

# IMMOBILIENMARKT IM FOKUS

Die Nachfrage nach Alterswohnungen, Pflege- und Gesundheitsimmobilien wächst rasant.

Die Gründe:  
Breiter Wohlstand, höhere Ansprüche im Alter, medizinisch-technologischer Fortschritt, wachsende Bevölkerung und nicht zuletzt eine markant steigende Lebenserwartung.

Die Konsequenz:  
Bis 2040 braucht das Land viele neue Alters-, Pflege- und Gesundheitsimmobilien. Allein bei den Pflegeimmobilien besteht ein Investitionsbedarf von jährlich CHF 700 Mio.

*„Damit ältere Menschen soweit wie möglich entscheiden können, wo und wie sie leben möchten, braucht es ein Angebot an verschiedenen Wohnmöglichkeiten, das sich auch Menschen mit geringem Einkommen leisten können.“*

Das Spektrum an sogenannten Alterswohnungen ist relativ breit und lässt sich nicht scharf abgrenzen. Gegenüber normalen Wohnungen drängen sich zusätzliche bauliche (Nasszellen, Hindernisfreiheit, Erschliessung usw.) und betriebliche Anforderungen auf. Gut konzipierte Alterswohnungen mit dem entsprechenden Betreuungsangebot entlasten die bisherigen städtischen Wohnheime, die im Laufe der Sanierungen der städtischen Betagtenzentren zunehmend in Mischheime bzw. Pflegeheime umgewandelt werden.

Die Alterssiedlungen sind damit ein wichtiges Glied in der Versorgungskette und entlasten nachhaltig das stationäre Angebot in den Betagtenzentren. Eine gute Betreuung, Aktivierung und Sicherstellung von regelmässigen sozialen Kontakten erhöht damit nicht nur die Lebensqualität und die Sicherheit der betroffenen Mieterinnen und Mieter, sie hilft auch, Heimeintritte hinauszuzögern oder ganz zu vermeiden und reduziert damit auch Kosten für die Allgemeinheit.

Die Herausforderungen für die städtischen Alterssiedlungen liegen damit darin, auch in Zukunft marktorientiert und konkurrenzfähig zu sein. Dies vor allem in den Bereichen:

- Wohnungsgrösse und Wohnungsmix
- Quartierstandorte und Quartierbezug
- Infrastruktur und Betreuungsleistungen
- Marktfähigkeit der Mieten

Die Nachfrage nach Alterswohnungen wird auf der Grundlage der demografischen Entwicklung voraussichtlich weiter zunehmen. Parallel dazu nehmen die Bedürfnisse und Ansprüche der Seniorinnen und Senioren weiter zu. Stichworte hierzu sind der zunehmende Bedarf nach individualisierten Serviceleistungen oder auch die Zunahme der Wohnfläche pro Mieter.

Statistische Daten zeigen, dass ältere Paare und Einzelpersonen nach dem Auszug der Kinder häufig in grossen, preisgünstigen Wohnungen verbleiben, auch wenn eine kleinere Wohnung ihren Bedürfnissen besser entsprechen würde. Gleichzeitig mit dem Bedarf steigt allerdings auch die Finanzkraft dieser potenziellen Nachfrager nach dem entsprechenden Angebot.

Mit den „Babyboomern“ tritt eine neue Generation ins Pensionsalter, die ihr bisheriges Leben individueller gestaltet hat als frühere Generationen und daher auch individuellere Ansprüche an ihr künftiges Wohnen stellt.

Das Altersleitbild listet in der Folge ganz unterschiedliche zukünftige Wohnformen ausserhalb des Heimaufenthalts auf wie hindernisfreie (Alters-)Wohnungen, Mehr-Generationen-Wohnungen, Seniorenresidenzen, Altershausgemeinschaften, Alterswohngemeinschaften und betreutes Wohnen, d. h. betreute Alterswohnungen, begleitetes Wohnen oder Wohnen mit Dienstleistungen.

*„Damit ältere Menschen möglichst lange zu Hause leben können, ist ausserdem ein differenziertes, auf verschiedene Bedürfnisse ausgerichtetes Angebot an Dienstleistungen notwendig.“*