

Seniorenwohnungen sind nicht nur vermögenden Mietern vorbehalten

Die Zahl der älteren Menschen in der Schweiz und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung werden in den nächsten Jahrzehnten stark ansteigen. Die Eindeutigkeit der demografischen Entwicklung muss die öffentliche Hand und private Akteure veranlassen, die nachgefragten Immobilien bereitzustellen. Das Potenzial des Bereichs «Leben und Wohnen im Alter» hat Swiss Prime Site im Sommer 2013 veranlasst, die Tertianum AG zu übernehmen und mit ihr die Basis für ein neues Immobiliensegment zu legen. Swiss Prime Site ist die führende kotierte Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz mit einem Portfolio im Wert von über 9 Mrd. Franken.

¹ Frauen in der Schweiz haben im Alter von 65 noch etwa zwölf gesunde Lebensjahre (ohne Funktionseinschränkungen) vor sich, während es in Deutschland nach einer Eurostat-Statistik nur sieben Jahre und in Frankreich sowie Italien knapp zehn Jahre sind. Bei den Männern ergibt sich auf leicht tieferem Niveau ein ähnliches Bild.



Markus Graf
CEO Swiss Prime Site AG

Die Lebenserwartung bei Geburt ist in der Schweiz eine der höchsten der Welt. Seit 1900 hat sie sich für die Männer von gut 46 auf über 80 Jahre und für die Frauen von rund 49 auf mehr als 85 Jahre erhöht. Das Bundesamt für Statistik (BFS) geht im mittleren Bevölkerungsszenario davon aus, dass die Zahl der mindestens 80-Jährigen von 380 000 (2010) bis ins Jahr 2030 auf 685 000 zunimmt. Im Vergleich mit den Nachbarländern schneidet die Schweiz nicht nur bei der absoluten Lebenserwartung am besten ab, sondern vor allem auch bei der Lebensqualität im Alter.¹

Stark vereinfacht gesagt: In der Schweiz lebt man länger und besser. Dies hat weitreichende Auswirkungen auf die Nachfrage nach geeigneten Wohnformen und Pflegedienstleistungen – eine Nachfrage, die alles andere als homogen ist. Dafür sind vor allem die Babyboomer verantwortlich, also die geburtenstarken Jahrgänge zwischen 1946 und 1964. Sie rücken derzeit zum wichtigsten Seniorenssegment auf und scheuen sich nicht, ihre Vorstellungen selbstbewusst zu manifestieren. Dazu gehört der Anspruch, das Leben und die Wohnform auch im fortgeschrittenen Alter selbst gestalten und stets zwischen mehreren Optionen wählen zu können.

Darauf ist das Angebot auszurichten. Tertianum setzt deshalb auf verschiedene Formate. *Tertianum Residenzen* bietet Apartments für selbstständiges Wohnen im Alter und umfassende Serviceleistungen für eine individuelle Lebensgestaltung. *Vitadomo* steht für betreutes Wohnen und Pflege mit Leistungen à la carte für eine breite Mittelschicht. *Perlavita* bietet stationäre Dienstleistungen rund um Gesundheitsfragen im Alter an und *Permed* ist im Bereich ambulante Dienstleistungen sowie Personaldienstleistungen im Gesundheitswesen tätig.

Ideales Terrain für Public Private Partnerships

Die Bereitstellung adäquater Wohn- und Pflegeangebote für Senioren ist eine Herausforderung, welche die öffentliche Hand und Private idealerweise gemeinsam bewältigen. Hier bietet sich das Modell Public Private Partnership (PPP) an. Im Rahmen einer PPP arbeiten öffentliche und private Partner

langfristig zusammen, um Bauprojekte gemeinsam zu planen, zu finanzieren, zu erstellen und zu betreiben. Während die Gemeinde etwa geeignetes Bauland einbringt, stellen private Partner das Kapital für die Finanzierung der Gebäude und insbesondere das Immobilien-Know-how zur Verfügung.

Für die Benutzung und den Betrieb des Gebäudes sind verschiedene Varianten möglich:

- Miete und selbstständiger Betrieb des Gebäudes durch die öffentliche Hand;
- Miete der Immobilie durch die öffentliche Hand und Betrieb durch externen Partner im direkten Auftrag der öffentlichen Hand;
- Miete und Betrieb der Immobilie durch externen Partner und Zuweisungsverpflichtung der öffentlichen Hand an den Betreiber.

Ein innovatives Konzept für die Mittelschicht

Dass seniorengerechte Wohnungen nicht nur vermögenden Mietern vorbehalten sein dürfen, zeigt die Tertianum Gruppe mit ihrem innovativen Vitadomo-Konzept. Es richtet sich vorwiegend an ältere Menschen aus der Mittelschicht. Sie bezahlen für ihre Wohnungen eine marktübliche Miete und einen Zuschlag für Grunddienstleistungen wie Concierge und Sicherheitsdienst. Weitere Dienstleistungen wie Wohnungsreinigung, Verpflegung im hauseigenen Bistro, Pflege usw. werden nach Aufwand verrechnet.

Der Baustart für das erste Vitadomo-Projekt ist im April 2013 erfolgt. Vitadomo Bubenholz in Opfikon mit einem Investitionsvolumen von rund 46 Mio. Franken umfasst 59 Alterswohnungen mit Serviceleistungen à la carte, einen Pflegetrakt mit 43 Betten für Langzeitpflege sowie ein öffentliches Bistro mit einem Mehrzwecksaal. Die Pflegeplätze werden im Rahmen einer PPP mit einem Leistungsauftrag der Stadt Opfikon betrieben werden. Die Mietzinse werden, je nach Grösse und Lage der Wohnung, zwischen 1250 und 2500 Franken (exkl. Nebenkosten) betragen. Weitere Vitadomo-Projekte sind in Planung. ■