

IMMOPROG 2010

Prognosen der regionalen Immobilienmärkte
für Geschäfts- und Wohnflächen

September 2010



**FP
RE** Fahrländer Partner
Raumentwicklung

BAKBASEL
economic research & consultancy

Herausgeber

Fahrländer Partner AG / BAK Basel Economics AG

Redaktion

Dominik Matter, Fahrländer Partner
Stefan Fahrländer, Fahrländer Partner
Corinna Heye, Fahrländer Partner
Bettina Simioni, Fahrländer Partner
Damian Blarer, Fahrländer Partner
Thomas Unternährer, Fahrländer Partner
Christian Zweifel, Fahrländer Partner

Information & Verkauf

Marc Bros de Puechredon, BAKBASEL
marc.puechredon@bakbasel.com
T +41 61 279 97 25

Bezugsbedingungen

Alle Preise zuzüglich 2.4% MwSt.

Einzelexemplar	CHF 700.-
Zusatzexemplar (max. 2 Zusatzexemplare pro Bestellung)	CHF 150.-

Adressen

BAKBASEL	Fahrländer Partner AG
Güterstrasse 82	Uetlibergstrasse 20
CH-4053 Basel	CH-8045 Zürich
T +41 61 279 97 00	T +41 43 333 05 55
F +41 61 279 97 28	
info@bakbasel.com	info@fpre.ch
http://www.bakbasel.com	http://www.fpre.ch

© 2010 by Fahrländer Partner AG / BAK Basel Economics AG

Das Copyright liegt bei Fahrländer Partner AG / BAK Basel Economics AG. Der Abonnent, die Abonnentin verpflichtet sich, dieses Produkt weder teilweise noch vollständig zu kopieren oder in anderer Form zu reproduzieren, um es so Dritten kostenlos oder gegen Vergütung weiterzugeben.

Die Verwendung und Wiedergabe von Informationen aus diesem Produkt ist unter folgender Quellenangabe gestattet: "Quelle: Fahrländer Partner / BAKBASEL".

ISSN 1662-4904

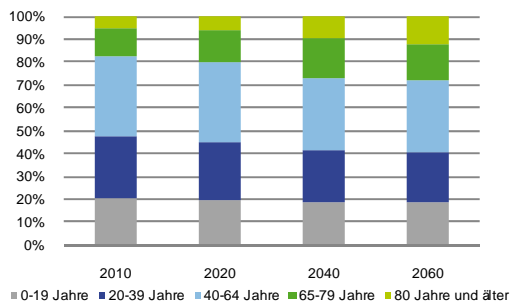
3 Sonderkapitel Demographische Alterung

Die öffentliche und politische Debatte zur demographischen Alterung befasst sich einerseits mit quantitativen Aspekten wie dem Anstieg der Absolutzahlen der betreffenden Altersklassen und der damit verbundenen relativen Verschiebung der Bevölkerungsstruktur: Die Bevölkerungs-Pyramide wird zum Bevölkerungs-«Tannenbaum». Andererseits werden die Auswirkungen dieser Entwicklung sowohl auf die Systeme der sozialen Sicherung als auch auf die Wohnbauindustrie vielfach diskutiert. Bei Letzterem steht oft das autonome Leben im Alter im Mittelpunkt der Diskussion. Dabei scheint aber oft vergessen zu gehen, dass «Alte nicht gleich Alte» sind und dass sich die Anforderungen an Wohnraum der Personen ab 65 Jahren je nach Lebensstil und sozialer Schicht stark unterscheiden.

3.1 Fortschreitende Alterung

Dass sich die Schweizer Wohnbevölkerung in einem Prozess der demografischen Alterung befindet, ist bekannt. Der Anteil der Personen ab 65 Jahren stieg im letzten Jahrzehnt kontinuierlich, während der Prozentsatz der Kinder und Jugendlichen abnahm. Noch hat der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter von 20 bis 64 Jahre seit 2000 leicht zugenommen, aufgrund der Zuwanderung von Personen im Erwerbsalter (z.B. aus der EU).

Abb. 3-1-1 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Schweiz



Anmerkung: in % der Gesamtbevölkerung.
Quelle: BFS.

Die nächsten 50 Jahre werden weiterhin Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung mit sich bringen, die die Schweiz vor grosse soziodemographische Herausforderungen stellen wird. Gemäss den Prognosen des Bundesamtes für Statistik wird der Anteil der Personen ab 65 Jahren im Zeitraum von 2010 bis 2060 von heute weniger als 20% auf rund 30% steigen. Ihre Zahl wird von 1'343'000 auf 2'543'000 zunehmen und damit um knapp 90% wachsen. Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter von 20 bis 64 Jahren wird in diesem Zeitraum aber leicht zurück gehen. Damit wird ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von etwas über 60% auf gute 50% sinken. Der Altersquotient, d.h. die Zahl der Personen ab 65 Jahren pro hundert 20- bis 64-Jährige, wird sich somit von unter 30 im Jahr 2010 auf über 50 im Jahr 2060 erhöhen. Der Bestand der Personen zwischen 0 und 19 Jahren bleibt verhältnismässig stabil. Während ihre Gesamtzahl zwischen 2010 und 2060 leicht steigen wird, wird ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung um ca. 2%-Punkte auf ungefähr 18% geringfügig sinken. Somit wird im Verlauf der kommenden 50 Jahre die Spitze der Alterspyramide allmählich breiter, während ihre Basis unverändert bleibt – die Pyramide wird zum Tannenbaum – was Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum haben wird.

3.2 Einfluss auf die Planung

Der Bedarf an Wohnraum für ältere Menschen ist also bereits stark angestiegen und wird auch in den kommenden Jahrzehnten weiter zunehmen. Dabei ist der demographische Wandel dynamischer als das Mengenwachstum des Wohnungsbestandes, so dass die steigende Nachfrage nur zu einem geringen Masse durch den Wohnungsneubau abgedeckt werden kann (Van Wezemaal 2004: S.42-45). Da der grösste Teil der Wohnungen, in denen ältere Menschen in den kommenden Jahrzehnten wohnen werden, heute schon gebaut ist, sieht sich die Wohnungswirtschaft hinsichtlich der Bestandesentwicklung den grössten Herausforderungen gegenüber (Van Wezemaal, Huber 2003).

Bei der Planung darf allerdings nicht nur das zahlenmässige Wachstum der Kohorten in den entsprechenden Alterskategorien berücksichtigt werden. Denn nicht nur mehr, sondern auch «andere» alte Menschen fragen Wohnraum nach. Die aktuelle Nachfrage älterer Menschen ist im Zuge der Individualisierung geprägt vom Verlangen, ein Höchstmass an Autonomie in der Lebensführung beizubehalten und diese in einer wenig alters-segregierten Wohngegend zu realisieren (Höpflinger, Stuckelberger 1999: 262; Höpflinger 2004: 517). Das Bedürfnisbündel, das sich im Zusammenhang mit der Aufwertung des Autonomie-wunsches ergibt, wird in der Literatur als «ageing in place» bezeichnet (Chapman, Howe 2001; Houben 1997; Houben 2001). Es beinhaltet notwendigerweise Kombinationen des Wohnraumangebots mit Dienstleistungen, welche die Autonomie unterstützen.

Um die Möglichkeiten und Präferenzen der älteren Bevölkerung berücksichtigen zu können, ist es wichtig, sowohl ihre Haushaltsform, Wohnort als auch ihre Lebensstile genauer zu analysieren.

Für die Auswertung werden die Haushalte in vier Alterskategorien unterteilt: unter 50 Jährige, 50 bis 65 Jährige, 66 bis 80 Jährige und über 80 Jährige. Die Gruppe der unter 50 Jährigen dient dem Vergleich mit den älteren Haushalten.

3.2.1 Haushaltsform

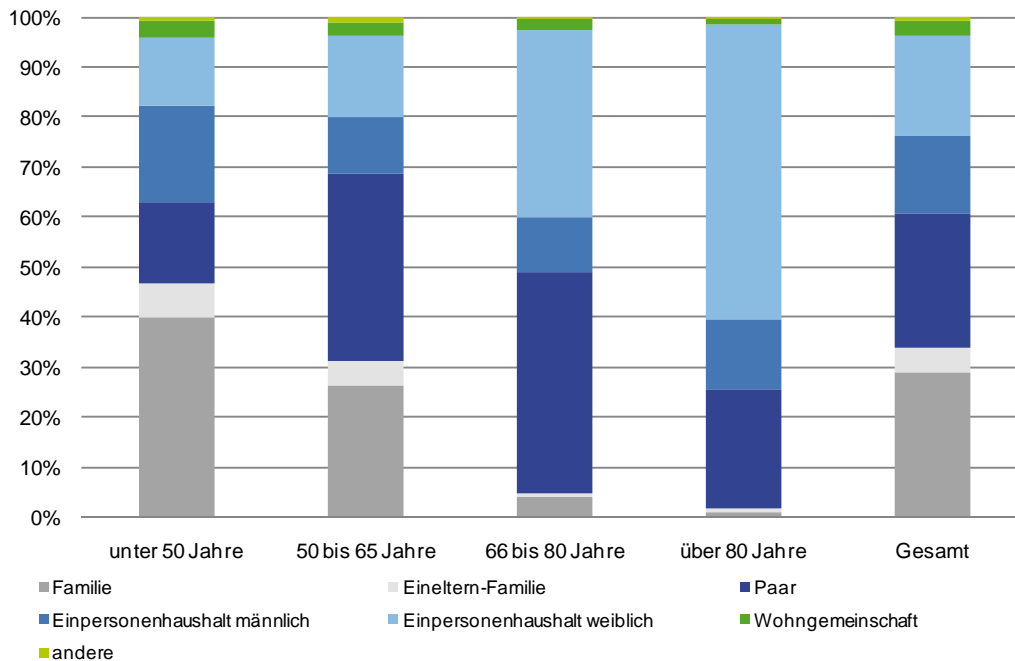
Familien sind insgesamt die dominierende Haushaltsform. Nach Alterskategorien betrachtet dominieren bei den heute unter 60 Jährigen² Familien, bei den heute 60 bis 75 Jährigen Paare und schliesslich ab 76-jährig die Einpersonenhaushalte.

Der Anteil Einpersonenhaushalte nimmt mit steigendem Alter zu. Bei den unter 60 Jährigen sind die männlichen Einpersonenhaushalte noch häufiger, ab 60-jährig sind alleinlebende Frauen aber stärker vertreten. Bei den über 90 Jährigen gibt es gar über vier Mal so viele weibliche wie männliche Einpersonenhaushalte.

Der Prozess der demografischen Alterung zusammen mit dem oben erwähnten Bedürfnis auch im Alter autonom zu leben, wird den Trend hin zu Einpersonenhaushalten (der auch bei jüngeren Altersklassen festzustellen ist) verstärken. Dabei dürften allgemein mehr Wohnungen nachgefragt werden, insbesondere neuere und grosszügige 3-4 Zimmer Wohnungen. Der Trend hin zu kleineren Haushalten ist auch in der grösseren Wohnfläche pro Bewohner ersichtlich: Mit zunehmendem Alter gibt es immer mehr Einpersonenhaushalte (s. Abb.3-2-1), gleichzeitig beanspruchen Personen mit zunehmender Alterung bis 90 Jahre konstant mehr Fläche (s. Abb. 3-2-2).

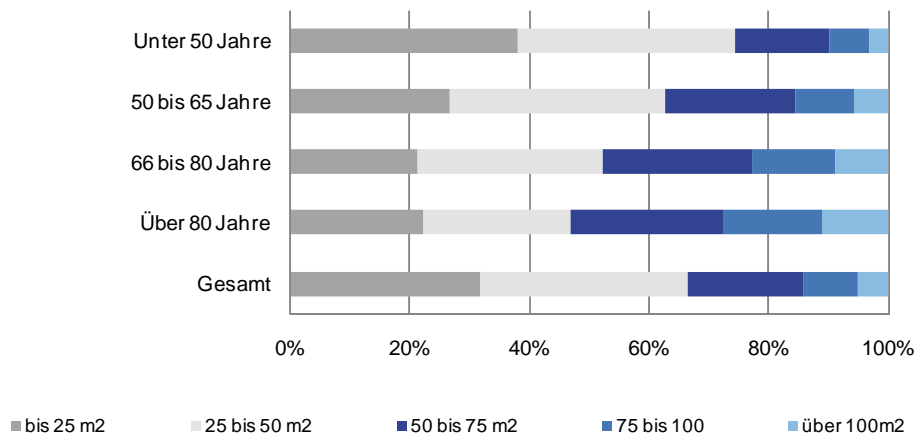
² Die in den Abbildungen verwendeten Daten stammen von der Volkszählung 2000. Im Text wird angenommen, dass sich die Altersgruppen parallel um 10 Jahre verschoben haben. So entspricht die Gruppe «unter 50 Jahre» in den Abbildungen der Gruppe «unter 60 Jahre» im Text.

Abb. 3-2-1 Haushaltsform nach Alter in der Schweiz



Quelle: BFS VZ 2000, Fahrländer Partner.

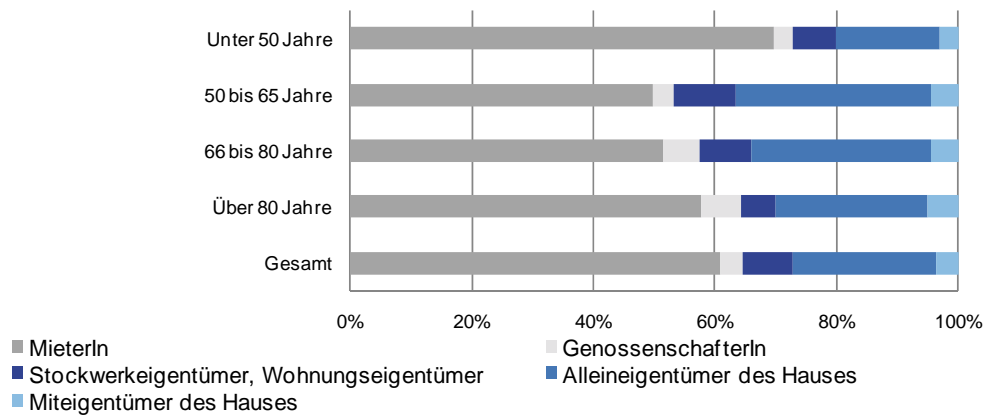
Abb. 3-2-2 Fläche pro Bewohner



Quelle: BFS VZ 2000, Fahrländer Partner.

Zentral ist auch die Frage, ob zunehmend Miet- oder Eigentumswohnungen nachgefragt werden. Dem Mietwohnungsmarkt (sowohl private Vermieter als auch Genossenschaften) kommt eine zentrale Bedeutung für die Wohnraumversorgung zu, auch wenn der Anteil Mieter bei den jüngeren Alterskategorien am grössten ist. Knapp ein Drittel der 60 bis 75 Jährigen wohnen zu Miete oder in Genossenschaften. Gleichzeitig ist aber die Eigentumsquote bei den 60 bis 75 Jährigen am grössten, nimmt dann mit steigendem Alter aber wieder leicht ab (sowohl bei Allein-, als auch bei Stockwerk- und Miteigentum). Die Eigentumsquote ist bei den unter 60 Jährigen am geringsten und wächst mit steigendem Einkommen stark.

Abb. 3-2-3 Bewohnertyp nach Alter in der Schweiz

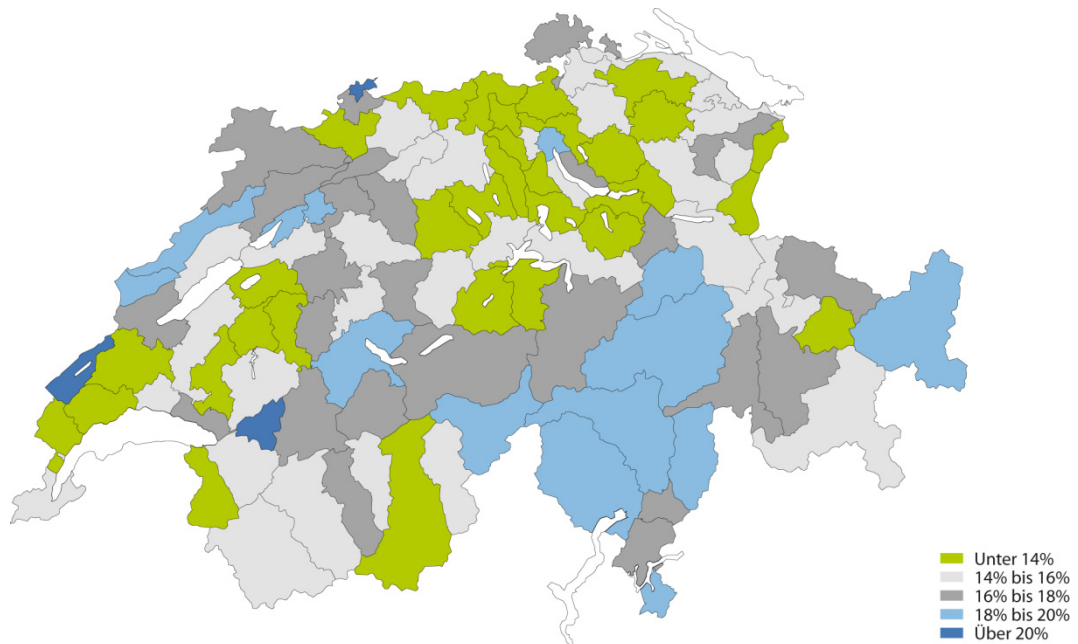


Quelle: BFS VZ 2000, Fahrländer Partner.

3.2.2 Wohnort

Die mit der demografischen Alterung verbundenen Veränderungen bei der Nachfrage nach Wohneigentum dürften sich aber je nach Gemeindetyp anders auswirken. Abb. 3-2-4 zeigt die Aufteilung der Altersklassen nach Gemeindetypen im Jahr 2000. Unter 60 Jahren ist der Anteil der in den Zentren wohnhaften Menschen am grössten, was durch die Nähe zum Arbeitsort erklärt werden kann.

Abb. 3-2-4 Anteil der über 65 Jährigen an der Gesamtbevölkerung

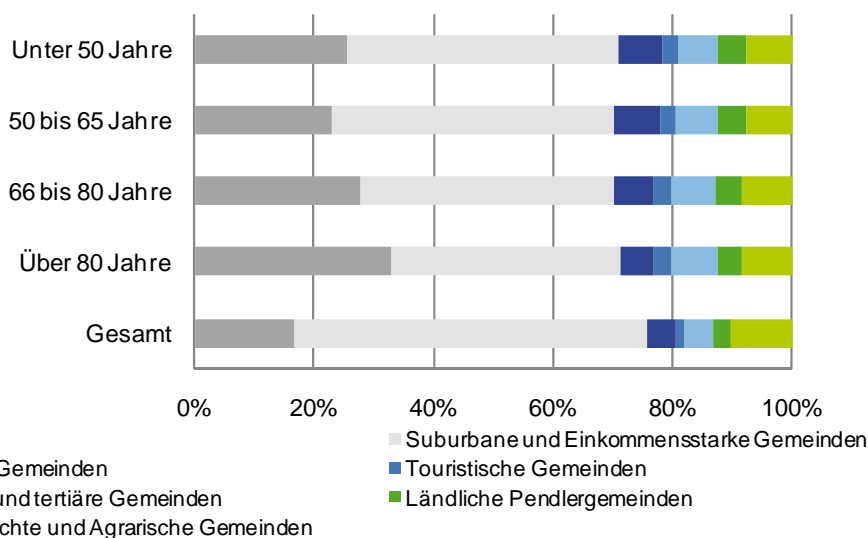


Quelle: BFS VZ 2000, Fahrländer Partner.

Die 60 bis 75 Jährigen wohnen häufiger in suburbanen Gemeinden als in Zentren, da diese Altersklasse relativ oft in Einfamilienhäusern wohnt, welche in den Zentren nicht vorhanden oder schwer erschwinglich sind. Ab 75 Jahren wohnt wieder der grösste Teil der Haushalte in Zentren, da sie im Zuge der Suburbanisierung zu ihrer Familiengründung in Einfamilienhäuser im suburbanen Raum gezogen sind und bis heute dort wohnhaft sind.

Da die Umzugsneigung im Alter insgesamt vergleichsweise niedrig ist und der Wunsch, in seiner angestammten Umgebung zu verbleiben, gross, werden die Wohnorte der heute unter 60-Jährigen grösstenteils die Wohnorte der zukünftigen Älteren sein. In den meisten Regionen ist daher auch der Umzugssaldo ausgeglichen. Die Grosszentren (Zürich, Lausanne, Basel, Bern) weisen hingegen ein stark negativer Umzugssaldo der älteren Bevölkerung auf. Die Abbildung zeigt auch, dass Tourismus-Regionen (Tessin, Wallis) bei älteren Personen als Wohnort beliebt sind.

Abb. 3-2-5 Wohnort nach Alter in der Schweiz

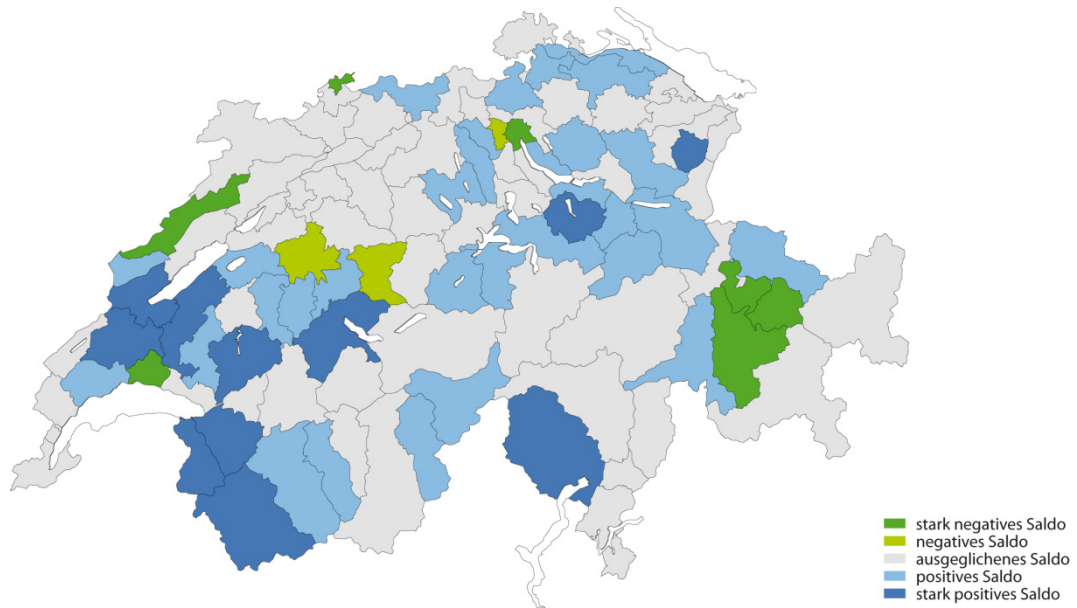


Quelle: BFS VZ 2000, Fahrländer Partner.

Damit werden die Grosszentren in Zukunft eher weniger stark von der demographischen Alterung der Bevölkerung betroffen sein, jene sind und werden vor allem Wohnorte der Erwerbsbevölkerung.

Es dürften in Zukunft also insbesondere die kleineren Zentren (z.B. Uster, Thun) von der stärkeren Nachfrage nach Wohnungen durch ältere Personen betroffen sein. In den suburbanen und periurbanen Gemeinden dürfte die Nachfrage stark bleiben und sich mit zunehmender Alterung eine Bewegung weg vom Einfamilienhaus hin zu Wohnungen abzeichnen. In den ländlichen Gemeinden – wo das Angebot an Wohnungen relativ klein ist und ein Umzug vom EFH in eine Wohnung mit einer grösseren geographischen Distanz verbunden wäre – dürften ältere Personen länger in ihren Einfamilienhäusern wohnen bleiben.

Abb. 3-2-6 Umzugssaldo über 55 Jährige

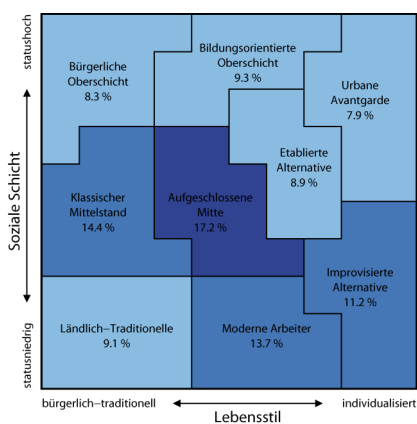


Quelle: BFS VZ 2000, Fahrländer Partner.

3.2.3 Lebensstil

Jedoch muss innerhalb der Altersklassen differenziert werden. Der soziale Wandel bedeutet auch für ältere Menschen eine Ausdifferenzierung von Lebensweisen, die sich bei der Nachfrage nach Wohnraum je nach Lebensstil und sozialer Schicht unterschiedlich manifestieren. Dies kann anhand der Nachfragersegmente aufgezeigt werden.

Abb. 3-2-7 Nachfragersegmente gesamte Schweizer Bevölkerung



Quelle: BFS VZ 2000. Fahrländer Partner & sotomo.

Die heute unter 60-jährigen sind relativ stark individualisiert und relativ gleichmässig in den verschiedenen sozialen Schichten vertreten. Die Autonomie dürfte bei dem Bedürfnis nach Wohnraum im Vordergrund stehen und altersgerechte Wohnungen mit unterstützenden Dienstleistungen in der längeren Frist die

3.2.4 Fazit

Insgesamt dürfte mittelfristig die Nachfrage nach altersgerechten 3-4-Zimmer Wohnungen stark wachsen, da die älteren Personen je länger je mehr autonom wohnen werden. Das Modell der Alters- und Pflegeheime dürfte längerfristig auslaufen, mittelfristig aber gerade bei statusniedrigeren Personen weiterhin die einzige Option sein. Auch dürfte die Knappheit an altersgerechten Wohnungen den Prozess zum autonomen Wohnen verzögern. Insbesondere in Gemeinden mit einer hohen Einfamilienhausquote ist in Zukunft eine starke Nachfrage nach Eigentums- oder Mietwohnungen an zentraler Lage zu erwarten. Es geht dabei aber nicht darum Siedlungen für ältere Personen zu bauen, denn die Präferenzen der Älteren unterscheiden sich nur geringfügig von den jüngeren Haushalten. Neubauwohnungen erfüllen bereits alle Anforderungen an eine altersgerechte Wohnung (Schwellenfreiheit, Lift, etc.).

Es liegt also im Interesse sowohl von Investoren als auch der Gemeinden ein entsprechendes Angebot zu schaffen, denn die Älteren verfügen über relativ grosse Vermögen und können also qualitativ hochstehende, geräumige Wohnungen bezahlen.

Ein adäquates Angebot von Wohnungen hätte dadurch, dass ältere Personen umziehen würden, auch noch den Vorteil, dass die Einfamilienhäuser von Familien bezogen werden, was die Lebensphasendurchmischung in den suburbanen Gemeinden langfristig und nachhaltig gewährleisten würde.