

DOMUM IST EIN NACHHALTIGES INVESTMENT MIT GERINGEM RISIKO



Interview mit Doris Neuhäusler, Projektleiterin Strategische Immobilienprojekte Schweiz bei der Sammelstiftung Vita

«Mit rund 23'000 angeschlossenen Unternehmen und 140'000 Versicherten ist die Sammelstiftung Vita eine der grössten teilautonomen Sammelstiftungen in der Schweiz.»

Die Sammelstiftung Vita gehört zu den grössten teilautonomen Sammelstiftungen und engagiert sich auch im Bereich Wohnen im Alter mit Fokus auf Qualität, Nachhaltigkeit und Innovation. Doris Neuhäusler ist Projektleiterin für strategische Immobilienprojekte Schweiz. Wir haben mit ihr über die Gründe gesprochen, warum die Sammelstiftung Vita gleich in drei DOMUM-Projekte investiert.

DOMUM: Sammelstiftung Vita: Was ist das genau?

Doris Neuhäusler: Mit rund 23'000 angeschlossenen Unternehmen und 140'000 Versicherten ist die Sammelstiftung Vita eine der grössten teilautonomen Sammelstiftungen in der Schweiz im Bereich der beruflichen Vorsorge. Sie wurde 2003 von der Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG gegründet und setzt nach wie vor auf die Zusammenarbeit mit Zurich. Bekannt ist vielleicht dem einen oder anderen Leser der Vita-Parcours. 1968 wurde in Zürich-Fluntern der erste Vita-Parcours ins Leben gerufen, unterstützt von der damaligen Vita Lebensversicherungs-Gesellschaft AG. Heute existiert das Projekt als Zurich vitaparcours weiter und erfreut sich auch nach über 50 Jahren grosser Beliebtheit.

Wie engagiert sich die Sammelstiftung Vita konkret? Das Kerngeschäft der Sammelstiftung Vita ist die berufliche Vorsorge, d.h. die zweite Säule im Schweizer Vorsorgesystem. Die Sammelstiftung Vita engagiert sich aber auch über den Zeitpunkt der Pensionierung hinaus für gesamtgesellschaftlich relevante Themen, wie zum Beispiel Wandel der Arbeitswelt, demografische Alterung der Gesellschaft oder Wohnen im Alter im Bereich der Nachsorge. Als verantwortungsvolle institutionelle Investorin verfolgen wir einen ganzheitlichen, positiven Nachhaltigkeitsansatz. Wir reduzieren unter anderem den CO2- Ausstoss bei den Immobilien. Und wir führen einen aktiven Nachhaltigkeitsdialog mit unseren Vermögensverwaltern.

Stichwort «Wohnen im Alter»: Worin genau besteht hier Ihr Engagement?

Wir engagieren uns gemeinsam mit lokalen Partnern aus den Bereichen Alterspolitik, Gesundheit, lokales Gewerbe für die Gestaltung zukünftiger Lebensräume für Seniorinnen und Senioren. Damit erzeugen wir auch eine positive Wirkung auf dem Wohnungsmarkt, schaffen Marktzugang für Seniorinnen und Senioren zu altersgerechtem Wohnraum und leisten positive Beiträge gegenüber der Öffentlichen Hand in Bezug auf die Finanzierung der Langzeitpflege.

Interview mit Doris Neuhäusler

Warum investiert die Sammelstiftung Vita ausgerechnet in den Bereich «Wohnen im Alter»?

Bis 2050 ist in der Schweiz von einer stark zunehmenden demografischen Alterung auszugehen. Auf dem Wohnungsmarkt bilden Seniorinnen und Senioren zukünftig und kontinuierlich ein neues, anspruchsvolles Nachfragesegment. Bis ins hohe Alter wohnen sie vorzugsweise selbstbestimmt in ihrem angestammten Umfeld. Neue Wohnformen im «Organisierten Wohnen» entsprechen diesem Bedarf nach Wohnen in der eigenen Wohnung mit dem Vorteil einer erhöhten Sicherheit.

Welche Rolle nimmt die Sammelstiftung Vita bei solchen Projekten ein?

Wir investieren als institutionelle Investorin im Allein- oder Miteigentum und haben dazu derzeit zwei Modelle: Beim Projekt der Residenza St. Joseph Ilanz im Kanton Graubünden ist die regionale öffentliche Spitex Foppa die professionelle Betreiberin auf Basis eines Dienstleistungsvertrags. Wir bringen unser Know-How in der Rolle als Impact-Investorin ein und nehmen die aktive Rolle vor Ort wahr für den Aufbau von lokalen Kooperationen und einer Qualitätssicherung während der gesamter Wertschöpfungskette von der Projektentwicklung bis und mit der Betriebsphase. Im Fall der DOMUM-Projekte fungiert die DOMUM Wohnbaugenossenschaft als Mieter der Gesamtiegenschaft mit langfristigen Mietvertrag auf Basis eines eigenen Betriebskonzepts mit neuen Wohnformen für Alt & Jung, Siedlungsassistenz, einem Mehrzweckraum, einem Mittagstisch, Gruppenangeboten von Senioren, Börsen für Angebote bis hin zum Fitnessraum und Waschsalon. In diesem Modell ist die Sammelstiftung Vita Investorin und überlässt den Betrieb auf Grundlage eines überzeugenden Konzepts einer Betreiberorganisation und profitiert von deren Professionalität.



Doris Neuhäusler & Max Winiger im Interview

Sie haben es bereits angesprochen: Die Sammelstiftung Vita investiert in DOMUM-Projekte. Können Sie uns mehr darüber verraten?

Die Sammelstiftung Vita investiert sogar in drei DOMUM-Projekte in Wetzikon, St. Gallen und Winterthur. Alle drei Projekte erfüllen unsere strategischen Investitionskriterien, darunter vor allem die zielgruppenspezifische Mikrolage, den Angebots- und Preismix und das langfristige Marktpotenzial. Für uns stimmt die Perspektive, die Objekte ergänzen unser Wohnen im Alter-Portfolio ideal und bieten Potenzial für die Weiterentwicklung dieses Anlageproduktes. Es handelt sich aus unserer Sicht um ein nachhaltiges Investment mit geringem Risiko.

«Die Oase Gruppe ist schnell und erfolgreich gewachsen. Dieser Erfolgsausweis zeigt, dass unsere Strategie und das Betriebskonzept der Oase den Einschätzungen entsprechen.»

Interview mit Doris Neuhäusler

DOMUM ist Teil der Oase Gruppe. Welche Bedeutung hat für Sie diese Verbindung?

Für uns ist diese Konstellation mit der Oase Gruppe relevant, allein schon aus der Risikoperspektive. Die Oase Gruppe ist eine Schweizer Holding, gegenüber Schweizer Gemeinden präsent. Die Oase Gruppe ist schnell und erfolgreich gewachsen. Dieser Erfolgsausweis zeigt, dass unsere Strategie und das Betriebskonzept der Oase den Einschätzungen entsprechen.

Unser Gespräch findet am Tag nach der jüngsten Lockdown-Ankündigung durch den Bundesrat statt. Seit bald einem Jahr stehen vulnerable, betagte Menschen im Fokus und unser Gesundheitssystem gelangt an seine Belastungsgrenzen. Unsere Gesellschaft wird generell immer älter. Eine Million Babyboomer gehen in den kommenden Jahren in Rente. Denken Sie, dass sich unsere Art zu wohnen nun verändern wird, dass sich gewisse Entwicklungen beschleunigen werden? An sich verhalten sich Menschen im Wohnen konservativ. In den letzten 150 Jahren hat sich bezüglich des Wohnverhaltens wenig wirklich verändert. Es war und ist immer in irgendeiner Form eine Wohnung, ein Haus, eine Wohneinheit. Es besteht offensichtlich ein Grundbedürfnis, privat ein Zuhause zu schaffen. Daran wird sich wohl auch künftig wenig ändern. Das sieht man auch bei einigen der sogenannten Neuen Wohnformen – zum Beispiel Alters-Wohngemeinschaften, die gerade bei den Babyboomern oder Senioren keine grosse Nachfrage finden.

«Ich hoffe, dass ich mich in meinem Leben bezüglich meiner Wohnsituation noch ein paar Mal verändern kann.»

Aber aktuelle Studien zeigen dennoch ein zunehmendes Interesse bei Menschen für neue Wohnlösungen nach der Erwerbstätigkeit im Stil auch von DOMUM.

Wie möchten Sie persönlich im Alter wohnen?

Möglichst individuell und in einem eigenen Wohnsetting (lacht). Wie genau, kann ich nicht sagen. Ich hoffe, dass ich mich in meinem Leben bezüglich meiner Wohnsituation noch ein paar Mal verändern kann. Aber ich bin interessiert, im Alter nicht isoliert zu leben, sondern in einem gesellschaftlich spannenden Miteinander, eher zentrumsnah, nicht ganz auf dem Land.

Herzlichen Dank für dieses Gespräch.