

# Seniorenbezogene Konzepte für Neubau und Sanierung

Handbuch

U. Rischaneck, W. Amann

Berichte aus Energie- und Umweltforschung

**29/2003**

## **Impressum:**

Eigentümer, Herausgeber und Medieninhaber:  
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie  
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Verantwortung und Koordination:  
Abteilung für Energie- und Umwelttechnologien  
Leiter: DI Michael Paula

Liste sowie Bestellmöglichkeit aller Berichte dieser Reihe unter  
<http://www.nachhaltigwirtschaften.at/>  
oder unter:

Projektfabrik Waldhör  
Nedergasse 23, 1190 Wien  
Fax 01 /36 76 151 - 11  
Email: projektfabrik@nexta.at

# Seniorenbezogene Konzepte für Neubau und Sanierung

Handbuch

Autoren:  
Dr. Ursula Rischaneck  
Dr. Wolfgang Amann

In Kooperation mit:  
"Heimat Österreich" gemeinn. Wohnungs- und Siedlungs-GmbH,  
Wafler Architekten

Wien, Februar 2004

Ein Projektbericht im Rahmen der Programmlinie



Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie



## Vorwort

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines beauftragten Projekts aus der dritten Ausschreibung der Programmlinie *Haus der Zukunft* im Rahmen des Impulsprogramms *Nachhaltig Wirtschaften*, welches 1999 als mehrjähriges Forschungs- und Technologieprogramm vom Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie gestartet wurde.

Die Programmlinie *Haus der Zukunft* intendiert, konkrete Wege für innovatives Bauen zu entwickeln und einzuleiten. Aufbauend auf der solaren Niedrigenergiebauweise und dem Passivhaus-Konzept soll eine bessere Energieeffizienz, ein verstärkter Einsatz erneuerbarer Energieträger, nachwachsender und ökologischer Rohstoffe, sowie eine stärkere Berücksichtigung von Nutzungsaspekten und Nutzerakzeptanz bei vergleichbaren Kosten zu konventionellen Bauweisen erreicht werden. Damit werden für die Planung und Realisierung von Wohn- und Bürogebäuden richtungsweisende Schritte hinsichtlich ökoeffizientem Bauen und einer nachhaltigen Wirtschaftsweise in Österreich demonstriert.

Die Qualität der erarbeiteten Ergebnisse liegt dank des überdurchschnittlichen Engagements und der übergreifenden Kooperationen der Auftragnehmer, des aktiven Einsatzes des begleitenden Schirmmanagements durch die Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik und der guten Kooperation mit dem Forschungsförderungsfonds der gewerblichen Wirtschaft bei der Projektabwicklung über unseren Erwartungen und führt bereits jetzt zu konkreten Umsetzungsstrategien von modellhaften Pilotprojekten.

Das Impulsprogramm *Nachhaltig Wirtschaften* verfolgt nicht nur den Anspruch, besonders innovative und richtungsweisende Projekte zu initiieren und zu finanzieren, sondern auch die Ergebnisse offensiv zu verbreiten. Daher werden sie auch in der Schriftenreihe "Nachhaltig Wirtschaften konkret" publiziert, aber auch elektronisch über das Internet unter der Webadresse <http://www.HAUSderzukunft.at/> Interessierten öffentlich zugänglich gemacht.

DI Michael Paula

Leiter der Abt. Energie- und Umwelttechnologien

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie



# KURZFASSUNG

Das Projekt „Seniorenbezogene Konzepte für Neubau und Sanierung“ in der Programmlinie „Haus der Zukunft“ wurde von Herbst 2002 bis Herbst 2003 in Kooperation zwischen der FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, dem gemeinnützigen Bauträger „Heimat Österreich“, den Architekten Wafler (Wien) und der Caritas durchgeführt.

Aufgabe war es, die Bedingungen eines seniorenbezogenen Neubaus bzw. einer ebensolchen Sanierung anhand zweier Bauvorhaben im 16. Wiener Gemeindebezirk zu analysieren. Ziel war es vor allem, einen Kostenvergleich zwischen „normalem“ und seniorenbezogenen Neubau bzw. zwischen „normaler“ und seniorenbezogener Sanierung zu erstellen; weiters die besondere Beachtung der Aspekte der ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit sowie die Ausarbeitung eines Handbuchs zum Thema „Seniorenbezogene Konzepte für Neubau und Sanierung“.

Bei der Analyse stellte sich heraus, dass im Neubau die planerischen Maßnahmen aufgrund der in der Wiener Bauordnung vorgesehenen Barrierefreiheit (bis zur Wohnungstür) auf Details beschränkt blieben. Zu echten Mehrkosten führten nur die bei diesem Projekt vorgesehene Videogegensprechanlage sowie der Bewegungsmelder für die Gangbeleuchtung. Auch bei der Sanierung zeigte sich, dass die gesetzten seniorenbezogenen Maßnahmen wohnungsseitig zu keinen Mehrbelastungen führten. Bei den Allgemeinräumen kam es zu moderaten Mehrkosten, v.a. aufgrund einer geänderten Konzepten des Lifts. Er wird nunmehr bis in den Keller geführt, wo ein großer Allgemeinraum zur Verfügung steht. Auch ist der Lift als „Durchlader“ auszuführen, um beide in der Höhenlage knapp übereinander liegenden Haltestellen des Eingangsniveaus und des Parterres bedienen zu können.

Als Zielgruppe kristallisierte sich – wie bereits bei Projekteinreichung angedacht – jene der Senior-migranten heraus, die nach wie vor zum Teil in schlecht ausgestatteten und keinesfalls altersgerechten Wohnungen leben.

Der Bauträger hat als Ergebnis des gemeinsamen Forschungsprojekts die Entscheidung getroffen, die beiden Bauvorhaben seniorengerecht auszuführen. Mehr noch, die Entscheidung ist dahingehend gefallen, die seniorengerechte Ausstattung als Regelausstattung anzubieten. Abweichende Ausstattungswünsche, etwa eine Badewanne statt einer bodengleichen Dusche oder eine vom Bad getrennte Toilette werden als Sonderwunsch behandelt und gegebenenfalls kostenpflichtig hergestellt. Die gemäß dem Kriterienkatalog seniorengerecht geplanten Wohnungen werden im großen und ganzen realisiert. Konkret wurde entschieden, dass alle Wohnungen mit Ausnahme der wenigen Misionetten barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgestattet werden. Der einbezogene Architekt ist mit der Entwicklung von Lösungsvorschlägen für die Nasszellen befasst, die den nachträglichen Einbau von Badewanne und Trennwand zwischen Bad und WC ohne Änderung der Installationen ermöglichen soll.

Für beide Projekte war im Herbst Baubeginn, die Fertigstellung ist für Frühsommer 2005 geplant.

Für das Projektteam  
Dr. Ursula Rischaneck  
Dr. Wolfgang Amann

Abbildung 1: Menzelgasse 21 (Neubau), Regelgeschoß: Änderungsmaßnahmen

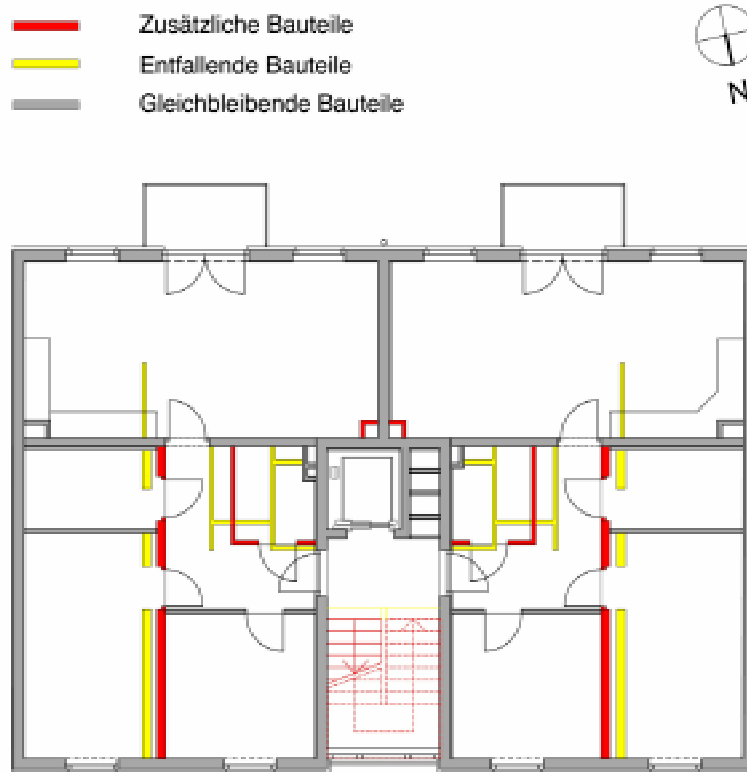
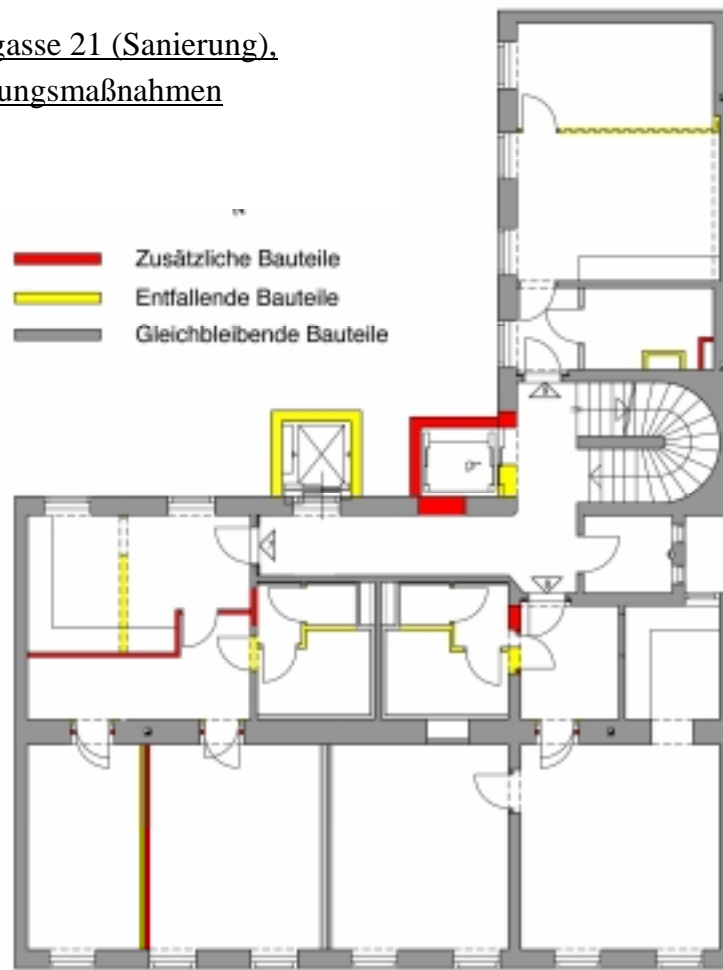




Abbildung 2: Menzelgasse 21 (Sanierung),  
Regelgeschoß: Änderungsmaßnahmen



Quelle: Wafler Architekten

---

# SUMMARY

The research project „New conceptions for elderly people in new construction and renewal“ within the program „Building of Tomorrow“ has been generated from autumn 2002 until autumn 2003 in cooperation of FGW, Research Institute for Housing, Building and Planning, the non-profit housing association “Heimat Österreich”, the architectural studio Wafler and the Caritas, one of Austrias important aid organisations.

Subject of the project was to analyse the redevelopment of two existing projects in 16<sup>th</sup> district in Vienna (one new construction, one renewal) towards the special needs of elderly people. One goal was the comparison of costs between a “normal” new construction resp. a “normal” renewal with projects designed especially for elderly people. Furthermore the conditions of social and economic sustainability were to be examined. As a result of the project a handbook „New conceptions for elderly people in new construction and renewal” is to be published.

Referring the Viennese building regulations newly constructed buildings have to be accessible for handicapped people (up to the door of flat). Therefor only details have to be modified from the “normal” conception to fit for elderly people. Additional costs arose only from the video interphone and from the motion detector for the lighting of the hall, which will be installed to cover the special needs for security of elderly people. Both in new construction and renewal there are no relevant additional costs inside the flats expected. What is more expensive on the one hand can be saved on the other. Slightly more expensive in the renewal project is the elevator. It will be extended to the cellar, where a large community room will be provided. To make it work for handicapped people the elevator has to have a station not only on the level of first floor, but as well on the entrance level, which is only a few steps apart. This makes a special construction of the elevator with doors on two sides necessary.

As a target group for the project it turned out to be elderly migrants. Both buildings are situated in a district with high density of migrants. Till today migrants, and even more elderly migrants live in far underaverage equipped flats. Special services for elderly migrants hardly exist.

As a result of the research project the non-profit housing association as developer of the two projects decided to realize both housing projects accessible for elderly people. Even more, special equipment for handicapped persons is to be the standard equipment. If a customer wants to have e.g. a bath tube instead of a shower on flooring level or a toilette, which is seperated from bathroom, he can have, but for additional costs. All flats beside of some few split level appartments in the attic will be handicapped accessible. The architectural studio is going to develop solutions for the bathroom/toilette-unit to allow an easy and cheap conversion with mounting of a bath tube without changes of installations or mounting of a devider between bath-area and toilette.

Both projects have start of construction in Autumn 2003 and will be finished in summer 2005.

For the project team  
Dr. Ursula Rischaneck  
Dr. Wolfgang Amann

Fig. 3: Menzelgasse 21 (new construction), regular storey: modifications

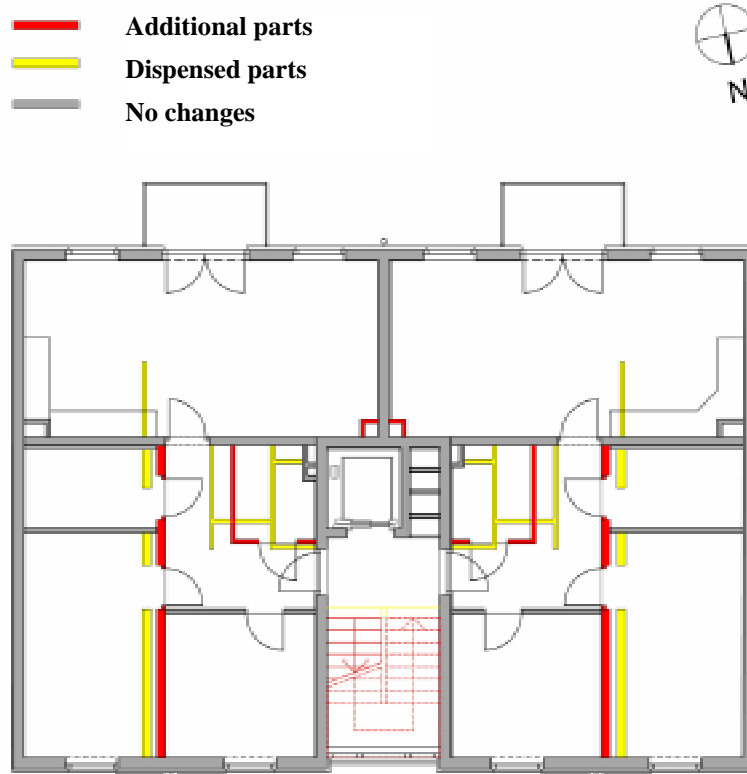
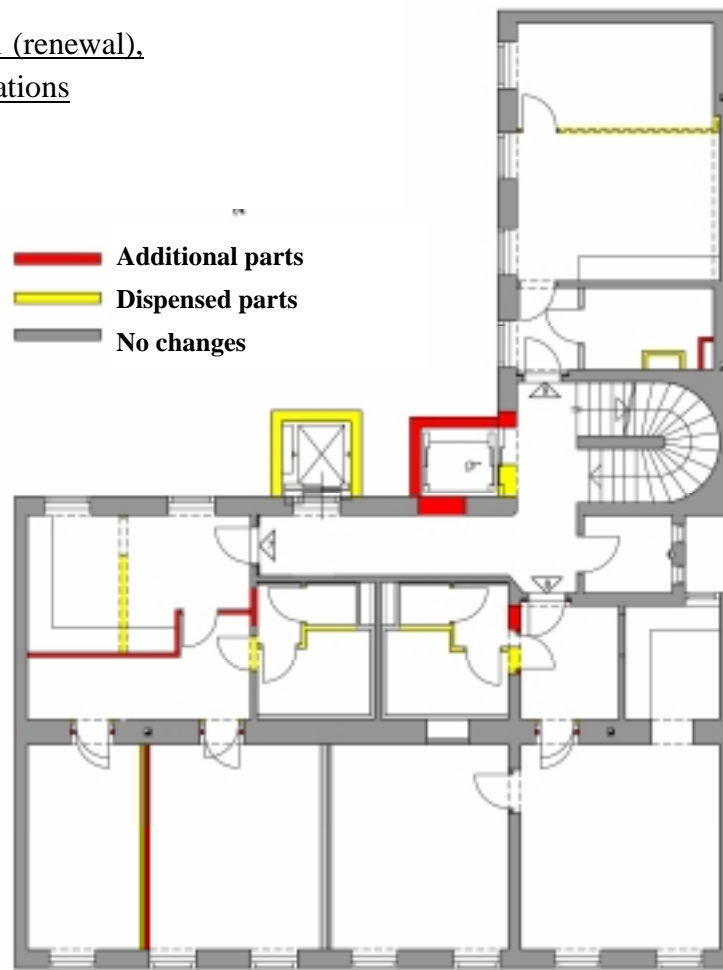


Fig. 4: Menzelgasse 21 (renewal),  
regular storey: modifications



Source: Wafler Architekten

---





# INHALT

|   |    |
|---|----|
| 1. VORWORT  |    |
| 2. DER MARKT  | 12 |
| 2.1. DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG                                  | 12 |
| 2.2. DIE WOHNVERSORGUNG VON SENIOREN                            | 17 |
| 2.3. DIE WOHNMOBILITÄT  | 26 |
| 2.4. SENIORENBEZOGENER WOHNBAU                                  | 28 |
| 2.5. BETREUUNGSKONZEPTE   | 29 |
| 3. SENIOREN ALS ZIELGRUPPE                                      | 32 |
| 3.1. ALLGEMEINES  | 32 |
| 3.2. DIE NEUEN SENIOREN   | 34 |
| 3.3. SENIOREN UND DIE GESUNDHEIT                                | 35 |
| 3.4. EXKURS: SENIOREN-MIGRANTEN                                 | 38 |
| 3.5. ÖKONOMISCHE VERHÄLTNISSE DER SENIOREN IN ÖSTERREICH        | 41 |
| 3.6. SENIOREN UND TECHNIK                                       | 44 |
| 3.7. MARKETING FÜR DIE ZIELGRUPPE DER SENIOREN                  | 46 |
| 4. FALLBEISPIEL MENZELGASSE                                     | 53 |
| 5. CHECKLISTE FÜR SENIORENBEZOGENE WOHNANLAGEN<br>UND WOHNUNGEN | 73 |
| 6. ANHANG   | 77 |
| WEITERFÜHRENDE LITERATUR  | 77 |
| TABELLEN UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS                              | 79 |





## 2. DER MARKT

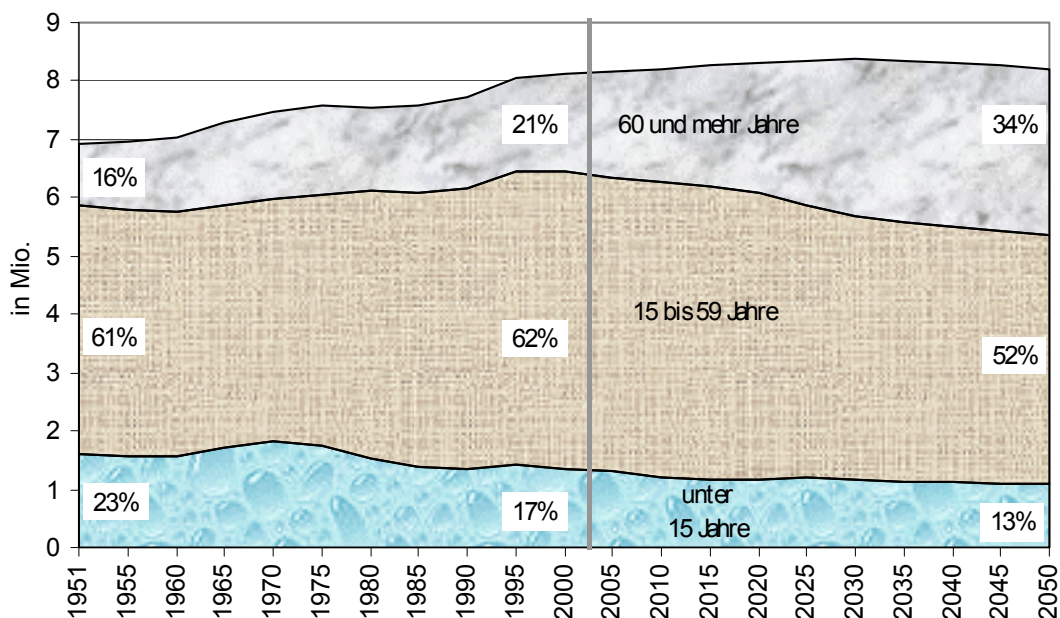
### 2.1. DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Österreich ist eines jener Länder, in denen die Schere zwischen Alt und Jung immer mehr auseinander klafft.

Heute sind bereits etwa 21 Prozent der Österreicher älter als 60 Jahre (1,7 Mio), 2010 werden es 24 Prozent sein (1,9 Mio), 2020 rund 27 Prozent (2,2 Mio).

Spitzenreiter unter den „alten“ Bundesländern wird Niederösterreich mit 392.000 (2010) sein, gefolgt von Wien (383.700), Oberösterreich (317.600) und der Steiermark (292.600). Eine Reihenfolge, die bereits heute in eben dieser Form vorliegt. „Jüngstes“ Bundesland ist und wird auch 2010 Vorarlberg sein. Damit liegt Österreich europaweit in etwa im Mittelfeld der „alten“ Nationen. Den höchsten Seniorenanteil gibt es in Schweden und Norwegen, den geringsten in den Benelux-Staaten.

Abbildung 5: Bevölkerungsprognose Österreich nach Altersgruppen



Anm.: Eine Überarbeitung der Bevölkerungsvorausschätzung durch die Statistik Austria auf Basis der Volkszählung 2001

ist in Arbeit und wird voraussichtlich zum Jahreswechsel 2003/04 vorliegen.

Quelle: St.at, FGW

Die Entstehung einer sich ausdehnenden Altersphase fällt mit dem Heraufkommen der modernen Industriegesellschaft zusammen. Einerseits ist dafür die sogenannte demographische Revolution der letzten 150 Jahre verantwortlich, andererseits die Herausbildung des modernen Wohlfahrtsstaates mit seinen vielfältigen Sicherungssystemen. Wichtigste Ursache für das Altern der Bevölkerung ist trotzdem jedoch nicht der Rückgang der Sterblichkeit, sondern der stetige Rückgang der durchschnittlichen Kinderzahl. Die Geburtenquote je Frau liegt weit unter 2,0 – dem Wert, der für eine stabile Reproduktion erforderlich wäre. In den neunziger Jahren pendelten sich in der EU die Fruchtbarkeitsraten um 1,3 bis 1,4 ein. Das Erstgebärenalter ist erheblich gestiegen, und eine wachsende Gruppe von Frauen bleibt überhaupt kinderlos. Die Folgen sind ein Schrumpfen und Altern der Bevölkerung.<sup>1</sup> 1999 betrug die Gesamtfertilitätsrate Österreichs 1,31 Kinder pro Frau und erreichte somit einen historischen Tiefstand. Die aktuellen Zahlen zur natürlichen Bevölkerungsbewegung deuten allerdings österreichweit auf keinen weiteren Fertilitätsrückgang hin, die Tendenz ist leicht steigend.<sup>2</sup> Bezüglich der künftigen Entwicklung wird mit einem längerfristigen Wiederanstieg der Fertilität auf etwa 1,5 Kinder pro Frau gerechnet.

Die Zahl und der Anteil der Menschen über 60 Jahre wird immer größer; eine deutliche Aufwärtstendenz gibt es darüber hinaus auch bei den Hochbetagten. Dieser dynamische Alterungsprozess der Gesellschaft hat auf viele Bereiche gravierende Auswirkungen: Die quantitative Bedeutung älterer Menschen etwa als Wählerpotenzial oder Marktsegment steigt zwar; gleichzeitig jedoch wird die politische Steuerung des Generationenvertrages immer schwieriger - die Gefahr von Generationenkonflikten steigt: Immer weniger jüngere Erwerbstätige sollen immer mehr Ältere „erhalten“ – ein Szenario, das enormen sozialen und politischen Sprengstoff birgt. Schließlich kamen zu Beginn der neunziger Jahre auf 1.000 Erwerbstätige 608 zu unterstützende Personen; 2050 wird das Verhältnis etwa bei 1:1 liegen.<sup>3</sup>

In europäischen Umfragen wird die gesellschaftliche Verantwortung, ja „Pflicht“ der jungen Generationen, für die Deckung der Bedürfnisse der Alten einschließlich Hilfe und Pflege zu sorgen, übereinstimmend bejaht. Es handelt sich bei diesen Ergebnissen um deklarierte und zur Zeit auch ziemlich weitgehend gelebte Werte und Haltungen. Wie belastbar sie in Zukunft sein werden, ist ungewiss. Jedoch meinen im Durchschnitt der Altersgruppen in Österreich fast 40 Prozent, dass im Laufe der nächsten 20 Jahre eine Verschlechterung des Generationenverhältnisses stattfinden

---

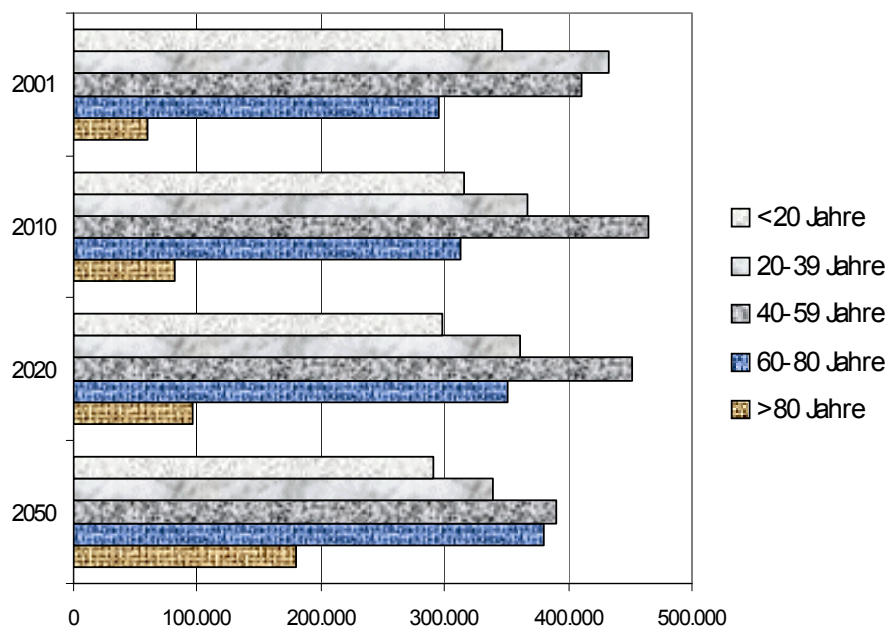
<sup>1</sup> Aring Jürgen, Alterung der Bevölkerung und Auswirkungen auf den Wohnbau. Vortrag auf dem Europa-Kongress der Europäischen Bausparkassenvereinigung. September 2001.

<sup>2</sup> Alexander Hanika, Künftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den Bundesländern. In: Förderung des Wohnungswesens in Österreich, Bd. 3, Praxis der Wohnbauförderung. Wien: FGW, 2001, S. 71.

<sup>3</sup> Suter & Suter, Zukunftsmarkt Senioren. Die Herausforderung an Architektur und Wohnbau. Wien, BMWA, 1993, S. 7.

werde. Die Österreicher im mittleren Alter waren zu 40 Prozent der Auffassung, dass sich die Pensionisten in Zukunft mit „weniger werden zufrieden geben müssen“. Die Pensionisten selber sagten dies zu fast 60 Prozent.<sup>1</sup>

Abbildung 6: Bevölkerungsprognose bis 2050 nach Altersgruppen<sup>2</sup>



Quelle: St.at, FGW

Doch stehen in den nächsten Jahrzehnten nicht nur finanzielle Aspekte im Mittelpunkt – genauso wichtig ist die Frage, wie die Versorgung von Senioren durch mobile Hilfsdienste, aber auch in Heimen, in Zukunft gewährleistet werden kann, wenn schon jetzt die Personalsuche nicht immer einfach ist. Dazu kommt, dass die neue Vielgenerationenfamilie zwar eine lange Ausdehnung in der Zeit über fast ein Jahrhundert hin bedeutet, aber durch die Geburtenarmut nur geringe Breite aufweist. In Zukunft wird es immer weniger Kinder und Enkel geben, die überhaupt Pflegeaufgaben übernehmen können. Die Selbstverständlichkeit des „Zur-Verfügung-Stehens“ der jüngeren und mittleren Generationen für die Alten ist gemäß vorliegenden Studien nicht mehr gegeben.

Doch nicht nur das „Erhalten“ der Älteren und Alten wird in Zukunft eine der Kernfragen von Politik und Gesellschaft sein. Auch die Frage der praktischen Versorgung wird sich immer öfter und vor allem immer nachdrücklicher stellen. Denn die Zahl der oft kinderlosen (Schei-

<sup>1</sup> Leopold Rosenmayr, „Jung und Alt in Vergangenheit und Zukunft“, Text C, S. 7.

<sup>2</sup> Auffällig ist die Entwicklung bei den Hochbetagten. Bis 2020 wächst ihr Anteil an der Bevölkerung langsam und stetig, jedoch keinesfalls auffällig. Zu einem dramatischen Zuwachs an Über-80jährigen kommt es erst zwischen 2020 und 2050.

dungs)Singles steigt stetig an - das heißt, dass in diesem Segment in der Regel das familiäre Netz zur Betreuung fehlt. Darüber hinaus ist in diesen Fällen die Gefahr der Vereinsamung hoch. Aber selbst wenn Kinder vorhanden sind, wird die Wahrscheinlichkeit, dass diese die Pflege der Eltern übernehmen, geringer. Denn immer seltener leben, bedingt durch die Bedingungen am Arbeitsmarkt, die Kinder im selben Haus oder im selben Ort wie die Eltern. Letzteres, das Wohnen von drei oder sogar vier Generationen im selben Haus oder auf dem selben Grundstück, ist vor allem auf dem Land, aber auch in kleinstädtischen Strukturen, nach wie vor verbreitet, geht in den letzten Jahren allerdings zurück. In den größeren Städten hingegen sind die Lebens- und Wohnbedingungen älterer Menschen sehr unterschiedlich. Die ältere Generation lebt meist von der jüngeren räumlich getrennt, bevorzugt aber doch den gleichen Stadtteil.

Ein weiteres Problem ist, dass immer mehr Frauen, die nach wie vor den überwiegenden Teil der Betreuungsarbeit leisten, berufstätig sind und daher kaum mehr Zeit für Betreuung haben. Eine erste Reaktion auf diese Situation war die Einführung der Hospizkarenz mit Juli 2002. Demnach können Beschäftigte ihre sterbenden Angehörigen vorerst bis zu drei Monate lang pflegen und begleiten. Sie erhalten in dieser Zeit zwar kein Gehalt, sind aber versichert. Die Hospizkarenz kann jedoch verlängert werden – und zwar auf maximal sechs Monate. Neben der gänzlichen Freistellung ermöglicht die Hospizkarenz auch eine Herabsetzung der Arbeitszeit oder eine Änderung der Normalarbeitszeit.

Die adäquate Versorgung der älteren Mitbürger in der eigenen Wohnung oder in privaten und öffentlichen Wohn- und Pflegeeinrichtungen stößt also allmählich an die Grenzen der Organisierbarkeit. Auch deshalb, weil Pflegepersonal rar ist und in vielen Einrichtungen akuter Mangel an ausgebildetem Pflegepersonal herrscht. Aber auch die Finanzierbarkeit der mobilen Dienste durch die öffentliche Hand wie auch die betroffenen Haushalte wird in naher Zukunft zum Problem werden.

## **2.2. DIE WOHNVERSORGUNG VON SENIOREN**

### **ALLGEMEINES**

Bis vor wenigen Jahren wurde der Wohnversorgung älterer Menschen relativ wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Es gab in der Regel nur zwei Möglichkeiten, nämlich das Wohn- oder Pflegeheim oder die eigene Wohnung.

Nur etwa fünf Prozent der Senioren leben in Wohn- oder Pflegeheimen, alle anderen in ihrer eigenen Wohnung oder in häuslicher Pflege.

Erst in der jüngeren Vergangenheit sind mit dem „Betreuten Wohnen“, Seniorenwohngemeinschaften oder Seniorenresidenzen einige Alternativen entstanden. Doch nach wie vor wird den Senioren von Wohnungsanbietern relativ wenig Aufmerksamkeit geschenkt.

Dabei sollten Wohnungsanbieter gerade dieser Zielgruppe in ihren künftigen Überlegungen einen hohen Stellenwert einräumen:

Selbst unter der Annahme, dass das Mobilitätsverhalten älterer Menschen in den nächsten Jahren nicht zunimmt, bedingt allein der demografische Wandel der Altersstruktur, dass in zehn bis 15 Jahren – wenn die Babyboom-Generation (Geburtsjahrgänge 1955 bis 1965) in den dritten Lebensabschnitt eintritt - die Über-50jährigen die zahlenmäßig stärkste Nachfragergruppe am Wohnungsmarkt sein wird.

Wohnungen für diese Zielgruppe sind daher in einem stagnierenden Markt einer der wenigen Bereiche mit Expansionspotenzialen. Wichtig dabei ist, dass dem Wunsch nach sicherem, eigenständigen und selbstbestimmten Wohnen entsprochen wird.

Wie in deutschen und österreichischen Studien nachgewiesen, sind ältere Menschen zwar weniger geneigt umzuziehen, die Umzugsbereitschaft ist aber dennoch gegeben. Die deutsche Studie „Neue Wohnung auch im Alter“ der Schader-Stiftung<sup>1</sup> kommt zum Schluss, dass heute bereits rund ein Drittel der über 50jährigen zumindest noch einmal umzieht und ein weiteres Drittel grundsätzlich umzugsbereit ist. Eine Analyse der Wohnungsbezüge in Österreich während der neunziger Jahre zeigt, dass immerhin rund 15 Prozent der neu errichteten Wohnungen von Pensionisten bezogen wurden.

Ein klarer Befund aus dem nur eingeschränkten Erfolg der bisher realisierten Seniorenwohnbauprojekten ist, dass es für die Bewältigung der demografischen Herausforderung zahlreicher weiterer Versuche bedarf. Diese Vorhaben sind vor allem deswegen auf wenig Gegenliebe bei den Senioren gestoßen, da sie dadurch in die Kategorie „Alt und/oder behindert“ eingereiht wurden. Die altersgerecht adaptierten Wohnungen wurden zwar sehr wohl angenommen, nicht

---

<sup>1</sup> Rolf G. Heinze / Volker Eichener u.a., Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Darmstadt: Schader-Stiftung, 1997.

jedoch die Betreuungskonzepte. Dieses auch deswegen, da das Angebot an mobilen und sonstigen Betreuungsdiensten in Österreich sehr groß ist.<sup>1</sup> Auf größere Zustimmung würde vermutlich eine vom Bauträger angebotene „Kontaktperson“ (Hausverwalter) stoßen, die in Notfällen Betreuung organisieren oder sonstige Auskünfte (z.B. zum Pflegegeld) geben sollte.

Es ist höchst fraglich, ob ein einzelner „Königsweg“ gefunden werden kann. Vielmehr ist zu erwarten, dass zahlreiche kleinere und größere Projektentwicklungen am Markt der „Golden-Age“-Generation mehr oder weniger Erfolg haben werden. Schließlich sind schon manche der jetzigen, aber noch viel mehr die künftigen Senioren mündige Konsumenten, die sehr genaue Vorstellungen davon haben, was sie möchten und was es kosten darf. Dieses marktmäßige Herantasten ist der Weg, auf dem die adäquate Wohnversorgung der alternden Bevölkerung sichergestellt werden kann.

Auch wenn der überwiegende Teil der älteren Menschen in ihren Wohnungen bleibt, so ist doch nur ein Bruchteil dieser Wohnungen seniorengerecht gestaltet. Zwar wird in vielen Bauordnungen, wie etwa der Wiener, darauf Wert gelegt, dass neu errichtete Wohnungen barrierefrei gestaltet sind, doch leben viele ältere Menschen in älteren Wohnungen oder Häusern. Untersuchungen zeigen, dass die älteren Menschen mit ihrer Wohnung immer zufriedener geworden sind, Mängel werden ignoriert, da man mit ihnen zu leben gelernt hat.<sup>2</sup>

Wenn Probleme in bzw. mit der Wohnung entstehen oder zunehmen, hängt es in vielen Fällen mit dem körperlichen Befinden zusammen: Der ältere Mensch kann die Wohnung nicht mehr allein verlassen, da es z.B. keinen Lift gibt, er die Treppen aber nicht bewältigen kann. Oder er kann nicht mehr allein in die Badewanne steigen, da der Rand zu hoch ist etc. Die Übersiedlung in ein Seniorenheim oder eine Seniorenwohnanlage wird, wenn man mit der eigenen Wohnung subjektiv zufrieden ist, so lange wie möglich hinausgeschoben. Erst im Akutfall ist der Betroffene zu diesem Schritt bereit. Hauptgrund dafür ist die Tatsache, dass für viele Menschen die Übersiedlung in ein Heim oder eine Seniorenwohnung als Eingeständnis des Alters und als echter Beweis für den Beginn des letzten Lebensabschnittes gesehen wird. Denn die eigene Wohnung ist immer noch ein Synonym für Eigenständigkeit. Das zeigt sich auch daran, dass die überwiegende Mehrheit der älteren Menschen allein oder mit Betreuung durch Familienangehörige lebt.

---

<sup>1</sup> Interview Dr. Winfried Kallinger (Kallco). Bei dem Projekt „In der Wiesen“ waren nicht nur altersbezogene Wohnungen, sondern auch ein Betreuungskonzept vorgesehen, das jedoch wegen mangelndem Interesse nicht realisiert wurde.

<sup>2</sup> Endbericht Arbeitskreis 6, „Alter & Wohnen“, Wien, Oktober 1999.

Angesichts der steigenden Zahl älterer Menschen darf die Frage der Wohnversorgung von Senioren nicht vernachlässigt werden. Schließlich wird die Wohnung und deren Umgebung für ältere Menschen zum zentralen Lebensumfeld. Die Wohnversorgung älterer Menschen wird zusehends zu einem Thema, mit dem sich daher möglichst rasch Bund, Länder, Gemeinden, aber auch die Wohnungswirtschaft selbst, vehement auseinandersetzen müssen. Dabei gilt es, sich nicht nur der Frage der reinen Wohnversorgung anzunehmen – auch die Frage des weiteren Einsatzes der mobilen Hilfsdienste muss in diesem Zusammenhang behandelt werden. Österreich verfügt über ein gut funktionierendes, flächendeckendes System sozialer Dienste. Der Markt für persönliche Dienstleistungen speziell für ältere Menschen ist in hohem Maß ausbaufähig.<sup>1</sup> Gemeint sind damit überwiegend privatwirtschaftlich organisierte, persönliche Dienste.

Denn diese Dienstleistungen sind es in überwiegendem Maße, die vielen, oft alleinstehenden Senioren den Verbleib in ihren eigenen vier Wänden möglich machen.

Immerhin benötigen an die 400.000 Österreicher, das sind fünf Prozent der Gesamtbevölkerung, Hilfe und Pflege daheim.<sup>2</sup>

Durch mobile Dienste werden derzeit nur rund 40.000 Österreicher betreut, mehr als 80.000 hätten jedoch einen dringenden Bedarf an Pflege und Hilfe. Die Familien, vor allem Frauen, leisten hier den größten Teil der Pflegearbeit. Aber mit zunehmender Pflegeintensität wird die Bereitschaft dazu geringer. Auch sinkt die Bereitschaft, andere zu pflegen, mit zunehmendem Alter.<sup>3</sup> Ältere Menschen werden also in Zukunft vermehrt professionelle Dienstleistungsangebote in Anspruch nehmen müssen.<sup>4</sup> Um einen Kollaps dieses Systems – in manchen Gegenden etwa stellt ein spürbarer Personalmangel die Organisatoren bereits jetzt vor große Probleme – zu verhindern, müssen Maßnahmen zur Gegensteuerung bereits jetzt überlegt werden.

Wichtig wird dabei eines sein: Die Situation der derzeitigen und künftigen Senioren lässt sich mit keiner bisherigen vergleichen: Die Senioren von heute fühlen sich jünger; Das verfügbare Einkommen und das Bildungsniveau unter älteren Menschen ist deutlich höher als noch vor

---

<sup>1</sup> Wolfgang Amann, Finanzierung und Förderung seniorenbezogener Maßnahmen. In: WBFÖ 3/2000, S. 1 f.

<sup>2</sup> Bericht zur Lebenssituation älterer Menschen, Wien 1999.

<sup>3</sup> Ebda, S. 56.

<sup>4</sup> Ebda., S. 10.

20 Jahren.<sup>1</sup> Gleichzeitig jedoch waren die Einkommens-, Vermögens- und Bildungsunterschiede in der Gruppe der über 60jährigen niemals höher als jetzt. Dazu kommt, dass die geistige und physische Mobilität älterer Menschen zunimmt: Die höhere Bildung wiederum sorgt dafür, dass Senioren auch im dritten Lebensabschnitt noch etwas „Sinnvolles“ anfangen wollen. Das wiederum kann eine Hinterfragung des Wohnstandortes bedeuten – etwa hinsichtlich eines Umzugs an den Zweitwohnsitz, in klimatisch günstigere Regionen etc. Dazu kommt, dass die Gruppe der älteren Menschen sehr inhomogen ist – entsprechend unterschiedlich sollte daher das Angebot für sie sein.

Eines gilt jedoch auf alle Fälle: Ältere Menschen, die bereits erste Beeinträchtigungen aufweisen, brauchen ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnungen, um die Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen in geringerem Maß frequentieren zu müssen. Seniorenwohn- und -pflegeheime verursachen der öffentlichen Hand immense Kosten bei der Förderung und Errichtung sowie den Transferleistungen an die Bewohner (Pflegegeld, Sozialhilfe, aber auch die Pensionen, die für diesen Zweck weitgehend abgeschöpft werden). Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung von Alternativen erforderlich. Allerdings ist auf Studien zu verweisen, die darauf hin deuten, dass das vorherrschende Freizeit-Ruhestands-Modell durch eines des sozialen und ökologischen Engagements konkurrenziert werden könnte; andere Befunde lassen den Schluss zu, dass die Älteren künftig gesünder sein könnten, als sie es heute sind, andere legen das Urteil nahe, dass – gewollt oder ungewollt - künftige Ältere arbeiten werden, auch wenn sie schon „in Pension“ sein werden, um die Zugangschancen zu Gütern und Dienstleistungen zu wahren, die ein dann möglicherweise neuer Sozialvertrag nahe legen wird.<sup>2</sup>

Grundsätzlich ist die Wohnsituation älterer Menschen in Österreich als gut zu bezeichnen. Der Großteil von ihnen lebt nach wie vor in der eigenen Wohnung oder in jener der Kinder. Letzteres gilt vor allem für die ländlichen Bereiche, wo die Wirtschaftsstruktur noch stark auf Familienbetrieben aufbaut.<sup>3</sup> Hier ist das Drei- bis Vier-Generationen-Wohnen im gleichen Haus oder auf dem gleichen Grundstück durchaus verbreitet. Gleiches gilt auch weitgehend für kleinstädtische Strukturen in traditionellen Arbeiter-, Handwerker- und Angestelltenhaushalten. In Großstädten hingegen sind die Lebens- und Wohnbedingungen sehr unterschiedlich. Meist jedoch leben ältere Menschen zumindest im selben Grätzel wie ihre Kinder und Enkel. Nur etwa fünf Prozent der Senioren wohnen in Senioren- oder Pflegeheimen, ein verschwin-

---

<sup>1</sup> Jens Dangschat, Vortrag für die Fachtagung „Wohnungen für den 3. Lebensabschnitt“ der FGW, Juni 2000.

<sup>2</sup> Amann A., Löger B. u.a., Altwerden in Niederösterreich III, „Altersalmanach 2000“, Juli 2001, S. 38.

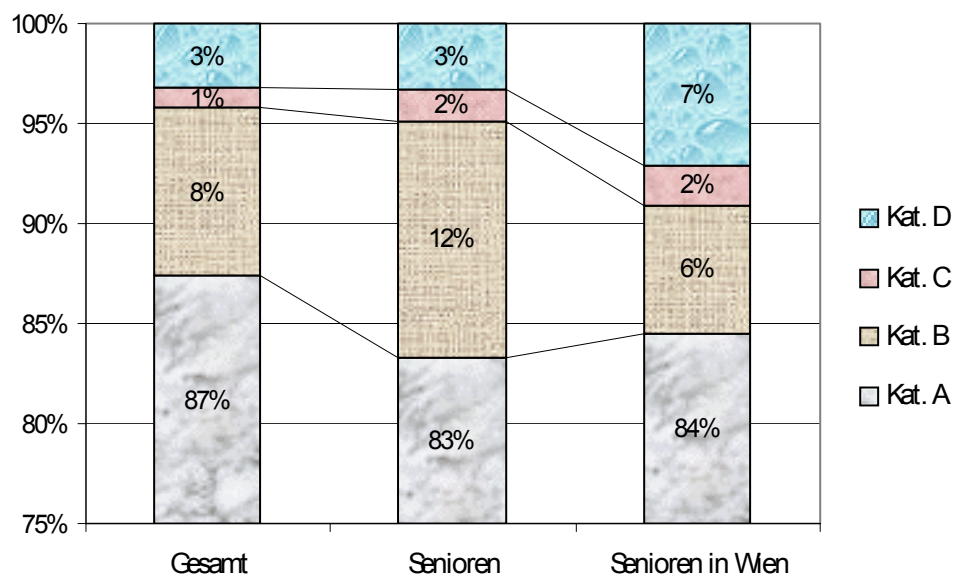
<sup>3</sup> Jens Dangschat, a.a.O.



dend geringer Prozentsatz hat Wohnungen im Rahmen des betreuten Wohnens als Alterswohnsitz gewählt.

Wenn auch der Wohnkomfort in vielen Fällen bereits gegeben ist, so gibt es doch immer noch Senioren, die in Häusern oder Wohnungen ohne Zentralheizung oder Bad leben müssen. Dies gilt vor allem für abgelegene Bauernhäuser oder Substandardwohnungen in Großstädten. Häufig jedoch entsprechen die Häuser oder Wohnungen, in denen Senioren ihren Lebensabend verbringen, trotz aller Ausstattungsqualität nicht mehr den Bedürfnissen des Lebenszyklus, da sie zu groß, und daher oft schwer allein zu bewirtschaften sind.

Abbildung 7: Wohnungsausstattung von Senioren-Haushalten in Österreich



Quelle: St.at, FGW-Sonderauswertung

Wie wohnen nun Österreichs Pensionisten tatsächlich? Etwa 70 Prozent aller Pensionistenhaushalte, die hierzulande bereits zirka ein Drittel aller Haushalte ausmachen, leben in Wohnungen bzw. Häusern, die vor 1970 errichtet wurden. Der Anteil an Eigentümern ist unter den Pensionistenhaushalten größer als unter den Berufstätigen – das Verhältnis beträgt 54 zu 45 Prozent. Anders ist die Situation in Wien: Dort leben etwa 70 Prozent der Pensionisten in Mietwohnungen, für die sie durchschnittlich 258 Euro pro Monat zahlen. Berufstätige Haushalte hingegen müssen mit einer Durchschnittsmiete von 351 Euro rechnen. Dass die Miete der Pensionistenhaushalte günstiger ist, liegt zum Einen daran, dass die Wohnungen kleiner sind, zum Anderen aber auch daran, dass die Quadratmeterkosten niedriger sind. Dies ist vor

allem darauf zurückzuführen, dass es sich um ältere und daher günstigere Wohnungen bzw. günstigere Mietverträge handelt.<sup>16</sup>

Mit Stand 2002 leben knapp 970.000 der Pensionistenhaushalte in Wohnungen bzw. Häusern der Kategorie A, 136.000 davon in Häusern, die vor 1919 gebaut wurden, 85.000 in Häusern aus der Zeit zwischen 1919 und 1944, 155.000 in Häusern aus der Periode von 1945 bis 1960 und 246.000 in Häusern aus der Zeit von 1961 bis 1970. 206.000 Pensionistenhaushalte haben eine Wohnung bzw. ein Haus, das in den Jahren zwischen 1971 und 1980 errichtet wurde und 96.000 solche, die zwischen 1981 und 1990 erbaut wurden. Etwa 45.000 Pensionistenhaushalte haben Wohnungen bzw. Häuser, die in den letzten 12 Jahren errichtet wurden.<sup>17</sup>

135.000 Pensionistenhaushalte leben in Wohnungen der Kategorie B, die meisten davon in Häusern aus der Zeit vor 1919. 18.000 Pensionistenhaushalte leben in einer Wohnung der Kategorie C – bei den berufstätigen Haushalten sind es 11.000. Und mit Kategorie D-Wohnungen müssen immerhin 36.000 Rentnerhaushalte vorlieb nehmen.

Während im Durchschnitt aller Haushalte nur mehr 13 Prozent in Wohnungen leben, die nicht der Ausstattungskategorie A entsprechen, sind dies bei den Senioren 17 Prozent, bei den Senioren-Haushalten in Wien 16 Prozent. Ein wesentlicher Unterschied in der Wohnversorgung der Senioren zwischen Wien und den Bundesländern liegt darin, dass im ländlichen Raum deutlich überdurchschnittlich viele ältere Menschen in Wohnungen und Häusern ohne Zentralheizung leben (Kat. B). Im ländlichen Raum werden nach wie vor viele Häuser mit Einzelöfen geheizt. In Wien ist bei den Senioren demgegenüber die Ausstattungskategorie D mit sieben Prozent stark überrepräsentiert. Es handelt sich hier offensichtlich um die Haushalte, die die Mühen einer wohnungsseitigen Sanierung und Kategorie-Anhebung nicht auf sich nehmen konnten oder wollten.

Für Bauträger bzw. die Baubranche zeigen diese Zahlen neuerlich das bei dieser Zielgruppe vorhandene Potenzial auf: zum einen in Hinblick als Zielgruppe für neu errichtete, seniorengerechte Wohnungen, zum anderen als Kundengruppe für die seniorengerechte Sanierung von Wohnungen.

270.000 Pensionistenhaushalte verfügen über Wohnungen mit einer Nutzfläche von 70 bis 89 Quadratmetern; in 178.000 Fällen sind die Wohnungen zwischen 90 und unter 110 Quadrat-

---

<sup>16</sup> Eva Bauer, Wohnen in der Pension – ein wachsendes Problem? Wien, März 2003.

<sup>17</sup> Statistik Austria, Mikrozensus September 2002.

metern groß; auf Wohnräume bezogen gilt: Immerhin 198.000 der Pensionistenhaushalte leben in Wohnungen mit fünf Zimmern und mehr, die meisten jedoch (369.000) leben in Drei-Zimmer-Wohnungen.<sup>18</sup>

Zum Wohnungsaufwand<sup>19</sup> ist zu sagen, dass 537.000 Pensionistenhaushalte in entgeltlich benutzen Wohnungen leben. Der durchschnittliche Aufwand pro Wohnung liegt bei 252 Euro pro Monat, der durchschnittliche Quadratmeteraufwand bei 3,8 Euro. Es ist darauf zu verweisen, dass die zugrunde liegende Quelle, der Mikrozensus, hinsichtlich der Preisangaben eine relativ große Unschärfe aufweist. Von diesen 537.000 Haushalten leben 121.000 in Eigentumswohnungen (durchschnittlicher Aufwand pro Wohnung: 229 Euro, pro Quadratmeter: 3,0) und 395.000 in Mietwohnungen (ohne Untermiete). Für letztere liegt der durchschnittliche Aufwand pro Wohnung bei 258 Euro, der Aufwand pro Quadratmeter bei 4,0 Euro.

## BETREUTES WOHNEN

Das betreute bzw. betreibbare Wohnen hat in der jüngsten Vergangenheit zunehmend an Bedeutung gewonnen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass – wie zum Beispiel in Niederösterreich – die Wohnheime zunehmend in Pflegeheime umgewandelt werden. Merkmale des Betreuten Wohnens sind neben altersgerechten Wohnungen die soziale Alltagsbegleitung durch eine Betreuungskraft, Kontakt und Geselligkeit in einer Hausgemeinschaft sowie die Absicherung für Not- und Bedarfsfälle.

Grundsätzlich können folgende Varianten des betreuten Wohnens unterschieden werden:

- Seniorengarçonnière in einem Seniorenwohnhaus;
- Seniorenwohnhaus plus angeschlossener Sozialstation;
- Seniorenwohnhaus plus Sozialstation und Kurzzeitpflegezentrum;
- Seniorenwohnhaus, das eingebettet ist in ein Konglomerat aus Sozialstation, Kurzzeitpflegezentrum und verschiedene andere gemeindeeigene Einrichtungen und Arbeitsstätten;
- Seniorenwohnhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft eines Altenwohn- und –pflegeheims.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Ebda.

<sup>19</sup> Zum Aufwand zählen laut Mikrozensus neben dem Wohnungsentgelt der Anteil an den Betriebskosten und den laufenden öffentlichen Aufgaben; Ebenso zum Wohnungsaufwand zählen laufende Entgelte für sonstige Leistungen, die nicht Betriebskosten im Sinne des MRG sind, jedoch im Zusammenhang mit der Wohnungsbenutzung stehen, z.B. Benützung von Einrichtungsgegenständen, Kosten einer Hauszentralheizung, Grundgebühren einer zentralen Waschanlage. In den Wohnungsaufwand einzubeziehen sind auch Erhaltungsbeiträge.

<sup>20</sup> Seniorenwohnhäuser und Sozialzentren in NÖ, Institut für Sozialanalyse (IfS), S. 34 sowie Anton Amann u.a., Altwerden in NÖ III, Altersalmanach 2000.

Der Nachteil der ersten drei Varianten ist, dass bei ihnen in der Regel keine Animation geboten wird. Dies führt zu einem weiteren problematischen Punkt: Es gibt keine exakte Definition des betreuten Wohnens und damit auch keine einheitlichen Qualitätsrichtlinien.

Das Fehlen einer Definition ist vor allem für die Kunden von enormem Nachteil: Bei ihnen werden vollkommen falsche Vorstellungen geweckt. Zum einen stellen sie sich unter „betreutem Wohnen“ eine Wohnform vor, wo sie auch in Pflegestufe sieben betreut werden können. Tatsächlich ist das in der Regel nicht der Fall. Auch gibt es sehr selten tatsächlich Betreuung im wortwörtlichen Sinn. Meist beschränkt sich das Angebot auf seniorenrecht adaptierte Wohnungen, den Anschluß an eine Notfalleitung und eine Sozialstation im Haus, ihr Betreuungsangebot müssen die Bewohner dann von außen zukaufen. Eine exakte Definition des betreuten Wohnens wäre im Sinne der Konsumentensicherheit und –zufriedenheit durchaus wünschenswert. Aber auch Bauträger würden vom Vorliegen von (Qualitäts)Richtlinien profitieren.

Eine Vorreiterrolle hat in dieser Hinsicht Oberösterreich inne, wo es eines der kompaktesten Programme zur Förderung des betreuten Wohnens gibt. Um die Qualität der Wohnungen zu sichern, wurden im September 1997 vom oberösterreichischen Sozialreferat entsprechende Richtlinien ausgearbeitet. Demnach setzt betreutes Wohnen wohnbauförderte Mietwohnungen in besonderer Ausführung für ältere Menschen bzw. Menschen mit Behinderung voraus sowie eine ausreichende Versorgung mit sozialen Diensten im jeweiligen Sozialhilfeverband oder Sozialsprengel. Es sollte weiters die Sicherstellung bzw. verlässliche Organisation von Betreuungsdienstleistungen in Kombination mit Wohnen bieten.

Die Wohnungen müssen zumindest einen abgetrennten Schlafräum aufweisen und barrierefrei sein. Darüber hinaus sollte sie zwischen 50 und 70 Quadratmeter groß und zentral gelegen sein, die Baukosten dürfen nach aktuellem Stand 1.308 Euro pro Quadratmeter nicht übersteigen.

Als weitere Voraussetzung wird ein verbindliches Betreuungskonzept von der jeweiligen Gemeinde verlangt. Damit ist nicht nur das Vorhandensein einer Notrufanlage in jeder Wohnung gemeint – ein Punkt, der keine Selbstverständlichkeit ist –, sondern auch eine vertragliche Bindung zu einer Organisation, die fachlich geeignete Personen in einem bestimmten, vorher festgelegten Zeitausmaß als Ansprechpartner zur Verfügung stellt. Die Leistung von sozialen Diensten ist darin nicht inkludiert, sondern wird nach Bedarf zugekauft. Dies führt zu einem großen Manko des betreuten Wohnens: von vielen Betreibern bzw. Anbietern betreuten Woh-

nens wird nicht deutlich genug klar gestellt, dass in bestimmten Pflegesituation, wie etwa einer Pflege rund um die Uhr, eine Übersiedlung in ein Pflegeheim erwogen werden muss.

Was sind die Gründe für einen Umzug in eine betreute Wohnung? Primär ist es die Krisenvorsorge.<sup>21</sup> Der erwartete Wohnungskomfort und die Schwellenfreiheit spielen dagegen eine sekundäre Rolle. Im Hintergrund der Umzugsentscheidung und der Wohnungswahl scheint aber auch bei fast der Hälfte der Älteren das Bedürfnis nach mehr Kommunikation und sozialem Kontakt zu stehen. Nur für einen relativ kleinen Anteil der Älteren spielt zusätzlich noch die Entlastung von häuslichen Aufgaben eine Rolle. Widrige (bisherige) Wohnverhältnisse sind hingegen nachrangig. Auch die räumliche Nähe zu den Angehörigen ist wichtig bei der Wahl der Wohnung.

Um die Erwartungen der Älteren an das Betreute Wohnen nicht zu enttäuschen, müssen Bau-träger und Entwickler von derartigen Konzepten wissen, dass diese Erwartungen relativ hoch sind:

Für 96 Prozent der Befragten soll der Umzug in eine betreute Seniorenwohnung die „letzte Station in der eigenen Wohnbiografie“ sein. Kaum jemand antizipiert mit dem Einzug die Möglichkeit oder Notwendigkeit eines weiteren Wohnungswechsels (z.B. in ein Heim). Etwa 90 Prozent der Befragten erwarten vom Betreuten Wohnen „Privatheit bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit“ sowie die „Absicherung für Not- und Bedarfslagen“. 70 bis 80 Prozent erhoffen sich eine „Versorgung wie in einem Pflegeheim“ bzw. die „Sicherheit wie in einem Heim“. Diese Erwartungen sind vor allem bei jenen ausgeprägt, die in eine mit einem Heim verbundene Wohnanlage ziehen. Zwei Drittel der Älteren erwarten „Komfort und Begleitung im Wohnalltag“. Für nur 34 Prozent ist es wichtig, im Haushalt mehr praktische Hilfe zu haben.

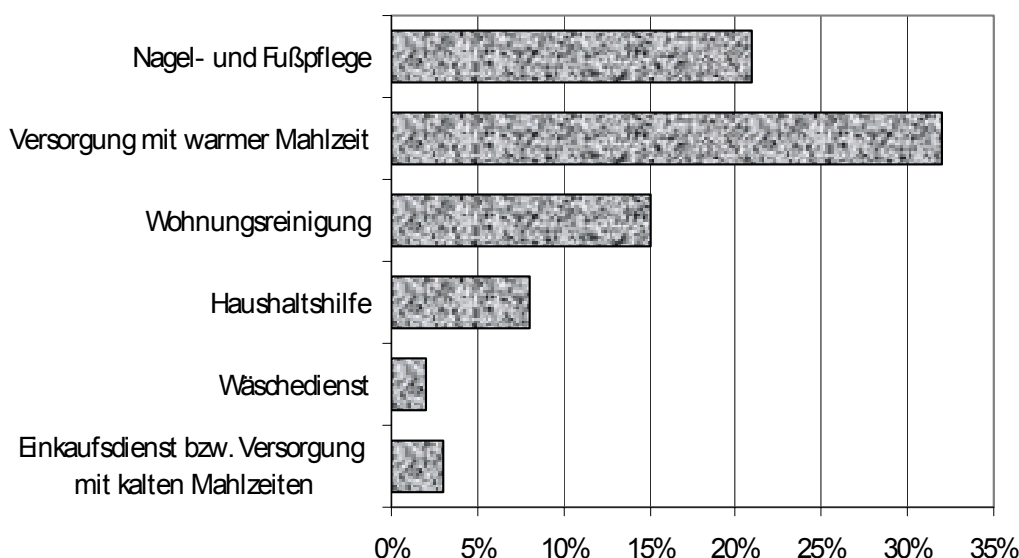
Ein ebenfalls sehr wichtiger Aspekt ist, die Senioren über das im Grundentgelt enthaltene Leistungsangebot zu informieren. Obwohl sie es bezahlen, wissen viele nicht genau über die dadurch bezahlten Leistungen bescheid. Zur Inanspruchnahme der Grundleistungen ist zu sagen, dass 73 Prozent der Bewohner die Sozialräumlichkeiten der Wohngebäude nutzten. 17 Prozent geben an, dass sie diese zukünftig nutzen wollen. 52 Prozent nehmen an diversen Freizeitangeboten teil. Nur 39 Prozent machen allerdings von der Möglichkeit Gebrauch, die Kontaktperson des Betreuungsträgers aufzusuchen. Nur 15 Prozent nutzen die Vermittlung von Hilfen im Alltag bzw. nur zehn Prozent die Hilfestellung bei Behördenangelegenheiten.

---

<sup>21</sup> Winfried Saup, Ältere Menschen im Betreuten Wohnen, Augsburg 2001. Bd. 1, S. 57 ff.

Eine Nutzungsabsicht wird vor allem in Hinblick auf die Organisation von Hilfen im Krankheitsfall signalisiert: 67 Prozent geben an, zukünftig auf dieses Angebot zugreifen zu wollen. Auffällig groß ist der Anteil von Senioren, die monatlich für bestimmte Grundleistungen bezahlen, aber weder zum Befragungszeitpunkt noch in Zukunft an solchen Angeboten interessiert zu sein scheinen; beispielsweise wollen die Hälfte der Älteren (50 Prozent) Hilfe bei Behördenangelegenheiten weder jetzt noch zukünftig nutzen. Auch an der Vermittlung von Hilfen im Alltag und der wöchentlichen Kontaktaufnahme durch den Betreuungsträger haben über ein Drittel der Befragten kein Interesse. Als sehr gering erweist sich die Inanspruchnahme von hauswirtschaftlichen Wahlleistungen drei Monate nach Einzug (Abbildung 8).

Abbildung 8: Interesse an Dienstleistungen drei Monate nach Einzug in eine betreute Wohnung



Quelle: Winfried Saup, Ältere Menschen im Betreuten Wohnen

Der Großteil der Älteren gibt an, in Zukunft sehr wohl pflegerischen Dienstleistungen im Bedarfsfall in Anspruch nehmen zu wollen. 74 Prozent denken dabei an die Versorgung nach einem Notruf, 57 Prozent an die Kurzzeitpflege und 56 Prozent an Hilfe beim Duschen oder Baden.

Auf großes Interesse stoßen kulturelle und sonstige Angebote: 34 Prozent der Befragten nutzen bereits drei Monate nach ihrem Einzug regelmäßig das Angebot zur Gymnastik und an kulturellen Veranstaltungen. Beiden wird auch großes Entwicklungspotenzial bescheinigt. So kündigen 40 Prozent an, künftig am Gedächtnistraining teilnehmen zu wollen; 30 Prozent

wollen die Gymnastik besuchen; 47 Prozent kündigen an, die Fahr- und Begleitdienste in Anspruch nehmen zu wollen. Fast zwei Drittel der Älteren sehen für technische Hilfen in der Wohnung, die über eine Hausmeisterleistung hinausgingen, keinen individuellen Bedarf.

Drei Jahre nach ihrem Einzug geben 76 Prozent der Befragten an, dass sie betreutes Wohnen empfehlen könnten; 24 Prozent verneinen dies.<sup>1</sup> Die Empfehlenden sind im Schnitt sechs Jahre älter als die andere Gruppe, erleben ihren Gesundheitszustand positiver und werden häufiger von ihren Kindern besucht. Der Anteil jener, die mit dem betreuten Wohnen zufrieden sind, ist allerdings von 85 auf 75,8 Prozent zurückgegangen. Vom betreuten Wohnen enttäuscht sind eher die „jüngeren“ Senioren, aber auch diejenigen, die ihren Gesundheitszustand subjektiv als „schlechter“ beurteilen sowie Bewohner ohne Kinder bzw. ohne regelmäßigen Kontakt zu ihren Kindern, die daher im Hinblick auf den niederschweligen Hilfsbedarf nicht auf die Hilfe ihrer Kinder zurückgreifen können.

Auffällig ist, dass Service nicht zu den „Essentials“ gehört, die längerfristig zu einer Zufriedenheit mit der Wohnsituation führen. Diese sind neben dem Kontakte, Alltagsbegleitung und Sicherheit vermittelnden sozialen Netz (Präsenz einer Betreuungskraft, tägliches Miteinander der Bewohner) das Gefühl der Absicherung in Notfällen (ebenfalls durch Betreuungskräfte und Notrufsystem) sowie die räumlichen Merkmale der Wohnsituation (Komfort und Barrierefreiheit).

Zufriedenstellendes betreutes Wohnen ist für die älteren Bewohner nicht nur ein komfortables und sicheres Wohnen, sondern vor allem auch ein begleitetes und sozial-kommunikatives Wohnen.

## **2.3.DIE WOHNMOBILITÄT**

Während es beispielsweise in den USA üblich ist, alle paar Jahre umzuziehen, sind die Österreicher in dieser Hinsicht sehr konservativ. In der Vergangenheit lag die Umzugshäufigkeit hierzulande bei drei bis vier Prozent, mittlerweile beträgt sie etwa fünf Prozent – ein im internationalen Vergleich noch immer geringer Wert.

Deutsche Untersuchungen zeigen jedoch auf, dass die Umzugsbereitschaft älterer Menschen nicht von vornherein vernachlässigt werden darf. Demnach liegt die Wahrscheinlichkeit, dass

---

<sup>1</sup> Ebda., Bd. 2; S. 6 ff.

ein Haushalt zwischen dem 50. und dem 75. Lebensjahr mindestens noch einmal übersiedelt, bei knapp 40 Prozent. Die LBS Hannover geht gar davon aus, dass jeder zweite Mieter- und jeder vierte Eigentümerhaushalt zwischen dem 55. und dem 75. Lebensjahr übersiedelt.<sup>1</sup> Dies zeigt also, dass auch ältere Menschen, entgegen der allgemein gültigen Ansicht, mobil sind, wenn das Angebot vorhanden ist und passt. Ein Grund für den Umzug ist die Tatsache, dass zahlreiche ältere Menschen gerne aus ihrer großen, in eine kleinere, benutzerfreundlichere Wohnung umziehen würden.

Die unbefriedigende Wohnraumsituation resultiert vor allem aus einem beträchtlichen Mangel an Kommunikation und Koordination.<sup>2</sup> In einem zweijährigen Forschungsprojekt in Deutschland über die Wohnmobilität im Alter zeigte sich, dass auch in Zeiten knapper Mittel Familien- und Altenhaushalte mit passenden Wohnungen zu annehmbaren Bedingungen versorgt werden können. Im Gegensatz zur bisherigen Annahme, dass ältere Menschen nur innerhalb ihres Wohnviertels ihre Wohnung wechseln würden, zeigte sich, dass dies erst bei den über 65-Jährigen gilt.

Die Bereitschaft, zu übersiedeln wäre also vorhanden, wenn auch tatsächlich nur ein kleiner Teil im Alter noch einmal umzieht. Die Gründe, warum dem so ist, sind unterschiedlich: Zum Teil wissen viele ältere Menschen nicht, wie sie zu einer kleineren Wohnung kommen können. Mehr Aufklärung und Initiativen zum Wohnungstausch wären in diesem Fall von Seiten der Kommunen und Bauträger nötig. Sie könnten angesichts ihres Bestandes Tauschbörsen organisieren. Darüber hinaus scheuen viele ältere Menschen die Mühen eines Umzuges. Ein entsprechendes Serviceangebot könnte hier helfen. Dieses sollte sich nicht nur auf die Übersiedlung selbst beschränken: In einer Vorbereitungsphase sollten die Mieter auf den Umzug eingestimmt, die technischen Notwendigkeiten erfasst und behördliche Schritte verabredet werden. Im Zuge einer Nachbetreuung sollten die Mieter dann auch noch Hilfestellungen beim Einrichten der neuen Wohnungen, bei leichten Tätigkeiten (Bilder aufhängen, Geräte anschließen) sowie bei Behördengängen erhalten.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> LBS Hannover (Hrg.), Wohnmobilität in der zweiten Lebenshälfte. Motive, Erwartungen, Potenziale in Niedersachsen. Hannover 1999.

<sup>2</sup> Heinze / Eichener, a.a.O.

<sup>3</sup> Heinze / Eichener, a.a.O. Kap. 1., S. 13; Kap. 5, S. 6.



## 2.4 SENIORENBEZOGENER WOHNBAU

Wohnen stellt prinzipiell ein Grundbedürfnis dar, das mehr als ein Dach über dem Kopf bedeutet. Die Wohnung wird von den Menschen, mehreren Untersuchungen zufolge, erlebt als:

- Der Ort in der Welt, der Geborgenheit bietet 37 Prozent
- Bereich entlastender Bequemlichkeit und zwangloser Geselligkeit 30 Prozent
- Raum für Persönlichkeitsentfaltung und Selbstverwirklichung 20 Prozent
- Möglichst funktional gestalteter Lebensraum 10 Prozent
- Symbol für Status, Prestige und Tüchtigkeit 3 Prozent
- Echter Privatbereich, in dem ein vom normativen Druck freies Verhalten möglich ist 87 Prozent
- Notwendiges Dach über dem Kopf 13 Prozent

Was für die Allgemeinheit gilt, gilt für Senioren, die nun zunehmend als eigene Zielgruppe der Wohnungswirtschaft erkannt werden, ganz besonders. Eine angemessene Wohnungsgröße und ein gewisser Komfort gelten heute zwar als allgemeine Maßstäbe für das Wohnen; ein weitgehend unabhängiges Leben im Alter benötigt aber mehr. Welche Anforderungen stellen ältere Menschen nun an ihre Wohnumgebung bzw. ihre vier Wände? Und vor allem – warum?

Eine passende Wohnung ist für ältere bzw. alte Menschen aus vielen Gründen besonders wichtig: So reduziert sich mit zunehmendem Alter in der Regel der räumliche Aktionsradius einer Person. Das Spektrum der von ihr innerhalb eines städtischen oder dörflichen Gebietes aufgesuchten Orte verringert sich aus körperlichen, sozialen und psychischen Gründen. Dadurch nimmt auch die Wahrscheinlichkeit ab, in verschiedenen Umgebungen sensorische und andere Erfahrungen machen zu können. Gleichzeitig werden aber die Wohnung und das Haus sowie das angrenzende Nachbarschaftsgebiet zu den wichtigsten räumlich-sozialen Kontexten, in denen sich das alltägliche Leben älterer Menschen abspielt.<sup>1</sup> Die Umwelt des alltäglichen Lebensvollzuges im Alter ist die Wohnung, das Wohnhaus und das Wohnumfeld. Im späten Alter rückt das „Wohnen an sich“ in den Mittelpunkt alltagsweltlicher Lebensgestaltung.

Während die Umweltbezüge schrumpfen, weitet sich andererseits das innerhäusliche Lebensprogramm aus. Im frühen und mittleren Erwachsenenalter werden berufs- und freizeitbezogene Aktivitäten häufig in verschiedenen räumlich-sozialen Kontexten ausgeübt, weshalb viele Wohnungen tagsüber leer stehen. Dies ist im Alter zunehmend seltener – die Wohnungen werden intensiver

---

<sup>1</sup> Saup, Ältere Menschen im Betreuten Wohnen, a.a.O. Bd. 2, S. 20ff.

genützt. Die Gestaltung des Alltags, also Haushaltsführung, Kontaktpflege, Nutzung von Medien, spielerische und schöpferische Betätigungen, erfolgt viel stärker als vorher wohnungs- und nachbarschaftszentriert. Im Alter wird die Wohnung zum zentralen Aufenthaltsort einer Person, sie wird tatsächlich zum Lebensmittelpunkt, zum räumlich-sozialen Zentrum, in dem sich das alltägliche Leben abspielt.

Ältere Menschen verbringen den Großteil des Tages in ihrer Wohnung – Menschen in betreuten Wohnungen halten sich durchschnittlich 20,5 Stunden in ihrer Wohnung, etwa eine halbe Stunde im Wohnhaus und nur knapp 2,5 Stunden außerhalb des Wohngebäudes auf.<sup>27</sup>

Durch altersbedingte Kompetenzeinschränkungen (Einbußen bei Hör- und Sehfähigkeit, Abnahme der körperlichen Beweglichkeit, etc.) wird der Verhaltens- und Handlungsstrom „Wohnen“ im Alter anfälliger für Störungen. Eine Stufe, die früher unbeachtet blieb, wird zum Hindernis. Oft reichen allerdings kleine Änderungen, wie etwa ein Handlauf, Haltegriffe im Bad, eine bessere Beleuchtung, um die Wohnbedingungen wieder zu optimieren. Dadurch, dass der Aktionsradius sinkt und die Wohnung zum zentralen Lebensraum wird, wird auch die emotionale Bindung an die Wohnung stärker. Verstärkt wird diese Entwicklung dadurch, dass alte Menschen oft schon jahrzehntelang in der Wohnung waren, viele Möbelstück eine bestimmte Erinnerung wecken und auch dadurch dem Bewohner Sicherheit geben. Stichwort Sicherheit: Der Sicherheitsaspekt wird groß geschrieben: und zwar sowohl in Hinblick auf Gefahr von außen als auch bei Unfällen in der Wohnung. Pro Jahr sterben – wie bereits erwähnt - nach Angaben von „Sicher Leben“ etwa 800 Menschen bei Stürzen in der Wohnung oder in der unmittelbaren Umgebung. Schuld daran sind häufig schlecht ausgestattete Wohnungen, die nicht den Erfordernissen der zweiten Lebenshälfte entsprechen.

## **2.5 BETREUUNGSKONZEPTE**

„Betreutes Wohnen“ lautet ein Schlagwort, das immer öfter zu hören ist. Eine genaue Definition für diese Spezialform des Seniorenwohnens gibt es jedoch nicht, weder in Österreich noch in Deutschland. Für die einen bedeutet „Betreuung“ das Anbieten einer seniorenbezogen adaptierten Wohnung und eines Notrufs, vielleicht auch noch einen Hausmeister mit Sanitärausbildung. Eine gegebenenfalls erforderliche Betreuung durch soziale Dienste muss sich der Bewohner jedoch selbst organisieren. Für die anderen bedeutet es, ein breit gefächertes Angebot an Dienstleis-

---

<sup>27</sup> Ebda., S. 21.

tungen und pflegerischer Betreuung, die einen möglichst langen Verbleib in der altengerecht ausgestatteten Wohnung erlaubt. Anerkanntes Ziel aller Projekte ist es, die Selbständigkeit der Bewohner so lange als möglich zu bewahren, den Wohn- statt den Pflegecharakter zu betonen und gleichzeitig größtmögliche Sicherheit zu geben. Das Fehlen einer exakten Definition, von einheitlichen Qualitätskriterien führt auf Seiten der Kunden zu vielerlei Missverständnissen – das größte ist, dass viele glauben, sie würden auch als schwerer Pflegefall in ihren eigenen vier Wänden betreut. Dies ist in der Regel nicht der Fall.

In Deutschland gibt es zumindest einige Grundkriterien für betreutes Wohnen: Eigentümer oder Mieter von altersgerecht adaptierten Wohnungen schließen einen Betreuungsvertrag ab, der ihnen neben einer Grundleistung (Notfallsbereitschaft und Hausmeisterservice) bei Bedarf auch Betreuungsleistungen sichert<sup>28</sup>. Am besten ist es, wenn eine betreute Wohnanlage in enger Verbindung mit einer Begegnungsstätte geplant werden kann. Wo dies nicht möglich ist, sollten zumindest Gemeinschaftsräume angeboten werden, die einen Anreiz oder eine Möglichkeit bieten, zu einer Hausgemeinschaft zusammen zu wachsen, in der gegenseitige Unterstützung zur Selbstverständlichkeit wird.

Grundsätzlich ist jedoch zu sagen, dass Bauträger sich keinesfalls dazu berufen fühlen sollten, selbst Betreuungskonzepte anzubieten. Dafür gibt es Einrichtungen, wie die Mobilen Dienste, die über jahrzehntelange Erfahrung auf dem Gebiet der Betreuung daheim inklusive der Abrechnung derselben verfügen. Sie sind auch ein Garant dafür, dass diese Betreuung in einem für die meisten Senioren erschwinglichen Kostenrahmen bleibt. Ein Pluspunkt für Bauträger wäre jedoch das Vorhandensein einer Kontaktperson, einer Art Hausdame, für die Bewohner der Seniorenwohnungen. Aufgabe derselben sollte es sein, gegebenenfalls den Kontakt zwischen Bewohner und mobilem Dienst herzustellen oder Alltagshilfen zu vermitteln. Weiters hat sich das Angebot eines Hausmeisters bzw. einer Concierge bewährt, die u.a. kleine Reparaturen durchführen, eventuell die Post übernehmen, die Wohnung bei Abwesenheit betreuen oder auch einfach nur ein Auge auf „ihre“ Bewohner haben. Damit könnte dem Argument von älteren Menschen, dass ein Umzug in eine seniorenbezogene Wohnung, wo es keine Betreuung gibt, unnötig ist, entgegen getreten werden.

Wer jedoch selbst ein Betreuungskonzept ausarbeiten will, für den ist eine optimale Zielgruppenkenntnis ein besonders wichtiges Kriterium. Dazu empfiehlt sich die möglichst frühzeitige Einbeziehung und Mitbestimmung von Senioren. Auch die Einbeziehung mobiler Hilfsdienste

---

<sup>28</sup> Heeg Sybille, Verbesserte Wohnkonzepte für Menschen im Heim aus der Sicht einer Architektin. In: Andreas Kruse, Hans-Werner Wahl (Hrsg.), Altern und Wohnen im Heim: Endstation oder Lebensort? Bern, Göttingen, Toronto, Seattle, 1994.

in die Planung und Konzeptionierung ist von Vorteil, um wirklich optimale Lösungen bieten zu können.

Eine Diskrepanz zwischen der von den Bewohnern erlebten und der von der Einrichtung geplanten und gelieferten Qualität kann zu erheblichen Nachteilen für die Senioreneinrichtung führen. So stellen Dienstleistungen, die zwar angeboten, von den Bewohnern jedoch aus welchen Gründen auch immer nicht genutzt werden können, keinen Beitrag zu Steigerung von Kundenzufriedenheit dar. Ein Übererfüllen von Dienstleistungen muss also vermieden werden, da es von den Kunden nur unterdurchschnittlich oder gar nicht honoriert wird. Werden Dienstleistungen nicht angeboten, die vom Kunden erwünscht sind, so trägt dies enorm zur Unzufriedenheit bei. Untersuchungen haben gezeigt, dass bei unzureichender Bedürfnisbefriedigung die Kunden häufig den Anbieter wechseln, allerdings nur zu 14 Prozent wegen der mangelnden Produkt-, sondern zu 68 Prozent wegen mangelnder Dienstleistungsqualität. Es darf auch nicht vergessen werden, dass ein negativ erlebter Service eher weiter erzählt wird als ein positiver.

Flexibilität und Kostenbewusstsein sowie Transparenz sind weitere Kriterien, die mittelfristig zum Erfolg beitragen. Stichwort Transparenz: Diese bezieht sich nicht nur auf die Kosten, sondern auch auf das Angebot. So sollte im Betreuungsvertrag genau ersichtlich sein, welche Dienstleistungen beispielsweise in der Grundbetreuung enthalten sind und welche dazu gekauft werden müssen. In einer Umfrage unter Bewohnern von betreuten Wohnungen in Deutschland zeigte sich, dass etwa einem Drittel der Bewohner nicht klar war, wofür sie die monatliche Betreuungspauschale zahlten. Auch bezüglich der hauswirtschaftlichen, pflegerischen Wahlleistungen und der sozialen und sonstigen Angebote zeigte sich bei einem erheblichen Teil der Senioren eine große Unsicherheit bezüglich Angebot und Kosten. Betreuungsträger sollten daher nicht nur im Betreuungsvertrag, sondern auch laufend und regelmäßig über Angebot und Kosten informieren. Für diese Betreuungsverträge gibt es derzeit keine allgemein gültigen Standards, sie müssen jedoch den Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes entsprechen.

## 3. SENIOREN ALS ZIELGRUPPE

### 3.1. ALLGEMEINES

Das Alter – unvermeidbar, und von vielen ungern gesehen. Vor allem in den letzten Jahrzehnten hat sich die Einstellung zum Alter gewandelt: Werden in traditionellen Gesellschaften die älteren Familien- oder Gesellschaftsmitglieder wegen ihrer Erfahrungen etc. geehrt, hat sich in der Jetzt-Zeit immer mehr der Trend zur Jugend durchgesetzt. Medien und Werbung vermitteln uns die Einstellung, dass nur Jugend und Schönheit zählen. Die Folgen dieses Strebens nach (ewiger) Jugend – das schon Oscar Wilde im „Bildnis des Dorian Grey“ verewigt hat – zeigen sich im täglichen Leben eher negativ: Ältere Menschen haben immer größere Probleme, auch bei hervorragenden Qualifikationen einen Job zu bekommen oder ihren zu behalten. Sie gelten als zu teuer, als unflexibel, nicht belastbar – Vorwürfe, die sich in Ausnahmefällen zwar durchaus als richtig erweisen, jedoch nicht generell der älteren Generation gemacht werden dürfen. Denn kaum jemand sieht heute noch ein, dass über den Prozess des Reifens, des Älterwerdens auch Potenziale entwickelt werden, über die jüngere Menschen nicht im selben Ausmaß verfügen.

In den letzten Jahrzehnten bekommen immer mehr Menschen die Chance, alt zu werden. Seit den fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts hat die mittlere Lebenserwartung um drei Monate pro Jahr zugenommen.<sup>29</sup> Das disponierbare nachberufliche und außerberufliche Aktivitätspotenzial hat darüber hinaus in den letzten 35 Jahren in den meisten westlichen Gesellschaften um zehn Jahre zugenommen: fünf Jahre kamen durch den Zuwachs an Lebenserwartung hinzu und fünf Jahre durch die Vorverlegung des Ausscheidens aus dem Beruf. Eine Besonderheit ist weiters, dass in der gesamten Menschheitsgeschichte noch nie so viele Generationen gleichzeitig lebten.

Unsere Gesellschaft orientiert sich am Standard des erwachsenen Menschen, der seinen Lebensunterhalt selbst verdient, der leistungsfähig und unabhängig ist. Das Kriterium der Erwerbstätigkeit gliedert unsere Gesellschaft in eine junge, mittlere und ältere Generation.

Die mittlere Generation wird vielfach als der erstrebenswerte Zustand menschlicher Existenz angesehen; die Jugend gilt oft als jene Phase, in der man noch nicht selbst seinen Lebensunterhalt verdient und noch nicht voll entwickelt ist. Analog dazu wird der ältere Mensch als nicht mehr voll leistungsfähig, zum Teil nicht mehr selbständig, und als ein Mensch, der nicht

---

<sup>29</sup> Rosenmayr, Jung und Alt, a.a.O. S. 2.

mehr alles mitmachen kann (oder darf). Diese Sichtweise übernimmt die mittlere Generation als Standardvorgabe und misst an ihr die Jungen und die Alten. Die älteren Menschen wiederum bemühen sich, sich möglichst lange den Status eines mittleren Erwachsenen zu erhalten.

Jung und alt sind eigentlich kein Gegensatzpaar. Mit „alt“ im landläufigen Sinne könnte Stillstand, Verharren in der Vergangenheit und Abbau assoziiert werden. Die Alternative dazu wäre, sich weiter zu entwickeln und die spezifischen Anforderungen der dritten Lebensphase anzupacken. Die Vorstellung vom Alter als Restlebenszeit ist jedoch mit dem Wort „noch“ umschrieben: ein älterer Mensch kann noch lesen, selbständig leben etc. Das Alter hat seinen eigenen Stellenwert. Doch genau in diesem Punkt betritt unsere Gesellschaft Neuland. Die Vorstellungen vom Alter haben sich nicht im gleichen Maße weiter entwickelt, wie sich das Alter als lange Lebensphase etabliert hat. Die Sorgen um das Alter betreffen immer noch primär die finanzielle Sicherheit, die Gesundheit und die Gestaltung der großzügig zur Verfügung stehenden freien Zeit.

Viele Menschen erleben sich jedoch oft als wenig wertvolle Mitglieder der Gesellschaft, und auch die Gesellschaft äußert sich oft in diese Richtung. In der Realität wird die erforderliche gesellschaftliche Neuorientierung seit Jahren als Last beschrieben, wie sich in den Bezeichnungen „Überalterung“, „Altenlast“ und „Generationenkonflikt“ sehr deutlich zeigt.

Das Alter wird noch immer als jene Phase nach der Pensionierung betrachtet, in der man Freizeit und Muße genießen kann. Die Senioren, die in dieser Lebensphase stecken, reklamieren denn auch, dass sie sich sinnvolle Tätigkeiten wünschen und gesellschaftliche Verantwortung übernehmen wollen, was aber die Gesellschaft nicht vorgesehen hat.

Der ältere Mensch wird oft als Schmied seines eigenen Glücks gesehen. Er kann scheinbar seinen Ruhestand nach eigener Kreativität gestalten. Diese Individualisierung des Alters und die Möglichkeit zur Selbstverwirklichung muss in einigen Punkten allerdings kritisch beleuchtet werden: Die Freiheit, Selbstbestimmung und Wahlmöglichkeiten von Senioren sind auf wenige Bereiche beschränkt: den Freizeit- und Privatbereich sowie die geistig-psychische Welt (Lebensphilosophie, Lebensplanung etc.). Der in unserer Gesellschaft sozialisierte Mensch ist in den anderen Lebensphasen daran gewöhnt, Rollen und Aufgaben übertragen zu bekommen – im Alter ist er dann plötzlich allein gelassen. Der ältere Mensch kann diese Verantwortung zwar wahrnehmen, die Gesellschaft hat ihm dabei jedoch einige Hindernisse in den Weg gelegt: die älteren Menschen fühlen sich oft in den Freizeit- und Privatbereich abgedrängt und von vielem anderen ausgeschlossen. Außerdem sind die ihm von der Gesellschaft

zugesprochenen Rollen nicht sonderlich attraktiv und anerkannt. Vielfach wird die Pensionierung als Stigmatisierung betrachtet, als der Moment, in dem man für die Gesellschaft nichts mehr wert ist. Und viele wesentliche Handlungsräume wie Politik, Arbeit und Soziales sind ihm weitgehend verschlossen. Als Konsument und Mitläufer sind Senioren gern gesehen, aber nicht in der Rolle des Entscheidungsträgers und Mitbestimmers. Wichtig ist zu erkennen, dass das Alter neue Herausforderungen birgt, mehr als Freizeit und Privatheit.

### **3.2.DIE NEUEN SENIOREN**

Die wohl auffälligste Entwicklung bei der älteren Generation war in den letzten Jahren oder Jahrzehnten ein deutlicher Wertewandel. Noch vor wenigen Jahren ging die Sozialgerontologie vom Alter als Stigma aus (durch gesundheitliche, soziale und körperliche Verluste), dem durch eine rechtzeitige Vorbereitung begegnet werden sollte. Heute ist dieses Bild durch jenes der „jungen“ Alten getreten, die den Dritten Lebensabschnitt als neue Herausforderung und Gestaltungsaufgabe betrachten<sup>30</sup>: Das neue Selbstbewusstsein, das sich heute bei vielen Senioren zeigt, stellt das eigene, subjektive Erleben vor die Gemeinschaftserfahrung in der Familie. Sich selbst etwas zu gönnen ist nach den Entbehrungen der Kriegs- und Aufbaujahre für die Menschen, die derzeit knapp vor der Pension stehen bzw. diese bereits seit einigen Jahren genießen, von großer Bedeutung. Als Zentrum des Lebensinteresses zeigt sich, wenn auch das Einkommen passt, das Freizeitvergnügen. Stichwort Einkommen: Das verfügbare Einkommen und die Bildungsqualifikation älterer Menschen ist deutlich höher als noch vor 20 Jahren, aber gleichzeitig waren die Unterschiede des Einkommens, Vermögens und der Bildung der über 60-Jährigen niemals höher als in der Gegenwart.

Womit verbringen nun die neuen Senioren ihre Freizeit: Einer Studie von Anton Amann zufolge gibt es gestiegenes Reiseinteresse vor allem in der Gruppe der 50 bis 59jährigen; bei den Über-60jährigen hingegen ist das Reiseinteresse nur noch unterdurchschnittlich, und von den Über-75jährigen haben drei Viertel keine Urlaubsreise mit mehr als vier Übernachtungen gemacht. Krass unterrepräsentiert sind die Älteren auch etwa in den Volkshochschulen: Von den 60-69jährigen haben 1999/2000 nur 42.000 und von den ab 70jährigen nur 16.000 einen Kurs in einer Volkshochschule belegt. Besonders beliebt waren Sprachkurse (17.000 Besucher) und Kurse für Körper und Gesundheit (17.000 Besucher).<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Jens Dangschat, a.a.O..

<sup>31</sup> Statistik Austria, Statistisches Handbuch 2002, S. 159.

Große Bedeutung kommt bei Senioren allerdings dem Informationskonsum zu. Sie gehören zu den intensivsten Mediennutzern – im Durchschnitt lesen sie pro Tag 1,25 Stunden Zeitung oder Zeitschriften. Der Besuch von Opern, Operetten, Konzerten oder Theatern und Ausstellungen hat den Charakter von besonderen Ereignissen und ist schichtabhängig. Je höher die soziale Schicht, desto häufiger ist die Teilnahme an derartigen Veranstaltungen.<sup>32</sup>

Eine Untersuchung der Fessel+GfK-Sozialforschung bestätigt, dass auf die „Generation 50 plus“ die Klischees vom inaktiven, gebrechlichen Alter zumindest in den „Anfangsjahren“ nicht mehr passen.<sup>33</sup> Sie sind flexibler, dynamischer und dergleichen mehr. Wobei allerdings zugestanden wird, dass Gesundheitszustand und materielle Möglichkeiten, bestimmt durch Einkommen, Bildungsniveau, Berufsmilieu und soziale Kontakte, das Gefühl beeinflusst, ob sich ein Vertreter dieser Generation als alt empfindet oder nicht. Nur 23 Prozent der Männer und 32 Prozent der Frauen fühlen sich demnach alt. Bei dieser Selbsteinschätzung zeigen sich jedoch die Untergruppen der Generation deutlich: Bis 65 Jahre übersteigt der Anteil derer, die sich alt fühlen, kaum 15 Prozent. Die anderen fühlen sich um zehn bis 15 Jahre jünger als sie tatsächlich sind. Danach steigt er jedoch stetig: Bei den über 75-Jährigen sind es 60 Prozent. Da sich auch die Senioren jünger fühlen als sie sind, wird die Gesellschaft trotz des Anstiegs des Alterschnittes jünger – nämlich im Denken und Verhalten. Gerade diese Entwicklung hält der Grazer Soziologe Manfred Prisching für bedenklich: Er warnt vor dem „Infantilisierungsdruck“ und der verlorenen Würde des Alters. Günther Nennung hat dies etwas überspitzter formuliert: „Die Alten äffen die Jugend nach, die Alten hatschen dem Zeitgeist hinterher: Sex, Sport, Spaß – die Dreifaltigkeit der Moderne. Die Menschen werden immer älter und immer blöder“.<sup>34</sup>

### **3.3.SENIOREN UND DIE GESUNDHEIT**

Im höheren Alter nimmt die Zahl der Gebrechen und Krankheiten zu, die Kreativität nimmt ab.

Zwischen dem 65. und 69. Lebensjahr weisen neun Prozent der Bevölkerung sieben oder mehr körperliche Beeinträchtigungen auf. Österreichische Untersuchungen zeigen bei dieser Altersgruppe 6,4 Diagnosen pro Patient. Bei den Über-80jährigen sind es hingegen mehr als 30 Prozent, die über körperliche Beeinträchtigungen klagen. Bei den 80 bis 84-Jährigen werden 8,3 Diagnosen pro Patient registriert.

<sup>32</sup> Altwerden in Niederösterreich, a.a.O. S. 21.

<sup>33</sup> „Generation 50 Plus“, Studie von Fessel + GfK-Sozialforschung, März 2002.

<sup>34</sup> „Die Presse“, 25.1.2003.



Dennoch bezeichnen laut Fessel + GfK drei von vier Senioren ihren Gesundheitszustand als gut, 64 Prozent fühlen sich sehr leistungsfähig.<sup>35</sup> 1978 haben noch fast 20 Prozent der 65–70-Jährigen ihre Gesundheit als „schlecht“ oder „sehr schlecht“ beurteilt, 1998 waren es acht Prozent. Bei den 80–85-Jährigen hat sich der negative Selbstbefund von etwa 40 auf 20 Prozent reduziert.<sup>36</sup> Der Gedanke an den Tod beschäftigt dieser Untersuchung zufolge 35 Prozent, und nur fünf Prozent beängstigt der eigene Tod.

Auffallend ist, dass sich bei älteren Menschen manche Krankheiten anders äußern als bei Jüngeren.<sup>37</sup> Zu den häufigsten Krankheiten bei älteren Menschen gehören die Demenzerkrankungen. Über die Häufigkeit dieser Krankheiten liegen derzeit nur Schätzungen vor. Der Bericht zur Lebenssituation älterer Menschen geht von einer Häufigkeitsrate von vier Prozent bei den 70- bis 74-Jährigen, von 13 Prozent bei den 80- bis 84- Jährigen und von 35 Prozent bei den über-95-Jährigen aus. Ansteigend ist im Alter auch das Risiko, an Osteoporose zu erkranken. Die altersspezifischen Vorfalraten für Schenkelhalsfrakturen beträgt in Österreich bei 80- bis 84jährigen Frauen 138/10.000 und bei den gleichaltrigen Männern 54/10.000. Für Frauen, die älter als 85 sind, gilt 352/10.000 und für die Männer dieser Alterkategorie 110/10.000.<sup>38</sup>

Die erwähnte Multimorbidität bedeutet allerdings nicht, dass mehrere gleichzeitig auftretende Krankheiten auch gleichzeitig behandelt werden müssen. Denn als eigentliche Todesursache gilt im Rahmen der Altersmultiplizität jene Affektion, die am Ende einer bedrohlichen Krankheitskette für den Tod verantwortlich ist (z.B. die massive Lungenembolie aus einer Beckenvenenthrombose). Parallel dazu bestätigt sich, dass mit steigendem Alter der Anteil jener Menschen größer wird, die ihr Leben nicht mehr selbständig führen können.

Die Zahl der Menschen mit chronischen Zuständen wächst also mit dem Alter. Betagte Menschen leiden nicht nur häufiger unter chronischen Krankheiten, diese treten auch häufiger gleichzeitig auf. Es ist daher sinnvoll, die chronisch kranken, geriatrischen Patienten in zwei Gruppen einzuteilen: in jene Gruppe, deren chronische Leiden aktiv und fortschreitend sind, und in jene, deren Leiden stagnieren. Jedenfalls sind Mehrfacherkrankungen im Alter durch mehrere Eigenschaften gekennzeichnet: eine häufig auftretende Gewöhnung und Akzeptanz durch die Patienten, die Kompensationsfähigkeit der vielfach erkrankten Organe sowie zusätzliche psychische und soziale Faktoren.

---

<sup>35</sup> Fessel + GfK, a.a.O.

<sup>36</sup> Leopold Rosenmayr in: Angst vor dem Agequake. In: zeit\_schritt 13, September 2002.

<sup>37</sup> Bericht zur Lebenssituation, a.a.O. S. 105.

<sup>38</sup> Ebda., S. 106.

Dazu kommt das wachsende Verletzungs- und Unfallrisiko. Vor allem letzteres ist eines der größten Probleme der älter werdenden Gesellschaft, wobei Stürze einen ganz besonderen Stellenwert haben und ab einem Alter von 70 Jahren deutlich zunehmen.<sup>1</sup> Ältere Menschen erleiden sieben Mal mehr Unfälle mit Konsumgütern als Kinder. Besonders auffällig ist, dass ausgerechnet bei den älteren Menschen, die nicht gerne alt sein möchten oder noch etwas jünger bleiben und sich durch Sport fit halten wollen, die Unfallrate in den vergangenen sechs Jahren um 54 Prozent gestiegen ist. So sind 20 Prozent der Bevölkerung über 60 Jahre alt, diese Gruppe stellt aber 50 Prozent der Unfalltoten. Jährlich erleiden etwa 190.000 Menschen dieser Altersgruppe einen Unfall, der eine medizinische Behandlung erfordert.<sup>2</sup>

Pro Jahr sterben nach Angaben des Instituts „Sicher Leben“ etwa 800 Menschen bei Stürzen in der Wohnung oder deren unmittelbaren Umgebung. Ein altersgerechtes Wohnumfeld trägt demnach entscheidend zur Sicherheit bei, da schlecht ausgestattete Wohnungen das Unfallrisiko nachweislich stark erhöhen.<sup>3</sup>

Die Liste der altersbedingten Funktionsstörungen, durch die auch das Wohnen erschwert wird, ist lang. Dazu gehören unter anderem Alterssichtigkeit, Linsentrübung, Erhöhung des Augennendricks, geringere Pupillenweite und deren geringere Variationsbreite, verringerte Lichtempfindlichkeit der Netzhaut, geringe Abnahme der Ruhesehschärfe, eingeschränktes Gesichtsfeld, nachlassende Dunkeladaption, Erhöhung der Blendungsempfindlichkeit, Abnahme der Kontrastwahrnehmung, Reduktion der Farbdiskrimination, Reduktion der Flimmererschmelzungsfrequenz, Altersschwerhörigkeit, Verlust hochfrequenter Töne, Schwierigkeiten zur Worterkennung unter Umgebungslärm, Sprachlaute werden verzerrt, frequenzverzerrtes Hören, Störungen im Erkennen akustischer Strukturen, gestörtes auditives Gedächtnis, gestörte zentrale Datenverarbeitung, Verlängerung der Reaktionszeit für die Verarbeitung akustischer Eindrücke, Ohrgeräusche, Abnahme der neuronalen Plastizität, Abnahme der Gedächtnisleistung (speziell Kurzzeitgedächtnis), chronische Polyarthritiden sowie andere Gelenkerkrankungen, Erkrankungen der Knochen, degenerative Erkrankungen der Gelenke, Verringerung der Kraftentwicklung, Verlängerung der Erholungszeit, Verringerung der Kontraktions-

---

<sup>1</sup> Vortrag des US-Kommissärs für Konsumentensicherheit bei einem Workshop im Rahmen der 21. Jahrestagung des Komitees für Konsumentenpolitik der Internationalen Normungsorganisation ISO, Mai 1999, Washington DC.

<sup>2</sup> Leben verlängern durch Fitness im Alter, Institut „Sicher leben“. Juni 2002.

<sup>3</sup> Ebda.

geschwindigkeit, Einschränkung des Bewegungsumfanges, Verringerung der motorischen Präzision sowie die Reduktion motorischer Lerneffekte.<sup>1</sup>

Das, was Senioren über die körperlichen Beschwerden hinaus sehr häufig quält, ist Einsamkeit. Immerhin 28 Prozent fühlen sich einsam – wobei dies vor allem auf Partnerlose (48 Prozent) und die Über-75Jährigen (50 Prozent) zutrifft.<sup>2</sup> Vereinsamung wird oft als Millionenschicksal alter Menschen wahrgenommen: verwitwet, gebrechlich und zunehmend isoliert in der „individualisierten Gesellschaft“. Einsamkeitsforscher jedoch stellen ganz deutlich klar: Viele Alte haben zwar weniger Kontakte als Junge, empfinden aber das Alleinsein als weniger belastend. Daraus kann jedoch nicht geschlossen werden, dass sie generell einsamer sind.<sup>3</sup> Erst in der allerletzten Lebenszeit sind alte Menschen einsamer, die eigentliche Ursache dafür sind jedoch Depressionen, so der deutsche Psychologe Frieder Lang von der Martin Luther Universität zu Halle-Wittenberg.<sup>4</sup> Untersuchungen zufolge leidet heute ungefähr jeder zehnte Senior an Altersdepressionen, in Altersheimen ist es sogar jeder vierte Bewohner; eine Krankheit, von der vor allem Männer betroffen sind.

### **3.4. EXKURS: SENIOREN-MIGRANTEN**

Eine mögliche Kundengruppe für Seniorenwohnen sind ältere Migranten. Der Zielgruppe der Migranten haben sich zwar bereits einige Bauträger in Wien angenommen (z.B. Sozialbau, Neue Heimat-Gewog) und Wohnbauten mit Integrationsschwerpunkt errichtet. Diese Projekte wurden jedoch nicht speziell auf Senioren zugeschnitten. Die Heimat Österreich ist der erste Bauträger, der älteren Migranten in Wien die Möglichkeit des betreuten Wohnens anbieten wird. Die beiden Wohnbauten in der Menzelgasse im 16. Wiener Gemeindebezirk wurden im Rahmen des Projektes, dem das vorliegende Handbuch entstammt, zu seniorenbezogenen Bauten mit Schwerpunkt Migranten-Senioren umgestaltet.

Die Problematik der Senioren-Migranten ist erst in den letzten Jahren aufgetreten und wird sich in Zukunft verstärken. Der Grund für diese Entwicklung liegt darin, dass die vor 30, 35 Jahren erstmals als „Gastarbeiter“ ins Land gekommenen ausländischen Arbeitskräfte jetzt das Pensionsalter erreichen. Nachdem die Verantwortlichen damals davon ausgingen, dass diese Gastarbeiter später wieder in ihre Heimat zurückgehen würden, was die meisten von

---

<sup>1</sup> Ernst Beranek, Herfried Pessenhofer u.a., Wachstumsmarkt Senioren – eine Chance für innovative Unternehmen. Wien 1995, S. 30ff.

<sup>2</sup> Fessel + GfK, a.a.O.

<sup>3</sup> Geo 10/2002, S. 44.

<sup>4</sup> Ebda.

ihnen ursprünglich auch wollten, wurden keine Vorkehrungen für ältere Migranten getroffen. Doch die Realität zeigt eine andere Entwicklung: Die meisten Gastarbeiter blieben in Österreich oder pendeln zwischen Ursprungsland und Österreich. Die Gründe für ihren Verbleib in Österreich sind unterschiedlich: Zum einen seien die älteren Migranten wegen der besseren Gesundheitsversorgung in Österreich geblieben, so Ramis Dogan vom ersten und einzigen Seniorenverein von und für Migranten<sup>1</sup>. Viele Migranten haben sich auch für den Verbleib in Österreich entschieden, weil die die Pension ergänzende Ausgleichszulage bei einer Rückkehr in das Ursprungsland nicht ausbezahlt wird; auch wirtschaftliche und politische Krisensituationen im Herkunftsland, der Wunsch der Kinder, in Österreich zu bleiben sowie die Tatsache, dass die sozialen Bindungen im Herkunftsland oft nicht mehr bestehen, haben viele Migranten dazu bewogen, in Österreich zu bleiben.

## LEBENSITUATION VON SENIOREN-MIGRANTEN

Prinzipiell unterscheidet sich die Situation von älteren Migranten nicht von jener älterer Österreicher: Sie alle sind gegebenenfalls von einer Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes, dem Austritt aus dem Erwerbsprozess und einer möglicherweise daraus resultierenden Isolation sowie einer Verschlechterung der finanziellen Situation betroffen. Doch meist leben gerade diese Senioren vor allem in Wien in beengten Wohnverhältnissen in einer strukturell benachteiligten Wohnumgebung.

Schließlich leben nach wie vor rund 60 Prozent der türkischen und 55 Prozent der Bürger aus Ex-Jugoslawien in Substandardwohnungen – dem gegenüber wohnen nur 7,6 Prozent der Inländer in solchen Wohnungen. Andererseits leben 84 Prozent der Inländer in Kategorie A-Wohnungen, der Anteil der Türken liegt bei 32 und jener der Ex-Jugoslawen bei 34 Prozent.<sup>2</sup>

Oft sind die Wohnverhältnisse – wie erwähnt – beengt. Den Überbelag einer Wohnung zu definieren, ist allerdings problematisch. Eine gängige und leicht nachvollziehbare Größe ist die Anzahl der Wohnungen, in denen die Zahl der Bewohner die Zahl der Wohnräume um mehr als eins übersteigt. Das heißt, dass eine von einem Paar bewohnte Garçonnière noch nicht als überbelegt gewertet wird. Nach dieser Formel leben 2,6 Prozent der Inländer-Haushalte und 19,5 Prozent der Ausländer-Haushalte in überbelegten Wohnungen. Der

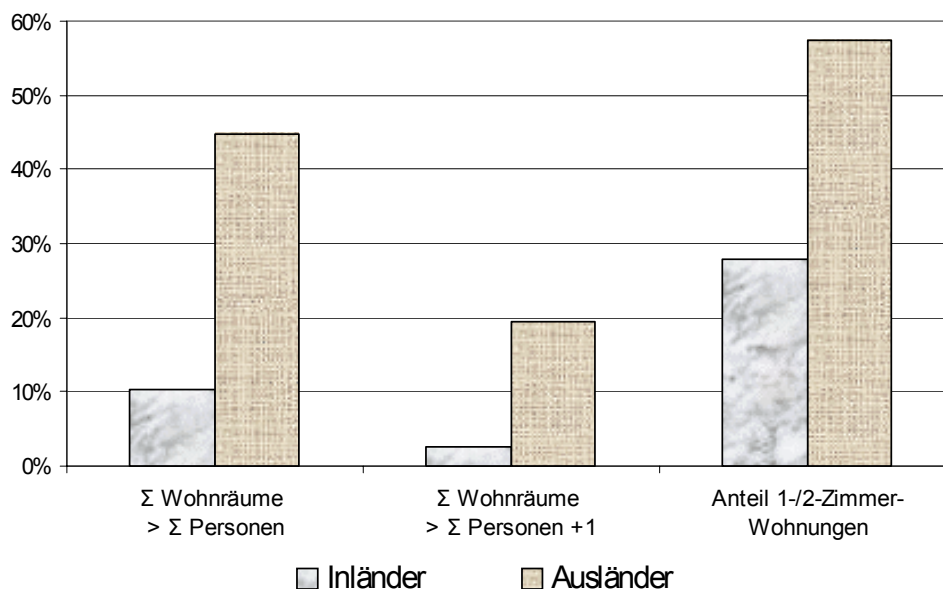
---

<sup>1</sup> Interview am 19.5.2003.

<sup>2</sup> Wiens VP-Integrationsprecher Wolfgang Ulm, 2002.

Hauptgrund für die viel stärkere Überbelegung bei Ausländer-Haushalten ist der wesentlich höhere Anteil an Ein- und Zweiraum-Wohnungen (57 Prozent gegenüber 28Prozent).<sup>1</sup>

Abbildung 9: Wohnungsbelag Inländer- und Ausländer-Haushalte in Österreich



Quelle: St.at MZ 2001, FGW-Sonderauswertung

Die Wohnsituation zu verbessern, stellt für ältere Migranten oft ein erhebliches finanzielles Problem dar: viele von ihnen bekommen nur eine Mindestpension und haben damit ein Problem, die im geförderten Bereich notwendigen Einmalzahlungen zu leisten. Geförderte Wohnungen stehen ihnen beispielsweise in Wien offen, sofern sie eine Aufenthaltsbewilligung und ein regelmäßiges Einkommen nachweisen können; Gemeindewohnungen erhalten Ausländer nur in Ausnahmefällen – im Rahmen des auf soziale Bedürftigkeit abgestellten Notfallwohnungsprogramm - zugewiesen. Eingebürgerte Migranten stellen demgegenüber eine sehr große Gruppe bei der Zuweisung von Gemeindewohnungen.

Wesentlich für das Gefühl der Isolation ist, dass es für Senioren-Migranten nur einen einzigen Seniorenverein gibt, den Migranten für Migranten gegründet haben.<sup>2</sup> Eine Selbsthilfe- und Unterstützungsgruppe für ältere Migranten gibt es auch in Graz (Verein Zebra) sowie für burgenländische Kroaten in Wien (Klub Seniorov). Die von der MA 12 gegründeten Klubs stehen Migrantensenioren nicht offen, wenn sie keine österreichischen Staatsbürger sind. Doch

<sup>1</sup> St.at MZ 2001, FGW-Sonderauswertung.

<sup>2</sup> Dogan, Interview.

auch wenn sie österreichische Staatsbürger sind, gibt es oft auf beiden Seiten große Hemmschwellen, die den Zugang zu einem Pensionistenverein erschweren<sup>1</sup>.

Stichwort österreichische Staatsbürgerschaft: Der Großteil der Senioren-Migranten hat nicht die österreichische Staatsbürgerschaft; ein Punkt, der die Verbesserung ihrer Wohnsituation erschwert. Gemeindewohnungen sind beispielsweise in Wien auf dem normalen Weg nur für österreichische Staatsbürger zugänglich. Geförderte Wohnungen stehen ihnen allerdings offen, vorausgesetzt, sie haben eine Aufenthaltsbewilligung. Potenzial und Notwendigkeit für betreutes Wohnen für Senioren-Migranten ist zweifellos vorhanden. In Österreich lebten 2001 im Durchschnitt 708.500 Ausländer, der Großteil von ihnen Ex-Jugoslawen (322.000). Davon waren zirka 52.000 älter als 60 Jahre, das sind nicht mehr als sieben Prozent der Ausländer, allerdings mit stark steigender Tendenz (vgl. Abbildung 5, Seite 12).<sup>2</sup>

### **3.5. ÖKONOMISCHE VERHÄLTNISSE DER SENIOREN IN ÖSTERREICH**

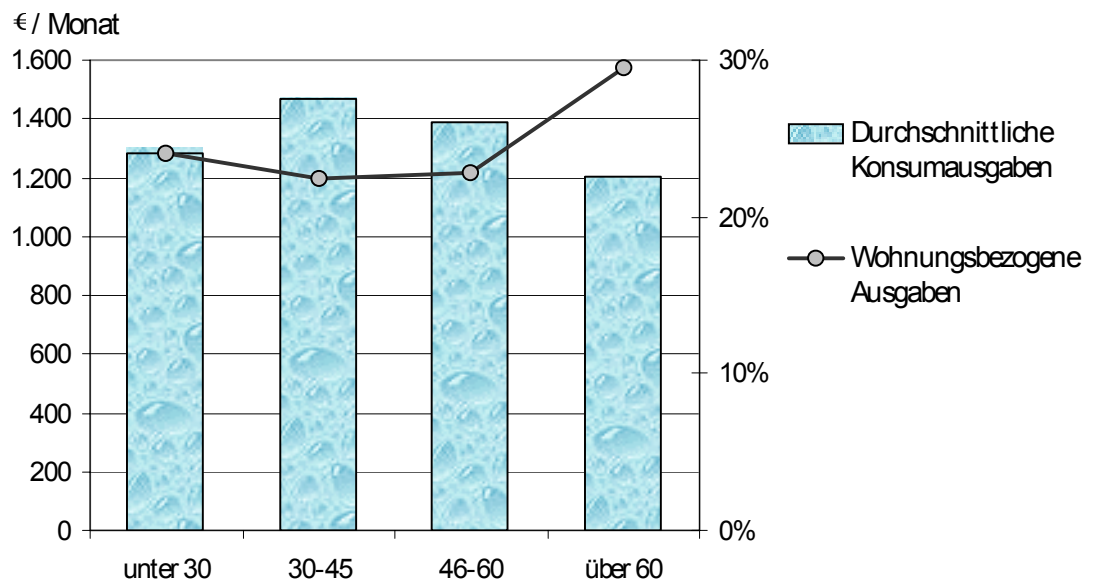
Durch die Vermögensagglomeration über die Lebenszeit hinweg sind ältere Menschen, insbesondere die „jungen Senioren“, zur Zeit die monetär am besten abgesicherte Bevölkerungsgruppe. So erreichen sie die höchsten frei verfügbaren Haushaltseinkommen aller Altersklassen und verfügen damit über das höchste Ausgabenpotenzial. Das frei verfügbare Haushaltseinkommen umfasst nicht nur die monatlichen Pensionszahlungen, sondern auch Einkünfte aus Ersparnissen, freiwilligen Versicherungen, Kapitalerträgen, Einkünften aus selbständiger Arbeit oder auch Einkommen der Partner. Neben den Renten werden Einkünfte aus Lebensversicherungen und Immobilien zu wichtigen Einnahmequellen der älteren Generation. Die Kaufkraft der Senioren ist daher überdurchschnittlich hoch – kein Wunder, dass sie, auch angesichts der Tatsache, dass ihre Zahl ständig wächst, zur wichtigsten Zielgruppe der Wirtschaft werden.

---

<sup>1</sup> Ebda.

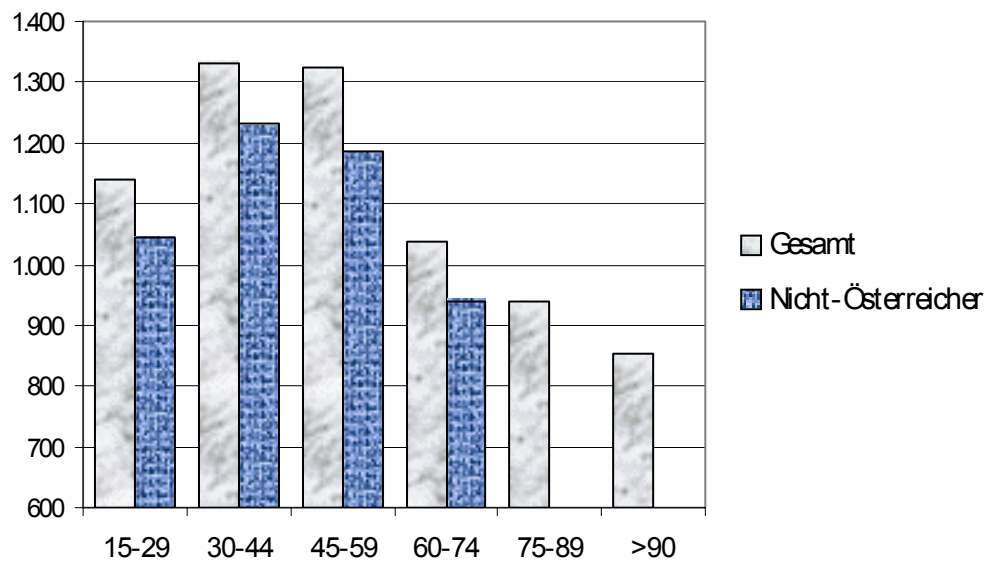
<sup>2</sup> Statistik Austria, vorläufiges Ergebnis der Volkszählung 2001.

**Abbildung 10: Konsumausgaben je Erwachsenen-Äquivalent nach Altersgruppen und Anteil wohnungsbezogener Ausgaben**



Quelle: St.at, Konsumerhebung 1999/2000. FGW-Sonderauswertung

**Abbildung 11: Einkommen pro Erwerbstätigem in € / Monat**



Anm: Persönliches Einkommen pro Monat (unter Berücksichtigung des 13. Und 14. Gehaltes) zu Preisen 2001.  
 Quelle: St.at MZ 1999, FGW-Sonderauswertung

Die Einkommen der Senioren sind stark unterschiedlich verteilt. Während die älteren Jahrgänge zum Großteil dem einkommensschwächsten Teil der Bevölkerung angehören, zählen die „jungen“ Senioren zu den kaufkräftigsten Bevölkerungsgruppen. Laut Seniorenbericht sind etwa zehn Prozent der älteren Menschen armutsgefährdet, d.h. ihr Pro-Kopf-Einkommen ist geringer als 50 Prozent des Durchschnittseinkommens. Doch nur bei zwei Prozent der Äl-

teren kommt es tatsächlich zu Mängeln bei der Versorgung mit elementaren Gütern. Selbst hier gelingt es laut Seniorenbericht, die akute Armut relativ erfolgreich zu unterbinden.

Allerdings besteht die Gefahr, dass in Zukunft die Zahl der Mindestpensionsbezieher wächst oder sich zumindest das verfügbare Einkommen deutlich reduziert. So fühlt sich nur jeder vierte Österreicher von der vor kurzem beschlossenen Pensionsreform nicht betroffen. 33 Prozent der Österreicher fühlen sich von der Reform „sehr betroffen“, weitere 21 Prozent „eher betroffen“ und 18 Prozent „teilweise“. Das geht aus einer aktuellen Umfrage des Salzburger Instituts für Grundlagenforschung (IGF) hervor.<sup>1</sup> Weniger betroffen zeigen sich nur die Über-60-Jährigen, während sich in besonders hohem Ausmaß die Arbeiter betroffen fühlen. 91 Prozent der Österreicher glauben, dass die Frauen von der Reform betroffen sind, 87 Prozent meinen, dass dies für Bezieher niedriger Einkommen der Fall ist und 85 Prozent bei Familien. Gleichzeitig glauben nur zwölf Prozent, dass die Reform auch Politiker trifft, 40 Prozent glauben an Auswirkungen für Beamte. Die Hälfte der Berufstätigen glaubt nicht, dass sie durch private Pensionsvorsorge in der Lage sein wird, die zu erwartenden Verluste aus der staatlichen Pension ausgleichen zu können. Das Alter spielt dabei keine Rolle. 89 Prozent aller Befragten glauben auch, dass in ein paar Jahren erneut eine Pensionsreform kommen wird.<sup>2</sup>

Das Bruttojahreseinkommen der Pensionisten (mit Wohnsitz in Österreich) lag im Jahr 1999 bei 12.500 Euro, im Jahr 2000 bei ca. 12.900 Euro. Pensionierte Frauen hatten mit durchschnittlich 9.800 Euro ein deutlich niedrigeres Bruttojahreseinkommen als Männer (17.800 Euro).<sup>3</sup> Die durchschnittliche monatliche Bruttopension<sup>4</sup> für Arbeiter beträgt derzeit 843 Euro; für Angestellte sind es 1.061 Euro. GSVG-Versicherte beziehen eine durchschnittliche Monatspension von 1.087 Euro, Bauern von 633 Euro; bei Bundesbediensteten sowie Landeslehrern liegt die durchschnittliche Monatspension bei 2.570 Euro brutto.

Dem Pflegegeld kommt auch als Einkommensbestandteil große Bedeutung zu: Erhebungen zufolge würden zwei Drittel der Pflegegeldbezieher ohne diese Transferleistung über ein Einkommen von weniger als 778 Euro brutto pro Monat verfügen und nur ein Prozent der Bezieher würde über der Höchstbeitragsgrundlage liegen. Diese Ausgleichsfunktion des Pflegegeldes wird aber spätestens dann verloren gehen, wenn die einkommensstärkeren Jahrgänge in ein Alter mit erhöhtem Pflegebedarf kommen. Bund und Länder bringen jährlich rund 1,7

---

<sup>1</sup> APA, 30.6.2003.

<sup>2</sup> Ebda.

<sup>3</sup> Statistik Austria, Bevölkerung-Einkommen, 2000.

<sup>4</sup> Kurier, 27.7.2003, S. 2.



Milliarden Euro für diese Transferleistung auf. Das ist eine ähnliche Größenordnung wie die Wohnbauförderung.<sup>1</sup>

Die Wirkung des Pflegegeldes auf die Kaufkraft ist auch dadurch gekennzeichnet, dass es überwiegend zu den einkommensschwächeren Gruppen fließt. Die Kaufkraft der Senioren hat sich durch die Einführung des Pflegegeldes also vor allem im Bereich von Basisdienstleistungen erhöht. Dazu zählt zweifellos auch das Wohnen. 85 Prozent der Pflegegeldbezieher wohnen in ihren eigenen vier Wänden; die Pflegedienste werden hier von Familienangehörigen und/oder mobilen Diensten geleistet. Die verbleibenden zehn bis 15 Prozent der Pflegegeldbezieher leben in Heimen. Das Pflegegeld deckt nach Auskunft des Sozialministeriums im Schnitt etwa 50 Prozent des Pflegebedarfs ab.

2001 haben etwa 275.000 Personen Pflegegeld bezogen; davon entfielen 249.000 auf die Pensionsversicherung.<sup>2</sup> Das Gros der Bezieher (203.300) sind den Pflegestufen 1 bis 3 mit monatlichen Zahlungen von 145 bis 413,5 Euro zugeordnet. monatlich. In Pflegestufe vier (620,3 Euro) gab es 40.800 Bezieher, in Stufe fünf (842,4 Euro) 21.400, in Stufe sechs (1.148,7 Euro) 5.850 und in Stufe sieben (1.531,5 Euro) insgesamt 3.720 Bezieher. Die Sozialausgaben in Österreich lagen im Jahr 2000 bei 57,8 Milliarden Euro.<sup>3</sup> Davon entfielen 22,2 Milliarden Euro auf Ausgaben für das Alter.

### **3.6.SENIOREN UND TECHNIK**

Um dem Schutzbedürfnis älterer Menschen möglichst zu entsprechen und ihnen gleichzeitig höchstmögliche Bequemlichkeit zu bieten, wurden Pilotversuche mit vernetzter Technik in den Haushalten der Betroffenen durchgeführt. Eines dieser Smart Homes gibt es in Finnland, in Kiihtelysvaara und Pyhäselka, wo Anfang der neunziger Jahre zwei Prototypen mit acht vernetzten Wohnungen in Zusammenarbeit mit regionalen Kommunen geplant und gebaut wurden. Die Gesamtinvestitionskosten für diese Wohnungen beliefen sich auf 1,2 Millionen Euro und wurden von der Kommune und der finnischen Telekom übernommen. Die Miete für die Bewohner lag bei 5,6 Euro pro Quadratmeter, die Pflegekosten wurden ebenfalls von der Gemeinde übernommen.

---

<sup>1</sup> Wolfgang Amann, Finanzierung und Förderung von seniorenbezogenen Maßnahmen. Vortrag bei der FGW-Fachtagung, „Wohnungen für den dritten Lebensabschnitt“, Linz, Juni 2000.

<sup>2</sup> Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch 2003, S. 194.

<sup>3</sup> Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch 2003.

In jeder der Wohnungen in Kiihtelysvaara wurde zunächst eine Basisinstallation eingebaut, die sich nach den Bedürfnissen der Bewohner modifizieren lässt.<sup>1</sup> Dies umfasst Rauchmelder, Herde mit automatischem Überhitzungsschutz, automatisch höhenverstellbare Küchenmöbel und ein Notrufsystem. Auf Wunsch können automatisch schließende Türen und Fenster sowie Bewegungsdetektoren angeschlossen werden. Das Netzsystem basiert auf dem Piko-BUS, die Bedienung des Netzes erfolgt über eine Infrarot-Fernbedienung oder über ein Sprachein- und -ausgabegerät. In Pyhäselka wurde das Adaptable Smart Home ebenfalls mit einem BUS-System und entsprechenden Geräten ausgestattet. Die Wohnungen sind behindertengerecht ausgestattet, mit automatisch gesteuerten Küchenmöbeln. Dazu kommen ein Notrufsystem und Rauchdetektoren, die Videoüberwachung des Einganges, eine automatische Bedienung von Fenstern, Jalousien und Türen. Die zentrale Nutzerschnittstelle ist der Fernsehbildschirm, der auch über Remote Control bedient werden kann.

Die relevanten Anwendungsbereiche von Smart Homes sind also in drei Bereichen zu finden:

- Sicherheit: Notbeleuchtung des Weges ins Bad, Überhitzungsschutz bei Elektrogeräten, automatisches Abschalten von Geräten bei Verlassen der Wohnung, Bewegungssensoren, die bei Stürzen oder Unfällen Alarm auslösen, Sprachinformation bei Gedächtnisproblemen, Anwesenheitssimulation und Netzeinbindung von Hilfsmitteln.
- Alltagsorganisation: Steuerung und Kontrolle von Geräten vom Wohnzimmeressel/Rollstuhl aus, Gedächtnisstützen, Tele-Dienstleistungen (Einkaufen, Lieferung, Bank etc.).
- Kommunikation: Programmierte Telefone, Notrufsysteme, Netzsteuerung per Spracheingabe, Videoübertragung vom Eingangsbereich, Geräuschemelder für Schwerhörige, Übersetzung von akustischen in visuelle Reize oder umgekehrt.

Vieles davon ist im heutigen Alltag gang und gäbe: Telebanking, Einkaufen im Internet sowie „denkende“ Elektrogeräte, um nur ein paar Beispiele zu nennen. Die Frage ist jedoch, wie und ob Senioren diese Techniken nutzen. Oft scheinen sie mit der Technisierung des Alltags nicht Schritt halten zu können, von ihr überfordert zu sein. Um von wichtigen Alltagshandlungen nicht ausgeschlossen zu sein, müssten sie sich aber oft damit arrangieren (z.B. gibt es immer mehr Fahrkartenautomaten, aber immer weniger Schalterbeamte). Glaubt ein Senior, in einem wichtigen Lebensbereich versagt zu haben, weil er etwa den Fahrkartenautomaten nicht bedienen kann, so kann dadurch bei ihm der irriige Eindruck entstehen, generell Handlungskompetenz verloren zu haben.

---

<sup>1</sup> Sybille Meyer, Eva Schulze, Petra Müller, Das intelligente Haus – selbständige Lebensführung im Alter. Möglichkeiten und Grenzen vernetzter Technik im Haushalt alter Menschen. Frankfurt/New York, 1997.

Wie die Smart Homes in Finnland gezeigt haben, können die anfänglichen Berührungängste relativ leicht überwunden werden. Und zwar durch bedienerfreundliche Geräte (in diesem Fall hat sich die Fernbedienung als besonders hilfreich erwiesen, da sie den Älteren schon vertraut war), bedienerfreundliche Gebrauchsanweisungen (ohne Techniker-Kauderwelsch) und eine geduldige Einschulung. Dass ältere Menschen an Technik und neuen Medien durchaus interessiert sind, zeigt sich ja unter anderem auch am regen Zulauf zu Computerkursen für Ältere.

### **3.7.MARKETING FÜR DIE ZIELGRUPPE DER SENIOREN**

Die richtige Ansprache der Zielgruppe der über 50-Jährigen gehört zu den schwierigsten Aufgaben auf dem Weg zur Erschließung des neuen Marktes seniorenbezogener Wohnungen. Wichtig ist, das eigene, spezielle Lebensgefühl der Zielgruppe anzusprechen und zusätzlich einen spezifischen Nutzen zu bieten. Darüber hinaus muss darauf geachtet werden, dass nicht ein separiertes „Seniorenmarketing“ und damit eine Ghettoisierung betrieben wird, sondern ein generationenübergreifendes Marketing nach dem Grundsatz:

„Wer für die Jungen designt, schließt die Alten aus. Wer für die Alten designt, schließt alle mit ein“.

Die „Mature Consumers“ sind reife und daher anspruchsvolle Konsumenten sowie wahre Konsum-Experten. Schon allein deshalb, weil sie über ein deutlich höheres Einkommen als Jüngere verfügen. Ihr Einkommen ist um etwa 30 Prozent höher als das der Bevölkerung unter 50 Jahre.<sup>1</sup> Die Hälfte der Menschen über 50 Jahre verfügt über ein Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 1.450 Euro, Ein Viertel sogar von über 2.050 Euro. Insgesamt verwaltet diese Altersgruppe ein Vermögen von mehr als 29,1 Milliarden Euro.

Der Anteil der Mature Consumers an nahezu jedem Markt liegt heute bereits bei 35-50 Prozent. Nun stellt sich die Frage, was die Generation der Über 50-Jährigen will. Die Zielgruppe der „jungen Alten“ ist nach Angaben von Senioragency zum großen Teil genuss- und lustorientiert. Sie will sich etwas gönnen, möchte das Leben genießen. Als größtes Kapital gilt die neu gewonnene Freiheit, d.h. dass es keine Einschränkungen durch Beruf, Kinder etc. gibt. Vererben ist Nebensache, das verdiente Geld wird gerne für sich selbst ausgegeben. Und: Die Älteren wollen ernst genommen werden.

---

<sup>1</sup> Senioragency: Mature Consumers – Daten und Fakten.

Mature Consumers erwarten als Konsumenten Bequemlichkeit, Komfort und gründliche Information, die glaubhaft, klar, präzise, einfach und ungezwungen sein soll. Was Freude und Genuss verspricht, wird leichter wahrgenommen. Besonders geeignete Kommunikationsschwerpunkte sind Reisen, Kultur, Essen, Trinken, Hobbys, Tiere und Garten.

Ein Charakteristikum für den Seniorenmarkt ist weiters, dass die Bedürfnisse der älteren Zielgruppen eher unterschwellig angesprochen werden sollten. Begriffe wie „alt“, „Senioren“ oder „Lebensabend“ sollten vermieden werden.

Senioren haben ihre eigenen Wertvorstellungen: Im Vergleich zu Jüngeren überdurchschnittlich besetzt sind Begriffe wie Tradition, Disziplin, Arbeit, Schule, Ehre, Glaube, Standhaftigkeit, Haus, Familie, Höflichkeit, Bescheidenheit, Industrie, sparen, tüchtig, mütterlich, wertvoll.<sup>1</sup> Niedriger als von Jungen bewertet werden Unordnung, Verlangen, Aufstand, Gefahr, Abenteuer, Nacktheit, Magie, Ironie, wild, sinnlich, sexuell, eigenwillig, intim, träumen. Bei Männern tendieren die Wertvorstellungen eher in Richtung Hedonismus, Fremdheit und Aggression/Konflikt sowie rationalen Werten (Präzision, Logik, Wissenschaft). Frauen bewerten vor allem alles Harmonie- und Gefühlsbezogene überdurchschnittlich positiv. Zusätzlich tendieren sie zu religiösen und materiellen Werten.

Was wollen reife Konsumenten, Senioren?;

- 1.) Sie wollen ihre spezifischen Bedürfnisse befriedigen;
- 2.) Sie suchen nach Identifikation;
- 3.) Sie stellen hohe Ansprüche an Produkte, Dienstleistungen und Kommunikation;
- 4.) Sie wollen Beratung und Service.

Ziel des Alters ist es nicht mehr, möglichst lange jung zu bleiben. Entsprechende Werbesprüche, wie „So bleiben Sie länger jung“ machen keinen Sinn. Das Alter wird zu einer Normalität. Wenn es zur Norm wird, erhält es Eigenständigkeit, muss aber nicht ausgesondert werden. Da der Anteil der Senioren in unserer Gesellschaft immer größer wird, wird das integrative Element in der Gesellschaft immer wichtiger. Eine Aussonderung eines Teils der Gesellschaft von ihrer Verantwortung wird man sich nicht mehr leisten können, schreibt Urs Kalbermatten in „Neuland Alter“.<sup>2</sup> Von den Marketing-Strategien wird angesichts dieses Szenarios erwartet,

---

<sup>1</sup> Ebda.

<sup>2</sup> Seniorenmarketing a.a.O.

dass sie ein überholtes Altersbild nicht einzementieren. Das zukünftige Motto der Senioren wird nach Ansicht Kalbermattens lauten: „Jetzt wird weiter gelebt!“

Ob bei einem bestimmten Produkt ein spezifisches Seniorenmarketing gefahren werden sollte oder nicht, kann nicht generell mit „ja“ oder „nein“ beantwortet werden. Für Seniorenmenüs und Seniorenhotels beispielsweise besteht kein Interesse. Beliebt waren senioren-spezifische Produkte nur dann, wenn sie das Bedürfnis des älteren Menschen nach Integration und voller Akzeptanz durch die Gesellschaft erfüllen.

Senioren-Marketing muss sich sowohl an den einzelnen Senior als auch an die Gesellschaft, in der spezifische Erwartungen und Handlungsmuster gebildet und weiter tradiert werden, richten. Ein Ziel in der Werbung ist, nicht mit Stereotypen einer Altersklasse zu werben: Über 90 Prozent der Alten fühlen sich nicht angesprochen, wenn behinderte Alte oder solche mit Stöcken abgebildet werden. Sie haben zwar nichts dagegen, wenn Senioren mit Altersattributen abgebildet werden, sie wehren sich nur gegen die Überproportionalität.<sup>63</sup> Die Erreichbarkeit wird erhöht, wenn die Gleichwertigkeit der Menschen wiedergegeben wird. Senioren sollen und wollen nicht als Randgruppen verstanden werden, als Lückenbüßer in einem vernachlässigten Marktsegment, das jetzt ausgeschöpft werden könnte.

Wenn Werbung spezifisch auf die Lebenslage der Senioren hin konzipiert werden soll, könnte sie Lebensstile, breitere Entwicklungs- und Erlebnisformen aufzeigen. Im Modell „Neuland Alter“ könnte interaktives, prozesshaftes Marketing Verbindungslinien und Lebensmodelle einführen. Die Schwierigkeit besteht darin, dass die Zielgruppe Senioren noch fast keine Visionen von größeren Lebensmodellen aufgebaut hat.

Das Alter dauert heute zu lange, um sich frühzeitig von Neuerungen abzuschotten. So gesehen muss primär die Sinnhaftigkeit von Neuerungen im Vordergrund stehen – sie sollen in die Lebensprojekte der Senioren einfließen, sie zu persönlicher Weiterentwicklung animieren und bei der Erreichung ihrer Ziele unterstützen.

Das Alter bewegt sich immer zwischen den beiden Polen Integration in die Gesellschaft und dem eigenen Stellenwert des Alters als Generation. Der eigene Stellenwert des Alters ergibt sich aus den spezifischen Anforderungen des Alters (Jobverlust, Abbauprozesse, breitere Le-

---

<sup>63</sup> Urs Kalbermatten, Neuland Alter, in: Seniorenmarketing, S. 103.

bensgestaltung, etc.) und dem Bestreben, die Werte des Alters gleichwertig neben denen der anderen Generationen bestehen zu lassen. Die Senioren können, müssen sich aber nicht an den anderen Generationen orientieren. Primär sind sie aufgefordert, eigene Lebensstile und Modetrends des Alters zu entwickeln. Individualität kommt bei den Senioren immer mehr zum Tragen.<sup>64</sup>

Konsumenten, speziell Senioren, sehen sich selbst gerne jünger als sie sind. Dieses Erkenntnis wird als Freischein dafür verwendet, Senioren nicht als Zielgruppe ansprechen zu müssen. Soll das Alter der Zielgruppe 70 sein, sieht sich dieser jedoch als 55jähriger, so bedarf diese Gruppe nach Ansicht der Werbebranche keiner besonderen Aufmerksamkeit.<sup>65</sup> Mehr als die Hälfte der Über-70-Jährigen wünscht sich jedoch eine spezifische Ansprache. Die zentrale Frage ist somit die, wann überhaupt der Beginn des Alters oder des Seniorendaseins anzusetzen ist. Senioren haben einen ambivalenten Umgang mit der Selbsteinschätzung ihres Alters – und genau dies bereitet der Werbewirtschaft enorme Probleme.

Doch wie sollen die nicht mehr jungen Menschen angesprochen werden? Ursprünglich wurden die Alten in unserem Kulturkreis auch so benannt (Ältestenrat, Altersvorsitz – all das deutet auf die ursprünglich positive Besetzung des Wortes hin - Alter war damals das Synonym für Weisheit, Erfahrung, Güte). Heute hingegen ist es eher negativ behaftet und wird abfällig gebraucht – Begriffe wie Altenheim, Alten- und Behindertenhilfe verheißen nichts Gutes. Als vor einiger Zeit klar wurde, dass der Begriff zu negativ besetzt war, wurde „Senioren“ synonym verwendet.

Durch seine weitgehende Bedeutungslosigkeit konnte das Wort „Senioren“ bewusst und aktiv mit positiven Inhalten belegt werden. So heißt seniorenfreundlich heute bequem, sicher, komfortabel und menschenfreundlich. Seniorenteller, Seniorenheim, Seniorenhilfsdienst allerdings fördert eher die Ablehnung – es muss daher daran gearbeitet werden, dass das Wort noch länger positiv besetzt bleibt. Denn die mittlerweile fast inflationäre Verwendung des Wortes birgt die Gefahr, dass auch hier eine negative Besetzung erfolgt.

Damit entstünde erneut die Schwierigkeit, diese Gruppe möglichst wertneutral und sachlich anzusprechen, ohne auf künstliche Begriffe wie WOLLiES (well-off older people= gut betuchte Ruheständler), WOPPIES (well income old leisure people = wohlhabende alte Ruheständler), GRAMPIES (growing retired active moneyed people in an excellent state: zuneh-

---

<sup>64</sup> Ebda., S. 109ff.

<sup>65</sup> Darius Khoschlessan, Ein Fachhandelskonzept für Senioren, In: Seniorenmarketing, S. 283ff.

mend älter werdende, aktive, begüterte Menschen in hervorragendem Gesundheitszustand), SELPIES (second life people, Menschen im zweiten Lebensabschnitt), 50plusler, Bestager oder die aktiven Alten zurückgreifen zu müssen. Diese Begriffe sind geboren worden, da das Wort „Senioren“ zu wenig trendy ist, um bei jungen-dynamischen Marketing-Maßnahmen verwendet werden zu können.

Die Ansprache älterer Zielgruppen unterscheidet sich in den emotionalen Kennwerten nicht von der Mainstream-Werbung, es gibt jedoch ein paar Regeln:

- Integration statt Ghettoisierung;
- Ausrichtung auf die positiven Werte des Altseins wie Erfahrung, Reife, Geduld, Wissen, Anspruch;
- Darstellung des konkreten Nutzens, nicht nur schöne Bilder;
- Entwicklung branchenspezifischer Gestaltungsformen für diese Zielgruppe;
- Feinfühlig und diskrete Darstellung der Gefühlswelt.<sup>66</sup>

Wenn auch kein Patentrezept für das Marketing von seniorenbezogenen Wohnungen geliefert werden kann, gibt es doch ein paar Faustregeln: Es muss vermieden werden, den potenziellen Kunden das vor Augen zu führen, was sie fürchten – die Pflegebedürftigkeit. Ältere Menschen, die noch agil und aktiv sind, wollen nichts wissen, was für sie im Fall einer Behinderung gut wäre. Vielmehr sind sie größtenteils an ihrer Bequemlichkeit interessiert. Dies gilt vor allem für das Angebot von Dienstleistungen, aber auch für die seniorenbezogene Ausstattung der Wohnungen, wobei letztere von älteren Menschen noch eher angenommen wird.

Angesichts dessen übernehmen Bauträger hier teilweise eine Pionierrolle, weil sie durch ihre Produkte quasi erst einen Markt schaffen, in dem die Bedürfnisse zwar durchaus in großer Zahl vorhanden, das Bewusstsein dafür aber erst in den Kinderschuhen steckt. Um dieses zu erhöhen, sollten Bauträger auch versuchen, sich der Medien als „Mittelsmänner“ zu bedienen, und so die Vorteile von seniorenbezogenen Wohnungen ans breite Publikum zu vermitteln.

Um konkret an die Zielgruppe heran zu kommen, könnte beispielsweise eine Kooperation mit mobilen Hilfsdiensten ins Auge gefasst werden. Deren Betreuungspersonen wissen sehr genau, wer in einer nicht mehr passenden Wohnung daheim ist und können gegebenenfalls einen ersten Kontakt herstellen, indem etwa Prospekte übermittelt werden. Auch Pfarren oder Arzt-

---

<sup>66</sup> Klaus Marschall, 60plus, aber nicht in die Seniorenecke stellen, In: Seniorenmarketing, S. 527.

praxen sind mögliche Ansprechpartner für die Informationsvermittlung, da dort Senioren überproportional häufig und in emotional offenen Situationen anzutreffen sind.

Gleiches gilt für jene, die ihre Dienstleistungen beim Umbau einer normalen in eine seniorenbezogene Wohnung anbieten wollen. Auch für sie sind mobile Hilfsdienste und Pfarren, aber auch die Sozialabteilungen der Bezirkshauptmannschaften mögliche Kooperationspartner. Werbematerial kann durchaus auch bei Ärzten oder Apotheken, Seniorenvereinen etc. aufgelegt werden. Eine optimale Bereicherung des Dienstleistungsangebots ist es, wenn Baufirmen u.a. auch Bescheid über mögliche Förderungen wissen, die dem einzelnen Senior den Umbau finanziell leichter möglich machen.

Das Verkaufspersonal der Bauträger sollte im übrigen ebenfalls auf den Umgang mit älteren Menschen geschult werden. Zum Teil geschieht dies bereits, indem beim Verkaufsgespräch beispielsweise jene Infrastruktureinrichtungen betont werden, die für ältere Menschen von Relevanz sind (Arzt, Apotheke, etc.) und nicht Kindergarten, Schule etc. Zuwenig eingegangen wird jedoch auf die Charakteristika älterer Menschen: auf ihr erhöhtes Bedürfnis nach Transparenz, auf ihr Bedürfnis, mehrmals wegen eines bestimmten Punktes nachzufragen bzw. manchmal ihre Scheu, genau dies zu tun etc.

Zum Marketing gehört aber auch – sofern der Bauträger das Gebäude selbst verwaltet – die Schulung der Hausverwalter sowie gegebenenfalls der Betreuungsperson, des Hausmeisters etc. im Umgang mit älteren Menschen. Denn Defizite in diesen Punkten sprechen sich rasch herum.

Noch ein paar Worte zur Immobilienentwicklung: Es ist nach wie vor eher die Regel, dass der Prozess in der Immobilienentwicklung stark am Arbeitsablauf orientiert ist. D.h. es wird zuerst eine Projektidee entwickelt und umgesetzt, die dann veräußert oder vermietet wird. Dies ist aber nur dann praktikabel, wenn eine Unterversorgung besteht. Diese ist zwar im seniorenbezogenen Wohnbau gegeben, allerdings: Den potenziellen Kunden ist ihr Wunsch nach diesem Produkt noch zuwenig bekannt, was bedeutet, dass der Markt zwar vorhanden, die Nachfrage aber erst geweckt werden muss. Daher ist es Aufgabe der Projektentwicklung, das Produkt so zu konzipieren, dass diese Zielsetzung erreicht wird. Der Prozess ist daher umzukehren. Bei der wertorientierten Betrachtungsweise befindet sich das Marketing am Anfang der Projektentwicklung, wobei zunächst der Markt analysiert, der Zielmarkt selektiert und eine wertmäßige Positionierung vorgenommen wird, bevor mit der Produktentwicklung fortgefahren wird. Bei der Entwicklung eines Marketingkonzeptes werden dann Marketinginstrumente



wie Produkt- und Beschaffungspolitik, Entgelt-, Distributions und Kommunikationspolitik sowie Servicepolitik im Rahmen eines Marketingmix festgelegt und die Ziele bestimmt.

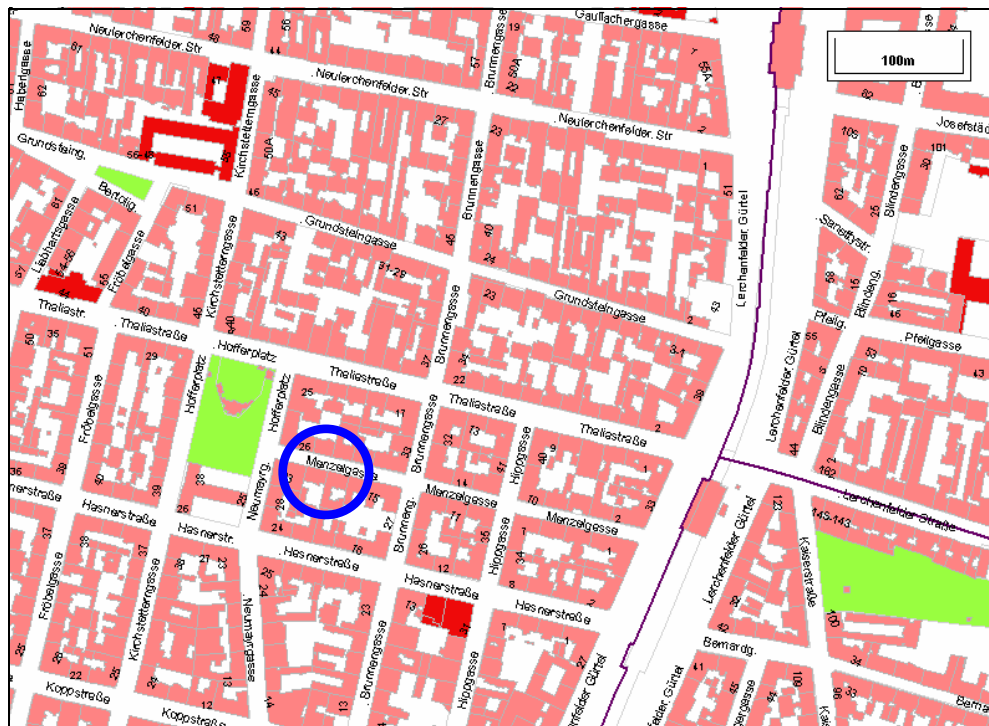
## 4. FALLBEISPIEL MENZELGASSE

### AUSGANGSLAGE

Die Menzelgasse, eine kurze Parallelstraße zur Thaliastraße in Höhe Brunnengasse, liegt inmitten des dicht bebauten 16. Wiener Gemeindebezirks. Das gut sortierte Angebot an Geschäften in der Thaliastraße sowie die unmittelbare Nähe des Brunnenmarkts als Nahversorgung sind besonders zu erwähnen. Die neugestaltete Parkanlage am Hofferplatz bietet in aller nächster Nähe Möglichkeiten der Erholung, Entspannung und Kontaktaufnahme.

Abbildung 12: Seniorenbezogene Neubau- bzw. Sanierungsprojekte Wien 16., Menzelgasse 17 + 21

#### Lageplan



Quelle: [www.magwien.gv.at](http://www.magwien.gv.at)

Die HEIMAT ÖSTERREICH gemeinn. Wohnungs- und Siedlungs Ges.m.b.H., hat in der Menzelgasse die Grundstücke 17 und 21 erworben (einmal Eigentümer, einmal Baurecht). Auf beiden Grundstücken stehen Gründerzeithäuser (Baujahr ca. 1900). Der Altbestand auf der Liegenschaft O.Nr. 21 wird einem Neubau weichen, bei der Altsubstanz auf O.Nr.17 wird, da noch Mietrechte vorhanden sind, unter Beteiligung des WBSF eine Sockelsanierung mit Dachgeschoßausbau durchgeführt.

Die FGW hat mit der Heimat Österreich und den Architekten Wafler ein Projekt „Seniorenbezogene Konzepte in Neubau und Sanierung“ in der Programmlinie „Haus der Zukunft“ eingereicht (siehe Vorwort). Projektbestandteil ist die Ausarbeitung des vorliegenden Handbuchs, in dessen Rahmen die Erkenntnisse aus der Projektbearbeitung einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. Für beide Bauvorhaben lagen einreichungsreife Planungen sowie Ausschreibungen vor. Der Bauträger erklärte sich bereit, die beiden Bauvorhaben entsprechend den Ergebnissen des Forschungsvorhabens umzuplanen und auszuschreiben. Damit liegt eine detaillierte Vergleichsbasis über Planung und Kosten für zwei eng beieinander liegende Neubau- bzw. Sanierungsprojekte ähnlicher Größe in normaler Ausstattung bzw. in seniorenbezogener Ausstattung vor. Dies ermöglicht präzise Schlussfolgerungen über Rahmenbedingungen und (schlussendlich als nicht gegeben erwiesene) Mehrkosten von seniorenbezogenen Bauvorhaben.

## PROJEKT MENZELGASSE 17 - SANIERUNGSPROJEKT

### Bestand

Der typische Gründerzeitgrundriss mit seiner ca. 17 m breiten Straßenfront ist 11,3 m tief bebaut und besitzt einen 5,2 m breiten und 10,5 m tiefen rechten Seitenflügel, ein gewendertes Stiegenhaus und eine zwei Meter breite Hofdurchfahrt.

Das Erdgeschoß ist um ca. 90 cm angehoben. Darüber befinden sich der erste, zweite und dritte Stock sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoß. Das Regelgeschoß besteht aus Zimmer-Küche-Wohnungen, je Geschoß zwei Gang-WC's und einer Bassenanlage.

### Planungsstand vor seniorenbezogenen Umplanungen

Die ursprünglich vorgesehene Planung für das Sanierungsprojekt sah im Regelgeschoß je drei Kategorie A - Wohnungen vor, wobei die Nassgruppen im Straßentrakt symmetrisch im Bereich der alten Gangküchen angeordnet wurden. Im Seitentrakt war anstelle der alten Küche ein Bad mit WC, und im Wohnraum eine Kochgelegenheit eingeplant. Im 3. Stock war eine Doppelstockwohnung in Verbindung mit einem Teil des ausgebauten Dachgeschoßes untergebracht, und im Dachgeschoß selbst sollte eine zusätzliche neue Wohnung entstehen, wobei beim Dachausbau die alte Dachform beibehalten werden sollte. Die Dachstuhlkonstruktion über dem Seitentrakt muss auf Weisung der Blocksanierungsabteilung des WBSF abgebrochen werden. Hier war eine für alle Mieter zugängliche Dachterrasse vorgesehen. Im Souterrain befindet sich neben den Einlagerungsräumen ein ca. 90 m<sup>2</sup> großer, über Oberlichte be-

lichteter Raum, der durch den Einbau einer WC-Anlage für Zusammenkünfte benutzt werden soll. Ein hofseitig angebauter Aufzug verbindet Erdgeschoß, die Obergeschoße und das Dachgeschoß. Die verbleibende Hoffläche wird gärtnerisch ausgestaltet.

### Kennzahlen

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Grundstücksgröße    | 493 m <sup>2</sup>       |
| Bebaute Fläche      | 264 m <sup>2</sup>       |
| Wohnungsanzahl, neu | 12                       |
| Wohnnutzfläche, neu | 765 m <sup>2</sup>       |
| Wohnungen von       | 37 bis 89 m <sup>2</sup> |

## PROJEKT MENZELGASSE 21 – NEUBAUPROJEKT

### Planungsstand vor seniorenbezogenen Umplanungen

Nach Abbruch des Bestandes ist die Errichtung eines aus Erdgeschoß, drei Obergeschoßen und zwei Dachgeschoßen bestehenden Wohnhauses geplant. Die Straßenfront beträgt ebenfalls ca. 17 m. Das Grundstück ist 12 m tief, in Bauklasse III, geschlossen, beschränkt auf 13 m Gebäudehöhe bebaubar. Im Regelgeschoß wurden je zwei Wohnungen mit ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Loggien geplant. In den beiden Dachgeschoßen waren zwei Doppelstockwohnungen mit je ca. 109 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Terrassen vorgesehen. Im Erdgeschoß soll eine Wohnung mit ca. 54 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Eigengarten entstehen. Die vorgeschriebenen PKW-Stellplätze sind in einer Tiefgarage mittels Doppelparkern mit Ein- und Ausfahrt an der linken Seite des Grundstückes vorgesehen. Einlagerungs- und Technikräume sind im Kellergeschoß angeordnet. Eine behindertengerechte Aufzugsanlage verbindet Kellergeschoß, Erdgeschoß, die Regelgeschoße und das 1. Dachgeschoß. Die über der Tiefgarage befindliche, allgemein zugängliche Hoffläche wird ebenfalls gärtnerisch ausgestaltet.

### Kennzahlen

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Grundstücksgröße    | 493 m <sup>2</sup>        |
| bebaute Fläche      | 213 m <sup>2</sup>        |
| Wohnungsanzahl, neu | 9                         |
| Wohnnutzfläche, neu | 795 m <sup>2</sup>        |
| Wohnungen von       | 45 bis 109 m <sup>2</sup> |

# UMPLANUNGEN AM NEUBAU, MENZELGASSE 21

## ALLGEMEINE GEBÄUDETEILE, HAUSEINGANG, STIEGENHAUS, AUFZUG

Die Umplanungen beruhen auf einem im Zuge des Forschungsprojekts erarbeiteten Kriterienkatalog, der wiederum in das vorliegende Handbuch eingearbeitet ist. Ziel der Maßnahmen war es, älteren bzw. behinderten Menschen mit einer geringst möglichen Einschränkung der Lebensqualität so lange als möglich ihre Selbständigkeit zu erhalten bzw. bei Pflegebedarf die Pflege so leicht als möglich zu gestalten.

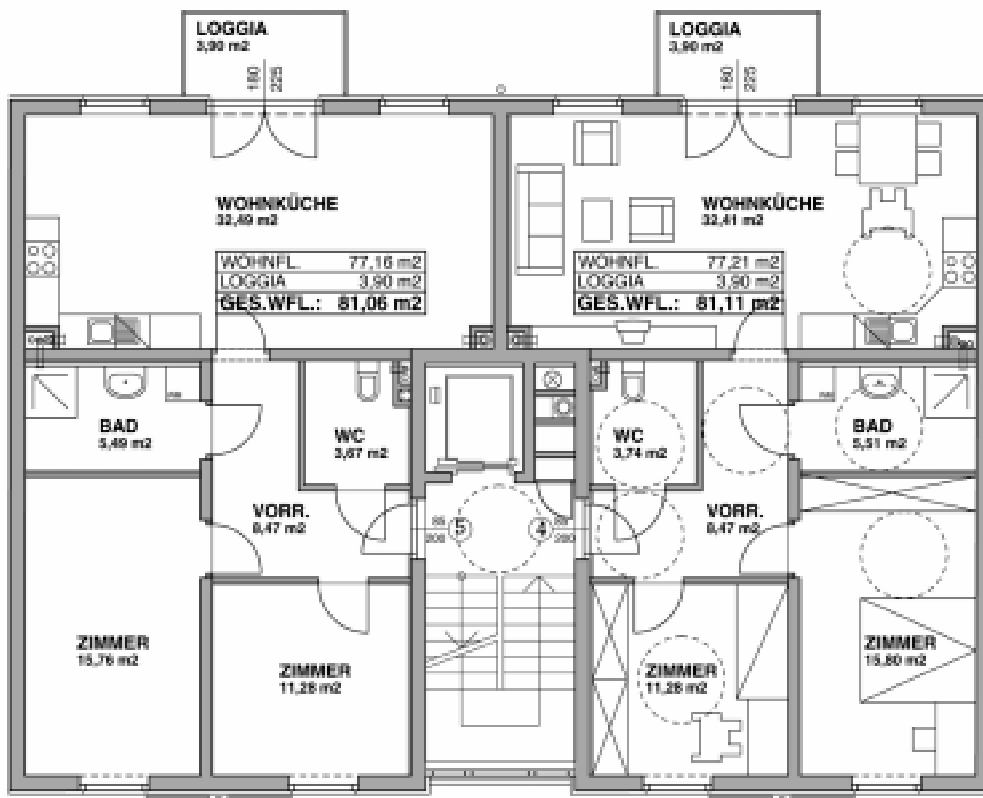
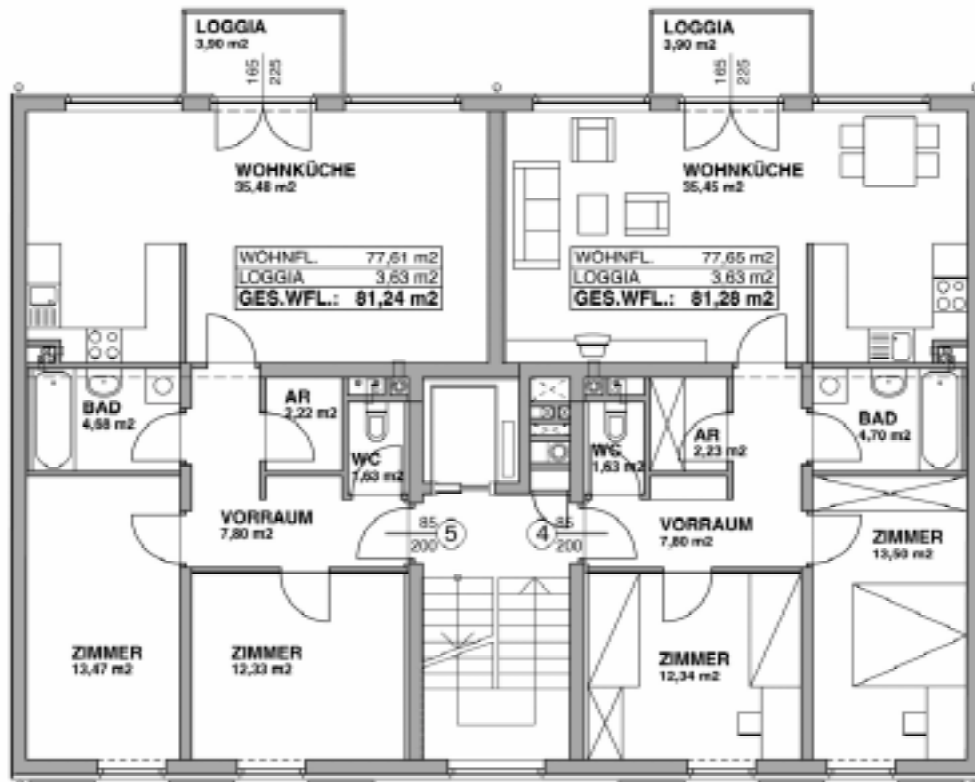
Auf Grund der Tatsache, dass die Wiener Bauordnung einen barrierefreien Zugang bei allen Neubauwohnungen bis zur Wohnungseingangstür und auch die Verwendung behindertengerechter Lifte und den davor notwendigen Bewegungsradius von 0,75 Meter vorschreibt, bleiben die planerischen Maßnahmen in diesem Bereich auf Detailausführungen beschränkt. Gerade diese Details können für die Lebensqualität von Senioren, aber auch behinderten Menschen von großer Wichtigkeit sein.

### Maßnahmen

- 1.) Leichte Öffnbarkeit der Hauseingangstüre (mit geeigneter Größe - Öffnungsflügel ca. 90 x 210 cm). Der Öffnungsvorgang bei größeren und schwereren Türflügeln muss mit mechanischer Hilfe unterstützt werden;
- 2.) Bewegungsmelder für das Treppenlicht sowohl beim Hauseingang als auch bei den Wohnungseingangstüren;
- 3.) Brieffach- und Gegensprechanlagen in der auch für Rollstuhlfahrer leicht zugänglichen Griffhöhe von 80 bis 100 cm;
- 4.) Videogegensprechanlage. Sie können für ältere Menschen das Gefühl der persönlichen Sicherheit erhöhen, sollten jedoch technisch leicht bedienbar sein (Probleme kann es bei der Erkennung des Videobildes geben);
- 5.) Beschriftungen im Allgemeinbereich mit entsprechender Größe und Kontrast (Namensschilder, Stockwerksbezeichnungen, Liftbetätigungen);
- 6.) Übersichtstafeln im Eingangsbereich zur leichteren Orientierung;
- 7.) Heller, natürlich belichteter Eingang für bessere Übersichtlichkeit, Glastüren zur Sichtkontrolle, geschützter Windfang mit Wartemöglichkeit auf Taxiabholung etc.;
- 8.) kontrastreiche Ausleuchtung besonders der Treppen und Stiegenhauszugänge;

9.) Vermeidung von uneinsichtigen, winkeligen Gängen (Versteckmöglichkeit) zur Erhöhung des persönlichen Sicherheitsgefühles.

Abbildung 13: Menzelgasse 21 (Neubau), Regelgeschoß: ursprüngliche Einreichung (oben) und seniorenbezogene Umplanung (unten)



Quelle: Architekten Wafler

## Analyse und Kostenvergleich

Laut Wiener Bauordnung müssen auch die Kellerabteile, Waschküche und die Pflichtstellplätze barrierefrei zugänglich sein. Über die Schaffung von behindertengerechten Stellplätzen im Wohnbau gibt es jedoch keine Regelung.

Bei der Kleinheit der Neubaugrundstücke im innerstädtischen Bereich ist die Stellplatzverpflichtung von 1:1 zur Wohnungsanzahl fast nur mehr durch die Verwendung mechanischer „Doppelparker“ möglich. Diese Lösung ist aufgrund der Unebenheiten, Schräglage und besonders wegen der maßlichen Einengung für Behinderte unbrauchbar. Zur Schaffung eines behindertengerechten, ebenen Stellplatzes mit der Breite von 3,5 m müsste der Platz von drei Stellplätzen auf Doppelparkern verwendet werden. Dies ist ein Problem, das nur durch die Reduktion der Pflichtstellplatzvorschreibung bei Errichtung von behindertengerechtem Wohnraum gelöst werden kann.

Die Schaffung von Allgemeinräumen im Erdgeschoß, die zur besseren Kommunikation und zur Mehrfachnutzung, wie gemeinsamen Mahlzeiten (eventuell vom nächsten Gasthaus organisiert), Bewegungstherapie, regelmäßigen Arztvisiten bis hin zur Errichtung einer kompletten Pflegebadeinheit oder Clubräumen genutzt werden können, ist vom Raumangebot machbar, stößt aber bei der Kleinheit des Objektes auf organisatorische Probleme. Optimal ist es, wenn diese Allgemeinräume auch für nicht im Hausverband lebende Menschen zugänglich sind.

Die aufgelisteten Mehr- und Minderkosten entstammen der gemeinsam mit dem WBSF durchgeführten Ausschreibung mit Einzelgewerken, wobei die Einzelpreise dem Billigstanbot des jeweiligen Gewerkes ohne Nachlässe entnommen wurden. Bei rechtzeitiger Berücksichtigung in der Planungs- und Ausschreibungsphase verursachen nur die Punkte Videogegen-sprechanlage und Bewegungsmelder für das Treppenlicht echte Mehrkosten.



Tabelle 14: Kostenermittlung für behindertengerechte Ausführung im Neubau, allgemeine Teile

| MEHRAUFWAND |                                      |             |           |          | €        |  |
|-------------|--------------------------------------|-------------|-----------|----------|----------|--|
| GEWERK      | POSITION                             | AUS<br>M.   | EINH<br>. | PREIS    |          |  |
| Elektriker  | Einbau Bewegungsmelder am Gang       | 7           | stk       | 90,00    | 630,00   | Kosten €pro m <sup>2</sup><br>Wohnnutzfläche |
|             |                                      |             |           | Summe    | 630,00   |  |
| Elektriker  | Einbau Video-Gegensprechanlage allg. | 1           | pa        | 1.945,56 | 1.945,56 |  |
| Elektriker  | Einbau Video-Gegensprechanlage Wohn. | 9           | stk       | 296,15   | 2.665,35 |  |
|             |                                      |             |           | Summe    | 4.610,91 | 4.610,91 / 795m <sup>2</sup>   €5,80         |
| Summe       |                                      | Gesamtsumme |           |          |          | 5.240,91 / 795m <sup>2</sup>   €6,59         |

| MINDERAUFWAND |          |           |           |       | € |  |
|---------------|----------|-----------|-----------|-------|---|--|
| GEWERK        | POSITION | AUS<br>M. | EINH<br>. | PREIS |   |  |
|               |          |           |           |       | - |  |
|               |          |           |           |       | - |  |

Quelle: Architekten Wafler

## UMPLANUNGEN AM NEUBAU - WOHNUNGSSEITIGE MAßNAHMEN

Der Bauträger HEIMAT ÖSTERREICH hat sich dazu entschieden, bei den Projekten Menzelgasse die Wohnungen (mit Ausnahme der Maisonette-Wohnungen) generell seniorengerecht anzubieten. Das heißt, die Wohnungen werden entsprechend den seniorenbezogenen Umplanungen realisiert. Sollte ein Wohnungsinteressent eine andere Ausstattung wünschen, beispielsweise eine Badewanne statt der nunmehr vorgesehenen bodengleichen Dusche, kann dies als Sonderwunsch kostenpflichtig realisiert werden. Beim Auszug ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

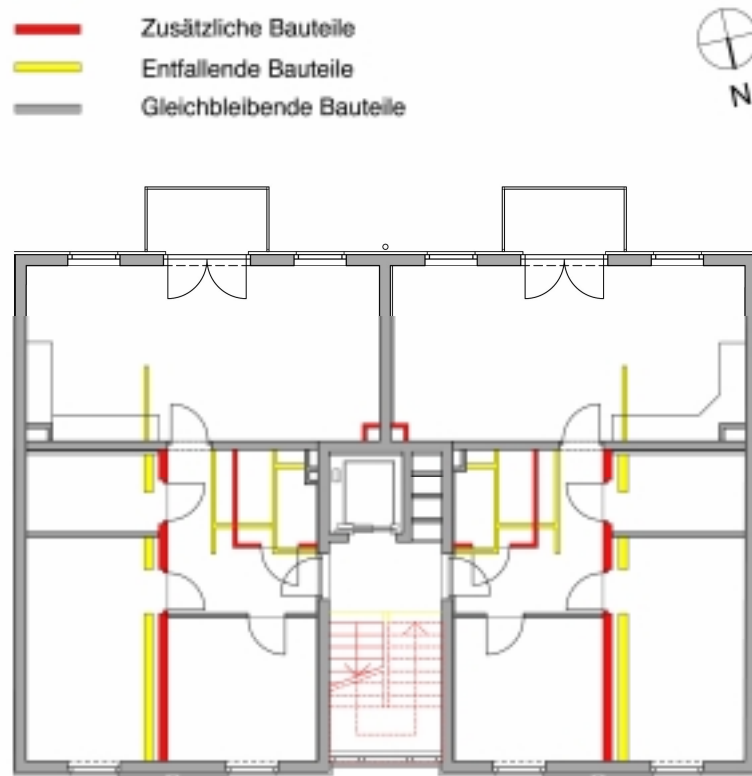
### Maßnahmen

Die in den Wohnungen gesetzten Maßnahmen sollen dem künftigen Benutzer die Ausstattung einer komplett behindertengerechte Wohnung so einfach und kostengünstig als möglich machen. Da im geförderten Wohnhausbau in Wien in der Regel die Küchen nicht eingerichtet werden, und entsprechende Maßnahmen in diesem Bereich stark von der Art der Behinderung abhängig sind, wurden hier keine Abänderungen vorgenommen. Im WC ist eine normale WC-Schale vorgesehen, da diese leicht gegen ein behindertengerechtes WC getauscht werden kann.

Sollten Wohnungen von nicht Behinderten bezogen werden, und diese eine Badewanne der Dusche vorziehen, so ist dies auf Sonderwunsch mit einfachen Mitteln möglich (Badewanne über die bodenebene Dusche gestellt).

- 1.) Gangverbreiterungen, um vor seitlichen Türen einen Wenderadius von 1,5 m zu ermöglichen;
- 2.) Berücksichtigung der Zufahrtsbreite zur Betätigung des Türdrückers von 40 cm zur Öffnungsseite von Türen;
- 3.) Dimensionierung von behindertengerechten WC's, Bewegungsraum D= 150 cm neben WC;
- 4.) Einbau behindertengerechter Bäder mit bodenebener Duschtasse, 90 x 90 cm, unterfahrbarem, behindertengerechtem Waschtisch und nötigem Bewegungsraum;
- 5.) Vorbereitung der Verankerungsmöglichkeiten für Behindertengriffe, Duschvorhang usw. im Bad und WC (Gipsdielen, bzw .Ziegelzwischenwände statt Gipskartonständerwänden), bohrfähige, tragende Wände (Durisol oder Ziegel);
- 6.) Verbreiterung einer Zimmerachse um 65 cm zur Ermöglichung des Bewegungsraumes vor dem Bett und Kasten;
- 7.) Weglassen der Kochnischenwand im Wohnbereich zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Anbringung eines L-förmigen Küchenverbaues;
- 8.) Parapethöhen der Fenster auf 65 cm für besseren Ausblick im Sitzen und Fensterbetätigungen niedriger setzen;
- 9.) Schalter-Steckerhöhen 85 cm;
- 10.) Holzbödenfertigparkett in allen Räumen, außer Bad und WC

Abbildung 15: Menzelgasse 21 (Neubau), Regelgeschoß: Änderungsmaßnahmen



Quelle: Wafler Architekten

### Analyse und Kostenvergleich

Durch die Änderungen der Grundrisse vergrößert sich der Anteil des Vorraumes geringfügig. Auf den 2,2 Quadratmeter großen Abstellraum muss verzichtet werden. Dafür ergibt sich im behindertengerechten WC die Möglichkeit des Einbaues eines Schrankes, solange die Wohnung von Nichtbehinderten benutzt wird. Auch die Bewegungsflächen auf den erweiterten Gängen können bei dieser Nutzung mit Schränken möbliert werden. Es wird darauf geachtet, dass zumindest für eine Person sowohl das große Schlafzimmer als auch das kleine Schlafzimmer einen Bewegungsradius  $r = 75 \text{ cm}$  vor Schrank und Bett erhält.

Laut beiliegender Aufstellung ist ersichtlich, dass sich die getroffenen Maßnahmen innerhalb der Wohnungen unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Holzfußböden zur Standardausstattung zählen, nicht kostensteigernd auswirken, sondern sogar geringfügig kostensenkend!

**Tabelle 16: Kostenermittlung für wohnungsseitige behindertengerechte Ausführung im Neubau, Regelgeschoß mit 2 Wohnungen**

| MEHRAUFWAND   |  |           |                |        | €         |  |                              |             |
|---------------|--|-----------|----------------|--------|-----------|--|------------------------------|-------------|
| GEWERK        | POSITION   | AUS<br>M. | EINH<br>.      | PREIS  |           |  |                              |             |
| Verfliesung   | Bodenfliesen                                     | 8,22      | m <sup>2</sup> | 28,00  | 230,16    |  |                              |             |
|               | Wandfliesen                                      | 2,87      | m <sup>2</sup> | 27,00  | 77,49     |  |                              |             |
|               | Isolierung Boden und Wand                        | 8,22      | m <sup>2</sup> | 12,00  | 98,64     |  |                              |             |
|               | Ausbildung Duschtasse (Rand + rutschf. Fliesen ) | 2         | stk            | 71,00  | 142,00    |  |                              |             |
|               | Sockel im WC                                     | 5,28      | lfm            | 8,00   | 42,24     |  |                              |             |
| Sanitär       | Handwaschbecken unterfahrbar                     | 2         | stk            | 343,62 | 687,24    |  |                              |             |
| Tischler      | Fensterbetätigungen niedriger setzen             | 8         | stk            | 1,53   | 12,24     |  |                              |             |
|               |  |           |                |        | Summe     | 1.290,01                                     |                              |             |
| MINDERAUFWAND |  |           |                |        |           |  |                              |             |
| Baumeister    | Trennwände 10 cm neu                             | 21,73     | m <sup>2</sup> | 33,08  | 718,83    |  |                              |             |
|               | Zarge für Zwischentüre                           | 2         | stk            | 81,36  | 162,72    |  |                              |             |
| Verfliesung   | Wannenvormauerung                                | 2         | stk            | 31,00  | 62,00     |  |                              |             |
| Bodenleger    | Linolbelag Vorraum, AR                           | 1,55      | m <sup>2</sup> | 14,20  | 22,01     |  |                              |             |
| Sanitär       | Badewanne  | 2         | stk            | 151,00 | 302,00    |  |                              |             |
| Tischler      | Innentürblatt mit Beschlag                       | 2         | stk            | 130,17 | 260,34    |  |                              |             |
| Anstreicher   | Zargenanstrich                                   | 2         | stk            | 31,61  | 63,22     |  |                              |             |
|               |  |           |                |        | Summe     | 1.603,36                                     |                              |             |
|               |  |           |                |        |           | Kosten €pro m <sup>2</sup><br>Wohnnutzfläche |                              |             |
| Summe         |  |           |                |        | Differenz | -301,11                                      | -301,11 / 162 m <sup>2</sup> | (€<br>1,86) |

Quelle: Architekten Wafler

## UMPLANUNGEN AM ALTBAU, MENZELGASSE 17 ALLGEMEINE GEBÄUDETEILE, HAUSEINGANG, STIEGENHAUS, AUFZUG

Unter denselben Rahmenbedingungen wie beim Neubau wurden bei der Umplanung der Sockelsanierung in der Menzelgasse 17 folgende Maßnahmen gesetzt:

- 1.) Umbau der alten Hauseingangstüre auf Mindestdurchgangsbreite des „Gehtürls“ von 85 cm (derzeit 75 cm);
- 2.) Bewegungsmelder am Gang;
- 3.) Brieffach- und Gegensprechanlagen in der für Behinderte leicht zugänglichen Griffhöhe von 80 bis 100 cm;
- 4.) Einbau der Videogegensprechanlage;

- 5.) Beschriftungen im Allgemeinbereich mit entsprechender Größe und Kontrast (Namensschilder, Stockwerksbezeichnungen, Liftbetätigungen);
- 6.) Übersichtstafeln im Eingangsbereich;
- 7.) Einbau eines Sichtfensters in den Gehflügel der Bestandsstüre zur Sicherheitskontrolle;
- 8.) Kontrastreiche Ausleuchtung besonders der Treppen und Stiegenhauszugänge;
- 9.) Aufzugsverlängerung zur Eingangsebene, die wenige Stufen unter dem Erdgeschoß liegt; dadurch Durchlader; Aufzugsschacht in das Gebäudedeck verschoben inkl. Verlängerung der Überdachung zum Aufzugszugang im Erdgeschoß;
- 10.) Aufzugsverlängerung in den Keller, um Einlagerungsräume und den ca. 90 Quadratmeter großen Mehrzweckraum (für Schulungen, Vorträge, Versammlungen) erreichen zu können.
- 11.) Zusätzliche Anhaltestangen in zwei Höhen in den relativ langen Gängen.

Abbildung 17: Menzelgasse 17 (Sockelsanierung), Regelgeschoß: Ursprüngliche Einreichung

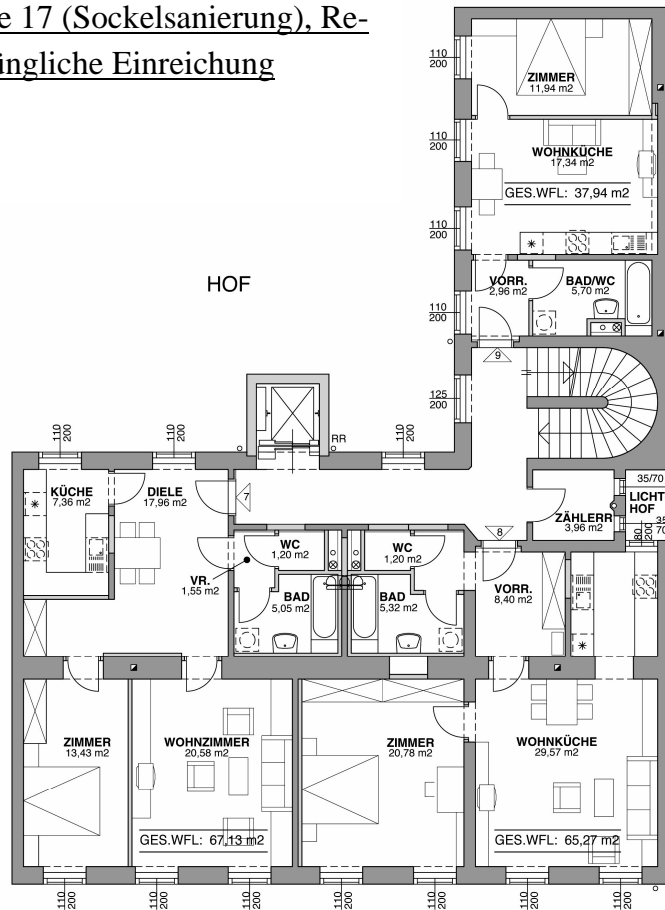
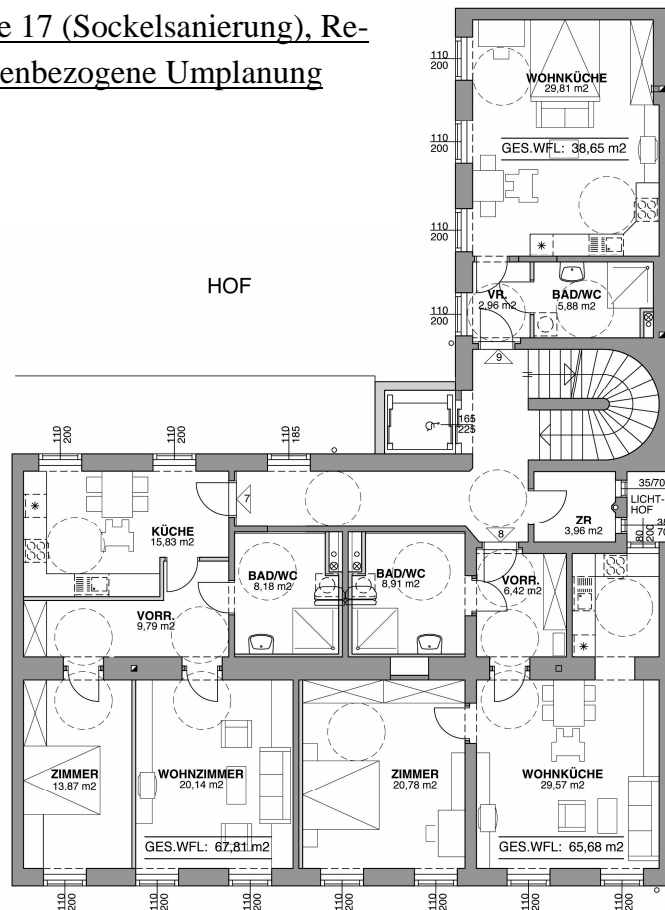


Abbildung 18: Menzelgasse 17 (Sockelsanierung), Regelgeschoß: Seniorenbezogene Umplanung



Quelle: Wafler Architekten

Abbildung 19: Menzelgasse 17 (Sockelsanierung), Erdgeschoß: Ursprüngliche Einreichung

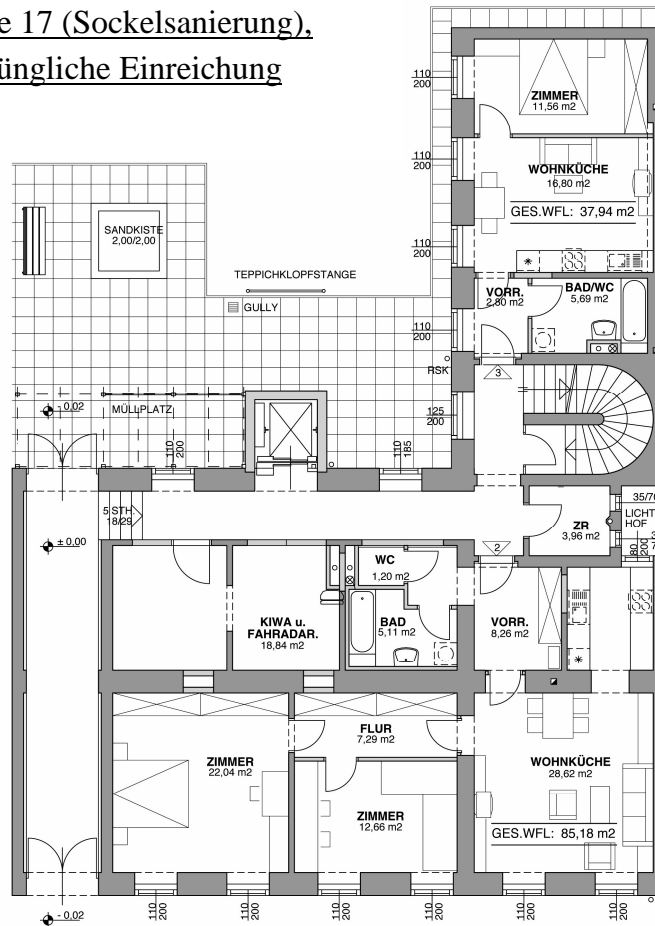
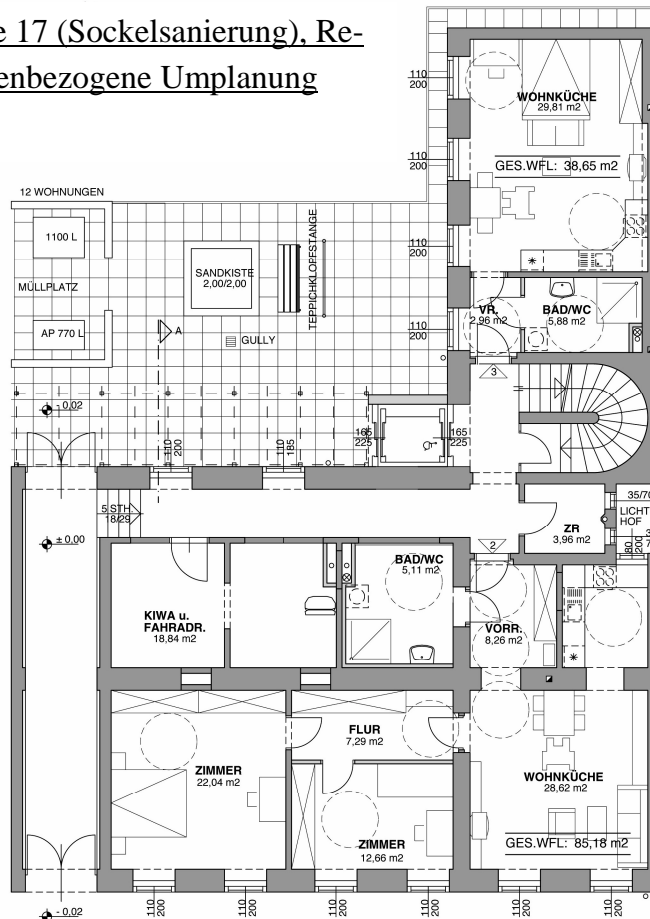


Abbildung 20: Menzelgasse 17 (Sockelsanierung), Regelgeschoß: Seniorenbezogene Umplanung



Quelle: Wafler Architekten

Abbildung 21: Menzelgasse 17 (Sanierung), Regelgeschoß:  
Änderungsmaßnahmen

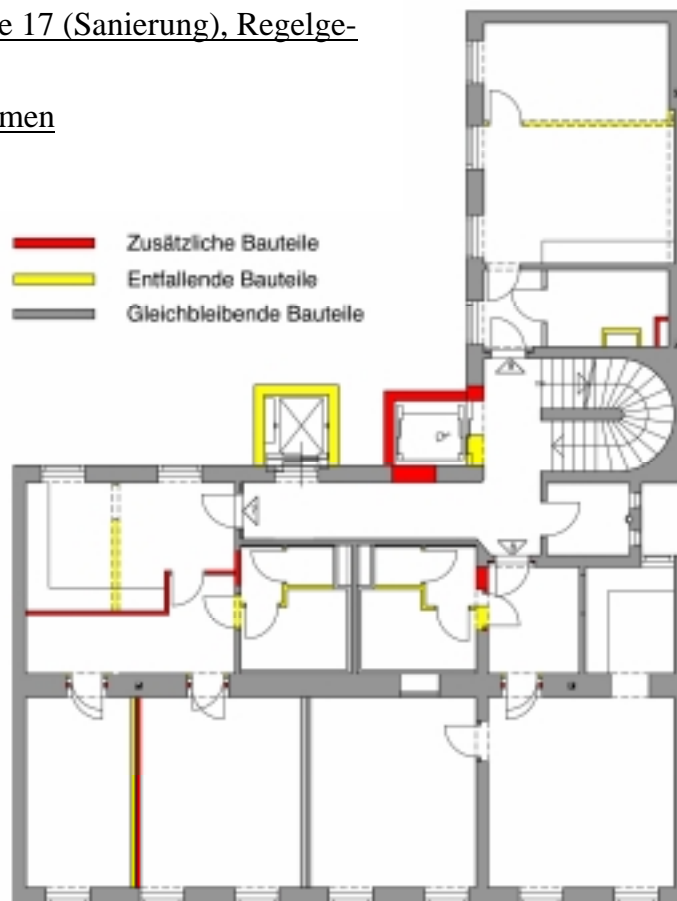
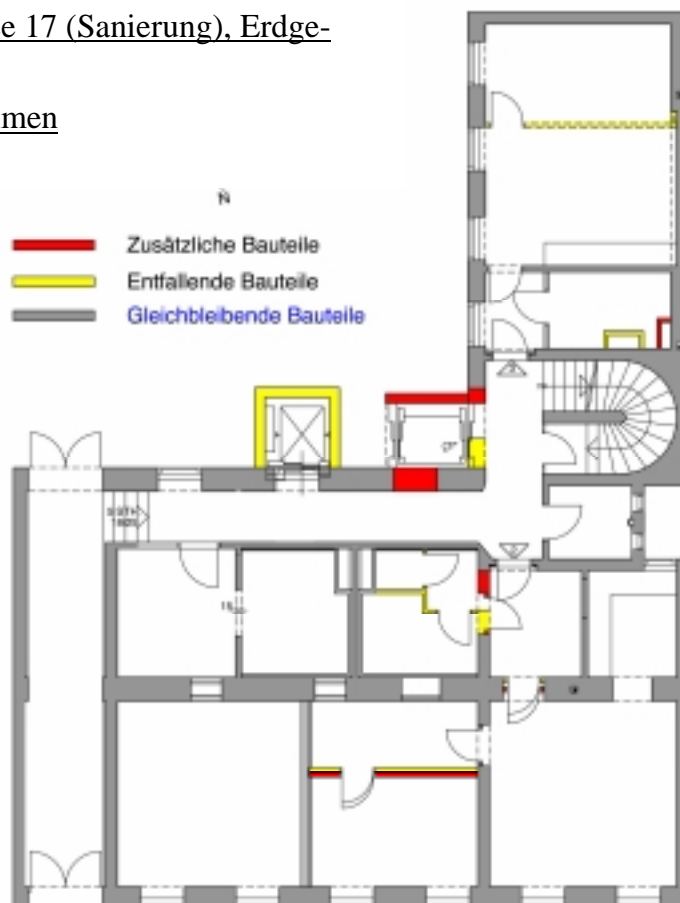


Abbildung 22: Menzelgasse 17 (Sanierung), Erdgeschoß:  
Änderungsmaßnahmen





## Analyse und Kostenvergleich

Wie bei vielen Häusern aus der Gründerzeit ist auch bei der Menzelgasse 17 das Erdgeschoß um ca. 90 Zentimeter (fünf Stufen) gegenüber dem Eingangsniveau angehoben (Einsicht in die Erdgeschoß-Wohnungen, Belichtung und Belüftung der Kellerräumlichkeiten, die auch hier als Lager und Verkaufsräumlichkeiten mit eigenem Zugang von der Straße her genutzt wurden).

Kann dieser Niveauunterschied nicht durch eine gedeckte Rampe (maximale Steigung zehn Prozent) mit ebenen Flächen davor und danach überwunden werden, muss zur behindertengerechten Erschließung beim Lift eine zusätzliche Haltestelle am Straßenniveau eingeführt werden. Dies bedingt die Ausführung eines „Durchladers“, um beide, in der Höhenlage knapp übereinanderliegenden Haltestellen bedienen zu können. Im gegenständlichen Fall musste deswegen der Aufzugsschacht in das Gebäudedeck verschoben werden. Daraus resultieren aber auch Einsparungen in Form von weniger Aufzugswandmauerwerk und weniger Gangfenster-sanierungen. Die natürliche Belichtung des Stiegenhauses verschlechtert sich dadurch.

Um einen halbwegs witterungsgeschützten Zugang zur Erdgeschoß-Haltestelle im Hof zu gewährleisten, muss die als Überdachung des Müllplatzes konzipierte Leichtmetallkonstruktion um die Hälfte verlängert werden.

Tabelle 23: Kostenermittlung für behindertengerechte Ausführung im Altbau, allgemeine Teile

| MEHRAUFWAND                       |  |        |                | €         |                             |
|-----------------------------------|--|--------|----------------|-----------|-----------------------------|
| GEWERK                            | POSITION   | AUS M. | EINH.          | PREIS     |                             |
| Tischler                          | Umbau Hauseingangstür (Breite 85 cm)             | 1      | stk            | 483,59    | 483,59                      |
| Elektriker                        | Einbau Bewegungsmelder am Gang                   | 11     | stk            | 90,00     | 990,00                      |
| Elektriker                        | Einbau Video-Gegensprechanlage allg. Kosten      | 1      | pa             | 1.945,56  | 1.945,56                    |
| Elektriker                        | Einbau Video-Gegensprechanlage pro Wohnung       | 11     | stk            | 296,15    | 3.257,65                    |
|                                   | Umbau Hauseingangstür (Sichtfenster)             | 1      | stk            | 185,00    | 185,00                      |
| Aufzugsverlängerung in den Hof:   |  |        |                |           |                             |
| Baumeister                        | Aushub bis 1,25 m                                | 3      | m <sup>3</sup> | 33,64     | 100,92                      |
|                                   | Aushub 1,25-3m                                   | 1      | m <sup>3</sup> | 54,70     | 54,70                       |
|                                   | Schalung   | 6      | m <sup>2</sup> | 39,35     | 236,10                      |
|                                   | B 300  | 2      | m <sup>3</sup> | 141,69    | 283,38                      |
| Aufzug                            | Durchlader im EG, zusätzl. Haltestelle           | 1      | pa             | 3.350,00  | 3.350,00                    |
| Schlosser                         | Verlängerung Hofüberdachung                      | 1      | pa             | 2.459,50  | 2.459,50                    |
|                                   | Abmauerung Gangfenster                           | 4      | stk            | 429,11    | 1.716,44                    |
| Aufzugsverlängerung in den Keller |  |        |                |           |                             |
| Baumeister                        | Aushub bis 1,25 m                                | 7      | m <sup>3</sup> | 33,64     | 235,48                      |
|                                   | Aushub 1,25-3m                                   | 11     | m <sup>3</sup> | 54,70     | 601,70                      |
|                                   | Aushub 3-5 m                                     | 8      | m <sup>3</sup> | 87,38     | 699,04                      |
|                                   | Schalung   | 34     | m <sup>2</sup> | 39,35     | 1.337,90                    |
|                                   | B 300  | 13     | m <sup>3</sup> | 141,69    | 1.841,97                    |
|                                   | Hinterfüllung                                    | 20     | m <sup>3</sup> | 46,70     | 934,00                      |
|                                   | Mauerdurchbr. im Keller                          | 1      | stk            | 486,00    | 486,00                      |
| Aufzug                            | Verlängerung in den Keller, zusätzl. Haltestelle | 1      | pa             | 700,00    | 700,00                      |
| Tischler                          | zus. Anhaltestangen im Gang                      | 60     | lfm            | 76,80     | 4.608,00                    |
|                                   |  |        |                | Summe     | 19.645,13                   |
| MINDERAUFWAND                     |  |        |                |           |                             |
| Aufzugsverlängerung in den Hof:   |  |        |                |           |                             |
| Baumeister                        | Aufzugswand inkl. Putz                           | 36     | m <sup>2</sup> | 61,00     | 2.196,00                    |
| Tischler                          | Sanierung Gangfenster                            | 4      | stk            | 722,00    | 2.888,00                    |
|                                   |  |        |                | Summe     | 5.084,00                    |
| Summe                             |  |        |                | Differenz | 14.561,13                   |
|                                   |  |        |                |           | 14.561 / 714 m <sup>2</sup> |
|                                   |  |        |                |           | 20,39 €                     |

Quelle: Architekten Wafler

## UMPLANUNGEN AM ALTBAU - WOHNUNGSSEITIGE MAßNAHMEN

Folgende Maßnahmen wurden gesetzt, um die Benutzbarkeit durch Senioren bzw. Behinderte sicher zu stellen:

- 1.) Gangverbreiterungen, um vor seitlichen Türen einen Wenderadius von 0,75 Meter zu ermöglichen;

- 2.) Berücksichtigung der Zufahrtsbreite zur Betätigung des Türdrückers von 40 cm zur Öffnungsseite von Türen;
- 3.) Dimensionierung von behindertengerechten WC's, Bewegungsraum D= 150 cm neben WC;
- 4.) Einbau behindertengerechter Bäder mit bodenebener Duschtasse, 90 x 90 cm, unterfahrbar, behindertengerechtem Waschtisch und nötigem Bewegungsraum;
- 5.) Vorbereitung der Verankerungsmöglichkeiten für Behindertengriffe, Duschvorhang usw. im Bad und WC (Gipsdielen, bzw. Ziegelzwischenwände statt Gipskartonständerwänden), bohrfähige, tragende Wände (Durisol oder Ziegel);
- 6.) Schalter-Steckerhöhen 85 Zentimeter;
- 7.) Holzbödenfertigparkett in allen Räumen, außer Bad und WC;
- 8.) Schalter-Steckerhöhen 85 cm;
- 9.) Holzbödenfertigparkett in allen Räumen, außer Bad und WC.

### Analyse und Kostenvergleich

Die Maßnahmen 1.) und 2.) (Gangverbreiterung und Zufahrtsbreite zu Türen) waren in der Grundplanung durch die großzügige Diele der beiden größeren Wohnungen und durch den ausreichenden Vorraum in der kleineren Wohnung schon gegeben. Die Lösung durch Anbringung von Zwischentüren in der Mitte der 60 cm breiten Mittelmauer stellt sicher einen Kompromiss dar, der sich erst in der Praxis bewähren muss. 3.) und 4.), die behindertengerechte Ausführung von Bad und WC, gelingt hier durch die Zusammenlegung von Bad und WC und der Nutzung der gemeinsamen Bewegungsräume neben Dusche und WC. Dass das Bad nicht mehr vom WC getrennt ist, ist ein Qualitätsverlust, der dabei hingenommen werden muss. Für nicht behinderte Nutzer dieser Wohnungen besteht auch hier die Möglichkeit der nachträglichen Abtrennung des WC's vom Bad (mit Zugang durch das Bad) und Aufstellung einer Badewanne über der nur leicht abgesenkten Dusche. Die Verankerungen gemäß Maßnahme 5.) wurden wie beim Neubau durchgeführt, wobei die generelle Verwendung von Gipsdielenwänden im Altbau wegen des höheren Gewichtes aus statischen Gründen nicht möglich ist und die Anbringung der Behindertenhilfen auf Bestandswänden aus Ziegel erfolgen muss.

6.) Zimmerbreiten: Da die in der Gründerzeit errichteten einachsigen Zimmer mit einer Breite von ca. 2,20 m schon in der ersten Einreichung vergrößert wurden, war bei Maßnahme 6.) auch bei Berücksichtigung eines Behindertenradius von 0,75 Meter keine weitere Änderung für ein behindertengerechtes Einzelzimmer notwendig. Lediglich im Hoftrakt wurde die neue Wand zwischen Wohnraum und Schlafzimmer weggelassen, um eine individuelle Einrich-

tungsplanung und bessere Übersichtlichkeit zu ermöglichen, eine Maßnahme, die auch für Nichtbehinderte vorteilhaft sein kann. Wie im Neubau

Die Schaffung niedriger Parapethöhen (vgl. Maßnahme 8. im Neubau, Seite 61) bringt eine bessere Lebensqualität für Rollstuhlfahrer. Sie ist im Neubau bei Berücksichtigung während der Planung leicht durchzuführen. In der Althausanierung ist sie aber nur mit extrem hohen Kosten zu erreichen. Im gegenständlichen Fall wird die Sanierung der Kastenfenster unter Beibehaltung der alten Stöcke, Einfügen neuer Isolierglasfenster und Abdeckung des Restfensterstockes wohnungsseitig durchgeführt. Eine Veränderung der bestehenden Fensteröffnungen bedingt eine komplette Demontage der Altfenster, wobei erfahrungsgemäß die Fensterüberlagen des Ziegelmauerwerkes zerstört werden und durch neue ersetzt werden müssen.

Es zeigt sich auch bei der Sanierung des Altbaus, dass die gesetzten Maßnahmen im Kostenvergleich zu keinen Mehrbelastungen führen.

Tabelle 24: Kostenermittlung für wohnungsseitige behindertengerechte Ausführung im Altbau, Regelgeschoß mit 3 Wohnungen

| MEHRAUFWAND   |  |           |                |           | €        |                             |             |
|---------------|--|-----------|----------------|-----------|----------|-----------------------------|-------------|
| GEWERK        | POSITION   | AUS<br>M. | EINH<br>.      | PREIS     |          |                             |             |
| Verfliesung   | Bodenfliesen                                     | 6,47      | m <sup>2</sup> | 28,00     | 181,16   |                             |             |
|               | Wandfliesen                                      | 8,6       | m <sup>2</sup> | 27,00     | 232,20   |                             |             |
|               | Isolierung Boden und Wand                        | 7,9       | m <sup>2</sup> | 12,00     | 94,80    |                             |             |
|               | Ausbildung Duschtasse (Rand + rutschf. Fliesen ) | 3         | stk            | 71,00     | 213,00   |                             |             |
| Sanitär       | Handwaschbecken unterfahrbar                     | 3         | stk            | 343,62    | 1.030,86 |                             |             |
| Tischler      | Fensterbetätigungen niedriger setzen             | 16        | stk            | 1,53      | 24,48    |                             |             |
|               |  |           |                | Summe     | 1.776,50 |                             |             |
| MINDERAUFWAND |  |           |                |           |          |                             |             |
| Baumeister    | Trennwände 10 cm neu                             | 13,95     | m <sup>2</sup> | 33,08     | 461,47   |                             |             |
|               | Zarge für Zwischentüre                           | 3         | stk            | 81,36     | 244,08   |                             |             |
| Verfliesung   | Wannenvormauerung                                | 3         | stk            | 31,00     | 93,00    |                             |             |
|               | Sockel im WC                                     | 6,8       | lfm            | 8,00      | 54,40    |                             |             |
| Bodenleger    | Linolbelag Vorraum                               | 3,1       | m <sup>2</sup> | 14,20     | 44,02    |                             |             |
| Sanitär       | Badewanne  | 3         | stk            | 151,00    | 453,00   |                             |             |
| Tischler      | Innentürblatt mit Beschlag                       | 3         | stk            | 130,17    | 390,51   |                             |             |
| Anstreicher   | Zargenanstrich                                   | 3         | stk            | 31,61     | 94,83    |                             |             |
|               |  |           |                | Summe     | 1.835,31 |                             |             |
| Summe         |  |           |                | Differenz | -58,81   | -58,81 / 170 m <sup>2</sup> | (€<br>0,35) |

Quelle: Architekten Wafler

# 5 CHECKLISTE FÜR SENIORENBEZOGENE WOHN- ANLAGEN UND WOHNUNGEN<sup>67</sup>

## 1) INFRASTRUKTUR:

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

## 2) ANLAGE:

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | S | Übersichtliche wohnungsnaher 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 Dunkeladaptation 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   |

## 3) HAUS / EINGANGSBEREICH:

|  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
|  | M | Barrierefreier Zugang |
|--|---|-----------------------|

<sup>67</sup> Der Vollständigkeit halber werden hier auch Kriterien, die die Umgebung des Projektes betreffen, angeführt.

M: Muss-Kriterium

S: Soll-Kriterium

K: Kann-Kriterium

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | K | Vordach oder Windfang, um geschützt auf Taxi, Öffnen der Tür etc. warten zu können                                |
|  | M | Leichte Bedienung von Türsperrern 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  |

#### 4) LIFT:

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | M | Bedienungseinheiten niedriger gesetzt        |
|  | K | Herunterklappbare Sitzgelegenheit im Lift    |
|  | M | Mind. 1,10 Meter breit (für Rollstuhlfahrer) |

#### 5) ALLGEMEINRÄUME:

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | 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  |

6) WOHNUNG (ALLGEMEIN):

|   |  |
|---|--|
| M | Größe zw. 50 und 70 Quadratmetern  |
| M | Schwelldreie 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  |

7) 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         |

8) 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 |

#### 9) KÜCHE:

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | K | Sitzplatz in der Küche                           |
|  | K | Unterfahrbare bzw. höhenverstellbare Küchenmöbel |
|  | M | Rutschfester, pflegeleichter Bodenbelag          |

#### 10) SCHLAFZIMMER:

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | S | Ausreichend Steckdosen  |
|  | S | Sollten so groß sein, dass die Betten gegebenenfalls von drei Seiten zugänglich sind und verschoben werden können |

## 6. ANHANG

### WEITERFÜHRENDE LITERATUR

- AMANN Anton, LÖGER Bernd,  
LANG Gert, SCHMEIKAL Bernd: Altwerden in Niederösterreich III. „Altersalmanach 2000“, 2Bde. 01
- AMANN Wolfgang Finanzierung und Förderung seniorenbezogener Maßnahmen. In: WBFÖ 3/2000
- AMANN Wolfgang Finanzierung und Förderung von seniorenbezogenen Maßnahmen. Vortrag bei der FGW-Fachtagung „Wohnungen für den dritten Lebensabschnitt“, Linz, Juni 2000.
- ARING Jürgen Alterung der Bevölkerung und Auswirkungen auf den Wohnbau. Vortrag auf dem Europa-Kongress der Europäischen Bausparkassenvereinigung. September 2001
- BAUER Eva Wohnen in der Pension – ein wachsendes Problem? Wien, März 2003.
- BERANEK, Ernst Wachstumsmarkt Senioren – eine Chance für innovative Unternehmer. Wien, 1997
- BMUJF: Miteinander statt nebeneinander. Leitfaden für gelebte Nachbarschaft. Wien BMUJF, 1999.
- BMUJF: Jung & Alt. Gemeinsam leben und wohnen. Mehr-Generationen-Wohnen. Wien BMUJF, 1999.
- BOHM Steffen Chancen und Risiken des betreuten Wohnens. Eine Betrachtung der volkswirtschaftlichen Gesamtkosten unterschiedlicher Wohnformen. IRB-Verlag, Stuttgart 1997
- BRECH, Joachim (Hrsg.) Älter werden – wohnen bleiben, 1991
- BREUER, Bernd Ältere Menschen und ihr Wohnquartier, 1991
- BREUER Bernd, FUHRICH Manfred Wohnen im Alter – zuhause im Wohnquartier. Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus, Bonn 1995
- BUILDING and Social Housing Foundation: Adding Life to Years. New ideas and attitudes to housing for older people. Leicestershire: Building and Social Housing Foundation, 1999.
- CSERJAN, Karoly (ÖIR), ANTA-LOVSKY, Eugen / KNOTH, Ernst Altenhilfe in Österreich 1988 – 2011. Regionale Verteilung. Wien: ÖROK Schriftenreihe 86, 1990.
- DANGSCHAT Jens, „Wohnwünsche und Wohnmobilität älterer Menschen“. Vortrag auf der Fachtagung „Wohnungen für den 3. Lebensabschnitt“ der FGW, Linz, 6.6.2000
- DEUTSCH, Edwin: Wohnbedarf, Mobilität und adäquates Wohnen. Forschungsprojekt mit Mit-teln des Landes Niederösterreich F-2067. Wien, 2000.
- DEUTSCH, Edwin: Wohnungsfinanzierung und intergenerationelle Vermögensbildung. For-schungsvorhaben mit Forschungsförderung des BMWA (F 1337, Manu-skript). Wien: 1998.
- FASSMANN, Heinz / MÜNZ, Rainer: Politik und Demographie. Ursachen und Folgen der ergrauenden Gesell-schaft. In: Pelinka, Anton / Plasser, Fritz / Meixner, Wolfgang (Hg.): Die Zukunft der österreichischen Demokratie. Trends, Prognosen und Szenarien. (Schriftenreihe des Zentrums für Angewandte Politikforschung, Band 22). Wien 2000, S. 13-30
- FASSMANN, Heinz / MÜNZ, Rainer: Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf in Österreich 1996-2021. Wien: ÖROK-Schriftenreihe 139, 1998.
- FEUERSTEIN, Christiane: Neue Wohnformen im Alter. Individuell wohnen – gemeinsam leben. In: Architektur 5/1999.

- GROHS Gertrude Die Wohnsituation in einem Haus für Pensionisten: ihre Auswirkung auf die Affektivität des alten Menschen, mit besonderer Berücksichtigung der reaktiven depressiven Verstimmung. o.O., 1992
- HANIKA Alexander Künftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den Bundesländern. In: Förderung des Wohnungswesens in Österreich, Bd. 3, Praxis der Wohnbauförderung. Wien: FGW, 2001
- HARMS Bettina, JACOBS Tobias, KLUPP Matthias, STOPPIG Christine Gewinnung von Altenwohnungen im ländlichen Raum durch Umnutzung ehemaliger Gewerbebauten. Stuttgart 1997
- HEEG Sybille Verbesserte Wohnkonzepte für Menschen im Heim aus der Sicht einer Architektin. In: Andreas Kruse, Hans-Werner Wahl (Hrsg.), Altern und Wohnen im Heim: Endstation oder Lebensort? Bern, Göttingen, Toronto, Seattle, 1994.
- HEINZE, Rolf G. / EICHENER, Volker u.a.: Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Darmstadt: Schader-Stiftung, 1997.
- HÜBL Lothar, MÖLLER Klaus-Peter, KRINGS-ECKEMEIER Marie-Therese DomiZil, Konsequenzen für neue Wohnformen in der dritten Lebensphase. Regionale Potentiale und Akzeptanz. LBS Schriftenreihe, Band 17, 1994
- INSTITUT für Empirische Sozialforschung Die ideologisch-kulturelle Integration älterer Menschen, Wien 1981
- INSTITUT für Sozialanalyse (Hrsg) Seniorenwohnhäuser und Sozialzentren in Niederösterreich, Wien 1995
- KIRCHHOFF Jutta, JACOBS Bernd, MEZLER Johannes Altengerechte Wohnungen in Großsiedlungen. Kostengünstige Lösungen für die Anpassung von Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre an die Wohnbedürfnisse älterer Menschen. 1992
- KLAPFER Karin Wohnen im Alter zuhause – Belastung oder ideale Lebensform? Sekundäranalyse der Studie „Leben in Wien“. Wien, 2001
- KLEMEN, Josef: Gedanken zur neuen Solidarität. Vortrag anlässlich einer CECODAS-Sitzung 1998.
- KRINGS-HECKEMEIER Marie-Therese, BABA Ludger u.a. Wohnmobilität in der zweiten Lebenshälfte. Motive, Erwartungen, Potentiale in Niedersachsen. LBS-Schriftenreihe, Bd. 21, 1999
- LEICHSENRING Kai, STRÜMPER Charlotte, Groupe Saumon/Salmon Group Der Nutzen kleiner Wohneinheiten für ältere Menschen mit dementiellen Erkrankungen. Liverpool, Paris, Wien 1998
- LEWIS, Herschell Gordon Seniorenmarketing: die besten Werbe- und Verkaufskonzepte. Landsberg/Lech, 1997
- MARX, Lothar Barrierefreies Planen und Bauen für Senioren und Behinderte Menschen, 1994
- MEYER, Sybille, SCHULZE Eva, MÜLLER Petra Das intelligente Haus – selbständige Lebensführung im Alter. Möglichkeiten und Grenzen vernetzter Technik im Haushalt alter Menschen. Frankfurt/New York, 1997
- MEYER-HENTSCHEL Management Consulting Handbuch Seniorenmarketing. Erfolgsstrategien aus der Praxis. Frankfurt/Main, 2000
- NARTEN Renate, Tischer Sylvia Raumkonzepte für Wohngemeinschaften selbständig lebender alter Menschen – Erfahrungen aus niederländischen Wohnprojekten. IRB-Verlag, Stuttgart 1999
- ÖKL, Österr. Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung Betreutes Wohnen am Bauernhof für ältere Menschen. Ein Leitfaden als Entscheidungshilfe. Wien, 1999
- ROSENMAYR Leopold „Jung und Alt in Vergangenheit und Zukunft“, Text C,
- SAUP Winfried Ältere Menschen im Betreuten Wohnen, Augsburg 2001.

|  |  |
|--|--|
| SCHADER Stiftung                                     | Neue Wohnung auch im Alter. Forschungsprojekt im Auftrag des Bundesbauministeriums und der Schader-Stiftung.1997                           |
| SCHWEIKART Rudolf, WESSEL Walpurga                   | Qualitätsmerkmale des betreuten Wohnens. IRB Verlag, Stuttgart 1995  |
| SENIOR PLUS / Wiener Integrationsfonds:              | Symposium: Altern und Migration. Ergebnisse & Empfehlungen. Wien, 1998.  |
| SUTER + Suter:                                       | Zukunftsmarkt Senioren. Die Herausforderung an Architektur und Wohnbau. Wien BmWA, 1993.   |
| TONKA Thomas   | Wohnbedingungen und Lebensqualität in einer Wiener Siedlungsanlage für Senioren. Diss., Wien, 1994   |
| WEEBER Rotraut, WÖLFLE Gunther, RÖSNER Verena        | Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Bauforschung für die Praxis, Band 58, 2001   |
| WEHRLI-SCHINDLER Birgit                              | Wohnen im Alter: zwischen Zuhause und Heim. Braucht es neue Wohnformen für Betagte? Zürich, 1997   |
| WOCELKA & EBERHARD (Mödling):                        | Empfehlungen für barrierefreies Bauen. Wien: BMJF, 1995.   |
| WOHNBUND e..V. (Hrsg.):<br>SCHOTT Jochen, ZILL Gerda | Funktion und Formen von Bewohnerbeteiligung im Betreuten Wohnen. Abschlußbericht an die Wüstenrot Stiftung Deutscher Eigenheimverein. 1995 |
| WOHNBUND Wien:                                       | Materialien zum Arbeitskreis 6: Alter und Wohnen. Im Rahmen der Aktivitäten des BMUJF zum Jahr des älteren Menschen 1999.                  |
| ZAHN Gerald  | Die Wiener Seniorenwohngemeinschaften als sozialpädagogisches Konzept für das Leben alter Menschen, Wien, 1999                             |

## TABELLEN UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|               |  |    |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1:  | Bevölkerungsprognose Österreich nach Altersgruppen   | 12 |
| Abbildung 2:  | Bevölkerungsprognose bis 2050 nach Altersgruppen   | 14 |
| Abbildung 3:  | Wohnungsausstattung von Senioren-Haushalten in Österreich  | 20 |
| Abbildung 4:  | Interesse an Dienstleistungen drei Monate nach Einzug in eine betreute Wohnung                                 | 25 |
| Abbildung 5:  | Wohnungsbelag Inländer- und Ausländer-Haushalte in Österreich  | 40 |
| Abbildung 6:  | Konsumausgaben je Erwachsenen-Äquivalent nach Altersgruppen und Anteil wohnungsbezogener Ausgaben              | 42 |
| Abbildung 7:  | Einkommen pro Erwerbstätigem in €/Monat  | 42 |
| Abbildung 8:  | Seniorenbezogene Neubau- bzw. Sanierungsprojekte Wien 16., Menzelgasse 17 + 21 Lageplan                        | 53 |
| Abbildung 9:  | Menzelgasse 21 (Neubau), Regelgeschoß: ursprüngliche Einreichung (oben) und seniorenbezogene Umplanung (unten) | 57 |
| Tabelle 10:   | Kostenermittlung für behindertengerechte Ausführung im Neubau, allgemeine Teile                                | 60 |
| Abbildung 11: | Menzelgasse 21 (Neubau), Regelgeschoß: Änderungsmaßnahmen  | 62 |
| Tabelle 12:   | Kostenermittlung für wohnungsseitige behindertengerechte Ausführung im Neubau, Regelgeschoß mit 2 Wohnungen    | 63 |
| Abbildung 13: | Menzelgasse 17 (Sockelsanierung), Regelgeschoß: Ursprüngliche Einreichung                                      | 65 |
| Abbildung 14: | Menzelgasse 17 (Sockelsanierung), Regelgeschoß: Seniorenbezogene Umplanung                                     | 65 |
| Abbildung 15: | Menzelgasse 17 (Sockelsanierung), Erdgeschoß: Ursprüngliche Einreichung  | 66 |
| Abbildung 16: | Menzelgasse 17 (Sockelsanierung), Erdgeschoß: Seniorenbezogene Umplanung                                       | 66 |

|               |   |    |
|---------------|---|----|
| Abbildung 17: | Menzelgasse 17 (Sockelsanierung), Regelgeschoß: Änderungsmaßnahmen  | 67 |
| Abbildung 18: | Menzelgasse 17 (Sockelsanierung), Erdgeschoß: Änderungsmaßnahmen  | 67 |
| Tabelle 19:   | Kostenermittlung für behindertengerechte Ausführung im Altbau, allgemeine Teile                             | 69 |
| Tabelle 20:   | Kostenermittlung für wohnungsseitige behindertengerechte Ausführung im Altbau, Regelgeschoß mit 3 Wohnungen | 72 |