

Starker Handlungsbedarf

Seniorenwohnen – Der demografische Wandel wird Auswirkungen auf Mieten und Immobilienpreise haben und den Wohnungsmarkt deutlich verändern. Eine Herausforderung für Städteplaner – und für die Immobilienwirtschaft.

Von Remi Buchschacher – Bilder: Andy Dean/Depositphotos



Wohnen im Alter heisst in der Regel Wohnen in einem Kleinhaushalt.

«Der steigende Anteil älterer Menschen und der Wunsch, möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu wohnen, fordert neue und angepasste Immobilien», sagt Carine Hayoz. Die Berner Architektin hat sich in einer Masterarbeit intensiv mit der Thematik der Einpersonenhaushalte auseinandergesetzt und sieht Nachholbedarf in der Immobilienwirtschaft. Zwar bestimmen Themen wie die alternde Bevölkerung, Pendlerströme oder überbordende Zuwanderung die öffentliche Diskussion, und auch die Immobilienwirtschaft lässt der demografische Wandel nicht kalt. Im Gegenteil: Mit neuen Wohn- und Arbeitsformen beschäftigen sich derzeit Entwickler wie auch Investoren. Doch in der Umsetzung sieht Hayoz Optimierungspotenzial: «Die Anliegen der pensionierten Personen und

die Einschätzungen der Akteure der Immobilienbranche unterscheiden sich teilweise deutlich.» Die heutigen und zukünftigen Generationen im Alter sind Hayoz zufolge freiheitsliebend, selbstbestimmt, individualistisch, digital affin und sie leben immer länger und bleiben immer länger gesund in der bestehenden Wohnumgebung. Ihre Forderung: Es seien Wohnformen zu entwickeln, die die Bedürfnisse dieses demografischen Marktsegments nach unabhängigem und selbstbestimmtem Wohnen decken.

Eine «One size fits all»-Lösung gibt es bisher nicht

Experten neigen dazu, Mehrgenerationenwohnungen, Clusterwohnungen oder Seniorenresidenzen als Lösungs-

ansätze zu propagieren. Doch ob diese Alternativen tatsächlich nachhaltige Lösungen sind oder ob sie bei den Pensionierten nicht nur für mehr Verwirrung und Angst sorgen, steht für viele Experten in Frage. «Der Entscheid, in welcher Wohnform man alt werden will, soll bei jeder Person persönlich liegen. Es gibt hier keine «One size fits all»-Lösung. Dass die Wahlfreiheit an Wohnformen zunimmt, ist aber klar zu begrüssen», meint Andri Silberschmidt, Präsident der Jungfreisinnigen Partei der Schweiz. Als Vertreter der jungen Generation sieht er auch die Politik gefordert, den Herausforderungen der demografischen Entwicklung zu begegnen. Wie eine Studie an der Hochschule für angewandte Wissenschaften der Universität Zürich belegt, ist die Wohnzu-



FOLLOW YOUR DREAMS

Bei Senioren sehr gefragt: «Aging in Place»

friedenheit der älteren Menschen sehr hoch. Für die im Jahr 2016 durchgeführte Studie wurden im Schwyzer Bezirk Höfe ältere Menschen über ihre Wohn- und Lebenssituation befragt. Mit klaren Ergebnissen: Auf einer Skala von 1 bis 5 bewegten sich die meisten Werte zur Wohnsituation zwischen 4 und 5. Dabei erklärten 68 Prozent der Befragten, dass sie sich in ihrer momentanen Wohnsituation «sehr wohl» fühlen. 39 Prozent der Befragten gaben weiter an, dass ihnen eine hindernisfreie und rollstuhlgängige Wohnung sehr wichtig sei, dass sie aber selber in keiner solchen wohnen. Trotzdem denkt kaum die Hälfte der Befragten an einen Aus- oder Umzug.

Steigende Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten

Carine Hayoz sieht in diesem Bereich Handlungsbedarf: «Neue Wohnungen sind heute weitgehend hindernisfrei. Senioren leben jedoch oft in erschwinglichen Altbauwohnungen und möchten im gewohnten Umfeld bleiben. Es sind Grundlagen und Strategien für kostengünstiges, hindernisfreies Umbauen von Altbauliegenschaften zu entwickeln.» Diese Forderung ist zwar in der Immobilienwirtschaft nicht ganz unbekannt, dennoch geht der Trend in eine andere Richtung: Bisher stehen bei der Entwicklung neuer Stadtteile und Areale oftmals Familienwohnungen im Vordergrund. Kleinwohnungen, welche die demografische Durchmischung der Quartiere fördern würden, kommen noch immer viel zu kurz. «Wohnen im Alter

heisst Wohnen in einem Kleinhaushalt. Pensionierte leben zu zweit oder alleine, dadurch wird die Nachfrage an 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen in gut erschlossenen und versorgten Zentrumsregionen weiter zunehmen», sagt Carine Hayoz voraus.

Der «ruhende Pol»

Ähnlich sieht Michael Hermann, Geschäftsführer der Zürcher Forschungsstelle Sotomo, die Lage: «Die physische Dimension des Wohnens ist eine der trügsten überhaupt. Wohnen ist der ruhende Pol in einer sich immer schneller wandelnden Gesellschaft.» Sein Rückschluss daraus: Die Architektur müsse sich auf einen langfristigen Trend zu kleineren Haushalten einrichten. Hermann zufolge verlangt das Bedürfnis nach «Aging in Place» nach einem Siedlungsbau, der gleichermassen auf Familien-, Paar- und Einzelhaushalte ausgerichtet ist – «damit ein Anpassen der Wohnungsgrösse in der gewohnten Umgebung möglich wird».

Doch wie der Wissenschaftler feststellt, sind Stadt- und Arealentwickler derzeit längst nicht nur in den Kernzonen der Städte, sondern auch in den Agglomerationen mit grossen Problemen konfrontiert: «In diesen Zonen ist der Widerstand gegen dichtere Bebauungen mit kleineren Wohneinheiten grösser. Viele Personen verbleiben nach der Familienphase deshalb in ihren zu grossen Wohnungen. Eine neue kleine Wohnung ist oft teurer als der Verbleib in der angestammten Wohnung. Hier braucht es nachhaltige Anreize und Lösungen.»

Ihr Portfolio in guten Händen. Wir schaffen Mehrwert durch ganzheitliches Denken.

Markstein bietet für private wie auch institutionelle Investoren umfassende Portfoliodienstleistungen an – von der Analyse über die Strategieentwicklung bis hin zum Controlling. Um optimale Renditen zu erzielen, analysieren wir die Chancen und Risiken und erarbeiten eine auf den Kunden zugeschnittene Anlagestrategie. Profitieren auch Sie von unserer langjährigen Erfahrung, unserem persönlichen Netzwerk und wertvollen Synergien.

www.markstein.ch

