

# «Das Wohnen im Alter liegt in Zukunft bei intermediären Modellen»

Die Menschen leben länger – und erst noch vitaler und agiler. Was heisst das für das Wohnen? Wie müssen Bauträger und Gemeinden reagieren? Wir haben mit David Fässler, Fachmann für Wohnen im Alter und Mitglied des Kompetenzzentrums Wohnen im Alter von WOHNEN SCHWEIZ, gesprochen.

## **WOHNEN SCHWEIZ: Ist Ihnen klar, dass Sie einen Traumberuf haben?**

David Fässler: Das habe ich mir noch nie überlegt (*schmunzelt*). Aber stimmt, Wohnen im Alter ist ein grosses Zukunftsthema. Es gibt viel zu tun.

## **Was sagt die Demografie?**

Sie schreitet rasant voran. Jährlich treten 70 000 Personen ins AHV-Alter ein. Ab 2050 ist mindestens jede zehnte Person über 80.

## **Wie stehen Sie zur Aussage, das heutige 65 sei das 55 von gestern und 75 das gestrige 65?**

Das hört man viel. Früher hatte man bei der Pensionierung noch rund zehn Jahre vor sich. Heute schiebt sich das betreuungs- und pflegebedürftige Alter dank gestiegener Lebenserwartung hinaus. Das oft fitte dritte Lebensalter umfasst je nach gerontologischer Definition die Jahre 65 bis 80. Aber ab 80 kann der Moment kommen, wo es externe Hilfe braucht.

## **Wie wollen die Älteren wohnen?**

Überhaupt nicht anders als die eher jüngere Bevölkerung. Gemäss Umfragen möchten die älteren Leute in normalen Wohnungen leben, die bezahlbar, einigermaßen ruhig und zentrumsnah sind. Sie erwarten alterstaugliche Gebäude mit flexiblen Anpassungsmassnahmen und die Möglichkeit, Dienstleistungen beziehen zu können.

## **Ist die typische Alterswohnung tot?**

Das musste ich kürzlich von einem Zürcher Kantonsrat hören. Ich widerspreche, weil man genau hinschauen muss. Wir haben auf der einen Seite

das normale Wohnungsangebot, idealerweise barrierefrei und auch alters-tauglich. Auf der anderen Seite das Pflegeheim. Dazwischen liegt das intermediäre Wohnen. Das heisst: Man bleibt möglichst in der eigenen alters-tauglichen Wohnung, kann aber Dienstleistungen in Anspruch nehmen. Das ist nicht nur die Spitex, sondern Unterstützungsservice für den Alltag.

«Ohne Alterswohnungen müssten bei unveränderter Versorgungspolitik über 900 neue Heime gebaut werden.»

## **Also weiterhin Alterswohnungen?**

Ja, ohne Alterswohnungen müssten in den nächsten Jahren gemäss dem schweizerischen Gesundheitsobservatorium Obsan bei unveränderter Versorgungspolitik über 900 neue Heime gebaut werden. Das macht weder Sinn noch ist es finanzierbar.

## **Ist Alterswohnen ein Business?**

Durchaus. Wenn eine Pensionskasse 150 Wohnungen baut, überlegt sie, wie viele alterstauglich sein sollen. Allerdings ist aktuell der Anreiz aufgrund der starken Nachfrage nicht gross, sich mit den Bedürfnissen der Älteren auseinanderzusetzen. Man baut, was das Gesetz vorschreibt.

## **Wo stehen Baugenossenschaften?**

Zweifellos ist die Bereitschaft, guten Wohnraum für das Alter zu schaffen, bei Baugenossenschaften höher als bei institutionellen Investoren. Es gibt viele gute Beispiele, aber es hat Luft nach oben.

## **Was sollen Genossenschaften tun?**

Sie müssen die Welt gar nicht neu erfinden, sondern konsequent Hardware-Elemente im baulichen und Software-Elemente bei gesundheitsbezogenen Dienstleistungen wie Betreuung und Alltagshilfe umsetzen.

## **Was halten Sie von spezifischen Genossenschaften für das Alter?**

Das ist sehr erfreulich. Egal, ob neu gegründet oder ob sie bestehende Genossenschaften als gemeinsame neue Gesellschaft gründen.

## **Und jetzt kommt ein grosses Aber?**

Ja. Damit intermediäres Wohnen im Alter ernst genommen wird, braucht es erstens eine Strategie und zweitens eine dafür zuständige Person im Vorstand oder eine externe Fachperson.

## **Was erwarten Sie von Gemeinden?**

Aufwachen und erkennen, dass sie grosses Interesse an Wohnraum für das Alter haben müssen. Wer länger daheim wohnen bleiben kann, belastet die Gemeindefinanzen weniger. Pflegeheime sind teuer. Wenn dagegen jemand mit Unterstützung von alltäglichen Dienstleistungen den Heimeintritt verzögern kann, ist das Risiko kleiner, dass die Gemeinde eine teure Restfinanzierung übernehmen muss.

Interview Kurt Bischof

Das Kompetenzzentrum Wohnen im Alter des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ berät Baugenossenschaften und Gemeinden mit einem interdisziplinären Team in der ganzen Schweiz. Kontakt: 041 310 00 50, [info@wohnen-schweiz.ch](mailto:info@wohnen-schweiz.ch)



## David Fässler

Der Jurist und Betriebswirt hat sich laufend in Immobilienwirtschaft und Gerontologie weitergebildet. Er war in der Projektentwicklung von Immobilien tätig, leitete beim SIA den Bereich Service und ist Geschäftsführer seiner eigenen Fred GmbH, mit der er Investoren, Gemeinden und Genossenschaften im Bereich Wohnen im Alter berät. Fässler gehört auch dem Kompetenzzentrum Wohnen im Alter von WOHNEN SCHWEIZ an.

Bild Andrea Haas

# Wohnraum im Alter: David Fässler zu den wichtigsten Kriterien

**Lage:** «Wohnraum für das Alter sollte zentrumsnah sein, in Fussdistanz zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖV und zu informellen Treffpunkten wie Restaurants und Bistros. Geschätzt werden Naherholungsgebiete und Grünräume. Aussenräume von Siedlungen sollten alters- und kindergerecht konzipiert sein.»

**Erschliessung:** «Bei Briefkästen Sitzmöglichkeiten schaffen. Dies ist ein informeller Treffpunkt. Genügend grosse Lifte für Rollatoren, Korridore müssen hell und tagesbelichtet sein. Das Beleuchtungskonzept ist wichtig.»

**Wohnungsgrösse:** «Sehr beliebt sind 2½ und 3½ Zimmer. Aber in städtischen Gebieten wird aufgrund der hohen Mietpreise die Bedeutung von 1½ Zimmern zunehmen.»

**Bad:** «Die Nasszellen müssen genügend Verkehrsfläche haben: Bodengleiche Dusche und als Spritzschutz keine Glasscheiben vorsehen, sondern einen Duschvorhang. Dann gibt es die vielen kleinen Details, die gerne übersehen oder vergessen werden. Steckdosen etwa müssen im Spiegelschrank unten montiert sein.»

**Küche:** «Hier kommen wir sehr oft in einen Zielkonflikt: Die Unterfahrbarkeit ist wertvoll, aber sie kostet. Wichtig sind eine gute Beleuchtung von Kochfeld und Ablage, Ablageflächen sollten nicht spiegeln.»

**Aussenraum:** «Genug Schatten als sommerlicher Hitzeschild ist von grosser Bedeutung. Die Vermietung von Attikawohnungen wird schwieriger, weil sie schlicht zu heiss werden.»

**Serviceleistungen:** «Bereits in der Planung unbedingt von Anfang an den Kontakt mit Anbietern der Gesundheitsbranche suchen, besonders im Hinblick auf die Dienstleistungsentwicklung. Ein gutes Produkt für die ältere Bevölkerung berücksichtigt Hard- und Software. So realisieren angesprochene Babyboomer: Ich muss hoffentlich nur noch einmal umziehen, weil ich Unterstützungsdienstleistungen beziehen kann. Das motiviert für einen Wechsel.»

**Umzug:** «Das Verlassen des eigenen meist zu grossen Hauses oder der Wohnung ist ein ungelöstes Thema. Eine neue Lösung ist oft vergleichsweise teuer und der Remanenzeffekt darf nicht unterschätzt werden. Steuerliche Anreize oder Umzugsboni könnten helfen.»

Bi.

# Il faut beaucoup de logements pour personnes âgées

Sans logements pour personnes âgées, il faudrait construire plus de 900 nouvelles maisons de retraite. C'est ce qu'affirme le spécialiste David Fässler, qui plaide pour la création de logements intermédiaires pour personnes âgées: On reste le plus longtemps possible dans son propre logement – grâce à des services individuels pour l'encadrement et la vie quotidienne.

L'évolution démographique actuelle est claire: chaque année, 70 000 personnes arrivent à l'âge de l'AVS. Dès 2050, au moins une personne sur dix aura plus de 80 ans. Interrogé sur les attentes des seniors d'aujourd'hui et de demain en matière d'habitat, le spécialiste David Fässler répond: «Selon les sondages, les personnes âgées souhaitent vivre dans des logements normaux, abordables, relativement calmes et proches du centre-ville. Elles attendent des bâtiments adaptés aux personnes âgées avec des mesures d'adaptation flexibles et la possibilité de bénéficier de services.»

## Logement intermédiaire

Pour M. Fässler, il est donc clair que de très nombreux logements adaptés aux personnes âgées seront nécessaires dans les années à venir. Il parle toutefois d'habitat intermédiaire. Il le décrit comme suit: «Nous avons d'un côté l'offre normale de logements, idéalement sans obstacles et adaptés aux personnes âgées. De l'autre, la maison de retraite. Entre les deux se trouve l'habitat intermédiaire. Autrement dit, on reste si possible dans son propre logement adapté aux personnes âgées, mais on peut en outre faire appel à des services d'assistance. Il ne s'agit pas seulement de soins à domicile, mais de toutes sortes de services de soutien pour la vie quotidienne.»

## Une chance pour les coopératives

En ce qui concerne l'habitat pour les personnes âgées, David Fässler voit une chance pour les coopératives de construction. Car: «La volonté de créer



David Fässler plaide en faveur d'un habitat intermédiaire pour les personnes âgées. Photo mad

des logements de qualité pour les personnes âgées est plus grande chez les coopératives de construction que chez les investisseurs institutionnels.» Il existe de nombreux bons exemples, mais il y a tout de même de la marge pour les coopératives. «Toutes les coopératives ne sont pas sensibilisées à ce sujet.» Mais elles ne doivent pas du tout réinventer le monde, rassure le spécialiste. Les coopératives doivent simplement mettre en œuvre de manière conséquente des éléments matériels dans le domaine de la construction et des éléments logistiques dans le domaine des prestations de services liées à la santé comme l'assistance et l'aide quotidienne.

## Des coopératives propres

M. Fässler qualifie de «réjouissantes et positives» les coopératives qui créent spécifiquement de l'habitat pour

les personnes âgées. Qu'elles soient nouvellement créées ou que des coopératives existantes s'associent pour fonder ensemble une nouvelle coopérative pour personnes âgées.

De manière générale, pour tous les projets d'habitat pour personnes âgées, «pour que l'habitat intermédiaire pour personnes âgées soit pris au sérieux, il faut premièrement une stratégie et deuxièmement une personne au sein du comité directeur qui s'occupe de ce thème ou le comité directeur mandate un spécialiste externe».

*Celui qui peut rester plus longtemps chez lui pèse moins sur les finances communales à la fin de la journée.*

## Les communes sollicitées

En ce qui concerne le thème du logement des personnes âgées, les communes seront encore plus sollicitées dans les années à venir. Ceux qui peuvent rester plus longtemps chez eux pèsent moins sur les finances communales. Les maisons de retraite sont chères. En revanche, si quelqu'un peut retarder son entrée en maison de retraite grâce à des services quotidiens, il n'y a pas de grosses dépenses à financer.

Kurt Bischof

Le Centre de compétences pour le logement senior de LOGEMENT SUISSE conseille les coopératives de construction et les communes avec une équipe interdisciplinaire dans toute la Suisse.  
Contact: 041 310 00 50, info@logement-suisse.ch