

Aging-Strategie: altersgerechtes Wohnen als resilienter Investmentansatz

Die Schweiz steht vor einem tiefgreifenden demografischen Wandel: Laut Bundesamt für Statistik wird im Jahr 2040 jede dritte Person über 65 Jahre alt sein. Die Zahl der über 80-Jährigen wird sich bis dahin nahezu verdoppeln. Diese Entwicklung betrifft nicht nur die Sozialwerke und das Gesundheitssystem, sondern auch die Immobilienwirtschaft – insbesondere die Anforderungen an Wohnformen und deren langfristige Nutzbarkeit.

Vor diesem Hintergrund hat der Asset Manager das Projekt «Aging» als Teil seiner strategisch weitsichtigen Entwicklungsarbeit der zu betreuenden Anlageprodukte und Beratungsmandate angestossen. In enger Zusammenarbeit mit dem Stiftungsrat wurde das Konzept anschliessend auf die Anlagestrategie der Fundamenta Group Investment Foundation abgestimmt und weiterentwickelt.

Die Grundfrage, mit der sich das Projekt beschäftigt, ist ebenso simpel wie strategisch: Wie müssen Immobilien heute gestaltet werden, um morgen für eine alternde Gesellschaft nutzbar, relevant und rentabel zu bleiben? Die Antwort darauf fällt differenziert, pragmatisch und nachhaltig aus – und ist zugleich ein starkes Signal an die Anleger, die Politik und die Öffentlichkeit: Altersfreundliches Wohnen ist keine soziale Kür, sondern ein wirtschaftlich sinnvolles, resilientes Geschäftsmodell. Und mehr noch: Es ist ein neuer Standard.

STRATEGISCHER TREIBER: DEMOGRAFISCHER WANDEL

Die Alterung der Gesellschaft ist keine Zukunftsvision, sondern Realität. Die Babyboomer gehen in Rente, die Lebenserwartung steigt und mit ihr die Nachfrage nach Wohnformen, die Selbstständigkeit im Alter ermöglichen. Die Mehrheit der älteren Menschen möchte so lange wie möglich eigenständig wohnen – idealerweise in der eigenen Wohnung, im vertrauten Quartier.

Die Antwort darauf ist das Prinzip «Aging in Place», welches die Fundamenta Group Investment Foundation als zentralen Bestandteil ihrer Beratungsstrategie etabliert hat. Ziel ist es, Immobilienlösungen zu schaffen, die nicht nur sozial erwünscht, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll und nachhaltig sind.

IMMOBILIEN FÜR ALLE GENERATIONEN

Das bedeutet: Die Umsetzung der Aging-Strategie erfordert keine separate Pflegeinfrastruktur und keine institutionellen Wohnformen. Im Rahmen dieser Ausrichtung übernehmen die durch uns betreuten Anlagegefässe keine Betreiberrolle, sondern konzentrieren sich auf ihre Kernkompetenz als dauerhafte Bestandshalterinnen. Im Fokus steht die Integration eines altersfreundlichen Standards sowohl im bestehenden Portfolio als auch bei Neubauten – dezentral, alltagsnah und ohne institutionellen Charakter.

Dieser Ansatz ist sowohl rendite- als auch risikoorientiert. Investitionen in Pflegeheime oder betreutes Wohnen sind mit hohen Einstiegshürden, rechtlichen Abhängigkeiten und oftmals limitierter Flexibilität verbunden. Altersgerechtes Wohnen im frei vermietbaren oder verkaufbaren Wohnsegment hingegen kombiniert gesellschaftlichen Nutzen mit einem langfristig attraktiven Risiko-Rendite-Profil.

MODULARE UND ADAPTIERBARE STRATEGIE

Gemeinsam mit dem Altersspezialisten Casea AG und einem interdisziplinären Team aus Architektur, Asset Management, ESG, Bauplanung und Marktanalyse wurde ein mehrstufiger Entwicklungsprozess aufgesetzt. Dabei stand weniger die Frage im Vordergrund, ob der demografische Wandel berücksichtigt werden muss, sondern wie man ihm sinnvoll, wirtschaftlich und wirkungsvoll begegnet.

Ziel war es, eine altersgerechte Immobilienstrategie zu schaffen, die modular, adaptierbar und kosteneffizient integrierbar ist. Auf dieser Basis wurde ein Kriterien- und Massnahmenkatalog erarbeitet, der bereits in konkreten Projekten getestet und teilweise umgesetzt wurde. Die daraus gewonnenen Kompetenzen und Instrumente werden heute durch das Team der Swiss Prime Site Solutions AG auch auf weitere Immobiliengefässe übertragen.

BARRIEREFREIHEIT UND SOZIALE NUTZBARKEIT

Die wichtigsten Massnahmen der Aging-Strategie betreffen die Zugänglichkeit, Funktionalität und soziale Nutzbarkeit von Gebäuden. Im Zentrum steht dabei die konsequente Umsetzung der Barrierefreiheit gemäss SIA-Norm 500 – etwa durch breite Gänge und Türen, schwellenlose Übergänge sowie elektrische Türen in den Allgemeinbereichen. Auch im Inneren der Wohnungen wird auf altersgerechte Gestaltung geachtet: Haptisch leicht bedienbare Armaturen wie Drehregler statt Touchpads, grosszügige Bewegungsflächen in Küche, Bad und Wohnzimmer sowie Waschtürme in jeder Wohnung erleichtern den Alltag und fördern die Selbstständigkeit.

Darüber hinaus schaffen Begegnungszonen in Eingangsbereichen, Laubengängen oder Waschräumen soziale Kontaktmöglichkeiten, während individuelle Aussenräume wie Balkone oder Terrassen Rückzugsorte bieten. Eine durchdachte Lichtführung und Orientierungshilfen erhöhen die visuelle Sicherheit. Ergänzt wird das Angebot durch praktische Infrastrukturen wie gut erreichbare Recyclingstationen und Ladestationen für E-Mobilität – auch für elektrisch betriebene Rollstühle.

Diese Massnahmen lassen sich, so das klare Resultat der Analyse, mit bestehenden Sanierungsbudgets umsetzen. Viele Anpassungen bedeuten keine Zusatzkosten, sondern sogar Einsparungen im Vergleich zu hochkomplexer Haustechnik. Entscheidend ist, dass die Qualität steigt, ohne dass das Risiko des Investments wächst.

SOZIALE WIRKUNG ALS INVESTITIONSKRITERIUM

Während viele Immobilienstrategien auf Energieeffizienz und CO₂-Reduktion fokussieren, bringt das Projekt «Aging» einen oft vernachlässigten Aspekt der ESG-Kriterien ins Spiel: den sozialen Mehrwert. Altersfreundliche Immobilien ermöglichen ein selbstbestimmtes Leben auch bei körperlichen Einschränkungen und fördern die soziale Teilhabe.

Diese Wirkung ist nicht nur gesellschaftlich wünschenswert, sondern auch investierbar. Sie lässt sich transparent in ESG-Berichterstattungen und Nachhaltigkeitsbewertungen dokumentieren – ein zunehmend relevantes Kriterium bei der Kapitalallokation institutioneller Investoren.

BETRIEBSWIRTSCHAFTLICH KLUGES PORTFOLIO

Die Aging-Strategie stärkt die wirtschaftliche Substanz eines Immobilienportfolios:

- Ältere Mieterinnen und Mieter bleiben länger in ihren Wohnungen
- Geringere Fluktuation senkt die Bewirtschaftungskosten
- Die Nachfrage nach altersfreundlichem Wohnraum steigt überproportional
- Gebäude mit lebenszyklusübergreifender Nutzbarkeit sind widerstandsfähiger gegenüber regulatorischen Eingriffen
- Sozialverträgliche Ausrichtung schafft Glaubwürdigkeit und ESG-Relevanz

Altersgerechtes Wohnen ist damit nicht nur gesellschaftlich geboten, sondern auch betriebswirtschaftlich klug. Gleichzeitig trägt die Strategie einer klaren Marktentwicklung Rechnung – die Nachfrage nach altersfreundlichem Wohnraum nimmt bereits spürbar zu und wird in den kommenden Jahren überproportional steigen.

DIALOG MIT POLITIK UND GEMEINDEN

Die Resonanz auf diese Strategie ist auch ausserhalb des Investmentbereichs positiv. Städte und Gemeinden erkennen den Mehrwert altersfreundlicher Immobilien, die ohne Pflegekomponente auskommen. In Baugesuchen und Förderprogrammen wird altersgerechtes Wohnen zunehmend explizit verlangt – sei es durch Schwellenfreiheit, Nutzungsmix oder Aufenthaltsqualität.

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat bereits früh erkannt, dass nachhaltige Wertschöpfung eine Diversifikation der Wohnformen erfordert. Das Prinzip «Aging in Place» wird als strategisch relevante Chance verstanden und hat einen festen Platz innerhalb der Anlagestrategie eingenommen. Dessen Standards werden bereits heute bei den laufenden wie auch den geplanten Neubauten und Entwicklungsvorhaben, beispielsweise in Sachen Materialisierung, Umgebungsgestaltung oder der Wohntypologie, baulich integriert.

FAZIT: ALTERSFREUNDLICHKEIT IST VORAUSSETZUNG

Das Projekt «Aging» zeigt: Altersgerechtes Wohnen lässt sich in bestehende Portfolios integrieren, ohne Rendite oder Zielgruppen zu gefährden. Im Gegenteil – es erhöht die Qualität, schafft Flexibilität und generiert bleibenden Mehrwert für alle Generationen.

Was für ältere Menschen funktioniert, passt auch für Familien, Menschen mit Handicap oder temporär eingeschränkte Personen. Altersgerechtes Bauen ist damit nicht exklusiv, sondern inklusiv – eine Strategie für die gesamte Gesellschaft.

Für Investoren bietet sich mit «Aging» ein Gleichklang aus gesellschaftlichem Impact, ESG-Kompatibilität, Portfoliostabilität und langfristiger Performance. Wer heute die richtigen Räume schafft, wird morgen nicht nur gefragt sein, sondern gebraucht. Die Fundamenta Group Investment Foundation und ihr Asset Manager setzen damit ein Zeichen für verantwortungsbewusstes Investieren mit Weitblick.



^ Begegnungszonen in Eingangsbereichen, Laubengängen oder, wie in diesem Beispiel in Romanshorn (TG), im gemeinsamen Innenhof schaffen soziale Kontaktmöglichkeiten.



^ Soziale Nutzbarkeit: In der Liegenschaft in Fahrwangen (AG) wurden Gemeinschaftsräumen konzipiert, die zum gemeinsamen Austausch einladen.