

Akademie der hochbetagten Themen

Pilotprojekte, Initiativen und engagierte Bauträger gibt es bereits sonderzahl. Nun braucht es sinnvolle Standards auf der Förder- und Verwaltungsebene. Das 80. Modul der Wohnen Plus Freitag-Akademie widmete sich den Angeboten für die Generation 70+, das Fazit der Expertenrunde fordert die Politik.

WOJCIECH CZAJA



Betreutes Wohnen in St. Pölten: In direkter Nachbarschaft zum Regierungsviertel errichtete die Alpenland diese Wohnhausanlage mit sechs Geschossen und 61 betreubaren Wohneinheiten.

Das Hedsor House, 1868 im georgianischen Stil errichtet, war einst Wohnsitz von Königin Charlotte und Georg III. Heute ist das denkmalgeschützte Gemäuer in Buckinghamshire eine beliebte Hochzeits-Location. Die „Times“ und die „Vogue“ haben es sogar zu einem der besten Veranstaltungsorte Englands gekürt. Doch seinen großen Auftritt hatte das Hedsor House im 2012 erschienenen Film „Quartett“, in dem Maggie Smith alias Jean Horton eine pensionierte Operndiva spielt, die ihr einsames Leben zu Hause satt hat und von einem Tag auf den anderen in ein Altersheim für ehemalige Profimusiker und Sänger übersiedelt. Um das Fortbestehen der exotischen Einrichtung zu sichern, beschließt die hoch betagte Sippschaft, zum 200. Geburtstag von Giuseppe Verdi eine musikalische Benefizgala zu schmeißen. Damit nimmt der Wahnsinn seinen Lauf. Detail am Rande: „Quartett“ basiert auf einer wahren Geschichte.

Ein schmuckes Hedsor House wird man hierzulande vergeblich suchen, aber Altersresidenzen für wohlhabende Senioren und Pensionisten sind mittlerweile ein zwar kleiner, aber nicht unwesentlicher Bestandteil der österreichischen Immobilienlandschaft. Doch die Frage ist: Wie wohnt die betagte Unter- und Mittelschicht? Und gibt es leistbare Alternativen zum einsamen Verbleib in der eigenen Wohnung und zum klassischen Pflegewohnheim, das in der Regel Senioren ab Pflegestufe 3 offensteht? Dieser Frage widmete sich die 80. Freitag-Akademie für Führungskräfte, eine langjährige Veranstaltungsreihe der Wohnen Plus Akademie.

Dramatische Zahlen

„Wenn wir uns die Bevölkerungsentwicklung im Burgenland anschauen“, erläuterte Alfred Kollar, Geschäftsführer der Oberwarther Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft (OSG), „dann steht uns in den kommenden Jahrzehnten eine deutliche Überalterung der Gesellschaft bevor.“ In konkreten Zahlen: Der Anteil der über 65-jährigen Burgenländer wird laut Statistik Austria von heute 21 Prozent bis zum Jahr 2100 auf über 34 Prozent ansteigen. „Jeder dritte Burgen-

länder wird am Ende des Jahrhunderts Pensionist sein. Das ist eine dramatische Entwicklung, auf die die gewerbliche und gemeinnützige Wohnungswirtschaft dringend reagieren muss. Und zwar nicht erst dann, wenn es längst zu spät ist, sondern schon heute.“

Die OSG hat in den vergangenen Jahren bereits einige spezifische Wohn-



Fotos: Alpenland

Privatheit und doch gemeinsam sind die Ansprüche der Alpenland an ihre Seniorenwohnhäuser.



Kleinmaßstäbliches Bauen im ländlichen Raum. Das Senioren-Programm der OSG ist auf kleine Wohnhausanlagen im ganzen Burgenland spezialisiert. Ein beliebter und bereits etablierter Bautyp, wie hier in in Grafenschachen, ist kreisförmige Anordnung der Wohnungen mit Laubengängerschließung.

Fotos: OSG

projekte für Senioren entwickelt und berichtet, dass es sich bei lediglich 21 Prozent aller betreubaren Wohnungen um Zwei-Personen-Haushalte handelt. Knapp 80 Prozent des betreubaren Sektors im Burgenland machen Single-Wohnungen aus. Und dennoch zeigt die langjährige Erfahrung, dass Kleinstwohnungen mit 30 bis 38 Quadratmetern oft als zu klein empfunden werden. Die meisten Kundinnen und Kunden wünschen sich Zwei-Zimmer-Wohneinheiten mit 60 bis 65 Quadratmeter Nutzfläche und entsprechend vielfältig bespielbaren Grundrissen.

„Wonach genau der Markt verlangt und wonach nicht, ist ein permanenter Lernprozess“, sagt Kollar. „Und dazu gehört auch, dass man immer wieder Neues ausprobiert und dabei Fehler macht – und dass man es beim nächsten Mal besser macht.“ Was mittlerweile ziemlich fehlerfrei vonstattengeht, ist jedenfalls die Wahl der richtigen Bautypologie und die Kombination mit anderen, weitaus klassischen Wohnformen.

In einigen Projekten gruppierte die OSG die ruhigen, zum Grünraum hin orientierten Familienwohnungen in den Obergeschoßen, während die betreubaren Wohnungen – nicht nur aus Gründen der Barrierefreiheit – im Erdgeschoß rund um eine platzartige Aufweitung angeordnet wurden. Untertags sitzen viele ältere Menschen auf dem Bankerl neben ihrer Wohnungstür und beobachten das Treiben auf der Straße. „Die meisten Menschen sehnen sich nach Ruhe und nach einem Blick ins Grüne“, so Kollar. „Bei vielen Senioren jedoch ist es genau umgekehrt, denn im hohen Alter ist man

manchmal einsam und freut sich über Abwechslung und Begegnungen mit Nachbarn.“

Selbstbestimmtes Leben

Die Alpenland Gemeinnützige Bau-Wohn- und Siedlungsgenossenschaft in St. Pölten beschäftigt sich seit rund 20 Jahren mit der Errichtung von Immobilien für ältere Menschen. „Die Generation 70+ sehnt sich nach einem sicheren, eigenständigen und selbstbestimmten Leben, und das am besten möglichst lange in der eigenen, vertrauten Wohnumgebung“, erklärte Isabella Stickler, Vorstandsmitglied der Alpenland, in ihrem Vortragsinput. „Wir müssen die Menschen sensibel, aber bestimmt aufklären, denn die meisten Kunden sind beim Einzug gesund und mobil und haben zu diesem Zeitpunkt noch keinerlei Betreuungsbedarf. Der kommt erst später. Wir jedoch müssen die Mietwohnungen schon von Anfang so ausstatten, dass sie barrierefrei und die Sanitärräume groß genug dimensioniert sind.“ Leerverrohrungen für Nottelefone, wie sie früher eingebaut wurden, seien angesichts neuer Funktechnologien heute nicht mehr nötig.

Doch das alles, meint Stickler, sei lediglich das Basis-Einmaleins. Viele andere Themen in diesem Sektor seien bis heute nicht bearbeitet, viele Probleme noch immer nicht gelöst. „In diesem Produkt steckt großes Potenzial, was nicht zuletzt mit der zunehmenden Alterung unserer Gesellschaft zusammenhängt, doch Tatsache ist, dass der Markt dafür noch nicht besonders gut entwickelt und noch nicht ausreichend ausdifferenziert ist.“ Ein Teil



Betreubares Senioren-Wohnen in Wolfau, Burgenland

dieser Kritik bezieht sich auf die Betreuung, also auf die Software-Komponente dieses Produkts: „Ich empfehle eine gute, hochwertige Begleitung. Die Anfangseuphorie ist immer recht groß, doch ohne das richtige Management ziehen sich die Menschen nach einer Weile in ihre Wohnungen zurück und vereinsamen.“

Lösung auf Länderebene

Ein weiterer Fehler betreffe die Lage, denn vielerorts sei zu beobachten, dass Immo-



Offen, luftig, freundlich. Die barrierefreien Zugänge in die Wohnungen sind individuell gestaltet, sodass die eigene Wohnung



Fotos: OS&G

bilienprodukte für Senioren in unattraktive, schlecht erschlossene Lagen an den Ortsrändern abgedrängt würden, wo die Grundstückskosten entsprechend niedriger sind. „Davor kann ich nur warnen“, sagt Stickler. „Wo die Jungen nicht hinwollen, wollen die Alten auch nicht hin. Alte Menschen benötigen eine mindestens genauso gute Infrastruktur in fußläufiger Entfernung wie Jungfamilien mit Kleinkind. Das selbstständige Wohnen bis ins hohe Alter führt sich ad absurdum, wenn



Fotos: Alpenland

auch bei Sehschwäche leicht gefunden werden kann. Die Holzbauweise bleibt auf so mancher Oberfläche deutlich ablesbar.



Fotos: Alpenland

Der große Innenhof mit anschließenden Garten in St. Pölten lädt zum Spazieren und dem Austausch mit Mitbewohnern ein.

ich nicht einmal mehr in der Lage bin, zu Fuß zum Arzt oder in die Apotheke zu gehen. Will man den Senioren wirklich größtmögliche Autonomie bieten, dann muss man kurze Wege vorsehen und die mitunter eingeschränkte Mobilität berücksichtigen.“

Doch ein noch nicht gelöstes Problem in der geförderten Wohnraumerrichtung für die 70-plus-Generation ist die Entwicklung des Fördermodells in Niederösterreich. Das Fördermodell orientiere sich stark an berufstätigen Personen und beinhalte kontinuierliche Preissteigerungen sowie sogar einen eklatanten Preissprung,

„Die Generation 70+ sehnt sich nach einem sicheren, eigenständigen und selbstbestimmten Leben, und das am besten möglichst lange in der eigenen, vertrauten Wohnumgebung.“

Isabella Stickler, Vorstand Alpenland

sobald nach 25 Jahren der rückzahlbare Zuschuss ausläuft. „Bei Senioren ist die Einkommenssituation eine andere. Sie verdienen nicht mehr von Jahr zu Jahr, sondern haben tendenziell zunehmend weniger Geld zur Verfügung, falls dieses eines Tages in Pflege und Betreuung fließen muss. Wir lösen das Problem, indem wir die Kurve mit einem Fremddarlehen abflachen. Sinnvoller wäre es allerdings, eine gut funktionierende Lösung auf Länderebene zu finden“ erklärt Strickler.

Karl Wurm, Geschäftsführer des gemeinnützigen Bauträgers Neue Heimat-

Gewog, fokussiert sich in seiner Arbeit nicht nur auf betreubares Wohnen, sondern auch auf andere Formen des Zusammenlebens im hohen Alter. „Gerade im urbanen Raum suchen reifere Menschen nach neuen Möglichkeiten abseits der Anonymität“, so Wurm. „Bei vielen Senioren wächst der Wunsch nach einer Wohnform mit gutem Anschluss an die Hausgemeinschaft. Einige gehen sogar einen Schritt weiter und wünschen sich ein Revival der guten alten WG.“ Wichtig sei es in jedem Fall, dass die künftigen Bewohner – wie auch bei jedem anderen Gemeinschaftsprojekt – einander schon im Vorfeld kennenlernen und auch über die Besiedelungsphase hinaus betreut und begleitet werden.

Andreas Sommer, Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, stellte in seinem Abschlussvortrag die WGG-relevanten Bestimmungen zum seniorengerechten Sanieren und Betreuen dar. Dazu zählen Erfordernisse barrierefreien Bauens, altersgerechte Maßnahmen in allgemeinen Teilen der Baulichkeit sowie wohnungsbezogene Dienstleistungen, die mittlerweile nicht mehr der Zustimmung der Landesregierung bedürfen. Den traditionellen Abschluss der Freitag-Akademie machten zwei Arbeitskreise, die Wünsche und Forderungen erarbeiteten. Viele davon knüpften an das Gesagte an und beinhalteten unter anderem eine gezielte Förderung von Senioren und Pensionistinnen, ein Fördermodell für betreutes Wohnen im Bestand sowie das Umschichten von rein technischen Förderungen in den sozialen Bereich. Fazit: Viel ist schon passiert – doch einiges noch zu tun, die Politik ist gefordert.