

GEWINN-REALITÄTEN
WOHNRAUM FÜR SENIOREN



Blick in die Park Residenz Döbling. Das Seniorenheim der Wiener Kaufmannschaft liegt unweit des Wienerwalds und der Weinberge.

Gefragter Wohnraum für Senioren

Im Jahr 2030 wird jeder Vierte in Österreich über 65 Jahre alt sein. Die Lücke bei qualitätsvollen und barrierefreien Wohnungen für Senioren wird gleichzeitig immer größer.

VON URSULA RISCHANEK

Der demografische Wandel ist nicht aufzuhalten, die Zahl der Senioren steigt kontinuierlich. So waren zu Jahresbeginn 2023 schon 19,6 Prozent der heimischen Bevölkerung 65 Jahre und älter, im Jahr 2030 wird bereits jeder Vierte dieser Altersklasse angehören. Gleichzeitig steigt die Lebenserwartung: Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der über 80-Jährigen allein in den nächsten sieben Jahren auf rund 621.000 und bis zum Jahr 2050 auf mehr als eine Million steigen wird. Das wiederum bedeutet, dass mit steigendem Alter die Notwendigkeit von Betreuung – sei es im Alltag, sei es medizinisch – zunimmt. Verschärft wird die Situation dadurch, dass immer seltener zwei oder drei Generationen unter einem

Dach oder im selben Ort wohnen, künftige Senioren auch häufiger kinderlos oder Singles sind als derzeit.

Damit gewinnt die Frage des Wohnens und der Betreuung zunehmend an Brisanz. Wobei Österreichs Senioren diesbezüglich klare Vorstellungen



Maklerin Alexandra Morgl, Silver Living: „Zusätzlicher Bedarf von 80.000 Wohneinheiten für betreutes Wohnen.“

haben: Priorität hat unter dem Aspekt des selbstbestimmten Wohnens der Verbleib in den eigenen vier Wänden – wenn nötig mit Unterstützung durch Familie, mobile Dienste oder eine 24-Stunden-Pflegekraft. Die Übersiedlung in eine klassische Pflegeeinrichtung hingegen ist meist weit hinten zu auf der Wunschliste zu finden. Einer Übersiedlung abgeneigt sind Best Ager dennoch nicht: So gibt es durchaus Senioren, die ihre nach dem Auszug der Kinder, nach einer Scheidung oder nach dem Tod des Partners zu groß gewordene Bleibe gegen eine kleinere tauschen. „Ein weiterer Grund für eine Übersiedlung ist für viele auch die Tatsache, dass die bisherigen vier Wände nicht altersgerecht sind“, erklärt Alexandra Morgl, Geschäftsfüh-

Foto: Silver Living/Ludwig Scheidl, Park Residenz Döbling



In der Park Residenz Döbling startet der Grundpreis bei 2.130 Euro pro Monat. Viele Leistungen sind hier schon inkludiert.



Wohneinheit in einem Haus für betreutes Wohnen. Betreuungskräfte sind hier üblicherweise nicht rund um die Uhr anwesend.

lerin der Sewo Servicewohnen GmbH, des Exklusivmaklers der Silver-Living-Gruppe, einer der führenden Anbieter bei der Errichtung von Seniorenwohnanlagen.

Betreutes Wohnen als Alternative

Als willkommene Alternative zum bisherigen Zuhause und zum Seniorenbeziehungsweise Pflegeheim hat sich daher in den vergangenen Jahren immer mehr das Konzept des betreuten Wohnens etabliert. Das Konzept ist rasch erklärt: Die Mietwohnungen, die etwa bei Silver Living durchschnittlich 45 Quadratmeter groß sind, sind wie die vorhandenen Gemeinschaftsräume und die gesamte Anlage barrierefrei. Pflege ist im Grundleistungspaket

von betreutem Wohnen nicht grundsätzlich vorgesehen, kann aber durch mobile Dienste und 24-Stunden-Betreuung organisiert werden. Sehr wohl vorgesehen ist hingegen Betreuung durch eine entsprechende Organisation wie beispielsweise Rotes Kreuz oder Hilfswerk. „Die Betreuungskraft ist wochentags tagsüber anwesend, führt mit den Bewohnern Aktivitäten zur geistigen und körperlichen Gesundheit durch und unterstützt sie bei individuellen Anliegen. Dazu gehört beispielsweise Hilfe beim Stellen eines Pflegeantrags oder bei der Organisation von Ausflügen. Das Wichtigste ist aber erfahrungsgemäß die Unterstützung bei der Stärkung der Gemeinschaft“, beschreibt Morgl.

Die Anforderungen, die betreutes Wohnen sowohl baulich als auch in Bezug auf die Dienstleistung erfüllen muss, sind streng geregelt. „Bereits seit Mai 2012 gibt es mit der ÖNORM CEN/TS 16118 Betreutes Wohnen für ältere Menschen europaweit geltende Qualitätsmaßstäbe“, sagt Morgl. Diese gibt unter anderem vor, dass die Anlagen nicht zu groß sein dürfen und zentral gelegen sein müssen.

Das Potenzial dieses Wohnkonzepts scheint enorm: Bis 2030, prognostiziert Silver Living, bestehe in Österreich zusätzlicher Bedarf von rund 101.500 betreuten Wohnungen. Das entspricht Gesamtinvestitionskosten von rund 17,2 Milliarden Euro (Schätzung 2021). „Mit der derzeitigen

Foto: Silver Living/Ludwig Schedl, Silver Living, Park Residenz Döbling



Von Silver Living revitalisierter Altbau in Graz. Hier sollen junge und alte Generationen barrierefrei wohnen können.



Betreutes Wohnen in Villach: Miete und Betriebskosten für eine 49 Quadratmeter große Wohnungen betragen hier 560 Euro.



Bautätigkeit ist es aber kaum möglich, dieses Ziel zu erreichen. Schon heute besteht zusätzlicher Bedarf von 80.000 Wohneinheiten für betreutes Wohnen“, sagt Morgl. Zwar sei seit dem Vorjahr die Umzugsbereitschaft durch die diversen Krisen ein wenig gebremst, dennoch sind die insgesamt 23 von der Silver-Living-Gruppe betriebenen Häuser, die sich in Niederösterreich, in der Steiermark und in Kärnten befinden, mehr oder weniger voll vermietet. „Bei manchen gibt es sogar Wartelisten“, erzählt Morgl.

Rundumservice in der Seniorenresidenz

Wer seinen Lebensabend in einer Seniorenresidenz verbringen will, muss dafür höhere Kosten als beim betreuten Wohnen einkalkulieren. Hier ist die Betreuung aber auch wesentlich intensiver. In der Vitality Residenz am

Kurpark in Wien-Oberlaa, einer Gesundheitseinrichtung der Vamed, bewegt sich die monatliche Pauschale zwischen 2.288 und 5.266 Euro, so Silvia Lechner, Geschäftsführung Gesundheitsbetriebe Österreich. Dafür wird den Bewohnern der zwischen 32 und 89 Quadratmeter großen Ein-, Zwei- oder Dreiraum-Apartments einiges geboten: In der Pauschale inkludiert sind neben den Betriebskosten wie Heizung, Warmwasser, Strom, Kabelanschluss, WLAN, oder GIS-Gebühr eine 24 Stunden besetzte Rezeption inklusive Conciergeservice, Mittag- oder Abendessen, einmalige wöchentliche Reinigung, ein wöchentlicher Vitality-Check sowie eine Stunde hauswirtschaftliche und haustechnische Leistungen pro Monat. Darüber hinaus können kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen im eigenen Theater kostenlos besucht und

Gemeinschaftseinrichtungen wie beispielsweise Hallenbad, Vital- und Trainingszentrum sowie eine Sauna benützt werden. „Ebenfalls inkludiert sind ein Kellerabteil und eine persönliche Box im gekühlten Weinkeller“, sagt Lechner. Sollte im Laufe der Jahre dann doch Pflegebedarf bestehen, kann die entsprechende Leistung im eigenen Apartment in Anspruch genommen werden. Ähnlich wird es in der Park Residenz Döbling der Wiener Kaufmannschaft gehandhabt: In dem Grundpreis, der bei 2.130 Euro pro Monat beginnt, sind erste Service- und Betreuungsleistungen wie Reinigung des Apartments drei Mal pro Woche, Halbpension oder 24-Stunden-Rezeption inkludiert. Auch hier wird eine allfällige Pflegeleistung – insgesamt stehen 92 Pflegebetten zur Verfügung – durch eigenes Pflegepersonal erbracht. **G**



Gemeinschaftsräume für Aktivitäten dürfen beim betreuten Wohnen nicht fehlen.

Viel Platz: wie Senioren wohnen

Österreichische Senioren wohnen derzeit großzügig, wie eine von der Eptic Real Estate beauftragte und vor Kurzem präsentierte Studie zeigt: Menschen ab 60 Jahren standen 2021 durchschnittlich 86 Quadratmeter und drei Zimmer pro Wohneinheit zur Verfügung. Dem stehen vergleichsweise geringe Wohnkosten von im Schnitt 328 Euro pro Monat gegenüber (Stand 2020). Mit 45 Prozent wohnte der Großteil der Senioren ab 65 im Jahr 2020 in einem eigenen Haus, lediglich zehn Prozent lebten in Eigentumswohnungen, 17 Prozent in Hauptmietwohnungen.