Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (http://www.ub.tuwien.ac.at).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/).

MSc Program
Immobilienmanagement

Trendwende im Bedarf von Seniorenimmobilien

Spezielle Herausforderungen in der Projektentwicklung

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Dipl.-Ing. Michael Pech

Mag. (FH) Andrea Edelmüller
0401705

Wien, April 2013

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **Mag. (FH) Andrea Edelmüller**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, TRENDWENDE IM BEDARF VON SENIORENIMMOBILIEN – Spezielle Herausforderungen in der Projektentwicklung, 80 Seiten + 13 Seiten Anhang, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und

2. dass ich die Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am 15.04.2013 _____

Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 1

1.1. Zentrale Fragestellung 2

1.2. Methodische Vorgehensweise 2

2. BEGRIFFSERKLÄRUNG SENIORENIMMOBILIE 4

2.1. Heime 4

2.2. Betreutes Wohnen 5

2.3. (Betreute) Wohngemeinschaften 7

2.4. Seniorenresidenzen 8

2.5. Mehrgenerationenhaus 8

2.6. Integriertes/Integratives Wohnen 9

2.7. Wohnungsanpassung – Barrierefreies Wohnen zu Hause 9

2.8. Boarding Häuser 10

3. DEMOGRAPHISCHE DATEN 11

3.1. Abgrenzung der Zielgruppe 11

3.2. Demographischer Wandel 12

3.3. Kaufkraft der Zielgruppe 15

3.4. Wohnformen 16

4. MARKTSITUATION SENIORENIMMOBILIEN 19

4.1. Seniorenwohnheime 19

4.2. Betreutes Wohnen 20

4.3. (Betreute) Wohngemeinschaften 22

4.4. Mehrgenerationenwohnen 24

4.5. Entwicklungspotenzial 27

5. MARKTEILNEHMER 31

5.1. Öffentliche Anbieter – Bund, Land, Gemeinden 31

5.2. Institutionelle Investoren 32

5.3. Bauträger und Projektentwickler 34

5.4. Wohngruppen (Private Bauherren) 35

6. WOHNBEDÜRFNISSE DER ZIELGRUPPE 37

6.1. Wohnbedürfnisse im Wandel - die „neue“ alte Generation 37

6.2. Anforderungen an die Immobilie 38

6.3. Lage der Immobilie 41

6.4. Größe der Immobilie 43

6.5. Bauliche Ausstattung 46

7. RELEVANTE GESETZESTEXTE UND NORMEN 48

7.1. ÖNORM CEN/TS 16118 – Betreutes Wohnen 48

7.2. ÖNORM B 1600 – Barrierefreies Bauen 49
7.3. Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz 51
8. MASSNAHMEN IN DER PROJEKTENTWICKLUNG 53
8.1. Standortanalyse 53
8.1.1. Standorte Wien 56
8.1.2. Beispielhafte Aktionsraumanalyse 58
8.2. Ansätze in der Projektentwicklung für die seniorenfreundliche Gestaltung 62
8.2.1. Generationen Wohnen, Betreutes Wohnen und Senioren-Wohngemeinschaften 66
8.2.2. Freiraumgestaltung und Wohnungsumgebung 69
8.3. Wohnungsanpassung 71
8.3.1. Beispiele anpassbarer Wohnraum 72
8.4. Kosten beim Bau/Anpassung von Seniorenimmobilien 75
9. FAZIT 78
ZUSAMMENFASSUNG 80
LITERATURVERZEICHNIS 81
ANHANG 90

1. EINLEITUNG

Die Anzahl älterer Menschen in Österreich steigt stetig an. Es ist kein Ende dieses Trends in Sicht, ganz im Gegenteil, er wird sich ausweiten. Noch 1990 lag der Anteil der über 60-jährigen bei rund 20 Prozent, 2010 bei 23 Prozent, für das Jahr 2030 wird ein Anstieg auf mehr als 30 Prozent prognostiziert. In den nächsten Jahren tritt die Baby-Boom Generation (Jahrgänge 1955 -1965) in das Seniorenalter ein. Diese Gruppe wird die größte am Wohnungsmarkt darstellen.

Aus logischer Folge daraus, wird auch der Bedarf an altersgerechten Wohneinheiten steigen. Laut aktuellen Studien liegt der Bedarf für betreutes Wohnen derzeit bei rund 44.000 neuen Einheiten. Infolge der beschriebenen demografischen Entwicklungen werden bereits 2020 tausende seniorengerechte Wohnungen fehlen. Dieser Bedarf wird durch Neubauten nicht mehr zu decken sein.

Längere Gesundheit, hohe soziale und persönliche Autonomie und eine gute wirtschaftliche Situation machen die Generation 55+ zu einer der wichtigsten Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt. Die Anforderungen der „neuen alten Generation“ werden für Bauträger und Projektentwickler das neue „Maß aller Dinge“ werden. Um diese erfüllen zu können, wird es für alle Betroffenen bereits jetzt essentiell werden sich aktiv an der Entwicklung der notwendigen Maßnahmen zu beteiligen. Die Wohnbedürfnisse der älteren Bevölkerungsschicht unterscheiden sich signifikant jedoch von denen der jüngeren, diese Bedürfnisse sind von allen Marktbeteiligten zu beachten und umzusetzen.

Laut der Innung-Bau, werden im Neubau die Anforderungen für seniorengerechtes Bauen bereits effektiv umgesetzt; in der Bestandssanierung gibt es jedoch wenige effiziente Impulse zur Umsetzung dieser Maßnahmen. Aufgrund dieser Tatsache, werden ältere Menschen oft dazu gezwungen ihre Wohnungen zu verlassen und in Pflegeheime oder sonstige Einrichtungen umzuziehen; eine nicht unbedingt notwendiger Umstand, da die Kosten für die Barrierefreimachung von Bestandswohnungen oft im Vergleich zu den Kosten eines Heimplatzes wesentlich günstiger sind.

In Deutschland ist der Markt der Seniorenimmobilien bereits seit längerer Zeit ein stark boomender Markt. Dieser Trend spiegelt sich hierzulande nicht so deutlich

wieder. Obwohl das Interesse stetig wächst, werden die Projekte von der Zielgruppe oftmals nicht angenommen, ältere Menschen stehen den diversen Konzepten kritisch gegenüber, oft aus der Angst heraus, dass das Leben in einer Seniorenimmobilie sie in eine Schublade steckt und sie älter macht als sie sind.

1.1. Zentrale Fragestellung

Aufgrund vor angeführter Umstände sollte man meinen, dass jeder Bauträger und Projektentwickler die Entwicklung von Immobilien dieses Segments forcieren würde; die Nachfrage wird nie ausgehen, sie wird stetig wachsen, Jahr zu Jahr mehr. Und dennoch stellt sich am österreichischen Markt ein anderes Bild dar. Projektentwickler sind zaghaft und obwohl in den letzten Jahren immer mehr Seniorenimmobilien gebaut wurden (besonders die „light"-Versionen davon wie Generationenwohnen und Betreutes Wohnen - der Trend geht weg vom Pflegeheim), bleibt der große wie in Deutschland vorherrschende Boom aus.

In dieser These soll versucht werden dieses Phänomen zu ergründen und insbesondere die folgenden Fragen zu beantworten:

- Ist die Seniorenimmobilie für Bauträger/Projektentwickler eine Zukunftsimmobilie oder sind die zusätzlichen Anforderungen an solche Immobilien bloß ein unerwünschter Problemfaktor?
- Welche sind die nachgefragten Wohntypen für Senioren? Wo liegt das größte Entwicklungspotenzial für Bauträger/Projektentwickler?
- Bestehen die passenden Wohn- und Lebenskonzepte für die Generation 55+ bereits oder müssen diese erst entwickelt werden?

1.2. Methodische Vorgehensweise

Diese These basiert hauptsächlich auf Marktbeobachtungen. Durch Literaturvergleich und die Heranziehung und den Vergleich von unterschiedlichen bereits errichteten bzw. geplanten Projekten wird versucht die Marktentwicklungen zu analysieren und zu beschreiben.

Durch die Analyse von bereits vorhandenen statistischen Daten, sollen die bevorzugten Wohnformen und die besonderen Anforderungen, welche von älteren Menschen an ihre Immobilie gestellt werden, untersucht werden.

2. BEGRIFFSERKLÄRUNG SENIORENIMMOBILIE

In diesem Kapitel werden die unterschiedlichen Wohnmöglichkeiten für Senioren, welche derzeit am Markt zur Verfügung stehen, beschrieben. Das Angebot ist breit gefächert und oftmals kommt es zu Überschneidungen der Begriffe bzw. sind die Definitionen in der Literatur oft unterschiedlich.

Seniorenimmobilien - Charakteristika der unterschiedlichen Begrifflichkeiten

		Betreuungsgrad	Immobilienfokus	Betreiberfokus
Altengerechtes Wohnen	Barrierefreies Wohnen			
	Mehrgenerationenhaus			
	Wohngruppenmodelle			
Betreutes Wohnen	Unterstützung			
Seniorenresidenz	Betreuung			
Pflegeheim	Pflege			

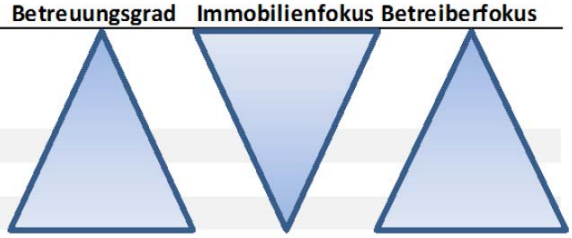


Abbildung 1: Seniorenimmobilien – Charakteristika der unterschiedlichen Begrifflichkeiten
Quelle: Heissenberger, Seniorenimmobilien – ein Zukunftsmarkt für Investoren in CEE?[1]

Abbildung 1 gibt einen kurzen Überblick über die unterschiedlichen Seniorenimmobilien und über das Ausmaß bei welchen Formen der Seniorenimmobilie die Betreuung, die Immobilie selbst bzw. der Betreiber im Vordergrund steht.

2.1. Heime

In Österreich werden drei verschiedene Formen der stationären Betreuung in Heimen angeboten:

- Altenwohnheim oder Seniorenwohnhaus
- Altenheim (Pensionistenheim)
- Altenpflegeheim

Altenwohnheime oder Seniorenwohnhäuser bieten Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen, die zur selbständigen Haushalts- und Lebensführung noch fähig sind. Die

[1] (Heissenberger, 2011)

einzelnen, barrierefreien Apartments sind üblicherweise mit Bad und Küche zur selbständigen Versorgung ausgestattet.

Das Altenheim unterscheidet sich zum Altenwohnheim darin, dass es für Personen, die sich nicht mehr selbst versorgen können gedacht ist. Im Altenheim werden diverse Dienste wie Verpflegung, Zimmerreinigung oder Pflege angeboten[2]. Die Unterbringung im klassischen Pflegeheim ist erst ab der Pflegestufe 5 möglich, Personen mit geringerer Pflegestufe sind prinzipiell auf andere Weise zu betreuen. Die Unterbringung im Pflegeheim erfolgt im Einzel- oder Doppelzimmern mit jeweils einer Nasszelle.

Im Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz (§ 1, WWPG) ist folgende Begriffsbestimmung zu finden: „Heime sind Einrichtungen, in denen mindestens drei Personen dauerhaft oder auf bestimmte Zeit aufgenommen, betreut und bei Bedarf gepflegt und auch fallweise ärztlich betreut werden“.

Das Kärntner Heimgesetz (§ 1, K-HG) definiert Pflegeheime nur begrenzt anders: „Einrichtungen, die volljährigen Personen, die vorübergehend, dauernd oder während eines Teiles des Tages der Betreuung und Hilfe bedürfen, eine Wohnmöglichkeit sowie die entsprechenden Hilfs- und Betreuungsleistungen, während des gesamten Zeitraumes der Aufnahme anbieten.“

Das durchschnittliche Eintrittsalter in ein Heim liegt in Österreich bei 82 Jahren, es wohnen nur 7 Prozent der alten Menschen in Heimen[3].

2.2. Betreutes Wohnen

Die ÖNORM CEN/TS 16118 definiert Betreutes Wohnen wie folgt: „Dienstleistung für in einer barrierefreien Wohnung innerhalb einer betreuten Wohnanlage lebende ältere Menschen, die Grund- und Wahlleistungen umfasst und es ihnen ermöglicht unabhängig zu wohnen und sich sicher zu fühlen.“

[2] (Gesundheit.gv.at, kein Datum)
[3] (Hörl, et al., 2009)

Betreutes Wohnen in den eigenen vier Wänden ist dann möglich, wenn die eigene Wohnung dafür entweder bereits geeignet ist oder die Möglichkeit besteht, diese barrierefrei zu gestalten.

Beim betreuten Wohnen zu Hause werden unterschiedliche Services (Essensservice, Besuchs- und Begleitdienste, ambulante Pflege) angeboten. Diese können vom Betroffenen wahlweise abgerufen werden.

Betreutes Wohnen muss nicht zwangsläufig in der eigenen Wohnung stattfinden, ein vorangegangener Umzug in eine geeignete Wohnung ist ebenfalls möglich[4].

Silver Living, einer der größten Projektentwickler für betreutes Wohnen in Österreich, beschreibt betreutes Wohnen wie folgt:

> *„Betreutes Wohnen bedeutet, dass Senioren ihren Lebensabend in der Privatsphäre ihrer eigenen, barrierefreien Wohnung genießen können, ohne dabei auf Sicherheit und Unterstützung durch qualifizierte Betreuungskräfte im Haus verzichten zu müssen. Im Unterschied zu einem Pflegeheim bleibt beim Betreuten Wohnen ein hohes Maß an Selbstständigkeit erhalten, während nötige Hilfe dennoch rund um die Uhr abrufbar ist“*[5].

Im Seniorenbericht 2001 wird betreutes Wohnen nach Anordnung und nach Art der Betreuung unterschieden. Die Anordnung kann entweder durch alle Wohnungen in einer Wohnanlage oder durch einzelne für betreutes Wohnen gerichtete Wohnungen in verschiedenen Wohnanalagen erfolgen.

Bei der Unterscheidung nach der Art der Betreuung können folgende Merkmale differenziert werden:

- Wohnungen ohne Betreuung
- Wohnungen mit begrenzter Betreuung
- Wohnungen mit umfassender Betreuung

[4] (Giannakopoulos, 2010)
[5] (Silver Living, 2012)

- Internes oder externes Angebot von Betreuungsleistungen bzw. interne Vermittlung von externen Diensten
- Gruppierung von Altenwohnungen um ein Pflegeheim[6]

Betreutes Wohnen wird unterschiedlich von privaten und staatlichen Trägern angeboten. Die Wohnungen werden gefördert oder frei finanziert, sowie als Miet- oder Eigentums(vorsorge)wohnungen errichtet.

2.3. (Betreute) Wohngemeinschaften

Wohngemeinschaften sind Einrichtungen für ältere Menschen, die das Zusammenleben in Gemeinschaft mit anderen älteren Menschen ermöglichen. In Wohngemeinschaften leben üblicherweise 4 bis 8 Personen. Man unterscheidet zwischen ambulant und stationär betreuten Wohngemeinschaften.

Das Ausmaß der Betreuung ist unterschiedlich, es werden diverse Dienste angeboten (Essen, Krankenpflege) jedoch steht die selbständige Versorgung im Vordergrund. Bei ambulant betreuten Wohngemeinschaften steht eine Betreuung in der Nacht nicht zur Verfügung. Im Unterschied dazu steht bei stationär betreuten Wohngemeinschaften die Betreuung rund um die Uhr zur Verfügung. Bei stationär betreuten Wohngemeinschaften handelt es sich im weiteren Sinne um kleine Pflegeheime bei denen jedoch das selbstbestimmte Wohnen im Vordergrund steht[7].

Abhängig vom Anbieter, wird den Bewohnern üblicherweise ein eigenes Zimmer, jedoch gemeinsam benütztes Bad & WC sowie Küche und Wohnzimmer zur Verfügung gestellt[8].

Betreute Wohngemeinschaften sind oft in denselben Wohnanlagen wie betreutes Wohnen zu finden, da die gebotenen Betreuungsleistungen üblicherweise dieselben sind. Betreute Wohngemeinschaften unterscheiden sich lediglich durch die Größe und Auslegung der Räumlichkeiten.

---

[6] (Feuerstein & Havel, 2001)
[7] (Schönfeld & Lukas, 2008)
[8] (Fonds Soziales Wien, kein Datum)

Für den Einzug in eine durch den Fonds Soziales Wien geförderte Wohngemeinschaft ist die Zuordnung zu einer Pflegegeldstufe Voraussetzung.

2.4. Seniorenresidenzen

Bei Seniorenresidenzen handelt es sich um Einrichtungen welche von privaten Trägern angeboten werden. Üblicherweise befinden sich diese Einrichtungen in besonders guter Lage, bieten einen erstklassigen Komfort und speziellen Service an. Die Kosten für Seniorenresidenzen sind aufgrund dieses besonderen Angebots meistens wesentlich höher als die für die Unterbringung in Einrichtungen von öffentlichen Anbietern[9].

2.5. Mehrgenerationenhaus

Mehr-Generationen-Wohnen ist das Zusammenleben von mehreren Menschen aller Altersgruppen auf gemeinsamen Raum. In den Vordergrund soll hier der soziale Hintergedanke gerückt werden, das gegenseitige Profitieren durch Geben und Nehmen.

Mehrgenerationenhäuser bieten keine professionelle medizinische Versorgung an, sind daher für ältere Menschen mit Pflegebedürfnis nicht geeignet. Die Unterbringung findet entweder in Wohnanlagen mit einzelnen Wohneinheiten, einem einzigen Haus oder gar einer Wohnung statt[10]. Die Idee beim Mehrgenerationenwohnen ist es, einen Teil des Wohnungsangebots barrierefrei zu gestalten und somit für Senioren besonders attraktiv zu machen. Jedoch sollen diese Wohnungen dadurch nicht nur auf die Nutzung durch Senioren festgeschrieben werden.

[9] (BMASK, 2012)
[10] (Gesundheit.gv.at, 2012)

2.6. Integriertes/Integratives Wohnen

Bei dieser Form des Wohnens wohnen in meist größeren Wohnkomplexen unterschiedliche Gruppen zusammen. Diese Projekte werden von Bauträgern initiiert um nachbarschaftliche Hilfe und das Miteinander unterschiedlicher Generationen und Interessensgruppen zu forcieren. Ähnlich wie beim Mehrgenerationenwohnen steht hier das gegenseitige Profitieren durch Geben und Nehmen aller Bewohner im Vordergrund.

Bei der Entwicklung solcher Anlagen wird ein besonderes Augenmerk auf die Schaffung von Gemeinschaftsräumen gelegt, um das Zusammensein der Bewohner zu erleichtern[11].

Über das eigentliche Wohngebäude hinaus, werden hierbei oft auch anders genutzte Gebäude auf dem gleichen Bauplatz errichtet wie zB Kindergärten oder Festsäle.

2.7. Wohnungsanpassung – Barrierefreies Wohnen zu Hause

Bestandswohnungen können durch diverse kleinere oder größere Umbauten zu barrierefreien und somit seniorengerechten Wohnungen umgebaut werden.

Hauptaugenmerk bei solchen Wohnungsanpassungen liegt hierbei meist auf der Herstellung einer barrierefreien Erschließung der Wohnung. Weiters ist die Anpassung der Sanitärräume eine wichtige Komponente der Barrierefreiheit. Barrierefreie Sanitärräume sind solche, die auch mit Rollstuhl befahren werden können, bevorzugt mit Dusche und nicht mit Badewanne.

Zu durchgeführten Wohnungsanpassungen gibt es in Österreich keine statistischen Daten, jedoch werden diese mit großer Wahrscheinlichkeit aus zwei wesentlichen Gründen in den nächsten Jahren zunehmend ansteigen:

1. der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen kann durch Neubauten nicht mehr gedeckt werden

[11] (Naegele, et al., 2006)

2. ältere Menschen wollen bevorzugt auch bei Pflegebedarf in den eigenen vier Wänden bleiben; sind diese nicht barrierefrei, wünschen sie sich eine Anpassung dieser

2.8. Boarding Häuser

Boarding Häuser sind Einrichtungen, die auf begrenzte Zeit ein Appartement oder eine Wohnung zur Vermietung bereitstellen – sogenanntes „Wohnen auf Zeit“. Die Wohnungen sind vollausgestattet und bieten wenn gewünscht volles Service an (Putzdienst, Wäscheservice, Frühstücksservice etc.).

Das Angebot der Boarding Häuser wird vor allem von Geschäftsleuten, Projektmitarbeitern oder Studenten genützt, steht aber auch Senioren in gleichem Maße zur Verfügung.

3. DEMOGRAPHISCHE DATEN

Dieses Kapitel gibt einen Überblick über die Zielgruppe von Seniorenimmobilien und deren Wandel in den letzten Jahren und in der Zukunft. Die Daten sind auf Österreich bezogen, in einigen Fällen wurden die Daten auf den Wiener Raum bezogen.

3.1. Abgrenzung der Zielgruppe

Die Frage ab welchem Alter man als alt gilt bzw. ein „potentieller Kandidat" für altersgerechtes Wohnen wird, ist unterschiedlich definiert.

Zur Frage wann das Alter beginnt, schreibt der Philosoph Noberto Bobbio „Es ist allen wohlbekannt, dass es neben dem kalendarischen oder chronologischen Alter und außer dem biologischen und bürokratischen Alter auch das psychologische oder subjektive Alter gibt"[12].

Die Weltgesundheitsorganisation WHO hingegen unterscheidet die folgenden Alterskategorien: ältere Menschen (60- bis 75-jährige), alte Menschen (75- bis 90-jährige), hochbetagte Menschen (90- bis 100-jährige) und langlebige Menschen (über 100 Jahren)[13].

In einer im Auftrag der Stadt Wien erstellten Studie, betitelt Moser hingegen einen Haushalt bereits als einen Seniorenhaushalt wenn dieser von mindestens einer 50- oder mehrjährigen Person bewohnt wird und teilt weiters die folgenden Altersgruppen ein: Jungsenioren 50- bis 64-jährige, betagte Senioren 65- bis 79-jährige und Hochbetagte Senioren 80-järige und ältere[14].

[12] (Bobbio, 1999)
[13] (Anding, 2002)
[14] (Moser, et al., 2005)

3.2. Demographischer Wandel

Die Lebenserwartung der Österreicher steigt stetig an und somit auch der prozentuelle Anteil älterer Personen in der Gesellschaft. Laut Angaben der Statistik Austria lag die Lebenserwartung von Männern bei der Geburt 1970 bei 66,64 Jahren, die von Frauen bei 73,38 Jahren.

LEBENSERWARTUNG 1970 - 2010	1970	1980	1990	2000	2010
Lebenserwartung Männer bei der Geburt	66,64	69,01	72,24	75,11	77,7
Lebenserwartung Frauen bei der Geburt	73,38	76,08	78,89	81,12	83,16
Lebenserwartung Männer im Alter von 60 Jahren	14,85	16,32	17,81	19,73	21,46
Lebenserwartung Frauen im Alter von 60 Jahren	18,8	20,3	22,15	23,84	25,31

Abbildung 2: Lebenserwartung bei der Geburt 1970 bis 2011 nach Geschlecht
Quelle: Statistik Austria – Lebenserwartung[15]

In nur 40 Jahren hat sich die Lebenserwartung bei der Geburt bei Männern um mehr als 11 Jahre erhöht und lag 2010 bei 77,7 Jahren, bei Frauen fiel der Anstieg der Lebenserwartung knapp geringer aus und lag bei etwa 10 Jahren, das heißt bei einer Lebenserwartung bei der Geburt von 83,16 Jahren (Abbildung 2).

In **Fehler! Ungültiger Eigenverweis auf Textmarke.**, der Bevölkerungspyramide für die Jahre 2011, 2030 und 2060 ist das generelle Bevölkerungswachstum in den nächsten 50 Jahren gut zu erkennen. Während die Bevölkerungszahlen bei den 0- bis ca. 35-jährigen relativ konstant bleiben und bei den 35- bis ca. 55-jährigen ein relativ starker Rückgang zu beobachten ist, ist ein starkes Wachstum der Bevölkerung über 55 Jahre zu erkennen.

Laut Statistik Austria wird der Anteil der über 65-jährigen in 40 Jahren bei knapp 30 Prozent der Gesamtbevölkerung liegen – derzeit liegt der Anteil noch bei 17,9 Prozent - dies stellt einen Anstieg um 57,5 Prozent im prozentuellen Bevölkerungsanteil dar. In absoluten Zahlen sprechen wir von derzeit knapp über 1,52 Millionen über 65-jähriger, im Jahr 2050 von mehr als 2,63 Millionen – dies stellt einen Anstieg um 74 Prozent in absoluten Zahlen dar.

[15] (Statistik Austria, 2012)

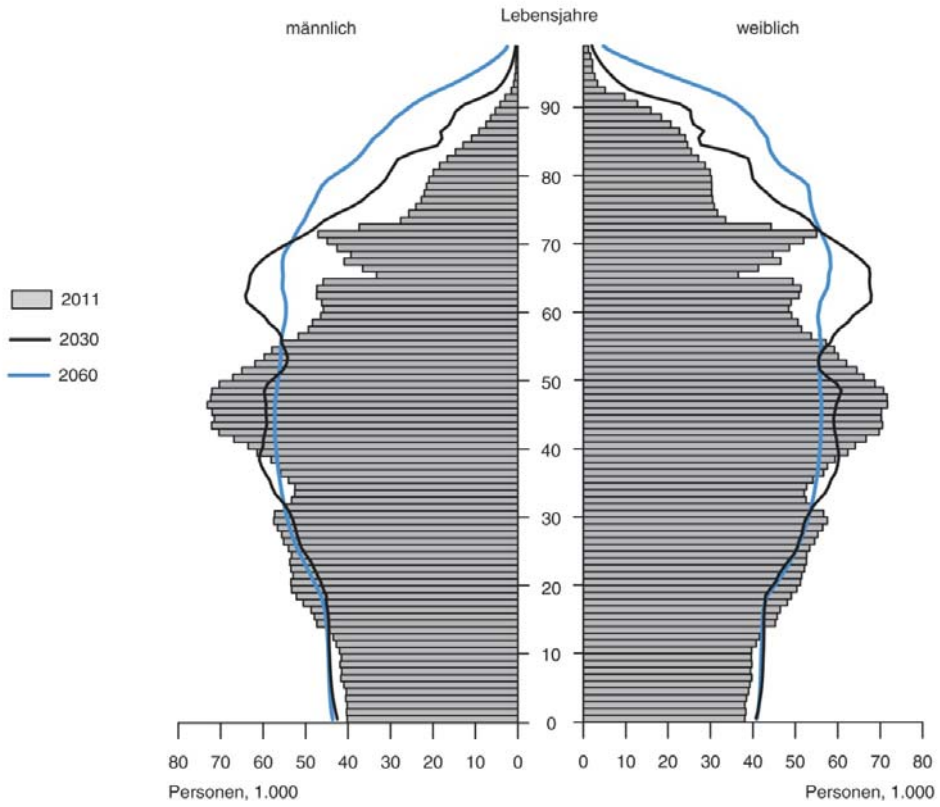


Abbildung 3: Bevölkerungspyramide 2011, 2030 und 2060
Quelle: Statistik Austria[16]

Lebten 2001 in Österreich noch 1,24 Million Menschen der Altersklasse 65-jährig und älter, waren es im Jahr 2011 bereits 1,49 Million (siehe Abbildung 4). Dies ist ein Anstieg von 20 Prozent. Dieser Trend wird sich stetig fortsetzen; die starken Geburtsjahre, die Baby-Boom Generation der Geburtsjahrgänge 1955 bis 1965, kommen nun bald in diese Altersklasse, weiters leidet diese Generation nicht wie die vorangegangene unter Kriegsverlusten besonders bei der Männern.

Betrachtet man die Entwicklung in Wien (Abbildung 5), stellt sich hier ein ähnliches Bild dar wobei der Anstieg des Anteils an über 65-jährigen an der Gesellschaft hier nicht so stark ist. Machten sie im Jahr 2011 noch 16,8 Prozent der Gesamtbevölkerung aus, werden es im Jahr 2030 bereits 19,5 Prozent der Gesamtbevölkerung Österreichs sein, im Vergleich dazu sind es 24 Prozent in Gesamt-Österreich.

[16] (Statistik Austria, 2012)

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2011 - 2075	65 und älter (in absoluten Zahlen)	65 und älter (in %)
2011	1.486.441	17,7
2012	1.515.305	17,9
2013	1.546.681	18,2
2014	1.574.533	18,5
2015	1.599.263	18,7
2020	1.718.956	19,7
2025	1.910.426	21,6
2030	2.162.221	24,0
2035	2.384.394	26,2
2040	2.505.632	27,2
2045	2.567.461	27,7
2050	2.633.751	28,2
2055	2.672.706	28,6
2060	2.707.171	28,9
2075	2.711.161	28,8

Abbildung 4: Bevölkerungsprognose Österreich 2011 – 2075
Quelle: Statistik Austria - Bevölkerungsprognose[17]

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE WIEN 2011 - 2075	65 und älter (in absoluten Zahlen)	65 und älter (in %)
2011	289.181	16,8
2012	294.246	16,9
2013	300.182	17,1
2014	304.672	17,2
2015	307.935	17,3
2020	321.566	17,3
2025	347.529	18,1
2030	384.327	19,5
2035	417.847	20,7
2040	437.894	21,2
2045	453.334	21,6
2050	473.383	22,2
2055	491.493	22,7
2060	509.026	23,2
2075	536.279	23,9

Abbildung 5: Bevölkerungsprognose Wien 2011 – 2075
Quelle: Statistik Austria - Bevölkerungsprognose[18]

[17] (Statistik Austria, 2011)
[18] (Statistik Austria, 2011)

In absoluten Zahlen wohnten in Wien 2011 in etwa 290.000 über 65-jährige Menschen, im Jahr 2030 werden es bereits ca. 385.000 sein; dies ist ein Anstieg von 95.000 Menschen oder 24,67 Prozent.

3.3. Kaufkraft der Zielgruppe

Laut einer Studie der RegioData Research, verfügt die Altersklasse 50+ über etwas mehr als 44 Prozent des gesamten österreichischen Kaufkraftvolumens, das Durschnitts-Netto-Jahreseinkommen der Altersklasse 50+ wird mit etwa € 22.300 pro Kopf festgestellt. Somit liegt die Durchschnittskaufkraft der Generation 50+ um 22 Prozent höher als die des Durchschnittsösterreichers.

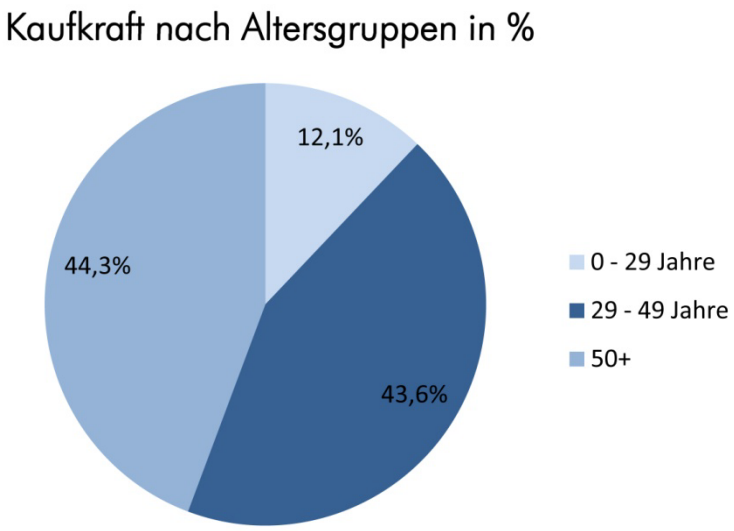


Abbildung 6: Kaufkraftvolumen Österreich nach Altersklassen
Quelle: Regio Data Research[19]

Daten der Statistik Austria zeigen ein ähnliches Bild, obwohl hier das Einkommen jedoch deutlich höher errechnet wird. Laut aktuellen Aufzeichnungen verfügt die Altersgruppe der 50- bis 59-jährigen über ein Durchschnitts-Netto-Jahreseinkommen von € 26.312, die Altersgruppe 60+ bereits über ein Durchschnitts-Netto-Jahreseinkommen von € 38.417.

[19] (Regio Data Research, 2012)

Somit kommt auch laut diesen Daten die Kaufkraft der Generation 50+ auf 44,55 Prozent (50- bis 59-jährige 18,11 Prozent, 60+ 26,44 Prozent) des gesamten österreichischen Kaufkraftvolumens[20].

Wirft man einen Blick auf die Haushaltsausgaben nach Altersgruppen, ist deutlich zu erkennen, dass keine andere Altersgruppe einen höheren prozentuellen Anteil aller Ausgaben für Wohnen und Energie tätigt als die Altersgruppen 60 bis 69 Jahre und über 70 Jahre. Diese Altersgruppen geben 24,2 Prozent respektive 30 Prozent ihrer Gesamthaushaltsausgaben für Wohnen und Energie aus, wobei die jüngeren Altersgruppen im Durchschnitt nur 23,12 Prozent dafür aufwenden. Bezüglich Ausgaben für die Wohnungsausstattung liegen jedoch beide Altersgruppen unter dem Durchschnitt welcher bei 7,12 Prozent der Gesamtausgaben liegt[21].

3.4. Wohnformen

Die folgende Abbildung (Abbildung 7) zeigt auf, in welchen Wohnformen Personen der Generation 70+ wohnen. Die Grafik zeigt deutlich, dass der Großteil (nämlich mehr als 90 Prozent), unabhängig ob männlich oder weiblich, auch im Alter in Privathaushalten lebt. Interessant zu beobachten ist, dass deutlich mehr Frauen im Alter in gemeinschaftlichen Wohnformen leben als Männer.

Eine im Jahr 2003 durchgeführte Studie im Auftrag der Stadt Wien, weist die Haushalte nach Art des Wohnhauses in Wien aus (Abbildung 8). Hier zeigt sich deutlich, dass großteils mehr als die Hälfte der Senioren in Wohngebäuden mit 3 bis 30 Wohnungen lebt. Ein weiterer hoher Anteil lebt in Wohnhausanlagen mit mehr als 30 Wohnungen; nur ein geringer Prozentsatz (11-12 Prozent) leben in Ein-, Zwei-, Familien- oder Reihenhäusern.

[20] (Statistik Austria, 2012)
[21] (Statistik Austria, 2012)

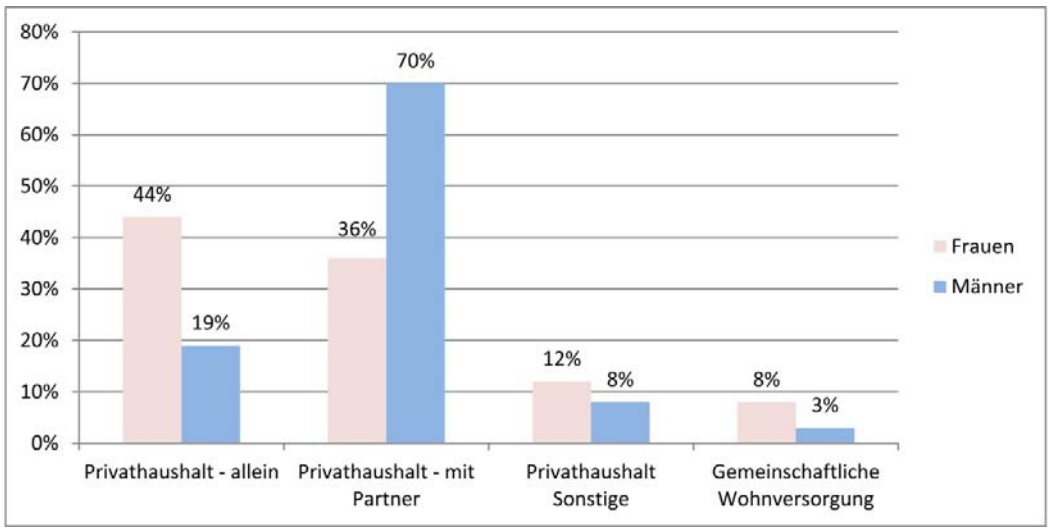


Abbildung 7: Wohnen im Höheren Alter
Quelle: (Steiner, 2011)[22]

Laut eines Berichts des Bundesministeriums für Soziales und Konsumentenschutz, leben 79,6 Prozent der über 75-jährigen in Wohnung der Kategorie A, nur 4,5 Prozent wohnen in Substandardwohnungen. Ein Großteil der älteren Menschen lebt hierbei in relativ großen Wohnungen (3 bis 4 Zimmer) bei geringer Miete welche jedoch zum Großteil nicht barrierefrei sind.

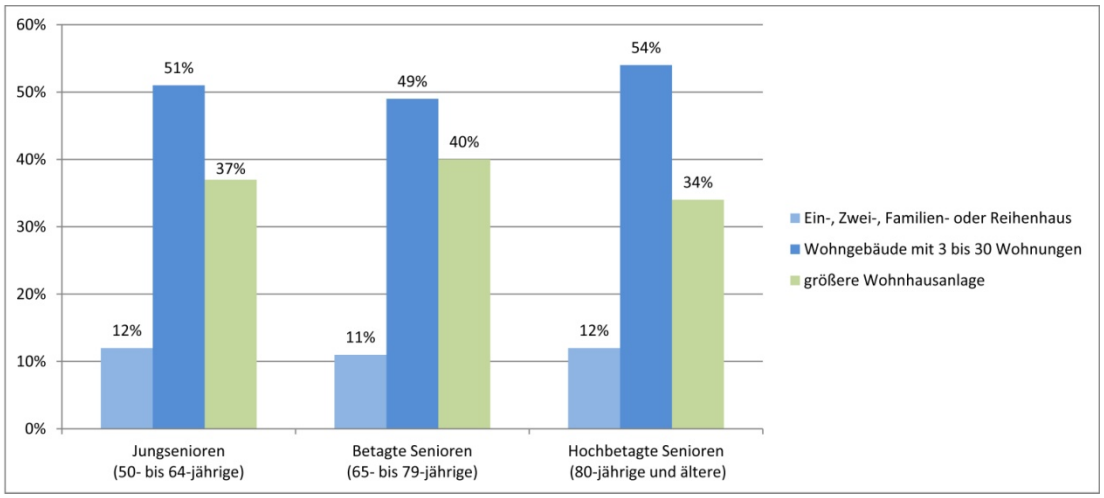


Abbildung 8: Haushalte nach Art des Wohnhauses
Quelle: (Moser, 2005)[23]

[22] (Steiner, 2011)
[23] (Moser, et al., 2005)

In Alten- und Pflegeheimen wohnen hingegen nur 7 Prozent der älteren Menschen, das sind in absoluten Zahlen rund 50.000 Menschen. Das durchschnittliche Eintrittsalter in diese Einrichtungen liegt bei 82 Jahren[24]. Vergleichbare Statistiken zeigen auch in jüngeren Altersgruppen ein ähnliches Bild. Tendenziell leben mehr als 90 Prozent der über 65-jährigen weiterhin in den eigenen vier Wänden. In etwa 5 Prozent leben in stationären Einrichtungen, 2-3 Prozent wohnen in professionell gemanagten Einrichtungen welche Pflegeleistungen inkludieren. Der Rest lebt in Sonderwohnformen wie in Kapitel 2 beschrieben.

[24] (BMSK, 2008)

4. MARKTSITUATION SENIORENIMMOBILIEN

In diesem Kapitel wird eine Übersicht über die verschiedenen bereits am Markt bestehenden Seniorenimmobilien und über die Sättigung des Marktes respektive sein Entwicklungspotential gegeben.

Wie schon in Kapitel 2 beschrieben, gibt es verschiedene Möglichkeiten wie und wo ältere Menschen wohnen können. Die folgenden Seiten sollen einen Überblick über bereits bestehenden Wohnmöglichkeiten geben. Die Autorin grenzt hierbei den Überblick auf den Wiener und Niederösterreichischen Markt ein.

4.1. Seniorenwohnheime

Das Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz listet in Wien insgesamt 88 Einrichtungen auf welche auf die Unterbringung und die Pflege älterer Menschen ausgerichtet sind.

Diese Einrichtungen umfassen Senioren-, Pflege- und Altenheime sowie Geriatriezentren unterschiedlicher Anbieter (öffentlich und privat). Das Angebot unterscheidet sich hierbei in Pflege- und Wohn- und Wohnplätze mit Pflege. Dabei bieten 17 Einrichtungen insgesamt 1.731 Wohnplätze, 81 Einrichtungen 9.021 Pflegeplätze sowie 21 Einrichtungen 773 Wohnplätze mit Pflege. Dies ergibt insgesamt 11.525 Plätze[25]. In Niederösterreich beträgt die Anzahl der Einrichtungen 109, wobei 20 Einrichtungen 1.070 Wohnplätze, 101 Einrichtungen 9.922 Pflegeplätze und 18 Einrichtungen 825 Wohnplätze mit Pflege zur Verfügung stellen[26].

Oft erinnern Seniorenwohnheime in ihrer Architektur und ihrem Grundriss an Krankenhäuser. Dies liegt daran, dass meist ein Großteil der Zimmer für stationäre Pflege gerichtet ist. Bisher wurde versucht den Grundriss rational zu halten um die Wege für das Pflegepersonal kurz zu halten sowie aus Kostengründen auf jegliche Besonderheiten zu verzichten.

[25] Anm: tlw. Ist die Anzahl der Wohnplätze dem betreuten Wohnen und nicht den Heimen zuzuordnen
[26] (BMASK, 2012)

Mittlerweile kann man aber auch in diesem Bereich einen Richtungswechsel hin zu freundlicherer und offenerer Architektur erkennen[27].

4.2. Betreutes Wohnen

Das Angebot des betreuten Wohnens in Zahlen zu fassen gestaltet sich sehr schwierig, da dies keinen gesetzlichen Rahmenbedingungen unterliegt und daher auch von Privaten ohne größere Aufwände angeboten werden kann. Für Österreich liegen zurzeit keine genauen Zahlen auf.

In Wien gibt es sowohl öffentliche als auch private Träger von betreutem Wohnen. Zu den größten Anbietern in Wien zählt das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser (KWP) mit insgesamt 31 Einrichtungen. Diese bieten etwa 6.600 Einzel- und Doppelappartements. Als Voraussetzung zur Aufnahme in die Einrichtungen des KWP zählt die Fähigkeit die Aufgaben des täglichen Lebens selbständig ausführen zu können[28].

Weiters wird betreutes Wohnen in Wien von diversen Hilfsorganisationen wie Volkshilfe, Caritas und Sozial Global angeboten[29]. Jedoch werden von diesen Organisationen nicht immer auch die Einrichtungen, sondern oft nur die Verpflegung angeboten.

Im Bereich der privaten Anbieter von betreutem Wohnen ist es üblich, dass Bauträger/Projektentwickler und Betreiber unterschiedliche Institutionen sind, wobei diese Funktionen im öffentlichen Bereich oft von ein und derselben Institution ausgeführt werden.

Wie bei einem Hotel, werden in speziell für betreutes Wohnen entwickelten Wohnanlagen oft Gemeinschaftsbereiche wie Cafés und Restaurants, Veranstaltungsräume ein Friseur und ähnliches integriert[30].

---

[27] (Feddersen & Lüdtke, 2009)
[28] (KWP, 2012)
[29] (Help.gv.at, 2012)
[30] (Feddersen & Lüdtke, 2009)

Standard-Einzelappartements verfügen üblicherweise über einen Wohn-Schlaf-Raum, ein Vorzimmer mit Schrank (inkl. eingebauter Kochnische mit Kühlschrank und Mikrowelle) sowie einen Sanitärbereich mit Dusche und Toilette.

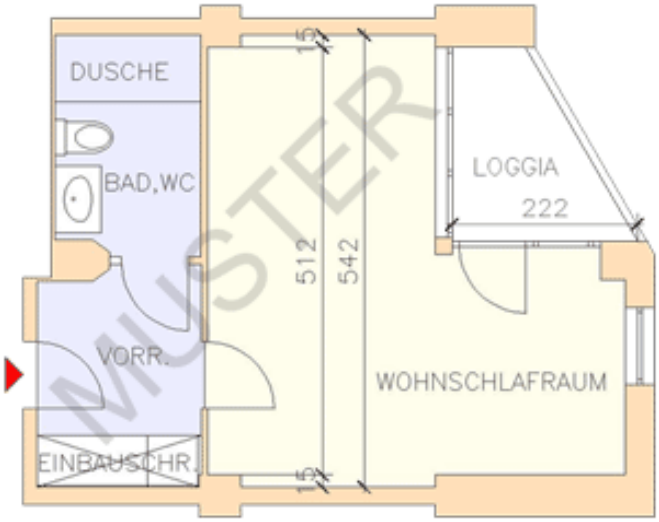


Abbildung 9: Bsp. Grundriss Einzelappartement KWP – Haus Hohe Warte
Quelle: (KWP, 2012)[31]

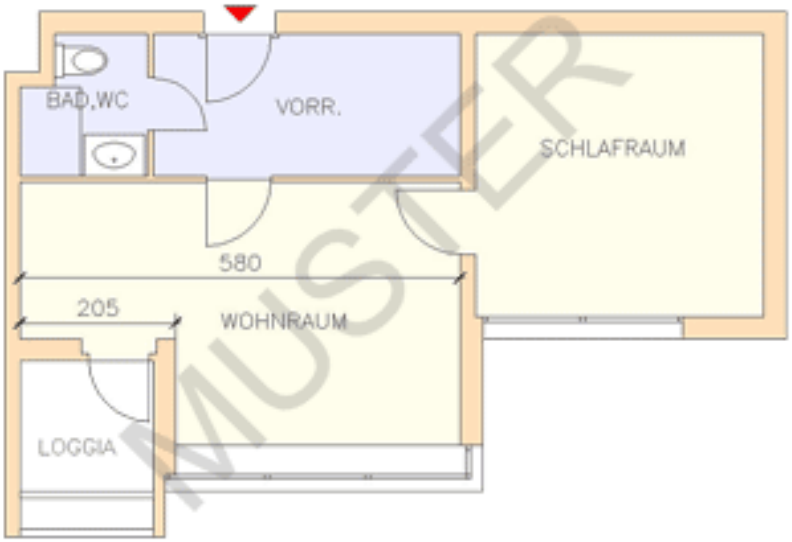


Abbildung 10: Bsp. Grundriss Doppelappartement – KWP Haus Laaerberg
Quelle: (KWP, 2012)[32]

[31] (KWP, 2012)
[32] (KWP, 2012)

In Abbildung 9 wird ein Beispiel für ein Einzelappartement des KWP-Heimes Hohe Warte gezeigt. Der Grundriss des Appartements ist einfach gehalten, maßgebend ist die Barrierefreiheit des Zimmers. Eine Loggia oder Balkon sollten, wo möglich, Bestandteil jedes Appartements sein.

Abbildung 10 stellt einen beispielhaften Grundriss eines Doppelappartements dar, in diesem Fall des KWP Heimes Haus Laaerberg. Das Doppelappartement besteht im Gegensatz zum Einzelappartement aus zwei Zimmern, einem Schlafraum und einem Wohnraum.

In einer von Silver Living in Zusammenarbeit mit IMAS durchgeführten Studie wird Betreutes Wohnen von den Entscheidungsträgern in Politik und Verwaltung als Modell der Zukunft gesehen.

95 Prozent der Befragten sind der Meinung, dass die Pflege in der betreuten Wohn-Einrichtung an Bedeutung gewinnen wird[33].

4.3. (Betreute) Wohngemeinschaften

Ähnlich wie beim betreuten Wohnen, ist das Angebot an betreuten Wohngemeinschaften nicht in Zahlen zu fassen, da es hier ebenfalls öffentliche, gemeinnützige und private Anbieter gibt. Oftmals werden die Wohngemeinschaften innerhalb eines Pflegeheimes oder einer Anlage für betreutes Wohnen integriert, dabei gibt es eine beschränkte Anzahl an Plätzen in jeder Wohngemeinschaft.

1993 wurde vom Gemeinderat das Konzept „Hilfe im hohen Alter“ beschlossen. Dieses befasst sich unter anderem mit der Entwicklung von ambulant betreuten Seniorenwohngemeinschaften. Seitdem wurden in Wien, mit der Unterstützung des Fonds Soziales Wien von zwei Anbietern, dem Hilfswerk und der Wiener Sozialdienste Alten- und Pflegedienst GmbH, an 19 Standorten 29 ambulant betreute Wohngemeinschaften mit 135 Wohnplätzen erschaffen.

[33] (Silver-Living, 2011)

Stand 2008 gab es in Wien nur fünf stationär betreute Wohngemeinschaften (private Anbieter ausgenommen) an drei Standorten mit insgesamt 54 Plätzen[34].

Private Anbieter von ambulant betreuten Wohngemeinschaften bzw. Seniorenwohngemeinschaften ohne professionelle Betreuung welche nur auf gegenseitiger Unterstützung der Bewohner basieren gibt es unzählige, auch die Wohngemeinschaften die auf Eigeninitiative von Senioren gegründet wurden sind zahlenmäßig nicht erfassbar.

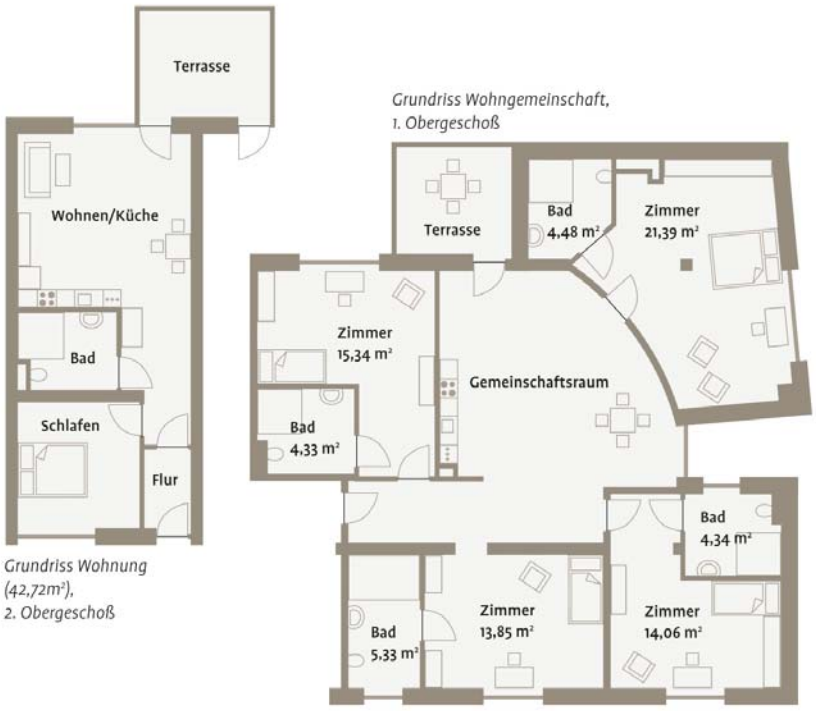


Abbildung 11: Beispiel Grundriss Betreute Wohngemeinschaft Graz
Quelle: (Miteinander Leben GmbH, 2012)[35]

Anders als bei den öffentlichen und gemeinnützigen Anbietern, sind die Appartementgrundrisse bei Privat-Anbietern oft großzügiger. Zum Beispiel inkludiert das Angebot beim Hilfswerk als einzigen privat zu nutzenden Bereich das Schlafzimmer, die anderen Bereiche wie Wohnzimmer, Küche und Sanitäreinrichtungen sind Gemeinschaftsräume.

Abbildung 11 zeigt den Grundriss einer betreuten Wohngemeinschaft des Anbieters Miteinander Leben GmbH in Graz. Das Angebot ist unterschiedlich, größere Appar-

[34] (Schönfeld & Lukas, 2008)
[35] (Miteinander Leben GmbH, 2012)

tements verfügen sogar über zwei getrennte Zimmer und ein eigenes Bad, so verfügen alle Zimmer zumindest über ein eigenes Bad. Gemeinsam werden hier die Küche/Gemeinschaftsraum und die Terrasse genützt.

4.4. Mehrgenerationenwohnen

Auf die gesteigerte Nachfrage am Markt reagierend, wurden in den letzen Jahren in Wien mehrere Projekte zum Thema „Generationen Wohnen“ verwirklicht.

Bei der Vorstellung des Projektes „generationen: wohnen am Mühlgrund“, gab Wohnbaustadtrat Michael Ludwig folgendes Statement zu Mehrgenerationenwohnen ab:

> *"Menschen in unterschiedlichen Lebensaltern haben unterschiedliche Wohnbedürfnisse, die dennoch alle unter einem Dach Platz finden sollten. Denn das Zusammenleben von jungen und älteren Menschen stärkt den sozialen Zusammenhalt und das harmonische Miteinander und steigert die Lebens- und Wohnqualität aller Bewohnerinnen und Bewohner. Generationenübergreifendes Wohnen liegt mir deshalb ganz besonders am Herzen und wird im Rahmen der Neubauverordnung, die heuer in Kraft getreten ist, besonders gefördert (…) Die Wohnprojekte Am Mühlgrund, die aus dem bewährten Instrument eines Bauträgerwettbewerbs hervorgegangen sind, bieten nicht nur barrierefrei zugängliche, behindertengerecht adaptierbare und flexibel gestaltbare Wohnformen, sondern auch vielfältige Gemeinschaftseinrichtungen und Kommunikationsräume (…) Die Stadt Wien wird die Errichtung dieser zukunftsweisenden Wohnbauten, deren Gesamtbaukosten sich auf ca. 22 Millionen Euro belaufen werden, mit rund sieben Millionen Euro an Förderzuschüssen unterstützen“*[36].

Als einer der Vorreiter beim Generationenwohnen gilt das Projekt „Wohnanlage Wiesenstadt“ im 23. Wiener Gemeindebezirk an der Anton-Baumgartner-Straße gelegen. In den Jahren 1996 bis 2011 entstanden 7 Wohnblöcke mit insgesamt 940 Wohnungen. Jedem Wohnblock wurde dabei ein Thema zugewiesen, die vom Wie-

[36] (APA OTS, 2007)

ner Bauträger Kallco errichteten Wohnblöcke A und B standen dabei unter dem Motto „Wir nehmen unsere Eltern mit“; das Miteinander mehrerer Generationen sollte somit gefördert werden[37].

Es wurde damit ein damals neuartiges Modell der Betreuung älterer Menschen geschaffen. Seitdem entstanden unter anderem das von Kolping Österreich betriebene „Gemeinsam Leben“ Haus in Favoriten sowie das vom Bauträger EBG errichtete Kolpinghaus in Wien Leopoldstadt, welches Platz für 200 pflegebedürftige Ältere und 45 Wohnplätze für Mütter mit ihren Kindern bietet[38].

In Wien 3 entstand das Generationenhaus Baumgasse, errichtet von der Wien Süd und betrieben vom Kuratorium Fortuna. Diese Einrichtung ist in ihrer Art bisher einzigartig, die Anlage vereint unter „einem Dach“ Generationenwohnen (Single- und Familienwohnungen), seniorengerechte Wohnungen, betreute Seniorenwohnungen (insgesamt 34 Wohnungen), eine Hausgemeinschaft (20 Betten) und Pflegeeinrichtungen (30 Betten). Die Anlage fördert durch ihre besondere Struktur und Auslegung das Zusammenleben aller Bewohner, ein Kommunikationsbereich im überdachten Atrium-Stiegenhaus steht dafür zur Verfügung[39].

Leider musste bei diesem Projekt festgestellt werden, dass obwohl diese Kommunikationsbereiche geschaffen wurden, sich keine lebendige Hausgemeinschaft entwickeln konnte[40].

Abbildung 12 und 13Abbildung 12 zeigen die Geschoßgrundrisse des 2. Obergeschoßes sowie den Wohnungsgrundriss einer 2-Zimmer Wohnung in der Baumgasse. Neben den einzelnen Appartements befinden sich im Geschoß weiters ein Gemeinschaftswohn- und -esszimmer, ein Mehrzweckraum, eine Bibliothek, eine Ordination sowie ein kleiner Wellnessbereich.

[37] (Zucha, et al., 2007)
[38] (Kolping Österreich, kein Datum)
[39] (APA OTS, 2008)
[40] (Schönfeld & Lukas, 2008)

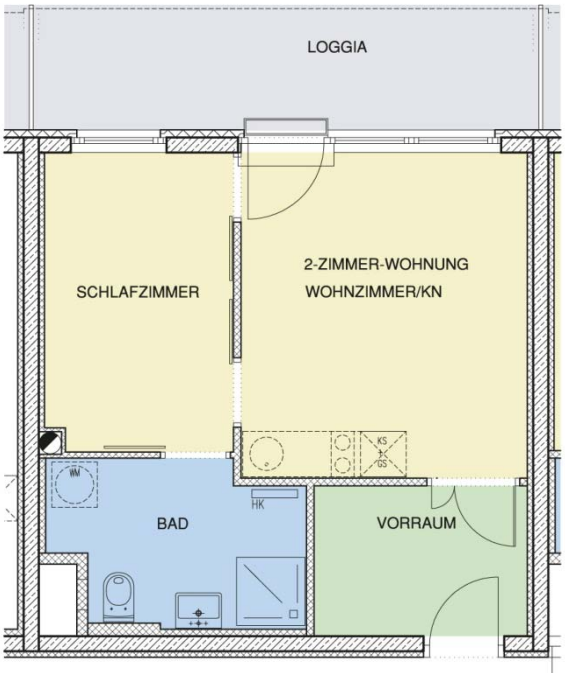


Abbildung 12: Beispiel Grundriss Generationenwohnen Baumgasse
Quelle: (Wien Süd, kein Datum)[41]

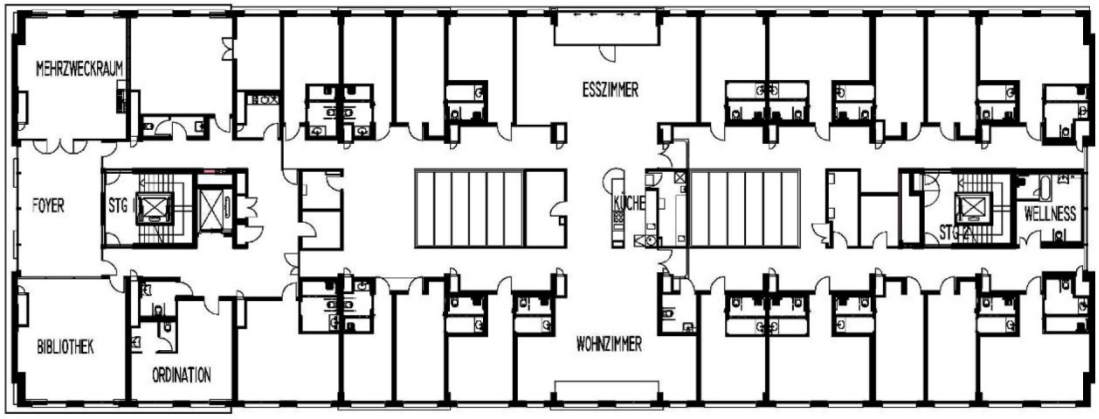


Abbildung 13: Beispiel Grundriss 2. Obergeschoss Generationenwohnen Baumgasse
Quelle: (Arch. Frank & Partner, kein Datum)[42]

Die ca. 50m² große Wohnung verfügt über 2 Zimmer, einen Vorraum, ein über das Schlafzimmer zugängliches Bad sowie eine über die gesamte Wohnungsfront verlaufende Loggia.

[41] (Wien Süd, kein Datum)
[42] (Arch. Frank & Partner, kein Datum)

Eine Übersicht über die in Wien realisierten Projekte mit dem Schwerpunkt Generationenwohnen ist in Anhang II gegeben. Diese Liste enthält nicht die durch private Eigeninitiative entstandenen Mehrgenerationeneinrichtungen.

In Deutschland hatten in den Jahren 2000 bis 2011 mehr als 50 Prozent der entwickelten Projekte auf die eine oder andere Art und Weise einen Ansatz zum Mehrgenerationen-Wohnen – ein Markt im Aufschwung[43].

4.5. Entwicklungspotenzial

Wie schon in Kapitel 3 ausführlich beschrieben, nimmt die Zahl der älteren Menschen in den kommenden Jahren immer weiter zu und die Betreuung durch Angehörige immer mehr ab. Dadurch entsteht nochmals zusätzlicher Bedarf an geeigneten Einrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige.

Die Stadt Wien reagiert auf diese Entwicklung mit dem im Februar 2007 präsentierten Geriatriekonzept welches den Ausbau der mobilen und stationären Pflegekapazitäten fördern soll. Die wichtigsten Zielsetzungen des Konzeptes sind:

- Ambulante statt stationäre Betreuung
- Regionale ausgewogene Verteilung der Pflegeeinrichtungen
- Leistbare und bedarfsgerechte Angebote an Pflege und Betreuung
- Höchste Qualität der angebotenen Leistungen[44]

Bis 2015 sollen im Rahmen dieses Konzepts neun neue Pflegewohnhäuser entstehen, vier davon sind innovative Wohn- und Pflegehäuser die ein Wohnen in Appartements welche im Bedarfsfall umgewandelt werden können auch bei Pflegebedarf ermöglichen. Die Zahl der Pflegebetten soll hierbei von rund 9.000 auf 10.000 bis ins Jahr 2015 erhöht werden.

Nicht nur werden die Menschen immer älter, sie werden im Alter auch immer mobiler. Studien zeigen, dass Mieter der Generation 50+ noch mindestens einmal in ihrem

[43] (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2011)
[44] (wien.at, 2012)

Leben übersiedeln – dies setzt jedoch voraus, dass richtige Angebote vorliegen die zur Mobilität animieren[45]. Ein Blick auf den demographischen Wandel der Bevölkerung zeigt, dass es schon in wenigen Jahren zu einer Knappheit an seniorengerechten (barrierefreien) Wohnungen kommen wird. Da dieser Bedarf durch Neubauten nicht abzudecken ist, wird die Adaptierung von Altbeständen einen essentiellen Anteil des Angebots ausmachen müssen[46].

Laut einer Studie der Karl-Franzens Universität Graz, droht bereits ab dem Jahr 2020 eine Angebotslücke an altersgerechten Immobilien. Zu diesem Zeitpunkt wird es 200.000 Personen mehr der Generation 70+ geben, man rechnet damit, dass davon in etwa 190.000 in ihren eigenen Wohnungen bleiben werden, die restlichen 10.000 jedoch in irgendeiner Form des gemeinschaftlichen Wohnens untergebracht werden müssen. Es ergibt sich daher ein zusätzlicher Bedarf an 10.000 Wohneinheiten[47].

In einer Studie von Silver Living in Zusammenarbeit mit IMAS, schätzen Experten, dass in Österreich ein Bedarf von ca. 44.000 Einheiten für betreutes Wohnen besteht.

Wie eine GfK Studie aus dem Jahr 2011 zeigt, wohnen 63 Prozent der Befragten in Wohnungen/Häusern die laut eigenen Angaben nicht barrierefrei sind, 24 Prozent geben eine teilweise Barrierefreiheit an und nur 13 Prozent bewohnen barrierefreie Räumlichkeiten. In derselben Studie geben 51 Prozent der Befragten an, im Falle der Pflegebedürftigkeit von zu Hause gepflegt werden zu wollen, 48 Prozent der Befragten wollen in eine Seniorenresidenz, ein Pflegeheim oder in eine Seniorenwohngemeinschaft übersiedeln, 1 Prozent wird bereits zu Hause gepflegt.

Tendenziell ist die Bereitschaft in die Adaptierung zur Barrierefreiheit zu investieren gegeben. 41 Prozent der Befragten zeigen Investitionsbereitschaft für einen Umbau der eigenen vier Wände, 37 Prozent geben eine eventuelle Bereitschaft an und nur 17 Prozent sind nicht bereit Investitionen zu tätigen. Die Mehrheit ist hierbei bereit bis zu € 10.000 in eine Adaptierung zu investieren[48].

---

[45] (APA OTS, 2005)
[46] (Grohmann, 2011)
[47] (Steiner, 2011)
[48] (GfK Austria, 2011)

Die Entscheidungsträger aus Politik und Wirtschaft sehen die Entwicklung der Betreuungskonzepte differenzierter. Es ist deutlich zu erkennen (Abbildung 14), dass die Wünsche der Senioren sich mit den Vorstellungen der Politik und Wirtschaft nicht decken. Obwohl der Großteil (95 Prozent) der Befragten die Pflege in betreuten Wohn-Einrichtungen als das Zukunftsmodell sieht, halten auch 84 Prozent die Pflege im Altersheim als wichtigen Bestandteil der Pflege in Zukunft – eine Option die von den Senioren selbst nur wenig geschätzt wird.

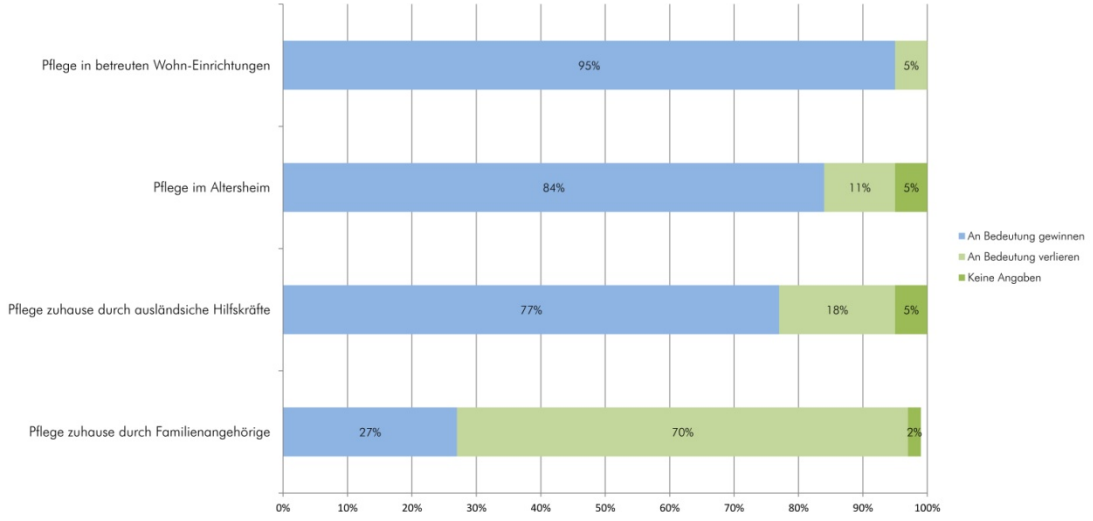


Abbildung 14: Betreuungsformen im Auf- und Abwind
Quelle: (Silver Living, 2011)[49]

Prinzipiell ist eine steigende Nachfrage nach bedarfsgerechten Wohnungen festzustellen. Für Wohnbaustadtrad Dr. Michael Ludwig hat die Entwicklung dieser Wohnungen einen besonderen Stellenwert und spielt eine zentrale Rolle bei der Entwicklung des Wiener Wohnbaus. Ludwig betont die besondere Bedeutung der „Realisierung von Wohnprojekten, die nicht nur barrierefrei gestaltet, sondern auch besonders nach den individuellen – und sich auch verändernden – Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet sind.“[50]

[49] (Silver-Living, 2011)
[50] (wien.at, 2009)

Weiters hebt Ludwig die steigende Nachfrage nach Mehrgenerationenwohnen für ältere Menschen hervor – dabei ist es der Stadt ein Anliegen, das Zusammenleben der Generationen zu fördern um den Zusammenhalt der Gesellschaft zu stärken.

5. MARKTEILNEHMER

Generell unterscheidet man 4 Gruppen von Anbietern von Seniorenimmobilien bzw. Betreuung:

- Die öffentliche Hand (Bund, Land, Gemeinden)
- Gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Unternehmen
- Den marktorientierten, privaten Sektor mit Gewinnorientierung
- Die betreuenden Angehörigen

Leider wird von den Marktteilnehmern bei der Entwicklung von Seniorenimmobilien oft der Markt fehleingeschätzt, der Bedarf an Pflegeheimen wird überschätzt und die Bedürfnisse der Senioren außer Acht gelassen.

5.1. Öffentliche Anbieter – Bund, Land, Gemeinden

Klassische Angebote der öffentlichen Hand umfassen eher Alters- und Pflegeheime sowie Geriatriezentren. Alternativformen seniorengerechten Wohnens werden von der öffentlichen Hand kaum oder nur in Zusammenarbeit mit privaten Investoren angeboten. Da jedoch das klassische Altersheim weitgehend ausgedient hat, liegt die Konzentration hier eher auf der Entwicklung von Geriatriezentren (siehe hierzu Kapitel 4.5 Entwicklungspotenzial). Die „unattraktivste Sparte“, die der Versorgung von Pflegefällen, wird also von der öffentlichen Hand übernommen.

Bereits fertiggestellt wurden die Pflegewohnhäuser Leopoldstadt, Simmering und Meidling; noch im Bau oder Umbau befinden sich die Pflegewohnhäuser Innerfavoriten (265 Bewohner), Liesing (322 Bewohner, Eröffnung 2013), Baumgarten (316 Bewohner, Eröffnung 2013), Geriatriezentrum Donaustadt (328 Bewohner, Fertigstellung 2014)[51]. Der Wiener Krankenanstaltenverbund setzt bei der Planung seiner Häuser auf hohe Wohnstandards und die Entwicklung von Unterbringungen mit hotelähnlichem Charakter.

[51] (Stadt Wien, kein Datum)

Als staatlicher Anbieter von betreutem Wohnen tritt in Wien das KWP (Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser) mit 31 Einrichtungen welche ca. 6.600 Einzel- und Doppelappartements umfassen auf.

Gemeinsam mit den vor genannten Pflegewohnhäusern, den Häuser des KWP sowie einigen von privaten gebaute und geführte Einrichtungen welche durch die Stadt Wien gefördert werden, gibt es in Wien somit in etwa 80 stationäre Pflegeeinrichtungen von öffentlichen Anbietern[52].

5.2. Institutionelle Investoren

Da die professionelle Altenbetreuung kostspielig ist, setzt die Teilnahme ein gewisses Kapital voraus und macht dadurch institutionelle Investoren (Finanzierungsinstitute, Banken, Fonds, Pensionskassen, Versicherungen) zu äußerst wichtigen Marktteilnehmern[53].

Seniorenimmobilien fallen in die Kategorie der Sonderimmobilien und stellen für die Investoren ein erhöhtes Risiko dar, bieten jedoch im Gegenzug folgernd eine vergleichsweise hohe Rendite. Feddersen schreibt, dass eine Investition in die Pflegewirtschaft für institutionelle Investoren stets ein Investment sein muss, das, im Vergleich mit anderen Immobilien höhere Renditen erzielen muss[54].

Institutionelle Investoren führen das erhöhte Risiko bei der Investition in Pflegeimmobilien auf unterschiedliche Faktoren zurück:

- Fungibilität (kaum vorhandene Drittverwendung)
- Eingeschränkte Transparenz der Betreibergesellschaften
- Unterschiedliche Nutzungskonzepte
- Wenige unabhängige Fachberater

[52] (KAV - Wiener Krankenanstaltenverbund, kein Datum)
[53] (Feddersen & Lüdtke, 2009)
[54] (Feddersen & Lüdtke, 2009)

Vom institutionellen Investor wird die Seniorenimmobilie in zwei unterschiedliche Betrachtungsweisen unterteilt, auf der einen Seite steht die Immobilie bei der das Wohnen, auf der anderen Seite die Immobilie bei der die Dienstleistung im Vordergrund steht. Die in Abbildung 15 angeführte Gewichtung bestimmt das Risiko des Objekts und damit die für den Investor erwartete Rendite. Die durchschnittlichen Renditen für Pflegeimmobilien liegen bei 6 bis 8 Prozent.

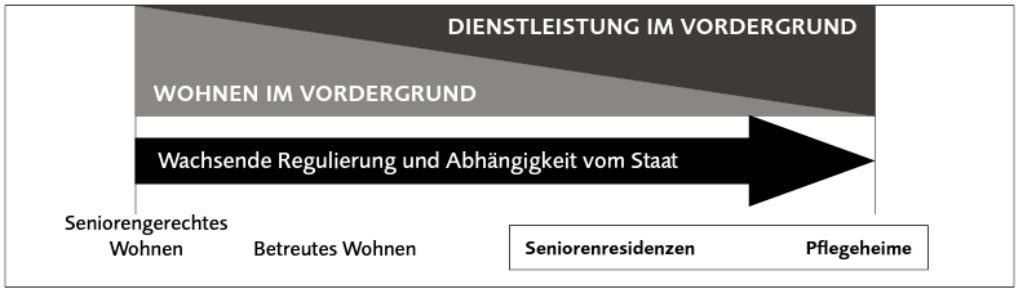


Abbildung 15: Betrachtungsweise Seniorenimmobilie
Quelle: (Feddersen & Lüdtke, 2009)[55]

Nach einigen zurückhaltenden Jahren, zeigt sich in Deutschland ein deutlicher Trend zur Investition in Pflegeimmobilien. Seit 2008 sind die Transaktionen in Deutschland kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2012 wurden bis zum dritten Quartal Investitionen von rund 312 Millionen Euro getätigt[56]. Für Österreich liegen keine vergleichbaren Zahlen zu diesem Thema vor, jedoch ist generell davon auszugehen, dass sich auch hierzulande der Trend in diese Richtung bewegt.

Threestones Capital, einer der größten Investoren in Deutschland erklärt die hohe Investitionsbereitschaft in diesen Markt damit, dass es sich um einen „stabilen, konjunkturunabhängigen Markt“ mit stark wachsender Nachfrage handelt. Weiters wird der Pflegeheimsektor hauptsächlich von demographischen Faktoren beeinflusst und ist daher weitgehend unabhängig von Wirtschaft und Märkten. In den letzten 10 Jahren ist der deutsche Pflegeheimmarkt dreimal stärker gewachsen als das Bruttoinlandsprodukt[57].

[55] (Feddersen & Lüdtke, 2009)
[56] (Rodler, 2012)
[57] (Rodler, 2011)

Ähnlich beschreibt Jan Linsin, Head of Research bei CBRE in Deutschland die Motive der Investoren:

> *„Ursache für das wieder zunehmende Interesse vor allem von institutionellen Investoren an Pflegeimmobilien ist zum einen die Robustheit gegen konjunkturelle Schwankungen in Zeiten großer Unsicherheit an den Finanzmärkten und die Erfordernis freier Finanzierungen von neuen Objekten aufgrund einer sich verschärfenden Situation öffentlicher Haushalte. Zum anderen begründet sich das wachsende Interesse (…) durch vergleichsweise attraktive Renditeaussichten".*[58]

Zurzeit fokussiert sich der Investitionsfluss noch auf die klassische Seniorenimmobilie (Pflegeheim), bei alternativen Wohnformen für Senioren wie betreutem Wohnen sind die Investoren noch zurückhaltend, jedoch ist auch hier mit einem Wandel zu rechnen sobald die Produkte werthaltiger und für den Investor nachvollziehbarer werden.

5.3. Bauträger und Projektentwickler

Obwohl quasi jeder der großen österreichischen Bauträger schon das eine oder andere Projekt mit dem Schwerpunkt Senioren, Mehrgenerationen, Barrierefrei etc. entwickelt hat (siehe beispielhafte Liste Anhang II), geben sich die Bauträger bei der Entwicklung von Seniorenimmobilien noch eher zaghaft, der Boom in dieser Sparte will nicht so richtig einsetzen und das Wachstum gibt sich anders als im Nachbarland Deutschland eher träge. Als Gründe dafür werden oft die höheren Kosten bei der Umsetzung und die größeren Anforderungen an die Wohnungsausstattung genannt.

Dennoch herrscht Interesse bei Bauträgern diesen Markt zu erforschen und daran teilzunehmen – nationale und internationale Entwickler nennen folgende als Motive für die Investition in Seniorenimmobilien:

---

[58] (Rodler, 2012)

- Erwerb von Know-How auf einem noch relativ unterentwickelten aber potentiellen Markt
- Etablierung einer neuen Angebotsschiene
- Entwicklung weiterer Projekte aufbauend auf erworbenen Erfahrungen[59]

Oft sind private Bauträger auf Förderungen durch die öffentliche Hand angewiesen, da ohne diese Förderungen nicht das gleiche Maß an sozialer Nutzung angeboten werden kann.

5.4. Wohngruppen (Private Bauherren)

Bei sogenannten Mitbestimmungsprojekten, schließen sich Wohngruppen zusammen, die eine gemeinsame individuelle Wohn-Idee haben und dafür einen Bauträger suchen, da sie selbst nicht in der Lage sind als Bauherren aufzutreten.

Als Beispiel hierfür dient das Projekt in der Grundsteingasse 32 im 16. Wiener Gemeindebezirk welches in den Jahren 2010/2011 umgesetzt wurde. Hier fand sich eine Hausgemeinschaft durch Mundpropaganda zusammen (Mitglieder zwischen 20 und Anfang 70), die den Wunsch zu generationenübergreifendem Zusammenleben hegten. Gemeinsam mit einem Koordinator begab man sich auf die Suche nach einem geeigneten Bauträger und baute das Haus so um und aus, dass neben einem neuen Lift, einer Waschküche und einem Gemeinschaftsraum nun auch eine Pflegepersonalwohnung in der Anlage zu finden ist[60]. Weitere erfolgreiche Projekte in Wien dieser Art sind die Sargfabrik und B.R.O.T sowie B.R.O.T Kalksburg.

Bei diesen Projekten ist die Pflege vorerst nicht vorrangig, sondern der Wunsch der Bewohner bei Alltagsaufgaben die aufgrund des fortgeschrittenen Alters nicht mehr vollkommen selbstständig erledigt werden können in der aktiven Nachbarschaft Hilfe dafür zu finden[61].

[59] (Gutmann, 2008)
[60] (raum & kommunikation, kein Datum)
[61] (Schönfeld & Lukas, 2008)

Obwohl es auch in Österreich seit den 1960er Jahren immer wieder Beispiele für durch Wohngruppen errichtete oder realisierte Wohnbauvorhaben gegeben hat, blieben diese meist Ausnahmen, da hierzulande kaum Interesse an der Aufarbeitung, Analyse und Weiterentwicklung dieser Wohn-/Bauform bestand.

Die Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen setzt sich in Österreich dafür ein Architekten, Bauherren und Politiker mit Privaten, die das Bauen und Wohnen in Gemeinschaft in Betracht ziehen, an einen Tisch zu bringen und die gemeinsame Entwicklung eines Projektes dieser Art zu fördern[62].

[62] (Schönefeld, et al., 2013)

6. WOHNBEDÜRFNISSE DER ZIELGRUPPE

Es ist zu beobachten, dass ältere Menschen ähnlich wie Jüngere Menschen leben wollen und teilweise die gleichen Ansprüche haben. Trotzdem haben sie doch meist aufgrund ihrer körperlichen und geistigen Verfassung besondere Wünsche.

Prinzipiell bildet sich bei Marktbeobachtungen heraus, dass sich Angebote an abgelegenen Standorten wenig Beliebtheit und damit Auslastung erfreuen, weiters sind teure Angebote sowie Angebote in älteren Wohnungen weniger beliebt. Es werden Wohnmöglichkeiten in sicheren Gebieten mit höchster und neuester baulicher Ausstattung bevorzugt. Die Nähe zum bisherigen Wohnort spielt bei der Auswahl des (neuen) Wohnortes ebenfalls eine Rolle[63].

6.1. Wohnbedürfnisse im Wandel - die „neue“ alte Generation

Weg von traditionell Bekanntem, hin zu spannendem Neuen – das scheint der allgemeine Trend der „neuen“ alten Generation, der Generation 55+ plus zu sein.

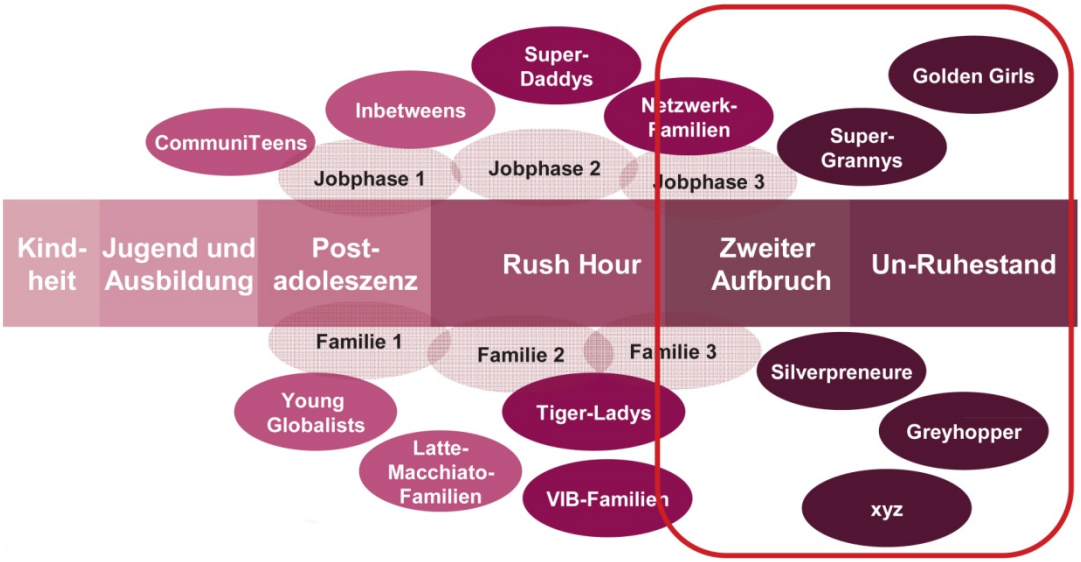


Abbildung 16: Lebensstile 2020
Quelle: (Zukunftsinstitut, 2007)[64]

[63] (Loidl-Keil & Strutzenberger, 2008)
[64] (Zukunftsinstitut, 2007)

Dieser Trend wirkt sich auch auf die zukünftigen Wohnbedürfnisse dieser Generation aus, zu beobachten ist eine Bewegung weg von der traditionellen „Normal-Biografie“ (Kindheit – Arbeit & Familie – Pension) hin zu dem, was von der Trendforschung „Multigrafie“ (kurze Kindheit – lange Ausbildung & Postadoleszenz - berufliche Rush-Hour – zweiter Aufbruch – langer Unruhestand) genannt wird[65].

In einer Studie des Zukunftsinstituts (Abbildung 16) über die Lebensstile im Jahr 2020, wird dieser Trend graphisch dargestellt. Schlagworte wie Golden Girls und Silverpreneure werden genannt – Worte die für eine Generation stehen die aktiv bleiben will und dieses auch in ihrer Wohnumgebung ausleben will. Unsere Gesellschaft wird älter, jedoch im Alter auch bunter – das Wohnungsangebot muss sich an diese neuen Entwicklungen anpassen können und in Zukunft vielfältiger und flexibler werden[66].

Im Idealfall wollen ältere Menschen weiterhin in ihrer eigenen Wohnung verbleiben und nicht direkt damit konfrontiert werden, dass sie (falls zutreffend) hilfs- bzw. pflegebedürftig sind. Die besonders in den USA bekannten und beliebten sogenannten „Sun-Cities“ (Beispiel Florida) werden von hiesigen Senioren eher abgelehnt, gewünscht wir ein gemischtes Wohnen mit allen Altersgruppen bei dem eine gewisse Integration stattfinden kann[67].

6.2. Anforderungen an die Immobilie

Mit zunehmendem Alter wird der räumliche Aktionsradius üblicherweise geringer, das heißt aus körperlichen, sozialen und psychischen Gründen werden oft nur noch Orte aufgesucht die in kurzer Gehdistanz erreicht werden können.

Aufgrund dieser Einschränkungen, steigt die Anzahl der Stunden die ein älterer Mensch in seiner Wohnung verbringt drastisch im Vergleich zu Jüngeren bzw. erwerbstätigen Menschen an. Im Durchschnitt verbringen ältere Menschen bis zu 20,5

[65] (Friedemann, et al., 2002)
[66] (Gutmann, 2008)
[67] (Rischanek & Amann, 2004)

Std. in der eigenen Wohnung, 0,5 Std. in der Wohnhausanlage und nur 2,5 Std. außerhalb der Wohnhausanlage[68].

Daraus lassen sich die Wichtigkeit und die erhöhten Anforderungen die an eine Wohnung oder ein Haus von älteren Menschen gestellt werden ableiten. Es zählt jedoch nicht nur die technische Ausstattung der Wohnung selbst sondern auch die Umgebung. Die richtige Nachbarschaft ist ein wichtiges Kriterium für Senioren um sich in ihrer Umgebung wohl zu fühlen.

Die neue Generation 55+ konnte in ihrer Jugend oft alternative Wohnerfahrungen sammeln, wie zB Wohnen in einer Studenten-WG, dadurch entstand ein völlig anderes Befinden des gemeinsamen Lebens. Es ist zu beobachten, dass sich ein immer größerer Anteil an Senioren eine zwar individuelle Wohnform, jedoch mit einem ausgeprägten gemeinschaftlichen Charakter wünscht. Es ist ein Trend hin zum „Wohnen in der Gruppe“ bzw. Mehrgenerationen zu beobachten[69].

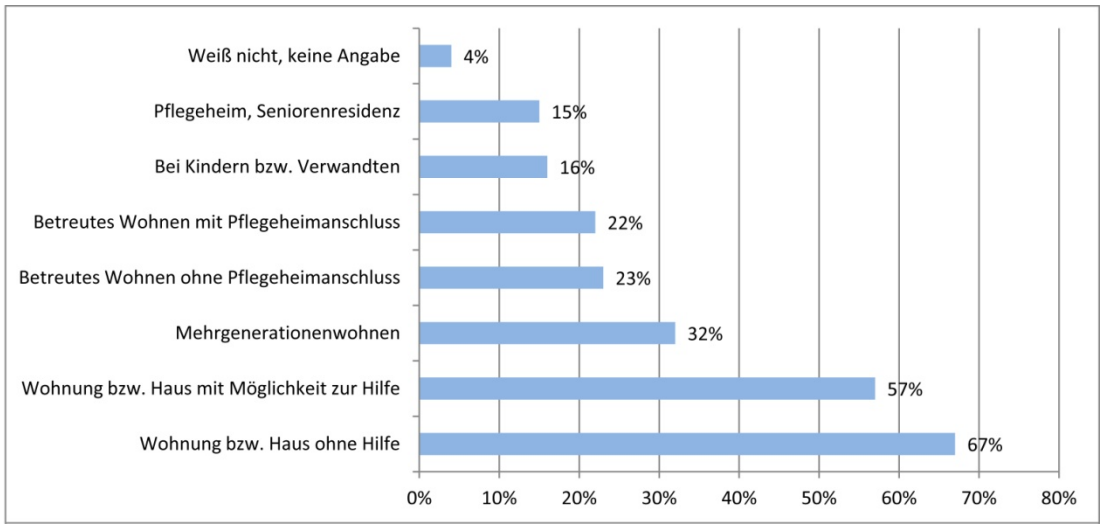


Abbildung 17: Wohnformen im Alter – wie wollen Sie wohnen, wenn Sie 70 Jahre alt sind?
Quelle: (TNS Emnid, 2011)[70]

[68] (Saup, 2011)
[69] (Kaufmann, 2012)
[70] (TNS Emnid, 2011)

Die in Abbildung 17 ersichtliche von TNS Emnid 2011 veröffentliche Befragung (Mehrfachnennungen möglich) über 50-jähriger zum Thema „wie wollen Sie wohnen, wenn Sie 70 Jahre alt sind?“, zeigt eine deutliche Tendenz zum Wunsch auch im Alter in den eigenen vier Wänden zu bleiben. Mehr als die Hälfte der Befragten äußert den Wunsch auch im Alter in der eigenen Wohnung mit oder ohne Möglichkeit zur Hilfe zu bleiben. Die Möglichkeit für betreutes Wohnen außerhalb der eigenen Wohnung, das heißt in Verbindung mit einem vorangegangenem Umzug, kommt nur noch für weniger als ein Viertel der Befragten in Frage. Der Umzug in ein Pflegeheim bzw. eine Seniorenresidenz ist nur für 15 Prozent der Befragten vorstellbar.

Die Frage „Was wäre Ihnen lieber, um altersgerecht leben zu können?“ beantworteten 50 Prozent mit „altersgerecht umbauen“ und 34 Prozent mit „umziehen“, die restlichen 16 Prozent enthielten sich einer Antwort. Auf die Frage nach dem WANN, wird überraschenderweise größtenteils damit beantwortet, dass ein Umzug bzw. ein Umbau altersunabhängig ist.

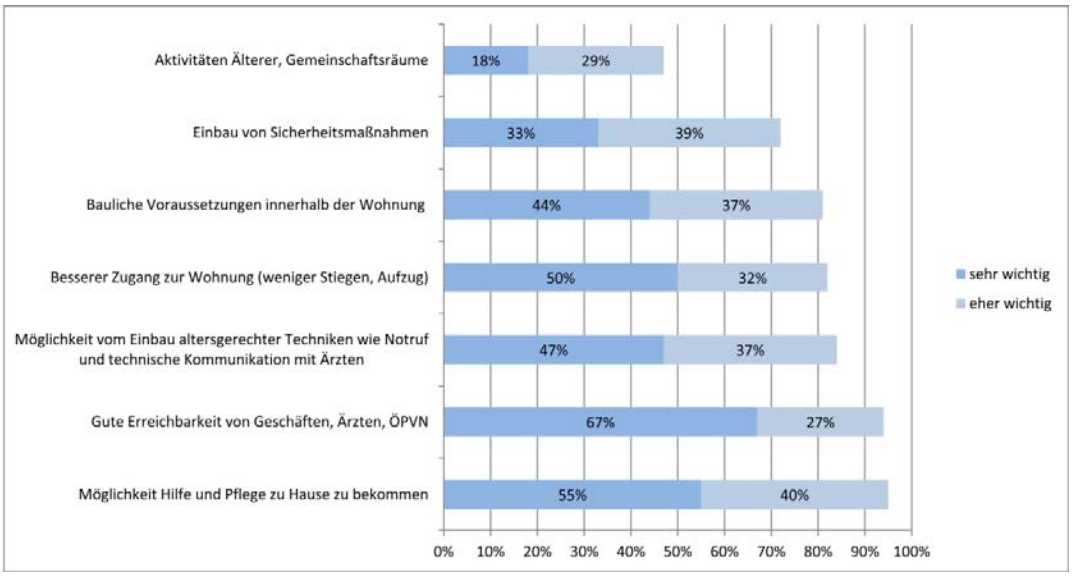


Abbildung 18: Wohnformen im Alter – wie wichtige sind Ihnen folgende Kriterien?
Quelle: (TNS Emnid, 2011)[71]

[71] (TNS Emnid, 2011)

Bei der Frage nach der Wichtigkeit diverser Kriterien ist deutlich zu erkennen, dass die Möglichkeit zur Pflege daheim sowie die Erreichbarkeit von Geschäften und Ärzten die höchste Priorität hat (Abbildung 18). Mehr als 80 Prozent der Befragten gibt an, dass ihnen ein Balkon oder Garten sehr wichtig bzw. eher wichtig ist.

Der Seniorenbericht 2001 zählt ähnliche Kriterien für die Attraktivität der Wohnung/Wohnanlage auf:

- Standort (zentral, gute Infrastruktur und Verkehrsanschließung)
- Charakter der Wohnanalage (Überschaubarkeit)
- Zugang zur Wohnung (barrierefrei, rollstuhlgerecht)
- Wohnungsgrundriss (ca. 55m² große 2-Raum Wohnung mit barrierefreiem Bad)
- Technische Voraussetzungen (Anschluss an 24-h Notrufsystem)
- Hohe Betreuungssicherheit (Grundservice und Wahlservice)
- In der Nähe eines Altenzentrums oder Pflegeheims (für Kurzzeitpflege)[72]

Befragte, die einen Umzug in Betracht ziehen würden, geben an, das „sicheres“ sowie „altersgerechtes“ Wohnen gefolgt von „Wohnen nach individuellen Wünschen“ und „barrierefreiem Wohnen“ die wichtigsten Schlagwörter bei der Auswahl ihrer neuen Wohnung wären[73].

6.3. Lage der Immobilie

Das sich der Aktionsradius älterer Menschen mit zunehmenden Alter meist aufgrund körperlicher Probleme immer mehr verringert und auch der Anteil der älteren Menschen der noch Auto fährt geringer wird, sollten die wichtigsten Einrichtungen in Gehdistanz erreichbar sein.

Ist der 6- bis 64-jährige noch so aktiv, dass die Bewegung in seinem Aktionsradius eine Fläche von 1.100km² abdeckt, nimmt diese Aktivität ab dem Alter von 65 Jah-

[72] (Feuerstein & Havel, 2001)
[73] (TNS Emnid, 2011)

ren drastisch ab, der Aktionsradius eines 65- bis 74-jährigen deckt nur noch eine Fläche von 310km², der eines 75- bis 84-jährigen von 230km² und der eines über 84-jährigen gar nur noch 70km². Der durchschnittliche Aktionsradius liegt bei 1.000km²[74].

Die gebräuchliche Formel „Lage, Lage, Lage…" wird daher bei Seniorenimmobilien insbesondere schlagend.

Folgende infrastrukturelle Kriterien sollten idealerweise erfüllt werden:

- Zentrumsnah bzw. im Zentrum
- Arzt in Gehdistanz
- Apotheke in Gehdistanz
- Lebensmittelgeschäft in Gehdistanz
- Post in Gehdistanz
- Öffentliche Verkehrsmittel beim Haus
- Kirche bzw. Friedhof in der Nähe
- Bank in Gehdistanz[75]

In einem Bericht der Bundesinnung Bau beschreibt Koch die Lage einer altersgerechte Wohnanlage:

> *„Die Bewohner können die Wohnung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichen (…) Sie können die täglichen Einkäufe zu Fuß erledigen. Im Wohnviertel arbeiten ambulante Dienste. Die Praxis eines Allgemeinarztes ist in der Nähe. Sie finden Unterhaltung, soziale und kulturelle Treffpunkte in der Nachbarschaft und können in einem nahegelegenen Park oder einer Grünanlage spazieren gehen[76].*"

[74] (Sammer & Röschel, 1999)
[75] (Rischanek & Amann, 2004)
[76] (Leitner & Koch, 2010)

Laut einer Umfrage von Immobilienscout24.de geben 48 Prozent der Befragten an, dass sie im Alter gerne aufs Land oder zumindest in eine Kleinstadt ziehen wollen[77].

Diesem Ergebnis stehen jedoch andere Aussagen gegenüber, laut denen für Städter ein Umzug aufs Land nicht in Frage kommt, da mehr Wert auf öffentlichen Nahverkehr, Kulturangebot und sonstige Angebot wie zB ein Fitnessstudio in der Nähe gelegt wird[78].

Zu diesen beiden Aussagen ist anzumerken, dass die Antworten der Befragten oft davon abhängen in welcher Gegend sie zum Zeitpunkt der Befragung ihren Wohnsitz hatten. Man sieht hierbei, dass ein Teil der Senioren in der Gegend bleiben möchte in der sie zurzeit wohnen, ein anderer Teil wünscht sich einen Tapetenwechsel in der Pension.

Berschneider & Schulte schreiben, dass aus Nutzersicht bei der Standortwahl der Faktor Erhaltung von Mobilität und Aktivität von größter Bedeutung ist. Das heißt, wie schon oben angeführt, das Standorte in der Peripherie von Nutzern nicht gewünscht sind und daher in diesen Lage errichtet Objekte oftmals zum Scheitern verurteilt sind. Die Angst vor gesellschaftliche Ausgrenzung übertrifft hier den Wunsch nach dem Wohnen im Grünen[79].

6.4. Größe der Immobilie

Ein Bericht der Bundesinnung Bau beschreibt die optimale Wohnungsgröße für Senioren folgendermaßen:

> *„Die Wohnung ist weder zu groß noch zu klein. Sie bietet auch einer Person einen abgetrennten Wohn- und Schlafbereich, eine geräumige Küche und ein ausreichend großes Bad mit angepassten Sanitäreinrichtungen (…) Der Wohnungsgrundriss ist großzügig geschnitten. Die Räume sind nicht zu eng und*

[77] (Hemme, 2012)
[78] (immowelt.de, 2012)
[79] (Berschneider & Schulte, 2008)

verwinkelt; Flur, Bad und Küche bieten ausreichend Raum, um sich auch mit Gehhilfen oder einem Rollstuhl sicher bewegen zu können[80].

Bei einer Befragung unter 2.000 Düsseldorfern über die gewünschte Größe der Wohnung im Fall eines nochmaligen Umzugs im höheren Alter, geben 42 Prozent an, dass sie eine 2-Zimmer Wohnung bevorzugen würden. 27 Prozent hingegen wünschen sich eine Wohnung mit 3 Zimmern, jeweils nur 3 Prozent wollen eine 1- bzw. 4-Zimmer Wohnung[81].

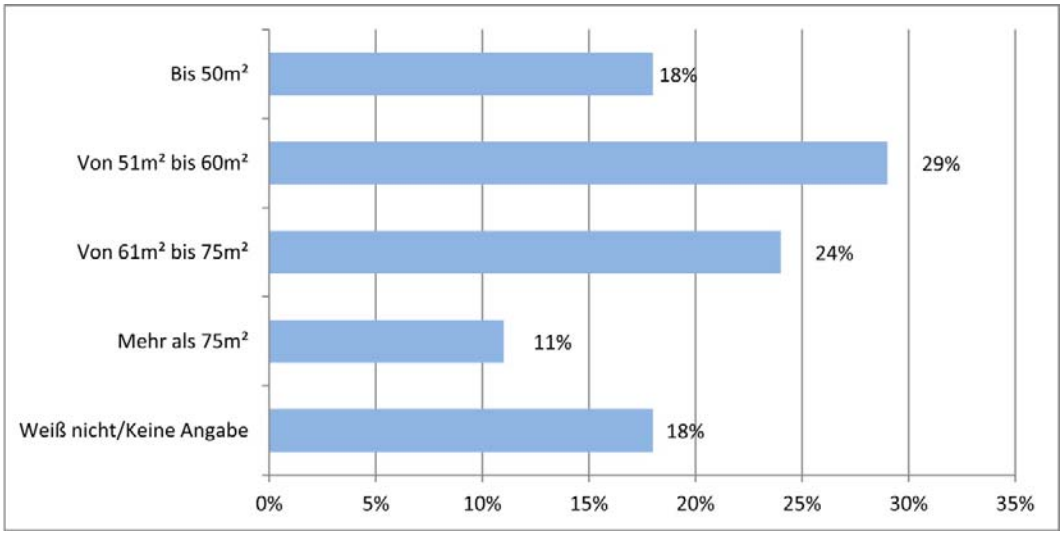


Abbildung 19: Anforderungen Wohnungsgröße
Quelle: (Golschinski, 2010) [82]

Abbildung 19 stellt die Wünsche der Befragten im Hinblick auf die Wohnungsgröße in Quadratmeter dar. In diesem Fall bevorzugt die Mehrheit der Befragten eine Wohnung größer als 50m², jedoch nur 11 Prozent wünschen sich eine Wohnung die größer als 75m² ist.

Vergleicht man nun in diesem Fall die Wünsche der in Düsseldorf Befragten mit der tatsächlichen Wohnsituation der Senioren in Wien, können diese Wünsche untermauert werden (Abbildung 20). Hier ist deutlich zu sehen, dass die häufigste Wohnungsgröße bei von Senioren bewohnten Wohnungen zwischen 60 und 89m² liegt –

[80] (Leitner & Koch, 2010, p. 22)
[81] (Golschinski, 2010)
[82] (Golschinski, 2010)

dieser Trend ist bei allen Senioren-Altersgruppen gleichermaßen zu beobachten. Zu sehen ist hier jedoch auch die Schwankung bei den Hochbetagten Senioren, man sieht hier eine Umlagerung von größeren Wohnungen auf unter 45m² Wohnungen.

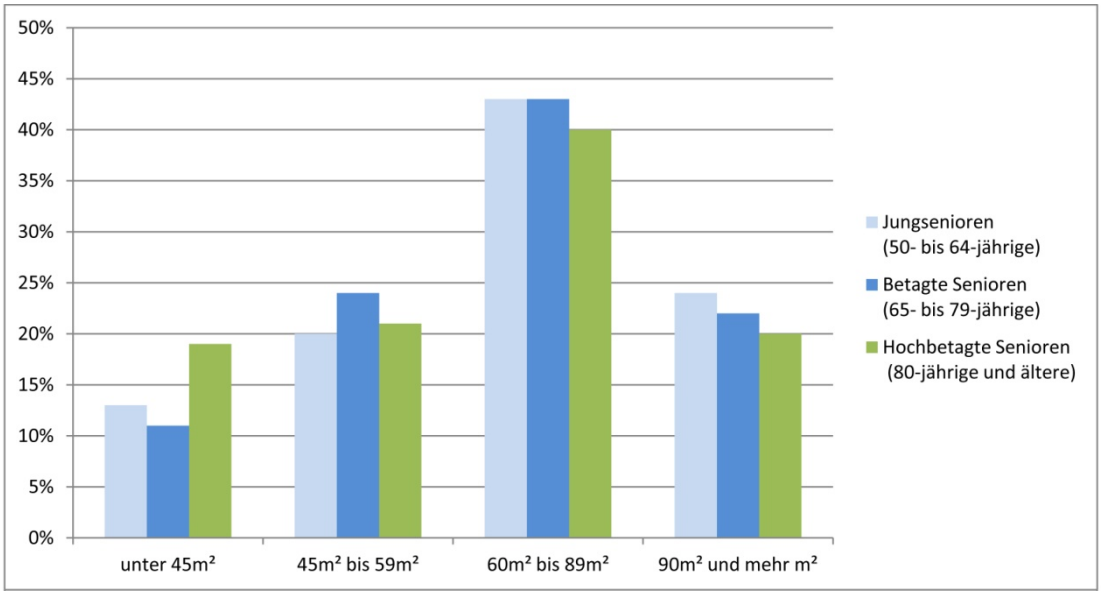


Abbildung 20: Wohnungsgrößen der Haushalte in Wien, 2003
Quelle: (Moser, 2005)[83]

Dabei bewerten 77 Prozent der Senioren die Größe ihrer Wohnung als positiv, 17 Prozent als mittel und nur 6 Prozent als negativ.

Von der Größe der Wohnung unabhängig, wohnt in mehr als der Hälfte der Seniorenwohnungen nur eine Person, in einem weiteren Drittel leben zwei Personen. Drei oder Mehr Personen Haushalte gibt es nur vom Typ „gemischte Seniorenhaushalte“ (Senioren und „Nicht-Senioren“ wohnen gemeinsam unter einem Dach)[84].

[83] (Moser, et al., 2005)
[84] (Moser, et al., 2005)

6.5. Bauliche Ausstattung

In einer Forschungsstudie von PD Dr. Sven Schneider über die subjektiven Heimeintrittsgründe, gaben die Befragten als zweithäufigste Antwort nach gesundheitlichen Gründen die nicht-altengerechte Ausstattung ihrer Wohnung als Umzugsgrund an[85].

Oft sind die Wohnung und die Wohnhausanlage nicht barrierefrei, die eigene Wohnung liegt in oberen Stockwerken ohne Aufzug, die Qualität der Heizung ist inferior oder ähnliches.

Zu Verbesserungsvorschlägen in der eigenen Wohnung bzw. Wohnhausanlage befragt, geben Senioren oft die folgenden Antworten:

Wohnung:

- WC-Türen verbreitern auf Rollstuhlbreite, Einbau von Haltegriffen, erhöhte Klomuscheln
- Einbau von Haltegriffen, Duschtassen oder Sitzwannen im Badezimmer
- Einbau Dusche im Badezimmer
- Einbau bequemer seniorengerechter Einstieg in die Wanne/Dusche
- Sitzgelegenheit in der Wanne
- Bad und Küche mit Fenster
- Balkon/Loggia/Terrasse
- Barrierefreier Zugang zu Balkon/Loggia/Terrasse
- Balkone wetterfest verkleiden

Wohnhausanlage:

- Zugang zum Haus barrierefrei gestalten
- Wohnung soll mit Aufzug erreichbar sein
- Anpassung der Phasenlänge in der Stiegenhausbeleuchtung an die langsamere Bewegungsgeschwindigkeit älterer Menschen
- Treppenkanten rutschsicher und sichtbarer machen

[85] (Schneider, 1998)

- Unterbrechungen in den Handläufen im Stiegenhaus schließen und durchgängige Führung herstellen
- Funktionstüchtigkeit der Gegensprechanlagen und Türöffner verbessern
- Mehr und bessere Sitzgelegenheiten in der Wohnhausanlage
- Verbesserung Müllcontainer Standplätze[86+87]

Deutlich zu erkennen ist, dass für Senioren der Erhalt der Normalität im Vordergrund steht; die Wohnung soll zwar seniorengerecht sein jedoch in einem unauffälligen Maß. Körperliche Defizite der Senioren sollen möglichst unbemerkt durch bauliche Ausstattung und Einrichtung auf das Angenehmste ausgeglichen werden.

[86] (Moser & Bständig, 2009)
[87] (Pokorny, 2001)

7. RELEVANTE GESETZESTEXTE UND NORMEN

Zwei wesentliche Normen sind bei der Entwicklung und Planung von Seniorenimmobilen zu beachten, die ÖNORM CEN/TS 16118 – Betreutes Wohnen - Anforderungen an Dienstleistungen für ältere Menschen im Rahmen der Wohnform Betreutes Wohnen, Ausgabe 2012-05-01 sowie die ÖNORM B 1600 – Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen, Ausgabe 2005-05-01.

Weiters ist bei der Errichtung von Alters- und Pflegeheimen das Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz zu beachten.

Die jeweilige Bauordnung des Landes, für Wien die Wiener Bauordnung sowie die OIB Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe Oktober 2011 sind ebenfalls von Relevanz und zu beachten.

Alle anderen baurelevanten Gesetze und Verordnungen werden hier nicht weiter beschrieben, da sie keine besondere Bedeutung für die Entwicklung von Seniorenimmobilien aufweisen.

7.1. ÖNORM CEN/TS 16118 – Betreutes Wohnen

Die ÖNORM für Betreutes Wohnen enthält Großteils Themen die für den Träger bzw. Betreiber der Immobilie relevant sind, jedoch für den Projektentwickler von geringerer Bedeutung sind. Die ÖNORM definiert die angebotenen Dienstleistungen sowie die Anforderungen an den Betreiber und die Mitarbeiter.

Technisch relevant und somit für den Projektentwickler in der Planung von Belang sind die unter Punkt 6 Wohnangebot angeführten Voraussetzungen.

Standort und Wohnumfeld: Der Standort der Wohnanlage hat so gewählt zu sein, dass eine selbständige Lebensführung ermöglicht wird und eine Integration in das Gemeinwesen gegeben ist. Die der Wohnanlage zugehörigen Zugänge, Freiflächen und Verbindungswege sowie die Zugänge zu Parkplätzen und der Müllentsorgung müssen in Übereinstimmung mit geltenden Normen barrierefrei ausgeführt werden.

Wohnungen: Die Wohnungen müssen einen eigenen Kochbereich aufweisen, getrennte Wohn- und Schlafzimmer sowie ein getrenntes Badezimmer oder Duschbereich sind Voraussetzung. Die Wohnungen müssen eine abgeschlossene Einheit darstellen und mit jeweils eigenen Türschlössern, Türklingeln und Briefkästen ausgestattet sein. Bei der Ausführung und Ausstattung der Wohnung gelten alle relevanten Normen und Richtinien.

Gemeinschaftseinrichtung: Die architektonische Gestaltung der Anlage hat übersichtlich zu sein und die Kommunikation unter den Bewohnern zu fördern. Es muss innerhalb der Wohnanlage oder in unmittelbarer Umgebung ein Multifunktionsraum zur Verfügung stehen. Die Einplanung eines Gästezimmers in der Wohnanlage ist erwünscht.

Die genannten Einrichtungen sind teilweise nur Empfehlungen, abhängig von Alter, Standort und Größe der Anlage können nicht immer alle dieser Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden.

7.2. ÖNORM B 1600 – Barrierefreies Bauen

Von weitaus größerer Bedeutung für die Entwicklung und Planung von Seniorenimmobilien ist die ÖNORM für barrierefreies Bauen. Die ÖNORM ist auf Neu-, Zu- und Umbauten anzuwenden, jedoch sind bei Zu- und Umbauten Abweichungen von der ÖNORM zulässig wenn die volle Einhaltung aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist. Nachstehend werden die wichtigsten Punkte der ÖNORM kurz zusammengefasst, für eine Auflistung der vollständigen Bestimmungen ist die ÖNORM selbst heranzuziehen.

Unter Punkt 3 werden die Baulichen Anforderungen an eine barrierefrei Anlage/Wohnung ausgeführt, es werden hier Bestimmungen für Außenanlagen, das Gebäude sowie für Materialien für Böden, Wände und Decken gegeben.

Außenanlagen: Zusammenfassend sollen die Außenanlagen so gestaltet sein, dass sie einen mühe- und schwellenlosen Zugang zur Anlage ermöglichen. Stufen sind zu vermeiden, Gefälle sind gering zu halten und Durchgangsbreiten von tendenziell

150cm sind einzuhalten. Der Hauseingang sollte mit festem Belag ausgestattet sein, sodass Rollstühle und Gehilfen nicht wegrollen oder einsinken können.

Gebäude: Mindestens ein Eingang und ein Aufzug des Gebäudes müssen stufenlos erreichbar sein. Türen innerhalb der Wohnräume dürfen eine lichte Türbreite von 80cm nicht unterschreiten, Haus- und Wohnungseingangstüren müssen min. 90cm aufweisen. Eine schwellenlose Ausführung der Türen ist wünschenswert, wo jedoch nicht vermeidbar ist eine Schwelle von bis zu 2cm. Türflügel müssen generell leicht zu öffnen sein. Treppen müssen eine nutzbare Treppenlaufbreiten zwischen den Handläufen von mindestens 120cm aufweisen und beidseitig einen Handlauf aufweisen. Die Stufen sind mit einer rutschhemmenden Oberfläche zu versehen. Ist eine Aufzugsanlage vorgesehen, müssen Aufzüge genügend Bewegungsfläche für Rollstuhlfahrer vor und im Aufzug aufweisen.

Unter Punkt 4 der ÖNORM werden die Anforderungen an eine barrierefreie Einrichtung und Ausstattung der einzelnen Wohnungen näher ausgeführt.

Bedienungselemente: Elemente wie Heizkörperventile, Sicherungskästen, Schalter, Gegensprechanalagen, Hausbriefkästen und ähnliche müssen in einer Höhe zwischen 85cm und 100cm über FBOK angebracht werden. Steckdosen müssen in einer Höhe von mindestens 50cm über FBOK angebracht sein.

Orientierungssysteme und Beleuchtung: Informationen müssen für zwei einander ergänzende Sinne eindeutig ausgegeben werden, Informationselemente sind gut auszuleuchten, Alarmsysteme sind gemäß der betreffenden Normen auszuführen.

Barrierefreie Sanitärräume: Der WC-Sitz muss von der anzufahrenden Rückwand einen Mindestabstand von 65cm aufweisen, seitlich ist auf zumindest einer Seite ein Abstand von mindestens 90cm einzuhalten. Weiters sind Sitzhöhe und –tiefe geregelt. Waschtische müssen bis zu mindestens 100cm unterfahrbar sein und in einer Höhe von 80cm bis 85cm FBOK montiert sein. Es sind alle Sanitäreinrichtungen mit Halte- und Stützgriffen auszustatten. In öffentlich zugänglichen Gebäuden sind zusätzlich in der WC-Anlage Notrufeinrichtungen einzuplanen. Die Dusche muss ohne Schwelle befahrbar sein, für die Badewanne ist eine Einstiegshöhe von 50cm bis 55cm einzuhalten.

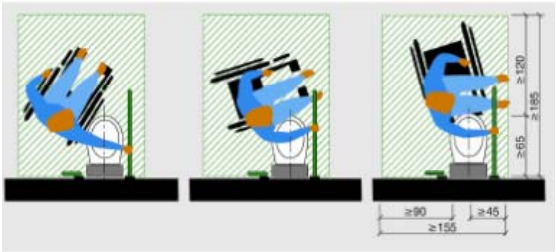


Abbildung 21: Beispiel für Barrierefreie WC

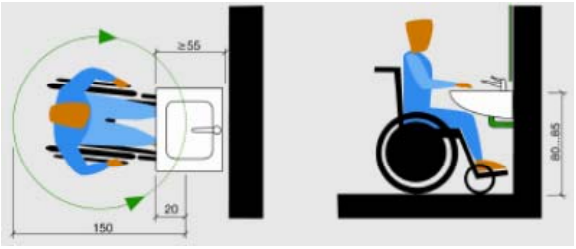


Abbildung 22: Beispiel für barrierefreien Waschtisch

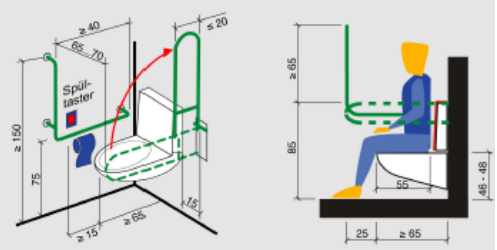


Abbildung 23: Beispiel für Halte- und Stützgriffe
Quelle (Abbildung 21-24): ÖNORM B 1660

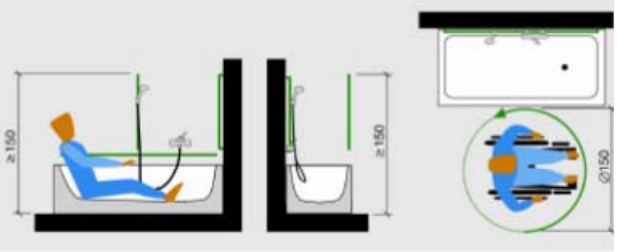


Abbildung 24: Beispiel für barrierefreies Bad/Wanne

Möblierung & Kennzeichnung: Hindernisse im öffentlichen Raum sind so zu platzieren, dass an jeder Stelle eine Durchgangsbreite von 90cm gegeben ist. Behindertengerechte Anlagen und Einrichtungen in allgemein zugänglichen Bereichen müssen durch die Bildzeichen gekennzeichnet sein.

7.3. Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz

In § 16 des Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz ist die baulich-technische Ausstattung von Pflegeheimen in Wien geregelt. Dieser sagt aus, dass

- der Heimträger bei der Errichtung und Ausstattung von Heimen auf die Sicherstellung der gesundheitlichen und sozialen Interessen sowie der individuellen Bedürfnisse der Bewohner Bedacht zu nehmen hat
- der Standort des Heimes unter möglichster Berücksichtigung der Integration in die städtische Umwelt gewählt wird
- die Aufteilung der Räume in familiäre Strukturen erfolgt

- die erforderliche Infrastruktur wie insbesondere Therapieräume, Räume für Rehabilitationsangebote, Sozialräume, Aufenthaltsräume und Räume für Dienstleistungen geschaffen werden
- die für Größe und Ausstattung der Zimmer jeweils geltenden Standards berücksichtigt werden
- grundsätzlich Einbettzimmer errichtet werden, wobei auch Zweibettzimmer vorzusehen sind und für Personen, die entsprechende soziale Kontakte wünschen, bis zu Vierbettzimmer vorgesehen werden können; insgesamt ist auf eine ausgewogene Mischung zu achten

8. MASSNAHMEN IN DER PROJEKTENTWICKLUNG

Bei der Entwicklung von Seniorenimmobilien sind vom Bauträger einige Besonderheiten zu beachten. Nicht nur bestimmte Gesetze und Normen finden hier ihre Anwendung, auch sind in der Projektvorbereitung und Planung die besonderen Wünsche und Bedürfnisse der älteren Bewohner zu bedenken. Das klassische Pflege- und Altenheim wird aufgrund seiner schwindenden Bedeutung in diesem Kapitel kaum behandelt, das Hauptaugenmerk liegt hier auf den alternativen Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen.

8.1. Standortanalyse

Erfahrungen haben gezeigt, dass die Entwicklung von Seniorenimmobilien auf der „grünen Wiese“ oft wenig Erfolg zeigt. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass der Standort sehr von der gewünschten Nutzung und den zukünftigen Bewohnern abhängig ist. Abhängig vom Grad wie aktiv und vor allem mobil die Bewohner im Alter noch sind, ist die Lage der Immobilie wichtig oder weniger wichtig.

Bis vor einigen Jahren gingen Investoren davon aus, dass insbesondere der vorhandene Nettobedarf an Bewohnern die wichtigste Kennzahl bei der Standortwahl ist. Mittlerweile ist man jedoch dazu umgeschwungen auch auf den Verdrängungswettbewerb ein gewisses Augenmaß zu legen[88].

In der Regel werden bei der Standortanalyse der Makrostandort (Stadt, Stadtteil, Ballungsraum) sowie der Mikrostandort (Grundstück und das unmittelbare Umfeld) betrachtet. Außerdem ist zwischen harten und weichen Standortfaktoren zu unterscheiden. Bei den harten Faktoren unterscheidet man wiederum zwischen physischen und sozioökonomischen. Zu den physischen Faktoren zählt man hier hauptsächlich die infrastrukturelle Situation, zu den sozioökonomischen die sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Oft wird den harten Standortfaktoren mehr Bedeutung zugeteilt als den weichen, da ein Standort, bei dem bereits die harten Faktoren nicht ausreichend ist, wenig Potential für den Bau eines später erfolgreichen Projekts hat.

[88] (Feddersen & Lüdtke, 2009)

Abhängig von der jeweiligen Immobiliennutzung umfassen die harten Standortfaktoren, die sich durch ihre Messbarkeit identifizieren, generell folgende Faktoren:

- Infrastruktur
- Staatliche Förderung (Subvention)
- Höhe der Steuern und Abgaben
- Grundstückspreise/Mietkosten
- Arbeitskräfte
- Arbeitskosten
- Kaufkraft
- Gesetzliche und tarifliche Rahmenbedingungen
- Lohnkosten
- Umweltschutzauflagen

Weiche Standortfaktoren sind im Gegensatz zu den harten nicht oder nur bedingt messbare Faktoren. Zu den weichen Standortfaktoren, die bei der Standortwahl von Seniorenimmobilien (wie bei jeder Wohnimmobilie) eine besondere Rolle spielen, zählen:

- Image des Mikrostandortes
- Umfeldnutzungen/- ambiente
- Historische Nutzungen von Standorten
- Politische Verhältnisse und Kooperationsbereitschaft der Behörden
- Wirtschaftsklima
- Sichtbarkeit des Projektes
- Wohn- und Freizeitqualität im Umfeld
- Bildungsangebot
- Erholungs-, Kultur- und Freizeitangebot[89]

Nicht alle der oben als harte und weiche Standortfaktoren angeführten Begriffe sind für die Standortanalyse von Seniorenimmobilien von gleich zu gewichtender Bedeutung. Bei der Analyse des Makrostandortes ist besonders darauf zu achten, dass die

[89] (Oberweger, 2011)

Nachfrage nach solch einer Immobilie gegeben ist. Bei der Untersuchung des Mikrostandortes ist im Fall von Seniorenimmobilien nicht nur auf die Anforderungen der zukünftigen Bewohner (der Senioren) zu achten, sondern auch auf die der Angehörigen welche ihre Eltern/Großeltern etc. häufig besuchen und somit auch einen gewissen Einfluss auf die Wahl des neuen Wohnobjektes haben.

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung Deutschland nennt in ihrem Bericht 2005 über die Beurteilung von Pflegeimmobilien (die Kriterien zur Standortanalyse sind denen der Seniorenimmobilien sehr ähnlich und können somit in diesem Fall auch auf die hiergenannte Immobilie vergleichshalber angewandt werden) einige Kriterien für die Analyse des passenden Standortes:

- Analyse des Makrostandortes in Bezug auf dessen Charakteristik und Größe (tendenziell bevorzugen Investoren Gebiete/Bezirke mit mind. 15.000 Einwohnern)
- Nachfrageidentifikation vor Ort durch Analyse der Strukturdaten des Makrostandortes in Bezug auf: Einwohnerzahl, Bevölkerungsstruktur, Einkommenssituation, Kaufkraft, Arbeitslosenquote, Bedarf an spezialisierter Pflege (in diesem Fall: Bedarf an gewünschter Nutzung)
- Analyse der Angebotssituation der Pflegeheime (in diesem Fall der Angebot von Betreutem Wohnen, Generationen Wohnen…) am Makrostandort durch Erhebung der Anzahl der zur Verfügung stehenden Plätze (Wohnungen), Zimmerstruktur, Auslastungszahlen, Träger der Heime, geplante Neubau von Einrichtungen, Altersstruktur in den Heimen (Wohnungen)
- Wertung des Angebots und Identifikation direkter Mitbewerber: Baujahr der Heime (Wohnungen), Kostenstruktur, Investitionskosten, Angebot von Zusatzleistungen
- Analyse des Mikrostandortes: seniorengerechtes Umfeld, soziale Infrastruktur, Nahversorgung vor Ort, öffentliche Dienstleistungen, Verkehrsanbindung an den Individualverkehr und ÖPVN Anbindung, städtebauliches Umfeld
- Analyse der allgemeinen Rahmenbedingungen vor Ort: zB Personalverfügbarkeit

Von Investoren werden Standorte in Ballungszentren von prosperierenden Städten mit hohem Kaufkraftindex und niedriger Arbeitslosigkeit als ideal betrachtet. Bezogen auf den Mikrostandort, achten Investoren bei der Standortwahl insbesondere auf das Image des Standortes, gewachsene Strukturen, die Lage in einem Wohngebiet und eine gute Verkehrsanbindung. Die räumliche Nähe zu Krankenhäusern wird weiters als ein gewünschtes Kriterium des Standortes erwähnt[90].

Die Anforderungen der Senioren an die Lage der Immobilie werden bereits in Kapitel 6.3 Lage der Immobilie ausführlich beschrieben.

8.1.1. Standorte Wien

Abbildung 25 zeigt die in den letzten Jahren von diversen Bauträgern in Wien fertiggestellten bzw. im Bau befindlichen Projekte welche auf die eine oder andere Art das hema „Senioren Wohnen“ aufgreifen.

Auf den ersten Blick ist hier keine Ballung der Projekte an einem bestimmten Standort zu erkennen, vielmehr ist eine Verteilung auf mehrere Bezirke zu erkennen, wobei jedoch keines der Projekte innerhalb des Gürtels realisiert wurde. Dies ist darauf zurück zu führen, dass kaum passende Grundstücke dieser Größe für den Neubau solcher Immobilien vorhanden sind, sowie dass im Falle eines Ankaufs in diesen Lagen mit sehr hohen Grundstückskosten zu rechnen ist. Weiters erlauben die meisten Lagen in der Innenstadt keine Grünanlagen, ein wichtiger Aspekt bei der Entwicklung von Seniorenimmobilien. Hingegen erkennbar ist die Auslagerung in die Randbezirke, insbesondere auch in die Entwicklungsgebiete jenseits der Donau.

[90] (Berschneider & Schulte, 2008)

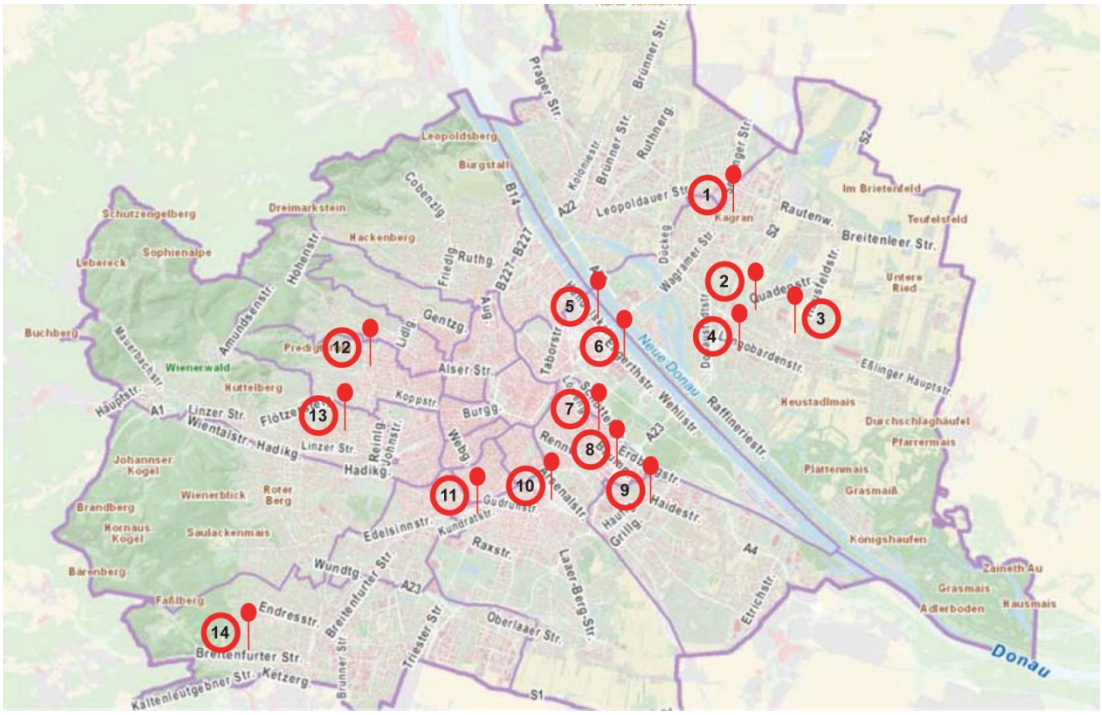


Abbildung 25: Bauträger Projekte Wien zum Thema „Senioren Wohnen“
Quelle: Eigene Darstellung

1. Heimat Österreich - Seniorenhaus Kagran, 2010
2. Gesiba/ÖSW/Buwog - Oase 22, Betreutes Wohnen, im Bau
3. Sozialbau - Aspernstraße 91, Betreutes Wohnen
4. EBG/ÖSW/Buwog - Generationen: Wohnen am Mühlgrund
5. KAV - Pflegewohnhaus Leopoldstadt, 2010
6. EBG - Wohnen am Zitterpappelhain, Generationenwohnen
7. Wien Süd - Mehrgenerationenwohnen Residenz Baumgasse
8. Bauhilfe - Karee St. Marx, Betreutes Wohnen, 2009
9. Familienwohnbau - Mautner-Markhof-Gründe, Betreutes Wohnen & Seniorenwohngemeinschaft, 2011
10. Gesiba - Sonnwendviertel, Betreutes Wohnen, Fertigstellung 2014
11. WBV - Kundratstraße, Seniorenwohngemeinschaft, 2008
12. Gewog - Kornhäuselvilla, Wohnen für Generationen
13. Gewog - Wohngruppe für Fortgeschrittene Generation 55+
14. Gewog - Breitenfurterstraße 452, Generationen Wohnen, im Bau

Die angeführten Objekte umfassen Immobilien aus dem Bereich Betreutes Wohnen, Generationenwohnen, Seniorenwohngemeinschaften, Seniorenhaus und Pflegewohnhaus.

8.1.2. Beispielhafte Aktionsraumanalyse

Für zwei dieser in Kapitel 8.1.1 angeführten Projekte wurde auf Basis der folgenden Kriterien welche bei der Standortwahl besonders beachtet werden sollen, nämlich

- Gebäudenutzung in der Umgebung
- ÖV-Anbindung
- Versorgung, Soziales, Bildung und Kultur
- Freiräume, Grünflächen
- Städtebauliche Einbindung

eine Aktionsraumanalyse erstellt. Der Aktionsraum umfasst den Umkreis von 500m von der Immobilie, das heißt eine Gehdistanz bis ca. 8 Minuten, wobei dieser Aktionsradius unabhängig vom Altersschnitt der Bewohner bei Wohnimmobilien ist. Obwohl sich generell der Bewegungsradius von älteren Menschen mit dem Fortschreiten des Alters verringert, ist ein Radius von 500m für alle Altersklassen zutreffend. Wie in Kapitel 6.3 Lage der Immobilie beschrieben, stellen jedoch ältere Bewohner differenzierte Ansprüche an die Lage der Immobilie als Jüngere, diese besonderen Anforderungen wurden in die Analyse eingearbeitet.

Die analysierten Projekte sind das von der Sozialbau errichtete Objekt in der Aspernstraße 91 in Wien 22 sowie das sich zurzeit noch im Bau befindliche Projekt „Generationen Wohnen“ der Gewog in der Breitenfurterstraße 452 im 23. Bezirk in Wien. Gezielt wurde hier jeweils ein Projekt aus der Sparte betreutes Wohnen (größerer Hang zur Seniorenimmobilie) und eines aus der Sparte Generationen Wohnen (geringerer Hang zur Seniorenimmobilie) gewählt.

Aktionsraumanalyse Betreutes Wohnen Aspernstraße 91, Bauträger Sozialbau:

Im 22. Bezirk in Wien wurden von der Sozialbau in Zusammenarbeit mit dem Kuratorium Wiener-Pensionisten Wohnhäuser in einer Wohnhausanlage acht 2-Zimmer Wohnungen mit barrierefreien Bädern und der Möglichkeit zum Betreuten Wohnen errichtet.

Abbildung 26: Aktionsraumanalyse für das Projekt Aspernstraße 91 der Sozialbau
Quelle: Eigene Darstellung

ÖV-Anbindung: Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr an diesem Standort ist sehr gut. Die U-Bahnstation Aspernstraße der Linie U2 ist nur 400m entfernt und in 5 Gehminuten zu erreichen. Weiters befinden sich Haltestellen mehrerer Autobuslinien in Gehdistanz. Es besteht ebenfalls eine gute Anbindung an das öffentliche Radnetz.

Versorgung, Soziales, Bildung und Kultur: Die Nahversorgung an diesem Standort ist noch eher unterentwickelt, jedoch befinden sich in diesem Gebiet viele Projekte im Bau und es ist mit einer Verbesserung der Nahversorgung zu rechnen. Es befinden sich mehrere Arztpraxen sowie eine Apotheke in Gehdistanz. In etwa 5 Gehminuten erreichbar befindet sich ein Supermarkt, bei der U-Bahnstation gibt es einen Bäcker.

Grünflächen: Nahe am Standort und in wenigen Gehminuten erreichbar befinden sich die Parkanlagen Eibengasse und Pilotengasse. Die Wohnhausanlage selbst bietet einen begrünten Innenhof mit Sitzgelegenheiten.

Städtebauliche Einbindung: Die Anlage befindet sich in einem gemischt gewidmeten Gebiet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Grundstücke mit Widmung Wohngebiet, gemischtes Baugebiet, Schutzgebiet und Geschäftsviertel. Die Anlage befindet sich in einem Entwicklungsgebiet, in der Umgebung sind zurzeit viele Projekte im Bau.

Lässt man das Entwicklungspotential dieses Standortes außer Acht, sollte der Standort auf Basis der Aktionsraumanalyse eher negativ bewertet werden. Die Nahversorgung ist gering, es befindet sich nur ein Supermarkt in Gehdistanz, ebenfalls sind keine Schulen oder Kindergärten in der Nähe angesiedelt. Wie jedoch bereits erwähnt, wird sich dieses Gebiet in den nächsten Jahren stark entwickeln. Die Eröffnung der U-Bahnstation Aspernstraße erfolgte vor etwas mehr als 2 Jahren, tendenziell häufen sich um U-Bahnstationen mit der Zeit Einrichtungen der Nahversorgung. Der gewählte Standort ist daher mit einem Blick in die Zukunft als positiv zu bewerten.

Aktionsraumanalyse Generationen Wohnen Rodaun, Breitenfurter Straße 452, Bauträger Gewog

Nahe an der Stadtgrenze entsteht zurzeit (geplante Eröffnung Frühjahr 2013) in relativer Grünlage eine Wohnhausanlage der Gewog für Generationen Wohnen. 7 der insgesamt 55 Mietwohnungen werden barrierefrei ausgeführt, in einem der Gebäude befindet sich ein Pensionistenclub, in Zusammenarbeit mit der Caritas ist hier ein Betreuungsdienst vorgesehen.

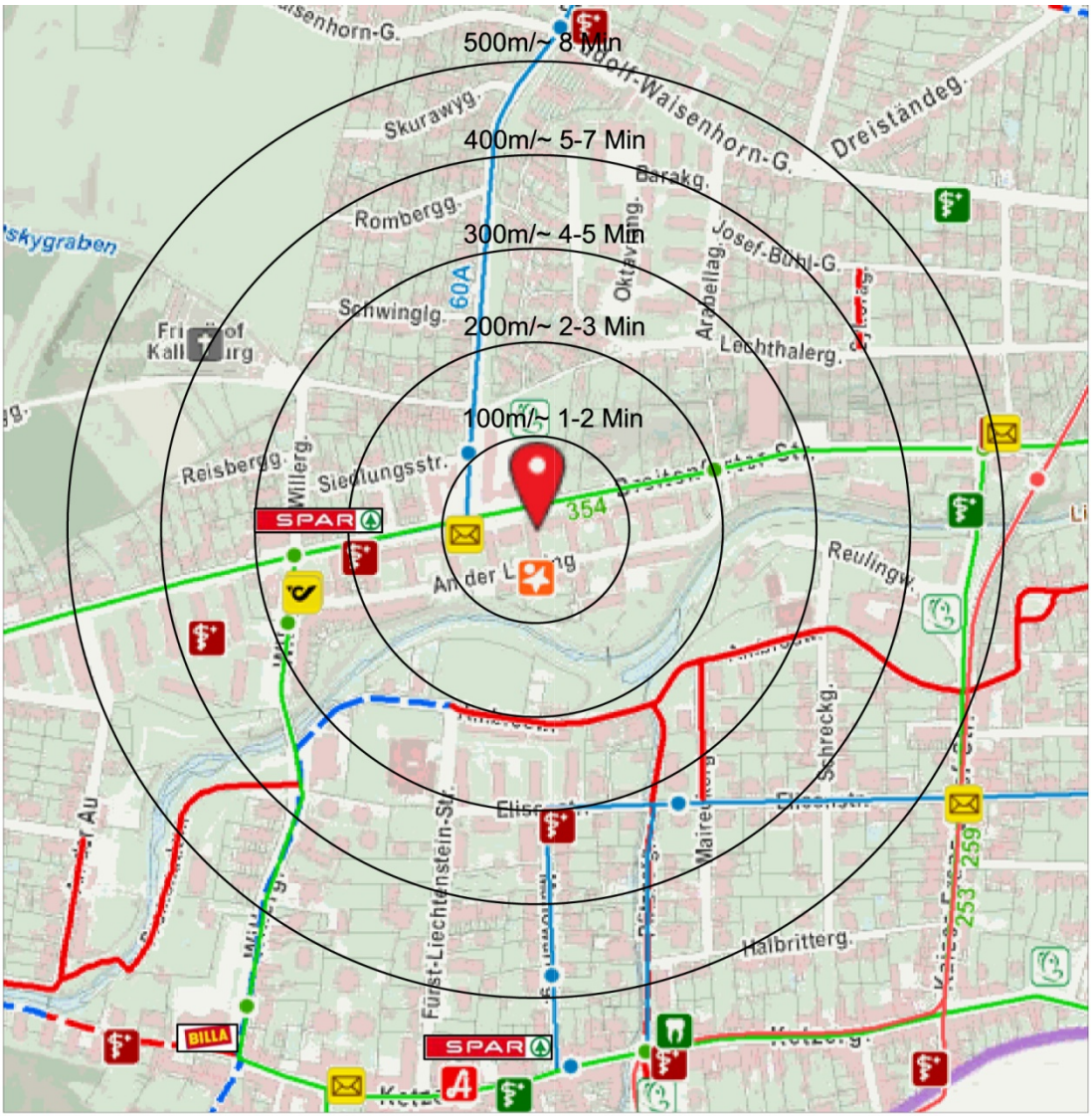


Abbildung 27: Aktionsraumanalyse für das Projekt Generationen Wohnen in der Breitenfurter Straße 452 der Gewog
Quelle: Eigene Darstellung

ÖV-Anbindung: Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist an diesem Standort eher gering. Jedoch befinden sich 2 Bus-Haltestellen in unmittelbarer Nähe welche eine direkte Verbindung zum Bahnhof Liesing bieten. Die Erreichbarkeit dieses Standortes mit dem Auto ist dafür sehr gut. Radwege befinden sich nicht in der direkten Umgebung, jedoch gibt es einen Rad- und Fußweg entlang der Liesing.

Versorgung, Soziales, Bildung und Kultur: Die Nahversorgung ist an diesem Standort eher schlecht, es befindet sich ein Supermarkt in 2-3 Minuten Gehdistanz, weitere Supermärkte befinden sich einige Minuten außerhalb des Aktionsradius von 500m. Einige Ärzte sind in der Umgebung angesiedelt, die nächstgelegen Apotheke

befindet sich jedoch ebenfalls außerhalb des Aktionsradius. In nächster Nähe (etwa 7 Gehminuten) befindet sich der Friedhof Kalksburg.

Grünflächen: Schon sehr im Grünen gelegen, befindet sich direkt neben der Wohnanlage auch noch die Parkanlage Hadersbergensteig. Mit einer Fläche von mehr als 4000m² bietet sie reichlich Raum zum Spazieren und Sitzgelegenheiten. In 10-15 Gehminuten ist der Maurer Berg mit Anbindung an den Lainzer Tiergarten erreichbar.

Städtebauliche Einbindung: Die Anlage befindet sich in einem Gebiet in welchem fast ausschließlich Wohngebietswidmung zu finden ist. Die anderen Widmungen in der Umgebung begrenzen sich auf Erholungs- und Schutzgebiete.

Bei diesem Projekt kann beobachtet werden, dass der Standort nicht nach den üblichen Kriterien wie gute Anbindung an den ÖV-Verkehr und gute Nahversorgung gewählt wurde, sonder das hier die Lage im Grünen und die Nähe zum Stadtrand im Vordergrund steht. Die Wohnanlage in Holzbauweise passt sich dabei gut diesem Thema an.

Bei Betrachtung der Aktionsraumanalysen dieser beiden Projekte, sind bei beiden Standorten gewisse Defizite zu erkennen. Dies zeigt, dass die Standortwahl von Projekt zu Projekt unterschiedlich ist und nicht nur von harten Faktoren sondern oftmals auch von den Vorstellungen der Projektentwickler bzw. den möglichen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner abhängig ist.

8.2. Ansätze in der Projektentwicklung für die seniorenfreundliche Gestaltung

Vor jeder Projektentwicklung, egal in welchem Bereich, ist eine Bedarfsanalyse und die Erstellung eines ersten Konzepts essentiell und daher unumgänglich wenn das Projekt Aussicht auf Erfolg haben soll. Bevor der Bauträger daher ein neues Projekte im Bereich der Seniorenimmobilien in Angriff nimmt, sollte er sich einen Leitfaden zurechtlegen und sich mit einigen Fragen betreffend des Bedarfs und der Möglichkeiten in der Projektentwicklung befassen:

- Gibt es Vorgängerprojekte auf die Bezug genommen werden kann? Gibt es Vergleichszahlen?
- Was gibt den Anstoß das Projekt zu entwickeln?
- Welche Ziele wollen erreicht werden?
- Gibt es bereits ein Konzept?
- Wer entwickelt das Konzept? Gibt es bereits eine Zusammenarbeit mit einem zukünftigen Betreiber?
- Was sollen die baulichen Besonderheiten des Projekts sein?
- Was macht das zu entwickelnde Projekt im Gegensatz zu anderen bereits bestehenden Anlagen besonders?
- Auf welche Elemente der Ausstattung/Infrastruktur soll besonders Wert gelegt werden?
- Gibt es bereits Erfahrungen wie das Projekt angenommen werden wird?
- Was sind die Wünsche der zukünftigen Bewohner? Kann das zu entwickelnde Projekt die Wünsche der zukünftigen Bewohner erfüllen?
- Welche Probleme/Risiken könnten sich mit dem Projekt ergeben?
- Mit welchen Kosten ist zu rechnen?
- Ist von öffentlichen Stellen mit Unterstützung für dieses Projekt zu rechnen?

Entwicklungen am Markt zeigen, dass der klassische Bauherr in diesem Segment ausgedient hat und es nun vielmehr zu starker Zusammenarbeit zwischen Bauträger und Investor kommt, im Fall der Seniorenimmobilie kommt zu diesem Zusammenschluss auch noch der Betreiber dazu. Dies ist eine Besonderheit bei der Entwicklung von Seniorenimmobilien, da diese in den meisten Fällen später von einem Betreiber geführt wird. Eine möglichst frühe Zusammenarbeit mit diesem zukünftigen Betreiber ist daher schon in den ersten Phasen der Projektentwicklung ratsam. Obwohl der Betreiber nicht konkret als Bauherr auftritt, sind seine Vorgaben maßgebend für den späteren Erfolg der Anlage[91].

In Kapitel 7 wurden bereits die gesetzlichen Bestimmungen für barrierefreies Bauen gemäß ÖNORM ausgeführt. Hier soll nun zusammenfassend ein Überblick über die

[91] (Feddersen & Lüdtke, 2009)

seniorenfreundliche Gestaltung und barrierefreies Bauen von Wohnungen und Wohnhausanlagen abseits der gesetzlichen Vorlagen gegeben werden.

Rischanek (2004) führt in einer Checkliste für Seniorenbezogene Konzepte für Neubau und Sanierung einen Überblick von Kriterien an, welche in seniorenfreundlichen Wohnungen und Wohnanlagen eingehalten werden sollen. Diese sind unterteilt in Muss-Kriterien, Soll-Kriterien und Kann-Kriterien (siehe Anhang I). Die Infrastruktur betreffenden Kriterien sind alle Soll-Kriterien, welche insbesondere Einrichtungen der Nahversorgung (Supermarkt, Arzt, Post, Apotheke, Friedhof etc.) in Gehdistanz beinhalten. Bezüglich der Wohnanlage werden besonders Kriterien welche das Sicherheitsbedürfnis der älteren Bewohner betreffend hervorgehoben – hohe Hecken und Laubengänge sind unerwünscht. Die das Haus und die Wohnung betreffenden aufgelisteten Kriterien überschneiden sich großteils mit den Bestimmungen der ÖNORM B 1600[92].

Prinzipiell sollte bei der Planung seniorengerechter Wohnungen darauf geachtet werden, dass der Grundsatz „alles auf einer Ebene“ eingehalten wird. Bei zwei- oder mehrstöckigen Wohnungen sollten sich im barrierefrei zugänglichen Eingangsgeschoss alle für den täglichen Bedarf notwendigen Räume befinden. Diese beinhalten das Wohn- und Schlafzimmer, die Küche, das Badezimmer sowie ein WC. Besonders ist auf den Einbau von Lärmschutzfenstern und besondere Vorkehrung an der Eingangstür (Einbruchschutz) um das Sicherheitsgefühl für die Bewohner zu erhöhen zu achten.

In allen Räumen soll ausreichend Platz für die Bewegung mit einem Rollstuhl an den strategisch wichtigen Stellen eingeplant werden. Ein flexibles Schlafzimmer ist ebenfalls wünschenswert, welches im Bedarfsfall an die Benützung mit einem Rollstuhl anpassbar ist. Das Schlafzimmer soll möglichst angrenzend an das Badezimmer geplant werden um lange Wege zu vermeiden.

Bautechnisch ist besonders auf die Tragfähigkeit der Decken zu achten, sodass im Bedarfsfall Deckenlifter (Schlafzimmer und Badezimmer) eingebaut werden können.

---

[92] (Rischanek, 2007)

Auch ist auf die Tragfähigkeit der Wände besonders im Badezimmer und WC zu achten um eine spätere Montage von Stütz- und Haltegriffen zu gewährleisten.

Alle Einrichtungsgegenstände sollen höhenverstellbar sein und damit an den jeweiligen Bewohner und dessen Körpergröße jederzeit anpassbar sein. Zu achten ist ebenfalls darauf, dass alle Möbel mit dem Rollstuhl unterfahrbar sind.

Ein weiterer wichtiger Faktor ist die Licht- und Farbgestaltung der Wohnung. Tendenziell nimmt im Alter die Sehkraft ab, daher ist eine Vereinfachung der Situation durch Setzung von farblichen Kontrasten zwischen angrenzenden Flächen wichtig. Ausreichende Beleuchtung in allen kritischen Bereichen ist für das Wohlgefühl alter Menschen wichtig, nicht nur der Verletzungsgedanke ist hier zu beachten, sonder auch das Sicherheitsgefühlt das durch eine bessere Ausleuchtung der Bereiche eintritt. Für (selbstauslösende) Nachtbeleuchtung auf dem Weg vom Schlafzimmer zum WC sollte gesorgt sein[93].

Ein wichtiger Faktor bei der Planung von Seniorenimmobilien ist es, die Möglichkeiten zur späteren Adaptierung des Wohnraumes bereitzustellen. Oftmals beziehen die Bewohner die Immobilie in noch rüstigem Zustand, Barrierefreiheit ist zu diesem Zeitpunkt noch kein Thema, kann aber schon wenige Jahre später ein wichtiges Entscheidungskriterium werden in der Wohnung zu bleiben oder sich eine „bessere“ Wohngelegenheit zu suchen.

Die schwierige Aufgabe in der Planung ist es daher, ein Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen, welches anfänglich nicht den Eindruck erweckt nur für Senioren geeignet zu sein. Auch der ältere Mensch wird nicht gerne daran erinnert, dass er vielleicht schon in wenigen Jahren von der Barrierefreiheit seiner Wohnung abhängig sein wird, eine dezente Einarbeitung dieser Elemente ist daher wichtig.

Nutzungsneutrale Wohnflächen und auch Gemeinschaftsräume in der Anlage tragen dazu bei den Gebrauchswert der Wohnanlage langfristig zu erhalten.

---

[93] (Leitner & Koch, 2010)

Eine altersgerechte Wohnung, ist eine Wohnung die einfach und bequem zu bedienen ist sowie ohne jegliche Schwellen und Barrieren erreichbar ist. Ihr Grundriss ist großzügig und bietet alle nötigen Bewegungsfreiheiten – Küche, Bad und Schlafzimmer bieten genügend Raum um sich mit Rollstuhl oder Gehhilfen problemlos bewegen zu können. Enge und verwinkelte Anordnungen der Räume sollen vermieden werden. Helligkeit, gute Beleuchtung und gute Aussicht (niedrige Parapethöhen) sind zusätzliche Faktoren die eine altersgerechte Wohnung für ihre Bewohner attraktiv machen.

8.2.1. Generationen Wohnen, Betreutes Wohnen und Senioren-Wohngemeinschaften

Beim Generationen Wohnen steht besonders die Flexibilität und die Anpassung an die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner im Vordergrund. Der Bauträger steht daher vor der Herausforderung, ein Wohnungsangebot zu erstellen, welches sich auf die ändernden Bedürfnisse der Bewohner anpassen lässt und ein Zusammenwohnen mehrerer Generationen ermöglicht. „Nutzungsneutralität“ ist bei der Planung von „Mehrgenerationenwohnen“-Anlagen ein oft verwendetes Wort.

Werden die Wohnungsgrundrisse weitgehend von tragenden Wänden freigehalten, ist eine spätere Anpassung kostengünstiger und leichter umzusetzen. Durch großzügige Gestaltung der Räume kann durch späteren Einzug von Trennwänden ein weiterer Raum für eine Betreuungsperson geschaffen werden. Beim Bau von Maisonetten, ist der nachträgliche Einbau von Treppenliften einzuplanen. Besonders im städtischen Bereich, wo Wohnraum begrenzt ist, ist die Flexibilität der Wohnung von hoher Bedeutung.

Neben den flexiblen Wohnungs- und Wohnhausanlagengrundrissen, sind Räumlichkeiten, die das Miteinander der Generationen fördern von besonderer Bedeutung. Der Einplanung von Gemeinschaftsräumen für Feste, Veranstaltung und sonstige Zusammentreffen in das Projekt sind für eine erfolgreiche Umsetzung des Konzeptes unumgänglich. Weiters forciert eine offene Gestaltung der Wohnhausanlage das Zusammentreffen der Bewohner. Zum Beispiel kann einer die Wohneinheiten verbindender Gang als Treffpunkt für die Bewohner dienen kann. Eine freundliche und

einladende Gestaltung ist dabei von großem Vorteil, die Bereitstellung von Sitzplätzen und die Aussicht aus der Wohnung auf den Gang (jedoch ist die Einsicht in die Wohnung zu verhindern) sind zu empfehlen.

Durch ein vielfältiges Angebot von Wohnungsgrundrissen, -typen und -ausstattungen sowie unterschiedlichen Wohnungsgrößen, kann sichergestellt werden, dass für jede Generation das passende Angebot gegeben ist. Wichtig ist die Bereitstellung von Wohnungen, die aufgrund ihrer Eigenschaften nicht nur für Senioren geeignet sind, die eine besonders seniorenfreundliche Nutzung jedoch auch nicht ausschließen sollen.

Obwohl für Bauträger und Architekt eine besondere Herausforderung, bewehrt sich das Mitbestimmungsrecht der zukünftigen Bewohner bei der Gestaltung der Wohnungsgrundrisse und deren Ausstattung oftmals. Die Wahl des Architekten ist bei dieser Form kritisch, dieser muss auf die Wünsche der Bewohner bei gleichzeitiger Einhaltung der Kosten eingehen können. Entscheidet sich der Bauträger für die Entwicklung eines Projektes mit Mitbestimmungsrechten der Bewohner und beachtet er diese jedoch dann im Planungsprozess nicht, kann das Ergebnis verheerend sein und den genau gegenteiligen Ausgang als gewünscht haben. Fühlt sich ein Bewohner im Planungsprozess übergangen, kann dies die Ablehnung des geplanten Wohnraumes zur Folge haben.

Ähnlich wie beim Generationenwohnen, stehen auch beim betreuten Wohnen die Gemeinschaftsräume und die Flexibilität des Wohnraumes im Vordergrund. Wichtig ist, dass die Bewohner weiterhin eigenverantwortlich in der Wohnung leben können. Zusätzlich sind beim betreuten Wohnen, da die Bewohner meist schon älter und gebrechlicher sind und ihr Aktionsradius daher meist geringer, Einrichtungen wie ein Kaffeehaus, Friseur, Physiotherapie oder ähnliches innerhalb der Wohnanlage vorzusehen.

Prinzipiell sollten beim Betreuten Wohnen Ein-Personen-Haushalte nicht kleiner als 40-45m², Zwei-Personen-Haushalte nicht kleiner als 50-57m² sein. Wichtig sind der getrennte Schlaf- und Wohnraum. Bei jeder für betreutes Wohnen geeigneten Wohnung, sollte die technische Infrastruktur für ein Notrufsystem vorhanden sein.

Bei Senioren-Wohngemeinschaften sind grundsätzlich zwei Typen zu unterscheiden: Gemeinschaften in denen jeder Bewohner über eine eigene Wohnung verfügt und das gemeinschaftliche Leben nur in der Wohnanlage stattfindet und Wohngemeinschaften in denen jeder Bewohner nur über einen eigenen Wohnbereich (Schlafzimmer) verfügt. In diesen Senioren-Wohngemeinschaften leben üblicherweise 4-8 Personen, jeder Bewohner hat dabei ein eigenes Zimmer, welches durchschnittlich 15m² groß ist. WC und Badezimmer sowie Küche und Wohnzimmer werden jedoch von allen Bewohnern gemeinschaftlich genützt.

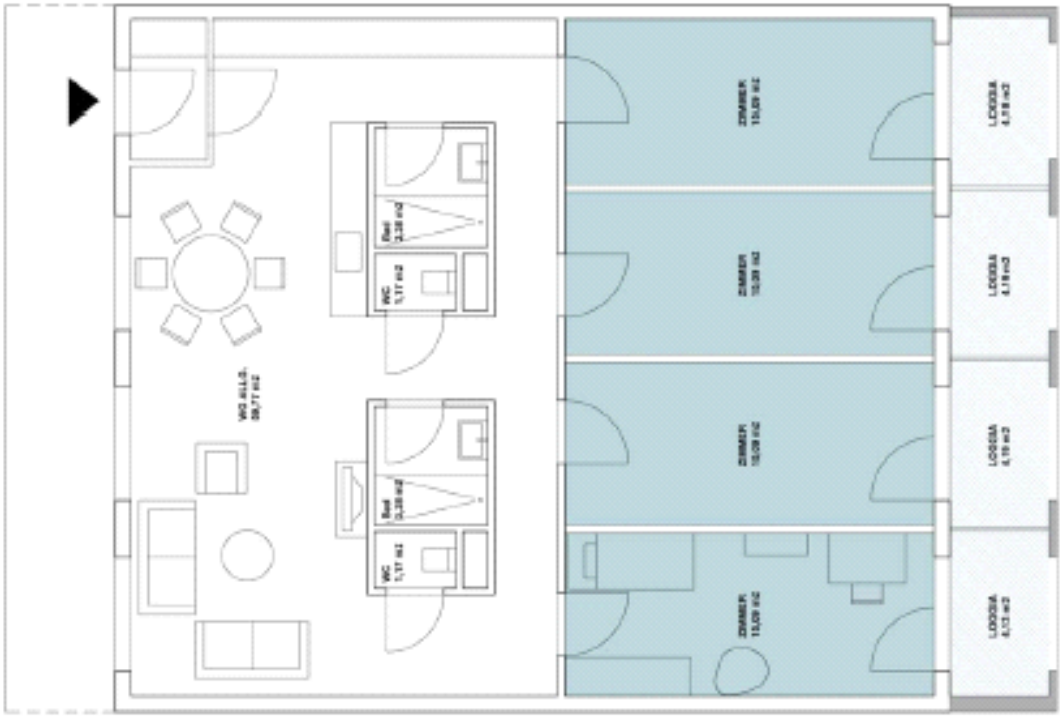


Abbildung 28: beispielhafter Grundriss Senioren-Wohngemeinschaft
Quelle: ÖSW[94]

Wie beim Generationenwohnen und Betreuten Wohnen, sind auch in Wohnanlagen in denen sich Seniorenwohngemeinschaften befinden, die Gemeinschaftsräume von besonderer Bedeutung. Räume, die für alle Bewohner die innergemeinschaftliche Kommunikation vereinfachen wie Proberäume, Fitnesseinrichtungen, Gemeinschaftsgärten etc.

[94] (Österreichisches Siedlungswerk, 2012)

Prinzipiell treffen bei der Errichtung von Wohnungen für Senioren-Wohngemeinschaften die gleichen Anforderungen zu wie für die Errichtung von Einrichtungen für Generationenwohnen und Betreutem Wohnen. Einen entscheidenden Unterschied bildet die besonders frühe Integration der zukünftigen Bewohner in den Entscheidungsprozess. Durch das Zusammenleben auf so engem Raum von 4-8 Bewohnern, kann es zu Konflikten kommen, die durch rechtzeitige Kommunikation und das gemeinsame Auswählen der zukünftigen Mitbewohner behoben werden können.

Wie in Abbildung 28 zu sehen ist, ist die Errichtung von Zimmern die etwa die gleiche Größe haben ratsam um etwaige Konflikte vorzubeugen. Jedes Zimmer sollte wenn möglich über einen eigenen, individuell begehbaren Freiraum verfügen. Ist dies nicht möglich, ist zumindest ein Gemeinschaftsfreiraum pro Wohngemeinschaft zu schaffen.

Wichtig ist es bei der Entwicklung von Senioren-Wohngemeinschaften darauf zu achten, dass das gemeinschaftliche Wohnen gefördert, jedoch in gleichem Maße die Erhaltung der Privatsphäre gesichert wird.

8.2.2. Freiraumgestaltung und Wohnungsumgebung

Gleichsam mit der Bedeutung der Wohnqualität im Alter aufgrund von eingeschränkter Mobilität und daraus resultierender erhöhter Nutzung der Wohnräumlichkeiten, steigt auch die Bedeutung von leicht zugänglichen Freiräumen und der Wohnumgebung. Der Bewegungsradius vermindert sich mit dem Alter; nicht direkt an die Wohnung anschließende oder schwer zu erreichende Freiräume und Grünflächen stellen oftmals einen Grund für Senioren dar diese erst gar nicht aufzusuchen.

Eine seniorenfreundliche Freiraumgestaltung im direkten Wohnumfeld ist daher beim Bau jeder Seniorenimmobilie essentiell. Der Freiraum stellt für Senioren nicht nur die Möglichkeit zur Bewegung dar, sondern schafft auch einen Raum für Treffpunkt und somit wichtigen sozialen Kontakt. Studien zeigen, dass verbesserte Um-

weltfaktoren zum Erhalt der physischen und psychischen Situation von älteren Menschen beitragen können[95].

Neben diesen offensichtlichen Aufgaben des Freiraumes, kann dieser, bei richtiger Gestaltung, auch einen therapeutischen Zweck erfüllen. Nicht die Größe ist maßgebend, sondern die angebotenen Erlebnismöglichkeiten und die damit vermittelte Lebensfreude. Die Gestaltung der Freiräume ist so anzulegen, dass diese den Bewegungsbedürfnissen Menschen jedes Alters gerecht werden. Querverbindende Wege, um eventuelle Abkürzungen zu ermöglichen, sind einzuplanen. Abgrenzungen der Grünflächen mit Stützhilfen ermöglichen problemlos die Erkundung des Freiraumes (siehe beispielhaft Abbildung 29)

Sitzgelegenheiten in nicht allzu großen Abständen sind von großer Bedeutung um die Möglichkeit für eine Pause zu bieten. Sitzplätze sollten möglichst so platziert sein, dass sie einen Überblick über das Gelände geben und den Senioren somit ermöglichen das Geschehen um sie herum problemlos zu beobachten.

Abhängig von der Größe, sind Orientierungshilfen ein wichtiger Bestandpunkt der Gartenanlage. Oft verlaufen sich Senioren und geraten in Panik – schon kleine Anhaltspunkte wie ein auffälliger Baum oder eine bunte Sitzbank können bei der Orientierung helfen.

Abbildung 29: Beispiel Freiraumgestaltung
Quelle: www.burkhard-sandler.de[96]

Abbildung 30: Freiraumgestaltung Übungshinderniss
Quelle: www.gartengestaltung.biz[97]

[95] (Feddersen & Lüdtke, 2009)
[96] (Sandler, 2013)
[97] (ISS Steinbauer, 2013)

Wie bei den Wohnungen selbst, gilt auch bei der Gestaltung der Freiräume die Barrierefreiheit, Stufen und unebene Wege sind grundsätzlich zu vermeiden. Der Bau von einigen Übungshindernissen (Abbildung 30) welche wahlweise begangen werden können ist jedoch ein zusätzliches Plus.

8.3. Wohnungsanpassung

Wie schon mehrfach in den vorangegangenen Kapiteln erwähnt, will ein Großteil der Senioren auch im Falle eines Betreuungsbedarfs in der eigenen Wohnung bleiben. Dieser Umstand sollte Bauträger dazu bringen, sich intensiv mit der seniorengerechten Adaptierung von Bestandswohnungen zu beschäftigen. Die Wohnungsanpassung wird in den kommenden Jahren immer mehr an Bedeutung gewinnen, nicht nur da viele Gebäude aus den 50er bis 80er Jahren zunehmenden Sanierungsbedarf aufweisen werden, sondern auch weil Platzmangel entstehen wird. Boden ist ein begrenztes Gut, die bestehenden Wohnungen müssen so angepasst werden, dass sie Bewohnern jedes Alters zugänglich und dienlich sein können.

In Wien lebt nur rund 2 Prozent aller 60- und mehrjährigen in Wohnungen, die nach dem Jahr 2001 erbaut wurden. 36 Prozent leben in Wohnungen die vor 1945errichtet wurden. Obwohl der Großteil der Senioren in Wohnungen der Kategorie A wohnt, ist die Barrierefreiheit aufgrund des Baujahres nicht gegeben, es besteht an allen Ecken und Enden Sanierungs- und Adaptierungsbedarf[98].

Abbildung 311 zeigt die Auswertung auf die Frage „welche Maßnahmen kämen bei einer senioren- und behindertengerechten Adaptierung Ihrer Wohnung/Ihres Hauses für Sie in erster Linie in Frage?“. Deutlich zu sehen ist hierbei die Bereitschaft bei mehr als der Hälfte der Befragten Maßnahmen für die Barrierefreiheit in Bad und WC zu setzen.

[98] (Moser & Bständig, 2009)

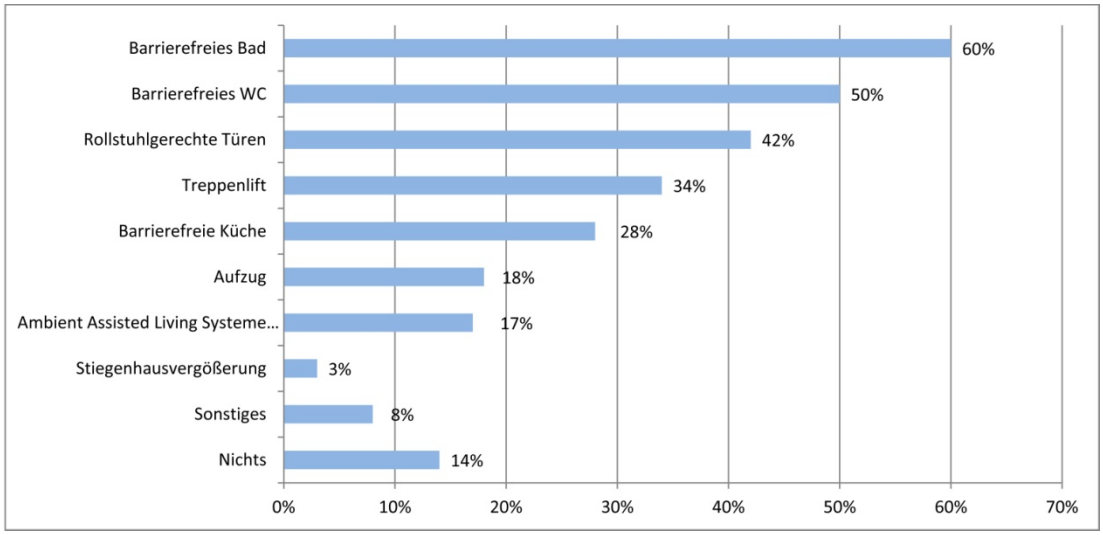


Abbildung 31: Adaptierungsmaßnahmen
Quelle: (GfK Austria, 2011)[99]

Was im Neubau bei richtiger vorausschauender Planung kostenmäßig kaum ins Gewicht fällt, nämlich die Herstellung von Barrierefreiheit in Wohnungen und Wohnhausanlagen, kann bei Anpassungen in bestehenden Wohnungen oftmals teuer werden. Dies ist zumindest die Auffassung die Bauherren haben und daher lehnen diese notwendige Anpassungen aufgrund der hohen Kosten oft ab. Häufig ist dies jedoch ein Trugschluss, bei frühzeitiger Berücksichtigung der späteren Barrierefreiheit, können die Maßnahmen kostengünstig gehalten werden[100].

8.3.1. Beispiele anpassbarer Wohnraum

Neben der barrierefreien Erschließung der Wohnung ist wohl ein barrierefreier Sanitärraum die wichtigste Komponente bei der Wohnungsanpassung. Dies kann entweder durch die Umgestaltung des bestehenden Sanitärraumes geschehen oder durch die Zusammenlegung zweier Räume (wenn vorhanden) und somit Vergrößerung des Sanitärraumes.

[99] (GfK Austria, 2011)
[100] (Leitner & Koch, 2010, p. 23)

Abbildung 322 stellt beispielhaft dar, wie die Anpassung eines Sanitärraumes aussehen kann. Nach Umbau der Räumlichkeiten ist das Benützen dieser mit dem Rollstuhl möglich. Wurde schon bei der Errichtung des Gebäudes auf die späteren Anpassungsmöglichkeiten geachtet und die Trennwände als einfache Gipskartonständerwände ausgeführt, ist eine nachträgliche Anpassung wie hier abgebildet problemlose und relativ kostengünstig durchzuführen. Kommt es zu einer Änderung der Installationen aufgrund von notwendigen Umlegungen der Badewanne/Dusche um den Grundriss zu optimieren können die Kosten jedoch schnell stark zunehmen.

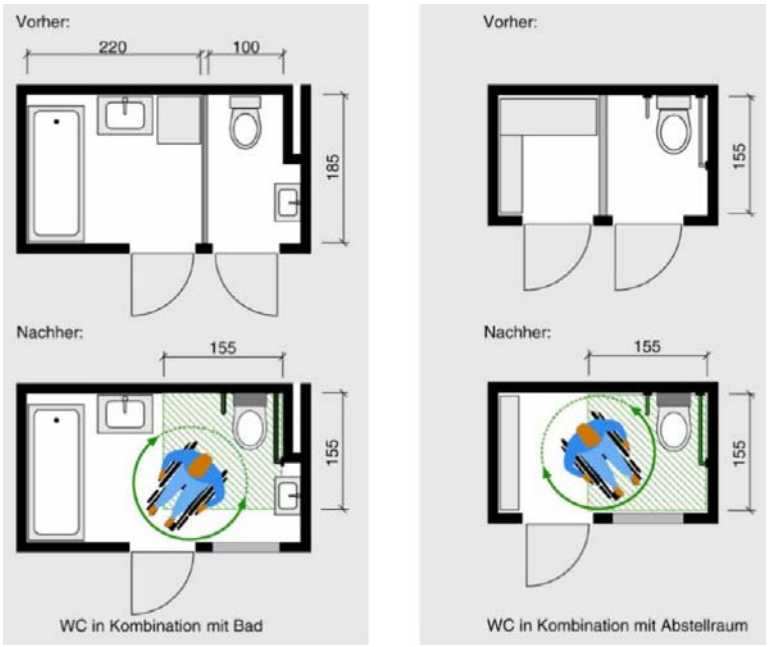
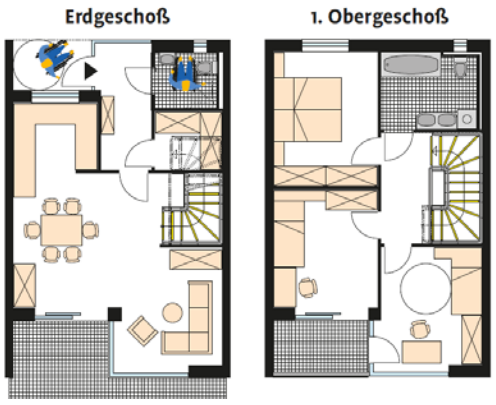


Abbildung 32: Beispiel für anpassbaren Wohnraum Sanitärraum
Quelle: ÖNORM B 1600

Bei mehrgeschossigen Wohnungen (Maisonetten), ist eine Wohnungsanpassung für Senioren meist unumgänglich. Selbst wenn sich alle Haupträume (Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, WC) im freizugänglichen Erdgeschoß befinden, sollte die Erschließung der anderen Geschoße ermöglicht werden.

Abbildung 33 stellt hierbei die Mindestanforderungen, dh den stufenlosen Zugang zur Wohnung und die barrierefreie Benützung des WCs im Erdgeschoß dar. Es bestehen unterschiedliche Möglichkeiten zur Anpassung bei mehrgeschossigen Wohnungen (Abbildung 34 und 35). Der Wohnraum kann gesamt barrierefrei angepasst

werden, dies inkludiert im Unterschied zur nur teilweisen Anpassung den Einbau eines Treppenliftes und somit die Erschließung des Obergeschoßes.



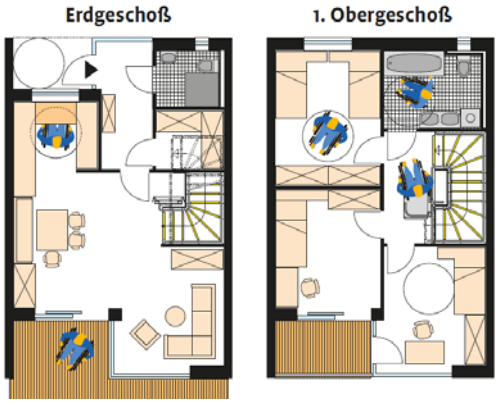


Abbildung 33: Mindestanforderung Maisonette Abbildung 34: Anpassung für temporäre Pflegemöglichkeit
Quelle: Informationsblatt „Barrierefreies Bauen“ der Stadt Graz[101]

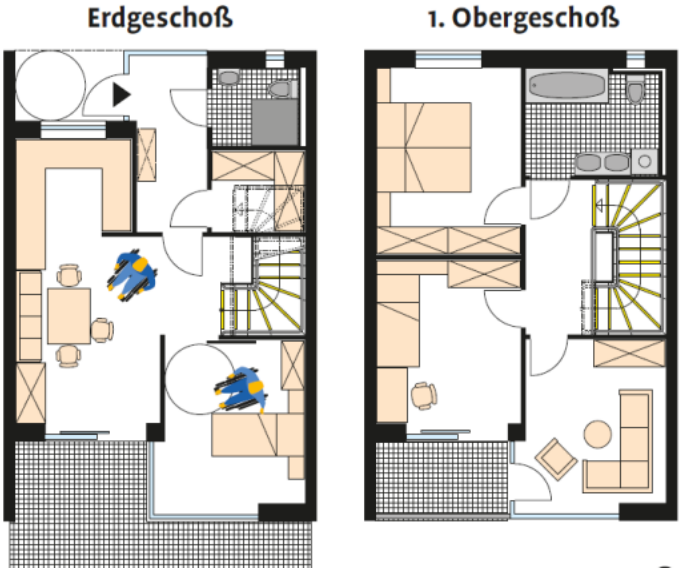


Abbildung 35: Barrierefreie Anpassung gesamter Wohnbereich
Quelle: Informationsblatt „Barrierefreies Bauen“ der Stadt Graz[102]

Was in der Theorie oftmals einfach erscheint, stellt sich in der Praxis schon etwas schwieriger dar. Rischanek begleitete 2007 das Bauvorhaben in der Menzelgasse (Neubau und Sockelsanierung in diesem Gebäude wurden barrierefrei ausgeführt)

[101] (Stadt Graz, 2006)
[102] (Stadt Graz, 2006)

und führt besonders die Komplikationen bei der Herstellung des Gefälles im Bad an und zieht daraus folgende Erkenntnisse für zukünftige Projekte: ein höherer Aufbau muss bei seniorengerechten Bädern eingeplant werden. Ein weiteres Problem auf welches Rischanek hinweist, ist das Herabsetzen der Fenstergriffe. Sind die Fensterflügel zu groß, ist es gut möglich, dass sie sich nach Herabsetzung der Fenstergriffe nicht mehr kippen lassen. Auf kleinere Schwierigkeiten wird bei der schwellenlosen Ausführung zu Balkonen, Loggien oder Terrassen hingewiesen[103].

8.4. Kosten beim Bau/Anpassung von Seniorenimmobilien

Eine Studie der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen zum Thema „Kosten beim hindernisfreien Bau“ zeigt

> *„Je früher man die Hindernisfreiheit einplant, desto billiger wird sie. Am günstigsten ist es, Gebäude von Anfang an hindernisfrei zu planen, damit sie für alle Nutzerinnen und Nutzer zugänglich sind. Dies ist nicht teuer: Es macht im Mittel nur 1,8 Prozent der Bausumme aus.*
>
> *Lediglich ein Drittel davon ist für Maßnahmen, die ausschließlich Menschen mit einer Behinderung dienen, also zum Beispiel einen Treppenlift für Rollstuhlfahrerende. Vom Rest – etwa Aufzüge oder bequeme Eingänge – profitieren alle[104].“*

Andere sprechen von 0,3 Prozent bis 3 Prozent der gesamten Bausumme wenn von Projektbeginn an die Barrierefreiheit geplant wird[105].

Der Mehrwert für den Bauherren liegt auf der Hand, vorausschauend geplante Wohnungen können wesentlich länger von denselben Bewohnern benützt werden, eine spätere kostenintensive Anpassung fällt weg und die Investitionskosten für infrastrukturelle Anpassungen sinken ebenfalls.

---

[103] (Rischanek, 2007)
[104] (Meyer-Meierling, 2004)
[105] (Legat, 2012)

Das „Zauberwort“ ist also anpassbarer Wohnraum, dieser wird in der ÖNORM B 1600 wie folgt definiert: „(…) bedeutet, dass später notwendige Änderungen in möglichst kurzer Bauzeit und kostengünstig ohne Änderung von Installationen, Technik, Dämmung oder Tragfähigkeit vorgenommen werden kann.“

Barrierefreies Bauen kann, muss jedoch nicht immer und in allen Bereich mehr kosten:

- Keine Mehrkosten: Bedienhöhen von Steckdosen, Liftschalter etc., breitere Durchgangslichte bei Türen, Montagehöhe WC und Waschbecken,
- Geringe Mehrkosten: Höhe der Fenstergriffe (oder französische Fenster), Stufenloser Zugang, Breitere Gänge, Freiflächen vor Türen, Passender Handlauf, rutschfestes Material Bodenbelag
- Höhere Mehrkosten: Größeres WC, Größere Balkone, barrierefreier Lift, Rampen, Parkplätze für Rollstuhlfahrer, Einbau von Notrufsystemen[106]

Die Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen hat bei ihrer Untersuchung von mehr als 140 Bauten in der Schweiz diese Kosten detaillierter untersucht und auch hier ergibt sich ein ähnliches Ergebnis. Die größten Kosten des barrierefreien Bauens ergeben sich aufgrund von Liften und Aufzügen jeglicher Art, der Anpassung des Badezimmers/WCs sowie Anpassung von Türen und Rampen.

Die Angabe von Baukosten/m² für Seniorenimmobilien wird hier für nicht sinnvoll gehalten, da die Ausgangsbaukosten (=Baukosten bei nicht barrierefreiem Bauen) vom Projekt und dem Konzept des Bauträgers abhängen. Vielmehr ist die Aussage, dass abhängig von Gebäudeart und Projektvolumen (je größer das Projektvolumen umso geringer der Anteil der Baukosten für barrierefreies Bauen an den Gesamtbaukosten) sowie gewünschten Ausstattungsmerkmalen, die Baukosten für barrierefreies Bauen durchschnittlich bei 0,8 Prozent bis 3 Prozent über den „normalen“ Baukosten liegen.

Nachträgliche Anpassungen können hingegen rund doppelt so teuer werden:

---

[106] (Land Salzburg, 2008)

- 0,8 Prozent der Erstellungskosten werden heute für Maßnahmen verwendet, welche dem „Hindernisfreien Bauen“ dienen
- Zusätzliche 1,8 Prozent der Erstellungskosten wären nötig gewesen, um alle Bauten vollständig „hindernisfrei“ zu bauen
- Zusätzliche 3,6 Prozent der Erstellungskosten wären nötig gewesen, um alle bestehenden Bauten nachträglich anzupassen.

Der größte Anteil der Zusatzkosten wird hierbei für die Erschließung aufgewendet. Ein ebenfalls großer Kostenanteil muss für die Sanitäranlagen berechnet werden, besonders im Wohnbau fallen auch die zusätzlichen Kosten für Wandöffnungen ins Gewicht (jede Wohnung braucht Balkon oder Terrasse)[107]. Es ist anzumerken, dass jener Teil der Zusatzkosten für barrierefreies Bauen welcher die größte Summe ausmacht, für die Erschließung aufgewendet wird und somit durch alle Bewohner der Anlage genützt werden kann und nicht ausschließlich den älteren Bewohnern dient.

[107] (Meyer-Meierling, 2004)

9. FAZIT

Menschen in Österreich werden immer älter, die Lebenserwartung steigt kontinuierlich an. Und auch wenn ältere Menschen zunehmend mobiler und rüstiger werden, sind ihre Bedürfnisse und Anforderungen an Wohnimmobilien doch andere als die jüngerer Menschen.

Das klassische Alten- und Pflegeheim hat ausgedient und wird in Zukunft wohl nur noch im wirklichen Pflegefall und als letzter Ausweg als Wohnort im Alter dienen. Alternative Wohnformen, wie in dieser These angeführt werden daher eine immer größere Rolle spielen um den Bedarf an zusätzlichen altengerechten Wohnungen abzudecken.

Ganz eindeutig hat diese Arbeit gezeigt, dass die Entwicklung von Pflegeimmobilien (Immobilien bei denen der Schwerpunkt auf der Pflege und nicht am Wohnen liegt) für private Bauträger wenig Potenzial bietet. Relativ hohe Kosten in der Entwicklung und im Bau sowie die besonderen Ausstattungsanforderungen machen sie kaum bis gar nicht gewinnbringend.

Die in der Einleitung thematisierte Fragestellung „Ist die Seniorenimmobilie für Bauträger/Projektentwickler eine Zukunftsimmobilie oder sind die zusätzlichen Anforderungen an solche Immobilien bloß ein unerwünschter Problemfaktor?“ kann nicht gänzlich bzw. nur widersprüchlich beantwortet werden. Ja, die Seniorenimmobilie ist eine Zukunftsimmobilie, da der Bedarf und dadurch die Nachfrage stetig steigen werden. Die Frage über die Attraktivität für Bauträger/Projektentwickler kann jedoch nicht so eindeutig beantwortet werden. Obwohl Studien zeigen, dass die Baukosten für die Errichtung von barrierefreien Wohnungen nur geringfügig höher sind als die für nicht barrierefreies Bauen, sind Bauträger weiterhin reserviert bei der Entwicklung von Seniorenimmobilien. Die erhöhten Anforderungen an diese Wohnungen und die Einschränkung die dadurch entsteht, dass solche Wohnungen nur für eine bestimmte Sparte an Bewohnern (Senioren) attraktiv sind, führt zu dieser Zurückhaltung. Dies erklärt auch die erhöhte Entwicklung von „Generationenwohnen“. Diese Art der Wohnform ist für Personen jedes Alters interessant und bietet somit eine größere Gruppe potentieller Abnehmer. Die Wohnanlage selbst wird barrierefrei errich-

tet, bei den Wohnungen selbst jedoch nur eine geringe Anzahl dieser vom Gesamtbestand.

Es ist nicht eindeutig zu erklären, warum der Markt für Seniorenimmobilien in Deutschland boomt und ein großer Anteil an Investments in diese Form der Immobilien fließt, dieser Trend jedoch in Österreich ausbleibt. Zurzeit ist deutlich zu erkennen, dass ohne staatliche Hilfe (Zuschüsse, Förderungen, Bau von Pflegeheimen) der zukünftige Bedarf an seniorengerechten Wohnungen nur durch private Bauträger nicht gedeckt werden kann. Der Stadt Wien fällt daher ein großer Teil der Verantwortung zu, den Bau von seniorengerechten Wohnungen zu forcieren.

Die Frage nach den nachgefragtesten Wohnungstypen ist hier schon leichter zu beantworten. Ein Großteil der Menschen will im Alter weiterhin in den eigenen vier Wänden wohnen. Die Wohnungsanpassung wird daher in Zukunft eine größere Rolle spielen, auch deshalb weil aufgrund von Platzmangel der zusätzliche Bedarf zukünftig nicht mehr nur durch Neubauten gedeckt werden kann. Die erhöhten Kosten bei der Anpassung von Altbauwohnungen zu barrierefreien Wohnungen stellen jedoch auch hier ein großes Problem dar und grenzen die Attraktivität für Bauträger auch hier ein.

Die neue Generation älterer Menschen stellt diversifizierte Ansprüche an die Immobilie in der sie ihren Lebensabend verbringen möchten als noch die Generation vor ihnen. Teilweise wurden diese Immobilien schon entwickelt, oft auch in Zusammenarbeit mit den Bewohnern, jedoch werden sich die Anforderungen der Senioren ständig ändern und so wird sich auch das Seniorenimmobilienangebot ständig weiterentwickeln. Die Frage nach der bereits bestehenden passenden Lebensform für Senioren ist daher nur fließend zu beantworten – sie ist wohl ein ständiger Work-in-progress.

Betreutes Wohnen und Generationenwohnen sind wohl die Wohnformen, die sowohl für Senioren als auch für Bauträger am attraktivsten sind. Hier liegen für Bauträger die größten Chancen erfolgreich Projekte zu entwickeln welche sowohl kostenmäßig im Rahmen gehalten werden können als auch entsprechend interessant für die zukünftigen Bewohner gestaltet werden können.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Lebenserwartung der Österreicher steigt stetig an, die Menschen werden tendenzielle immer älter und es ist kein Ende dieses Trends in Sicht, ganz im Gegenteil, er wird sich ausweiten. Noch 1990 lag der Anteil der über 60-jährigen bei rund 20 Prozent, 2010 bei 23 Prozent, für das Jahr 2030 wird ein Anstieg auf mehr als 30 Prozent prognostiziert. Der Bedarf an altersgerechten Wohneinheiten wird stetig steigen und durch Neubauten nicht mehr zu decken sein, schon 2020 werden tausenden seniorengerechte Wohnungen fehlen.

Ältere Menschen werden zwar zunehmend mobiler und rüstiger, ihre Bedürfnisse und Anforderungen an Wohnimmobilien sind jedoch trotzdem andere als die jüngerer Menschen. Die Anforderungen der „neuen alten Generation“ werden für Bauträger und Projektentwickler das neue „Maß aller Dinge“ werden. Um diese erfüllen zu können, wird es für alle Betroffenen bereits jetzt essentiell werden, sich aktiv an der Entwicklung der notwendigen Maßnahmen zu beteiligen.

Das klassische Alten- und Pflegeheim hat ausgedient und wird in Zukunft wohl nur noch im wirklichen Pflegefall und als letzter Ausweg als Wohnort im Alter dienen. Alternative Wohnformen werden daher eine immer größere Rolle spielen um den Bedarf an zusätzlichen altengerechten Wohnungen abzudecken.

Besonders das Betreute Wohnen, entweder in den eigenen vier Wänden oder in eigens dafür errichteten barrierefreien Wohnungen, wird an Bedeutung gewinnen. Aber auch die anderen alternativen Wohnformen wie Senioren Wohngemeinschaften, Generationenwohnen oder die Möglichkeiten der Wohnungsanpassung werden immer attraktiver.

In Deutschland ist der Markt der Seniorenimmobilien bereits seit längerer Zeit ein stark boomender Markt. Dieser Trend spiegelt sich in Österreich nicht so deutlich wieder. Obwohl das Interesse stetig wächst, werden die Projekte von der Zielgruppe oftmals nicht angenommen, ältere Menschen stehen den diversen Konzepten kritisch gegenüber, oft aus der Angst heraus, dass das Leben in einer Seniorenimmobilie sie in eine Schublade steckt und sie älter macht als sie sind. Dieser Umstand stellt die heimischen Bauträger vor eine herausfordernde Aufgabe.

Literaturverzeichnis

MONOGRAPHIEN & BERICHTE

Anding, A., 2002. *Bildung im Alter - Bildung und Freizeitinteressen von älteren Erwachsenen - Beitrag zur Bildungstheorie des Alters.* Leipzig: Ille & Riemer.

Berschneider, J. & Schulte, T., 2008. *Gesundheits- und Seniorenimmobilien - Versorgungsstrukturen im Umbruch,* Hamburg: Universität für Baukunst und Raumentwicklung.

BMSK, 2008. *Wohnen für das ganze Leben - sicher und barrierefrei ,* Wien: BMSK: Bundesministerium für Soziales und Konsumentenschutz.

Bobbio, N., 1999. *Vom Alter.* München, Zürich: Piper.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2011. *Neues Wohnen in Genossenschaften,* Köln: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Feddersen, E. & Lüdtke, I., 2009. *Entwurfsatlas - Wohnen im Alter.* Basel: Birkhäuse Verlag AG.

Feuerstein, C. & Havel, M., 2001. *Seniorenbericht,* Wien: Österreichisches Institut für Familienforschung.

Friedemann, C., Giger, A. & Horx, M., 2002. *Future Living - Lebensstile und Zielgruppen im Wandel,* Kelkheim: Zukunftsinstitut.

GfK Austria, 2011. *Barrierefreies Wohnen.* Wien: GfK Austria GmbH.

Giannakopoulos, D. G., 2010. *Senioren- und Pflegeimmobilien - Neue Versorgungsformen und integrierte Betreuungskonzepte,* Berlin: Pflegewerk Berlin.

Golschinski, M., 2010. *Befragung der Bürgerinnen und Bürger der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Thema "Wohnen im Alter" - Ergebnisbericht,* Düsseldorf: Landeshauptstadt Düsseldorf, Der Oberbürgermeister, Amt für Statistik und Wahlen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen.
Gutmann, D. R., 2008. *Wohngruppen für Fortgeschrittene - Generation 55+,* Wien: wohnbund:consult.

Hörl, J., Kolland, F. & Majce, G., 2009. *Hochaltrige in Österreich - Eine Bestandsaufnahme,* Wien: Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz.

Kaufmann, C., 2012. Fortschrittlich Wohnen im fortgeschrittenen Lebensalter. *Perspektiven,* 6, pp. 40-43.

Land Salzburg, 2008. *barrierefrei bauen ,* Salzburg: Land Salzburg, Abteilung Soziales.

Legat, K., 2012. Fürs ganze Leben. *Report,* 3.pp. 29-30.

Leitner, B. I. R. & Koch, A. D. D., 2010. *Volkswirtschaftlicher Vergleich von altengerechten Wohnversorgungstypen,* Wien: Bundesinnung Bau.

Loidl-Keil, R. & Strutzenberger, N., 2008. *Evaluation des Modellprojekts "Selbst bestimmte wohnen",* Graz: FH Joanneum Graz.

Meyer-Meierling, P. P., 2004. *Behindertengerechtes Bauen - Vollzugsprobleme im Planungsprozess, Projektteil A: Technische und Finanzielle Machbarkeit,* Zürich: Schweizerische Fachstelle für Behindertengerechtes Bauen.

Moser, P. & Bständig, G., 2009. *Senioren Single Haushalte in Wien - Wieder alleine wohnen - schrumpfende Haushalte im späten Lebensalter,* Wien: Stadt + Regionalwissenschaftliches Zentrum im Auftrag der Stadt Wien, MA 50.

Moser, P., Bständig, G., Czasny, K. & Hajek, J., 2005. *Wandel der Wohnsituation von Seniorinnen und Senioren in Wien,* Wien: Stadt + Regionalforschung GmbH im Auftrag der Stadt Wien.

Naegele, P. D. G., Heinze, P. D. R. G. & Hilbert, P. D. J., 2006. *Wohnen im Alter,* Dortmund: Forschungsgesellschaft für Gerontologie, Institut für Arbeit und Technik Ruhr Universität Bochum.

Oberweger, D.-I. M., 2011. *Markt- und Standortanalyse,* Wien: Technische Universität Wien.

Pokorny, D. R., 2001. *Ergebnisse der Umfrage Seniorenwohnen in der Stadt Potsdam 2001,* Potsdam: Landeshauptstadt Potsdam, der Oberbürgermeister, Statistischer Informationsdienst.

Rischanek, D. U., 2007. *Demonstrationsvorhaben Menzelgasse - Begleitung der Bau- und Besiedlungsphase der beiden als seniorenbezogene Bauvorhaben ausgeführten Projekte,* Wien: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie.

Rischanek, D. U. & Amann, D. W., 2004. *Seniorenbezogene Konzepte für Neubau und Sanierung - Checkliste,* Wien: BMVIT - Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie - In Kooperation mit der "Heimat Österreich" gemeinn. Wohnungs- und Siedlungs-GmbH (Salzburg) und Wafler Architekten (Wien).

Rischanek, U., 2007. *Demonstrationsvorhaben Menzelgasse ,* Wien: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie.

Sammer, G. & Röschel, G., 1999. *Seniorenreport Steiermark,* Graz: Institut für Wirtschafts- und Sozialgeschichte an der Karl-Franzens Universität Graz.

Saup, W., 2011. *Ältere Menschen im Betreuten Wohnen: Ergebnisse der Augsburger Längsschnittstudie Band 1.* Augsburg: Verlag für Gerontologie Alexander Möckl.
Schneider, P. D. S., 1998. *Warum ziehen ältere Menschen in ein Heim?,* München: GRIN Verlag.

Schönfeld, D.-I. A. & Lukas, M. T., 2008. *Neues fürs Altwerden - Integration seniorengerechter Wohnangebote in den geförderten Wiener Wohnbau,* Wien: raum & kommunikation KORAB KEG im Auftrag der MA 50 Wr. Wohnbauforschung.

Silver-Living, 2011. *IMAS-Studie: Entscheidungsträger aus Politik und Verwaltung setzten auf Betreutes Wohnen,* Wien: s.n.

Stadt Graz, 2006. *Barrierefreies Bauen für ALLE Menschen - Informationsblatt,* Graz: Stadt Graz - Referat Barrierefreies Bauen in Kooperation mit der A15 Wohnbauförderung.

Statistik Austria, 2012. *Statistisches Jahrbuch - Kapitel 11 Lebensstandard,* Wien: Statistik Austria.

Statistik Austria, 2012. *Statistisches Jahrbuch Österreich - Kapitel 2 Bevölkerung,* Wien: Statistik Austria.

Steiner, U.-. P. D. M., 2011. *Wohnen und Pflege.* Graz: Karl-Franzens-Universität Graz auf Innitiative der IMMAC GmbH.

TNS Emnid, 2011. *Wohnwünsche im Alter - Grafikreport.* Bielefeld: TNS Emnid Medien- und Sozialforschung GmbH.

Wien Süd, kein Datum *Wien Süd - Wir gestalten Lebensraum.*

Zucha, D. V., Wittinger, M. D. & Rapa, S., 2007. *Wohnzufriedenheit und Wohnqualität in den Anlagen "Kabelwerk" und "Wiesenstadt", im Vergleich mit anderen ausgewählten Wohnanlagen in Wien,* Wien: SORA Institute for Social Research and Analysis im Auftrag der Stadt Wien, MA 50.

Zukunftsinstitut, 2007. *Lebensstile 2020.* Kelkheim: Zukunftsinstitut GmbH.

DIPLOMARBEITEN

Heissenberger, D. B. (. F. T., 2011. *Seniorenimmobilien - ein Zukunftsmarkt für Investoren in CEE?.* Wien: TU Wien.

INTERNETQUELLEN

Anon., 2012. *Seniorenheimführer:* http://www.seniorenheimfuehrer.at/, [Zugriff am 30 12 2012].

Anon., kein Datum *Gesundheit.gv.at:* https://www.gesundheit.gv.at/Portal.Node/ghp/public/content/mehr-generationen-wohnen.html, [Zugriff am 27 12 2012].

Anon., kein Datum *Regio Data Research.* http://www.regiodata.eu/de/alt-aber-reich-generation-50plus-hat-viel-kaufkraft [Zugriff am 29 12 2012].

APA OTS, 2005. *APA OTS.* http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20050608_OTS0074/stadt-wien-schafft-flexible-wohnformen-fuer-aeltere-menschen [Zugriff am 30 12 2012].

APA OTS, 2007. *APA OTS.* http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20071025_OTS0097/siegerprojekte-generationen-wohnen-am-muehlgrund [Zugriff am 05 01 2013].

APA OTS, 2008. *APA OTS.* http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20080218_OTS0036/gleichenfeier-des-projekts-wohnen-in-generationen-1030-wien-baumgasse-22-24rabengasse-11 [Zugriff am 05 01 2013].

BMASK, 2012. *BMASK - Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz.* http://www.infoservice.bmask.gv.at/InfoService2/?execution=e1s3 [Zugriff am 30 12 2012].

BMASK, 2012. *BMASK - Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz.* http://www.infoservice.bmask.gv.at/InfoService2/?execution=e2s11 [Zugriff am 30 12 2012].

Fonds Soziales Wien, kein Datum *Fonds Soziales Wien - Pflege und Betreuung.* http://pflege.fsw.at/wohnformen_pflege/seniorenwg/ [Zugriff am 27 12 2012].

Gesundheit.gv.at, 2012. *Gesundheit.gv.at.* https://www.gesundheit.gv.at/Portal.Node/ghp/public/content/mehr-generationen-wohnen.html [Zugriff am 27 12 2012].

Gesundheit.gv.at, kein Datum *Gesundheit.gv.at.* https://www.gesundheit.gv.at/Portal.Node/ghp/public/content/seniorenheime.html [Zugriff am 27 12 2012].

Grohmann, M. P., 2011. *WKO.* http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?angid=1&stid=606109&dstid=131 [Zugriff am 30 12 2012].

Help.gv.at, 2012. *Help.gv.at.* https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/204/Seite.2040030.html [Zugriff am 30 12 2012].

Hemme, K., 2012. *Immobilien Scout 24.* http://news.immobilienscout24.de/tipps-der-redaktion/aktuelle-umfrage-wohnen-im-alter-deutsche-wollen-unabhaengig-bleiben,98340.html [Zugriff am 02 01 2013].

immowelt.de, 2012. *immowelt.de.* http://senioren.immowelt.de/blog-post/2012/11/12/50plus-umfragen-wohnen-im-alter.html [Zugriff am 02 01 2013].

ISS Steinbauer, 2013. *gartengestaltung.biz.* www.gartengestaltung.biz/Pres/Show/ISS_Steinbauer_83.htm [Zugriff am 26 02 2013].

ISS Steinbauer, kein Datum *gartengestaltung.biz.* http://www.gartengestaltung.biz/Pres/Show/ISS_Steinbauer_83.htm [Zugriff am 23 02 2013].

KAV - Wiener Krankenanstaltenverbund, kein Datum *kav.* http://www.wienkav.at/kav/ZeigeText.asp?ID=41136 [Zugriff am 08 02 2013].

Kolping Österreich, kein Datum *Kolping Österreich.* http://www.kolping.at/kolpinghaus-gemeinsam-leben-wien-leopoldstadt.html [Zugriff am 05 01 2013].

KWP, 2012. *Häuser fürs Leben - Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser.* www.kwp.at [Zugriff am 30 12 2012].

KWP, 2012. *Häuser zum Leben - Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser.* http://www.kwp.at/HoheWarte.aspx [Zugriff am 04 01 2013].

KWP, 2012. *Häuser zum Leben - Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser.* http://www.kwp.at/Laaerberg.aspx [Zugriff am 04 01 2013].

Miteinander Leben GmbH, 2012. *Diakonie - Miteinander Leben.* http://www.miteinander-leben.at/index.php?option=com_content&task=category&sectionid=12&id=28&Itemid=50 [Zugriff am 04 01 2013].

raum & kommunikation, kein Datum *raum & kommunikation.*
http://www.raum-komm.at/projekt_detail.php?id=30&img=2
[Zugriff am 08 02 2013].

Regio Data Research, 2012. *Regio Data Research.*
http://www.regiodata.eu/de/alt-aber-reich-generation-50plus-hat-viel-kaufkraft
[Zugriff am 29 12 2012].

Rodler, G., 2011. *Immobilien Magazin - Online.*
http://www.immobilien-magazin.at/search/seniorenimmobilie?pageid=6&postingid=1226
[Zugriff am 02 02 2013].

Rodler, G., 2012. *Immobilien Magazin Online.*
http://www.immobilien-magazin.at/search/pflege?pageid=6&postingid=3554
[Zugriff am 02 02 2013].

Sandler, B., 2013. *Burkhard Sandler.*
http://www.burkhard-sandler.de/objektplanung/seniorengaerten.html
[Zugriff am 26 02 2013].

Schönefeld, A., Temel, R. & Tscherteu, G., 2013. *Gemeinsam Bauen Wohnen.*
http://gemeinsam-bauen-wohnen.org/
[Zugriff am 22 02 2013].

Silver Living, 2012. *Silver Living.*
http://www.silver-living.com/index.php/betreutes-wohnen/was-ist-betreutes-wohnen
[Zugriff am 30 12 2012].

Stadt Wien, kein Datum *wien.at.*
http://www.wien.gv.at/gesundheit/pflege-betreuung/geriatriekonzept.html
[Zugriff am 08 02 2013].

Statistik Austria, 2011. *Statistik Austria.*
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html
[Zugriff am 29 12 2012].

Statistik Austria, 2012. *Statistik Austria.*
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_masszahlen/sterbetafeln/index.html
[Zugriff am 29 12 2012].

Statistik Austria, 2012. *Statistik Austria.*
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/soziales/personen-einkommen/jaehrliche_personen_einkommen/index.html
[Zugriff am 29 12 2012].

Suter + Suter Management Consulting Ges.m.b.H, 1994. *iswb.* http://www.iswb.at/index.htm?room=forschung&page=home.htm&itm=3 [Zugriff am 02 12 2012].

http://www.wiensued.at/download2.php?f=172&o=1&h=ef24215ebde748261fbf8f0bff9b0934 [Zugriff am 05 01 2013].

wien.at, 2009. *wien.at.* http://www.wien.gv.at/rk/msg/2009/0216/017.html [Zugriff am 02 03 2013].

wien.at, 2012. *wien.at.* http://www.wien.gv.at/gesundheit/pflege-betreuung/geriatriekonzept.html [Zugriff am 04 01 2013].

GESETZESTEXTE & NORMEN

Kärntner Heimgesetz

SONSTIGE

Arch. Frank & Partner, kein Datum *Grundriss 2. Obergeschoss Baumgasse 1030 Wien.* Wien: s.n.

Österreichisches Siedlungswerk, 2012, Barrierefreies Wohnen und Leben in Wohngemeinschaft, IIR-Konferenz Seniorenimmobilie 27.02.2012, Wien

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Seniorenimmobilien – Charakteristika der unterschiedlichen Begrifflichkeiten 4

Abbildung 2: Lebenserwartung bei der Geburt 1970 bis 2011 nach Geschlecht..... 12

Abbildung 3: Bevölkerungspyramide 2011, 2030 und 2060 13

Abbildung 4: Bevölkerungsprognose Österreich 2011 – 2075 14

Abbildung 5: Bevölkerungsprognose Wien 2011 – 2075 14

Abbildung 6: Kaufkraftvolumen Österreich nach Altersklassen 15

Abbildung 7: Wohnen im Höheren Alter..... 17

Abbildung 8: Haushalte nach Art des Wohnhauses..... 17

Abbildung 9: Bsp. Grundriss Einzelappartement KWP – Haus Hohe Warte 21

Abbildung 10: Bsp. Grundriss Doppelappartement – KWP Haus Laaerberg..... 21

Abbildung 11: Beispiel Grundriss Betreute Wohngemeinschaft Graz 23

Abbildung 12: Beispiel Grundriss Generationenwohnen Baumgasse 26

Abbildung 13: Beispiel Grundriss 2. Obergeschoss Generationenwohnen Baumgasse 26

Abbildung 14: Betreuungsformen im Auf- und Abwind 29

Abbildung 15: Betrachtungsweise Seniorenimmobilie..... 33

Abbildung 16: Lebensstile 2020 37

Abbildung 17: Wohnformen im Alter – wie wollen Sie wohnen, wenn Sie 70 Jahre alt sind? 39

Abbildung 18: Wohnformen im Alter – wie wichtige sind Ihnen folgende Kriterien? 40

Abbildung 19: Anforderungen Wohnungsgröße..... 44

Abbildung 20: Wohnungsgrößen der Haushalte in Wien, 2003 45

Abbildung 21+22: Beispiel für Barrierefreie WC+Beispiel für barrierefreien Waschtisch 51

Abbildung 23+24: Beispiel für Halte- und Stützgriffe+Beispiel für barrierefreies Bad/Wanne 51

Abbildung 25: Bauträger Projekte Wien zum Thema „Senioren Wohnen“ 57

Abbildung 26: Aktionsraumanalyse für das Projekt Aspernstraße 91 der Sozialbau 59

Abbildung 27: Aktionsraumanalyse für das Projekt Generationen Wohnen in der Breitenfurter Straße 452 der Gewog 61

Abbildung 28: beispielhafter Grundriss Senioren-Wohngemeinschaft 68

Abbildung 29+30: Beispiel Freiraumgestaltung+Freiraumgestaltung Übungshinderniss 70

Abbildung 31: Adaptierungsmaßnahmen 72

Abbildung 32: Beispiel für anpassbaren Wohnraum Sanitärraum..... 73

Abbildung 33+34: Mindestanforderung Maisonette+Anpassung für temporäre Pflegemöglichkeit 74

Abbildung 35: Barrierefreie Anpassung gesamter Wohnbereich 74

ANHANG

Anhang I:

Checkliste seniorengerechte Wohnungen und Wohnhausanlagen

ANLAGE	
S	Übersichtliche wohnungsnahe Grünzüge: keine hohen Hecken, da sie dem Sicherheitsbedürfnis der Älteren nicht entsprechen
S	Ausreichend ergonomische Sitzgelegenheiten innerhalb der Anlage
M	Gute, blendungsfreie Beleuchtung, da im Alter vermehrter Lichtbedarf, höhere Blendempfindlichkeit, verminderte Sehschärfe, verzögerte Dunkelanpassung und schlechte Farbwahrnehmung auftreten
S	Beschriftung in größerer Schrift oder durch Piktogramme, um optische Wahrnehmungseinbußen zu kompensieren
S	Keine Laubengänge (bei Senioren aus Sicherheitsgründen unerwünscht)
S	Sichtbare Stufen (erste und letzte Stufe sollten auf alle Fälle sichtbar und tastbar markiert sein) mit Handläufen
HAUS/EINGANGSBEREICH	
M	Barrierefreier Zugang
K	Vordach oder Windfang, um geschützt auf Taxi, Öffnen der Tür etc. warten zu können
M	Leichte Bedienung von Türsperren und Tür
M	Ausreichend helle, blendungsfreie Beleuchtung
M	Gut beleuchtetes, mit großer Schrift versehenes Klingeltableau in 80 – 100 cm Höhe (u.U. Video-Gegensprechanlage)
M	Lichtschalter in 80 – 100 Zentimeter Höhe (u.U. Bewegungssensoren)
M	Gut beschriftete Postkästen in 80 – 100 Zentimeter Höhe
M	Große Griffe bei den Eingangstüren
K	Sitzgelegenheiten
M	Barrierefreier Zugang zum Lift
M	Handläufe
M	Rutschfester Boden
LIFT	
M	Rutschfester Bodenbelag
M	Gute, blendungsfreie Beleuchtung
S	Ablesemöglichkeiten für Strom-, Wasserverbrauch etc. außerhalb der Wohnungen (erhöht das Sicherheitsgefühl)
M	Handläufe
M	Lichtschalter in 80 – 100cm Höhe (Bewegungssensoren)
M	Sichtbare Stufen
M	Notruf auch im Keller, Waschraum etc.
M	Fenstergriffe sollten nicht zu hoch sein
M	Türbreiten mind. 90 Zentimeter
WOHNUNG (ALLGEMEIN)	
M	Größe zw. 50 und 70 Quadratmetern
M	Schwellenfreie Zugänglichkeit von Freiräumen
S	Abstellraum
M	Schlafzimmer und Wohnzimmer getrennt
M	Elektroschalter niedriger montiert
M	Heizungsregler oben am Heizkörper montiert
M	Mehrere Telefonsteckdosen
M	Ausreichend Steckdosen (manche in der Höhe der Lichtschalter)
M	Gute, blendungsfreie Beleuchtung
K	Zentrale für Ein- und Ausschalten der totalen Wohnungsbeleuchtung mit ständigem Notlicht
M	Pflegeleichte, rutschfeste Böden
M	Fenstergriffe in ca. 100 cm Höhe
K	Rollläden sollten elektrisch zu bedienen sein
M	Türgriffe in 85 cm Höhe
M	Leicht bedienbare Türsperren
M	Türbreiten mind. 90 Zentimeter
S	Sichtfeldspion mit Totalblick in der Wohnungstür (nicht zu hoch montiert)
S	Leichter Zugang zu den Sicherungskästen

VORRAUM	
S	Können Kästen aufgestellt werden?
S	Sitzgelegenheit vorhanden?
S	Abstellflächen
M	Video-Gegensprechanlage in entsprechender Höhe montiert
M	Innen liegender Lichtschalter für das Ganglicht
BAD/WC	
M	Rutschhemmender Bodenbelag (aufgerauhte Fliesen)
M	Türbreiten mind. 90 Zentimeter und nach außen zu öffnen
M	Dusche schwellenfrei zu begehen, aber abgeschrägter Duschablauf
M	Haltegriff bei der Badewanne
M	Haltegriff bei der Dusche
K	Duschsitz (rutschfest)
M	Duschwände stützsicher angebracht
K	Spiegel tiefer gesetzt
S	Genügend Ablageflächen vorhanden
K	Unterfahrbares Handwaschbecken
S	Badeschränke im Sitzen erreichbar
K	Ausziehbare Brause am Waschtisch
M	Feuchtraumsteckdosen in ca. 85 cm Höhe
M	Ausreichend direkte und indirekte Beleuchtung
S	Thermostatgesteuerte Einhebelarmaturen mit Verbrühungsschutz
K	Handtuchtrockner als Heizkörper
S	Bad mit Fenster
S	WC-Höhe mind. 50 cm
S	Papierrollen leicht erreichbar
M	Hochklappbare Stützgriffe für das WC, aufstützsicher angebracht
KÜCHE	
K	Sitzplatz in der Küche
K	Unterfahrbare bzw. höhenverstellbare Küchenmöbel
M	Rutschfester, pflegeleichter Bodenbelag
SCHLAFZIMMER	
S	Ausreichend Steckdosen
S	Sollten so groß sein, dass die Betten gegebenenfalls von drei Seiten zugänglich sind und verschoben werden können

Quelle: Rischanek (2004), Seniorenbezogene Konzepte für Neubau und Sanierung – Checkliste, Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie in Kooperation mit der „Heimat Österreich“ gemeinn. Wohnungs- und Siedlungs-GmbH (Salzburg) und Wafler Architekten (Wien), Wien

Anhang II:

Übersicht realisierte, im Bau und im Planung befindende Seniorenwohnprojekte

Wohnanlage	**Wohnart**	**Bauträger**
Vorgartenstraße, Alte Busgarage	Betreutes Wohnen	Gesiba
Wilhelm-Kaserne, Vorgartenstraße Bauplatz 4/2	Mehrgenerationenwohnen, Betreutes Wohnen	EBG
Baumgasse – Mehrgenerationenwohnen Residenz Baumgasse	Mehrgenerationenwohnen	Fortuna SWA
Karree St. Marx – Bauplatz D	Betreute Wohngemeinschaften	Bauhilfe
Johannagasse 2-4a	Barrierefreies Wohnen	BWS
Holbeingasse 7	Barrierefreies Wohnen	Schwarzatal
Kundratstraße 4-6	Seniorenwohngemeinschaft	WBV GPA
Sonnwendviertel Bpl. C 03.01	Generationenwohnen	Gesiba
Mautner Markhof Gründe	Betreutes Wohnen	Familienwohnbau
Otto-Herschmanngasse 4	Betreutes Wohnen	Gesiba
Paulasgasse 16, B.U.N.T.	Barrierefreies Wohnen	Gewog
Thürnlhofstraße 12/Roschégasse, Bauplatz 5	Betreutes Wohnen, Wohngemeinschaft	ÖSW
Kabelwerk	Barrierefreies Wohnen	Kabelwerk Bauträger

Märzstraße 182-184/Ameisgasse 42-44	Wohngruppe für Fortgeschrittene	Gewog
Hofmoklgasse 1-5/Pillergasse 18, Rauchfangkehrergasse 35-37	Barrierefreies Wohnen	Kallco
Ottakringer Straße 235	Seniorenwohnen	Gesiba
Steinbruchstraße 8	Wohngruppe für Fortgeschrittene	Gewog
Innstraße 2	Seniorenwohnen	WBV-GÖD
Brünner Straße 238a	Seniorenwohngemeinschaft	WBV-GÖD
Orasteig, Gebiet 2	Seniorenwohngemeinschaft	Gesiba
Aspernstraße 91	Betreutes Wohnen	Sozialbau
Erzherzog-Karl-Straße, Bauplatz 5	Betreutes Wohnen, Wohngemeinschaft	EGW
Kraygasse 94+96, Klostergarten	Betreutes Wohnen	MIGRA
Mühlgrundgasse „generationen: wohnen am mühlgrund“	Mehrgenerationenwohnen	BUWOG, EBG, ÖSW
Neu Stadlau, OASE 22	Barrierefreies Wohnen	Gesiba
Breitenfurterstraße 452, Jahresringe	Generationenwohnen	Gewog