

Zu Hause alt werden – was es zu tun gibt

Herausforderungen und Lösungsansätze für Aging in Place



Illustration: Anna Sommer

Forum ZSS Zürcher Seniorinnen und Senioren

Vortrag David B. Fässler, Fred GmbH, Zürich

Dienstag, 24. Oktober 2023/Update

Ihr Referent: David B. Fässler

Gründer und Geschäftsführer Fred GmbH – Dienstleistungen fürs Wohnen im besten Alter

Dienstleistungen, u.a.:

- Für Bauherrschaften und Gemeinden: Analysen, Strategieentwicklungen, Umsetzungen u.a. für Aging in Place, Bauherrenbegleitung in Planungs- und Bauprojekten
- Gutachten für Einzelobjekte im Rahmen von Totalsanierungen, Neubauten im Hinblick auf Alterstauglichkeit
- Wohnanalyse und –beratung für Privatpersonen

Mitglied von

- **SIA** (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein)
- **Maneco** (Fachverein für Management & Ökonomie im Bauwesen)
- **Wohnen Schweiz**, Kompetenzzentrum Wohnen im Alter
- **Schweizerische Gesellschaft für Gerontologie (Gerontologie CH)**, Leitung Arbeitsgruppe 'Leben und Wohnen'



**WOHNEN
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften
Fédération des Coopératives de Construction

fred  **Dienstleistungen fürs Leben & Wohnen im besten Alter**
Analysen, Strategien, Realisierung
www.fredpartner.ch

 **GERONTOLOGIE CH**

Agenda

Teil 1

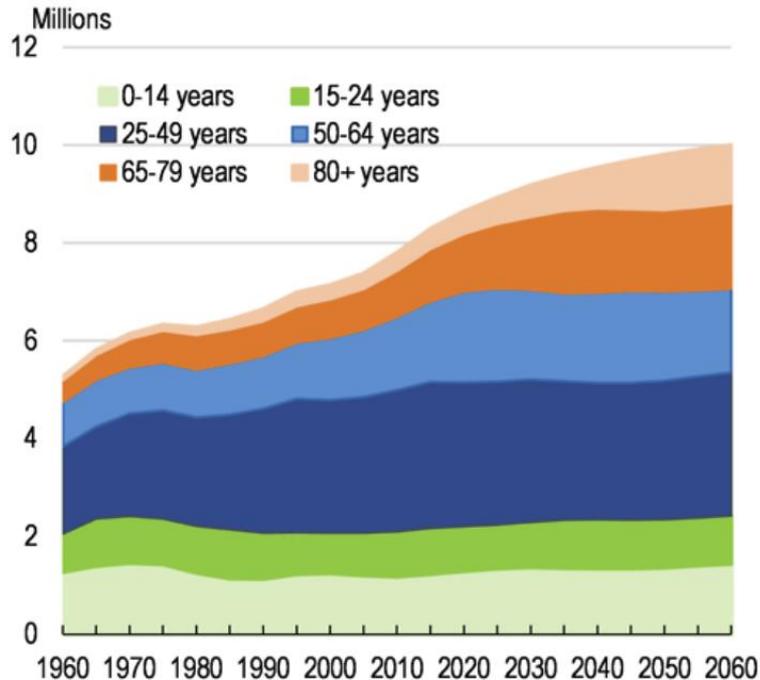
- **Herausforderungen und Stossrichtungen für die Wohnzukunft: Wohin die Reise gehen könnte**

Teil 2

- Beispiele aus der Praxis

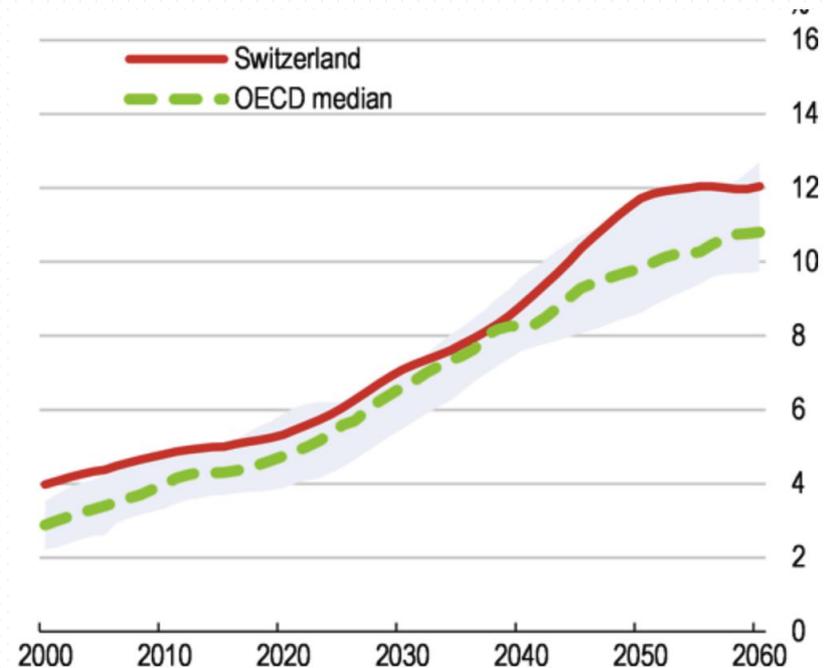
Langlebigkeit: Die Gesellschaft wird immer älter

Swiss Population by age group



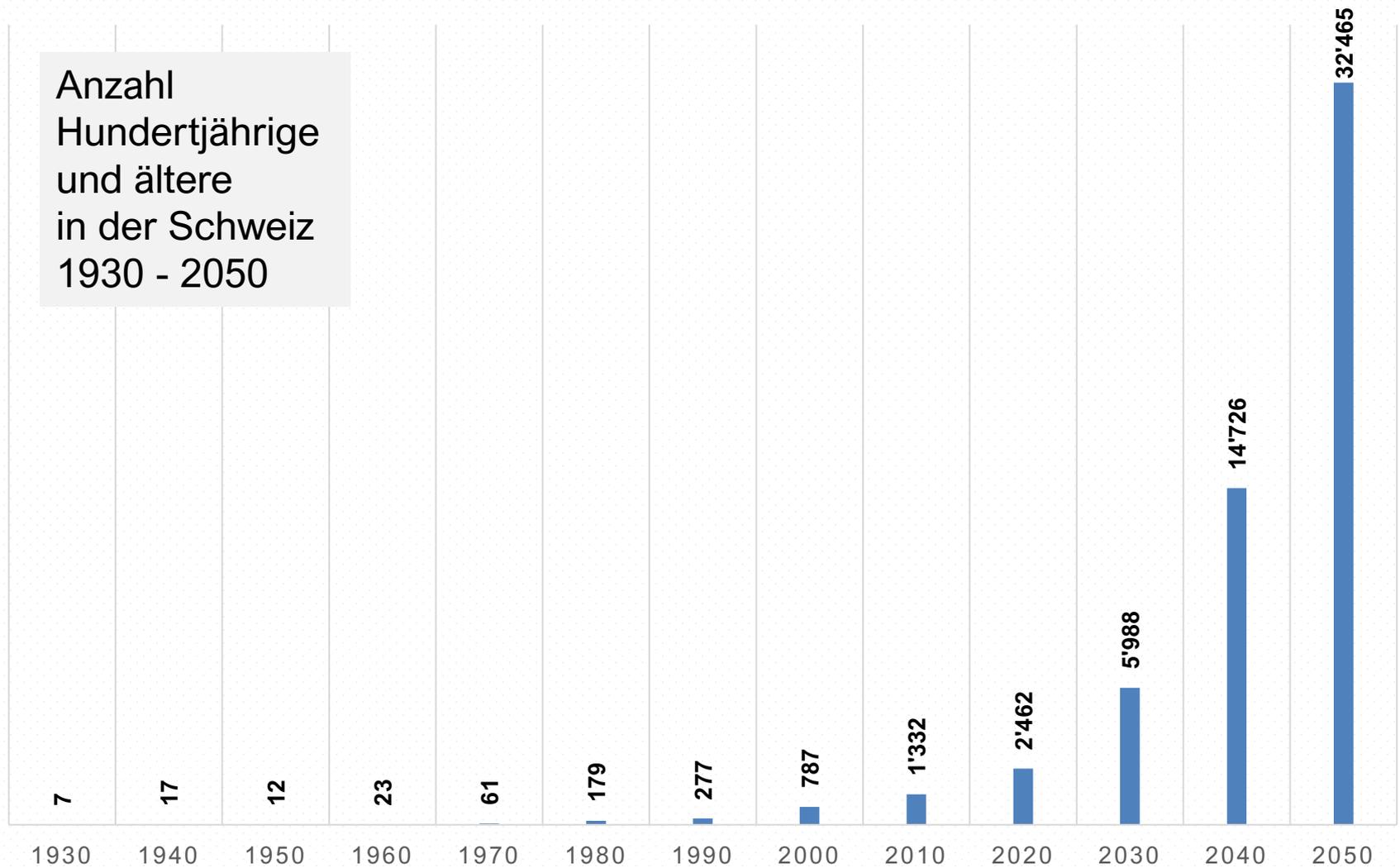
Quelle: OECD Economic Surveys: Switzerland 2019

Population share of those aged 80 and over (in %)



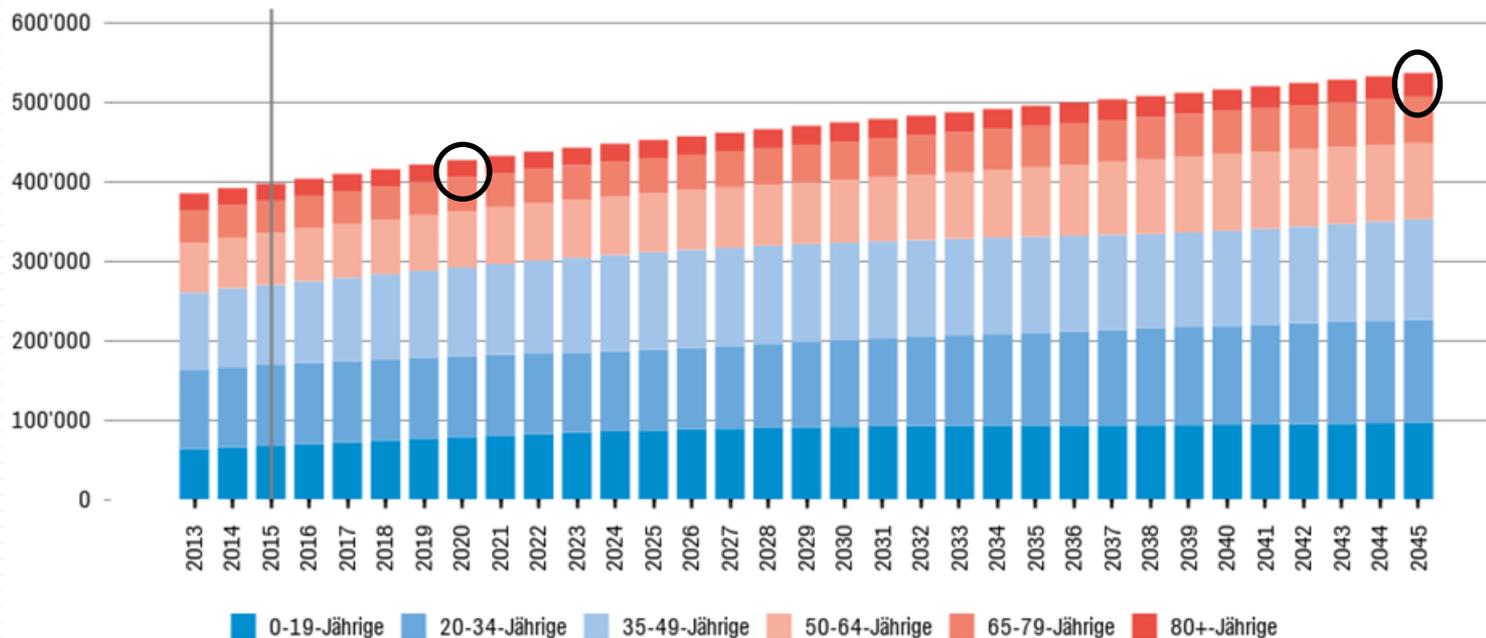
- Demografische Entwicklung: beeinflusst durch Geburtenrate, Sterblichkeit, Migration
- Langlebigkeit: gefördert durch umweltspezifische, sozio-ökonomische, sozio-kulturelle Faktoren sowie spezifische Verhaltensweisen

Langlebigkeit: Das Zeitalter der Hundertjährigen



Quelle: BfS, Szenario D-00-2020 'verstärkte Alterung', fred

Stadt Zürich: 8'000 Personen mehr im Jahr 2045, die ü80jährig sind



	Einwohner gesamt	Anteil absolut 65 bis 79	Anteil %	Anteil absolut ü80	Anteil %
2020	426'524	42'563	10.0%	21'557	5.1%
2025	451'917	44'312	9.8%	22'786	5.0%
2035	494'926	51'957	10.5%	25'591	5.2%
2045	536'232	58'333	10.9%	29'731	5.5%

Quelle: Bundesamt für Statistik (BfS), Wüest Partner, fred

Wer ist aus Sicht der Gerontologie die Zielgruppe?



Quelle: Google



Fotos: Anastasia Pottinger

Rüstiges Alter (65+, drittes Lebensalter)

→ 'Junge Alte' oder Baby Boomer

Neuorientierung, mehr Freizeit, weniger Beruf

- Hohe Verhaltenskompetenz
- Geringe Morbidität
- Wenig Verlusterfahrungen (Rollenverlust)
- Gute Kompensationsmöglichkeiten

Ziel

- **Bewusste Vorbereitung der persönlichen Wohnzukunft**

Hohes Alter (85+, viertes Lebensalter)

→ 'Alte Alte' oder 'fragiles Lebensalter'

Vermehrte Beschwerden und Einschränkungen und Pflegebedürftigkeit

- Funktionseinbussen, Risiko Hilfsbedürftigkeit
- Erhöhtes Risiko der Multimorbidität
- Häufung von Verlusterfahrungen
- Geringere Anpassungsfähigkeit

Die Nachfragenden: Wie wollen ältere Menschen leben und wohnen?

Welche Wohnqualitäten?

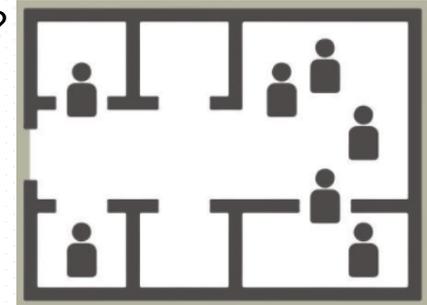
- gemütlich, zahlbar und ruhig
- kleinere Wohnungen werden grösseren vorgezogen
- Wohnung in einer belebten Umwelt wird nicht hoch gewichtet
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten ist wichtig, aber nicht prioritär
- Platz für Gäste wird geschätzt, steht aber nicht zuoberst
- Vorliebe für generationengemischtes Wohnen

Welche Wohnformen?

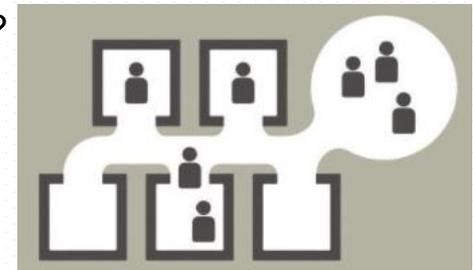
- Wunsch nach gewöhnlichen Wohnungen
- zentral: hohes Mass an
 - Individualität,
 - Selbstbestimmtheit,
 - Wahlmöglichkeiten
- Gemeinschaftliches Wohnen geniesst wenig Sympathie

Quelle: Age Report IV

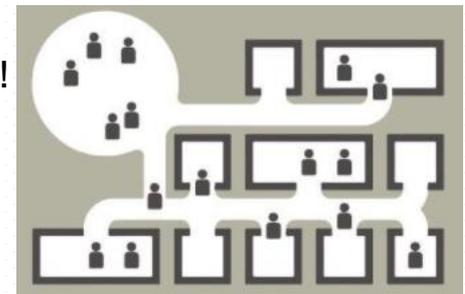
WG?



Cluster?



Grosshaushalte =
Hotelisation of Living!



Quelle: SAW, ZSS, Wir Senior:innen, 2/2023

Anforderungen für ein langes Leben zu Hause

Standard, u.a.

- Kleinere Wohnungen (2½ bis 3½-Zimmer)
- Barrierefrei *und* alterstauglich
- Waschturm in der Wohnung
- Balkon bzw. Aussenraum mit Aufenthaltsqualität

Künftiger Standard...?

- Concierge (z.B. Stundenweise Präsenz)
- Gemeinschaftsraum (Cafeteria, Bibliothek)
- (Gesundheits-)orientierte Dienstleistungen, wie Alltagshilfe, Betreuung
- Kooperation mit Pflegeheim (u.a. Mahlzeiten, Tagesstätte, Pflege)
- EG-Nutzung (Einkauf, Spitex etc.)
- Digitale Vernetzung (z.B. Notruf 24/7, Mieterapp)

Herausforderungen in Gesundheitswesen und Politik

- Geltendes Abrechnungssystem der Kostenträger kann ein langes Leben zu Hause verhindern → Notwendigkeit Wechsel von ambulant zu stationär
- Einführung Pflegeversicherung?
- **Lücke: Betreuung als hoher Kostenfaktor für Private (gesetzlich nicht einheitlich definiert, nicht via KVG [Bundesgesetz über die Krankenversicherung] abgedeckt)**
- **Förderung ‘Betreutes Wohnen’** (Aktuell: Gesetzesänderung auf Bundesebene in Vernehmlassung: Ergänzungsleistungen (EL) für betreutes Wohnen, Motion Nr. 18.376) → muss auch zu Hause stattfinden
- Massnahmen zur Reduktion von Heimeintritten (z.B. Kt. ZH: Bereitstellung Pflegeangebote, Hilfe und Betreuung, soziale Einbindung, Bereitstellung geeigneter Wohnräume)

(Politische) Ziele und Lösungsansätze, u.a.:

- Grundsätzliche Sicherstellung ambulante *Pflegeleistungen*, plus hauswirtschaftliche (ambulante) *Betreuungsleistungen*
- Einführung monistisches Abrechnungssystem (Abrechnungssystem unabhängig vom ‘Wohnort’, daheim oder im Heim)

Herausforderungen in Gemeinden und Kantonen

- Themenfokus der Gemeinden liegt oft bei Familien → Sicherung von Steuersubstrat
- Altersstrategien und –konzepte verbleiben ‘Papiertiger’ ohne die notwendige Umsetzung
- **Politische Zuständigkeit ‘Alter’ häufig nur im Bereich ‘Soziales, Gesellschaft’ genügt nicht → Ressort ‘Planung und Bau’ gehört dazu**
- **Wohnen zu Hause kann für Gemeinden günstiger sein (Kostenträger sind je nach Wohnsituation anders) → Ansatzpunkt Förderung ‘Leben zu Hause’**
- Wenig raumplanerische Ansätze für ‘Wohnen im Alter’, Kontakte zu privaten institutionellen Investoren finden zu wenig auf ‘Augenhöhe’ statt, wenig Kenntnisse über Finanzierungsmechanismen im Rahmen des KVG → Wissenstransfer notwendig

Ziele und Lösungsansätze:

- Planung von genügend alterstauglichen ‘Räumen’ (baulich, sozial)
- Sicherstellung der Vernetzung von Dienstleistern mit den Betroffenen

Herausforderungen in den Immobilienmärkten

Nachfrageseitig

- Gebremste Wohnmobilität: Oft keine Anreize zu Wechsel Wohnsituation, weil 'Ersatzwohnung' im Vergleich zu teuer → Innovationen als Anreiz?
- Immobilienbesitzer (Eigenheim, STWE etc.) mit tiefer Veränderungsbereitschaft
- Akzeptanz 'Alterswohnung' zwar steigend, grundsätzlich erst bei Auftreten funktioneller Einschränkungen (Age-Report IV)

Angebotsseitig

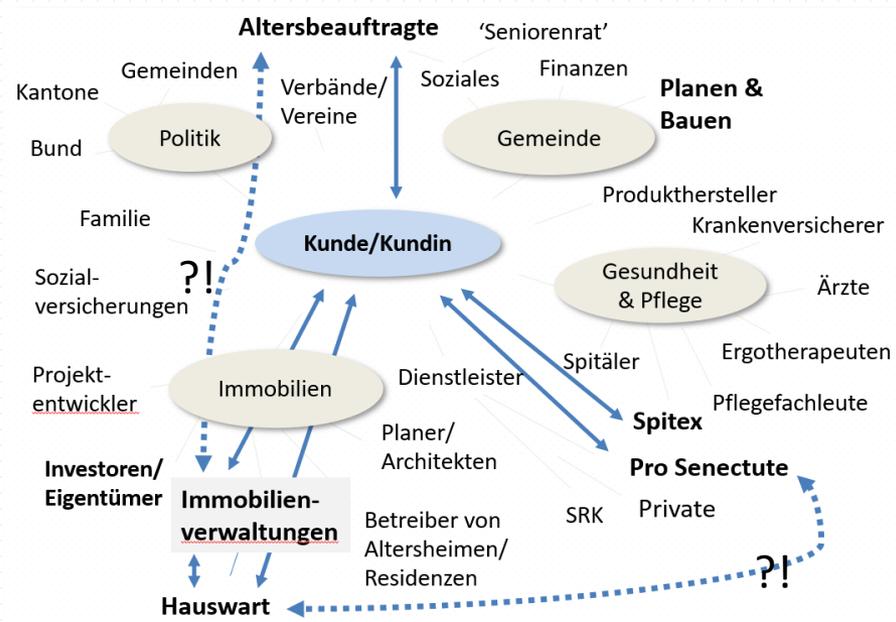
- **Optimierung von Wohnprojekten bzw. -objekten: oft geeignet für 3. Lebensalter, nicht aber für den 4. Lebensabschnitt ('*fragiles Lebensalter*')**
- Wissen lückenhaft: Wohnungsmarkt ist noch zu wenig auf die Bedürfnisse der Pensionierten (nicht nur bauliche!) eingestellt, Überschätzung der Kosten, Konzept 'Universal Design' nahezu unbekannt
- Anwendung der Normen wie SIA 500 (barrierefreies Bauen) allein genügt nicht, um alterstauglichen Wohnraum zu realisieren

Ziel und Lösungsansätze:

- Stärkung der Bestellerkompetenz: Eigentümer/Investor sieht sich in der Verantwortung, gibt klare Vorgaben an Projektentwickler und Planer

Herausforderungen für Dienstleister

- **Silo- und Konkurrenzdenken bei Organisationen der 'Altersarbeit' erschwert Koordination untereinander** (unterschiedliche Interessenlagen aufgrund 'Kampf' für Förder- und Subventionsgelder und damit verbundene Leistungsaufträge)
- Nur punktuelle Vernetzung zu wichtigen Playern



Ziele und Lösungsansätze:

- Dienstleister (private, subventionierte) operieren in funktionierenden Netzwerken
- Im Fokus steht das Wohl der Kundin/des Kunden

Intermediäres Wohnen als Zukunftsmodell?

	Individuell: privat wohnen (zu Hause)	Intermediär: privat, je nach Bedarf betreut wohnen (zu Hause, Aging in Place)	Organisiert: institutionell wohnen (im Heim)
Immobilientyp	'gewöhnliche' Immobilie	'gewöhnliche' Immobilie	Spezialimmobilie
Beispiele von Wohnformen	Wohnen zu Hause (Miete, Eigentum), Wohnen mit Services	z.B. Wohnen mit Dienstleistungen, Mehrgenerationen- wohnen, ev. in Kooperation mit Alters- und Pflegeheim (APH)	Alters- und Pflegeheim (APH), Pflegewohnen, Betreutes Wohnen im Alterszentrum
Barrierefreiheit	grundsätzlich erforderlich, um Aging in Place zu ermöglichen (SIA 500 als Startpunkt)	Barrierefreiheit und Alterstauglichkeit erforderlich, um Aging in Place zu ermöglichen	erhöhte Anforderungen (u.a. bfu-Richtlinien)
Typische Vertragsgrundlagen	Mietvertrag, Dienstleistungsvertrag	Mietvertrag, Dienstleistungsvertrag	Pensionsvertrag (Pflegeheimliste)
Gerontologische Phase	3. Lebensalter: selbständig, fallweise Unterstützung im Alltag sichert Autonomie	4. Lebensalter: (teilweise) selbständig, ev. fragil, zunehmende Betreuungsintensität unterstützt Autonomie	5. Lebensalter: fragil, abhängig, eingeschränkte Selbständigkeit, Pflegeintensität zunehmend

Agenda

Teil 1

- Herausforderungen und Stossrichtungen für die Wohnzukunft: Wohin die Reise gehen könnte

Teil 2

- **Beispiele aus der Praxis**

Produktdefinition: Immobilien für die Langlebigkeit

	Muss-Leistung	Soll-Leistung	Kann-Leistung
Hardware (Immobilie)	1.5 bis 3.5-Zi-Wohnung, zentrumsnah, guter, aber kein luxuriöser Standard	Universal Design: für alle Generationen tauglich und annehmbar (kein 'Altersheim-Groove')	
	Barrierefrei (SIA-Norm 500 als Basis)	Alterstauglich, z.B. anpassbar an neue Bedürfnisse	
		Nachhaltig (z.B. SNBS): Gestaltung Aussenraum mit Aufenthaltsqualität usw.	Nachhaltig (z.B. ESG): Gemeinschaftsräume, Vernetzung usw.

Alterstaugliche Sanierung, Siedlung in Volketswil ZH



2020



2022



2020



2022

Bilder: fredpartner

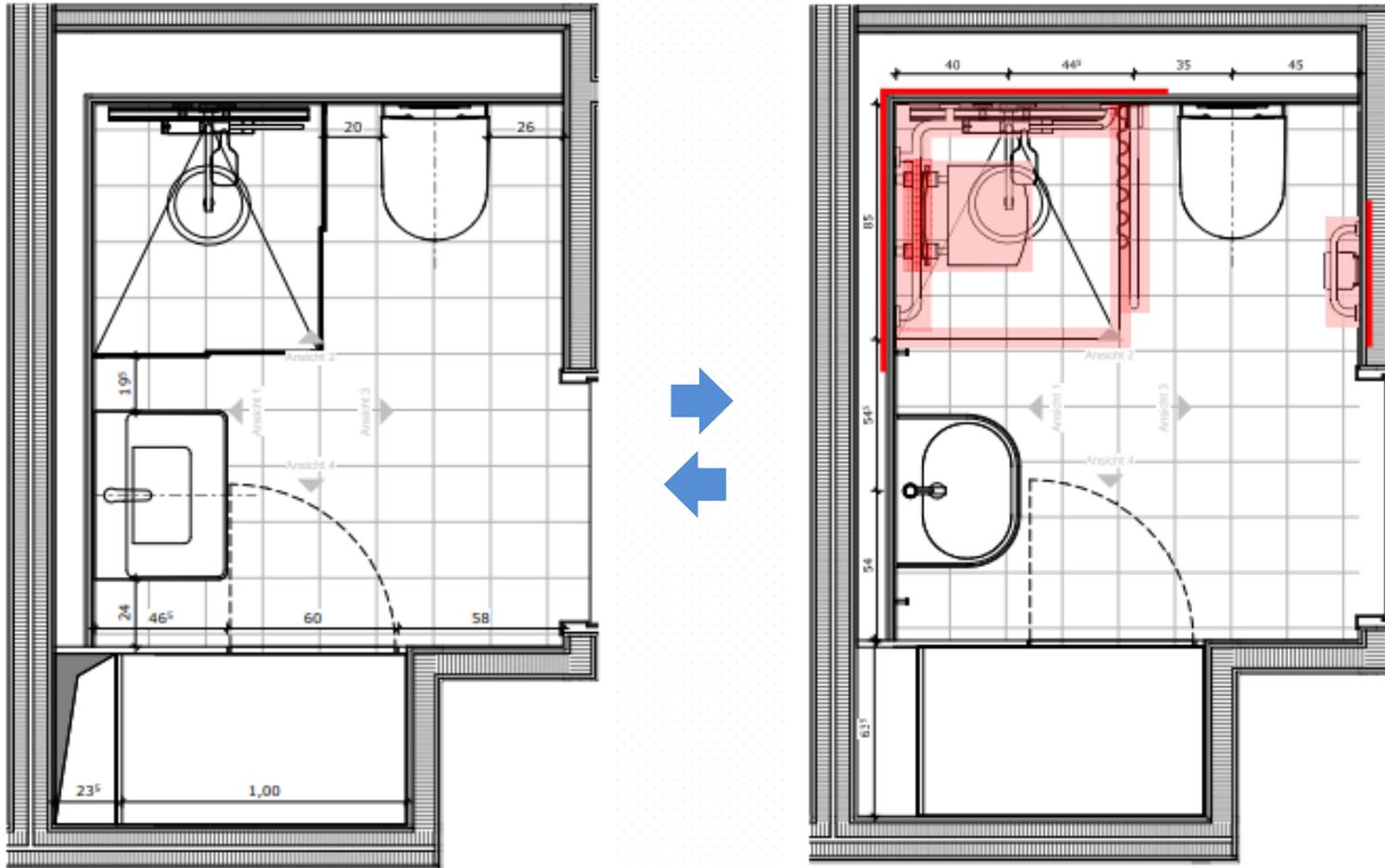
Alterstauglich – auch im Aussenbereich



Quelle: Publica, Stücheli Architekten



Alterstauglich – je nach Bedarf umrüstbar



Quelle: Stücheli Architekten

Dienstleistungen für Aging in Place

	Muss-Leistung	Soll-Leistung	Kann-Leistung
Software (in Kooperation mit Dienstleistungsanbietern)	Minimum an Dienstleistungen bei Bedarf (Notruf 24/7 usw.)	Gesundheitsorientierte Dienstleistungen (betreuerische Aktivitäten usw.)	erweiterte Gesundheitsdienstleistungen, reserviertes Pflegebett usw.
		Dienstleistungen (Alltagshilfe usw.)	Dienstleistungen (Siedlungsassistenz im Quartier usw.)
			Nachhaltig (z.B. ESG): Grundversorgung im Quartier usw.

Siedlungs- und Wohnassistenz in Horgen

horgen | 

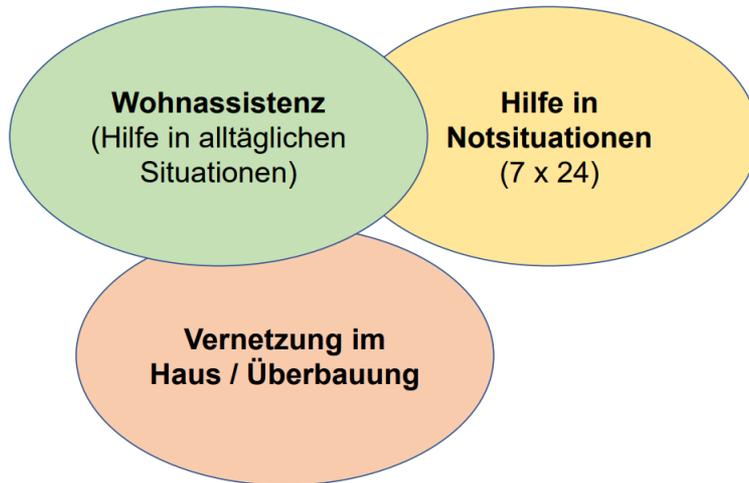


Mehrgenerationensiedlung Strickler in Horgen, Bild fredpartner

Konzept der Gemeinde Horgen

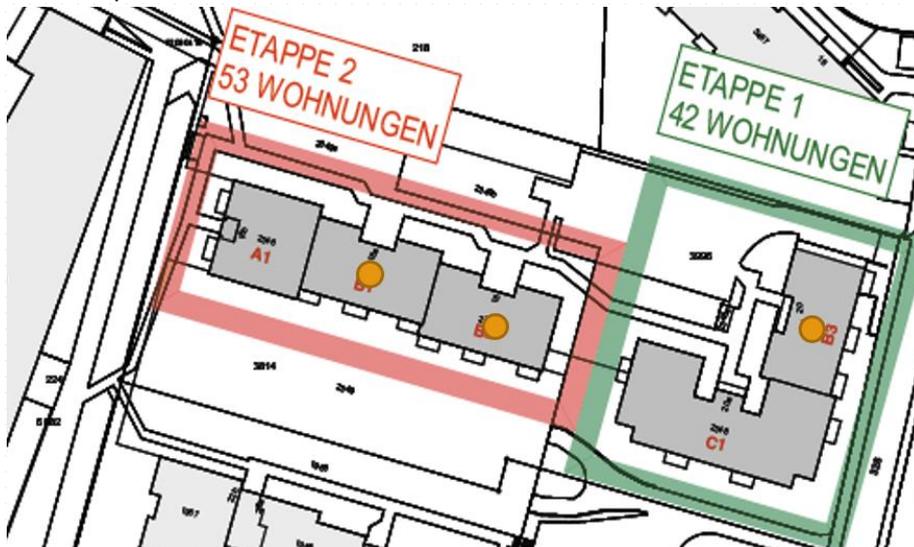
- Ziel: Selbstbestimmt zu Hause wohnen – mit Hilfe und Beratung bei Bedarf
- Drei Mitarbeitende mit Büros an verschiedenen Standorten in der Gemeinde
- Besonderheit: Aufsuchende Tätigkeit - Besuche in der Siedlung
- Vernetzungsaktivitäten zwecks Sicherstellung der Lebensqualität
- Niederlassungen der Siedlungen: Alterssiedlung Baumgärtlihof (‘Herzstück‘), Alterssiedlung Tannenbach, Mehrgenerationensiedlung Käpfnach, Mehrgenerationensiedlung Strickler)
- Siedlung Strickler: 44 Wohnungen (2/3 für Senioren), Pflegewohngruppe 11 Plätze

Pilot 'Betreutes Wohnen' in sanierter Wohnüberbauung



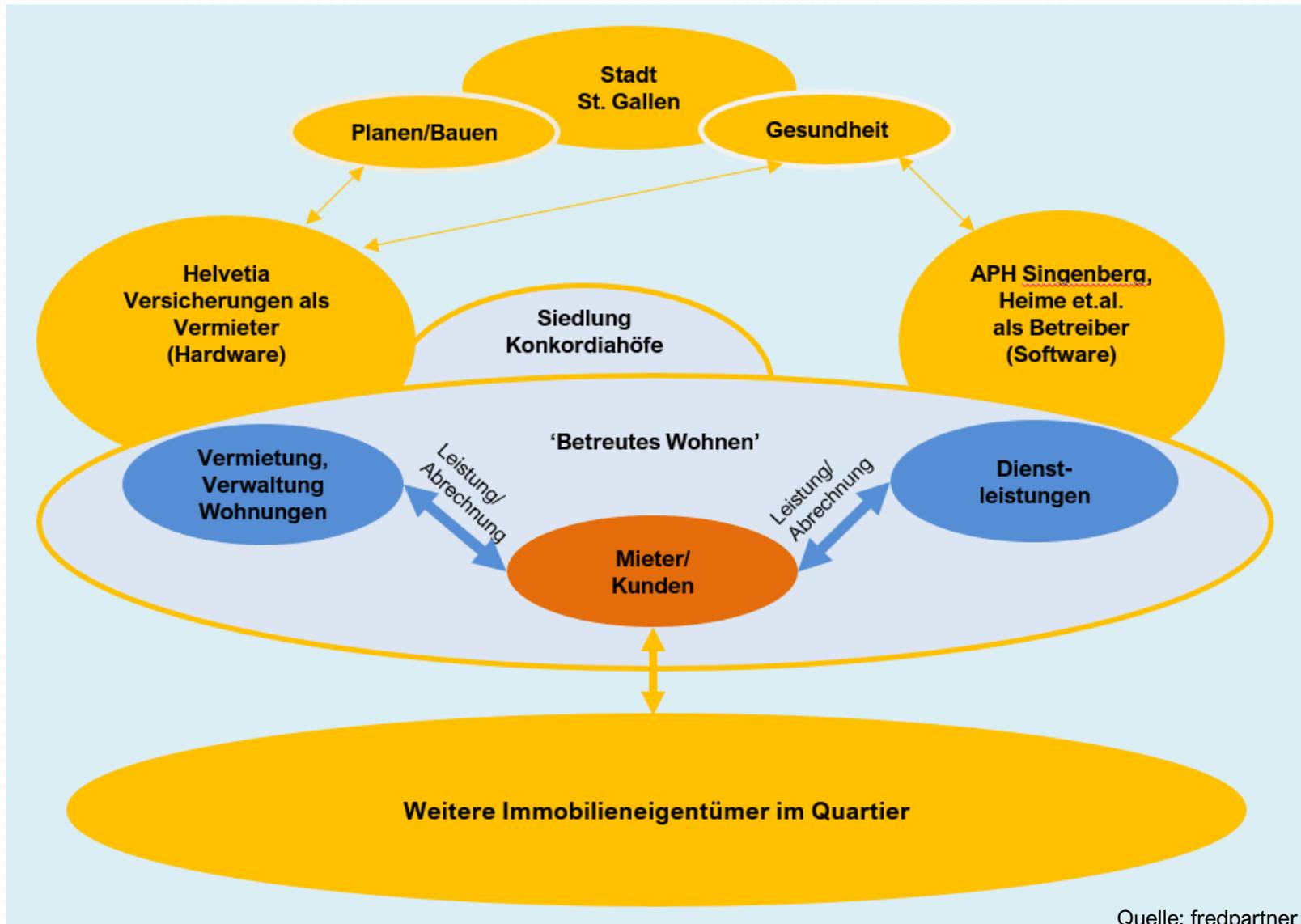
- Ziel: Selbstbestimmt zu Hause wohnen – mit Hilfe und Beratung bei Bedarf
- 18x 2.5 Zi-Wohnungen (52m²), 24x 3.5- Zi-Wohnungen (71m²) alterstauglich saniert
- Idee: Kooperation mit Spitex Kriens, die ein neues Angebot Wohnen mit Dienstleistungen lanciert
- Produkt SECURO: Wohnassistenz, Vernetzungsaktivitäten, Notruf 24/7
- Pilotprojekt in Prüfphase

Quelle: Spitex Kriens, Previs



Alterswohnungen in den Häusern 18, 18a und 20

Projekt 'Betreutes Wohnen' im Quartier



Quelle: fredpartner

Initiative von Privatpersonen: Generationenhaus Langnau i.E.



<https://www.generationenhaus-langnau.ch>

Kompetenzzentrum Wohnen im Alter:

<https://www.wohnen-schweiz.ch/verband/team#i4156>

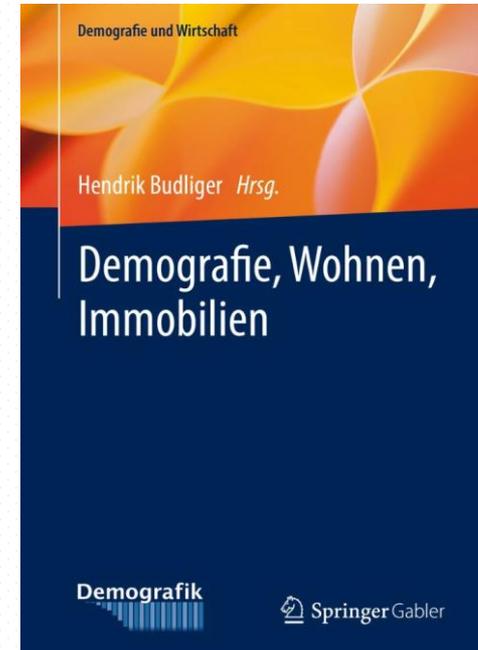
**WOHNEN
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften
Fédération des Coopératives de Construction

Fragen & Diskussion: Was es noch zu tun gibt



Aktuelle Publikation:



Leben und Wohnen im Alter in der Schweiz – Herausforderungen und Stossrichtungen

<https://www.fredpartner.ch/2023/03/10/die-demografischen-realitaeten-erreichen-die-immobilienbranche/>



Dienstleistungen fürs Leben & Wohnen im besten Alter
Analysen, Strategien, Realisierung
www.fredpartner.ch, david.faessler@fredpartner.ch

Fred GmbH
Neugasse 83
8005 Zürich

David B. Fässler
Tel. 043/534 00 13
Mobile 079/366 56 06