

# Wohnen im Alter – innovativ mit Investoren

Unsere Gesellschaft wird älter. Gemeinden initiieren, begleiten oder unterstützen Projekte für alterstaugliches Wohnen. Doch welches sind Erfolgsfaktoren für eine gute Zusammenarbeit mit privaten Immobilieninvestoren?



Der Lindenpark in Kriens.

Bild: David Fässler

Gemäss Referenzszenario des Bundesamts für Statistik (BFS) wächst bis zum Jahr 2050 der Anteil der über 65-Jährigen von 18 auf 27 Prozent der Gesamtbevölkerung. In den meisten Gemeinden wird sich bis 2050 die heutige Zahl der 80-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner verdoppeln. Mehrere Hundert Gemeinden gehen gar auf eine Verdreifachung zu.

## Alt werden – zu Hause

Heutige Seniorinnen und Senioren sind im Vergleich zu früheren Generationen im dritten Lebensalter, das heisst mit circa 65 bis 79 Jahren, deutlich länger fit. Dennoch benötigen viele Menschen im vierten bzw. fragilen Lebensalter ab circa 80 Jahren Betreuung und Pflege. Dies findet idealerweise zu Hause, in der vertrauten Wohnung statt. Viele wohnen jedoch in nicht alterstaugli-

chen Wohnungen oder zu grossen Einfamilienhäusern.

Ein rechtzeitiger Umzug in ein neues Zuhause ist auch im Interesse einer Gemeinde. Einerseits wird dadurch Wohnraum für Steuern zahlende Familien frei, andererseits schonen ältere Menschen, die lange autonom und selbstständig in geeigneten Wohnungen leben, die Budgets der öffentlichen Hand. Eine aktuelle Studie des schweizerischen Gesundheitsobservatoriums (Obsan) ortet bei unveränderter Versorgungspolitik bis 2040 rund 54 000 zusätzliche Betten in der Langzeitpflege und 900 zusätzliche Pflegeheime.

## Strategie als Grundlage für Zusammenarbeit mit Investoren

Damit wächst der Druck auf die Gemeinden, Altersleitbilder mit Strategien zum Leben zu Hause (Aging in Place)

kraftvoll umzusetzen. Will ein Gemeinwesen nachhaltig Einfluss nehmen, ist die Zusammenarbeit der Ressorts Planung/Bau sowie Gesundheit/Soziales unabdingbar. Die Beantwortung von Fragen zur Befriedigung künftiger Bedürfnisse in Betreuung und Pflege ist nur sinnvoll, wenn gleichzeitig eine Analyse der demografischen Entwicklung und Abschätzung der bereitzustellenden Räume stattfindet. So ist evaluierbar, in welcher Form ein langes Leben zu Hause überhaupt möglich ist und welche Rolle Wohnraumanbieter einnehmen müssen.

Gemeindeverantwortliche erkennen so zum Beispiel, ob der investitionswillige Betreiber von Alterswohnungen mit Concierge-Konzept inklusive Notrufangebot ein geeigneter Partner ist oder ob darüber hinaus weiter gehende Angebote für fragile Menschen mit spezifi-

schen Bedürfnissen in Palliative Care nötig sind.

### Optionen durch frühe Kontakte nutzen

Oft treten Investoren von sich aus an Gemeinden heran und suchen eine Zusammenarbeit. Eine gute Ausgangslage ist, wenn beispielsweise eine Pensionskasse im Vorfeld einer Totalsanierung einer Siedlung den Kontakt zum in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Alterszentrum sucht und erfährt, dass aus Platznot das Anmieten von externen Räumen eine Option ist.

Im konkreten Fall, einer Gemeinde im Kanton Basel-Landschaft, steht gar die Frage im Raum, ob eine komplette Übernahme aller Mietwohnungen der Siedlung sowie die Einrichtung einer dringend benötigten Tagesstätte durch das Alterszentrum möglich ist. So fließen betriebliche Bedürfnisse rechtzeitig in die Produktdefinition ein, und eine Machbarkeitsstudie zeigt die Realisierungsmöglichkeiten auf. Offenheit und Gesprächsbereitschaft bilden die Grundlage für langfristige und innovative Kooperationskonzepte.

### Einbinden der relevanten Stakeholder

Wie weit die Zusammenarbeit einer Gemeinde mit Investoren gehen kann, zeigt der bereits 2011 gefällte Entscheid des Stadtrats Kriens (LU), gänzlich auf den Bau zusätzlicher Heime zu verzichten. Neue Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebote werden stattdessen im Wohnquartier integriert sein. In einer Investorenausschreibung der Stadt Kriens obsiegte das Projekt der eigens dafür gegründeten Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens» (GWAK). Diese entwickelte gemeinsam mit Spitex Kriens und der Heime Kriens AG, einer 100-Prozent-Tochter der Stadt, den Wohnkomplex «Lindenpark». Drei Pflegewohngruppen für 21 Personen und 32 Alterswohnungen mit Dienstleistungen integrieren sich ins Quartier, ergänzt durch ein öffentliches Bistro, Gemeinschaftsräume und zahlreiche weitere Angebote.

«Dank den im Gebäude ansässigen Dienstleistern, zum Beispiel der Spitex und der Heime Kriens AG, können die Bewohnenden darüber hinaus bedarfsgerecht auf zusätzliche Angebote zurückgreifen», sagt Adrian Achermann, Vorstandsmitglied der GWAK. Ein mu-

tiger Entscheid, vorausschauende Planung, Einbindung geeigneter Partner aus Gesundheit und Immobilien waren ausschlaggebend für die erfolgreiche Realisierung. Heute ist der Lindenpark, der im neu gestalteten Krienser Zentrum in Gehdistanz zu öV und Einkaufsinfrastruktur liegt, voll vermietet.

### Entlastung für Gemeinden

Schweizweit liessen sich gemäss Obasan rund zwei Milliarden Franken einsparen, würde der Eintritt in ein Pflegeheim ein Jahr später stattfinden. Knappe Finanzen, demografische Veränderungen und Kooperationschancen mit Investoren veranlassen immer mehr Gemeinden, Strategien zu entwickeln und Entscheide zur Sicherung von gutem Wohnraum für die ältere Bevölkerung zu fällen.

*David Fässler  
Rechtsanwalt, M.B.A., CAS in Gerontologie, Geschäftsführer FRED GmbH  
Mitglied der Kompetenzgruppe  
Wohnen im Alter von WOHNEN  
SCHWEIZ und Leiter der AG Leben &  
Wohnen von Gerontologie CH  
[www.fredpartner.ch](http://www.fredpartner.ch)*

Anzeige