

IMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Am Bedarf vorbei produziert

Mit der älter werdenden Gesellschaft ändern sich auch die Ansprüche an das Wohnen. Die meisten Menschen wollen in den eigenen vier Wänden alt werden. Ein Blick in den Gebäudepark Schweiz zeigt jedoch, dass Wunsch und Realität hier weit auseinanderklaffen.

Text: David Fässler

Der Bauboom hat einen neuen Typus von Wohnungen hervorgebracht: grosszügiger Wohnungsgrundriss, grossflächige Fenster, Balkon, zwei Nasszellen und eine aufwendige Materialisierung. Trotz stetig steigender Preise blieb die Nachfrage jahrelang robust. Immobilienentwickler konnten gar nichts falsch machen.

Doch gab es früh Anzeichen, dass die Branche in gewissen Segmenten am Markt vorbei produziert. Seit Jahren erhöht sich die Anzahl leerer Wohnungen. Heute weisen viele Dörfer im Mittelland Leerstände von bis zu vier Prozent auf. Angebote sind also genügend vorhanden. Aber sind es die richtigen?

Demografische Trends ignoriert

In der Euphorie ging die Berücksichtigung fundamentaler gesellschaftlicher Entwicklungen vergessen. Dazu gehört die nicht neue Erkenntnis, dass die Gesellschaft immer älter wird. Überraschend ist indes die Geschwindigkeit: In den letzten 200 Jahren hat sich die Lebenserwartung in den westlichen Ländern verdoppelt.

Laut Bundesamt für Statistik (Bfs) wird in der Schweiz die Gruppe der 65- bis 79-jährigen Menschen bis zum Jahr 2030 von rund 960 000 auf annähernd 1.5 Millionen Personen anwachsen. Bis 2030 wird

sich die Anzahl der über 80-Jährigen nahezu verdoppeln.

Die Anforderungen ans Wohnen sind im Wandel. Konzepte wie Mehrgenerationenwohnen oder Projekte für Alterswohnungen finden viel mediale Beachtung, sind aber Nischenangebote. Der grösste Teil der älteren Bevölkerung lebt bis ins hohe Alter in einer eigenen Wohnung. «Aging in Place» ist schon heute Realität.

Bestehende Immobilien anpassen

Doch es fehlt an passenden Wohnungen, sei es in ländlichen Regionen oder in den Agglomerationen. Statistiken des Bfs belegen, dass im wichtiger werdenden Segment der Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern und einem ansprechenden, aber nicht luxuriösen Ausbaustandard ein akuter Mangel herrscht.

Viele ältere Personen wollen in erster Linie kostengünstige Wohnungen. Das bedeutet: weniger Räume, weniger Fläche, aber auch weniger Luxus. Heute wohnen viele der über 64-jährigen Personen in Wohnungen der Nachkriegs-Bauperiode von 1946 bis 1970. Weil sie über weniger Wohnfläche pro Zimmer verfügen und von eher schlechter Bausubstanz sind, kosten sie auch weniger. Die wenigsten dieser Wohnbauten sind allerdings altersgerecht. So fehlt zum Beispiel oft ein Lift, die Zugänge sind nicht barrierefrei, die Nasszellen sind eng und bergen Unfallgefahren.

Weil es aber an günstigen Wohnungen fehlt, ist der Anreiz für einen Umzug gering. Diese Konstellation ist überwiegend in den Agglo-



Die Gruppe der 65- bis 79-Jährigen wird in der Schweiz bis ins Jahr 2030 auf 1.5 Millionen Personen anwachsen.

merationen anzutreffen – genau dort, wo künftig die Alterung stark zunehmen wird. Die Konsequenz: Da die Erneuerungsquote des Gebäudeparks zu tief ist, müssen bestehende Gebäude an die neuen Bedürfnisse angepasst werden.

Bedarfsgerechte Planung als Muss

Das bauliche Gestaltungspotenzial ist enorm. Eine im Kanton Baselstadt durchgeführte Studie der Fachhochschule Nordwestschweiz

zeigt, dass sich insbesondere Gebäude aus den Jahren 1960 bis 2000 mit geringer Eindringtiefe fit machen lassen. Auch für Sanierungen im Bestand sollte die SIA-Norm 500 *Hindernisfreie Bauten* Anwendung finden.

Hier liegt ein kreativer Anknüpfungspunkt: Die Entwicklung von Konzepten, die die individuellen Bedürfnisse der Lebensphase nach der Familien- und Erwerbszeit abdecken und gleichzeitig optimale Voraussetzungen für die sogenannte fragile Lebensphase bieten. Als

eigenständig anerkannte Disziplin hat sich «Planen und Bauen für die ältere Bevölkerung» noch nicht etabliert. Ist es angesichts der demografischen Veränderungen nicht an der Zeit, das Thema auf die gleiche Stufe wie «Energie» oder «Verdichtung» zu setzen? Früher oder später geht es uns alle an. •

David Fässler, Rechtsanwalt, MBA/SIA, Leiter SIA-Service, Inhaber FRED GmbH – Strategien und Konzepte für «Wohnen im Alter»; david.faessler@sia.ch

ZWEITER NATIONALER GEBÄUDETECHNIK KONGRESS

«Digital & Smart» – und vor allem viel analog

Zahlreiche wichtige Verbände und Hochschulen unterstützen den zweiten Gebäudetechnik Kongress und wollen einen Dialog zwischen den verschiedenen am Bau Beteiligten etablieren. Das Programm mit dem Schwerpunkt «Digital&Smart» bildet dazu den Rahmen.

Am 4. Oktober 2018 findet im Kultur- und Kongresszentrum Luzern (KKL) zum zweiten Mal der nationale Gebäudetechnik Kongress statt. Der vom SIA konzipierte und von den Fachverbänden SWKI (Schweizerischer Verein von Gebäudetechnik-Ingenieuren) und Electrosuisse mitgetragene Gebäudetechnik Kongress ist die ideale Plattform, um Forscher, Planer, Ausführende und Betreiber der Gebäudetechnikbranche zusammenzuführen. Der Anlass dient in erster Linie dem interdisziplinären Wissens- und Informationsaustausch. Dabei stehen strategische und operative Aspekte im Lebenszyklus der Gebäude und derer technischer Systeme im Vordergrund. Zusätzlich werden auch international wichtige Entwicklungen und Kompetenzen reflektiert sowie neue unternehmerische Möglichkeiten

der Schweizer Gebäudetechnik in einem zunehmend globalisierten Umfeld aufgezeigt.

Der Kongress bietet die Gelegenheit zu einem vertieften Dialog mit den Referenten und Sponsoren. In einer fokussierten Ausstellung erwarten die Besuchenden interessante Neuheiten. Innovative Startups sowie Studierende erhalten die Gelegenheit, ihre Produkte und Leistungen zu präsentieren.

Ein Programm, das sich sehen lassen kann

Renommiertere Fachpersonen sorgen mit ihrem Auftritt oder mit der Teilnahme an einer Podiumsdiskussion unter der Leitung von Reto Lipp (SRF «ECO») für einen abwechslungsreichen Tagesablauf. Als Hauptreferenten werden das Wort ergreifen: Deepak Aatresh, CEO Aditazz;

Sandra Emme, Industry Head Google Schweiz; Prof. dipl. Arch. ETH/SIA/BSA Sacha Menz, ETH Zürich sowie Prof. Dr. Jan-Egbert Sturm, Direktor KOF, ETH Zürich. Daneben werden zahlreiche weitere Referenten das Programm abrunden. Kurz gesagt: Der zweite nationale Gebäudetechnik Kongress bietet eine exzellente Gelegenheit zu einem Wissensaustausch mit Mehrwert. • (sia)



ZWEITER NATIONALER
GEBÄUDETECHNIK KONGRESS
4. Oktober 2018, Kultur- und
Kongresszentrum, Luzern. Weitere
Informationen und Anmeldung auf
www.gbaeudetechnik-kongress.ch