

Die Babyboomer kommen ins Seniorenalter

In den nächsten fünf und zwanzig Jahren ist in der Alterspflege mit einem enormen Kostenschub zu rechnen

Der Handlungsbedarf bei der Pflege von Senioren steigt wegen der demografischen Entwicklung. Die Kosten explodieren, Fachkräfte fehlen, und die Finanzierung muss überdacht werden.

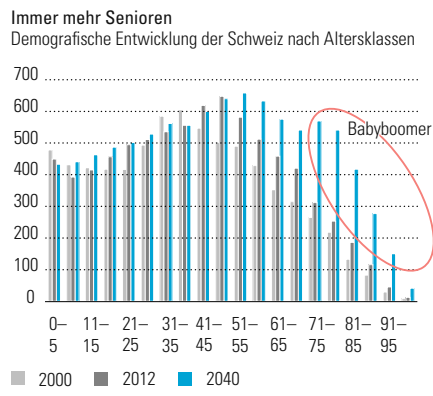
Rico Kutscher

Heute leben in der Schweiz gut 400 000 über 80-Jährige. 2040 dürften es mehr als doppelt so viele sein. Diese Entwicklung wird auch zu einer deutlichen Zunahme an Pflegebedürftigen führen. Selbst wenn davon ausgegangen wird, dass die Menschen «gesund altern», wird dies zu stark steigenden Kosten führen – Kosten, deren Finanzierung gemäss einer neuen Studie der Credit Suisse (CS) zur Zukunft der Alterspflege mit dem heutigen System alles andere als gesichert sind.

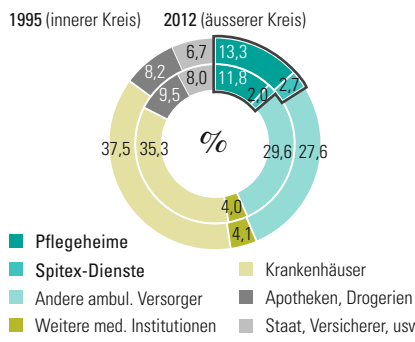
Explosion des Pflegeaufwands

Wie dynamisch sich der Aufwand für die Alterspflege entwickelt, zeigt die Vergangenheit. Während 1995 die Gesundheitsausgaben für Pflegeheime und Spitex-Dienste noch bei rund 5 Mrd. Fr. und einem Anteil von 13% an den Gesamtkosten im Gesundheitswesen lagen, erhöhten sich die Werte 2012 auf rund 11 Mrd. Fr. und 16% (vgl. Grafik). Mit einem jährlichen Plus von 4,6% haben die Kosten für die Alterspflege

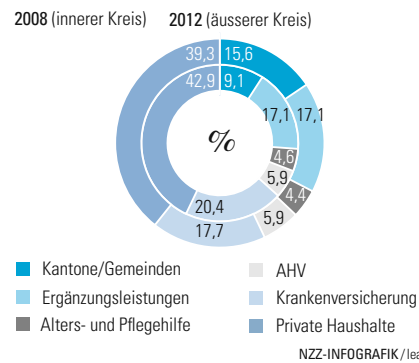
Die fortschreitende Alterung erfordert ein Umdenken in der Pflege



Steigender Anteil an Pflegekosten



Verschiebung der Pflegeheimausgaben



sogar noch die allgemeinen Gesundheitsausgaben (+3,9% pro Jahr) hinter sich gelassen. Die Hauptursache dafür ist die demografische Entwicklung. Einerseits gibt es nämlich immer mehr Senioren, und andererseits erhöht sich die Lebenserwartung kontinuierlich.

Es gibt aber noch weitere Gründe für einen Kostenanstieg in diesem Bereich. Erstens existieren immer bessere (und teurere) medizinische und technische Möglichkeiten bei Altersgebrechen. Zweitens schlagen sich gesellschaftliche Trends wie mehr Single-Haushalte oder weniger Pflege unter Familienmitgliedern beziehungsweise in der Nachbarschaft negativ auf die Ausgaben nieder. Drittens erhöhen sich generell die Ansprüche an die Qualität der Pflege, zum Beispiel bei Demenzerkrankungen.

Der wachsende Pflegebedarf dürfte gemäss den Ökonomen der CS dazu führen, dass der Anteil der Ausgaben für Pflegeheime und ambulante Spitex-Betriebe am Bruttoinlandsprodukt bis 2040 von heute 1,7% auf über 3% zulegt. Je nach Szenario dürften nämlich rund 60% bis 120% mehr Personen als derzeit in Pflegeheimen betreut werden.

Akuter Personalmangel

Doch neben dem Anstieg der Ausgaben gibt es bei der Alterspflege noch zwei weitere grosse Herausforderungen zu meistern. Das erste Problem ist der Fachkräftemangel im Pflegebereich. Die Zahl der Beschäftigten stieg in diesem sehr personalintensiven Sektor in

den vergangenen Jahren deutlich mehr als in den meisten Wirtschaftszweigen der Schweiz. Die CS-Experten rechnen damit, dass der Zusatzbedarf an Arbeitskräften bis 2040 allein in Pflegeheimen – was lediglich eine Wohnform im Alter darstellt – zwischen 48 000 und 71 000 Vollzeitstellen liegt. Dies entspricht praktisch einer Verdoppelung gegenüber dem heutigen Niveau.

Wie dieser Bedarf angesichts der stagnierenden Erwerbsbevölkerung gedeckt werden kann, ist laut der Studie eine offene Frage. Besonders kritisch ist laut den Bankökonominnen in diesem Zusammenhang auch die Annahme der Masseneinwanderungsinitiative, da seit 2006 mehr als 40% der neuen Pflegestellen von Personal mit ausländischem Pflegediplom besetzt wurden. Die zwei-

te grosse Herausforderung ist die Finanzierung der Alterspflege. Die Kosten teilen sich derzeit die obligatorische Grundversicherung, die Senioren sowie die öffentliche Hand. Rund 50% aller Pflegefälle sind laut den Autoren der Studie derzeit aber schon auf Ergänzungsleistungen angewiesen. Mit der 2011 in Kraft getretenen Neuordnung der Pflegefinanzierung hat zwar eine Entlastung der pflegebedürftigen Personen sowie der Krankenkassen stattgefunden; dafür ist die Kostenlast der Kantone und Gemeinden markant gestiegen (vgl. Grafik).

Unterschiedliche Interessen

Alle Beteiligten versuchen, ihren Kostenanteil zu reduzieren, was in diesem Beziehungsgeflecht ein komplexer Prozess ist. So setzen beispielsweise viele Kantone finanzielle Anreize, falls sich Betroffene in den eigenen vier Wänden versorgen lassen, weil die Kantone dann Geld sparen – unabhängig davon, ob dies im Einzelfall die optimale Variante ist. Umgekehrt fallen in den Pflegeheimen laut der CS bis zu 50% der Pflegekosten in den drei bis sechs tiefsten Pflegestufen an, von denen mindestens ein Teil aus volkswirtschaftlicher Sicht wohl effizienter von ambulanten Spitex-Betrieben erbracht werden könnte.

Was bis heute fehlt, ist ein Gesamtkonzept, bei dem alle Beteiligten an einem Strick ziehen. Angesichts der Kostenexplosion in der Alterspflege ist ein solches aber dringend notwendig.

Altersimmobilien als neuer Wachstumsmarkt

Investitionsoffensive bei Pflegeheimen – Trend zu günstigeren Angeboten

Seniorenrechtliche Wohnungen, die mehr bieten als nur Barrierefreiheit, werden unter Schweizer Investoren langsam ein Thema. Am meisten Geld fließt derzeit in Pflegeimmobilien.

Andrea Martel

Dass die Zahl der Senioren und damit auch der pflegebedürftigen Menschen in der Schweiz in den nächsten Jahren rasant zunehmen wird, ist auch der Immobilienbranche nicht verborgen geblieben. Trotzdem tun sich viele Investoren noch schwer damit, sich strategisch auf die Alterung der Gesellschaft auszurichten. Laut Fredy Hasenmaile vom Immobilienresearch der Credit Suisse (CS) hat dies damit zu tun, dass nach wie vor Unsicherheit darüber herrscht, welches in Zukunft die gefragten Wohnformen im Alter genau sein werden. Immobilien sind teuer und langlebig, und entsprechend gross ist die Angst, aufs falsche Pferd zu setzen. Viele versuchen deshalb, möglichst «normal» zu bauen und beschränken sich auf risikolose Anpassungen wie Barrierefreiheit.

Den Mittelstand im Visier

Trotz dieser generellen Zurückhaltung gibt es jedoch durchaus Segmente, die Investoren im grossen Stil anlocken. Das wichtigste Beispiel sind Pflegeimmobilien. Laut einer am Dienstag veröffentlichten CS-Studie hat sich der Betrag, der jährlich in Pflegeheime investiert wird, in den vergangenen Jahren gegenüber der Jahrtausendwende verdreifacht (vgl. Grafik). Voll auf diese Karte setzt beispielsweise Swiss Prime Site (SPS). Die grösste Schweizer Immobiliengesellschaft, deren Portfolio von rund 10 Mrd. Fr. vorwiegend Geschäftsliegenschaften umfasst, hat Mitte 2013 für knapp 500 Mio. Fr. die Tertianum-Gruppe übernommen, eine der grössten privaten Anbieterinnen von Altersresidenzen, und baut diesen Bereich seither mit hohem Tempo aus. 24 neue Projekte wurden laut SPS-Chef Markus Graf in den letzten knapp zwei Jahren lanciert, immer im Bereich betreutes Wohnen

plus Pflege. Aber auch die Konkurrenz ist sehr aktiv: Senecita beispielsweise, die mit 19 Residenzen ebenfalls zu den grössten Anbietern gehört, hat allein im Jahr 2014 fünf neue Häuser eröffnet.

Dass Pflegeimmobilien in letzter Zeit hoch im Kurs stehen, hat verschiedene Gründe. Zum einen wachsen auch im Immobilienbereich die Bäume nicht mehr überall in den Himmel: Bei Büroimmobilien übersteigt das Angebot mittlerweile die Nachfrage, und auch Mietwohnungen werfen im derzeitigen niedrigen Zinsumfeld nicht mehr viel ab. Die Senioren sind damit einer der letzten Wachstumsmärkte. Die demografische Alterung und vor allem der bevorstehende Eintritt der Babyboom-Generation ins Rentenalter garantieren eine über Jahre steigende Nachfrage. Diese wird zudem gestützt durch die Umwälzungen im Gesundheitswesen. Mit der national einheitlichen Einführung von Fallpauschalen in der Spitalfinanzierung sind die Akutspitäler finanziell daran interessiert, die Patienten weniger lange bei sich zu behalten und früher ins Pflegeheim einzuweisen.

Die CS rechnet damit, dass bis 2040 schweizweit trotz zunehmender Bedeutung der Spitex mehr als 53 000 zusätzliche Pflegebetten benötigt werden, was einem Investitionsvolumen von 20 Mrd. Fr. entspricht. Auch das neue Pflegefinanzierungsgesetz, das seit Anfang 2011 in Kraft ist, dürfte dazu beigetragen haben, den Markt für private Anbieter attraktiver zu machen. Vor allem weil einige Kantone von der Objekt- zur Subjektfinanzierung übergingen, also von der Subvention des Baus von Pflegeheimen zur Unterstützung der Patienten, hat sich der unternehmerische Spielraum für private Anbieter erhöht.

SPS baut explizit nur Einrichtungen, die auch Pflegebetten umfassen. Dies aber nicht, weil der Pflegebereich besonders lukrativ wäre. Im Gegenteil: Die Pflegeleistungen werden zu einem Normkostensatz vergütet, der Gewinne praktisch verunmöglicht. Eine Rendite lässt sich nur im Wohnteil mit Betreuung und Pension erwirtschaften. Aber nur dank den Pflegebetten sind die Wohnungen für die anvisierte Zielgruppe überhaupt attraktiv, wie Luca Stäger, CEO der Tertianum-Gruppe, erklärt. Eben-

falls klar ist für Stäger, dass das grosse Wachstumspotenzial bei den Seniorenheimen nicht im High-End-Bereich liegt, in dem die Tertianum-Residenzen positioniert sind. Gefragt sind vor allem erschwingliche Wohnungen, die sich auch der Mittelstand leisten kann. Die grosse Investitionsoffensive (500 bis 800 Mio. Fr. in den nächsten fünf bis sechs Jahren) betrifft denn auch nicht Tertianum-Residenzen, sondern günstigere Seniorenzentren, die unter der neu lancierten Marke Vitadomo geführt werden. Während ein Monat im Tertianum

rasch einmal 10 000 Fr. verschlingen kann (es gibt aber auch Apartments für unter 4000 Fr.), ist eine Alterswohnung im vor kurzem eröffneten Vitadomo-Seniorenzentrum in Opfikon bereits für 1500 Fr. im Monat zu haben. Der Preis setzt sich zusammen aus einem Mietpreis mit Nebenkosten plus einer Pauschale von 350 Fr. für einen 24-Stunden-Notruf bzw. -Bereitschaftsdienst sowie die Bereitstellung der ganzen Infrastruktur, die neben einem betreuten Eingang auch ein Bistro umfasst. Weitere Angebote, wie Wohnungsreinigung, Gymnas-

tik oder die Versorgung durch die hausinterne Spitex, sind abrufbar und werden separat berechnet.

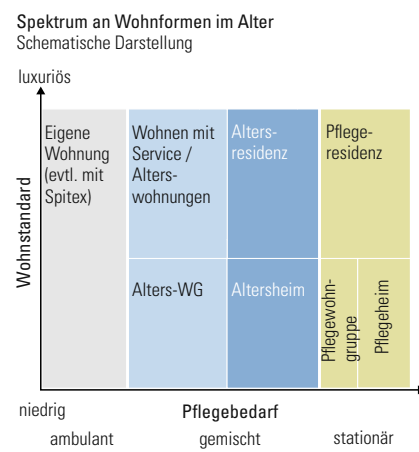
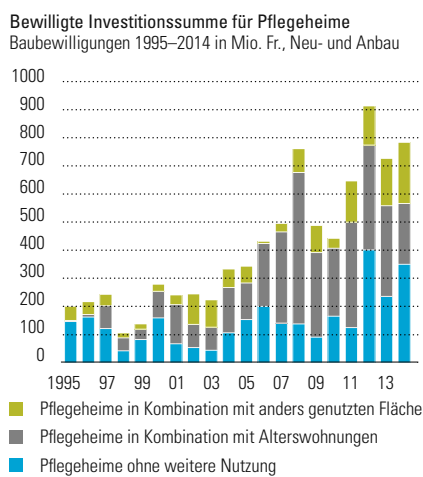
Der Nachbar als Dienstleister

Einen anderen Ansatz verfolgt die Solothurner Firma Bonainvest. Das seit fünf Jahren auf dem Markt aktive Unternehmen investiert in altersgerechte Wohnungen, in denen Menschen möglichst lange autonom leben können. Erreicht wird diese Autonomie durch eine gute Lage in der Nähe von Ortskernen, öffentlichen Verkehrsmitteln und gastronomischen Angeboten, eine hinderisfreie Bauweise, eine eigene, rund um die Uhr erreichbare Notrufzentrale sowie abrufbare Dienstleistungen inklusive Concierges, die persönlich vorbeischaun. Ein Service-Portal vernetzt die Bewohner zudem untereinander und vereinfacht soziale Kontakte nach dem Motto: Der beste Dienstleister ist der Nachbar, der sich einfach oft nicht traut, Kontakt aufzunehmen.

Das Konzept von Bonainvest ist laut Gründer Ivo Bracher darauf ausgerichtet, erschwinglich zu bleiben. Der höhere Qualitätsstandard der Wohnungen, der auch eine intelligente Vernetzung umfasst, mache diese vielleicht 50 Fr. im Monat teurer. Hinzu kommen 40 Fr. pro Monat für einen Anschluss an das eigene Sicherheitssystem, der allerdings freiwillig ist. Die von Bonainvest kreierten Sicherheits- und Dienstleistungsangebote können auch Dritte abonnieren – schliesslich spielen bei den Kosten dieser Dienste die Skaleneffekte eine grosse Rolle.

Die Liegenschaften von Bonainvest sind nicht ausschliesslich für Senioren gedacht. Während für die Älteren die Pflegeangebote wichtig sind, gefällt den Jüngeren das Wohnen mit Service. Laut Bracher liegt das Durchschnittsalter in einer typischen Siedlung bei 51 Jahren. Diese Durchmischung sei gewollt und einer der Aspekte, den ältere Leute schätzten. Bei Überbauungen, die direkt neben Pflegeheimen liegen, sind die Senioren dann allerdings doch eher unter sich: Der Altersdurchschnitt liegt dort bei 75 Jahren. Dies ist aber immer noch weniger als bei Vitadomo, wo das Eintrittsalter bei gut 85 Jahren liegt.

Rasch wachsender Markt für Alters- und Pflegeimmobilien



Wo derzeit neue Pflegeheime entstehen

Bewilligte Objekte nach Nutzung und Investitionssumme, Januar 2012 bis Februar 2015

