

Langfristiger Nutzen von Alterswohnbauprojekten



In Muttenz hat Implemia für das Alters- und Pflegeheim «Zum Park» einen Ersatzneubau realisiert. Die Eröffnung fand im Frühling 2016 statt.

Der zukünftige demografische Wandel wird unsere Gesellschaft grundlegend verändern. Dies gilt nicht nur für die Pflegebranche, den Dienstleistungssektor oder die öffentliche Hand, sondern betrifft auch den Bau- und Wohnungssektor.

Michelle Koch *

Insbesondere muss die Gesellschaft eine Antwort auf die Fragen finden, wie und wo geeigneter Wohnraum für die ältere Generation geschaffen werden soll. Denn dieser Teil der Bevölkerung wird in den kommenden Jahren noch weiter wachsen und länger gesund leben. Die Nutzungsoption «Wohnen im Alter» stellt für viele Bauherren ein interessantes, zukunftsversprechendes, aber auch herausforderndes Segment dar. Implemia als führendes Bau- und Baudienstleistungsunternehmen der Schweiz hat diesen Trend erkannt und bietet massgeschneiderte Lösungen an, die sich auf diese spezifischen Anforderungen fokussieren und langfristige wirtschaftliche Überlegungen miteinbeziehen.

Vermittlerkompetenz

Trotz der aktuell breiten Diskussionen in der Immobilienbranche zum Thema «Wohnen im Alter» besteht in der Praxis noch bedeutender Handlungsbedarf. Eine der Herausforderungen besteht darin, nutzer- und betriebsorientierte und damit lebenszyklusgerechte Objekte zu entwickeln und

zu realisieren. Beim Alterswohnen – sei es im Bereich Pflege oder bei altersgerecht ausgestatteten Wohnungen – ist langfristiges Denken unabdingbar. Das stellt Anforderungen an verschiedenste Kompetenzen von der Entwicklung bis hin zur Ausführung und dem Betrieb. Als Baudienstleister nimmt Implemia im Rahmen der Entwicklung eine Vermittlerkompetenz wahr. Dabei müssen die Interessen aller Beteiligten, seien dies Investoren, Bauherren, Betreiber oder auch Behörden, abgewogen werden, so dass am Schluss für alle Parteien und für den Endnutzer das bestmögliche Resultat erzielt wird. Implemia verfügt über die Kompetenz und das Wissen, Alterswohnbauprojekte mit einer ganzheitlichen Betrachtung von der Projektidee bis zur Fertigstellung und zum darauffolgenden Betrieb umzusetzen.

Systembetrachtungen

Eine weitere Herausforderung stellt sich bei der Thematik Innovation. Bislang sind Bauherren und Baudienstleister eher zurückhaltend bei der Umsetzung von Innovationen. Entsprechend fehlt es an

Angeboten – insbesondere für die noch weitestgehend gesunden Personen im reifen Alter. Das gilt sowohl für Neubauvorhaben als auch für bestehende Objekte, welche mit einem Sanierungs- oder Erweiterungsbedarf konfrontiert sind. Bei der Konzeption einer neuen Alterswohnform ist es empfehlenswert, die bestehende lokale Infrastruktur frühzeitig zu berücksichtigen. So könnte beispielsweise ein nahegelegenes bestehendes Pflegezentrum oder eine Spitex-Organisation in das Leistungsportfolio für neu entstehende Alterswohnungen im Quartier miteinbezogen werden. Im Gegensatz zu einer isolierten Einzelprojektbetrachtung steigt dadurch der ökonomische Gesamtnutzen. Diese Systembetrachtung ist auch im Hinblick auf den Wissensaustausch wertgenerierend. Viele Marktteilnehmer haben einerseits eine unterschiedliche Auffassung von «Wohnen im Alter» und andererseits sind die Begriffe «hindernisfrei» und «altersgerecht» nicht geschützt. Es ist demnach wichtig, dass sich die Immobilienbranche um ein gemeinsames Verständnis bemüht. Der Verein «Living Every Age» (LEA) wird ab 2017 einen Standard für generationengerechtes Wohnen etablieren, wobei LEA das weltweit erste Label zur Bewertung und Zertifizierung von hindernisfreien und altersgerechten Wohnungen ist. Implemia als Mitglied von LEA ist überzeugt, dass dieses Label der heutigen Orientierungslosigkeit bei den zahlreichen Alterswohnformen und Namensgebungen Abhilfe schafft. Je mehr Engagement die Branche für das Thema

«Wohnen im Alter» aufbringt, desto mehr können innovative Angebote für den älteren Teil der Bevölkerung und somit ein langfristiger gesellschaftlicher Nutzen entstehen.

Langfristig statt kurzfristig

Neben dem Nutzen für die Allgemeinheit stehen bei Bauherren und Baudienstleistern für Alterswohnbauprojekte auch wirtschaftliche Kriterien im Fokus. Es ist aber essenziell, dass im Segment «Wohnen im Alter» kurzfristige Renditegedanken durch langfristige Gesamtbetrachtungen ersetzt werden. Aufgrund der komplexen Ausgangslage und Aufgabenstellung ist bei Alterswohnbauprojekten gegenüber einem «normalen» Wohnbauprojekt kurzfristig mit einem Mehraufwand zu rechnen. Zudem können trotz grosszügiger Grundrisse und einem altersgerechten Ausbaustandard die Erträge aus den Wohnräumen nicht beliebig erhöht werden – denn besonders Personen im Rentenalter sind auf stabile Wohnkosten angewiesen. Marktteilnehmer wie Gemeinden oder institutionelle Anleger, welche über den Erfolg einer einzelnen Immobilienentwicklung hinaus schauen und an einem nachhaltigen, nutzerorientierten und langfristig rentablen Projekt interessiert sind, stellen für das Segment «Wohnen im Alter» somit die optimalen Partner dar.

Von einer solch ganzheitlichen Sichtweise profitieren die Endnutzer, die Gesellschaft, die Bauherren und die Baudienstleister gleichermaßen. Somit besteht eine vielfa-

che Win-Situation: Erstens erlaubt ein durchdachter Wohnstandard einer altersgerechten Wohnform dem Endnutzer, oftmals bis ans Lebensende am selben Ort bleiben zu können. Zweitens kommen altersgerechte Wohn- und Lebensräume nicht nur den Personen im Rentenalter zugute. Zudem wird durch die vermehrte Auseinandersetzung mit «Wohnen im Alter» ein gemeinsames und wichtiges Verständnis für die Bedürfnisse der älteren Generation entwickelt und gefördert. Drittens lohnt es sich für einen Bauherren, eine lebenszyklusgerechte, betriebsorientierte und somit langfristig kostenreduzierte Immobilie am Markt zu platzieren respektive im Portfolio zu halten. Und viertens ist es auch für Baudienstleister attraktiv, in einem wachsenden Segment mit den passenden Leistungen aufzutreten.

Schliesslich gehört «Wohnen im Alter» zum Inbegriff einer nachhaltigen Denkweise, und diese hat mit weit mehr zu tun als lediglich mit energetischen Fragestellungen: Nachhaltiges Denken besteht genauso aus einer sozialen, einer gesellschaftlichen und einer wirtschaftlichen Komponente. Im Geschäftsfeld «Wohnen im Alter» tätig zu sein bedeutet, sich mit der Zukunft auseinanderzusetzen und aktiv daran mitzuarbeiten, dass der älter werdenden Gesellschaft geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht. Implemia erfüllt mit dem Segment «Wohnen im Alter» den eigenen Anspruch an die Nachhaltigkeit. ■

* Junior-Projektleiterin Wohnen im Alter, Implemia Schweiz AG



HESS Medizintechnik AG / Grabenstrasse 14 / Industrie West / CH-8865 Bilten
T +41 (0)55 619 20 80 / F +41 (0)55 619 20 81 / info@hess-med.ch / www.hess-med.ch



**HESS Medizintechnik -
Produkte und Dienstleistungen
auf Schweizer Niveau.**



HESS ist ein Schweizer Entwickler und Hersteller hochwertiger Produkte für Spital, Therapie und Pflege. Zur Ergänzung des Sortiments führen wir Produkte namhafter Hersteller.

Mit einem durchdachten Serviceangebot und unserem freundlichen Kundendienst sind wir ein zuverlässiger Partner - Von Profis für Profis.