



## ALTER

### **IMMOBILIEN**

Österreichs  
Bevölkerung  
altert, doch der  
Wohnsektor trägt  
dem kaum  
Rechnung.  
Altersgerechte  
Immobilien sind  
Mangelware.

/// Clemens Fabry

**SEITE 18**

# Das Alter erfordert ein anderes Wohnen

Der Anteil der Hochbetagten in der Gesellschaft wächst rasant. Die wenigsten sorgen vor und geeignete **Immobilien** für Seniorinnen und Senioren gibt es viel zu wenig. Was bleibt, ist ein gesellschaftliches Opus magnum.

➔ VON MADLEN STOTTMAYER

**A**ngst vor dem Tod habe ich nicht, aber bis dahin will ich selbst bestimmen, wohin es geht“, sagt die 79-Jährige mit einem strahlenden Lächeln und einer Bestimmtheit, die keinen Zweifel zulässt. Dass Maria Wolf-Steiner lang in der Modebranche gearbeitet hat, lassen ihre langen schwarz-silbernen Gel-nägels erahnen. „Ich geh kaum mehr in die Boutiquen, denn immer wenn ich geh, schreit ein Stück: ‚Nimm mich mit!‘ Aber ich habe keinen Platz mehr.“ Die Waldviertlerin wohnt in einem kleinen Mödler Penthaus im betreuten Wohnen von Silver Living. Der Immobilienentwickler hat sich auf Wohnanlagen für Seniorinnen und Senioren spezialisiert.

Vor fast sieben Jahren ist sie in die Residenz mit Schlafzimmer, Wohnküche und Bad eingezogen. Sie kennt hier jeden und jeder kennt sie. Sie grüßt alle herzlich. Zwei weitere Bewohnerinnen sind im Gemeinschaftsraum in ein Kartenspiel vertieft. Ihr Balkon könnte auch eine kleine Gärtnerei sein, so viel Grün pflegt sie dort. Ihr Auto, das sie für Einkäufe nutzt, steht in der Garage. Ihr Terminkalender ist voll: Turnen, Gedächtnisübungen, Kaffeehausbesuche. Den Betreuerinnen und Betreuern fällt immer etwas ein. Am Kosmetiktag lassen sich auch die Männer eincremen und massieren. Nur dem Chor bleibt die ehemalige Kauffrau mit silbergrauem Haar fern. Singen könne sie nicht. „Ich bin kein Einzelmensch, sondern mag Publikum.“ Aber man könne sich auch in seine eigenen Bereich zurückziehen. Die Freiheit, darüber zu entscheiden, gefalle ihr.

**Die jetzt 60-Jährigen können nicht mehr darauf vertrauen, gut versorgt zu werden.**

Unabhängig leben wollen 75 Prozent der 50- bis 75-Jährigen. Das besagt eine Studie des Sora Instituts im Auftrag von Silver Living. Doch die meisten setzen sich erst konkret damit auseinander, wenn es schlagende Gründe dafür gibt, zum Beispiel wenn die Wohnung zu groß oder nicht barrierefrei ist.

**An später denkt man nicht.** Bis dahin wird der Gedanke an zukünftige Wohnbedürfnisse verdrängt. 75 Prozent machen keine Pläne, wo sie im Alter wohnen wollen. Das gilt überwiegend für Menschen ohne eigene Wohnimmobilie. Sie setzen sich am wenigsten mit dem Thema Wohnen im Alter auseinander. 68 Prozent jener mit Eigentum planen einen Verbleib in der aktuellen Wohnung. Mehr als die Hälfte würden gegebenenfalls auch mit Unterstützung leben.

Nur 22 Prozent der Befragten haben den Wunsch, im Alter andere Wohnformen wie betreutes Wohnen, betreute Seniorenwohngemeinschaften oder Mehrgenerationen-Wohnen zu nutzen. Damit denken die meisten

recht kurzfristig. Denn der häufigste Grund für einen geplanten Umzug ist die mangelnde Gesundheit und der Bedarf von Barrierefreiheit. Bei fast einem Fünftel kommt es zu einem geplanten Wohnungswechsel. Viele verlassen sich darauf, dass ihnen im Alter von jemandem geholfen wird.

**Ungewisse Zukunft.** Aber ob das so sein wird, ist für die jetzigen 60-Jährigen ungewiss. Während die Generation vor ihnen noch eher darauf vertrauen konnte, im fortgeschrittenen Alter bei Bedarf gut versorgt zu werden, steht nun Pflegezustand im Raum.

Bedingt durch die demografischen Entwicklungen und die steigende Lebenserwartungen wird der Anteil der älteren Bevölkerung zunehmen. Damit einhergehen werden der Anstieg der Pflegebedürftigkeit und der höhere Bedarf an qualifizierter Pflege und Betreuung. Gleichzeitig nimmt der Anteil junger Menschen, die in den Pflegeberuf einsteigen, ab. Problematisch, denn rund 75.000 neue Pflegekräfte werden bis 2030 in Österreich laut aktuellen Berechnungen der Gesundheit Österreich GmbH benötigt. Es bedarf einer kollektiven Kraftanstrengung, um diese Lücke zu schließen. Jetzt werden die Weichen für die nächsten Jahrzehnte gestellt.

**Die Älteren werden mehr.** 2021 betrug der Anteil der über 65-Jährigen an der österreichischen Gesamtbevölkerung rund 19 Prozent, bis 2050 wird dieser Wert auf 27,7 Prozent steigen. Die Nettoausgaben für Pflegedienstleistungen könnten bis dahin auf bis zu 14 Milliarden Euro anwachsen, wobei drei Viertel des Beitragsfinanzierten Gesundheitssystems aus öffentlichen Mitteln stammen.

„Heime sind die teuerste Wohnform im Alter überhaupt“, sagt die Präsidentin des Seniorenbunds, Ingrid Korosec. Über 70 Prozent der Ausgaben fließen in die stationäre Pflege, obwohl nur etwa zwölf Prozent der Pflegebedürftigen dort leben. „Ein Heimbewohner kostet die öffentliche Hand 50.000 Euro pro Jahr, jemand, der zu Hause lebt, gerade einmal 5000 Euro. In der Schweiz geht man davon aus, dass

**AUF EINEN BLICK**

## WOHNBEDARF

**Über 65-Jährige:** Sie machten 2021 rund 19 Prozent der österreichischen Gesamtbevölkerung aus. Bis 2050 wird ihr Anteil auf 27,7 Prozent steigen.

**Bauvorgaben:** Seit 2006 müssen Neubauten barrierefrei sein.

**Wohnen:** 75 Prozent der 50- bis 75-Jährigen treffen keine Vorkehrungen, wo sie im Alter wohnen können.



durch ein einziges Pflegeheimjahr weniger über 100.000 Euro pro Person eingespart werden“, sagt die ehemalige ÖVP-Generalsekretärin, die inzwischen selbst 82 Jahre alt ist.

Um das aufwendige Pflegesystem in Zukunft zu finanzieren, wäre es wichtig, dass die Bevölkerung möglichst lang gesund bleibt. Und da spielt der Wohnraum eine entscheidende Rolle. Alternativen zu Pflegeeinrichtungen wären sogenannte Quartiersmodelle. Dabei werden in Wohnhausanlagen Räume für Sozialdienste integriert und Dienstleistungen wie betreutes Wohnen, mobile Pflege oder Essen angeboten. Auch der Einsatz von Community Nurses wäre denkbar. Pflegepersonal, das von der Gemeinde angestellt wird, führt präventive Hausbesuche bei älteren Menschen durch, um nach den Rechten zu sehen.

**Hilfe im Alltag.** Wolf-Steiner wird zwei Mal in der Woche im Haushalt geholfen. „Die Betreuung ist einmalig“, sagt die zwäifache Mutter. Die neue Technikerin habe ihr gleich die Glühbirnen imuster gewechselt. „Eine ganz Liebe.“ Doch ihre Situation ist die Ausnahme.

Korosec kritisiert: „Tageszentren, Senioren-WGs, generationenübergreifendes Wohnen, betreutes Wohnen und Kurzzeitpflege stagnieren in Österreich seit Jahren auf niedrigstem Niveau.“ Ein ganzer Sektor, der den Umsatz ins teure Heim deutlich verzögern und stark kostendämpfend wirken könnte, falle damit aus. Die Wohnsituation sei aber entscheidend, ob Menschen auch im Alter selbstständig und selbstbestimmt leben können, sagt die Verbandschefin.

**Flecktenteppich an Fördersystemen.** Außerdem fehle die Definition für Konzepte für eine Senioren-WG oder Betreutes Wohnen. Daher gebe es dafür meist auch keine Förderungen. Das Angebot, auch welche Dienste in der

Maria Wagner-Steiner lebt im betreuten Wohnen. Die 79-Jährige liebt die Gesellschaft und ihre eigenen vier Wände.  
 // Oliver Fabry

Miete inkludiert sind, bleibe dem freien Markt überlassen, sagt Korosec.

Die Versorgung älterer Menschen ist Sache der Länder und Gemeinden. Das macht staatliche Zuschüsse extrem unübersichtlich. „Die Pflegedienstleistungsstatistik, in der die Angebote und Kosten nach Bundesländern erfasst werden, ist unbrauchbar.“

**Großer Preisunterschied.** Silver Living zufolge zahlt ein Senior aktuell in einer Betreuten Wohnanlage in Bruck an der Mur für eine 46 Quadratmeter große Wohnung eine Gesamtmiete von 460 Euro inklusive Betriebskosten. Noch weniger, wenn der Mieter oder die Mieterin Wohnunterstützung erhält. Währenddessen würde der Bewohner im niederösterreichischen Mödling für die gleiche Behausung 895 Euro zahlen. Das liegt an der steirischen Objektförderung, die auch für freifinanzierte Entwickler gelte.

**»Die Wohnsituation entscheidet, ob Menschen im Alter selbstbestimmt leben.«**

Zudem fließe in Niederösterreich und teilweise auch in der Steiermark die Gemeinschaftsraummiete in den Gesamtmietzins ein. In der Steiermark besteht immerhin die Möglichkeit, die Miete für die Gemeinschaftsräume fördern zu lassen. Wenn nicht, wird diese eben auf alle Bewohner umgelegt.

Auch beim Betreuungsentgelt gibt es je nach Bundesland Unterschiede. So könne in der Steiermark das Betreuungsentgelt zwischen null und 323 Euro liegen. In Niederösterreich zahle man für das genannte Wohnungsbeispiel fix 233 Euro.

**Eine Frage des Geldes.** Leistbarkeit des Wohnens stellt ein zentrales Problem dar, insbesondere für die gebur-





tenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre. Auch wenn die Versorgung der älteren Bevölkerung in einem der reichsten Länder grundsätzlich machbar sein sollte, so ist doch davon auszugehen, dass sich ihre Einkommenssituation aufgrund der derzeitigen Krisen insgesamt verschlechtert. Die in den vergangenen Jahren gestiegenen Immobilienpreise und Mieten kommen noch oben drauf.

Die Wohnung von Wagner-Steiner kann sich nicht jeder leisten. Sie hatte ihr Haus verkauft. Ein Bild davon hängt in ihrer Wohnküche. Mit 180.000 Schilling und ohne Schulden haben sie und ihr damaliger Ehemann 1964 damit begonnen, ihre Zukunft aufzubauen. Nur sechs Jahre später verunglückte ihr Mann tödlich. Ihre zwei Söhne waren damals ein und vier Jahre alt. Das Haus baute sie neben ihrem Vollzeitjob fertig. Viele Erinnerungen hängen daran. „Wehmütig bin ich nicht“, sagt sie. Auch in der Pension arbeitet sie weiter. Früher immer in Absatzschuhen.

**Einsamkeit vermeiden.** Geselligkeit ist ihr wichtig. „Ein Herr ist eingezogen, der sehr lieb ist.“ Um den habe sie sich gleich gekümmert. „Wir fahren immer gemeinsam Lift und dann trennen sich unsere Wege.“ Beim Durchführen der Räumlichkeiten treffen wir ihn auch an. Die beiden plaudern und halten sich die Hände. Es knistert.

Mehre Studien zeigen, dass Einsamkeit die Lebensqualität und die Gesundheit verschlechtert. Aufgrund der Corona-Pandemie gaben laut besagter Studie 28 Prozent der Hochbetagten an, dass sich ihre körperliche Gesundheit verschlechtert hat, bei einem Viertel die psychische Gesundheit und bei 19 Prozent die sozialen Beziehungen. Vereinsamung im Alter wird in den nächsten Jahren schon allein wegen der demografischen Entwicklung zu einer Herausforderung werden. Zurzeit liegt die Lebensqualität der über 60-Jährigen in Österreich im Ranking

der OECD-Staaten weit hinten.

Derzeit leben 85 Prozent der Pflegegeldbezieher in einem privaten Haushalt und mehr als die Hälfte dieser werden von Angehörigen betreut und gepflegt. In die Zukunft blickend entwickelt sich die Demografie äußerst ungünstig. Denn das Alter der Erstge-

bärenden steigt. Derzeit liegt es bei knapp über 30 Jahren. In 40 Jahren ist die Elterngeneration über 70 Jahre alt, die Kinder stehen dann am Höhepunkt ihres Berufslebens. Verwandte werden in Zukunft also kaum mehr Pflegefähigkeits ausüben können als jetzt.

Auch die erwerbstätigen Söhne von Wagner-Steiner seien froh, dass ihre Mutter gut versorgt ist. Sie und die Enkel besuchen sie regelmäßig. Bevor sie in das Betreute Wohnen umgezogen ist, hat ein Anwalt das Projekt für sie überprüft. Vorsicht ist die Mutter der Weisheit.“ Aber auf keinen Fall wollte sie ins Pflegeheim. „So wahr mir Gott helfe, möchte ich da sterben.“

**Pflegebedürftigkeit kann jeden treffen.** Aber Langzeitpflegebedürftigkeit kann jeden betreffen. Bereits heute benötigen mehr als 460.000 Menschen in Österreich pflegerische Unterstützung in einem Umfang, der sie berechtigt, Pflegegeld zu beziehen. Das Risiko einer Pflegebedürftigkeit steigt in späteren Lebensphasen. Die Hochrechnungen zur Lebenszeitprävalenz von Pflegebedürftigkeit zeigen, dass vier von fünf Frauen und drei von vier Männern im Laufe ihres Lebens betroffen sind.

Im Moment werden die allermeisten Personen in stationärer Pflege vom Staat finanziell unterstützt, es gibt nur wenige Selbstzahler. Die stoßen aber sehr schnell an ihre Grenzen, denn es müssen 3000 bis 4000 Euro im Monat für Pflege aufgewendet werden. Hier könnte theoretisch eine private Pflegeversicherung einspringen. Nach der politischen Entscheidung, den Pflege-regress Anfang 2018 abzuschaffen, ist nun weitgehend der Staat für die Finanzierung der Pflege zuständig. Seit damals gilt, dass der Zugriff auf das Vermögen von in stationären Pflegeeinrichtungen aufgenommenen Personen zur Abdeckung der Pflegekosten unzulässig ist.

**Die öffentliche Hand zahlt.** Die Finanzierung geschieht über Steuern. Neben Österreich setzen in der Europäischen Union weitere elf Länder auf Steuerfinanzierung, fünf auf eine Art Pflichtversicherung und zehn mischen die Systeme. Die Babyboomer-Generation, die in den nächsten Jahren in Pension gehen wird, wird den Pflegebedarf um 25 Jahre bis 30 Jahre stark steigen lassen.

## PFLEGE

### 460

Tausend Menschen brauchen in Österreich pflegerische Unterstützung in einem Umfang, der sie berechtigt, Pflegegeld zu beziehen.

### 50

Tausend Euro pro Jahr kostet ein Heimbewohner die öffentliche Hand.

### 75

Tausend Pflegekräfte werden bis 2030 in Österreich zusätzlich benötigt.

### 22

Prozent der Älteren (50- bis 75-Jährigen) haben den Wunsch, andere Wohnformen wie betreutes Wohnen, betreute Seniorenwohn-gemeinschaften oder Mehrgenerationen-Wohnen zu nutzen.

Die Präsidentin des Seniorenbunds fordert Visionen und ein Konzept. Dabei müsse das Rad nicht neu erfunden werden, so Ingrid Korosec. Sie verweist auf das dänische Betreuungssystem: „Dort konzentriert man sich weniger darauf, was die Alten alles nicht können, sondern darauf, was sie können. Heimhilfen, Alltagsbegleitung, Restaurantgutscheine, Therapien, Reha und vieles mehr unterstützen das Leben zu Hause. Die Leistungen sind gratis oder mit geringem Selbstbehalt.“ Wie Grätzel, in denen man gut alt werden kann, konzipiert werden müssen, zeigt das sogenannte Bielefelder Modell. Da werde die Alterung der Bewohnerinnen und Bewohner beim Entwurf ganzer Stadtteile schon mitgedacht.

»Unsere Gemeinschaft ist eine, die das Leben noch lebt und mit Neuerung mitgeht.«

Doch eine schnelle Verbesserung ist nicht in Sicht. So ist Eigenverantwortung gefragt. Die Menschen wollen zwar selbstbestimmt leben, aber keine Vorkehrungen treffen oder Entscheidung über ihre zukünftige Wohnform treffen. Das wäre aber auch für die eigene Gesundheit wichtig. Denn es gibt einen starken Zusammenhang zwischen Wohnen und Gesundheit. Aber die meisten Menschen setzen sich nur ungern mit Tod und Krankheit auseinander.

**Tabuthema Tod.** Wagner-Steiner habe schon alles mit ihren Kindern besprochen. Das hätten die meisten Leute, die in der Residenz wohnen. „Der Tod gehört zum Leben.“ Schließlich gibt es auch Abschiede in der Residenz. Derzeit gehe es einer Person in der Wohn-gemeinschaft sehr schlecht. Die Bewohner haben ein Lied für sie gesungen, ein Licht angezündet und ein Vaterunser gebetet.

„Die Gemeinschaft ist immer da.“ Aber dennoch sollten die Menschen, die sich für das betreute Wohnen entscheiden, nicht zu spät kommen, sagt die fast 80-Jährige. „Die haben nichts davon und wir haben nichts davon. Unsere Gemeinschaft ist eine, die das Leben noch lebt und mit den Neuerungen mitgeht.“ Deswegen sagt sie: „Bitte nicht zu spät.“