

Passende Wohnungen für ältere Menschen

Bezahlbarer und fürs Älterwerden geeigneter Wohnraum ist knapp. Die Zeit drängt, denn die Gesellschaft altert rasch. Welche Lösungsansätze gibt es für gutes Wohnen zu Hause und welche Rolle können Gemeinden einnehmen?

Text: David Fässler



Spätestens seit der Zinswende im Frühling 2022 hat sich die Wohnlandschaft in der Schweiz markant verändert. Der Rückgang der Bautätigkeit und die anhaltend hohe Nachfrage führen zu einem akuten Mangel an geeigneten Wohnungen – insbesondere auch für die ältere Bevölkerung. Kurzfristige Patentrezepte gibt es nicht.

Alt werden ist teuer – wenn es so weitergeht ...

Viele betagte Menschen benötigen erst ab dem sogenannten vierten Lebensalter, ab ca. 80 Jahren, Betreuung und Unterstützung im Alltag sowie gegebenenfalls Pflege. Dies soll so lange wie möglich zu Hause stattfinden (Aging in Place). Vielerorts gibt es jedoch zu wenig derartige Wohnangebote und die jahrelang bewohnte Wohnung

Vorausschauende Gemeinden nutzen das Erfahrungswissen der älteren Bevölkerung und binden diese in Projekten ein.

Foto: iStock

ist oft nicht alterstauglich. Damit bleibt in der Deutschschweiz in der Regel nur der Wechsel in ein Alters- oder Pflegeheim.

Dies hat Konsequenzen: Das Schweizerische Gesundheitsobservatorium (Obsan) ortet bei unveränderter Versorgungspolitik bis 2040 einen Bedarf an bis zu 920 zusätzlichen Pflegeheimen. Die Kosten für den Bau und Betrieb dieser Einrichtungen werden Gemeinden und Steuerzahlende ausserordentlich stark belasten.

Gemeinden müssen aktiver werden

Damit wächst der Druck auf die Gemeinden, aktiv zu werden. Namentlich folgende drei Aspekte fördern die Erreichung der Zielsetzung, älteren Menschen geeigneten Wohnraum zu verschaffen und Alternativen zu den teuren Pflegeheimen zu entwickeln:

- 1. Zusammenarbeit intern sicherstellen:** Will eine Gemeinde auf die Bereitstellung von geeignetem Wohnraum Einfluss nehmen, ist die Zusammenarbeit der Ressorts Planung/Bau sowie Gesundheit/Soziales unabdingbar. Die Beantwortung von Fragen zur Befriedigung künftiger Bedürfnisse in Betreuung und Pflege ist nur sinnvoll, wenn gleichzeitig eine Analyse der demografischen Entwicklung und Abschätzung der bereitzustellenden Räume stattfindet. So ist evaluierbar, in welcher Form ein langes Leben zu Hause überhaupt möglich ist und welche Rolle Wohnraumanbieter und Betreiber einnehmen müssen. Hilfreich ist überdies ein strukturiertes Monitoring von geplanten Bauprojekten. Eine Mitwirkung bei der Landsuche sichert einer

Gemeinde frühzeitig Informationen und damit Einflussmöglichkeiten.

- 2. Einbindung der Bevölkerung:** Umfragen bei den über 60-jährigen sind ein gutes Instrument, um ein Stimmungsbild in der Bevölkerung zu erhalten. Allerdings muss anschliessend eine konkrete Umsetzung erfolgen, um glaubwürdig zu bleiben. Eine Gemeinde sollte sich im Klaren sein, welche Rolle sie in der kommunalen Wohnbaupolitik einnehmen will. Zum Beispiel in der Nutzungsplanung: Via Gestaltungspläne wird ein Anteil alterstauglicher Wohnungen festgelegt oder die Gemeinde gibt Bauland im Baurecht ab und sichert ihren Einfluss vertraglich. Gleichzeitig nutzen Gemeinden das Erfahrungswissen ihrer älter werdenden Bevölkerung, indem sie diese motivieren, sich in Projekten zu engagieren. Gerade dieser Aspekt gewinnt angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels an Bedeutung.
- 3. Optionen mit Investoren nutzen:** Investorin kann die neu gegründete Baugenossenschaft sein oder der international agierende Pflegeheiminvestor. Je nach kantonalen gesundheitsrechtlichen Bestimmungen können frühe Kontakte und Offenheit gegenüber privaten Investoren Türen öffnen. Eine Gemeinde muss wissen, mit wem sie es zu tun hat. Gestützt auf ihre Strategie kann sie einschätzen, ob ein Betreiber von Alterswohnungen mit Concierge-Konzept passend ist oder ob darüber hinaus weitergehende Angebote wie z.B. Palliative Care erforderlich sind. Obige Aspekte sind nicht ab-

schliessend. Aus unserer Erfahrung sind dies jedoch wichtige Startpunkte für konkrete Umsetzungen.

Entlastung für Gemeinden

Würden Gemeinden (und andere Akteure selbstverständlich auch) aktiver werden, hätte dies in gesellschaftlicher, aber auch ökonomischer Hinsicht positive Auswirkungen. Gemäss Obsan könnte die öffentliche Hand rund zwei Milliarden Franken einsparen, wenn ein Heimeintritt ein Jahr später stattfände. Hier liegt ein wichtiger Hebel mit Sparpotenzial für Gemeinden. Diese müssen spezifisches Wissen aufbauen, um als Partner auf Augenhöhe mit der älter werdenden Bevölkerung und den professionellen Wohnraumanbietern zu agieren. ■



Mehr wissen:

Bedarf an Alters- und Langzeitpflege in der Schweiz: Prognosen bis 2040, Obsan-Bericht 03/2022



David Fässler

Geschäftsführer FRED GmbH, Strategien, Umsetzungen «Wohnen im Alter» für Bauherrschaften und Gemeinden (www.fredpartner.ch) sowie Leiter der AG Leben & Wohnen von GERONTOLOGIE CH, deren Ziel es ist, Fachleute aus der Gerontologie mit Profis aus der Immobilienwirtschaft zu vernetzen (www.gerontologie.ch/netzwerk/leben-und-wohnen).

✉ david.faessler@fredpartner.ch