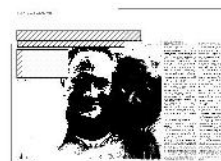
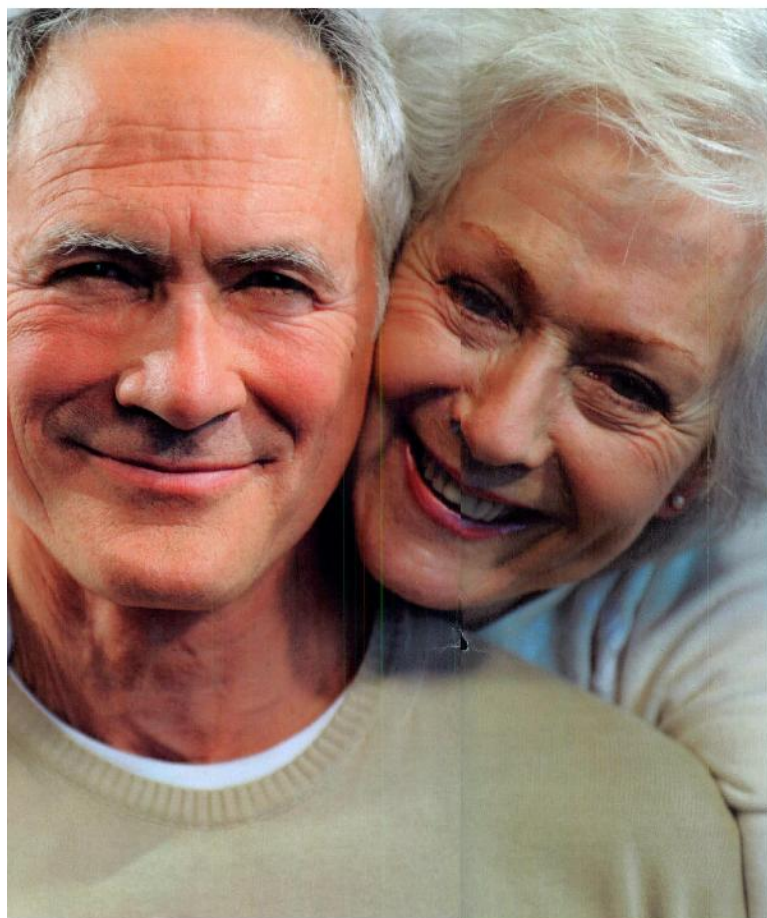


# WOHNEN IM ALTER STRATEGIEN FÜR DIE ZUKUNFT

Ohne Frage: Menschen werden immer älter und bleiben immer länger selbständig. Damit verändern sich nicht zuletzt die Ansprüche ans Wohnen im Alter. Sind die Verantwortlichen darauf vorbereitet?



Argus Ref 37105790

CORINA ROELEVELN-MEISTER\* ●.....

**IMMER SPÄTER ALT WERDEN.** Die Generation der Senioren hat sich für viele unbemerkt und doch nicht minder stark verändert. Früher war die Rede vom Pensionsalter als dritten und letzten Lebensabschnitt, heute spricht man bereits vom dritten und vierten Lebensalter. Das dritte steht für Senioren zwischen 60 und 79 Jahren, meist noch immer aktiv und mobil, das vierte für jene ab 80 Jahren, deren Unternehmungslust teilweise gesundheitlich bedingt abnimmt. Die Situation, dass sich ältere Menschen im Pensionsalter zur Ruhe setzen, ist immer weniger der Fall. Infolge starker Zunahme der Lebenserwartung und dem Eintritt der geburtenstarken Nachkriegsjahrgänge in die Altersphase, wird die Gruppe der Senioren immer grösser. Unter Annahme höherer Geburtenraten und weiter steigender Lebenserwartung einerseits sowie stärkerer Einwanderung andererseits muss bis Ende 2038 von einem Zuwachs der Bevölkerung auf ungefähr 8,4 Millionen ausgegangen werden. Anschliessend wird der Wanderungssaldo den Sterbeüberschuss nicht mehr kompensieren, und die Einwohnerzahl wird bis Ende 2050 auf etwas mehr als 8,3 Millionen Personen sinken. Der Altersquotient (2008: 27 65-Jährige und Ältere pro 100 20-64-Jährige) steigt im Verlauf der nächsten Jahrzehnte rasch an. Ende 2050 erreicht er einen Wert von 50, d.h. auf 1 Person im Rentenalter entfallen 2 Personen im erwerbsfähigen Alter.

**QUALITÄT GEWINNT AN BEDEUTUNG.** Die oft gute Vermögenslage beeinflusst den Wohnungs- und Immobilienmarkt. Die neue Generation Senioren richtet ihre Erwartungen auf eine «formschöne, nicht altersdiskriminierende Gestaltung ihres Wohnens». Indem ältere Menschen länger aktiv und mobil bleiben, erhält das Wohnen im Alter immer individuellere Züge. Dadurch sind Initianten und Planer von Wohnraum für ältere Menschen gefordert. Laut Umfrage der Age Stiftung stuft nur ein Viertel der 60-jährigen Befragten ihre Wohnung als alters- oder behindertengerecht ein. 42% erachten sie im Falle einer Mobilitätseinschränkung als ungeeignet. In einer behindertengerechten Wohnung oder in einer solchen zu leben, die dazu

umgebaut werden könnte, bestimmt die Wohnzufriedenheit älterer Menschen.

**INDIVIDUELLES WOHNEN.** Nicht alle Wohnformen, die in den vergangenen Jahren als Zukunftsmodell gepriesen wurden, haben sich durchgesetzt. So überzeugt das generationenübergreifende Wohnen bis heute nicht. Offenbar sind Erwartungen und Lebensstil unterschiedlicher Generationen nicht ohne weiteres vereinbar. Toleranz und Offenheit für andere Generationen gehören zu einer Grundvoraussetzung für durchmischte Wohnsiedlungen. Genügend Platz, unterschiedliche Wohnungen, organisierte gemeinschaftliche Aktivitäten und eine Vermittlung bei Konflikten können dazu beitragen, dass diese Wohnform gelingt. Auch Wohngemeinschaften unter älteren Menschen funktionieren nur bedingt. Zwar sind die Bewohner meist mit ihren eigenen Wohnräumen zufrieden, gemeinschaftliche werden jedoch kaum genutzt. So können sich auch nur rund 10% der über 65-Jährigen das Leben in einer Wohngemeinschaft vorstellen. Spricht man von Wohngemeinschaften im engeren Sinn (mehrere Pensionäre in einer Wohnung), so können sich sogar nur noch ganz wenige dafür begeistern.

**«WOHNEN FÜR HILFE».** Mit einem besonderen Projekt trat kürzlich Pro-Senectute Kanton Zürich auf den Markt: Generationenübergreifende Wohnpartnerschaften nach dem Motto «Wohnen für Hilfe». Ältere Menschen werden in ihrem Wunsch nach Selbstständigkeit und Selbstbestimmung unterstützt, und gleichzeitig wird die Wohnraumknappheit von Studierenden etwas entschärft. Wie soll das funktionieren? Ältere Menschen stellen jüngeren Menschen Wohnraum zur Verfügung. Die Miete wird jedoch nicht mit Geld, sondern mit Dienst- und Hilfeleistungen abgegolten. Dabei gilt: eine Stunde Hilfe pro Monat für einen Quadratmeter Wohnraum. Pro-Senectute übernimmt dabei begleitende und beratende Funktion. Erste Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Nebst all den neuen Wohnformen sind auch Heime nicht vom Markt wegzudenken. Sie versuchen sich dem Wunsch nach Privatsphäre anzupassen: Zweibettzimmer werden nach Möglichkeit in Einbettzimmer umgewandelt. Zusammen mit

weiteren Massnahmen, welche die Qualität erhöhen, wollen die Heime der Haltung «nur wenn es sein muss» entgegenwirken.

**IDEALFALL?** Als die ideale Wohnlösung und gleichzeitig Mischform zwischen eigener Wohnung und Altersheim gilt das betreute Wohnen. Sie verfolgt das Ziel, dass ältere Menschen möglichst lange ihre Selbstständigkeit wahren. Die Wohnungen sind von der Einrichtung her für ältere Menschen konzipiert (grosse Badezimmer, hindernisfreie Einrichtung, Platz für Pflegeeinrichtungen). Auf Abruf können hauswirtschaftliche Unterstützung, pflegerische Leistungen oder soziale Begleitung angefordert werden. Mittlerweile sind Bestrebungen im Gang, dass Wohnbaugenossenschaften, Gemeinden oder Investoren von den Erfahrungen realisierter Projekte profitieren können. Eine davon ist das Wohnkonzept bonacasa von Bracher und Partner AG (siehe Kasten Seite 7).

Eine Sonderform des Wohnens mit Betreuung sind Seniorenresidenzen der oberen Preisklasse. Ergänzend zum Grundangebot an Serviceleistungen, die pauschal über den Pensionspreis bezahlt werden, sind zusätzliche Dienstleistungen im Bedarfsfall gegen Kostenverrechnung verfügbar. Einer der Vorteile von Seniorenresidenzen ist, dass sie in der Regel über Pflegeabteilungen verfügen und bei Pflegebedürftigkeit das Verbleiben in der Residenz garantiert ist.

**HINDERNISFREI BAUEN – EINE KOSTENFRAGE?**

Im Forschungsprojekt «Behindertengerechtes Bauen – Vollzugsprobleme im Planungsprozess», das als interdisziplinäres Forschungsvorhaben im Rahmen des Nationalfonds-Projektes 45 «Probleme des Sozialstaats» realisiert wurde, zeigte sich, dass die Kosten des hindernisfreien Bauens stark mit der Grösse des Gebäudes korrespondieren. So betragen die Mehrkosten, um einen Neubau hindernisfrei zu planen und zu bauen, nur ca. 1,8% der Bausumme. Im Einzelnen können die Zahlen stark variieren: Während die Mehrkosten bei kleinen öffentlich zugänglichen Bauten (Bausumme unter 2 Mio. CHF) bis 3,5% betragen können, fallen sie bei grösseren Projekten (Bausumme über 5 Mio. CHF) unter 0,5%. In öffentlichen Gebäu-

den und in Bauten mit Arbeitsplätzen erschliesst ein einziger Aufzug meist eine grosse Fläche und meistens genügt eine einzige hindernisfreie Toilette. Bei Wohnbauten ist die Situation anders: Dort erreicht ein Aufzug jeweils nur zwei bis drei Wohnungen pro Geschoss. Spezielle Einrichtungen wie schwellenlose Duschen oder niedrige Balkonschwellen sind in grösserer Auflage nötig. Aus diesen Gründen ist hindernisfreies Bauen in Wohnbauten vergleichsweise teurer.

Nachträgliche Anpassungen sind aufwendiger – verhältnismässige und günstige Lösungen sind jedoch in den meisten Fällen möglich. Menschen, die auf eine hindernisfreie Ausgestaltung von Gebäuden angewiesen sind, können nicht warten, bis sich der Gebäudebestand der Schweiz erneuert hat und damit hindernisfrei wird. Wenn ein Gebäude erneuert und gleichzeitig hindernisfrei gemacht wird, verursacht dies im Mittel Kosten von 3,5% des Gebäudewertes. Die Kosten hängen auch hier stark von der Grösse und der Art des Gebäudes ab. Am teuersten ist die nachträgliche Anpassung von öffentlich zugänglichen Bauten mit einem relativ niedrigen Gebäudewert (unter 5 Mio. CHF). Sie beträgt im Einzelfall bis zu 20% des Gebäudeversicherungswertes. Eine vollständige Hindernisfreiheit kann in dieser Kategorie (oft Geschäftslokale) demnach nur mit einem Gesamtumbau oder einem Neubau erreicht werden.

**KOSTENDRUCK STEIGT.** Mit der wachsenden Anzahl älterer Menschen wächst die Nachfrage nach hindernisfreiem Wohnraum. Die Bevölkerungsszenarien zeigen jedoch auch, dass längerfristig bei ungefähr gleich bleibender Bevölkerungszahlen die Anzahl Senioren aufgrund kleinerer Geburtenjahrgänge wieder abnehmen wird. Heute oder in nächster Zukunft geschaffener Wohnraum sollte also nicht nur den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen sondern auch für jüngere Personen oder Familien attraktiv sein.

Die Kosten der Alters- und Pflegeheime sowie der Spitexdienste könnten von 7,3 Mrd. CHF im Jahr 2005 auf rund 18 Mrd. CHF im Jahr 2030 steigen. Das besagen Prognosen des schweizerischen Gesundheitsobservatoriums. Dieser An-

stieg, der mit der wachsenden Anzahl der über 80-jährigen Personen zusammenhängt, ist grösstenteils unvermeidbar. Der Kostenanstieg könnte aber gebremst werden, wenn sich der Gesundheitszustand dieser Bevölkerungsgruppe verbesserte oder die Inanspruchnahme von Spitexdiensten stark gefördert würde. Gleichzeitig ergeben sich für dienstleistende Branchen neue Möglichkeiten: Facility Management, Sicherheitsdienste, Lieferservice. Anlässlich des kürzlich abgehaltenen Kongresses immoHealthCare.ch wurden das Optimieren der Infrastruktur und Supportqualität sowie Möglichkeiten zur Senkung der Betriebskosten von Spitälern und Heimen in der Schweiz diskutiert. Im Eröffnungsreferat erwähnte Roger Krieg, Geschäftsführer von Reso Partners, verschiedene Beispiele, in denen eine Reduktion der immobilienbezogenen Betriebskosten um 20 bis 30% realisiert werden konnte. Wie eine Studie der Hochschule Wädenswil zeigt, sind sich alle einig: Der Kostendruck wird zunehmen. Unterschiedlich sind die Meinungen zum Vorgehen im Bereich Facility Management und bei der Prüfung und Umsetzung neuer Möglichkeiten. Während deutsche Akutspitäler gemäss Umfrage nach Einführung der DRG (Fallkostenpauschalen, in der Schweiz ab 2012) bereits durchschnittlich 33% der abgefragten 28 Facility Management-Leistungen durch Dritte erbringen lassen, ist das Outsourcing in der Schweiz deutlich weniger verbreitet. Im Durchschnitt werden in der Schweiz 21% dieser Leistungen

durch Dritte erbracht (unter 15% in Zürich und in der Ostschweiz und über 25% in Bern und im Mittelland). Die Ergebnisse der aktuellen Umfrage in der Schweiz zeigen, mit Outsourcing können Kosten gesenkt werden, und Leistungen durch Dritte haben insgesamt eher zu Qualitätsverbesserungen geführt. Dennoch kristallisieren sich einige Vor- und Nachteile heraus. Externe Serviceanbieter erhalten Aufträge besonders dann, wenn ihre Angebote hinsichtlich Kosteneinsparungen, Lösung spitalinterner Umstellungs- und Personalprobleme und dem Einbringen von Spezialwissen überzeugen.

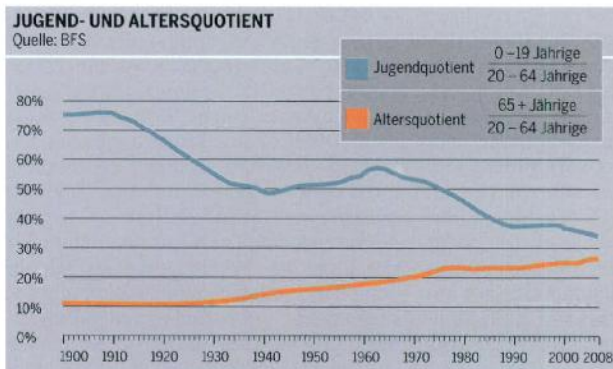
Die Studie zeigte, dass Facility Management einen Beitrag zur Kostensenkung leisten kann, bei gleichzeitiger Sicherstellung und Optimierung der Qualität und Effizienz, die für das Kerngeschäft höchste Priorität haben.



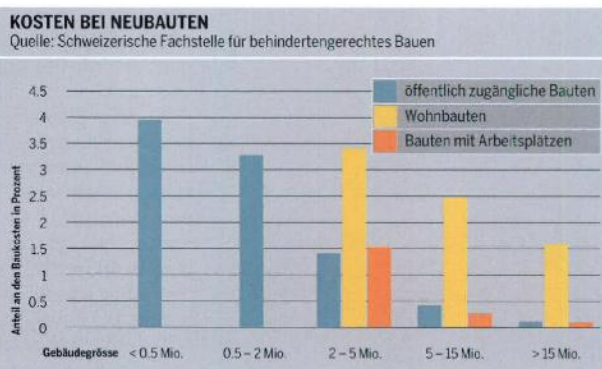
\*CORINA ROELEVEN-MEISTER  
 Die Autorin ist Redaktorin der Zeitschrift ImmoBilia.

» Ältere Menschen wollen immer länger selbständig leben.«

Corina Roeleven-Meister



Jugend- und Altersquotient verlaufen diametral.



Je grösser das Gebäude, desto günstiger ist hindernisfreies Bauen.

## DAS KONZEPT BONACASA – EIN BEISPIEL



Schüsspark CINQUE in Biel - ein im bonacasa®-Standard erstelltes Projekt. Bild: Thomas Jantscher

### ● Wohnform für alle Generationen

Mit bonacasa® wurde eine Wohnform entwickelt, die allen Alters- und Lebensstufen gerecht wird und somit eine breite Zielgruppe anspricht. Das Wohnkonzept bonacasa® mit den drei Säulen Bau, Sicherheit und Dienstleistungen wurde von der Firma Bracher und Partner AG entwickelt und ist führend im Schweizer Markt. Überbauungen nach bonacasa®-Standard bieten Wohnen mit abrufbaren Dienstleistungen. Das reicht von Pflanzen- und Haustierbetreuung über Briefkastenleerungen bis Einkauf und Wohnungsreinigung. Die Bewohner einer Liegenschaft nach bonacasa®-Standard können die gewünschten Dienstleistungen über eine 7x24h Telefonzentrale bestellen. Weiter ist ein virtueller Concierge verfügbar, der mobil und für

alle Anliegen erreichbar ist. Während 365 Tagen im Jahr haben jede bonacasa®-Bewohnerin und jeder bonacasa®-Bewohner Zugriff auf die Informations- und Dienstleistungsplattform – via PC zu Hause, an der Arbeitsstelle oder mobil vom iPhone™ aus. Auch ein Notrufsystem, das mit professionellen Partnern betrieben wird, gehört zum bonacasa®-Standard. Dazu zählen die 7x24h-bonacasa®-Notrufzentrale sowie Securitas, als Einsatzkraft bei leichter Hilfe. Das Wohnkonzept bonacasa® von Bracher und Partner AG, Solothurn, erhielt dieses Jahr 2009 im Rahmen des SVSM Award der Schweizerischen Vereinigung für Standortmanagement einen Anerkennungspreis. Die SVSM würdigt mit dem SVSM Award herausragende Leistungen im Standortmanagement und in der Wirtschaftsförderung. ●