), Nutzungsbezogene Aspekte wie Gemeinschaftsräume, sommerlicher Wärmeschutz usw.
Software (Dienstleistungen)	Minimum an Dienstleistungen (Notruf 24/7, Lebenszeichenkontrolle usw.)	Gesundheitsorientierte Dienstleistungen durch Dritte (gelegentliche Krankenpflege, soziale Aktivitäten usw.) Dienstleistungen wie Alltags- hilfe, Catering, Reinigung	Kooperation mit Dritten (erweiterte Gesundheitsdienstleistungen, reserviertes Pflegebett usw.)
		Dienstleistungen wie Alltags- hilfe, Catering, Reinigung	Dienstleistungen (Concierge, Siedlungsassistenz usw.)
			Nachhaltigkeit (z.B. ESG), Grund- versorgung, Nutzungsangebote im Quartier

Quelle: David B. Fässler, fredpartner.ch

Impressum

Herausgeber

Primus Property AG
Bahnhofplatz 3h
5000 Aarau

Redaktionelle Leitung

Daniel Thoma
Thilo Gruner
Denise Asmuss
Annemarie Schib-Dubs
Gastautor: David B. Fässler

Gestaltung

Denkmal GmbH, Aarau
www.denkmalagentur.ch

Titelbild

Visualisierung von Raumgleiter AG, Schlieren

Quellen

Kanton Aargau, Statistik Aargau
Einwohnerregister des Kantons Aargau,
Auswertung Statistik Aargau
www.ag.ch/statistik

—
Wüest Partner AG
www.wuestpartner.com

—
Bundesamt für Statistik
www.bfs.admin.ch/bfs/de/home.html

—
fredpartner.ch

