

WIR WOLLEN GLÜCKLICH ALT WERDEN

DIE PROFOND ANLAGESTIFTUNG IST INVESTORIN GLEICH DREIER
NEUER BELANO ZUHAUSE BETRIEBE. WAS AM BELANO
ZUHAUSE WOHNKONZEPT ÜBERZEUGT UND WARUM ES DIE ZUKUNFT
DES WOHNENS IM ALTER VERKÖRPERT, ERKLÄRT GESCHÄFTS-
FÜHRER ALEX SCHÄRER.

HERR SCHÄRER, WARUM HAT SICH DIE PROFOND ANLAGESTIFTUNG DAFÜR ENTSCHIEDEN, IN DREI BELANO ZUHAUSE ZU INVESTIEREN?

Der Markt im Bereich Alterswohnen gilt schon länger als zukunftssträchtig, hat in den letzten Jahren stark zugenommen und wird noch weiter wachsen. Belano Zuhause bietet in diesem Markt ein klares Konzept mit vielen wichtigen Merkmalen. Es ist flexibel, keine explizite Pflege- oder Gesundheitseinrichtung, bietet Bewohnenden unzählige Vorteile und wird von der älteren Generation sehr gesucht. Diese Ausrichtung passt genau in unsere Wohnanteil-Investition. Und: Falls die Liegenschaften einmal nicht mehr auf das Wohnen im Alter ausgerichtet sein sollten, sind es ganz normale, reine Wohnimmobilien, die keinen spezifischen Pflegeaufbau aufweisen und sich bereits in der richtigen Bauzone befinden.

INWIEFERN ENTSPRECHEN DIE INVESTITIONEN IHREM AUFTRAG?

Wir gehören der Profond Vorsorgeeinrichtung. Unser Auftrag ist die Erfüllung der Leistungen, die im Alter erwartet werden. Wir investieren rund 50 Prozent in Aktien. Da der Aktienmarkt eine gewisse Volatilität mit sich bringt, ist es umso wichtiger, dass der Immobilienanteil Konstanz aufweist. Darum investieren wir hauptsächlich in Core-Immobilien. Sie

bergen überschaubare Risiken und erbringen dank gesicherter Mietströme stetige Zahlungsflüsse und somit eine Cashflow-Sicherheit.

WARUM WURDEN DIE STANDORTE UNTERENGSTRINGEN, WOHLN UND UZWIL GEWÄHLT?

Die drei Standorte erfüllen unsere Lagekriterien. Es sind Märkte, die ein geringes Leerstandrisiko bergen und sowohl eine ideale Makro- wie Mikrolage aufweisen. Renditeerwartung wie Renditerisiko stimmen. Man sagt: Es gibt keine schlechten Immobilien, nur zu hohe Preise. Wir investieren vorzugsweise in eine perfekte Mikrolage in einer Gemeinde. Die Gemeinde sollte möglichst 10'000 oder mehr Einwohnende haben, da nur dann auch die nötige Infrastruktur vorhanden ist.

WELCHE ROLLE SPIELT NACHHALTIGKEIT?

Wir haben jede Immobilie in unserem Portfolio nach ESG-Kriterien (E = Environment, S = Social, G = Governance) beurteilen lassen. Es ist also nicht nur die ökologische Nachhaltigkeit relevant, sondern auch die soziale – hier ideal abgedeckt durch das Belano Zuhause Konzept selbst – und die des Unternehmens, welches Eigentümerin der Immobilie ist. Weiter haben wir den CO₂-Fussabdruck mit Absenkpfad zu jeder Liegenschaft erstellt. Bei allen drei Belano Zuhause Immobilien

besteht der Vorteil, dass es Neubauten sind und diese darum sämtliche Neubauvorschriften berücksichtigen sowie erfüllen. Themen wie Photovoltaik, Elektroladestationen oder Minergie-Standard werden geprüft. Die Investitionen müssen aber der Nachfrage entsprechen und sich rechnen, denn auch die ökonomische Nachhaltigkeit muss stimmen.

WAS MACHT DAS KONZEPT BELANO ZUHAUSE ATTRAKTIV?

Inhalt und Umsetzung überzeugen. Das Konzept füllt eine Lücke im Angebot. Es ist keine «Alterssiedlung» mit Spitalgeschmack und Pflegegroove, sondern spricht sämtliche Generationen an. Das Team von Belano Zuhause hat viel Erfahrung gesammelt. Man weiss, was das Zielpublikum braucht. Mit dem Farbkonzept, der zielgruppengerechten Materialisierung, der Hindernisfreiheit, der Signalistik, der Rezeption oder den Gemeinschaftsräumen wird das Zielpublikum mit besonderen Vorteilen sehr spezifisch angesprochen.



Das Belano Zuhause in Wohlen eröffnet im Frühjahr 2023.

WARUM IST DAS KONZEPT NÖTIG?

Menschen wohnen je länger, je mehr allein, in den Städten sind es bereits über 50 Prozent. Es entstehen neue Ideen, die aktives Zusammentreffen und Austausch begünstigen. Ich weiss beispielsweise von einem Konzept, bei welchem die Waschküche ins Erdgeschoss verlegt und eine Bar integriert wurde, an welcher während des Wartens auf die Wäsche neue Bekanntschaften geknüpft werden können. In den Belano Zuhause Betrieben werden soziale Aspekte wie das Zusammenleben gefördert und mit den Gemeinschaftsräumen Begegnungsmöglichkeiten geschaffen. Dabei kann man jederzeit selbst entscheiden, was man möchte. Wenn man in der Wohnung ist,

ist man individuell. Wenn man Gesellschaft will, hat man im eigenen Haus Begegnungszonen. Ich bin überzeugt, dass der Markt genug gross ist für Leute, die genau das suchen und aktive Förderung von sozialen Kontakten wünschen. Für diese Leute gibt es aber noch zu wenig Angebote.

WIE BEURTEILEN SIE DAS POTENZIAL DES GENERATIONENWOHNENS?

Der Ansatz ist sehr gut, er hat sich in den Mehrgenerationenhäusern schon früher bewährt. Die Durchmischung von Generationen ist sehr befruchtend und wird von Bewohnenden gesucht. Ich glaube nicht, dass es Leute gibt, die explizit nur mit älteren Leuten zusammenwohnen wollen. Auch Jüngere können gewisse angebotene Dienstleistungen nutzen. Entscheidend wird für sie aber vor allem die vorzügliche Mikrolage sein.

WIE WIRD SICH DAS WOHNEN IM ALTER ENTWICKELN?

Ich glaube nicht, dass Alters- und Pflegeeinrichtungen die Lösung sind, denn wir wollen nicht alt sein. Oder als alt abgestempelt werden. Wir wollen nicht dort wohnen, wo alles auf die negativen Aspekte des Alterns ausgerichtet ist. Wir wollen möglichst glücklich alt werden. Belano Zuhause kann dies unterstützen. Alles, was das Konzept bietet, wird irgendwann vielleicht wichtig. Man ist froh, wenn der Zug nahe ist, wenn man nicht mehr Auto fahren kann. Man ist froh, wenn die Wohnung hindernisfrei ist, wenn die Beweglichkeit nachlässt. Man ist froh, wenn die Küche einfach bedienbar ist, wenn man sich nicht mehr gut bücken kann. Die Unterstützung soll sanft und eher passiv sein. Sie soll viele Vorteile bieten, sodass man so spät wie möglich in eine Pflegeeinrichtung wechseln muss. Mehr braucht es nicht. Man darf nicht überinstrumentalisieren. Die eigene Freiheit muss bestehen bleiben.



ALEX SCHÄRER
GESCHÄFTSFÜHRER
PROFOND ANLAGESTIFTUNG

Alex Schärer engagiert sich seit 2016 für die sinnvolle Anlage der Stiftungsgelder im Immobilienbereich. Als Real-Estate-Ökonom FH und Bauingenieur ETH hat Alex Schärer zum Ziel, das Kapital stets nachhaltig und qualifiziert zu investieren.