Wohnen im Alter: Jedem das Seine

Von Fredy Hämmerli
Illustration Sarah Furrer / SAFU

Am liebsten bleiben Senioren möglichst lang im eigenen Heim. Aber mit zunehmendem Alter sind Alternativen zum grossen Haus gefragt – von der Umwandlung des Hauses in altersgerechte Wohnungen bis hin zum Umzug in Wohnkonzepte mit attraktiven Zusatzangeboten oder Seniorenresidenzen.

Umfragen von Altersforschern und Senioreninstitutionen zeigen alle dasselbe Bild: Ältere Menschen möchten so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung bleiben. Hier kennen sie sich aus, wissen, wo es das beste Brot gibt, hier pflegen sie ihre Beziehungen zu Nachbarn und Freunden. Und auch wenn das Leben beschwerlicher wird, Putzen und Körperpflege, Einkauf und Arztbesuch zur Herausforderung werden, ist das noch lange kein Grund, seine eigenen vier Wände zu verlassen: Spitex und private Betreuungsorganisationen wie Home Instead, Spitex für Stadt und Land (Senevita) oder die AWH Alterswohnhilfe machen es möglich. Zu Tarifen ab 50 Franken übernehmen sie Haushalt- und Pflegeaufgaben vom Kochen bis zur Demenzpflege. Eine Rundumpflege ist freilich kaum unter 8000 Franken im Monat zu haben. Viele behelfen sich deshalb mit einer Putzhilfe und einer Pflegerin aus den Philippinen oder aus Thailand. Wer da nicht in die Illegalität abgleiten will, muss allerdings einiges an Kosten und Administration für Bewilligungen und Sozialversicherungen auf sich nehmen.

Und auch die Wohnung oder das Haus lässt sich oft altersgerecht umbauen: Eine bessere Beleuchtung gibt es schon ab ein paar hundert Franken. Eine Sitzdusche statt der Badewanne (ab 5000 Franken) oder ein Treppenlift im mehrstöckigen Haus (ab 20 000 Franken) bieten zusätzliche Erleichterung. Glück hat, wer in einem Haus oder einer Wohnung ab Baujahr 2003 lebt: Seit damals die SIA-Norm 500 implementiert wurde, müssen Neubauten altersgerecht erstellt werden. Das bedeutet insbesondere barrierefrei, also ohne Schwellen und mit rollstuhlgängigen Türdurchlässen von mindestens 1,20 Metern Breite. Claude Ginesta, Vizepräsident der Schweizer Maklerkammer, warnt allerdings: «Bestehende Bauten lassen sich nur selten oder nur mit enormem Aufwand altersgerecht umbauen» (siehe Interview auf Seite 45).

Musterkalkulation
Altliegenschaft wird zu Mehrfamilienhaus

Annahmen	in Franken
Wert Grundstück (hypothekenfrei)	2 000 000
Wert Altliegenschaft (Abbruch)	0
Wert Neubauprojekt	5 000 000
Total Anlagekosten	**7 000 000**
Verkaufswert 4 Neuwohnungen	7 500 000
davon Verkaufswert neue Wohnung der alten Eigentümer (Wertquote 29/100)	2 175 000
Rechnerische Baukosten neue Wohnung der alten Eigentümer (29/100 = Baukosten)	1 450 000
Kalkulation aus Sicht der alten Eigentümer	
Verkauf Grundstück (710/100)	1 420 000
abzüglich Baukosten neue Wohnung	1 450 000
Mehrkosten für Neuwohnung	**30 000**
Marktwert der Neuwohnung (29/100)	2 175 000

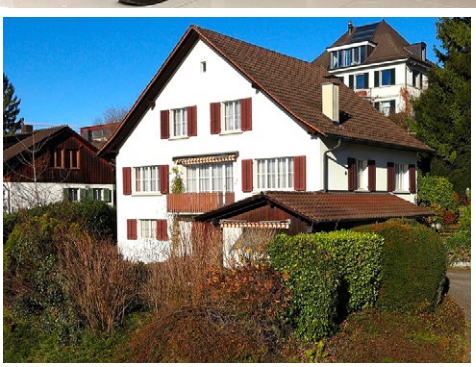
Quelle: Meilenstein

Betreutes Wohnen als Alternative

Ältere Liegenschaften wirklich behindertengerecht umzubauen, kann dagegen sehr teuer werden. Schwellen zu beseitigen und Türen zu verbreitern oder Platz für einen Rollstuhl neben der Toilette zu schaffen, geht rasch in die Zehntausende von Franken. An den nachträglichen Einbau eines Lifts ist meist gar nicht zu denken. Da stellt sich die Frage, ob ein Umzug in eine altersgerechte Wohnung nicht die günstigere und einfachere Lösung ist. Häufig sind solche Wohnungen als Annexbauten bei Alterszentren oder Seniorenresidenzen zu finden. Für einen Aufpreis von ein paar Hundert Franken pro Monat gegenüber einer herkömmlichen Wohnung sind dann auch ein Rund-um-die-Uhr-Notrufservice und die regelmässige Reinigung der Wohnung inbegriffen. Auf solche Alterswohnungen hat sich beispielsweise Bonacasa ▶

Umnutzungsspezialisten: *Christian Schoch (l.) und Thomas Locher von Meilenstein konzipieren die Umwandlung von Altbauten in altersgerechte Wohnungen.*

Senioren ist es wichtig, in ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben.



Vom Haus zur Gartenwohnung: *Das Ehepaar Hartmann (Bild oben) bewohnt nun die Gartenwohnung im ehemaligen Wohnhaus. Der Verkauf der restlichen Einheiten eröffnete ihnen neuen finanziellen Spielraum.*

► spezialisiert. Das Solothurner Unternehmen verfügt über 20 Standorte in der ganzen Deutschschweiz. Vier weitere sind geplant.

Es gibt sie aber nicht nur zur Miete, sondern für Menschen mit ausgeprägtem Sinn für Eigentum und Individualität auch zum Kauf. So etwa in der Residenz Fraunhof im sankt-gallischen Altstätten – samt Rücknahmegarantie beispielsweise beim Wechsel in ein Pflegeheim oder für die Erben. Wem ein Leben nur unter alten Menschen und Pflegepersonal zu eintönig ist, der findet neuerdings auch gemischte Wohnformen mit jungen Menschen, wie es in Holland und Schweden schon seit geraumer Zeit praktiziert wird. So wird derzeit die Villa Suntenau in Rüschlikon am Zürichsee zu einem Wohnheim vorab für Senioren und Studenten umgebaut.

Im neuen alten Zuhause bleiben

Oder man packt gleich selbst den Totalumbau an – so wie Edith und Werner Wälti. Sie standen vor der Entscheidung, ihr grosses, in die Jahre gekommenes Familienhaus in Meilen ZH zu verkaufen oder in eine altersgerechte Renovation zu investieren. «Beides machte in unserer Lebenssituation und im Hinblick auf das, was noch mit dem Alter kommt, keinen Sinn», sagen die beiden. So entschieden sie sich für einen dritten Weg: Sie rissen das Haus ab und ersetzten es durch ein Vierfamilienhaus. Drei Wohnungen verkauften sie, die Attika-Wohnung nutzen sie selbst.

Die gleiche Idee haben auch Susanne und Roland Hartmann verfolgt. Sie freuen sich nun über ihre komfortable Gartenwohnung. Der Verkauf der restlichen Wohnungen finanzierte ihnen den Bau und erhöht den finanziellen Spielraum für die Zeit nach der Pensionierung. «Uns war es wichtig, in unserer vertrauten Umgebung zu bleiben», sagt Susanne Hartmann. Das Konzept dazu lieferten Thomas Locher und Christian Schoch vom Immobilienspezialisten Meilenstein Finanz & Beratungs AG in Meilen. Die beiden gelten als Pioniere bei Umnutzungen von nicht mehr zeitgemässen Altbauten in altersgerechte Wohnungen, die es dem bisherigen Eigentümer ermöglichen, im neuen alten Zuhause zu bleiben. «Dabei steht immer die Idee im Zentrum, dass die bisherigen Eigentümer bleiben können, wo sie bisher gelebt haben und sesshaft geworden sind», erläutert Immobilienentwickler Thomas Locher.

Fotos: zVg

Werner Wälti freut sich besonders, dass die Rechnung für ihn und seine Frau «auch finanziell aufgegangen ist, auch wenn dies nicht im Vordergrund stand». Das gilt nicht nur, wenn die nicht selbst benötigten Wohnungen verkauft werden, wie die Musterkalkulation zeigt (siehe Tabelle auf Seite 43), sondern in der Regel auch bei einer Vermietung. Die Totalerneuerung ermöglicht den praktisch kostenfreien Umtausch einer Altliegenschaft in eine grosszügige Eigentumswohnung mit modernem Standard und luxuriösem Ausbau. Vorsicht ist allerdings im Hinblick auf die Steuern geboten. Denn wer umbaut und in der Folge gleich mehrere Eigentumswohnungen verkauft, kann als professioneller Liegenschaftenhändler eingestuft werden. Der Verkaufsgewinn muss in diesem Fall voll als Einkommen versteuert werden, und auch die Sozialabgaben sind darauf geschuldet. Meilenstein bietet darum an, die alte Immobilie auf eigenes Risiko zum Marktwert zu übernehmen und die neu zu erstellende Wohnung dem bisherigen Eigentümer an den Kaufpreis anzurechnen. Probleme kann es auch mit der Bank geben, wenn zwischen Abbruch der Altliegenschaft und Verkauf der Wohnungen im Neubau die Tragbarkeit für die Hypothek nicht nachgewiesen werden kann. Auch dieses Problem übernimmt Meilenstein mit einer Zwischenfinanzierung.

Viele Rentner leisten sich Luxus

«Nach dem Krieg in der Schweiz geboren zu sein – das ist wie ein Lottosechser», meint der Schweizer Erfolgsschriftsteller Charles Lewinsky halb ernsthaft, halb im Scherz. Und er hat nicht Unrecht. Vielen Schweizer Rentnern geht es gut, sehr gut sogar. Jedes vierte Rentnerpaar verfügt ►

Vertrauter Ort, neues Haus: *Edith und Werner Wälti (Bild unten) liessen ihr altes Haus abreissen und ein neues Terrassenhaus mit vier Wohnungen erstellen (Bild rechts). Drei wurden verkauft, eine bewohnen sie selbst.*

Claude Ginesta, Vizepräsident Schweizer Maklerkammer

«Viele neue Fantasien»

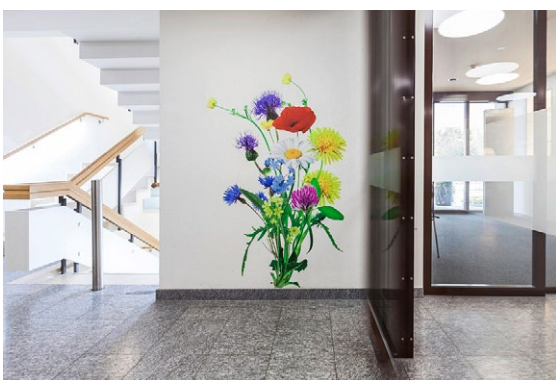
Senioren entwickeln immer mehr Alternativen zu Spitex und Seniorenheim. Das weiss Makler Claude Ginesta (Ginesta AG), Vizepräsident der Schweizer Maklerkammer.

Herr Ginesta, welche Suchkriterien haben Senioren heute gemäss Ihren Erfahrungen?
Viele Menschen im Alter zwischen 60 und 70 Jahren verkaufen ihre Häuser und ziehen in altersgerechte Wohnungen, die einen schwellenlosen Zugang haben, über einen Lift verfügen und eingeschossig sind. Die Wohnflächen werden bescheidener, und man achtet darauf, dass man die wichtigsten Einkäufe und Erledigungen zu Fuss unternehmen kann. Eine gute Spitex-Abdeckung ist aber immer hilfreich. Ich berate aber auch immer wieder Leute, die gerne in ihren Häusern alt werden und durch die Arbeit in Haus und Garten rüstig bleiben.

Lässt sich praktisch jede Liegenschaft altersgerecht umbauen?
Bestehende Bauten lassen sich nur selten oder nur mit enormem Aufwand altersgerecht umbauen. Ich empfehle einfache Lösungen wie Umbauten von Nasszellen, insbesondere grosse Duschen statt Badewannen, und praktische Treppenlifte, die man wieder demontieren kann.

Heute gibt es verschiedene weitere Wohnformen für ältere Menschen, die sich einen hohen Grad an Eigenständigkeit wünschen. Was eignet sich für welche Bedürfnisse?
Noch sieht man kaum Alters-WGs oder Wohnmischformen mit jungen Menschen, aber es wird immer mehr darüber geredet. Ältere Menschen entwickeln neue Wohnfantasien, Modelle mit Freunden etwa. Das könnte konkret der gemeinsame Erwerb und Bezug eines schwellenlosen Mehrfamilienhauses mit Lift sein, das sich in der Nähe einer Tramstation und eines Lebensmittelgeschäftes befindet. Wir empfehlen, eine Gästewohnung einzurichten, die später bei Bedarf von einer Pflegefachperson bewohnt werden kann. In einer Wohnsiedlung für Senioren oder Seniorenresidenz zu leben, sollte lustvoll sein und in einem geistig und physisch noch rüstigen Zustand vorbereitet werden. Generell nimmt die Aufenthaltsdauer in Seniorenresidenzen dramatisch ab, weil der Eintritt immer später erfolgt. So sind beispielsweise die Bewohner, die im Tertianum eintreten, bereits zwischen 82 und 85 Jahre alt.

RANG 1:
Tertianum Residenz St.-Jakob-Park, Basel
Die erstplatzierte Residenz erreichte fast die maximale Punktezahl. Sie liegt direkt am berühmten Joggeli-Stadion.



Eine neue Plattform verbessert den Überblick über die Seniorenheime.

► über ein Vermögen von mehr als einer Million Franken. Dennoch sind nicht alle in der glücklichen Lage der Rentnerpaare Hartmann oder Wälti, gleich eine grosse Altliegenschaft zu besitzen.

Wer dennoch die Mühsale eines eigenen Haushalts oder eines grossen Gartens nicht mehr tragen will, dem stehen in der Schweiz über 1500 Alters- oder Seniorenheime offen. Viele davon bieten hohen Komfort, manche sogar ausgesprochenen Luxus. Den allermeisten ist auch ein Pflegeheim angegliedert. Und das ist auch notwendig. Denn die meisten älteren Menschen ziehen erst in eine Alterseinrichtung, wenn sie körperliche oder geistige Einschränkungen zu diesem Schritt zwingen.

Die neuen Suchplattformen

Üblicherweise erfolgt der Umzug darum erst nach dem 80. Altersjahr, auch wenn sich viele schon in den Jahren davor umsehen, was ihren Bedürfnissen wohl am ehesten gerecht werden könnte. Da helfen persönliche Empfehlungen oder die kostenlose Suchplattform von Heiminfo (www.heiminfo.ch) aus dem Netzwerk des Heim- und Pflegeverbands Curaviva. Dort lassen sich nach einfachen Suchkriterien Links zu geeigneten Alterszentren oder Pflegeheimen in der gewünschten Region finden.

Deutlich ausgeklügelter ist die ebenfalls kostenlose Vergleichsplattform Orahou (www.orahou.com) der Beratungsfirma Helvetic Care in Baar ZG, die sich allerdings erst im Aufbau befindet. Sie orientiert sich eher an Hotel-Vergleichsplattformen und ermöglicht eine differenzierte Auswahl samt Kostenvergleich mit alternativen Betreuungsmodellen (Spitex, betreutes Wohnen etc.), die sich oft als bessere Lösung erweisen als ein Altersheim.

Orahou bewertet in sieben Rubriken (Übersicht, Standort/Lage, ÖV/Parkplätze/Anreise, Internes Angebot, Zimmer, Externes Angebot, Infrastruktur) und basiert dabei auf Dutzenden von Unterkriterien pro Rubrik. Orahou stützt sich nicht nur auf die Selbstdeklaration der einzelnen Institutionen, sondern hat sich zum Ziel gesetzt, jedes einzelne Heim, jedes Zentrum und jede Residenz persönlich zu besichtigen, zu dokumentieren und zu bewerten. Maximal gibt es fünf Punkte pro Rubrik, die dann wiederum zu einer Gesamtnote mit einem Maximum von einer Fünf zusammengefasst werden. Inzwischen haben die Helvetic-Care-Gründer Martin Spinnler und Tobias Pflugshaupt mehrere Hundert Alterseinrichtungen persönlich inspiziert.

RANG 2:
Seniorenresidenz Wiesengrund, Winterthur
Die Seniorenresidenz hat sich durch die Agentur Feinform eine optische Auffrischung verpassen lassen (Bild oben).

RANG 3:
Tertianum Residenza Al Lido, Locarno
Die Tessiner Residenz besticht vor allem durch die Infrastruktur, schöne Zimmer und eine gute Lage (Bild unten).

Fotos: Jean-Claude Josses (1), zVg (3)

Das sind die besten Schweizer Altersresidenzen

Das erste Ranking der besten und schönsten Seniorenzentren

Exklusiv für Homes hat Helvetic Care, ein Beratungsunternehmen für Alterseinrichtungen, ein Rating für Seniorenzenten in der Schweiz erstellt. Bewertet wurde nach sieben Kriterien: **Übersicht, Standort/Lage, ÖV/Parkplätze/Anreise, Internes Angebot, Zimmer, Externes Angebot, Infrastruktur.**
In der Gesamtwertung kam die Tertianum Residenz St.-Jakob-Park in Basel den maximal möglichen 5 Punkten mit einem Score von 4,57 am nächsten.

	Name	Ort	Punkte
Die Besten über alle Kategorien	Tertianum Residenz St.-Jakob-Park	Basel	4,57
	Seniorenzentrum Wiesengrund	Winterthur	4,18
	Tertianum Residenza Al Lido	Locarno	4,16
	Altersheime Martinspark	Baar	4,14
	Alterszentrum Hottingen	Zürich	4,11
	Tertianum Residenza Al Parco	Muralto	4,07
	Tertianum Friedau	Frauenfeld	4,04
	Pflegezentrum Süssbach	Brugg	4,00
	Pflegeheim Haus zum Wendelin	Riehen	4,00
	Tertianum Parkresidenz Meilen	Meilen	4,00
Beste Infrastruktur	Tertianum Residenza Al Lido	Locarno	
	Seniorenresidenz Südpark	Basel	
	Teritanum Résidence La Gottaz	Morges	
	EMS Le Nouveau Prieuré	Chêne-Bougeries	
	Residenz Küsnacht, Bethesda Alterszentren	Küsnacht	
Beste Infrastruktur und schönste Zimmer	Seniorenresidenz Südpark	Basel	
	Stiftung Alterszentrum Lindenhof	Oftringen	
	Tertianum Residenza Al Lido	Locarno	
	Residenz Küsnacht, Bethesda Alterszentren	Küsnacht	
	Tertianum Residenz Zollikerberg	Zollikerberg	
Beste Infrastruktur, schönste Zimmer und beste Lage	Tertianum Residenza Al Lido	Locarno	
	Residenz Küsnacht, Bethesda Alterszentren	Küsnacht	
	Tertianum Residenz Zollikerberg	Zollikerberg	
	Sonnmatt Luzern Kurhotel & Residenz	Luzern	
	Tertianum St.-Jakob-Park	Basel	

Quelle: Orahou / Helvetic Care

Die Experten des Ratings:
Tobias Pflugshaupt (l.) und Martin Spinnler vom Beratungsunternehmen Helvetic Care haben die Kriterien und die Bewertungen des Rankings erstellt.

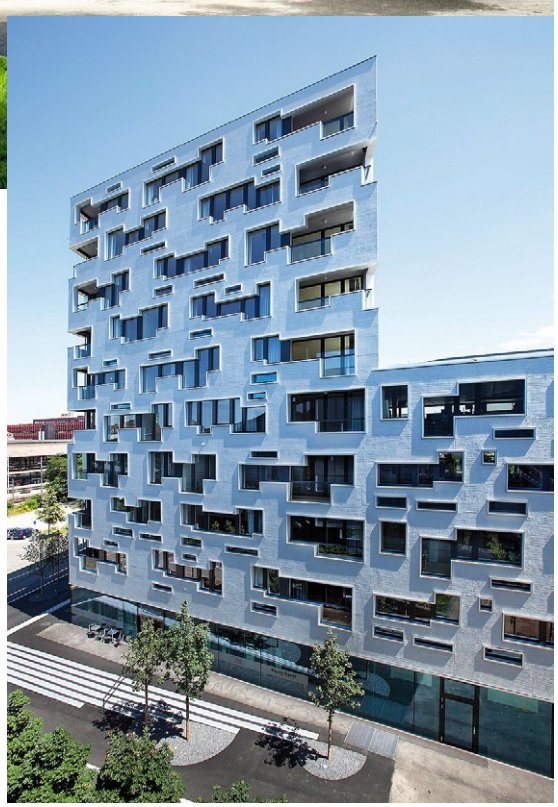
Exklusiv für Homes haben die beiden daraus Ratings erstellt: zum einen ein Gesamtrating der Besten, zum andern Spezialratings, in denen die bestausgestatteten, schönsten und bestgelegenen Residenzen ermittelt wurden (siehe Tabelle oben). Gesamtsieger mit einem Score von 4,57 Punkten wurde die Tertianum Residenz St.-Jakob-Park in Basel. Sie punktet vor allem mit ihrer hervorragenden Lage im Fussballstadion St. Jakob, dem berühmten «Joggeli». Im Haus und in unmittelbarer Umgebung finden sich Shopping- und Fitnesscenter, Anschlüsse an verschiedenste öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote. Die Wohnungen genügen auch gehobenen Ansprüchen und verfügen alle über Balkon mit Südsicht. Der eigentliche Clou ist eine eigene VIP-Loge für die Residenzbewohner mit Direktzugang von der Residenz ins Stadion.

Die beste Infrastruktur bietet laut Orahou-Rating die Tertianum Residenza Al Lido. Nimmt man die Qualität der Zimmer hinzu, so geht der Spitzenplatz an die Seniorenresidenz Südpark in Basel. Berücksichtigt man auch noch die exklusive Lage, so schwingt wiederum die Tertianum Residenza Al Lido obenauf. Dabei legen Spinnler und Pflugshaupt Wert auf die Feststellung, dass blosser Luxus heute kaum mehr gesucht werde und in ihrem Bewertungsraster darum auch nur eine untergeordnete Stellung einnehme. «Viel wichtiger sind eine ausgebaute Pflegeabteilung mit genügend Fachpersonal, weil heute die allermeisten erst dann in ein Seniorenheim wechseln, wenn die Pflege zu Hause nicht mehr möglich ist.»

Seniorenresidenzen haben ihren Preis

Das gute Abschneiden von Tertianum ist kein Zufall. Tertianum ist mit 14 Residenzen und 66 Wohn- und Pflegezentren in der Schweiz absoluter Marktführer. Dabei gewinnen die Pflegeabteilungen auch bei Tertianum laufend an Gewicht gegenüber dem blossen Alterswohnen. Die Gruppengesellschaft des Immobilienkonzerns Swiss Prime Site (SPS) hat sich vor allem auf Senioren mit dem Wunsch nach möglichst viel Freiheit und Selbstbestimmung – und den dafür erforderlichen finanziellen Mitteln – konzentriert. Trotzdem legt Tertianum Wert darauf, dass ihre Institutionen im Bereich Pflege auch für Bezüger von Ergänzungsleistungen (EL) grundsätzlich offen sind. Die EL-Stelle behält sich vor, einzelne Seniorenheime zu akzeptieren oder eben auch nicht. Die Pflegekosten gehen weitgehend zulasten der Krankenkasse und der Restfinanzierung durch Kanton oder Gemeinde. Die Pensionskosten dagegen muss der Pflegegast grundsätzlich selbst bezahlen.

In einer Seniorenresidenz reichen die Pensionskosten von rund 100 bis zu 300 Franken pro Nacht. Das ist etwa 50 Prozent mehr als in öffentlichen Altersheimen. Die Kosten in den Wohn- und Pflegezentren dagegen bewegen sich auf dem Preisniveau der öffentlichen Betriebe. Hinzu kommen Verpflegungs- und Betreuungskosten von je rund 50 Franken pro Tag. Rechnet man das reichhaltige und durchaus übliche Veranstaltungsprogramm hinzu, kostet der Pflegeaufenthalt in einer Seniorenresidenz rasch einmal 8000 bis 10 000 Franken pro Monat. ■



Moderne Architektur für Senioren:
Das Seniorenzentrum Effretikon der Oase-Gruppe (oben) und das Basler Seniorenzentrum der Atlas-Gruppe (rechts) vereinen Funktionalität und attraktive Architektur.

Lukrativer Schweizer Senioren-markt

Das Geschäft mit Schweizer Seniorenresidenzen wird von Tertianum und Senevita klar dominiert. An deren Erfolg können auch Schweizer Anleger partizipieren.

Von Fredy Hämmerli

Der Schweizer Seniorenmarkt ist ein Milliardengeschäft. Rund elf Milliarden Franken flossen 2018 allein in die Alters- und Pflegeheime – monatlich über 9000 Franken pro Bewohner. Rund zwei Drittel davon betreffen Hotellerie, also das Wohnen und die Verpflegung, sowie Betreuung (Spaziergänge, Veranstaltungen usw.). Diese Kosten müssen die Heimbewohner grundsätzlich selbst bezahlen,

Geld verdienen die Alters-einrichtungen mit Hotellerie und Betreuung.

Die grössten Anbieter von Seniorenresidenzen in der Schweiz

Das Geschäft mit alten Menschen ist ein Milliardenbusiness. Und mit zunehmendem Anteil älterer Menschen wird es für spezialisierte Unternehmen, Anleger und Investoren interessanter. Das betrifft nicht nur den Gesundheitsmarkt, sondern auch Bau- und Immobilienfirmen, die sich auf die Erstellung und den Betrieb von Wohn- und Pflegeheimen für Senioren fokussiert haben.

Gruppe	Hauptsitz	Website	Anzahl Residenzen Schweiz	Anzahl Mitarbeitende	Eigentümerin
Tertianum	Zürich	www.tertianum.ch	80 [1]	4800	Swiss Prime Site
Senevita	Muri b. Bern	www.senevita.ch	28	2200	Orpea Groupe, Paris
Domicil	Bern	www.domicilbern.ch	22	1600	Domicil Bern
Digallo	Grüningen	www.digallo-gruppe.ch	14 [2]	900 [6]	Familie di Gallo
Oase	Dübendorf	www.oaseholding.ch	5	180	Oase Holding
Atlas-Stiftung	Zürich	www.atlas-stiftung.ch	3	250	Atlas Stiftung
Residio	Hochdorf	www.residio.ch	2	210	Residio
Kursana	St. Gallen	www.kursana.ch	1 [3]	45	Dussmann-Gruppe, Berlin
Nova Vita	Territet-Veytaux	www.novavita.com	1 [4]	> 400 [5]	Care Management Suisse

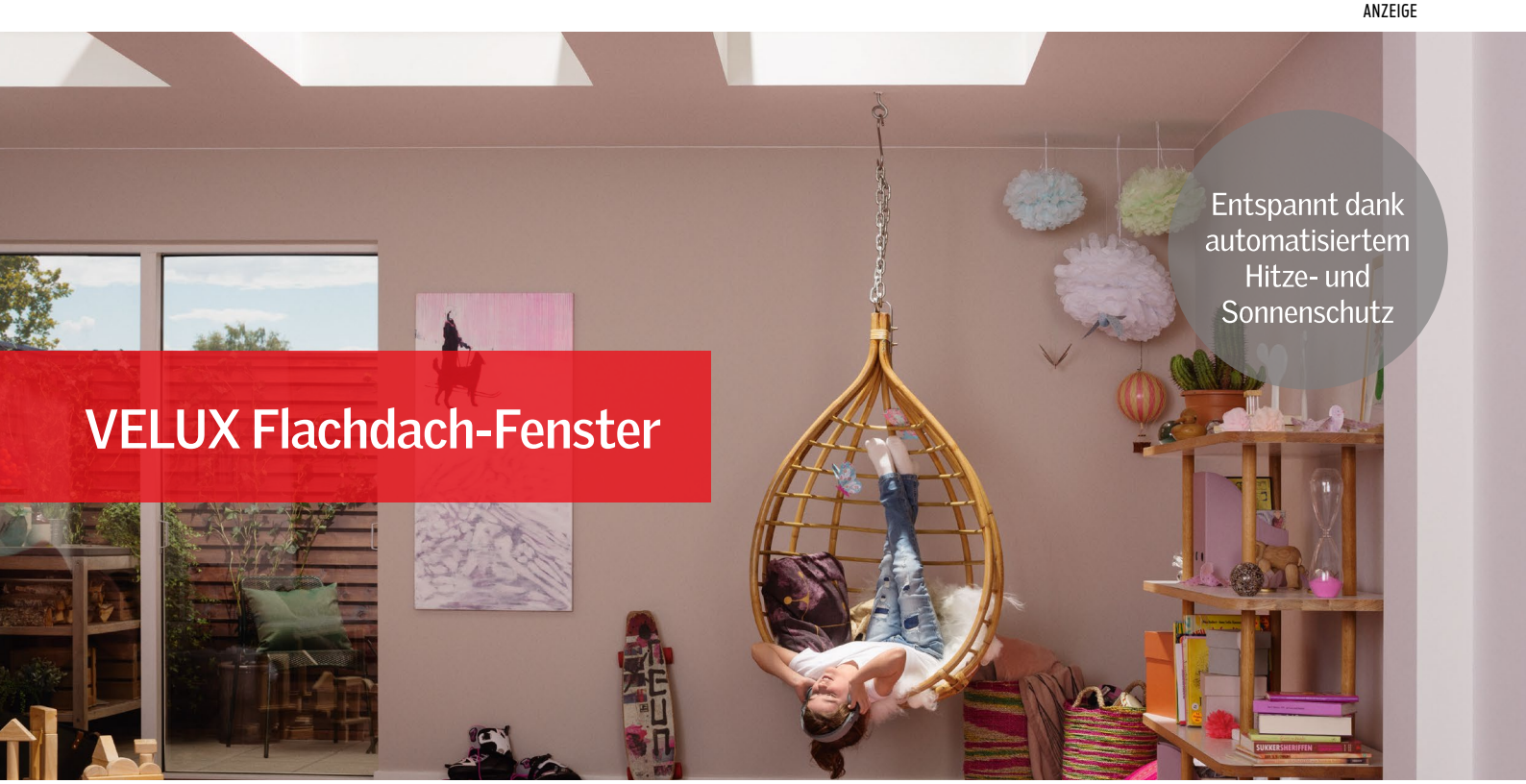
1 Davon 14 Residenzen und 66 Wohn- und Pflegezentren. **2** Davon 3 Residenzen, 9 Pflegezentren und 2 betreute Wohnheime.
3 Europaweit 116. **4** Europaweit 6. **5** Europaweit. Quelle: Angaben der Anbieter

sofern sie dies können. Die meisten von ihnen sind allerdings auf Ergänzungsleistungen angewiesen. Das restliche Drittel betrifft die Pflegekosten, die zur Hauptsache zulasten von Krankenkassen, öffentlicher Hand und Versicherungen gehen. Geld verdienen Alterseinrichtungen nur mit Hotellerie und Betreuung. Trotzdem leisten sich die meisten auch einen Pflegeapparat. Denn der ist oft Voraussetzung, dass man überhaupt Kunden findet.

Marktführer Tertianum und Senevita

Der Schweizer Seniorenmarkt hat eine klare Nummer eins: die Tertianum-Gruppe. Tertianum ist eine Tochter des Immobilienkonzerns Swiss Prime Site (SPS) und weist für 2018 bei 4800 Mitarbeitenden einen Umsatz von 488 Millionen Franken aus. In den Wohn- und Pflegezentren von Tertianum findet man teilweise schon ab 1500 Franken monatlich eine Altersbleibe. Die SPS ist an der Schweizer Börse SIX kotiert und mit ►

ANZEIGE



Mehr Licht und frische Luft für Ihr Zuhause mit Flachdach.
Der integrierte Motor ist nicht sichtbar und öffnet das Fenster flüsterleise.
Jetzt registrieren und Flachdach-Fenster gewinnen: www.velux.ch/dachtraum

VELUX®

► einem Portfolio von über elf Milliarden Franken eine der grössten Schweizer Immobiliengesellschaften. Bei einem Bruttoertrag von 1,2 Milliarden Franken erzielte die SPS 2018 einen Gewinn von 311 Millionen Franken. Zu wenig für die SPS: Die Tertianum-Gruppe steht zum Verkauf.

Nebst Tertianum ist in der Schweiz vor allem Senevita sehr aktiv. Senevita verfügt in der Schweiz aktuell über 28 Häuser für betreutes Wohnen und Pflege im Alter. Sie gehört zur französischen Orpea Groupe, die an der Pariser Börse kotiert ist. Senevita gibt keine Schweiz-spezifischen Umsatzzahlen heraus, dürfte bei 2200 Mitarbeitenden aber knapp halb so gross sein wie Tertianum. Die Orpea-Gruppe erzielte 2018 einen Umsatz von umgerechnet 3,8 Milliarden Franken und einen Nettogewinn von rund 246 Millionen. Weltweit besitzt Orpea 935 Alterseinrichtungen mit fast 100 000 Betten. Der Aktienkurs der Gruppe hat sich in den letzten zehn Jahren verfünf-

Immer mehr ausländische Anbieter drängen in die Schweiz.

Anlagemöglichkeiten bei Betreibern von Seniorenimmobilien

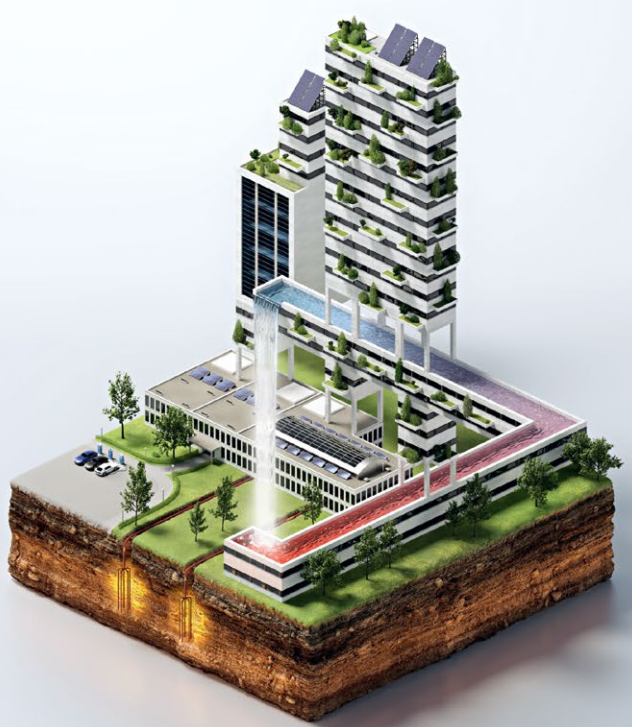
Name	Art	ISIN	Performance in % 3 Jahre	1 Jahr	TER* %
Schweiz					
Swiss Prime Site	Aktie	CH0008038389	10,7	–1,5	n.a.
SenioResidenz	Aktie	CH0384629934	n.a.	–7,8	n.a.
CS Real Estate LivingPlus	Immobilienfonds	CH0031069328	13,4	10,4	0,7
Swiss Life Anlagestiftung Alter und Gesundheit	Anlagestiftung	CH0385556482	n.a.	6,9	n.a.
Patrimonium Anlagestiftung Gesundheitsimmobilien	Anlagestiftung	CH0282527719	18,0	5,0	0,5
Ausland					
Welltower	REIT	US95040Q1040	24,9	34,5	n.a.
Ventas	REIT	US92276F1003	9,3	24,5	n.a.
HCP	REIT	US40414L1098	16,6	28,4	n.a.
Chartwell Retirement Residence	REIT	CA16141A1030	7,3	2,2	n.a.
Orpea	Aktie	FR0000060303	51,6	–10,3	n.a.
Korian	Aktie	FR0010386334	24,9	12,7	n.a.

* Total Expense Ratio. Quelle: VZ VermögensZentrum / Bloomberg, per 28.6.2019, alle Daten auf Frankenbasis inkl. Ausschüttungen

ANZEIGE

Mit nachhaltiger Energie Rendite erzielen? Einfacher als Sie denken.

Wir zeigen Ihnen, wie's geht: Gemeinsam entwickeln wir nachhaltige und finanziell attraktive Energielösungen für die Zukunft. Energie ist überall. Nutzen wir sie. Mehr auf **e360.ag/energieloesungen**



#Energielösungen360

energie360°

facht. Sie gilt als wichtigste Interessentin für die Übernahme von Tertianum.

Viele Nischenplayer und ausländische Konkurrenz

Weitere bedeutende Player im Geschäft mit Seniorenresidenzen, Alters- und Pflegeheimen sind Domicil (22 Einrichtungen im Grossraum Bern, 1600 Mitarbeitende), Oase Service (5 Residenzen, 180 Mitarbeitende, 15,8 Millionen Franken Umsatz), die Digallo-Gruppe (3 Residenzen, 9 Pflegeheime), Nova Vita (1 Residenz in Montreux, 4 weitere in Deutschland) sowie die Atlas-Stiftung (3 Residenzen, 250 Mitarbeitende). Daneben gibt es viele kleinere private Institutionen mit ein bis zwei Residenzen. Zur Hauptsache sind die Altersheime aber im Besitz der öffentlichen Hand oder von gemeinnützigen Stiftungen.

Dass Seniorenimmobilien in der Schweiz ein lukratives Geschäft sein können, haben nebst Orpea auch schon andere ausländische Konzerne entdeckt. So ist Kursana, eine Tochter der deutschen Dussmann-Gruppe, in der Schweiz in St. Gallen mit einer Residenz vertreten. Europaweit gibt es 116 Kursana-Häuser. Und auch der an der Pariser Börse kotierten Korian-Gruppe wird nachgesagt, dass sie Expansionsgelüste Richtung Schweiz habe.

Kein Wunder: Bereits leben in der Schweiz gut 400 000 betagte Menschen über 80 Jahre. In 30 Jahren sollen es über eine Million sein. Die meisten von ihnen werden sehr alt, viele über 100 Jahre, und sie alle wollen künftig umsorgt und gepflegt sein. Laut Ökonomen der CS wird sich der Anteil der Ausgaben für Pflegeheime und ambulante Spitex von heute 1,7 Prozent des Bruttoinlandprodukts auf über 3 Prozent verdoppeln.

Wenig Anlagemöglichkeiten für Privatinvestoren

In der Schweiz ist nebst SPS nur noch die SenioResidenz für Direktinvestoren offen. Das kleine Zürcher Unternehmen mit Beteiligungen an drei Alterseinrichtungen ist seit zwei Jahren an der Berner Börse BX Swiss kotiert. Der Mietertrag belief sich auf 2,6 Millionen Franken.

Wer keine Direktanlagen sucht, aber dennoch am Seniorenmarkt Schweiz teilhaben will, kann in spezialisierte Fonds investieren: Dafür bietet sich insbesondere der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus Sima an. Dieser Immobilienfonds investiert fast ausschliesslich in Seniorenresidenzen. Die Anlagegefässe von Swiss Life und Patrimonium sind nur für institutionelle Anleger offen.

International sind nebst Orpea und Korian vor allem amerikanische Real Estate Investment Trusts (REIT) sowie die belgischen Cofinimmo und Aedificia im Geschäft mit Seniorenimmobilien aktiv. Dem weiteren Themenbereich Alter widmen sich zudem die in Zürich kotierte Aevis Victoria (Hotels und Privatspitäler), der Themenfonds Lombard Odier Golden Age oder der iShares-ETF Ageing Population. ▬

ANZEIGE