

Wohnen im Alter

Learnings aus der Arbeit mit Gemeinden – Herausforderungen und Lösungsansätze für Planung, Bau und Betrieb

Alters- und Pflegeheime sind herausgefordert

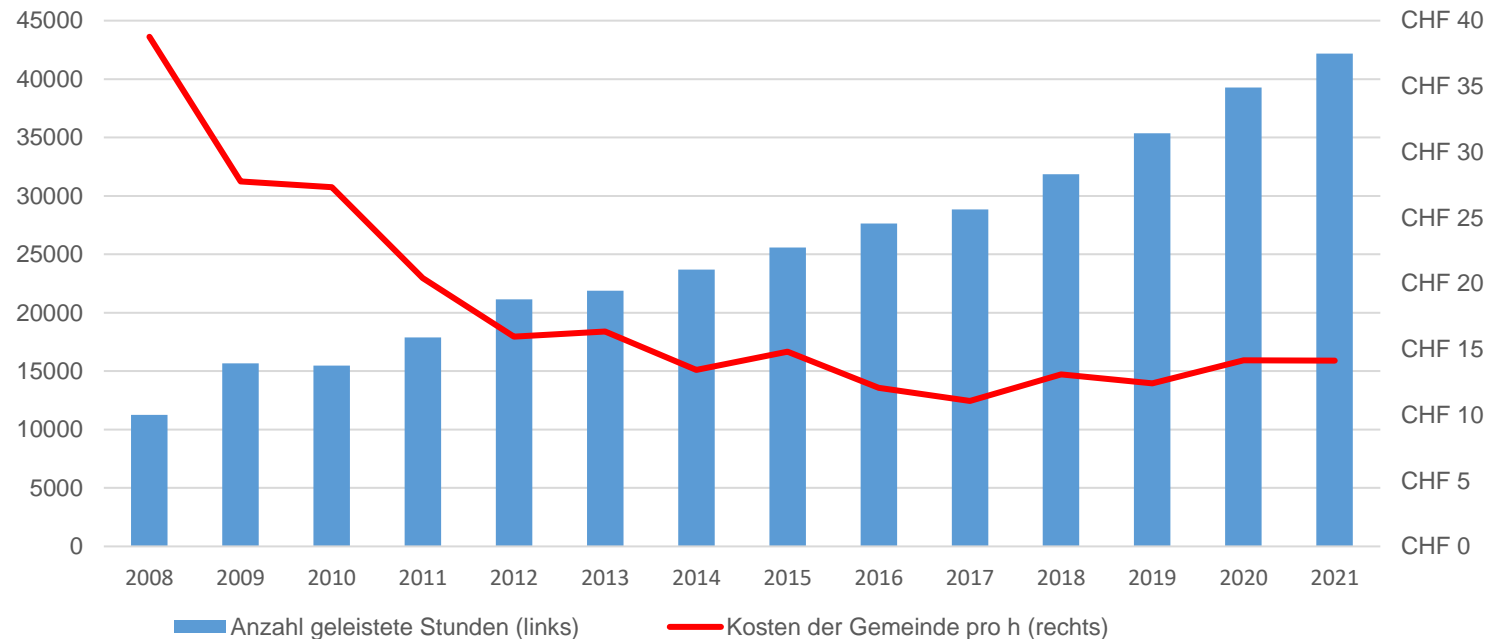


«Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer ist bei uns auf unter 1 Jahr gesunken.»

«Wir schreiben Stellen teils mehrfach aus.»

Sascha Gelbhaus,
Geschäftsführer Läbesgarte Biberist

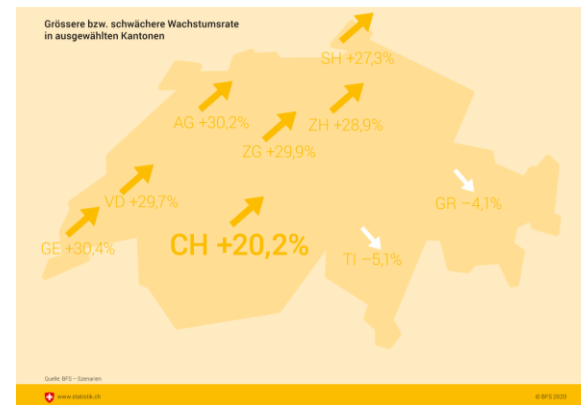
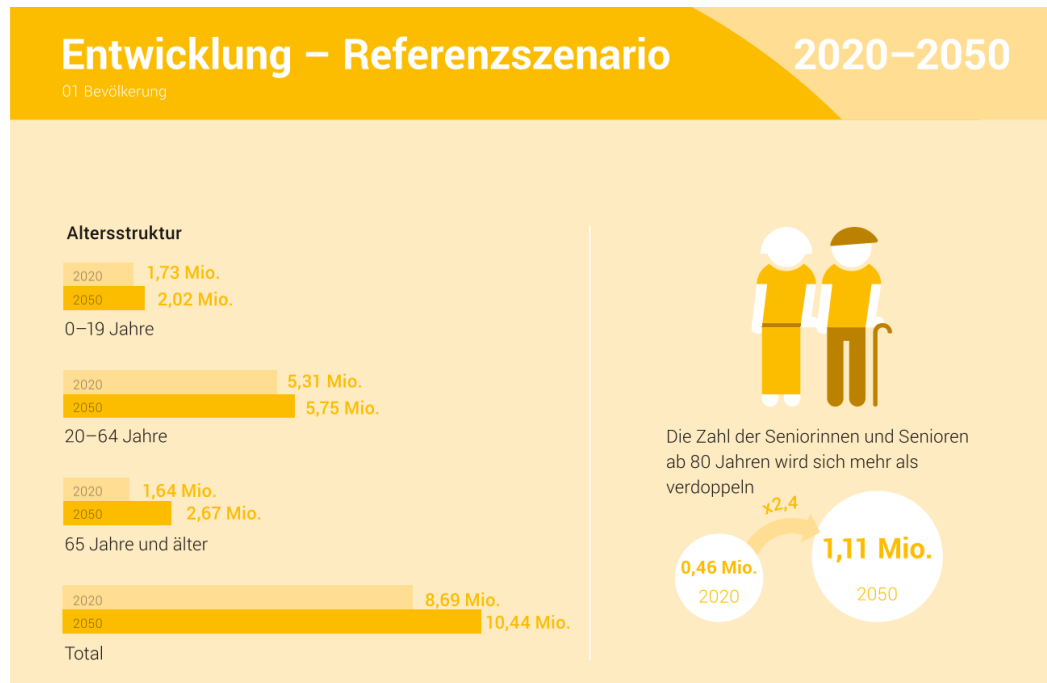
Biberist: Entwicklung Spitex-Stunden und Beiträge der Gemeinde



läbesgarte, 2022

In dieser Grafik werden die Beiträge der Gemeinde für das Total der verrechenbaren und nicht verrechenbaren Stunden angegeben.

1 Million mehr über 65-Jährige bis 2050



Demografie und Megatrends

Individualisierung



Services, so individuell wie jede und jeder von uns, sind gefragt – denn je. In Städten sind bereits mehr als die Hälfte Single-Haushalte – besonders auch im Alter. Sicherheit und Komfort, aber auch smarte Lösungen gewinnen an Bedeutung für alle Altersgruppen.

Digitalisierung



Die Digitalisierung schreitet voran – alles und jeder wird vernetzt. Die Immobilienwirtschaft holt auf – sei dies im Bereich der Ausstattung mit Smart-Home-Technologie, aber auch bei den Prozessen im Umgang mit dem Mieter und bei der Immobilienverwaltung.

Neo-Ökologie



Nachhaltigkeit beim Bau, aber auch im Betrieb. Der Baustandard von bonacasa gibt Handlungsempfehlungen für Nachhaltigkeit – die Produkte der Partner im Ökosystem ergänzen den Anspruch, ökologisch führende Lösungen zu ermöglichen.

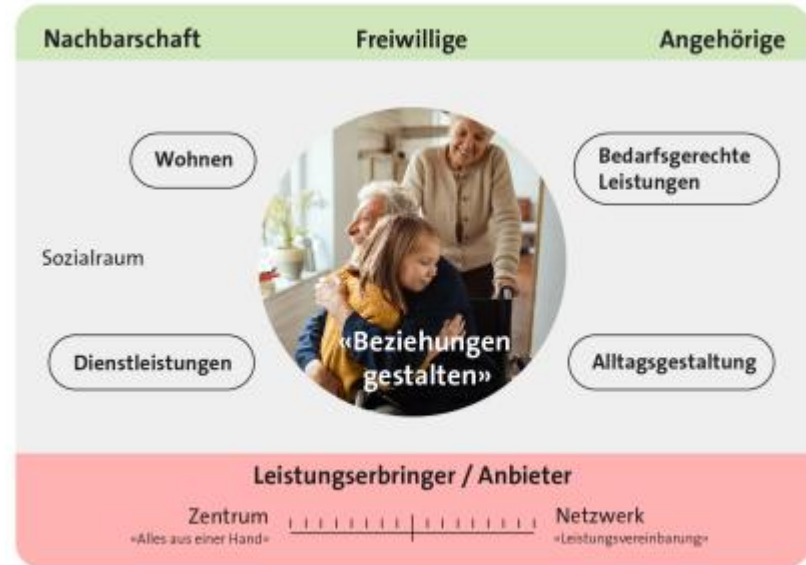
Mobilität



Die Mobilität verändert die Anforderungen an die Infrastruktur eines Gebäudes, aber erfordert auch das Umdenken im Bereich der Mobilitätslösungen. Wir integrieren Konzepte von Partnern, damit wir heutige Mobilitätsansprüche meistern können.

Wohnen der Zukunft

- In den eigenen vier Wänden
- Wohn- und Pflegemodell von CURAVIVA:
«Beziehungen gestalten»
- Smart Home: Vernetztes Wohnen mit Dienstleistungen und Sicherheit
- Doch was braucht wer genau?
Needs sind sehr heterogen



Das Service-Wohnen-Modell von bonacasa

B2B-Kunden,
für die bonacasa
Service-Wohnen
umsetzt



B2C-Kunden
in den Beständen
der B2B-Kunden
(B2B2C)



Concierge von
bonacasa
nach Bedarf vor Ort



(Optional) Standards und Smart Living Solutions für B2B

Standards von bonacasa

- Baustandard
- Sicherheitsstandard
- Vernetzungsstandard
- Dienstleistungsstandard



Produkte und Lösungen der Partner

- z.B. Schlüsseltresor
- z.B. digitale Paketanlage
- z.B. Smart-Home-Integration
- z.B. Evaluation von Drittlösungen



Kundenschnittstellen

App



Service-
Zentrale



Optional: 24/7-
Notrufzentrale



Service-Plattform

Organisation und Abwicklung von Informationen
und Living Services, Problemlösung für den
Kunden

Logistik- und Abwicklungstool



CRM und ERP, Objekt-
und Bewohnerdaten

Leistungen für B2C

Living Services von bonacasa (Komfort)

- Wohnungsreinigung
- Ferienabwesenheitsservice
- Diverse weitere Services



Informationen und Content

- Informationen von bonacasa,
der Verwaltung und
des Eigentümers
- Lokaler Content, z.B. von
der Gemeinde
- Bedienungsanleitungen für
die Geräte der Wohnungen
- Fahrplan, Wetterbericht
- Schadenformular
- Kontaktdaten
- Diverse Weitere

24/7-Notrufangebot von bonacasa (Sicherheit)

- Zugang Service-Zentrale
- Erfassung der Ersthelfer
- Vermietung/Verkauf
Notrufgeräte



Services und Lösungen von Drittanbietern

- Umzugsservices
- Kleider-/Wäscheservice
- Mobilitätsservices
- Mahlzeitendienste
- Ambulante Pflege
- Diverse weitere Services
von Dritten können
eingebunden werden

Smarte Lösungen sind vernetzt

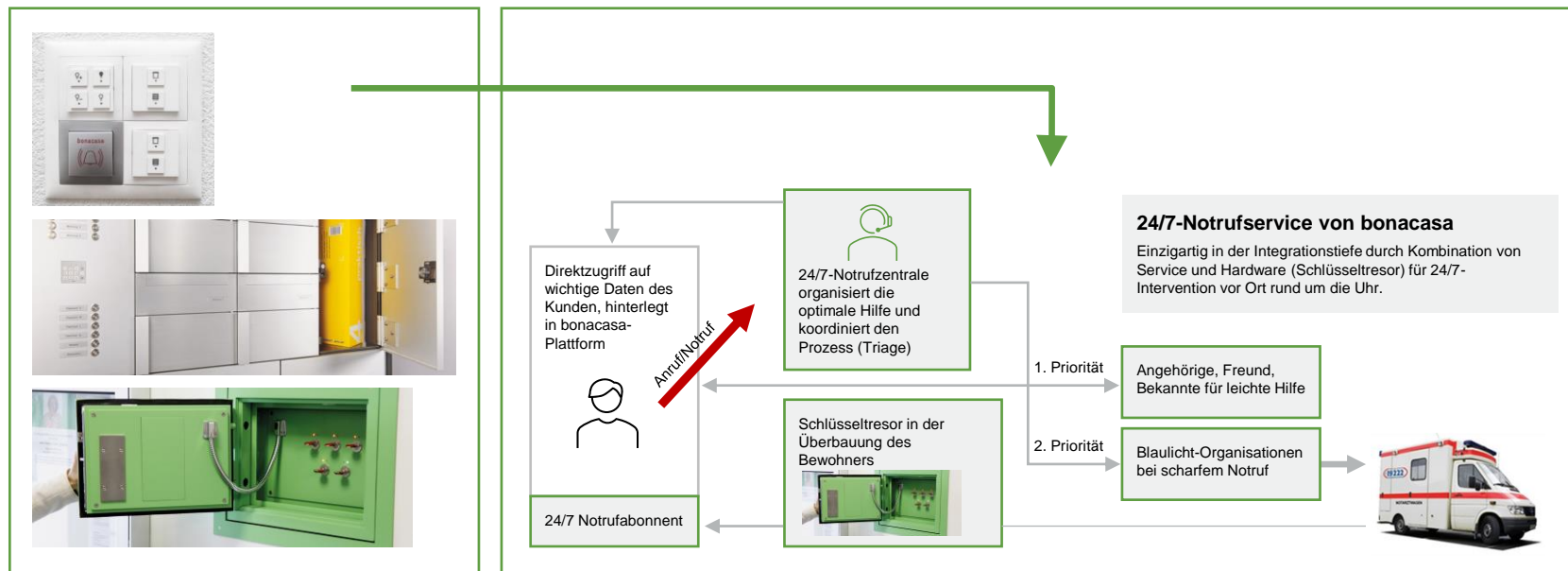


+



Smarte Lösungen haben durchdachte Prozesse, ...

... denn die Prozesse sind wichtiger als die Technologie (Hardware)



Übersicht bonacasa-Standards

Dienstleistungsstandard

Concierge-Service, Wohnungs- und Fensterreinigung, Wäscheservice, Ferienabwesenheitsservice, Mobilitätsdienste und viele mehr decken die Komfortunterstützung und die Dienstleistungsbedürfnisse unserer B2C-Kunden.

Küchenstandard*

Generationentaugliche Küche, die durch smarte Produkte in Bezug auf Ergonomie und Design höchsten Ansprüchen genügt und ein Wohlfühlklima vermittelt.

Sicherheitsstandard

24/7-Notrufservice mit überlegenem Prozess und 24/7-Interventionsmöglichkeit dank Schlüsseltresor.

Gebäudehüllenstandard*

Eine nachhaltige Gebäudehülle leistet einen entscheidenden Beitrag zu einem ökologisch nachhaltigen Immobilienportfolio.

Badstandard

Generationentaugliches Bad mit attraktivem Design sowie weniger Aufwände und Kosten durch vereinfachte Koordination und erhöhter Planungssicherheit.

Vernetzungsstandard

Förderung und Moderation der sozialen Vernetzung. Einsatz von Smart-Home-Technologie und Ausstattungselementen für mehr Komfort und Sicherheit.

Energiemanagement-Standard**

Baustandard

Schwellenfreie, bewohnerorientierte Architektur sowie Baudetails in über 200 Punkten für nachhaltiges und bewohnerorientiertes Bauen.

Konnektivitätsstandard*

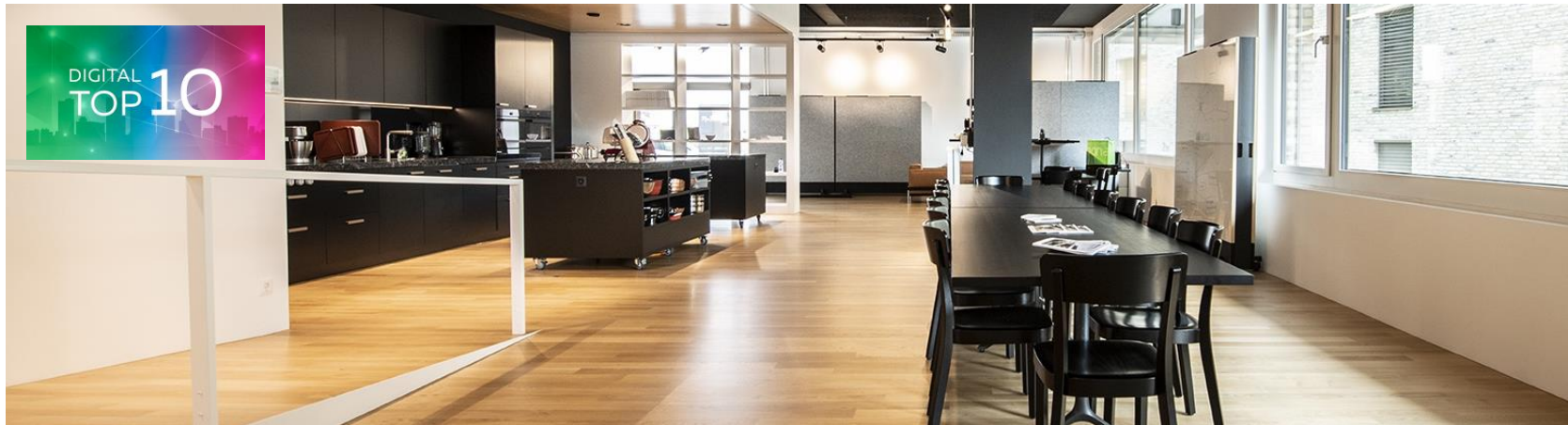
Vernetzung der Immobilie. Die einzelnen Gewerke werden mit einem technischen Internet vernetzt und Daten der einzelnen Gewerke werden nutzbar gemacht.

* in Bearbeitung

** geplant

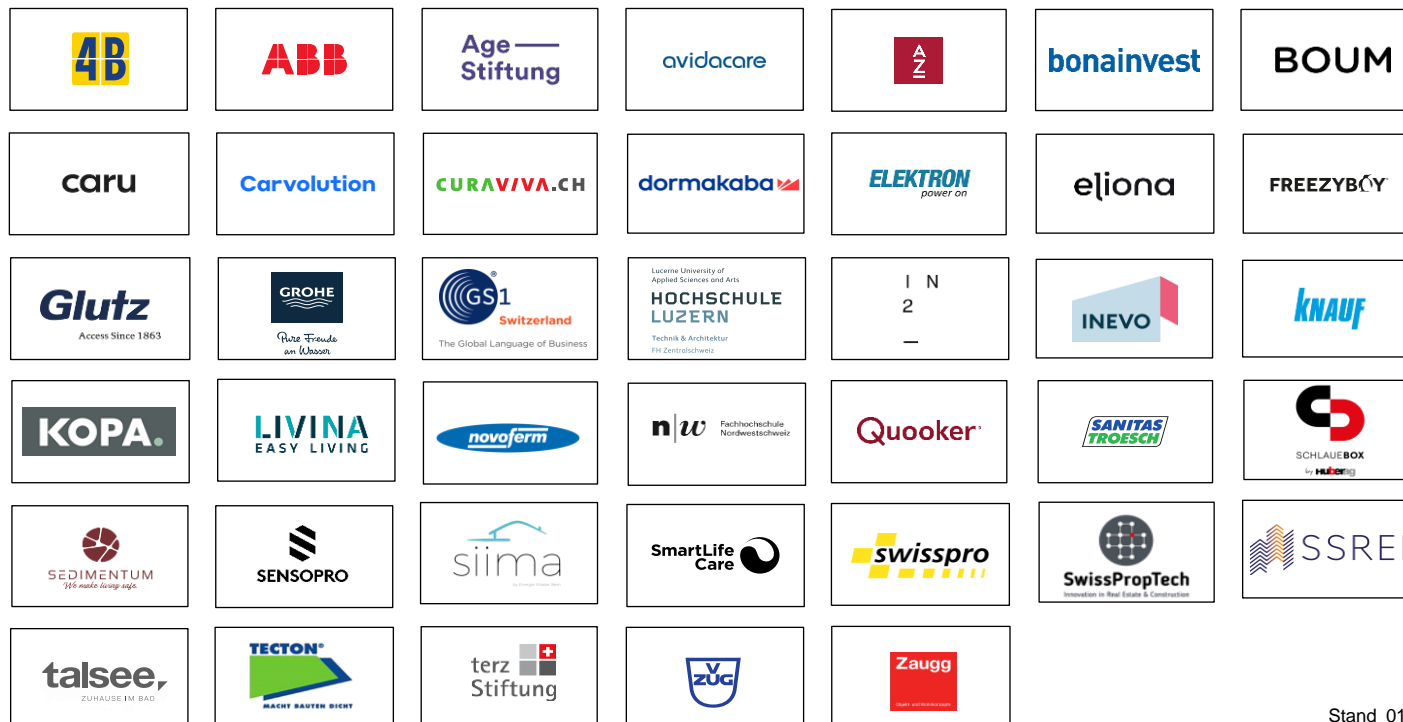
Führende Plattform für Smart Living

Das Smart Living Loft mit drei vernetzten Musterwohnungen macht die Standards und Konzepte erlebbar



Ökosystem von bonacasa mit 32 Partnern für Smart Living. Entwicklung von Smart Living Solutions und Standards für B2B-Kunden. Building Technologies. Mit diesen Partnern wurde integriert, verbessert, neu entwickelt, getestet und dann ausgebaut. Das Smart Living Loft ist die integrale Event-, Test- und Akquiseplattform für alle beteiligten Partner.

Smart Living Loft Partner



Stand 01.09.2022

bonacasa für generationendurchmischtes Wohnen



RESIDENZ47 wohnen am Wasser

Was für ein prächtiges Gebäude mit beeindruckenden Perspektiven! Ein Ort höchster Lebensqualität in einer gesundheitsfördernden, geschichtsträchtigen Umgebung!



24/7-Notruf



Concierge



Living Services



Service-Zentrale



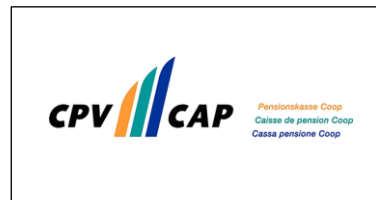
Vermarktung



bonacasa-App

Etablierte Kunden und Investoren setzen auf uns

B2B-Kunden (Auszug): Immobilienunternehmen und Portfolioeigentümer lassen das Service-Wohnen von bonacasa umsetzen – unter der Marke bonacasa oder als White-Label-Angebot unter eigener Marke für junge und für ältere Mieterinnen und Mieter – für Premium- und/oder kostengünstiges Wohnen.



Egerkingen: Umfassendes Pflege- und Wohnangebot

Sunnepark: Ersatzneubau Alters- und Pflegeheim und Neubau Wohnungen



Egerkingen: Umfassendes Pflege- und Wohnangebot

Sunnepark: Ersatzneubau Alters- und Pflegeheim und Neubau Wohnungen

- Situationsanalyse für Genossenschaft für Altersbetreuung und Pflege Gäu (GAG)
- Organisation und Durchführung eines Architekturwettbewerbs
- Finanzierung und Erstellung eines Pflegeheim-Neubaus mit 72 Pflegebetten
- Direkt daneben 72 generationengerechte Wohnungen, die vom Heim profitieren
- Restaurant, Gruppenarztpraxis und Physiotherapie



«bonainvest hat nicht nur ein Heim gebaut, sondern die Gemeinde mit ihrer Beratung zur angestrebten Sanierung des Heims überzeugt, wovon heute nicht nur das Heim und die Wohnungen daneben, sondern auch Gewerbler profitieren.»

Johanna Bartholdi, Kantonsrätin Solothurn und Gemeindepräsidentin Egerkingen

Oensingen: Grundlage für die bonacasa-Weiterentwicklung

Roggenpark: Neubau Alterszentrum und bonacasa-Wohnungen



Oensingen: Grundlage für die bonacasa-Weiterentwicklung

Roggenpark: Neubau Alterszentrum und bonacasa-Wohnungen

- Zentrumsplanung in Oensingen
- Organisation und Durchführung eines Architekturwettbewerbs
- 46 Pflegebetten und öffentliche Cafeteria, 48 bonacasa-Wohnungen
- Smart Living Loft mit 2 bonacasa-Musterwohnungen



«bonainvest hat in einer eigentumsrechtlich schwierigen und ortsplanerisch komplexen Ausgangslage eine effiziente Umsetzung des Wettbewerbsresultats herbeigeführt und die Zentrumsplanung zu einem beispielhaft modernen Resultat gebracht.»

Werner Hunziker, ehemaliger Gemeinde- und GAG-Vizepräsident Oensingen

Rohrbach: Abgestimmt auf lokale Bedürfnisse

Sunnehof: Neubau Alterszentrum und generationengerechte Wohnungen



Rohrbach: Abgestimmt auf lokale Bedürfnisse

Sunnehof: Neubau Alterszentrum und generationengerechte Wohnungen

- Neubau des Seniorenzentrums mit einem Pflegeheim nach den Bedürfnissen der Gemeinde
- Volle Bettenauslastung seit Eröffnung
- Ergänzung mit generationengerechten Wohnungen nach bonacasa-Konzept
- Vollvermietung der Wohnungen seit Fertigstellung



«bonainvest hat uns mit ihrem grossen Know-how geholfen, nach der strategischen Konzipierung des Sunnehofs ein Ergebnis zu realisieren, von dem wir zuvor nur geträumt hatten.»

Elisabeth Spichiger, Gemeindepäsidentin Rohrbach

Langnau a. A.: 2 Projekte für ein integrales Angebot

Wolfgrabenstrasse und Langmoos: 74 Wohnungen



Langnau a. A.: 2 Projekte für ein integrales Angebot

Wolfgrabenstrasse und Langmoos: 74 Wohnungen

- Intensive Beratungstätigkeit
- Projekt Wolfgrabenstrasse
 - Vollvermietung bereits bei Fertigstellung
 - 21 Mietwohnungen nach bonacasa-Standards
- Projekt Langmoos
 - Zweites Bauprojekt durch Gemeinderat genehmigt
 - 53 Mietwohnungen nach bonacasa-Standards



«bonacasa hat mit uns das Altersleitbild kompetent mitentwickelt und dann mit bonainvest zügig den Neubau der 21 Alterswohnungen umgesetzt.»

Reto Grau, Gemeindepäsident

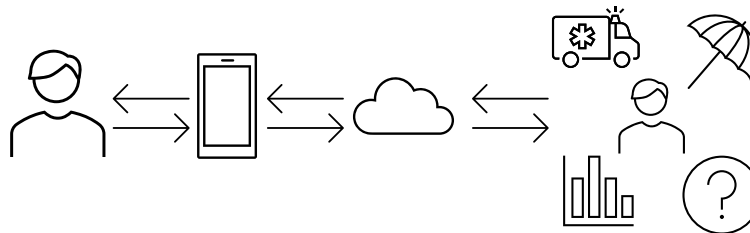
Leistungen und vieles mehr über die App

Eine zukunftsorientierte, nachhaltige Lösung für den Umgang mit den Bedürfnissen älterer Menschen mit Einbindung lokaler Dienstleister



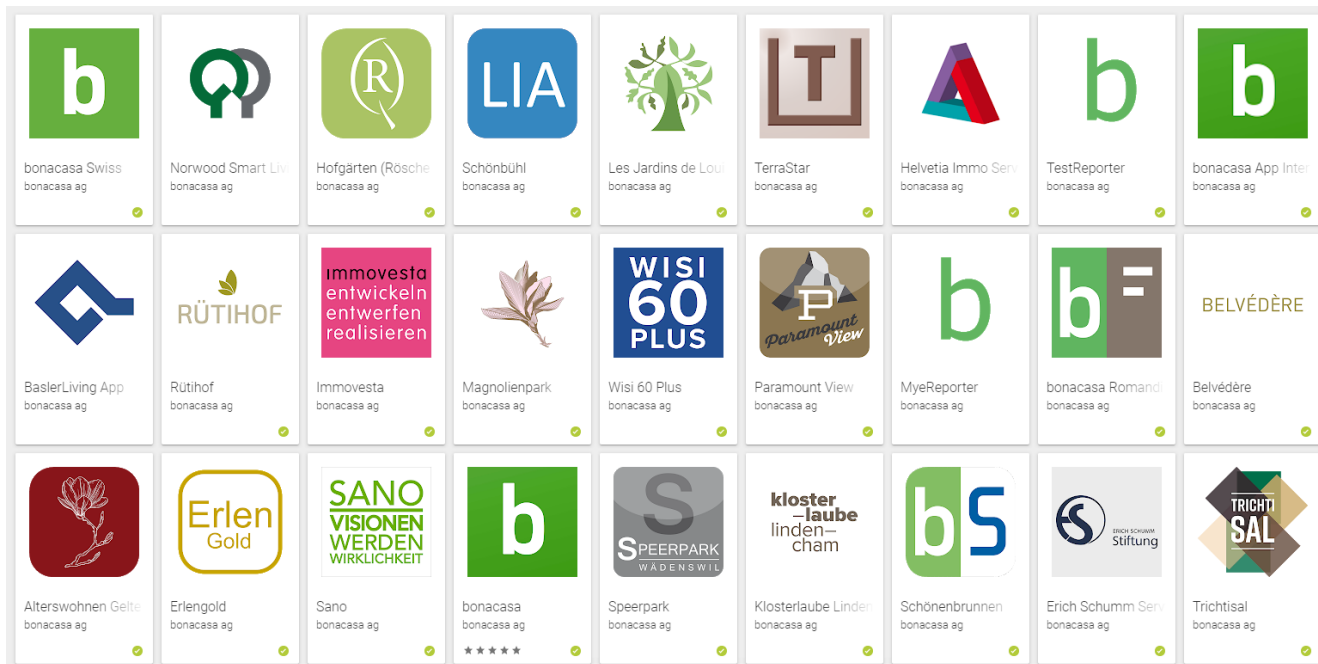
Mehr als 30 Apps von B2B-Kunden nutzen die Vernetzungs- und Digital-kompetenz von bonacasa. Die Apps sind das Frontend der Service-Plattform in der Multichannel-Strategie von bonacasa. Sie sind die Kundenschnittstelle für das komfortable Bestellen von Living Services und zur Anbindung an die 24/7-Notrufzentrale.

Die App wird als White Label angeboten und kann im Markenauftritt des B2B-Kunden oder der Gemeinde gelabelt werden.



Wiedererkennung hilft Nutzenden

Über 30 Apps in den Stores zum Herunterladen



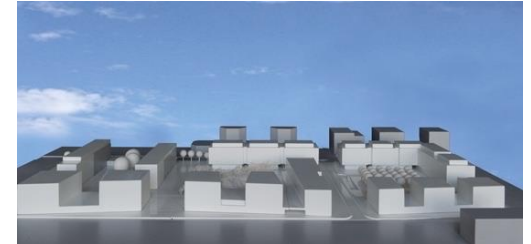
bonainvest-Projekte in Entwicklung



Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse



Burgdorf, Q34



Ecublens, En Parcs



Langnau a. Albis, Langmoos



Münchenbuchsee, Strahmhof



Münchenbuchsee, Strahmmatte

Zusammenfassung: Learnings

Was haben wir aus über 25 Jahren Erfahrung gelernt?

- Standards helfen, den Fokus aufs Wesentliche zu setzen
- Lokal abgestützte Lösungen verhelfen zu Akzeptanz und mehr Nutzen
- Es braucht einen Investor, der langfristig an Nachhaltigkeit denkt
- Zeit ist Geld und die Zeit drängt
- Gute Lösungen sind bedürfnisorientierte Lösungen
- Starke Partnerschaften und Zusammenarbeitsmodelle sind erfolgsversprechend
- Partnerschaftlich, nicht konkurrierend zu denken hilft

Herzlichen Dank

Ihre Ansprechperson bei bonacasa



Emanuel Gfeller

Leiter Gemeinde- und Forschungsprojekte

emanuel.gfeller@bonacasa.ch

T +41 (0) 32 625 95 92

> [LinkedIn](#)