

Demonstrationsvorhaben Menzelgasse

Begleitung der Bau- und Besiedlungsphase der beiden als
seniorenbezogene Bauvorhaben ausgeführten Projekte
(Neubau und Sockelsanierung), Dokumentation und
verallgemeinerbare Schlussfolgerungen

U. Rischaneck

Berichte aus Energie- und Umweltforschung

12/2007

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
Währingerstraße 121/3, 1180 Wien
Email: versand@projektfabrik.at

Demonstrationsvorhaben Menzelgasse

Begleitung der Bau- und Besiedlungsphase der beiden als seniorenbezogene Bauvorhaben ausgeführten Projekte (Neubau und Sockelsanierung), Dokumentation und verallgemeinerbare Schlussfolgerungen

Dr. Ursula Rischaneck

Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen

Wien, Dezember 2006

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 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 der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft 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 in der Schriftenreihe 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

INHALT

1	KURZFASSUNG	6
	Teil A	6
	Teil B	7
	Summary	9
2	EINLEITUNG	11
3	VERWENDETE METHODEN UND DATEN	13
4	DAS PROJEKT	14
	4.1 Verlauf der Bauarbeiten	14
	4.2 Bautechnische Erkenntnisse	30
	4.3 Die Betreuung	32
	4.4 Die Vermarktung	34
	4.5 Stärken-Schwäche-Analyse	39
5	DIE ZIELGRUPPE	41
	5.1 Demografische Entwicklung	41
	5.2 Senioren und ihre Gesundheit	44
	5.3 Ökonomische Verhältnisse der Senioren in Österreich	46
	5.4 Die Wohnversorgung von Senioren	49
	5.5 Seniorenmigranten	53
	5.6 Senioren als Kunden	58
6	ERGEBNISSE	62
7	EMPFEHLUNGEN	66
8	AUSBLICK	68
9	LITERATURVERZEICHNIS	71
10	ANHANG	76
	10.1 Checkliste für seniorenbezogene Wohnanlagen und Wohnungen	76
	10.2 Checkliste für ein kultursensibles Pflegeprofil von ambulanten Pflegeeinrichtungen	80
	10.3 10 Gebote für die Gestaltung von Seniorenbrochüren	82
	10.4 Fotos	84
	10.5 Interviewliste	86
11	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	89

1 KURZFASSUNG

TEIL A

In Österreich existierten bisher kaum begleitende Untersuchungen über die Errichtung und Vermarktung von Seniorenwohnanlagen. In diesem Sinne kann das hier beschriebene Forschungsprojekt Pionierarbeit leisten und sowohl den im Bau als auch der Vermarktung von Seniorenwohnanlagen tätigen Personen überaus wichtige und aufschlussreiche Informationen bieten.

Dieses Forschungsvorhaben war die Fortsetzung einer Studie, die in der 3. Ausschreibung des Hauses der Zukunft durchgeführt wurde. Damals wurden ein Konzept für die seniorengerechte Planung eines Neubaus und eines sockelsanierten Gebäudes der HEIMAT ÖSTERREICH in der Menzelgasse 17 bzw. 21 in Wien-Ottakring erarbeitet und die Kostenunterschiede zwischen „normaler“ und „senioren- bzw. behindertengerechter“ Planung unter besonderer Berücksichtigung der Zielgruppe der Senioren-Migranten analysiert. Der Bauträger, die HEIMAT ÖSTERREICH, hat sich dankenswerterweise dazu entschlossen, beide Projekte auch tatsächlich seniorengerecht zu errichten.

Bei diesem Folgeprojekt stand die Projektbegleitung der seniorengerechten Bauvorhaben der HEIMAT ÖSTERREICH in der Menzelgasse 17 (Neubau) bzw. 21 (Sockelsanierung) in Wien-Ottakring im Mittelpunkt der Forschungstätigkeit. Aufgabe war es zum einen, den Baufortschritt beobachtend zu begleiten und die dabei möglicherweise aus der seniorengerechten Spezifizierung entstehenden Probleme aufzuzeigen und zu analysieren. Das Hauptaugenmerk lag jedoch in der endgültigen Konzeptionierung und Vermarktung des Wohnprojektes.

Folgende Ziele wurden mit dem Projekt verfolgt:

Die beim seniorengerechten Umbau bzw. Neubau möglicherweise auftretenden Probleme wurden aufgezeigt, analysiert und sind in einen Bericht eingeflossen, der auch Bauträgern, Baufirmen, usw. zugänglich gemacht wird.

Es wurde versucht, den zwar existenten, aber noch nicht als solchen erkennbaren Markt für Seniorenwohnungen, vor allem im Migrantenbereich, zu analysieren und zu beschreiben. Welche Dienstleistungen will der Bewohner, auf welche kann und will er verzichten? Wie sollen Kunden angesprochen werden? Muss sich auch die Hausverwaltung auf diese Zielgruppe besonders einstellen? Die Antworten auf diese Fragen können, die sich im Zuge der Begleitung des Modellprojektes ergeben, können Bauträgern und Betreibern von Seniorenwohnanlagen die Vermarktung und den Betrieb erleichtern.

Der Hauptschwerpunkt der Methodik lag auf Interviews mit Architekten, Bauträgern, Interessenten und Wohnungsnutzern. Unterstützt wurden sie durch Literaturrecherche und die Beobachtung ähnlicher Projekte.

TEIL B

Ergebnisse

Im Endbericht finden sich zum einen die baubezogenen Erkenntnisse, die während der Um- bzw. Neubauphase sowie der Vermarktung der beiden Objekte Menzelgasse 17 bzw. 21 gewonnenen wurden (der im Anhang befindliche Kriterienkatalog wurde entsprechend adaptiert und um eine Checkliste für die ambulante Betreuung von Senioren-Migranten sowie um Tipps zu Gestaltung einer Seniorenbrochure ergänzt). Zum anderen wurden die bereits vorhandenen Informationen über die Zielgruppe der Senioren sowie im Speziellen der Migrantensenioren adaptiert. Gleiches gilt für das Wissen in Bezug auf Immobilienmarketing, und auch da wieder vor allem im Hinblick auf die Zielgruppe der Senioren.

- Senioren- bzw. behindertengerechtes Bauen ist in der Praxis weder teurer noch komplizierter als „normales“ Bauen – das gilt sowohl für Neubauten als auch Sockelsanierungen. Gewisse Hürden gibt es allerdings bei Loggien, Balkonen und Terrassen, deren senioren- bzw. behindertengerechte Ausführung der Ö-Norm widerspricht. Auch die bodengleiche Dusche stellt sich – zumindest in der Praxis und bei zu wenig Aufbau - als Problem dar.
- Positiv aufgefallen ist darüber hinaus das Interesse der beteiligten Unternehmen bzw. Arbeiter – sie haben während des Baus teilweise eigene Ideen angebracht. Dies ist ein Indiz dafür, dass in den mit dem Bau bezogenen Berufsgruppen erhebliches kreatives Potenzial für zielgruppengerechtes Bauen vorhanden ist, dass dieses aber erst geweckt werden muss.
- Basierend auf eigenen Erfahrungen und jenen anderer Bauträger sowie angesichts der Kleinheit der Projekte setzte die HEIMAT ÖSTERREICH bei diesen beiden Bauten von vornherein auf eine niederschwellige Betreuung, die mehr an das Komfortdenken der Mieter gerichtet war. Doch selbst in dieser Form war die Nachfrage so gering, dass das Angebot derzeit ausgesetzt ist.
- Das Interesse an seniorenrechtlichen Wohnungen ist durchaus vorhanden. Allerdings wird nicht gezielt danach gefragt. Wird bei Verkaufsgesprächen darauf hingewiesen, ist vor allem die seniorenrechtliche Architektur ein Thema, die Betreuung hingegen weniger.
- Es hat sich gezeigt, dass die Gruppe der Senioren-Migranten vorläufig als Zielgruppe eher ausscheidet. Ältere Migranten leben zwar häufig in deutlich schlechteren Wohnverhältnissen als inländische Senioren, ein Umzug in eine objektiv besser ausgestattete Wohnung kommt für sie aber aus finanziellen Gründen nicht in Frage.

- Merkmale der Lebenssituation von ausländischen Senioren im Vergleich zu inländischen:
 - Größeres Armutsrisiko
 - Schlechterer Gesundheitszustand
 - Schlechtere Wohnsituation
 - Erhöhtes Risiko der sozialen Isolation durch meist gesundheitsbedingtes frühzeitiges Ausscheiden aus dem Erwerbsleben
 - Erfahrungen mit Diskriminierung
 - Fehlen der österreichischen Staatsbürgerschaft schließt Inanspruchnahme von Sozialleistungen aus
 - Pendeln zwischen dem Herkunftsland und dem Aufnahmeland

- Nach Schätzungen des Verkaufs- und Verwaltungsteams der HEIMAT ÖSTERREICH liegt der Zeitaufwand bei Senioren-Kunden um ein Drittel höher. Begründet wird dies zum einen mit dem erhöhten Erklärungsbedarf von Senioren und zum anderen damit, dass Senioren häufig ihre Einsamkeit durch Gespräche, vor allem mit der Hausverwalterin, überwinden wollen.

- Sicherheit, Bequemlichkeit, Komfort sind Worte, die bei Senioren gut ankommen

- Eine eigenes Trainingsprogramm für Verkauf und Hausverwaltung ist nicht notwendig – außer eventuell im Hinblick auf Konfliktmanagement und Mediation.

- Reife Konsumenten
 - Wollen ihre spezifischen Bedürfnisse befriedigen
 - Wollen Beratung und Service
 - Suchen nach Identifikation
 - Stellen hohe Ansprüche an Produkte, Dienstleistungen und Kommunikation
 - Sind kritisch, informiert und interessiert

- Ältere Konsumenten wollen NICHT als alt, krank oder behindert gesehen und schon gar nicht als solche angesprochen werden

SUMMARY

In Austria so far no accompanying investigation on the establishment and marketing of senior housing estates existed by knowledge of the FGW. Therefore this pioneer research project, as described here, possibly offers extremely important and vital information to both: the construction business and the marketing of senior housing estates. This research project is a follow-up-study of the 3rd call of the "Haus der Zukunft". Back then the FGW submitted a concept for senior-housing comprising a new building and a base-reorganized building of the cooperative HEIMAT ÖSTERREICH in Menzlgasse 17 and 21 in Vienna (Ottakring) including a cost analysis of "normal" and "senior and/or handicapped" planning with special consideration of the target group of the senior migrants.

The constructor, HEIMAT ÖSTERREICH, finally decided to establish both projects. With this subsequent project the project support of the senior-housing building projects of the HEIMAT ÖSTERREICH in the Menzlgasse 17 (new building) and/or 21 (base reorganization) in Vienna (Ottakring) were pivotal for this research work. The task was to accompany and observe the building progress on the one hand and to point out and analyze the problems developing possibly from the senior-fair specification on the other hand. Special attention, however, was given to progress of the final concept as well as the marketing of the housing-project.

The following goals were pursued: Problems arising with the senior-housing adaptation and/or new building had to be pointed out, analyzed and put into a report, accessible for constructors, firms, etc.

Aiming at rolling up the existing, but not yet recognisable market for senior dwellings, particularly for immigrants. Which services are necessary for the inhabitants, which aren't? How are residents to be addressed? Does the housing management also have to adjust itself to this target group? The answers to these questions now, which result in the course of the role-model-project, can simplify marketing strategies of constructors and operators of senior-housing-complexes or residential buildings.

The main emphasis of the methodology was laid on interviews with architects, constructors, prospective customers and residents. Hence support was also given by literature research and follow-up-research of similar projects.

Results

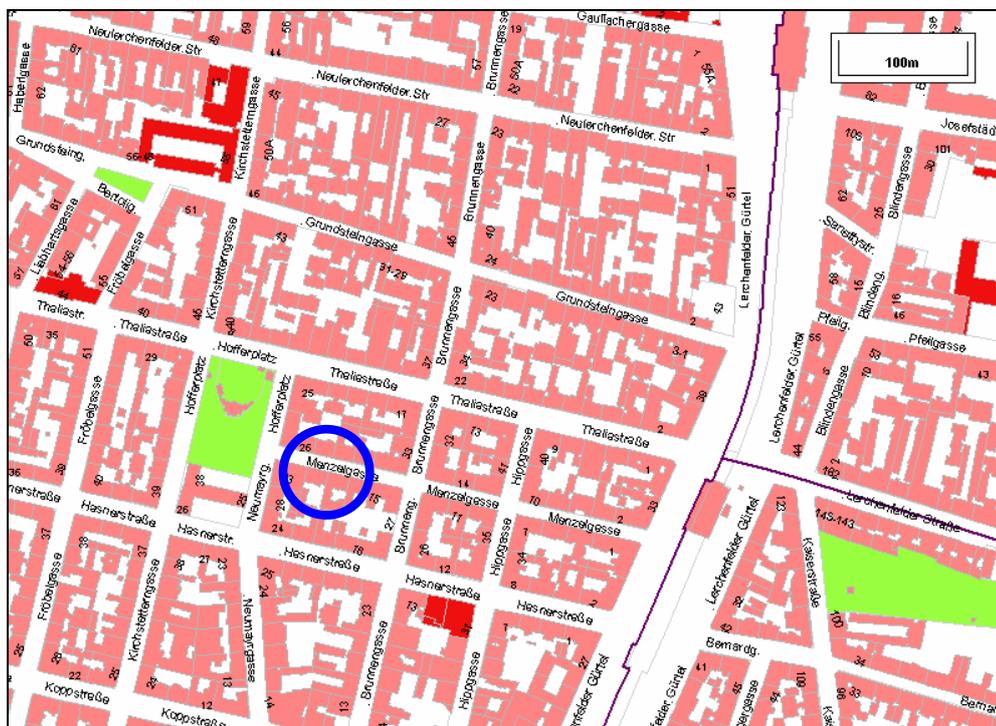
The final report refers to observations during the building-process as well as the marketing of the two objects Menzlgasse 17 and 21 (the catalogue of criteria in the appendix was adapted accordingly and supplemented by a check list regarding the medical support needed by senior immigrants; in addition a senior brochure with tips was produced). On the other hand existing information about the target group "senior-residents", focussing on older immigrants, was adapted. This also applies to the know-how of real estate marketing, particularly regarding the target group of the seniors.

- ▶ Senior-housing and/or handicapped building is neither more expensive nor more complicated than "normal" building – this proves true for new buildings as well as for base reorganizations. There are certain obstacles, however, with building loggias, balconies and terraces because senior-housing and/or handicapped building contradict ÖNORM-standards. There is also a problem with building the shower at floor-level.
- ▶ Beyond that the interest of the enterprises and/or workers involved was positively noticeable - they partially brought in their own ideas. This is an indication for the fact that craftsmen are substantial creative potential for such buildings. However, it has to be noted, that they had to be stimulated first.
- ▶ Based on experiences of HEIMAT ÖSTERREICH and other constructors as well as and envisioning the smallness of both projects main interest was given to comforting future residents from the beginning. But even with this form of comfort-zone-thinking there was nearly no demand for it. Therefore the offer is suspended at present.
- ▶ Interest for senior-housing is present. However, there is no clear demand for it. If sales talks refer to it, senior-housing-architecture is the main topic above all, support and maintenance seem less important.
- ▶ The target group "senior immigrants" did not show interest as assumed. They frequently live at worse housing conditions than domestic seniors, moving into objectively better equipped dwellings is however out of reason due to financial reasons.
- ▶ Living patterns of foreign senior-residents compared with domestic residents: Bigger risk of poverty; worse state of health; worse living and housing situation; higher risk of the social isolation due to health-condition and early exclusion from business life; experiences with discrimination; absence of Austrian nationality excludes demand for social security benefits; commuting between the country of origin and the host country.
- ▶ According to estimates of the sale and administrative team of the HEIMAT ÖSTERREICH the expenditure of time is with senior-residents a third higher. On the one hand they need the extensive explanation and on the other hand seniors frequently want to overcome their isolation by discussions, particularly with the house administrator.
- ▶ Security, easy going housing conditions and comfort are expressions, that a very important for senior-residents.
- ▶ A special training program for sales and housing management is not necessary - except for conflict management and mediation.
- ▶ Elderly people want live according to their specific needs, need consultation and servicing, search for identification patterns, have higher expectations regarding products, services and information and they are critical, informed and interested.
- ▶ These residents do not want to be seen as old, ill or handicapped people and especially do not want to be addressed as such.

2 EINLEITUNG

Wie bereits kurz erwähnt, handelt es sich bei diesem Forschungsvorhaben um die Fortsetzung eines in der 3. Ausschreibung durchgeführten Projektes bzw. um die vom Bauträger – der HEIMAT ÖSTERREICH – freundlicherweise ermöglichte Realisierung desselben. Nachdem die FGW im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“ bei diesem ersten Forschungsvorhaben gemeinsam mit der Heimat Österreich und den Architekten Wafler einen Neubau (Menzelgasse 21, 1160 Wien) sowie ein Sanierungsobjekt (Menzelgasse 17, 1160 Wien) von „normal“ auf senioren- bzw. behindertengerecht umplante und bei dem entsprechenden Kostenvergleich keine wesentlichen Gesamt-Mehrkosten entstanden, hat sich der Bauträger entschlossen, dieses Projekt – bis auf die Maisonette-Wohnungen im letzten Geschoss - tatsächlich in der seniorenrechtlichen Bauweise zu realisieren. Sollte ein Wohnungsinteressent eine andere Ausstattung wünschen, beispielsweise eine Badewanne statt der nunmehr vorgesehenen bodengleichen Dusche, wurde dies als Sonderwunsch bzw. nachträglich kostenpflichtig realisiert. Beim Auszug ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Weiters wurde festgelegt, in beiden Objekten jeweils ein Drittel der Wohnungen bevorzugt an Senioren-Migranten zu vermieten – sofern die Nachfrage gegeben wäre.

Abbildung 1: Seniorenbezogene Neubau- bzw. Sanierungsprojekte Wien 16., Menzelgasse 17 + 21 - Lageplan



Quelle: www.magwien.gv.at

Beide Objekte liegen – wie gesagt – in der Menzelgasse, einer kurzen Parallelstraße zur Thaliastraße, nicht weit vom Brunnenmarkt entfernt. Dieser sowie die ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindliche Thaliastraße sorgen für eine optimale Nahversorgung. Auch eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 46 sowie der U6 befinden sich in minimaler Gehdistanz. Trotz dieser optimalen Lage ist die (Verkehrs)Lärmbelastung minimal. Weitere

Pluspunkte sind die gute Versorgung mit Ärzten und Apotheken; aber auch Schulen, Kindergärten etc. sind nicht weit vom Standort entfernt. Die Parkanlage am Hofferplatz bietet in unmittelbarer Nähe Möglichkeiten zur Erholung.

Aufgabe der FGW war es zum einen, die praktische Umsetzung der in der Planung gewonnenen baulichen Erkenntnisse zu begleiten und zu beobachten. Zum anderen sollen durch die Begleitung der Verwertung und einer ersten Phase der Bewohnung wesentliche Erkenntnisse zu dem Thema „Seniorenwohnen“ gewonnen werden, die Bauträgern für ihre zielgruppenspezifische Arbeit auf einem Markt, der derzeit noch kaum existent ist, zur Verfügung gestellt werden.

Das Projekt kann somit zu einer verbesserten Allokation vorhandener Ressourcen beitragen. Kriterien der ökologischen Nachhaltigkeit sind aufgrund des hohen ökologischen Standards der beiden Bauprojekte gewährleistet. Ökonomische Nachhaltigkeit wird insbesondere dadurch erreicht, als mit dem Projekt ein Beitrag zur Entwicklung eines noch unterentwickelten Wohnungsmarktsegments geleistet wird. Vorhandene Strukturen werden dadurch zum volkswirtschaftlichen Vorteil entlastet. Schließlich stellt die Vermehrung des Angebots von Wohnungen, in denen die Bewohner grundsätzlich bis fast zur Finalphase leben können, einen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit dar. Darüber hinaus ist dies ein Beitrag zur Wahrung der Würde des Einzelnen.

Insgesamt hat die FGW das Ziel verfolgt, zur Entwicklung eines Markts für seniorenbezogene Wohnungen beizutragen. Das Hauptaugenmerk ist in der endgültigen Konzeptionierung und Vermarktung des Wohnprojektes in der Menzalgasse gelegen. Gemeinsam mit dem Bauträger, der HEIMAT ÖSTERREICH, und der Caritas wurde ein Service erarbeitet, das über die normale Hausbetreuung (meist nur Reinigung) hinausging. Weiters wurde untersucht, in wie weit die von Wohnungsverkauf und Hausverwaltung angebotenen Services bzw. Informationen seniorengerecht aufbereitet sind und gegebenenfalls entsprechende Beratungsmaßnahmen ausgearbeitet werden.

Weiter geführt wurden auch jene Überlegungen, die sich mit Möglichkeiten, die Eigenmittelfinanzierung für jene, die keinen Anspruch auf ein Eigenmittlersatzdarlehen oder Kredite etc. haben, zu erleichtern. Darüber hinaus wurde gemeinsam mit der HEIMAT ÖSTERREICH ein Vermarktungskonzept ausgearbeitet, in der Praxis beobachtet und anschließend analysiert. Darin wurden noch einmal die makro- und mikroökonomischen Faktoren des Standortes untersucht, die endgültige, genaue Zielgruppe definiert und Maßnahmen entwickelt um diese anzusprechen.

3 VERWENDETE METHODEN UND DATEN

Die gewonnenen Erkenntnisse basieren zum einen auf diversen Gesprächen mit Architekt Wafler, Arch. Wilfried Haertl, dem Direktor der HEIMAT ÖSTERREICH, sowie der Leiterin der Zweigstelle Wien der HEIMAT ÖSTERREICH, Christine Reibl, und ihrem Verkaufs- und Hausverwaltungsteam. Zum anderen wurden immer wieder Gespräche mit Experten, sei es aus der Immobilienbranche, sei es etwa aus Soziologie, Marketing etc. geführt, um die jeweils aktuellsten Erkenntnisse in die Arbeit einfließen lassen zu können. Literatur- und Zeitungsrecherche rundet das Bild ab.

Bei statistischen Daten wurde vor allem auf Material der Statistik Austria zurückgegriffen.

4 DAS PROJEKT

4.1 VERLAUF DER BAUARBEITEN

Menzelgasse 17- Sanierungsobjekt

a) Kennzahlen

Grundstücksgröße	493 m ²
Bebaute Fläche	264 m ²
Wohnungsanzahl, neu	12
Wohnnutzfläche, neu	765 m ²
Wohnungen von	37 bis 89 m ²

b) Ausgangslage (vor der seniorengerechten Umplanung):

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 befanden sich der erste, zweite und dritte Stock sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoß. Das Regelgeschoß bestand aus Zimmer-Küche-Wohnungen, je Geschoß zwei Gang-WC's und einer Bassenanlage.

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 geplant, und im Dachgeschoß selbst sollte eine zusätzliche neue Wohnung entstehen, wobei beim Dachausbau die alte Dachform beibehalten werden sollte. Die Dachstuhlkonstruktion über dem Seitentrakt musste 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 m² großer, über Oberlichte belichteter Raum, der durch den Einbau einer WC-Anlage für Zusammenkünfte nutzbar gemacht werden sollte. Ein hofseitig angebauter Aufzug sollte Erdgeschoß, die Obergeschoße und das Dachgeschoß verbinden. Die verbleibende Hoffläche wird gärtnerisch ausgestaltet.

c) Seniorengerechte Umplanungen am Altbau, Menzelgasse 17 und deren Kosten
Allgemeine Gebäudeteile, Hauseingang, Stiegenhaus, Aufzug

Folgende Maßnahmen wurden geplant:

- ▶ Umbau der alten Hauseingangstüre auf Mindestdurchgangsbreite des „Gehtürls“ von 85 cm (ursprünglich 75 cm);
- ▶ Bewegungsmelder am Gang;
- ▶ Brieffach- und Gegensprechanlagen in der für Behinderte leicht zugänglichen Griffhöhe von 80 bis 100 cm;
- ▶ Einbau der Videogegensprechanlage;
- ▶ Beschriftungen im Allgemeinbereich mit entsprechender Größe und Kontrast (Namensschilder, Stockwerksbezeichnungen, Liftbetätigungen);
- ▶ Übersichtstafeln im Eingangsbereich;
- ▶ Einbau eines Sichtfensters in den Gehflügel der Bestandstüre zur Sicherheitskontrolle;
- ▶ Kontrastreiche Ausleuchtung besonders der Treppen und Stiegenhauszugänge;
- ▶ Aufzugsverlängerung zur Eingangsebene, die wenige Stufen unter dem Erdgeschoß liegt; dadurch Durchlader; Aufzugsschacht in das Gebäudeeck verschoben inkl. Verlängerung der Überdachung zum Aufzugszugang im Erdgeschoß;
- ▶ Aufzugsverlängerung in den Keller, um Einlagerungsräume und den ca. 90 Quadratmeter großen Mehrzweckraum (für Schulungen, Vorträge, Versammlungen) erreichen zu können.
- ▶ Zusätzliche Anhalttestangen in zwei Höhen in den relativ langen Gängen.

Tabelle 2: Kostenermittlung für seniorengerechte Ausführung im Altbau, allgemeine Teile (Planungsphase)

MEHRAUFWAND				€	
GEWERK	POSITION	AUSM.	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.	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
	Aufzugsver- längerung in den Hof				
Baumeister	Aushub bis 1,25 m	3	m ³	33,64	100,92
	Aushub 1,25-3m	1	m ³	54,70	54,70
	Schalung	6	m ²	39,35	236,10
	B 300	2	m ³	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
	Aufzugsver- längerung in den Keller				
Baumeister	Aushub bis 1,25 m	7	m ³	33,64	235,48
	Aushub 1,25-3 m	11	m ³	54,70	601,70
	Aushub 3-5m	8	m ³	87,38	699,04
	Schalung	34	m ²	39,35	1.337,90
	B 300	13	m ³	141,69	1.841,97
	Hinterfüllung	20	m ³	46,70	934,00
	Mauerdurchbruch im Keller	1	stk	486,00	486,00
Aufzug	Verlängerung i. Keller, zus. Haltestelle	1	pa	700,00	700,00
Tischler	Zusätzl. Anhaltestangen im Gang	60	lfm	76,80	4.608,00
				Summe	19.645,13

MINDERAUFWAND				€	
GEWERK	POSITION	AUSM.	EINH.	PREIS	
Aufzugsverlängerung in den Hof					-
Baumeister	Aufzugswand inkl. Putz	36	m ²	61,00	2.196,00
Tischler	Sanierung Gangfenster	4	Stk.	722,00	2.888,00
				Summe	5.084,00
Summe				Differenz	14.561,13

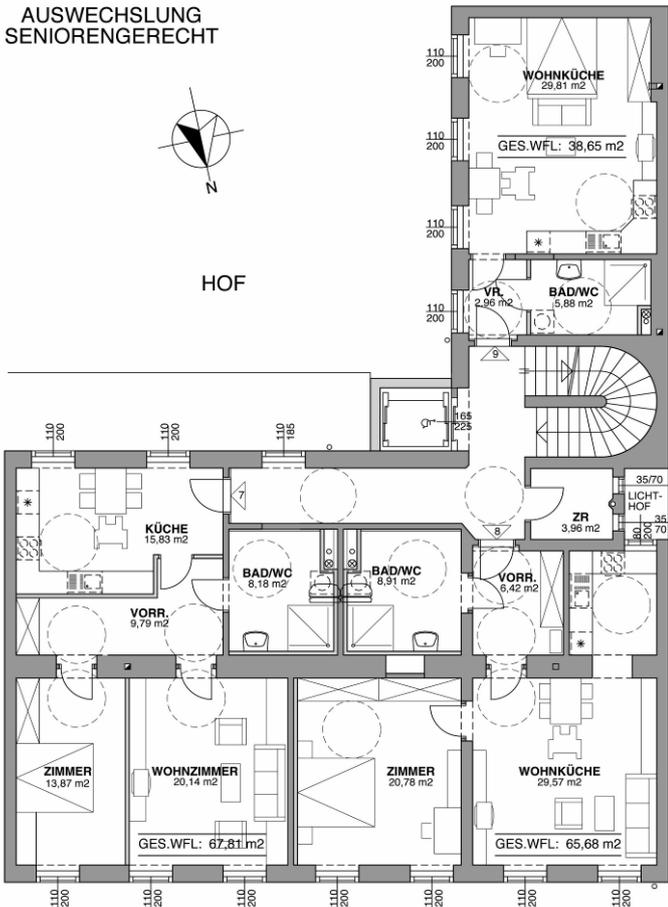
Kosten/m² WNFL
14.561,13/ 714m²
€20,39

Quelle: Architekten Wafler

In den Wohnungen

- ▶ Gangverbreiterungen, um vor seitlichen Türen einen Wenderadius von 0,75 Metern zu erreichen
- ▶ Berücksichtigung der Zufahrtsbreite zur Betätigung des Türdrückers von 40 cm zur Öffnungsseite von Türen
- ▶ Dimensionierung von behindertengerechten WC's, Bewegungsraum D = 150 cm neben WC
- ▶ Einbau behindertengerechter Bäder mit bodenebener Duschtasse, 90x90 cm, unterfahrbarem behindertengerechtem Waschtisch und nötigem Bewegungsraum
- ▶ Vorbereitung der Verankerungsmöglichkeiten für Behindertengriffe, Duschvorhang usw. in Bad und WC, bohrfähige tragende Wände
- ▶ Schalter-Steckerhöhen 85 cm
- ▶ Holzbodenfertignarkett in allen Räumen außer Bad und WC
- ▶ Niedrige Parapethöhen
- ▶ Videogegensprechanlage

Abbildung 4: Menzelgasse 17 (Sockelsanierung), Regelgeschoß: Seniorenbezogene Umplanung



Quelle: Wafler Architekten

Tabelle 5: Kostenermittlung für wohnungsseitige seniorengerechte Ausführung im Altbau, Regelgeschoß mit 3 Wohnungen (Planungsphase)

MEHRAUFWAND				€		
GEWERK	POSITION	AUSM.	EINH.	PREIS		
Verfliesung	Bodenfliesen	6,47	m ²	28,00	181,16	
	Wandfliesen	8,60	m ²	27,00	232,20	
	Isolierung Boden und Wand	7,90	m ²	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 ²	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 ²	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	Kosten € pro m ² Wohnnutzfläche
					-58,81 / 170 m ²	(€-0,35)

Quelle: Architekten Wafler

d) Realisierte Maßnahmen und deren Kosten

Allgemeinräume:

Im Großen und Ganzen wurden alle geplanten Maßnahmen realisiert. Ausgenommen waren jeweils aus Kostengründen die **zusätzlichen Anhaltestangen** in den allgemeinen Gebäudeteilen sowie die **seniorengerechte Sanierung der Stufen**. Der Wegfall dieser Maßnahmen hat jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Seniorengerechtigkeit, da gemäß der Wiener Bauordnung bis zur Wohnungstüre ohnehin Barrierefreiheit gegeben sein muss.

Tabelle 6: Kostenermittlung für seniorengerechte Ausführung im Altbau, allgemeine Teile (Endabrechnung)

MEHRAUFWAND					€	
GEWERK	POSITION	AUSM.	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.	1	pa	1.945,56	1.945,56	
Tischler	Umbau Hauseingangstür (Sichtfenster)	1	stk	185,00	185,00	
Aufzugsverlängerung in den Hof						
Baumeister	Aushub bis 1,25 m	3	m ³	33,64	100,92	
	Aushub 1,25-3m	1	m ³	54,70	54,70	
	Schalung	6	m ²	39,35	236,10	
	B 300	2	m ³	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 ³	33,64	235,48	
	Aushub 1,25-3 m	11	m ³	54,70	601,70	
	Aushub 3-5m	8	m ³	87,38	699,04	
	Schalung	34	m ²	39,35	1.337,90	
	B 300	13	m ³	141,69	1.841,97	
	Hinterfüllung	20	m ³	46,70	934,00	
	Mauerdurchbruch im Keller	1	stk	486,00	486,00	
Aufzug	Verlängerung i.d. Keller, zusätzl. Haltestelle	1	pa	700,00	700,00	
				Summe	11.779,50	
MINDERAUFWAND					€	
GEWERK	POSITION	AUSM.	EINH.	PREIS		
Aufzugsverlängerung in den Hof						
Baumeister	Aufzugswand inkl. Putz	36	m ²	61,00	2.196,00	
Tischler	Sanierung Gangfenster	4	Stk.	722,00	2.888,00	
				Summe	5.084,00	
Summe				Differenz	6.695,50	

Kosten/ m² WNFL
6.695,50/ 714m²
€ 9,38

Quelle: Architekten Wafler

In den Wohnungen:

Auch hier sind einige ursprünglich geplante Maßnahmen dem Rechenstift zum Opfer gefallen – aber auch dies bedeutet nicht wirklich eine Beeinträchtigung der Seniorengerechtigkeit. Aus Kostengründen nicht realisiert wurden der **Parkettboden** (statt dessen gibt es in den Wohn- und Schlafräumen Teppichböden, in den Küchen Linolbelag) und die **Videogegensprechanlage** (allerdings wurden sowohl im Haus-Eingangsbereich als auch in den einzelnen Wohnungen alle Maßnahmen getroffen, um den Bewohnern auf eigene Kosten den Einbau der Videogegensprechanlage zu ermöglichen. In diesem Sinne wurde die Kamera im Erdgeschoß installiert und alle erforderlichen Leitungen gelegt.)

Tabelle 7: Kostenermittlung für wohnungsseitige seniorengerechte Ausführung im Altbau, Regelgeschoß mit 3 Wohnungen (Endabrechnung)

MEHRAUFWAND					€	
GEWERK	POSITION	AUS M.	EINH .	PREIS		
Verfliesung	Bodenfliesen	6,47	m ²	28,00	181,16	
	Wandfliesen	8,60	m ²	27,00	232,20	
	Isolierung Boden und Wand	7,90	m ²	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 ²	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 ²	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	Kosten € pro m ² Wohnnutzfläche
					-58,81 / 170 m ²	(€ -0,35)

Quelle: Architekten Wafler

Menzelgasse 21 - Neubauprojekt

a) Kennzahlen

Grundstücksgröße	493 m ²
bebaute Fläche	213 m ²
Wohnungsanzahl, neu	9
Wohnnutzfläche, neu	795 m ²
Wohnungen von	45 bis 109 m ²

b) Ausgangslage (vor der seniorenbezogenen Umplanung)

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 m² Nutzfläche inkl. Loggien geplant. In den beiden Dachgeschoßen waren zwei Doppelstockwohnungen mit je ca. 109 m² Nutzfläche und Terrassen vorgesehen. Im Erdgeschoß soll eine Wohnung mit ca. 54 m² Nutzfläche und Eigengarten entstehen. Die vorgeschriebenen PKW-Stellplätze sind in einer Tiefgarage 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.

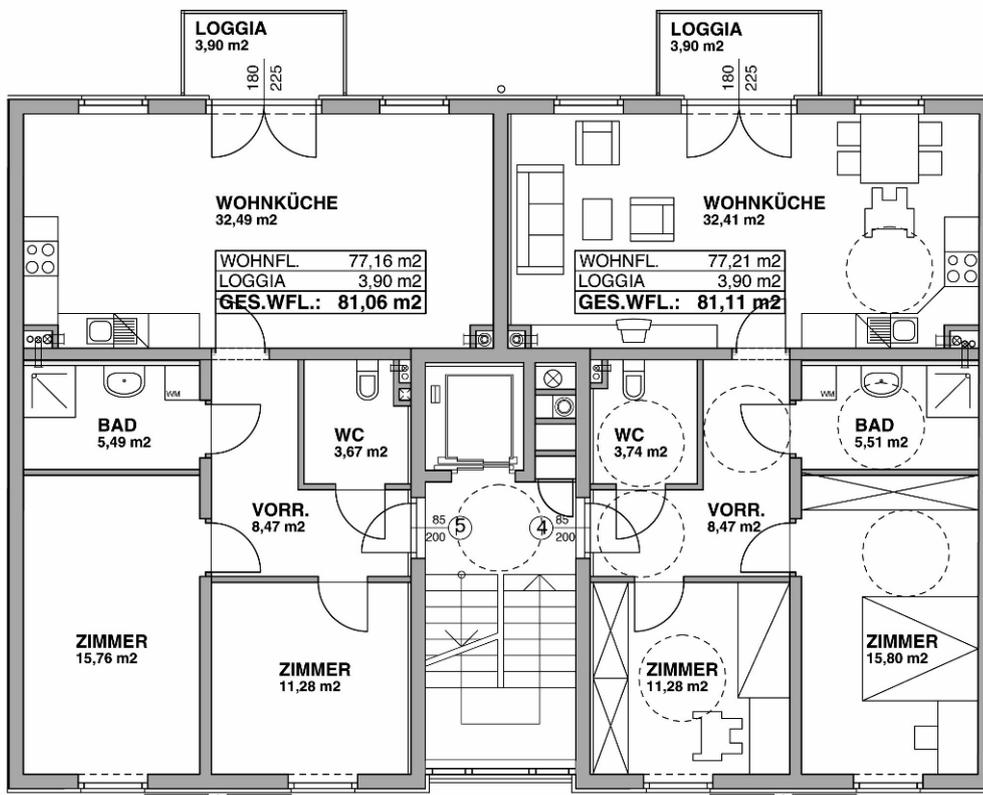
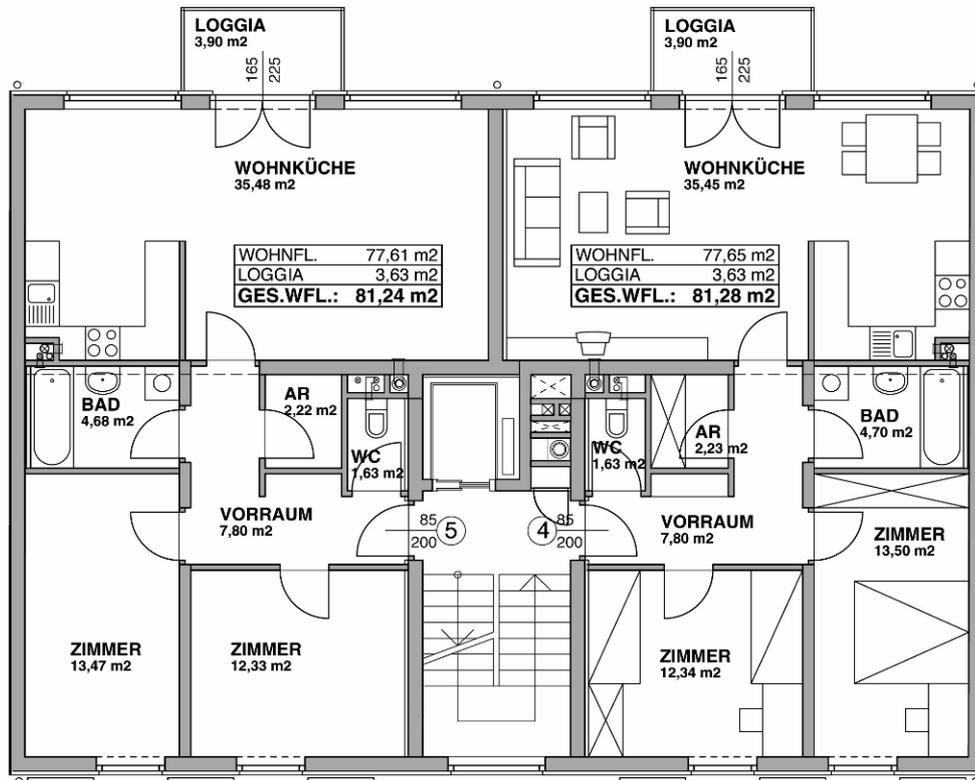
c) Seniorengerechte Umplanungen am Neubau, Menzelgasse 21

Allgemeine Gebäudeteile, Hauseingang, Stiegenhaus, Aufzug

Folgende Maßnahmen wurden geplant

- ▶ Leichte Öffenbarkeit der Hauseingangstüre (mit geeigneter Größe - Öffnungsflügel ca. 90 x 210 cm). Der Öffnungsvorgang bei größeren und schwereren Türflügeln müßte mit mechanischer Hilfe unterstützt werden;
- ▶ Bewegungsmelder für das Treppenlicht sowohl beim Hauseingang als auch bei den Wohnungseingangstüren;
- ▶ Brieffach- und Gegensprechanlagen in der auch für Rollstuhlfahrer leicht zugänglichen Griffhöhe von 80 bis 100 cm;
- ▶ 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);
- ▶ Beschriftungen im Allgemeinbereich mit entsprechender Größe und Kontrast (Namensschilder, Stockwerksbezeichnungen, Liftbetätigungen);
- ▶ Übersichtstafeln im Eingangsbereich zur leichteren Orientierung;
- ▶ Heller, natürlich belichteter Eingang für bessere Übersichtlichkeit, Glastüren zur Sichtkontrolle, geschützter Windfang mit Wartemöglichkeit auf Taxiabholung etc.;
- ▶ kontrastreiche Ausleuchtung besonders der Treppen und Stiegenhauszugänge;
- ▶ Vermeidung von uneinsichtigen, winkelligen Gängen (Versteckmöglichkeit) zur Erhöhung des persönlichen Sicherheitsgefühles.

Abbildung 8: Menzelgasse 21 (Neubau), Regelgeschoß: ursprüngliche Einreichung (oben) und seniorenbezogene Umplanung (unten)



Quelle: Architekten Wafler

Auf Grund der Tatsache, dass die Wiener Bauordnung einen barrierefreien Zugang bei allen Neubauwohnungen bis zur Wohnungseingangstür¹ sowie zu den Allgemeinräumen (Kellerabteile, Waschküche und Pflichtstellplätze), aber 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.

Tabelle 9: Kostenermittlung für seniorengerechte Ausführung im Neubau, allgemeine Teile (Planungsphase)

MEHRAUFWAND					€	
GEWERK	POSITION	AUSM.	EINH.	PREIS		
Elektriker	Einbau Bewegungsmelder am Gang	7	stk	90,00	630,00	Kosten € pro m ² Wohnnutzfläche
Summe				630,00	630,00 / 795m ²	
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 ²	€ 5,80
Summe				Gesamtsumme	5.240,91 / 795m ²	€ 6,59

MINDERAUFWAND					€	
GEWERK	POSITION	AUSM.	EINH.	PREIS		
					-	
					-	

Quelle: Architekten Wafler

In den Wohnungen

- ▶ Gangverbreiterungen, um vor seitlichen Türen einen Wenderadius von 1,5 m zu ermöglichen;
- ▶ Berücksichtigung der Zufahrtsbreite zur Betätigung des Türdrückers von 40 cm zur Öffnungsseite von Türen;
- ▶ Dimensionierung von behindertengerechten WC's, Bewegungsraum D= 150 cm neben WC;
- ▶ Einbau behindertengerechter Bäder mit bodenebener Duschtasse, 90 x 90 cm, unterfahrbarem, behindertengerechtem Waschtisch und nötigem Bewegungsraum;
- ▶ Vorbereitung der Verankerungsmöglichkeiten für Behindertengriffe, Duschvorhang usw. im Bad und WC (Gipsdielen, bzw. Ziegelzwischenwände statt Gipskartonständerwänden), bohrfähige, tragende Wände (Durisol oder Ziegel);

¹ Mittlerweile müssen auch Balkone und Terrassen barrierefrei zu begehen sein (Stand: Dezember 2006).

- ▶ Verbreiterung einer Zimmerachse um 65 cm zur Ermöglichung des Bewegungsraumes vor dem Bett und Kasten;
- ▶ Weglassen der Kochnischenwand im Wohnbereich zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Anbringung eines L-förmigen Küchenverbaues;
- ▶ Parapethöhen der Fenster auf 65 cm für besseren Ausblick im Sitzen und Fensterbetätigungen niedriger setzen;
- ▶ Schalter-Steckerhöhen 85 cm;
- ▶ Holzbodenfertigparkett in allen Räumen, außer Bad und WC

Tabelle 10: Kostenermittlung für wohnungsseitige seniorengerechte Ausführung im Neubau, Regelgeschoß mit 2 Wohnungen

MEHRAUFWAND					€	
GEWERK	POSITION	AUSM.	EINH.	PREIS		
Verfliesung	Bodenfliesen	8,22	m ²	28,00	230,16	
	Wandfliesen	2,87	m ²	27,00	77,49	
	Isolierung Boden und Wand	8,22	m ²	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 ²	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 ²	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	
Summe				Differenz	-301,11	Kosten € pro m ² Wohnnutzfläche
					-301,11/162 m ²	(€ -1,86)

Quelle: Architekten Wafler

d) Realisierte Maßnahmen:

Allgemeinräume:

Hier wurden so gut wie alle seniorengerechten Maßnahmen realisiert. Weg gelassen wurde angesichts der Kleinheit des Objektes nur die **Übersichtstafel**.

Tabelle 11: Kostenermittlung für seniorengerechte Ausführung im Neubau, allgemeine Teile (Endabrechnung)

MEHRAUFWAND						€
GEWERK	POSITION	AUSM.	EINH.	PREIS		
Elektriker	Einbau Bewegungsmelder am Gang	7	stk	90,00	630,00	Kosten € pro m ² Wohnnutzfläche
Summe					630,00	
Elektriker	Einbau Video-Gegensprechanlage allg.	1	pa	1.945,56	1.945,56	€
Summe					2.575,56	
						€
						3,24

MINDERAUFWAND						€
GEWERK	POSITION	AUSM.	EINH.	PREIS		
					-	
					-	

Quelle: Architekten Wafler

In den Wohnungen:

Weggefallen sind hier – bedingt durch die Änderungen der Grundrisse – die 2,2 Quadratmeter großen **Abstellräume**. Im Gegenzug vergrößerte sich der Anteil des Vorraumes geringfügig. Auch ergab 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.

Weiters gibt es die **niedrigeren Parapethöhen nur in den Wohnzimmern**; und auch hier wurde aus Kostengründen auf den Einbau der **Videogegensprechanlagen** verzichtet, alle notwendigen Vorbereitungen, um ein Nachrüsten von Mieter-Seite zu ermöglichen wurden allerdings getroffen.

e) Vergleich mit Kriterienkatalog

Darüber hinaus gibt es – über die Änderungen zwischen Planung und Realisierung – auch Abweichungen dem im Zuge der Planungsarbeiten erarbeiteten Kriterienkatalog gegenüber: Das hat verschiedene Gründe: Zum einen finden sich im Kriterienkatalog Maßnahmen, die vor allem bei großen Wohnhausanlagen Geltung finden sollten – bei den beiden im Anlassfall realisierten Projekten handelt es sich um sehr kleine Häuser (zwölf bzw. neun Wohnungen). Zum anderen handelte es sich im Anlassfall um bereits vorgegebene Baugrundstücke – ein Punkt, der für jene Kriterien, die vor allem die Standortsuche einer seniorengerechten Wohnanlage betreffen, aber auch für ein oder zwei Maßnahmen im sanierten Objekt gilt. Weiters sind im Kriterienkatalog Maßnahmen zu finden, die sich auf die Einrichtung der Wohnung beziehen – dies ist im geförderten Wohnbau nicht üblich (siehe Punkt 7-10 Kriterienkatalog). Darüber hinaus stellte sich heraus, dass manche im Kriterienkatalog gesammelten Maßnahmen (z.B. Türbreiten, Sitzmöglichkeiten im Lift) möglicherweise in anderen Staaten realisiert werden können, hierzulande aber gegen die geltende ÖNORM verstoßen.

Im Vergleich zum Kriterienkatalog wurde daher auf folgende Maßnahmen verzichtet:

Anlage (Punkt 2):

Sichtbare Stufen

Im Altbau war eine entsprechende Adaptierung bzw. Renovierung der Stufen aus Kostengründen nicht machbar.

Haus/Eingangsbereich (Punkt 3):

Vordach/Windfang:

Da beide Projekte über Glastüren bzw. Türen mit Glaseinsatz verfügen, waren diese Maßnahmen nicht erforderlich.

Sitzgelegenheiten:

Nachdem beide Anlagen ausgesprochen klein sind, wurde darauf verzichtet. Allerdings: In der Menzelgasse 17 gibt es eine Bank neben dem Aufzug.

Handläufe:

Aus Kostengründen musste in den Allgemeinräumen darauf verzichtet werden.

Lift (Punkt 4):

Bedienungseinheiten niedriger gesetzt

herunterklappbare Sitzgelegenheit im Lift

mind. 1,10 Meter breit

Da die Lifte in Österreich bereits als behindertengerecht normiert sind, mussten keine darüber hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden. Selbst auf den nachträglichen Einbau von Klappsitzen musste verzichtet werden, da sonst Probleme mit dem TÜV drohten.

Allgemeinräume (Punkt 5):

Notruf: Da nach Erfahrung des Bauträgers, der mehrere Betreute Wohnanlagen errichtet hat bzw. verwaltet, die meisten Senioren Notruf-Armbänder tragen, wurde darauf verzichtet.

Wohnräume, allgemein (Punkt 6):

Telefonsteckdosen: Aus Kostengründen wurde nur eine montiert.

Zentrale für Ein- und Ausschalten der totalen Wohnungsbeleuchtung mit ständigem Notlicht:

Aus Kostengründen wurde auch darauf verzichtet.

Elektrisch bedienbare Rollläden: In der Menzelgasse 17 gibt es überhaupt keine Rollläden, in der Menzelgasse 21 gibt es leicht zu bedienende Schiebeläden (straßenseitig).

Sichtfeldspion nicht zu hoch montiert:

Der Sichtfeldspion befindet sich in beiden Häusern in „normaler“ Höhe, da er mit dem Türschild gekoppelt ist – es gibt auch keinen Hersteller, der Türen mit niedriger montierten Türschildern/Sichtfeldspion liefert. Dies zu realisieren würde eine eigene Produktlinie erfordern, die aus Kostengründen nicht in Frage kam.

Türbreiten mind. 90 Zentimeter:

Bei beiden Projekten sind die Türen nicht 90, sondern 85 cm (Eingangstüren) bzw. 80 cm (Zwischentüren in der Wohnung) breit und entsprechen damit der Wiener Bauordnung, die diese Türbreiten als behindertengerecht ausweist. Ursprünglich war bei beiden Projekten eine Türbreite von 75 cm vorgesehen gewesen.

Vorraum (Punkt 7):

Sitzgelegenheiten und Abstellflächen

sind nicht vorhanden, da eine Möblierung des Vorraums im geförderten Wohnbau nicht vorgesehen ist.

Videogegegensprechanlage:

aus Kostengründen wurde in beiden Objekten darauf verzichtet; allerdings wurden die Vorbereitungsarbeiten soweit erledigt, dass Mieter diese leicht nachrüsten können. So gibt es in beiden Objekten die dafür notwendige Kamera im Erdgeschoß.

Innenliegender Lichtschalter für das Ganglicht:

Da es in beiden Objekten Bewegungsmelder gibt, die das Ganglicht sofort bei Öffnen der Wohnungstüre einschalten, wurde darauf verzichtet.

Bad/WC (Punkt 8):

Türbreiten:

Siehe oben

Halte- und Stützgriffe, Duschsitz, Duschwände:

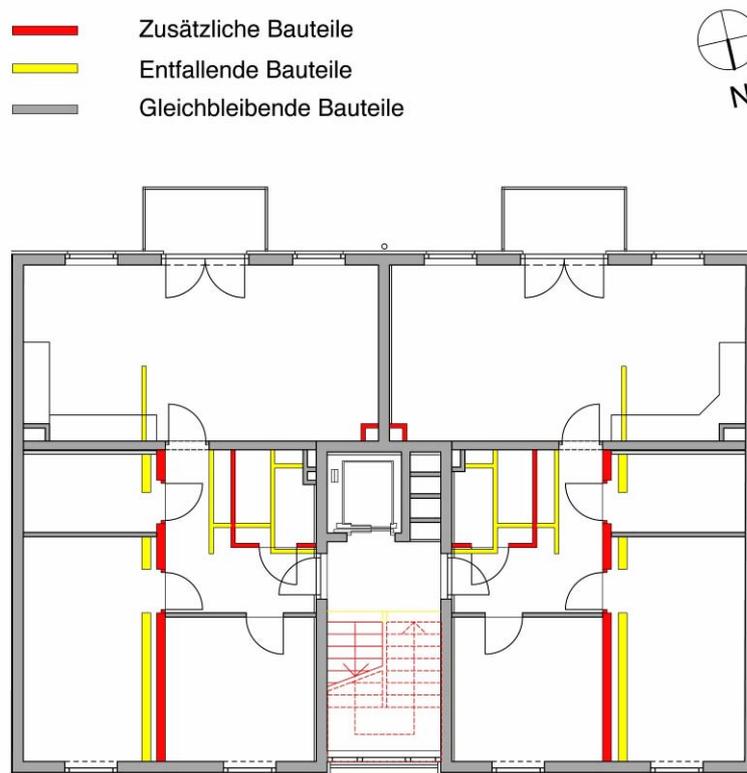
Es wurden die entsprechenden Vorbereitungsarbeiten geleistet (Wandverstärkung), die Mieter müssen diese bei Bedarf aber selbst montieren. Gleiches gilt für die Montage des *Spiegels und der Beleuchtung*.

Küche (Punkt 9):

Sitzplatz und unterfahrbare bzw. höhenverstellbare Küchenmöbel:

Dies hängt von der jeweiligen Einrichtung des Mieters ab.

Abbildung 12: Menzelgasse 21 (Neubau), Regelgeschoß: Änderungsmaßnahmen



Quelle: Wafler Architekten

4.2 BAUTECHNISCHE ERKENNTNISSE

Der nachträgliche Einbau des Lifes in der Menzelgasse 17 kam günstiger als ursprünglich erwartet, da weniger Erdaushub ausgehoben werden musste.

Einige Spezifika stellten gewisse, allerdings durchaus nicht unüberwindbare Hindernisse dar: Für die für manche seniorengerechten Maßnahmen erforderlichen Winkelstützgriffe ist speziell im Altbau eine Vorbereitung notwendig: Da bei den Objekten in der Menzelgasse mit Leichtbauweise gearbeitet wurde, waren Stützen erforderlich, um die Sicherheit der Verankerung zu gewährleisten. In diesem Fall wurden zwei verstärkte C-Profile mit zwei Millimeter Stärke, die vom Boden bis zur Decke reichen, verwendet. Dazwischen befindet sich eine 50 Zentimeter breite und zwei Meter hohe Schalltafel, um die Hebelwirkung in den Griff zu bekommen.

Eine gewisse Herausforderung stellte auch der ebene Zugang auf die Loggien dar: Spengler und Schwarzdecker bräuchten eine Schwelle in Höhe von 15 Zentimeter als Norm – im seniorengerechten bzw. behindertengerechten Bau unmöglich. In diesem Fall wurde nun Rigol davor aufgebracht; ein Gitterrost wurde ebenfalls ausgebildet – ein Punkt, der der Ö-Norm widerspricht. Gleichzeitig ist der Austritt überdacht.

Einziges wirkliches Problem war die Ausbildung der Duschtassen – bzw. das Herstellen des Gefälles im Bad. Dies gilt vor allem für den Neubau – für das Gefälle wäre ein Aufbau von etwa 17 cm pro Geschoß erforderlich, hier waren allerdings nur 13 cm geplant. Um dies zu

erreichen, war zum einen das Planungsstadium zu weit fortgeschritten und zum anderen wäre gegebenenfalls zu viel Wohnnutzfläche im Obergeschoß verloren gegangen. Der daraus resultierende ebene Bodeneinlauf stellte sich in der Praxis für die Bewohner als absolut nicht sinnvoll heraus – das Wasser schwappt angesichts des zu geringen Gefälles trotz Duschvorhanges regelmäßig ins Bad.

Im Neubau war dieses Problem in der Rohbauphase erkannt worden – mit dem Ergebnis, dass aufgespachtelt wurde; dabei kam allerdings Masse in die Fugen zwischen Wand und Boden – dies führte zu enormen Schallproblemen. Diese konnten in der Endphase der Fertigstellung durch das Aufstemmen einiger Bäder behoben werden.

Aus diesen Bäder-Problemen wurden folgende Erkenntnisse gewonnen: ein höherer Aufbau ist bei seniorengerechten Bädern unumgänglich; noch besser wäre eine um 2cm abgesenkte Duschtasse – die hier nicht eingebaut werden konnte, da die 2cm wiederum beim Aufbau gefehlt hätten.

Ein weiterer Punkt, der sich in der Praxis als nicht so einfach herausstellte, war die Herabsetzung der Fenstergriffe. Wird dies durchgeführt, muss darauf geachtet werden, dass die Fensterflügel nicht zu groß und damit in Folge zu schwer zum Kippen sind.

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 Pflichtstellplatzvorschrift bei Errichtung von behindertengerechtem Wohnraum gelöst werden kann. Im gegebenen Fall allerdings konnten alle Stellplätze – einer davon ist behindertengerecht - auf einer Ebene angeordnet werden.

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.

Erfreulich war auch die Kooperationsbereitschaft der Firmen, die sich als ausgesprochen bemüht, konstruktiv, mit eigenen Ideen und Hinweisen nicht sparend, erwiesen.

4.3 DIE BETREUUNG

4.3.1 Allgemeines

„Betreutes Wohnen“ ist eine relativ neue Wohnform für Senioren, die ihnen das eigenständige Leben in einer eigenen Wohnung, mit einem gewissen Maß an Unterstützung und Sicherheit, bieten soll. Hauptproblem in der Vermarktung und auch in der Akzeptanz unter Senioren ist das Fehlen einer genauen Definition sowie von einheitlichen Qualitätskriterien. Für die einen bedeutet „Betreuung“ das Anbieten einer seniorenbezogen adaptierten Wohnung und eines Notrufs, vielleicht auch noch einen Hausmeister mit Sanitäterausbildung. Eine gegebenenfalls erforderliche Betreuung durch soziale Dienste muss sich der Bewohner jedoch selbst organisieren. Für die anderen bedeutet es ein breit gefächertes Angebot an Dienstleistungen und pflegerischer Betreuung, die einen möglichst langen Verbleib in der altengerecht ausgestatteten Wohnung erlaubt. Dieses Begriffs-Manko führt immer wieder zu Missverständnissen – viele Kunden glauben, sie würden auch als schwerer Pflegefall in ihren eigenen vier Wänden betreut. Dies ist in der Regel nicht der Fall.

Manche Bauträger (z.B. Buwog, Kallco) haben in der Vergangenheit versucht, gemeinsam mit externen Partnern (Rotes Kreuz, Wohnpark Fortuna) nicht nur die baulichen Voraussetzungen für komfortables, sicheres Senioren-Wohnen zu schaffen. Die Anlaufschwierigkeiten waren in der Regel groß, bei manchen (Kallco) führte die fehlende Nachfrage gar zu einer Aufgabe der Betreuungskonzepte. Als Pluspunkt für Bauträger hat sich jedoch das Vorhandensein einer Kontaktperson, einer Art Hausdame, für die Bewohner der Seniorenwohnungen herauskristallisiert. Aufgabe derselben sollte es sein, gegebenenfalls den Kontakt zwischen Bewohner und mobilem Dienst herzustellen oder Alltagshilfen zu vermitteln. Weiters hat sich in verschiedenen Fällen das Angebot eines Hausmeisters bzw. eines 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.

Von vornherein eine klare Entscheidung bezüglich der angebotenen Betreuung zu fällen, ist gerade in diesem Bereich unumgänglich. Transparenz ist also das Um und Auf: 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. Schließlich führt eine Diskrepanz zwischen der von den Bewohnern erlebten und der von der Einrichtung geplanten und gelieferten Qualität zu erheblichen Nachteilen für die Senioreneinrichtung und vor allem zu einer enormen Unzufriedenheit unter den in der Regel sehr kritischen Kunden. 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.

Aus diesem Grund und auch wegen der Kleinheit der Objekte hat sich die HEIMAT ÖSTERREICH für ein „Wohnen mit Service“ entschieden.

4.3.2 Wohnen mit Service in der Menzelgasse

Die HEIMAT ÖSTERREICH hat unter diesem Motto einen Hausbetreuer engagiert, der in den Objekten Menzelgasse in einem in der Nähe gelegenen Projekt der HEIMAT ÖSTERREICH gewisse Dienstleistungen zu Pauschalbeträgen anbietet.

Im Zuge des „Wohnens mit Service“ werden angeboten:

Kleidungs-Service

Waschen	12 Euro/Stunde
Putzerei	bzw. 10 Euro/Waschmaschine
Bügeln	

Reinigung

Allgemein	
Nach Umbauarbeiten	12 Euro/Stunde
Übersiedlung	
Fensterputzen	

Instandhaltung

Möbelmontage	
Übersiedlungshilfe	12 Euro/Stunde
Vorhänge aufhängen	
Glühbirnen wechseln	

Einkaufs- und Botenservice

Apothekenservice	
Putzerei- und Schusterservice	12 Euro/Stunde
Einkaufsservice (Pakete, Lieferungen, etc)	

Pflanzen- und Gartenbetreuung

Rasen mähen	
Blumen gießen	12 Euro/Stunde
Hecken schneiden	
Urlaubs-Betreuung	

Haustier-Sitting

Füttern und Pflege	Pauschale
Urlaubsbetreuung	

Urlaubsservice

Briefkasten entleeren

Pflanzenpflege

Haustierbetreuung

Reserveschlüssel verwahren

Pauschale

Mit diesem Angebot hat die HEIMAT ÖSTERREICH einen Pilotversuch gestartet – die Nachfrage nach den Dienstleistungen war allerdings so gering, dass sie nach dem Tod des Hausbetreuers² vorläufig einmal nicht weiter angeboten werden.

Prinzipiell werden personenbezogenen Dienstleistungen, die von privaten Haushalten, nicht nur von Senioren, als Endverbraucher nachgefragt werden, enorme Wachstumschancen vorher gesagt. Am bedeutendsten ist dabei der Bereich Versorgung, der auch Pflegedienste inkludiert. Vor allem diese Sparte verzeichnet ein deutliches Wachstum, das zum einen auf der stark steigenden Lebenserwartung, zum anderen der sinkenden Geburtenquote beruht. Soziale Hilfsdienste auf staatlicher und privatwirtschaftlicher Basis werden in diesem Zusammenhang immer dringender, wozu auch der Ausbau hauswirtschaftlicher und pflegerischer Dienste, die das selbständige Wohnen der zu betreuenden bzw. zu pflegenden Personen weitgehend ermöglichen sollen, gehört. Die Dienstleistungswünsche von Senioren im nahen Wohnumfeld konzentrieren sich vor allem auf Haushaltshilfe, Einkaufsdienste, Begleitung bei Arzt-/Behördenbesuchen, Fahrtendienste, Wäschedienste, Reparaturdienste, Begleitung bei Freizeitunternehmungen (z.B. Spaziergängen). Diese Betreuungswünsche gehen allerdings häufig über das hinaus, was Pflegedienste, mobile Dienste oder Notdienste leisten und anbieten.

Wesentlich für den Erfolg eines Dienstleistungsangebots sind wie gesagt Transparenz und Informationsmöglichkeiten – Mängel in diesen Bereichen werden häufig kritisiert.

4.4 DIE VERMARKTUNG

4.4.1 Allgemeines

Mit dem Marketingkonzept galt es, die entsprechende Zielgruppe (Senioren und Senioren-Migranten) anzusprechen. Einleitend muss allerdings gesagt werden, dass angesichts der hervorragenden Lage beider Objekte bereits vor Baubeginn eine umfangreiche Warteliste existierte. Die Vorgemerkten mussten als erste angeschrieben werden, es kam zu über 50 Beratungsgesprächen, wie viele Abschlüsse darauf zurückgeführt werden können, kann allerdings nicht gesagt werden, da die Beratungsgespräche in der Regel anonym geführt werden.

Die Entscheidung fiel zugunsten eines Mix aus Werbung (Bautafel, Inserate, Homepage), vor allem im Bezirk, da in der Regel 50 Prozent der neuen Bewohner eines Hauses aus dem Bezirk selbst kommen, und Öffentlichkeitsarbeit (Journalisten- und andere Kontakte). Grundlage für diese Entscheidung waren die Kleinheit beider Objekte (insgesamt mussten in der Menzelgasse 21 sechs und in der Menzelgasse 17 zehn seniorengerechte Wohnungen vermarktet werden) sowie die Bezirksanalyse. Betont werden sollte vor allem die

² Er ist Anfang Dezember verstorben.

seniorengerechte Architektur der Wohnungen, die ein hohes Maß an Bequemlichkeit und Sicherheit verspricht. Übrigens ein Punkt, der bei Senioren immer wieder als Hauptgrund für ihre Entscheidung für eine seniorengerechte Wohnung angeführt wird.

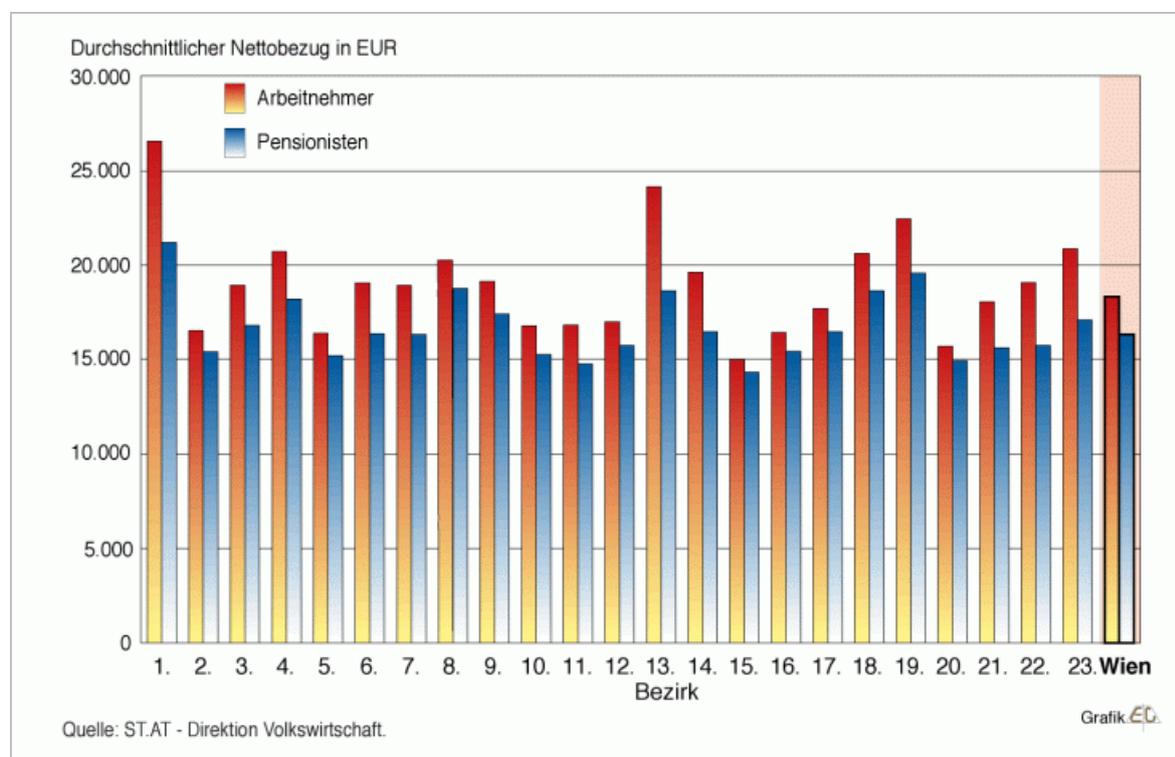
4.4.2 Bezirksanalyse

Die Bezirksanalyse war schon im Vorfeld eine Grundlage für die Entscheidung, den Großteil der Wohnungen in den Häusern Menzelgasse 17 bzw. 21 seniorengerecht zu errichten. Sie enthält zum einen Daten über Alter, Staatsangehörigkeit, Einkommen, Haushaltsgröße und Familienstand der Bezirksbevölkerung, andererseits auch Informationen über Gebäude (Alter, Wohnungsanzahl, -größe und -ausstattung).

Insgesamt leben in Ottakring 91.300 Personen (47.200 Frauen), von denen zirka 68.400 Österreicher bzw. sonstige EU(15)-Bürger und 23.000 Ausländer sind.³ Etwa 19.000 sind 60 Jahre und älter. Erwerbstätig sind insgesamt 45.900 Personen; in der Altersgruppe ab 60 Jahren sind nur noch an die 700 in Ottakring Wohnenden erwerbstätig.

Kinderlose Ehepaare gibt es im Bezirk 9.300, Lebensgemeinschaften ohne Kind 1.700. Zirka 2.700 Ehepaare haben ein Kind, 2.300 haben zwei und immerhin 823 Ehepaare drei und mehr Kinder; Lebensgemeinschaften mit einem Kind gibt es knappe 500, mit zwei Kindern 200 und mit drei oder mehr Kindern 71. AlleinerzieherInnen mit einem Kind wohnen 1.900 in Ottakring, mit zwei Kindern sind es 660 und mit drei Kindern sind es etwa 200.

Abbildung 13: Netto-Jahreseinkommen der Arbeitnehmer/innen und Pensionisten/innen nach dem Wohnsitzbezirk 2003



³ Statistik Austria, Bevölkerungsregister; Stand: 21.12.2004.

Gebäude gibt es im Bezirk 6.760; davon sind 2.240 Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungen; in 1.300 Gebäuden gibt es drei bis zehn Wohnungen, in 2.200 Gebäuden elf oder mehr Wohnungen. Bei elf Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude von Gemeinschaften. In 4.650 Fällen sind Privatpersonen Eigentümer des Gebäudes, in 1.100 Fällen sind es Gebietskörperschaften. Gemeinnützigen Bauvereinigungen gehören 520 Gebäude, sonstigen juristischen Personen gehören 480.

Zum Zustand der Gebäude kann folgendes gesagt werden: in 944 Häusern gibt es eine Fernwärme-Zentralheizung, in 15 eine Blockheizung bzw. Biomasse-Fernwärme-Zentralheizung. 1.800 Gebäude verfügen über eine Hauszentralheizung, aber in immerhin 4.000 Gebäuden gibt es keine Zentralheizung.⁴

Betrachtet man die in diesen Gebäuden befindlichen 53.400 Wohnungen, handelt es sich bei 36.000 um Hauptmietwohnungen. Der Löwenanteil der Wohnungen (38.500) gehört zur Kategorie A; knappe 4.000 fallen in die Kategorie B und 1.100 in Kategorie C. Immerhin 10.000 Wohnungen allerdings gehören in die Kategorie D (kein WC oder keine Wasserinstallation in der Wohnung). Die meisten Wohnungen (16.500) sind zwischen 60 bis unter 90 Quadratmeter bzw. zwischen 45 bis unter 60 Quadratmeter groß (12.900 Wohnungen). Unter 35 Quadratmeter sind immerhin 8.700 Wohnungen, zwischen 35 und unter 45 Quadratmeter groß etwas mehr als 9.300. Wohnungen, die größer als 110 Quadratmeter sind, sind in diesem Bezirk eher selten: nur 2.200 Wohnungen fallen in diese Kategorie.

Die ausgezeichnete Lage des Standortes stellt auch die Versorgung der Bewohner der Häuser Menzlgasse 17 und 21 mit allem erforderlichen sicher. Einkaufsmöglichkeiten finden sich zum einen am Brunnenmarkt, zum anderen in der ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernten Thaliastraße. Die U-Bahnlinie U6 sowie die Straßenbahnlinie 46 sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Praktische Ärzte, Apotheken, Laboratorien, Internisten, Zahnärzte und Orthopäden, ein Augenarzt, ein HNO-Arzt sowie ein Gynäkologe und ein Facharzt für physikalische Medizin sind ebenfalls in der Nähe der beiden Objekte angesiedelt.

⁴ Statistik Austria, Bevölkerungsregister; Stand: 21.12.2004.

Abbildung 14: Ärztliche Versorgung – Fachärzte 2004

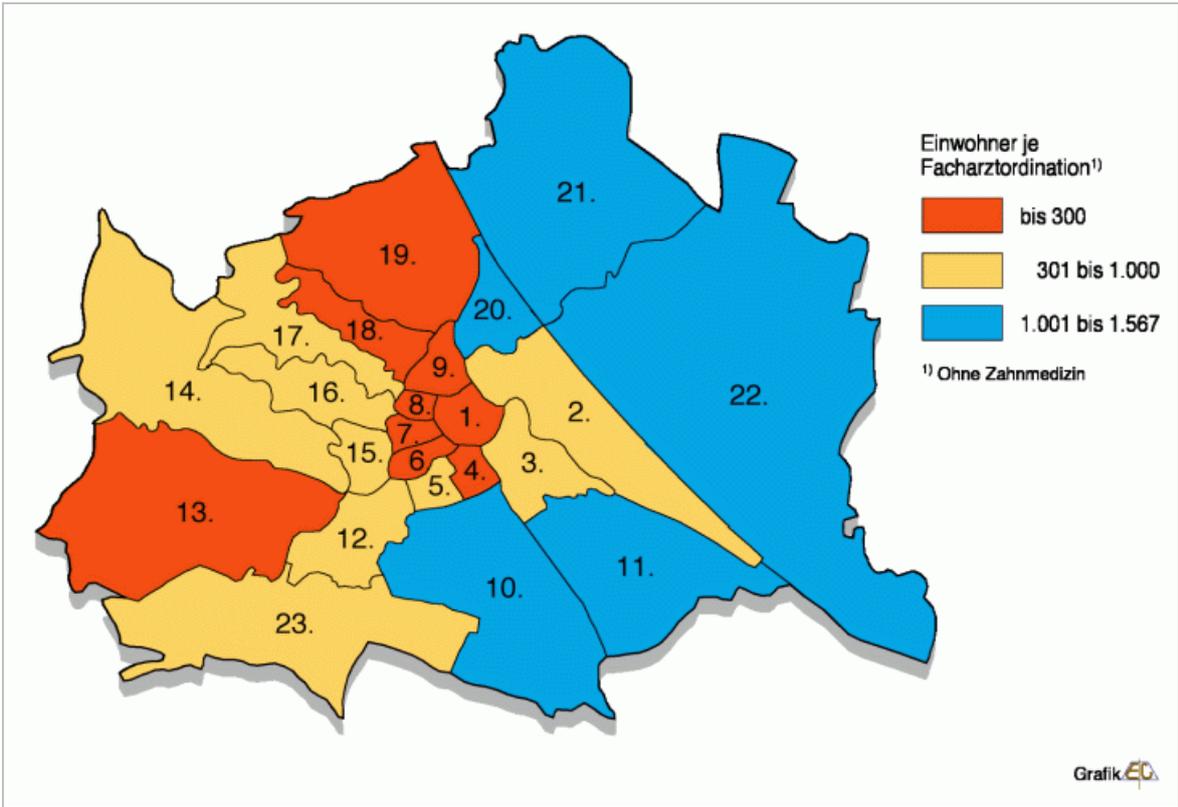
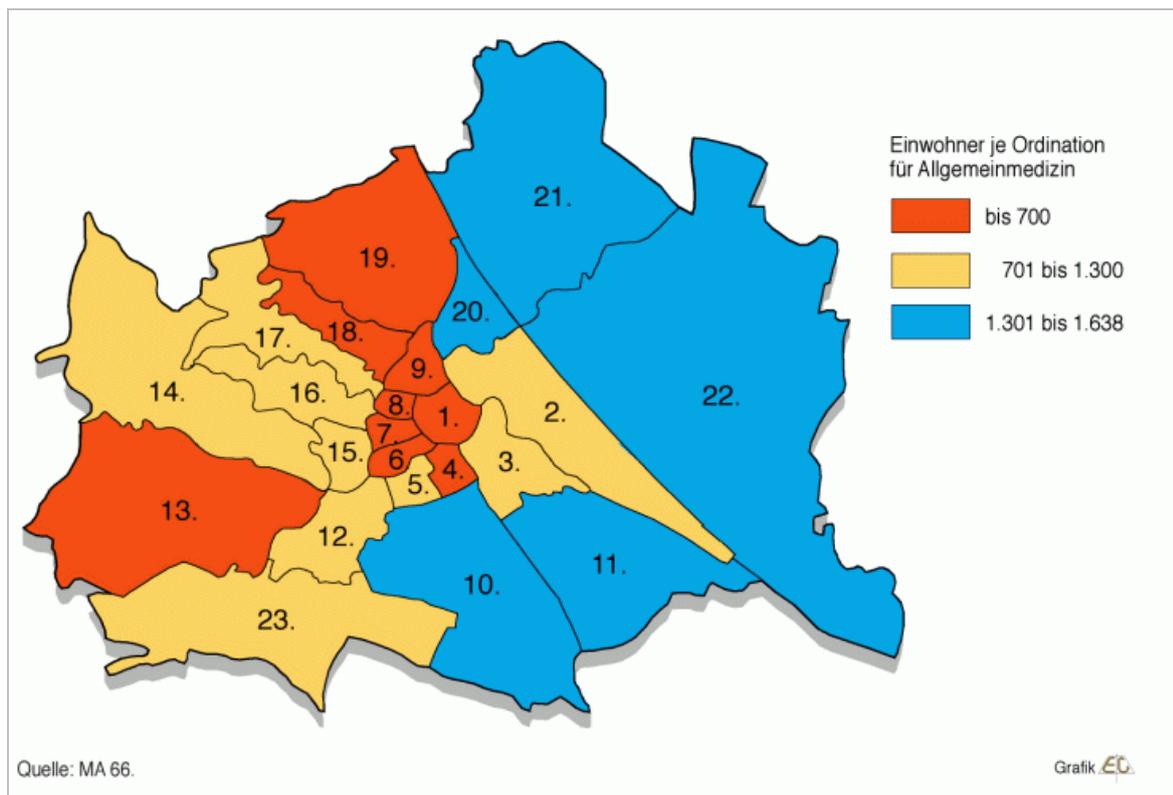


Abbildung 15: Ärztliche Versorgung – Allgemeinmedizin 2004



4.4.3 Marketingmaßnahmen

Das Marketingkonzept setzte sich aus folgenden Schritten zusammen:

- Kooperation mit der **Caritas**: Diese bestand seit der Entwicklungsphase, da die Caritas zum einen ihr Know How in Hinblick auf die Betreuung und zum anderen auf die Zielgruppe Senioren-Migranten einbrachte. Diese Kontakte wurden auch im Zuge der Vermarktung gepflegt – von Seiten der Caritas wurden allerdings keine Senioren, sondern ausschließlich Behinderte geschickt.
- Kontakte gab es auch mit Herrn Ramis Dogan vom Wiener Integrationsfonds, der den ersten Wiener Migranten-Seniorenverein gegründet hat.
- Öffentlichkeitsarbeit: In weiteren Gesprächen wurden auch die **Bezirksvorstehung** sowie das **Wohnservice Wien**, dem aufgrund der Tatsache, dass beide Objekte mit Wohnbauförderungsmitteln errichtet wurden, jeweils ein Drittel der insgesamt 12 (Menzelgasse 17) bzw. 9 (Menzelgasse 21) Wohnungen zur Vermittlung überlassen werden mussten, über die seniorengerechte Bauweise informiert. Darüber hinaus hat es auch Folder gegeben, in denen über die besondere Ausgestaltung des Projekts informiert wurde. Diese sind zum einen im Bezirksamt als auch bei der Caritas und der HEIMAT ÖSTERREICH aufgelegt worden. Auch **Dr. Ostermayer**, damals noch im Büro von Wohnbaustadtrat Werner Faymann sowie der – damalige – **Integrationsfonds** wurden über das Projekt informiert. Im **Bezirksjournal** wurde darüber hinaus ebenfalls im Zuge der Grundsteinlegung und bei der Übergabe berichtet. Die FGW wiederum hat in Gesprächen mit Journalisten von **Presse, Kurier** und **Kleiner Zeitung** ebenfalls wiederholt auf das Projekt hingewiesen. Darüber hinaus haben Direktor Wilfried Hartel

und Dr. Ursula Rischaneck im Rahmen der **Enquete „Betreubar wohnen. Seniorenbezogene Konzepte für Neubau und Sanierung“** der Referate Soziales und Wohnbauförderung der Salzburger Wohnbauförderung am 3.3.2005 in Salzburg über die Projekte Menzelgasse referiert.

- d) Auch auf der Bautafel war bereits der Hinweis auf seniorengerechte Wohnungen ersichtlich. Gleiches galt für die Homepage.
- e) Im Laufe des Jahres 2006 wurde die FGW noch mehrere Male zu Vorträgen (z.B. Enquete Betreutes Wohnen, Neues Leben) oder Artikeln (z.B. Sparkassenzeitung) eingeladen, in deren Mittelpunkt seniorengerechtes Wohnen und Planen stand.

4.5 STÄRKEN-SCHWÄCHE-ANALYSE

Zuerst ein paar allgemeine Anmerkungen zur Verwertung der beiden Objekte: im Haus Menzelgasse 21, dem Neubau, waren alle Wohnungen noch vor Fertigstellung vermietet. Der Großteil der Mieter sind keine gebürtigen Österreicher. Die Wohnzufriedenheit ist dank der Ausstattung (Lift, Parkettboden, begrünter ruhiger Innenhof) im großen und ganzen gut. Im Haus Menzelgasse 17 steht noch eine Wohnung leer – alle anderen sind vermietet. Die Verwertung dieser Wohnungen war zum Teil aufgrund der relativ hohen Eigenmittel etwas schwieriger. In diesem Objekt wiederum wohnen mehr Österreicher. Nicht vermietet werden konnten die Kellerräume, für die ursprünglich eine Nutzung als Klublokal o.ä. vorgesehen war.

In der Stärke-Schwäche-Analyse zeigte sich folgendes:

Stärken

Als deutliches Plus bei beiden Objekten gelten die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die Kleinheit der Häuser. Da es sich bei der Menzelgasse 21 um einen Baurechtsgrund handelt, entfiel hier der Grundkostenanteil – die Folge sind ausgesprochen günstige Mieten. Auch das Vorhandensein einer Garage, der Parkettboden und die Eigenschaft als Neubau sind ein Plus für dieses Objekt⁵. Die Folge war eine rasche Vermietung der Wohnungen im Objekt Menzelgasse 21 (bei Übergabe waren alle Wohnungen vermietet). Das Alter der Mieter liegt zwischen 30 und 50 Jahre, ein Mieter sitzt im Rollstuhl.

Zu nennen sind weiters die gute Qualität der Objekte (Planung, Baumaterialien, Ausstattung) sowie die Tatsache, dass zahlreiche der eigentlich für Senioren gedachten Maßnahmen auch jüngeren Menschen zugute kommen (z.B. gute Beleuchtung, rutschfester Boden).

Schwächen

Als eindeutige Schwäche ist von seiten des Bauträgers zu nennen, dass die beiden ursprünglich angestrebten Ziele – Senioren, und da zu jeweils einem Drittel Migrantensenioren anzusprechen – nicht erreicht werden konnten. In unserer Analyse haben sich folgende Ursachen dafür herauskristallisiert: der Kardinalfehler war wohl, dass die Wohnungen als „behindertengerecht“ verkauft wurden – z.B. auf der Bautafel, aber auch in diversen Gesprächen. Dies hat viele ältere Menschen, die sich als durchaus agil und nicht behindert ansehen – abgeschreckt. Dazu kommt, dass die Zielgruppe nicht konsequent

⁵ Im Herbst 2006 wurde eine Befragung unter den Mietern durchgeführt. Die Resonanz war leider so gut wie Null – nur fünf Fragebögen wurden retourniert.

genug angesprochen wurde. Dies gilt vor allem für die ausländischen Senioren – für künftige Projekte ist es unerlässlich, rechtzeitig und vor allem aktiv die Kooperation mit migrationsrelevanten Stellen (Klubs, Glaubensgemeinschaften, Beratungsstellen) und Medien zu suchen. Nur so kann die angepeilte Zielgruppe auch tatsächlich erreicht werden. Parallel dazu war aufgrund der enormen Nachfrage (und der langen Warteliste) nach den Wohnungen die Möglichkeit nicht gegeben, sich intensiv mit einer sich selbst noch nicht erkennenden Zielgruppe auseinanderzusetzen.

Von Seiten der Konsumenten gab es folgende Rückmeldungen: Hauptkritikpunkt älterer ausländischer Interessenten war der Preis. Dies gilt vor allem für die Menzelsgasse 17, bei der es sich um einen so genannten Mietkauf handelt. 30.000 Euro Eigenmittelanteil und 500 Euro Miete pro Monat für z.B. eine 89 Quadratmeter große Wohnung seien ihnen zu teuer, war das häufig gebrachte Argument. Österreichische Senioren wiederum lehnten die Lage (nahe des Brunnenmarkts, Thaliastraße, in einem „Ausländerviertel“) ab.

Auch die Tatsache, dass es sich um einen – wenn auch generalsanierten – nordseitig orientierten Altbau ohne Balkone handelt, war ein Kritikpunkt. Gleiches galt für die Teppichböden, die hier aus Kostengründen ausgelegt wurden.

In der ersten Phase des Wohnens hat sich – wie bereits erwähnt – die bodengleiche Dusche als Hauptproblem herauskristallisiert. Regelmäßige Überschwemmungen im Badezimmer hatten diverse Verbesserungsarbeiten bzw. den Austausch gegen eine Badewanne zur Folge.

Als Schwäche des Systems stellte sich die Finanzierbarkeit der Eigenmittel für einkommensschwächere ältere Menschen dar. Österreichische Staatsbürger haben zwar Zugang zum Eigenmittlersatzdarlehen, bekommen aber beispielsweise im höheren Alter (z.B. ab 70 Jahren) bei Banken keinen Kredit mehr. Ausländische Staatsbürger können auf kein Eigenmittlersatzdarlehen zurück greifen; dies trifft vor allem Migranten-Senioren schwer, die nicht nur wegen ihres Alters, sondern auch schon in jüngeren Jahren häufig nicht kreditwürdig sind. Wegen ihres in der Regel deutlich niedrigeren Einkommens konnten sie darüber hinaus kaum Reserven ansparen.

5 DIE ZIELGRUPPE

5.1 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die teils enorme Bevölkerungszunahme in manchen Teilen der Welt (Asien, Afrika, Lateinamerika) kann jene Entwicklung, die sich in den westeuropäischen Industrieländern bereits deutlich abzeichnet, nicht aufhalten: nämlich die Überalterung der Gesellschaft. Zwar liegt das Durchschnittsalter der Weltbevölkerung derzeit noch bei 28 Jahren, 2030 werden es allerdings zirka 35 Jahre sein. Nach diversen Modellberechnungen sinkt die Jugendquote (Anteil der Menschen unter 20 Jahre) zwischen 1960 und 2030 von 29 auf 15 Prozent; die Altenquote (Anteil der Menschen über 60 Jahre) hingegen wächst von 16 auf 37 Prozent. Der Grund dafür ist relativ einfach zu erklären: immer mehr geburtenstarke Jahrgänge kommen in das Seniorenalter. Global gesehen ist allerdings nicht der Rückgang der Sterblichkeit, sondern der stetige Rückgang der durchschnittlichen Kinderzahl die wichtigste Ursache für das Altern der Bevölkerung. 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.⁶

Österreich stellt in der demografischen Entwicklung keine Ausnahme dar: auch hierzulande klafft die Schere zwischen Alt und Jung immer mehr auseinander.

Heute sind bereits etwa 21 Prozent der Österreicher älter als 60 Jahre (1,8 Mio; Stand 2005), 2010 werden es 24 Prozent sein (1,9 Mio), 2020 rund 27 Prozent (2,2 Mio).

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. Nach derzeitigen Prognosen⁷ werden 2010 die meisten Menschen über 60 Jahre in Niederösterreich leben (387.000), gefolgt von Wien (379.000) und Oberösterreich (311.800). „Jüngstes“ Bundesland wird 2010 das Burgenland (71.300 Personen über 60) vor Vorarlberg (75.600 über 60-Jährige) sein.

Regionale Unterschiede im Alterungsprozess

Innerhalb Österreichs vollzieht sich der Alterungsprozess mit unterschiedlicher Geschwindigkeit. Bei einem insgesamt steigenden Niveau des Anteils älterer Menschen wird sich an den relativen Unterschieden zwischen Ost und West mit einer etwas „jüngeren“ Bevölkerung in den kommenden Jahrzehnten wenig ändern. Kleinräumige demografische Prognosen auf der Ebene der politischen Bezirke Österreichs (Fassmann/Kytir/Münz, 1996) machen deutlich, dass wir in Zukunft mit zwei unterschiedlichen regionalen Entwicklungsmustern konfrontiert sein werden:

⁶ Suter & Suter, Zukunftsmarkt Senioren. Die Herausforderung an Architektur und Wohnbau. Wien, BMWA, 1993, S. 7.

⁷ Statistisches Handbuch 2006, Bevölkerungsvorausschätzung 2005-2050, S. 51.

In den strukturschwachen Regionen Ost- und Südösterreichs wird die Zahl älterer Menschen nur wenig ansteigen. Gleichzeitig führen die geringe Fertilität und die laufende Abwanderung zu teilweise massiven Bevölkerungsverlusten bei Kindern und Jugendlichen sowie bei Personen im Erwerbsalter. Als Folge davon wird das demografische Gewicht der älteren Generationen auch ohne absolute Zunahme stark ansteigen.

In den suburbanen Gebieten mit starker Zuwanderung sowie in den westösterreichischen Regionen mit einer bis in die jüngere Vergangenheit vergleichsweise hohen Fertilität wird die Zahl alter Menschen stark zunehmen. Da aber auch die erwerbsfähige Bevölkerung wächst und die Zahl der Jugendlichen nur geringfügig kleiner wird, steigt der Altenanteil zwar an, bleibt hier aber unter dem österreichischen Durchschnitt.

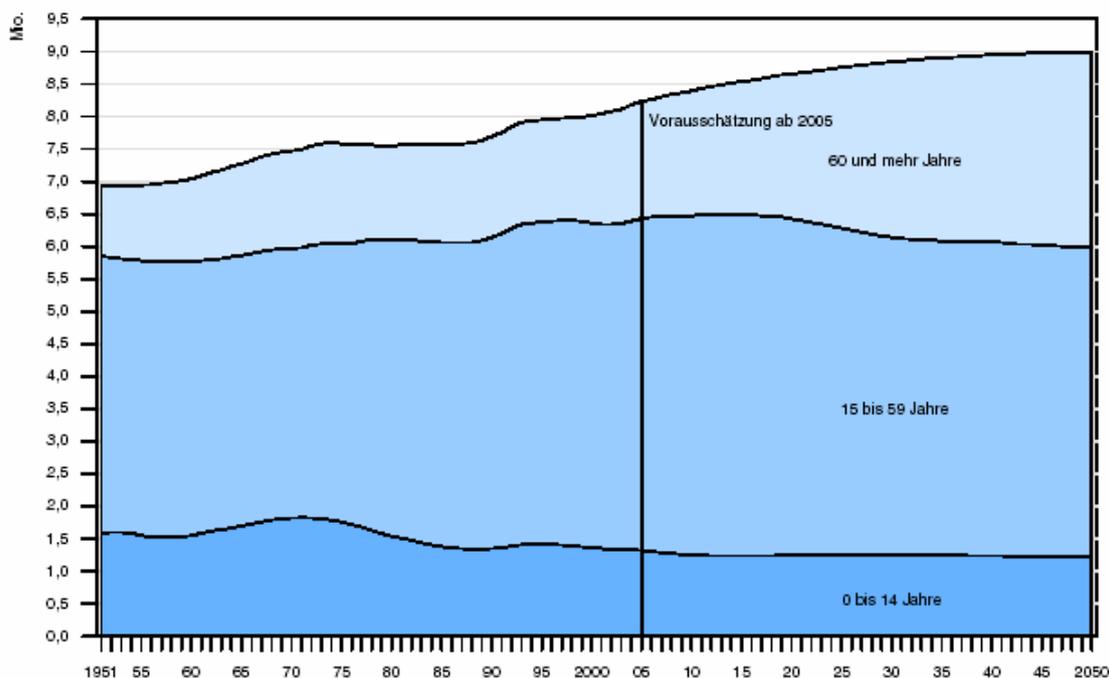
Geschlechterspezifische Anpassung im Alter

Gegenwärtig ist die Gruppe der Alten in hohem Maße durch ein Übergewicht der Frauen geprägt: Auf 100 Frauen über 60 Jahre kommen laut VZ 2001 nur 69 Männer gleichen Alters. Bei der Über-75jährigen Bevölkerung lautet das Geschlechterverhältnis 100 Frauen zu 44 Männern. Umgekehrt entfallen bei den Über-60jährigen 146 Frauen auf 100 Männer bzw. bei den Über-75jährigen 225 Frauen auf 100 Männer.

Eine Ursache dieses quantitativen Ungleichgewichts ist die kürzere Lebenserwartung der Männer. Klar ist aber auch, dass für das momentane Ungleichgewicht in hohem Maße die Folgen zweier Weltkriege verantwortlich sind. Durch die im Krieg Gefallenen gab es während des größten Teils des 20. Jahrhunderts einen deutlichen Überschuss an Frauen unter den heutigen Senioren und Seniorinnen. Zwar ist ein Teil der Kriegswitwen bereits verstorben, aber demografische Prognosen zeigen, dass das Alter und insbesondere das hohe Alter auch in Zukunft eine von Frauen dominierte Altersgruppe bleiben wird, das zahlenmäßige Ungleichgewicht der Geschlechter wird allerdings geringer.

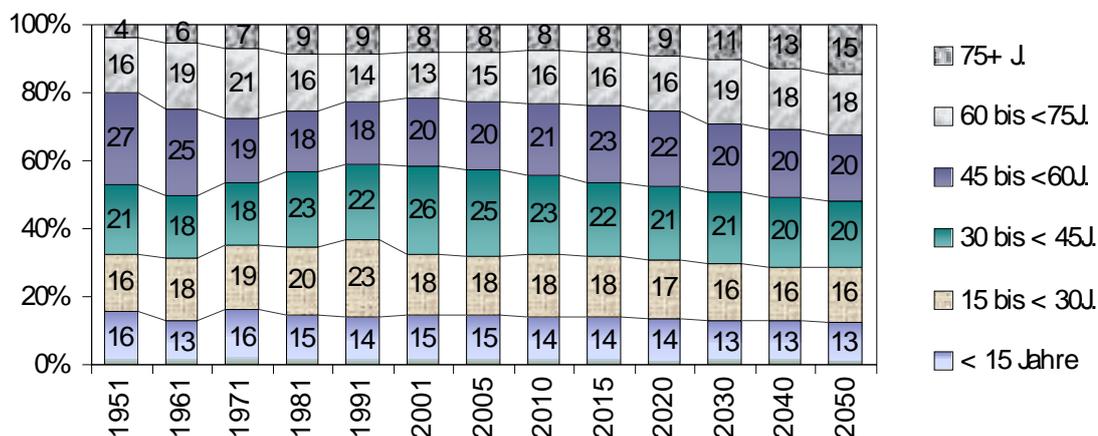
Die Zahl älterer Männer wird in den kommenden Jahrzehnten – unter der zusätzlichen Annahme etwas kleiner werdender Unterschiede der Lebenserwartung – deutlich stärker steigen als die Zahl älterer Frauen.

Abbildung 16: Bevölkerung 1951 bis 2050 nach breiten Altersgruppen (mittlere Variante)



Quelle: Statistik Austria

Abbildung 17: Entwicklung der Altersstruktur in Wien 1951 – 2050



Quelle: St.at, VZ, Bevölkerungsprognose 2003

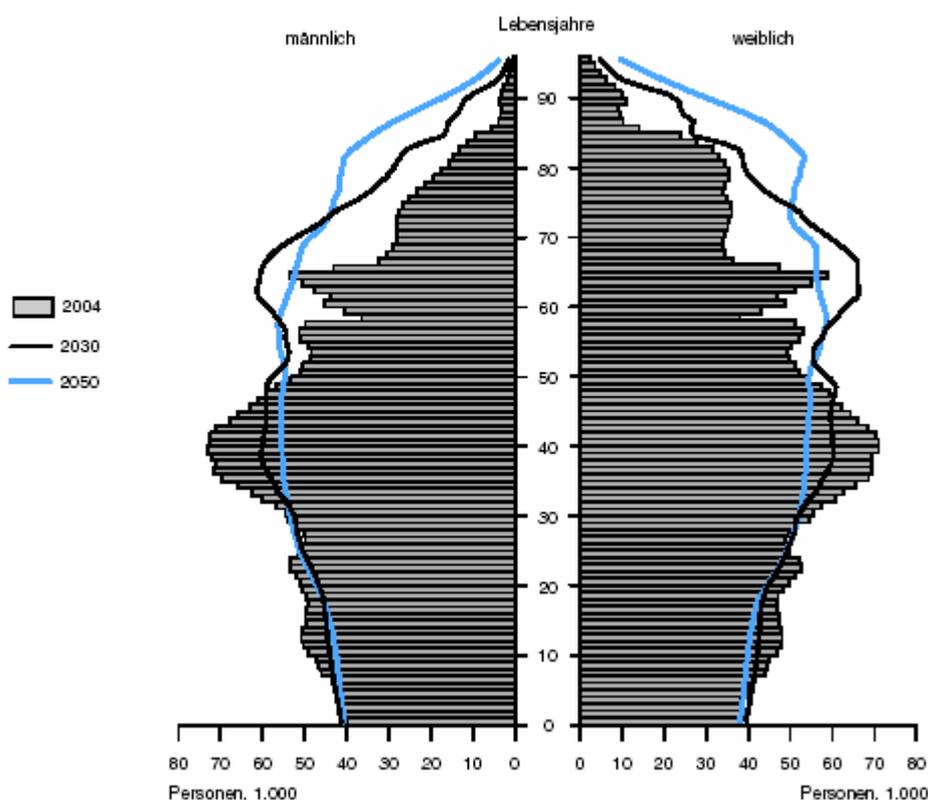
Parallel dazu geht angesichts der steigenden Lebenserwartung – laut vorliegenden Erfahrungswerten der vergangenen 160 Jahre hat sie jedes Jahr um drei Monate zugenommen⁸ - ein deutlicher Anstieg der Hochbetagten (80plus) an der Bevölkerung einher. Bereits 2004 waren knapp 96.000 ÖsterreicherInnen älter als 80 Jahre, 2010 sollen

⁸ Opaschowski, Horst W., Der Generationenpakt. Das soziale Netz der Zukunft. Darmstadt, 2004.

es 396.000 (davon 271.000 Frauen), im Jahr 2020 sogar 461.400 (davon 293.600 Frauen) sein.⁹

Die Hälfte der Hochbetagten wird pflegebedürftig sein, etwa ein Drittel wird – entsprechend den bisherigen Erfahrungswerten – an Demenz erkranken.

Abbildung 18: Bevölkerungspyramide 2004, 2030 und 2050 (mittlere Variante)



Quelle: Statistik Austria

5.2 SENIOREN UND IHRE GESUNDHEIT

Die Liste der altersbedingten Funktionsstörungen, durch die auch das Wohnen erschwert wird, ist lang. Dazu gehören unter anderem Alterssichtigkeit, Linsentrübung, Erhöhung des Augeninnendrucks, geringere Pupillenweite und deren geringere Variationsbreite, verringerte Lichtempfindlichkeit der Netzhaut, geringe Abnahme der Ruhesehschärfe, eingeschränktes Gesichtsfeld, nachlassende Dunkeladaptation, Erhöhung der Blendungsempfindlichkeit, Abnahme der Kontrastwahrnehmung, Reduktion der Farbdiskrimination, Reduktion der Flimmerverschmelzungsfrequenz, 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

⁹ Stat. Handbuch 2006, Bevölkerungsvorausschätzung 2005 – 2050, S. 51.

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 Kontraktionsgeschwindigkeit, Einschränkung des Bewegungsumfanges, Verringerung der motorischen Präzision sowie die Reduktion motorischer Lerneffekte.¹⁰

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. 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. Und dennoch: drei von vier Senioren bezeichnen ihren Gesundheitszustand als gut, 64 Prozent fühlen sich sehr leistungsfähig.¹¹ 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.¹² Der Gedanke an den Tod beschäftigt 35 Prozent, aber nur fünf Prozent beängstigt der eigene Tod.

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.

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.¹³ 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.¹⁴

¹⁰ Ernst Beranek, Herfried Pessenhofer u.a., Wachstumsmarkt Senioren – eine Chance für innovative Unternehmen. Wien 1995, S. 30ff.

¹¹ Fessel + GfK, a.a.O.

¹² Leopold Rosenmayr in: Angst vor dem Agequake. In: zeit_schritt 13, September 2002.

¹³ 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.

¹⁴ Leben verlängern durch Fitness im Alter, Institut „Sicher leben“. Juni 2002.

Neben den körperlichen Beschwerden ist Einsamkeit für viele Senioren ein Thema. Immerhin 28 Prozent fühlen sich einsam – wobei dies vor allem auf Partnerlose (48 Prozent) und die Über-75Jährigen (50 Prozent) zutrifft.¹⁵ 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.¹⁶ 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.¹⁷ 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.

5.3 ÖKONOMISCHE VERHÄLTNISSE DER SENIOREN IN ÖSTERREICH

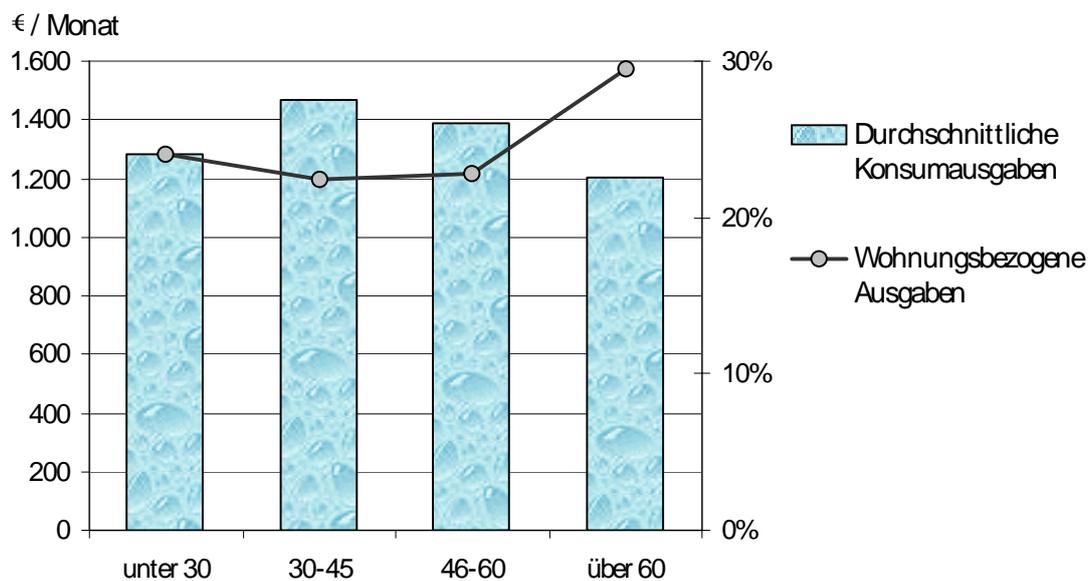
Durch die Vermögensagglomeration über die Lebenszeit hinweg gelten ältere Menschen, insbesondere die „jungen Senioren“, zur Zeit als die monetär am besten abgesicherte Bevölkerungsgruppe. So erreichen sie mit etwa 25 Milliarden Euro das höchste frei verfügbare Haushaltseinkommen aller Altersklassen und 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: Die Pro-Kopf-Kaufkraft der Über-50jährigen liegt derzeit bei 21.244 Euro pro Jahr und ist damit um mehr als 2.000 Euro höher als jene der jüngeren Generation.

¹⁵ Fessel + GfK, a.a.O.

¹⁶ Geo 10/2002, S. 44.

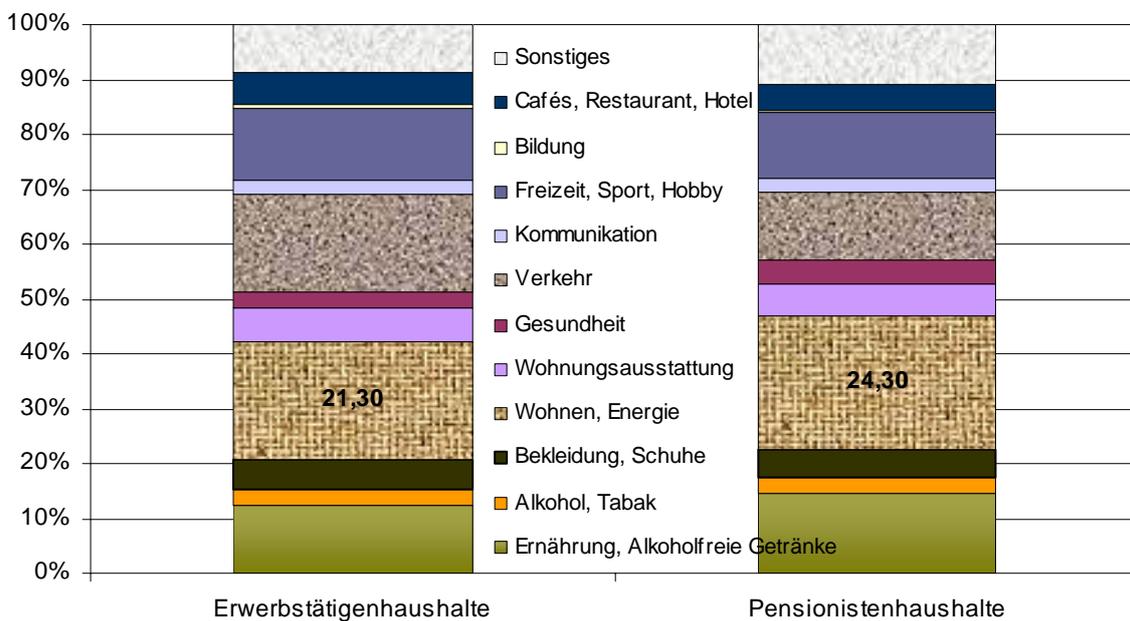
¹⁷ Ebda.

Abbildung 19: Konsumausgaben je Erwachsenen-Äquivalent nach Altersgruppen und Anteil wohnungsbezogener Ausgaben



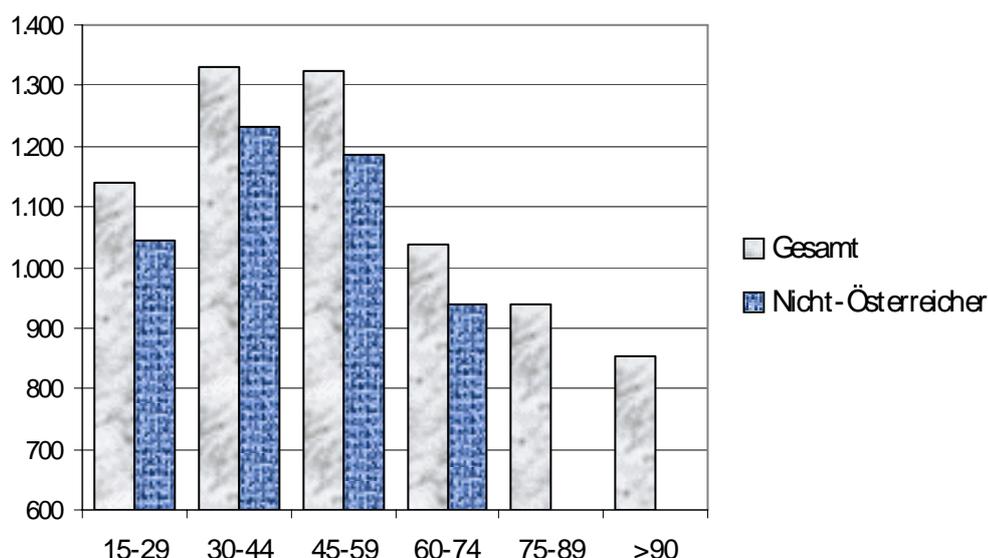
Quelle: St.at, Konsumerhebung 1999/2000. FGW-Sonderauswertung

Abbildung 20: Monatliche Verbrauchsausgaben nach ausgewählten Ausgabengruppen, Konsumerhebung 2004/2005, Österreich



Quelle: Statistik Austria, Statistische Nachrichten, Juli 2006, S.551.

Abbildung 21: 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 Älteren kommt es tatsächlich zu Mängeln bei der Versorgung mit elementaren Gütern. Selbst hier gelingt es laut Seniorenbericht, die akute Armut relativ erfolgreich zu unterbinden.

Das durchschnittliche Bruttojahreseinkommen der Pensionisten (mit Wohnsitz in Österreich) lag im Jahr 2003 bei 17.300 Euro. Pensionierte Frauen hatten mit durchschnittlich 13.600 Euro ein deutlich niedrigeres Bruttojahreseinkommen als Männer (21.900).¹⁸ Die durchschnittliche monatliche Bruttopension¹⁹ 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 Milliarden Euro für diese Transferleistung auf.

¹⁸ Statistisches Jahrbuch 2006, S. 244.

¹⁹ Kurier, 27.7.2003, S. 2.

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.

2004 haben etwa 293.000 Personen Pflegegeld bezogen; davon entfielen 265.000 auf die Pensionsversicherung.²⁰ Das Gros der Bezieher (259.000) sind den Pflegestufen 1 bis 4 mit monatlichen Zahlungen von 146 bis 591 Euro zugeordnet. monatlich. In Pflegestufe fünf (784 Euro) gab es 22.900 Bezieher, in Stufe sechs(1.067 Euro) 6.700 und in Stufe sieben (1.425 Euro) insgesamt 1.425 Bezieher. Die Sozialausgaben in Österreich lagen im Jahr 2003 bei 64,8 Milliarden Euro.²¹ Davon entfielen fast 30,4 Milliarden Euro auf Ausgaben für das Alter.

5.4 DIE WOHNVERSORGUNG VON SENIOREN

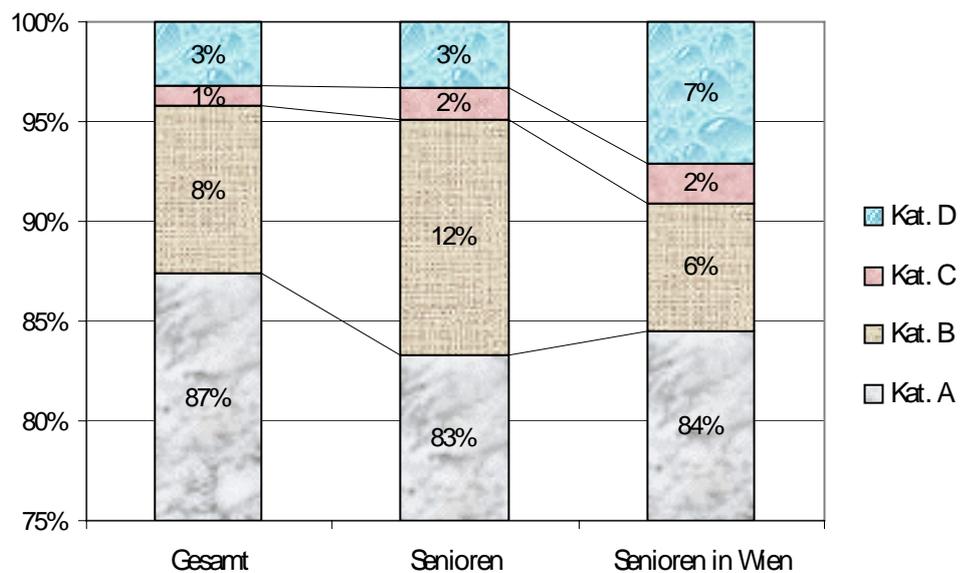
Grundsätzlich ist die Wohnsituation älterer Menschen in Österreich als gut zu bezeichnen. Der Großteil von ihnen lebt nach wie vor in der eigenen Wohnung oder in jener der Kinder; nur etwa fünf Prozent, meist Hochaltrige, wohnen in Institutionen. Ein verschwindend geringer Prozentsatz hat Wohnungen im 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.

²⁰ Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch 2006.

²¹ Ebda.

Abbildung 22: Wohnungsausstattung von Senioren-Haushalten in Österreich



Quelle: St.at, FGW-Sonderauswertung

Konkret heißt das folgendes: Etwa 70 Prozent aller Pensionistenhaushalte 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.²²

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.²³

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

²² Eva Bauer, Wohnen in der Pension – ein wachsendes Problem? Wien, März 2003.

²³ Statistik Austria, Mikrozensus September 2002; neuere Daten sind derzeit nicht verfügbar.

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.

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 Quadratmetern 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.²⁴

Zum Wohnungsaufwand²⁵ 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.

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.

²⁴ Statistik Austria, Mikrozensus September 2002; neuere Daten sind derzeit nicht verfügbar.

²⁵ 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.

Wohnsituation von PflegegeldbezieherInnen

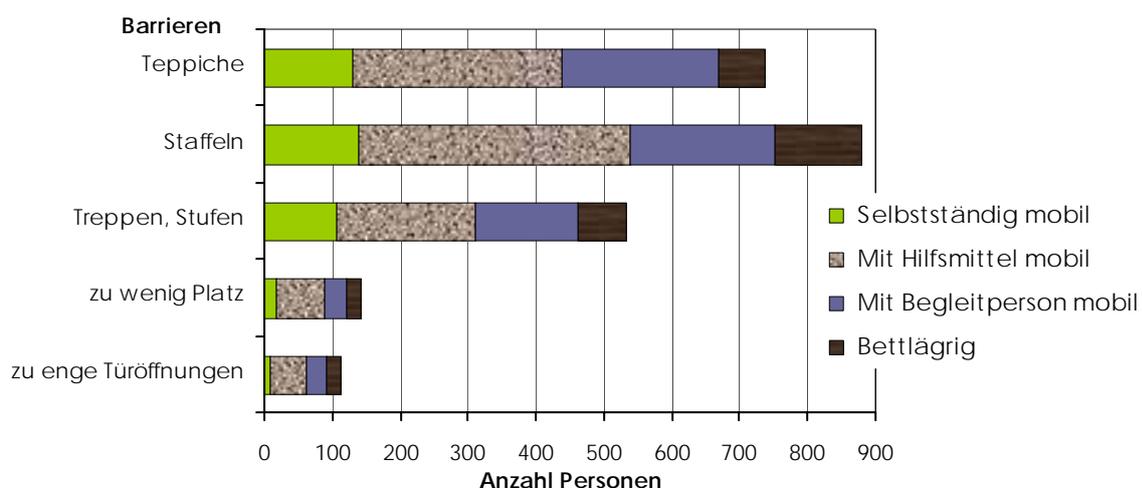
Im Rahmen einer Studie²⁶, die der Feststellung der Pflegesituation und der Information und Beratung der besuchten Pflegegeldbezieher und –innen mit Pflegestufe zwischen 3 und 7, die zu Hause betreut und gepflegt werden, diente, wurde u.a. auch die Wohnsituation der Betroffenen untersucht.

Laut Studie ist die Wohnsituation in Verbindung mit dem Bedarf an Unterstützungsleistungen durch andere Personen zu sehen. So kann eine unzureichende Wohnsituation den Unterstützungsbedarf von z.B. in der Mobilität eingeschränkter Personen erheblich erhöhen. Im gegebenen Zusammenhang ist hier in erster Linie die Beschaffenheit der Wohnung selbst relevant und weniger der Zugang zur Wohnung.

Bei 44 Prozent der Personen ist der Wohnbereich barrierefrei, in 56 Prozent der Fälle sind Barrieren im Wohnbereich vorhanden. Diese reichen von leicht beseitigbaren Barrieren wie Teppichen oder Staffeln über Barrieren, die nur mit größerem (finanziellen u./o. baulichen) Aufwand zu beseitigen sind, wie etwa Treppen und Stufen, bis hin zu Barrieren, die praktisch gar nicht zu beseitigen sind, wie zu enge Türöffnungen. Vielfach wurden auch grundsätzlich zu beengte Verhältnisse festgestellt, die sich einerseits durch die Raumverhältnisse, andererseits durch vorhandenes Mobiliar ergeben.

Die vorhandenen Barrieren in Verbindung mit der Mobilität der Betroffenen ist in der unten stehenden Abbildung dargestellt. Besonderer Handlungsbedarf zur Beseitigung von Barrieren ist bei Personen mit eingeschränkter Mobilität gegeben; aber auch bei noch selbständigen Pflegegeldbezieherinnen und –beziehern sollte rechtzeitig Augenmerk auf eine größtmögliche Barrierefreiheit der Wohnung gelegt werden, um das Leben in den eigenen vier Wänden weiterhin gut sicherstellen zu können. Von untergeordneter Bedeutung ist die Barrierefreiheit bei bettlägerigen Personen.

Abbildung 23: Barrieren in den Wohnungen der PflegegeldbezieherInnen und Mobilität



Quelle: ÖBIG, Österreichisches Bundesinstitut für Gesundheitswesen

²⁶ Österreichisches Bundesinstitut für Gesundheitswesen: Qualitätssicherung in der häuslichen Betreuung, i.A. des Bundesministeriums für soziale Sicherheit, Generationen und Konsumentenschutz. Wien, 2004. Insgesamt betraf die Stichprobe der Untersuchung 2.053 Fälle, davon 371(18,1%) aus Niederösterreich.

Knapp 94 Prozent der in der ÖBIG-Studie untersuchten Wohnungen waren mit WC und Bad ausgestattet; drei Prozent der Personen hatten keinerlei sanitäre Anlagen in ihrer Wohnung. Diese Wohnungen befanden sich in Niederösterreich und in Wien.

5.5 SENIOREMIGRANTEN

Untersuchungen über die Situation der älteren Zuwanderer gibt es im internationalen Vergleich in Österreich nur vereinzelt, obwohl das Thema auch hierzulande – und da vor allem in den Ballungsgebieten, besonders aber in Wien – zunehmend brisanter wird. Immerhin haben jene als „Gastarbeiter“ in den sechziger Jahren des 20. Jahrhundert²⁷ ins Land gekommenen ausländischen Arbeitskräfte jetzt das Pensionsalter erreicht bzw. werden es bald erreichen. Derzeit sind etwa 20 Prozent der in Wien lebenden Personen über 50 außerhalb Österreichs geboren. Zwischen 1981 und 2001 hat sich die Zahl der aus Ex-Jugoslawien stammenden Personen über 60 Jahre verzehnfacht, jene aus der Türkei verdreizehnfach²⁸. Schätzungen zufolge wird sich die Zahl ausländischer Senioren bis 2020 vervierfachen – eingebürgerte Migranten sind in diesen Berechnungen nicht enthalten²⁹. Insgesamt hatten 2005 zirka 776.000 ausländische Staatsangehörige ihren Hauptwohnsitz in Österreich, das sind etwa 9,5 Prozent der Gesamtbevölkerung. Sieben Prozent von ihnen sind mittlerweile über 60 Jahre. Anders als bei österreichischen Senioren ist bei Migranten das Alter männlich: es gibt mehr ältere Männer als Frauen.

Lange Jahre war die Meinung vorherrschend, dass diese Gastarbeiter später wieder in ihre Heimat zurückgehen würden; ein Plan, den die meisten von ihnen ursprünglich zwar hatten, doch die Realität zeigt eine andere Entwicklung: Die meisten Gastarbeiter sind in Österreich geblieben und haben ihre Familien nachgeholt oder pendeln zwischen Ursprungsland und Österreich. Die Gründe für ihren Verbleib in Österreich sind unterschiedlich: Zum einen bleiben die älteren Migranten – entweder handelt es sich um Arbeitskräfte, die in Österreich alt geworden sind oder um ältere Menschen, die im Rahmen des Familienzuzugs hierher gekommen sind – wegen der besseren Gesundheitsversorgung in Österreich, zum anderen wegen der Ausgleichszulage. Diese Zahlung, die die Pension ergänzt, geht bei einer Rückkehr in das Ursprungsland verloren³⁰. 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, bewegen viele Migranten dazu, in Österreich zu bleiben.

Auch wenn ältere Migranten mit den selben Faktoren wie ältere Österreicher konfrontiert werden - Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes (wobei im Vergleich mit Österreichern der Gesundheitszustand bei älteren Migranten durchschnittlich schlechter ist), dem Austritt aus

²⁷ 1964 bzw. 1967 wurden entsprechende Anwerbeabkommen mit der Türkei und dem ehemaligen Jugoslawien vereinbart, die mit dem Anwerbestopp 1973 endeten.

²⁸ Die Presse, 18.08.2006.

²⁹ Vergleicht man die Zahlen aus der Volkszählungen 1991 und 2001 hat sich der Anteil der über60jährigen an der ausländischen Wohnbevölkerung in Österreich verdreifacht; Tendenz weiter steigend. 2001 lebten zirka 730.000 ausländische Staatsangehörige in Österreich.

³⁰ Interview Ramis Dogan, am 19.5.2003. Pensionierte Zuwanderer wissen oft nicht, dass sie nicht mehr als 60 Tage pro Jahr im Ausland verbringen dürfen und jeden Auslandsaufenthalt melden müssen.

dem Erwerbsprozess und einer möglicherweise daraus resultierenden Isolation sowie einer Verschlechterung der finanziellen Situation – so muss eines gesagt werden: vor allem, was die Gesundheit und das Einkommen betrifft, sind Migranten im Vergleich mit Österreichern nach wie vor benachteiligt. – und diese Benachteiligung verschärft sich im Alter. So leiden Arbeitsmigranten im Alter häufig unter Folgeerkrankungen schlechter Arbeitsbedingungen (die sie häufig auch in die Frühpension gezwungen haben); weiters sind die Pensionen aufgrund deutlich niedriger Löhne während der Erwerbstätigkeit sowie häufigerer Arbeitslosigkeit spürbar niedriger. Dazu kommt ein deutlich schlechteres Bildungsniveau. Besonders stark benachteiligt sind Frauen, die in vielen Fällen auch nie erwerbstätig waren.

Parallel dazu gibt es allerdings einen enormen Familienzusammenhalt, der den älteren Senioren den Alltag zum Teil deutlich erleichtert. Dies gilt in ganz ausgeprägtem Maße übrigens für türkische Migranten. Noch spielt er eine wichtige Rolle bei der Altenbetreuung. Diverse Untersuchungen gehen allerdings davon aus, dass künftig auch bei Migrantenfamilien professionelle Hilfe bei der Betreuung älterer Familienmitglieder erforderlich sein wird, da auch hier die familiäre Unterstützung aufgrund der Berufstätigkeit oder des Wegzugs von Familienmitgliedern, meist den Kindern, weniger werden wird.

Ein weiterer Unterschied zwischen heimischen Senioren und älteren Migranten ist in der Wohnsituation zu finden: Meist leben Senioren-Migranten, wie auch jüngere Migranten-Haushalte, vor allem in Wien in beengten Wohnverhältnissen in einer strukturell benachteiligten Wohnumgebung.

Nach wie vor leben rund 18,4 Prozent der türkischen und 27 Prozent der Bürger aus Serbien und Montenegro in Substandardwohnungen – dem gegenüber wohnen nur 2,5 Prozent der Inländer in solchen Wohnungen. Andererseits leben 88 Prozent der Inländer in Kategorie A-Wohnungen, der Anteil der Türken liegt bei 62 und jener der Serben und Montenegriner bei 55 Prozent.³¹

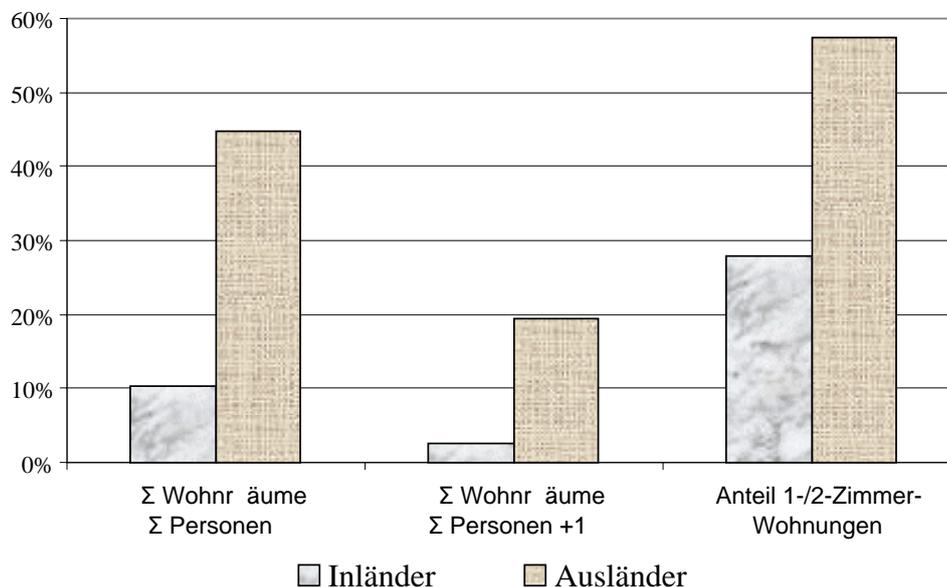
Oft sind die Wohnverhältnisse – wie erwähnt – beengt. Den Überbelag einer Wohnung zu definieren, ist allerdings problematisch. Eine gängige und leicht nachvollziehbare Größe ist die Anzahl der Wohnungen, in denen die Zahl der Bewohner die Zahl der Wohnräume um mehr als eins übersteigt. Das heißt, dass 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 Hauptgrund für die viel stärkere Überbelegung bei Ausländer-Haushalten ist der wesentlich höhere Anteil an Ein- und Zweiraum-Wohnungen (57 Prozent gegenüber 28 Prozent).³² Ist der Haushaltsrepräsentant türkischer Staatsangehöriger, dann stehen in drei Fünftel der Fälle pro Person weniger als 20 Quadratmeter sowie in je einem Fünftel 20 bis 30 beziehungsweise mehr als 30 Quadratmeter zur Verfügung. Die Haushalte von Personen aus den Nachfolgestaaten Jugoslawiens verfügen zur Hälfte über weniger als 20 Quadratmeter pro Bewohner. Im Unterschied dazu haben 67 Prozent der österreichischen Haushalte 20 bis 60 Quadratmeter Fläche zur Verfügung; nur jede 16. Wohnung bietet weniger als 20 Quadratmeter pro Person. In jeder vierten Wohnung haben österreichische

³¹ Statistik Austria, Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung 2001.

³² St.at MZ 2001, FGW-Sonderauswertung.

Haushalte 60 und mehr Quadratmeter pro Person zur Verfügung (dabei handelt es sich oft um alleinlebende ältere Menschen).

Abbildung 24: Wohnungsbelag Inländer- und Ausländer-Haushalte in Österreich



Quelle: St.at MZ 2001, FGW-Sonderauswertung

Die Gründe für die schlechtere Wohnsituation von Seniorenmigranten sind vielfältig: zum einen standen ihnen – noch während ihrer aktiven Berufszeit – aufgrund ihres relativ niedrigen Einkommens nur bestimmte Segmente des Wohnungsmarktes zur Verfügung. So war in Wien etwa der Zugang zu Gemeindewohnungen nur Personen mit österreichischer bzw. EU- Staatsbürgerschaft oder anerkannten Flüchtlingen möglich. Zur Zeit ist ein Teil der Gemeindewohnungen, nämlich die Notfallwohnungen, für ausländische Staatsbürger geöffnet. Der geförderte Wohnungsmarkt stand ihnen bei Vorliegen einer Aufenthaltsbewilligung zwar offen, Grund- und Baukostenanteil waren jedoch für viele nicht finanzierbar. Die geplante Rückkehr in die Heimat war ebenfalls ein Beweggrund, relativ günstig zu wohnen. Stichwort österreichische Staatsbürgerschaft: Der Großteil der Seniorenmigranten hat nicht die österreichische Staatsbürgerschaft; ein Punkt, der die Verbesserung ihrer Wohn- sowie der allgemeinen Lebenssituation erschwert. Fehlt die österreichische Staatsbürgerschaft, gibt es keine Sozialhilfe (z.B. in Wien), keinen Sozialpass, der diverse Tarifiermäßigungen ermöglicht und häufig auch keine Möglichkeit, in ein gemeindeeigenes Pflegeheim zu gehen (Wien).

Migranten fühlen sich daher nach wie vor auf dem Wohnungsmarkt und in Wohnungsfragen Inländern gegenüber benachteiligt: einer Untersuchung des Instituts für Höhere Studien (IHS) zufolge gilt dies vor allem für die 20 bis 40jährigen. Auffallend ist, dass dieses Gefühl der Benachteiligung demnach bei den Über-56jährigen zurückgeht, die Wohnraumfrage als wenig drängend empfunden wird. Hingegen ist in dieser Altersgruppe der Wunsch nach

Öffnung der Wiener Gemeindebauten auch für Ausländer deutlich höher. Immerhin 85 Prozent treten dafür ein. Probleme mit der Wohnung sowie Beeinträchtigungen der Gesundheit sind übrigens die Hauptprobleme, mit denen die Zuwanderer kämpfen bzw. wegen der sie Beratungsstellen aufsuchen.

Die Wohnsituation zu verbessern, stellt für ältere Migranten jedoch oft ein erhebliches finanzielles Problem dar: viele von ihnen bekommen nur eine Mindestpension und können daher die im geförderten Bereich notwendigen Einmalzahlungen nicht leisten.³³ Weiters ist auch bei älteren Migranten der Wunsch, nah bei ihren Familien, Verwandten oder Freunden zu bleiben, in der Regel vorrangig.

Kann die Betreuung – aus welchen Gründen auch immer – nicht im Familienverband erledigt werden, sind ältere Migranten durchaus bereit, soziale Dienste in Anspruch zu nehmen, seien es ambulante Pflegedienste³⁴ oder Essen auf Rädern – letzteres unter der Voraussetzung, dass diese Menüs bieten, die beispielsweise auch für Moslems geeignet sind³⁵. Wenig Interesse besteht hingegen an einem stationären Aufenthalt in einem Seniorenheim. Der Asylkoordination Österreich zufolge werden Migranten von vielen Heimträgern nach wie vor nicht als Zielgruppe erkannt – außerdem mangelt es an Erfahrung und Wissen über die spezifischen Wünsche und Bedürfnisse älterer Migranten. Welche sind dies im Konkreten: etwa spezielle Wascheinrichtungen, Gebetsräume oder die Berücksichtigung religiös bedingter Eßgewohnheiten. Gleichzeitig müssen Heime damit umgehen, dass es bei Migranten, etwa Türken, zu einer deutlich höheren Besucherdichte kommt, da oft die ganze Verwandtschaft auf einmal kommt.³⁶

Obwohl: die Nachfrage nach externen Diensten hält sich in der Praxis noch in Grenzen. Gründe dafür sind neben mangelnden Sprachkenntnissen (dies gilt vor allem für Frauen), mangelnde Information und ein zu geringes Einkommen.³⁷ Aber auch das Zuweisungssystem etwa der Wiener Pflegedienste wird als hinderlich angesehen. Weiters sind auch Erfahrungen mit dem Behördenapparat und eine daraus resultierende Frustration zu nennen.

Was das sonstige Angebot (z.B. Seniorenvereine) betrifft, sind ausländische Senioren ebenfalls im Hintertreffen. Die beispielsweise in Wien von der MA 12 gegründeten Klubs stehen Migrantensenioren nicht offen, wenn sie keine österreichischen Staatsbürger sind. Doch auch wenn sie österreichische Staatsbürger sind, gibt es oft auf beiden Seiten große Hemmschwellen, die den Zugang zu einem Pensionistenverein erschweren³⁸. Die Zahl der Seniorenvereine für Migranten ist relativ gering.³⁹ Der erste Seniorenverein von Migranten für Migranten wurde Anfang Mai 2001 auf Initiative von Ramis Dogan in Wien gegründet, erstreckt seine Tätigkeit aber auf ganz Österreich. Ein Internationaler Seniorenklub wurde

³³ Eine Erleichterung zur Deckung der laufenden Wohnkosten stellt die allgemeine Wohnbeihilfe dar, die auch ausländische Staatsbürger unter bestimmten Voraussetzungen erhalten.

³⁴ Eine Checkliste für ein kultursensibles Pflegeprofil von ambulanten Pflegeeinrichtungen findet sich im Anhang.

³⁵ Bei Amtswegen, Besorgungen und hauswirtschaftlichen Tätigkeit ist der Bedarf an Hilfe am größten; in: Zur Situation älterer MigrantInnen in Wien, IIS, Wien 2005, S.15.

³⁶ Ebda.

³⁷ Pflegegeld: In Wien etwa können Nicht-Österreicher das Pflegegeld zwar beantragen, haben aber keinen Rechtsanspruch darauf. Voraussetzung für den Bezug ist ein zehnjähriger Aufenthalt in Österreich. Dogan, Telefonat mit Marion Kremla, Asylkoordination Österreich, Mai 2006.

³⁸ Ebda.

³⁹ Dogan, Interview.

2004 als Pilotprojekt von der Stadt Wien geführt und in drei Bezirken angesiedelt. Eine Selbsthilfe- und Unterstützungsgruppe für ältere Migranten gibt es auch in Graz (Verein Zebra) sowie für burgenländische Kroaten in Wien (Klub Seniorov). In Steyr wiederum wurde das Projekt eines Generationencafés im Rahmen des Zentrums für In – und Ausländerinnen „Paraplü“ konzipiert. 2004 gab es in Wien die „1. Wiener Migrantenseniorenmesse“ in Kooperation von Senior Plus und dem Wiener Integrationsfonds, mittlerweile wurde von der Stadt Wien mit „Terra“ ein Beratungszentrum für ältere Migranten eingerichtet.

In seinem Bericht erhebt das IIS angesichts der zu erwartenden Zunahme älterer Migranten folgende Forderungen:

- ▶ Interkulturelle Altenarbeit
- ▶ Muttersprachliche Fachkräfte
- ▶ Qualifizierung und Sensibilisierungsoffensive der MitarbeiterInnen von Sozial- und Gesundheitseinrichtungen
- ▶ Offene Altenarbeit unter besonderer Berücksichtigung gemeinwesenorientierter und präventiver Ansätze
- ▶ Förderung von Selbsthilfe und –organisation von MigrantInnen
- ▶ Zielgruppenangepasste Maßnahmen zur Stützung der vorhandenen Ressourcen im Bereich der ambulanten und teilstationären Versorgung
- ▶ Sprach-Offensive für diejenigen, die aus dem Erwerbsleben ausgeschieden sind
- ▶ Intensivierung des Informationsflusses und Erfahrungsaustauschs auf institutioneller Ebene, um bessere Vernetzung erreichen zu können
- ▶ Erhebung der unmittelbar lebensweltbezogenen Bedürfnisse, Problemwahrnehmungen und Interessen
- ▶ Freiwilligkeit und Wahlfreiheit bei sozial- und integrationspolitischen Maßnahmen⁴⁰

⁴⁰ Zur Situation älterer MigrantInnen, S. 20.

5.6 SENIOREN ALS KUNDEN

Nach den Erfahrungen von Wohnungsverkauf und Hausverwaltung unterscheiden sich Senioren nur in ganz wenigen Bereichen von jüngeren Kunden. Ein Punkt sind die Auswahlkriterien für die Wohnung. Primär gilt das Interesse der Senioren an der Größe der Wohnungen, der Infrastruktur (Lift, öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten,...) und der Möglichkeit, im Bezirk bleiben zu können. Auch die Mitnahme der vorhandenen Möbel ist wichtig.

Die Frage nach seniorengerechter Architektur ist von keinem einzigen Interessenten gekommen – gleichgültig, ob sie davon dank Bautafel etc. wussten oder nicht. Wurden sie im Zuge des Verkaufsgespräches davon informiert, zeigten sie sich durchaus aufgeschlossen. Es hat sich allerdings die Erfahrung bestätigt, dass der Präventionsgedanke bei älteren Menschen noch nicht sehr verankert ist.

Ein weiterer Punkt ist der Zeitaufwand – dies gilt sowohl für Verkauf als auch Hausverwaltung. Etwa ein Drittel länger dauern im Durchschnitt etwa die Verkaufsgespräche mit Senioren⁴¹, da alles genau erklärt werden soll. Es ist hier weniger eine seniorengerechte Sprache, sofern es die überhaupt gibt, sondern viel mehr Geduld gefragt⁴².

Dies gilt auch für die Hausverwaltung, die immer wieder als „Seelenpfleger“ älterer Mieter fungiert. Sei es, um die Einsamkeit der Mieter zu erleichtern, sei es um Konflikte zu bereinigen. Vor allem in Objekten, in denen verschieden aktive Senioren oder neben Senioren viele Kinder und Jugendliche wohnen, kommt es immer wieder zu Reibereien, die sich an Kleinigkeiten entzünden und von der Hausverwaltung großes Fingerspitzengefühl und diplomatisches Geschick erfordern.

5.6.1 Senioren im Visier des Marketings

Die Zielgruppe der Senioren gilt als eine der am schwierigsten zu erobernde. Zu klären sind vorab jedoch einige Begriffe: etwa Senioren-Marketing. Nimmt man die allgemeine Marketing-Definition nach Kottler als Maßstab, so würde Senioren-Marketing ein Prozess im Wirtschafts- und Sozialgefüge sein, der auf die Deckung der Bedürfnisse und Wünsche der Senioren abzielt. Drei Bereiche wären in diesem Zusammenhang zu nennen: Gesundheit, Sicherheit und selbständiges Handeln.

Noch wichtiger als die Definition des Begriffs „Senioren-Marketing“ erscheint jedoch jene der Zielgruppe. Zum ersten muss sich jeder, der sich damit beschäftigt fragen: Wann ist man ein „Senior“? Zieht man zu dieser Begriffsbestimmung das kalendarische Alter heran? Oder hält man sich aufgrund der Tatsache, dass das chronologische und das biologische Alter oft nicht übereinstimmen, besser - entsprechend den körperlichen und geistig-seelischen Funktionen - an eine funktionale Einteilung: unabhängig lebende Senioren, hilfsbedürftige Senioren, pflegebedürftige Senioren?

Eine universelle Marketingstrategie kann angesichts der extremen Heterogenität der Zielgruppe nicht festgelegt werden. So, wie es nicht die Wohnform für Senioren gibt, gibt es auch nicht das Marketing. Trotz allem gibt es ein paar Faktoren, die für die Kommunikation mit älteren Menschen wesentlich sind und im großen und ganzen für alle gelten:

⁴¹ Angaben des HÖ-Verkaufsteams.

⁴² Anglizismen stoßen bei Senioren – unabhängig ihrer Sprachkenntnisse – auf wenig Gegenliebe. Gleiches gilt für Fachausdrücke.

- ▶ Diese Gruppe ist besonders qualitätsbewusst, treu, kritisch.
- ▶ Sie weist einen enormen Informationsbedarf auf, hat aber bereits ihre Erfahrungen mit Werbung, Information etc. gemacht und ist dementsprechend vorsichtig.
- ▶ „Komfort, Bequemlichkeit, Hochwertigkeit und Service“ sind magische Worte mit einer hohen Anziehungskraft für Senioren, Themen wie Lifestyle sind ebenfalls wichtig.
- ▶ Senioren benötigen speziell für sie konzipierte Produkte und Dienstleistungen, wollen dies aber nicht offen wahrnehmen.
- ▶ Das Hauptproblem ist die Ansprache: Das Wort „Senior“ ist tabu, ebenso Future Seniores, Generation 50+ u.ä. Ältere bzw. alte Menschen wollen nicht als solche angesprochen werden. Wer sie ansprechen will, muss die unbewusste Angstbarriere vor dem Altern überwinden. Das gilt sowohl für Marketingstrategen als auch für die Zielgruppe.
- ▶ Ungeliebt ist ebenfalls „barrierefrei“, das mit behindert oder krank assoziiert wird. „Großzügig“ und „bequem“ kommt besser an.
- ▶ Schriftgröße und Klarheit von Prospekten und Annoncen sind entscheidend⁴³.
- ▶ Senioren reagieren auf Bilder mit attraktiven Senioren bzw. von Großeltern mit Kindern/Enkeln gut. Gleiches gilt für Bilder, in denen Ältere als Ratgeber dargestellt werden.
- ▶ Senioren haben mehr Zeit für den Dialog. Mailings, Broschüren und Zeitungen finden Aufmerksamkeit.
- ▶ Senioren schätzen es, wenn sich Verkäufer und Berater in ihre Situation hinein versetzen, sich Zeit lassen, nach ihren Bedürfnissen und Wünschen fragen.
- ▶ Die Produkte, die am Markt sind, sind in der Regel defizitorientiert. Produkte, die hingegen kompetenzfördernd sind, sind unterrepräsentiert und bergen nach Ansicht von Wirtschaftsexperten ein hohes Marktpotenzial.
- ▶ Das Geheimnis, das die Bedürfnisse älterer Menschen besonders berücksichtigt, heißt Universal Design. Vor allem bei technologieorientierten, aber auch anderen Produkten, werden bei der Oberflächengestaltung vor allem die kognitiven und physischen Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigt.

Wesentlich ist es weiters, die eigenen Wertvorstellungen von Senioren zu beachten. Im Vergleich zu Jüngeren sind Begriffe wie Tradition, Disziplin, Arbeit, Schule, Ehre, Glaube, Standhaftigkeit, Haus, Familie, Höflichkeit, Bescheidenheit, Industrie, sparen, tüchtig, wertvoll überdurchschnittlich besetzt. Niedriger als von Jungen bewertet werden Unordnung, Verlangen, Aufstand, Gefahr, Abenteuer, Nacktheit, Magie, Ironie, wild, sinnlich, sexuell, eigenwillig, träumen.⁴⁴ Auch darf nicht übersehen werden, dass Alter zur Normalität wird – für das Marketing heißt das, dass die jeweiligen Maßnahmen überholte Altersbilder nicht einzementieren dürfen. Das heißt, in der Werbung beispielsweise ist es nicht zielführend, mit Stereotypen einer Altersklasse zu werben: Mehr als 90 Prozent der älteren Menschen fühlen sich von behinderten Alten oder solchen, die mit Gehhilfen unterwegs sind, nicht

⁴³ Im Anhang finden Sie Empfehlungen zur Gestaltung von Broschüren für Senioren.

⁴⁴ LEWIS, Herschell Gordon, Seniorenmarketing: Die besten Werbe- und Verkaufskonzepte. Landsberg/Lech, 1997 sowie

MEYER-HENTSCHEL Management Consulting, Handbuch Seniorenmarketing. Erfolgsstrategien aus der Praxis. Frankfurt/Main, 2000.

angesprochen. Das heißt jedoch nicht, dass Senioren nicht mit Altersattributen abgebildet werden dürfen.

Was erwarten ältere Menschen überhaupt von der Werbung?

- ▶ Integration statt Ghettoisierung
- ▶ Ausrichtung auf die positiven Werte des Altseins (Erfahrung, Reife, Wissen, Anspruch)
- ▶ Darstellung des konkreten Nutzens, nicht nur schöne Bilder
- ▶ branchenspezifische Gestaltungsformen
- ▶ feinfühlig und diskrete Darstellung der Gefühlswelt⁴⁵

5.6.2 Exkurs Immobilienmarketing

Professionelles Marketing ist für die optimale Verwertung so gut wie aller Immobilienarten heute ein absolutes Muss. Eine Bautafel und Prospekte reichen nur noch in den seltensten Fällen aus. Zwar sind, die objektive Qualität eines Objekts sowie seine Lage nach wie vor entscheidend für einen Vermietungserfolg, professionelles Marketing allerdings beschleunigt vor allem in der Planungsphase die Vermietung.⁴⁶ Darüber hinaus hilft es, die Preisvorstellungen des Vermieters durchzusetzen.

Entscheidend für die Effizienz des Objektmarketings ist der rechtzeitige Beginn: Bei größeren Neubauobjekten sollten erste Maßnahmen rund zwei Jahre vor der geplanten Fertigstellung eingesetzt werden, rund ein Jahr vor Fertigstellung beginnt die Intensivphase. Bei bestehenden Objekten, die neu vermietet werden, verkürzt sich dieser Zeitraum etwa auf die Hälfte. Als Faustregel für die zu erwartenden Kosten gilt, dass für Marketingkampagnen rund zwei Monatsmieten einzukalkulieren sind, wobei dies in den meisten Fällen als Obergrenze betrachtet werden kann.

Worauf kommt beim Objektmarketing am meisten an? Bevor einzelne Maßnahmen überlegt oder gar umgesetzt werden, muss ein stimmiges und zielgruppenorientiertes Gesamtkonzept erarbeitet werden. Dieses sollte die wichtigsten Eigenschaften und die bemerkenswertesten Vorzüge des Objekts klar und eindeutig hervorheben. Im Vorfeld sind insbesondere die Zielgruppe, die wichtigsten Alleinstellungsmerkmale und der Zeithorizont zu definieren. Zwischen der Gestaltung der Marketinginstrumente und der Botschaft, die vermittelt werden soll, muss ein stimmiger Zusammenhang bestehen: Wird etwa ein Objekt in einer weniger attraktiven Lage vermarktet, das sich durch besonders günstige Mieten auszeichnet, sollten die Marketingmaterialien nicht auf einer besonders hochwertigen Gestaltung aufbauen, da dies die Kernbotschaft konterkarieren würde. Entsprechend dem Objekt sollten eher einfache Materialien verwendet werden⁴⁷.

Erst wenn diese „Hausaufgaben“ erfolgreich erledigt wurden, können jene Maßnahmen getroffen werden, die gemeinhin unter „Immobilienmarketing“ verstanden werden. Dazu zählen u.a. Informationsfolder, Bautafeln, Inserate, Veranstaltungen, Direct-Mailings, etc.

Mittlerweile fast unverzichtbar für größere Immobilienprojekte sind eigene Webpages. Diese sollten unter das Motto „Weniger ist mehr“ gestellt werden. Die Homepage eines

⁴⁵ MARSCHALL Klaus, 60plus, aber nicht in die Seniorenecke stellen, in: Seniorenmarketing, S. 527.

⁴⁶ EHRENBERGER Alexandra (CPB Immobilienreuhand), Von der Bautafel zum Markenkonzept, in: WBFÖ 4/2006, S. 5.

⁴⁷ Ebda.

Immobilienprojektes sollte als reine Informationsplattform angesehen werden, die in der entsprechenden Corporate Identity gestaltet ist und einen einprägsamen und klar strukturierten Überblick über die wichtigsten Objekteigenschaften bietet. Hauptaugenmerk sollte auf eine prägnante Darstellung der wichtigsten Eckdaten, einen übersichtlichen Lageplan samt Verkehrsanbindung, anschauliche Visualisierungen sowie eine eindeutige Kontaktinformation gelegt werden. Stichwort Immobilien + Internet: 79,9 Prozent der Unternehmen im Wirtschaftszweig "Realitätenwesen; Vermietung beweglicher Sachen; unternehmensbezogene Dienstleistungen" sind laut Statistik Austria bereits mit einer Website online.

Für Anbieter- oder Projekthomepages werden derzeit bereits 18 Prozent des gesamten Marketing-Budgets ausgegeben. Neun von zehn Bauträgern messen Homepages in den nächsten Jahren einen noch höheren Stellenwert bei. In Immobilienplattformen investieren Bauträger derzeit 14 Prozent ihres Werbebudgets (ca. 63 Prozent aller Bauträger vermarkten über mindestens eine Plattform)⁴⁸.

⁴⁸ TOMSCHIK Brigitte, ERES NETconsulting, Immobilienmarketing – Online!, in: WBFÖ 4/06, S. 8.

6 ERGEBNISSE

Bautechnik

- Senioren- bzw. behindertengerechtes Bauen ist in der Praxis - vor allem wohnungsbezogen - weder teurer noch komplizierter als „normales“ Bauen – das gilt sowohl für Neubauten als auch Sockelsanierungen. Im Einzelfall kostenintensiver kann der Einbau eines Lifts im Althaus kommen, wenn dabei Lösungen gefunden werden müssen, die dort meist vorhandenen zwei, drei Stiegen am Weg von der Hauseingangstür bis zum Lift zu überwinden.
- Gewisse Hürden gibt es bei Loggien, Balkonen und Terrassen, deren senioren- bzw. behindertengerechte Ausführung der Ö-Norm widerspricht. Spengler und Schwarzdecker bräuchten aus Gründen des Feuchtigkeitsschutzes eine Schwelle in Höhe von 15 Zentimetern als Norm – eine Höhe, die sowohl im senioren- als auch im behindertengerechten Bau unmöglich ist. In den Objekten Menzelgasse wurden Rigol aufgebracht und ein Gitterrost angebracht – dies widerspricht eben der ÖNORM. Der Austritt ist überdacht worden.
- Auch die bodengleiche Dusche stellt sich – zumindest in der Praxis und bei zu wenig Aufbau bzw. Gefälle - als Problem dar. Die daraus gewonnene Erkenntnis: ein höherer Aufbau (ca. 17 Zentimeter) ist bei senioren- gerechten Bädern unumgänglich. Das Optimum wäre allerdings eine um zwei Zentimeter abgesenkte Duschtasse.
- Das Interesse der beteiligten Unternehmen bzw. Arbeiter – sie haben während des Baus teilweise eigene Ideen angebracht – ist durchaus gegeben. Dies ist ein Indiz dafür, dass in den mit dem Bau bezogenen Berufsgruppen erhebliches kreatives Potenzial für zielgruppengerechtes Bauen vorhanden ist. Vor allem in Hinblick auf die senioren- gerechte Adaptierung von Bestandswohnungen sollte durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit (Artikel, Vorträge, Seminare, Kurse) nicht nur bei Planern und Architekten, sondern auch in der Bau- und Baunebenbranche vermehrt das Interesse für senioren- gerechte Adaptierungen geweckt werden. Zum einen hilft es den Senioren, bei allfälligen Adaptierungsarbeiten kompetente Ansprechpartner zu finden, zum anderen erschließt sich für Baumeister, Installateure, etc. eine neue, derzeit noch relativ finanzkräftige Kundengruppe.

Vermarktung

- Die durchgeführten Marketing-Maßnahmen (Bautafel, Kooperation mit der Caritas, dem Bezirk, Gespräche mit entsprechenden Stellen der Stadt Wien sowie Artikel in Bezirks- und Tageszeitungen) haben die angepeilte Zielgruppe der Senioren-Migranten (an sie sollte ein Drittel der senioren- gerecht adaptierten Wohnungen gehen) nicht erreicht. Bei künftigen Projekten, die an diese Zielgruppe gerichtet sind, ist es unabdingbar, die frühzeitige Kooperation mit migrationsrelevanten Medien und Institutionen aktiv zu suchen.

- Angesprochen wurden allerdings österreichische Senioren – sie goutierten jedoch die Lage in unmittelbarer Nähe des Brunnenmarkts wegen des hohen Ausländeranteils nicht. Wie stark sich die Betonung der behindertengerechten Ausstattung auf die Ablehnung der Senioren ausgewirkt hat, konnte nicht festgestellt werden, da sich keiner der Wohnungsinteressenten diesbezüglich äußerte. Es ist jedoch durchaus anzunehmen, dass manche von der Gleichsetzung behindertengerecht und seniorengerecht abgeschreckt wurden.
- Das Interesse an seniorengerechten Wohnungen ist durchaus vorhanden. Allerdings wird nicht gezielt danach gefragt. Wird bei Verkaufsgesprächen darauf hingewiesen, ist vor allem die seniorengerechte Architektur ein Thema, die Betreuung weniger. Dies könnte ein Indiz dafür sein, dass präventive Bezug einer entsprechend adaptierten Wohnung durchaus schon in Frage kommt.

Betreuung

- Basierend auf eigenen Erfahrungen und jenen anderer Bauträger sowie angesichts der Kleinheit der Projekte hat die HEIMAT ÖSTERREICH bei diesen beiden Bauten auf eine niederschwellige Betreuung gesetzt, die mehr an das Komfortdenken der Mieter gerichtet ist.
- Senioren sind zur Zeit nur in Ausnahmefällen bereit, in Betreuung zu investieren, solange diese noch nicht unbedingt erforderlich ist und „nur“ ihrer Bequemlichkeit dient. Auch scheint es Senioren derzeit lieber zu sein, ihre Betreuung individuell zu organisieren. Aber auch jüngere Mieter sind nur sehr vereinzelt bereit, für diverse Dienstleistungen (Blumen gießen, Postkasten ausräumen,...) zu bezahlen. Die von der HEIMAT ÖSTERREICH angebotenen Dienstleistungen wurden kaum nachgefragt und werden auch aus organisatorischen Gründen aktuell nicht mehr angeboten.

Zielgruppe

- Heute sind bereits etwa 21 Prozent der Österreicher älter als 60 Jahre (1,8 Mio; Stand 2005), 2010 werden es 24 Prozent sein (1,9 Mio), 2020 rund 27 Prozent (2,2 Mio) und 2050 etwa ein Drittel der prognostizierten Gesamtbevölkerung von neun Mio. 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. Nach derzeitigen Prognosen⁴⁹ werden 2010 die meisten Menschen über 60 Jahre in Niederösterreich leben (387.000), gefolgt von Wien (379.000) und Oberösterreich (311.800). „Jüngstes“ Bundesland wird 2010 das Burgenland (71.300 Personen über 60) vor Vorarlberg (75.600 über 60-Jährige) sein. Parallel dazu geht angesichts der steigenden Lebenserwartung – laut vorliegenden Erfahrungswerten der vergangenen 160 Jahre hat sie jedes Jahr um drei Monate zugenommen⁵⁰ - ein deutlicher Anstieg der Hochbetagten (80plus) an der Bevölkerung einher. Bereits 2004 waren knapp 96.000 ÖsterreicherInnen älter als 80 Jahre, 2010 sollen es 396.000 (davon

⁴⁹ Statistisches Handbuch 2006, Bevölkerungsvorausschätzung 2005-2050, S. 51.

⁵⁰ Opaschowski, Horst W., Der Generationenpakt. Das soziale Netz der Zukunft. Darmstadt, 2004.

271.000 Frauen), im Jahr 2020 sogar 461.400 (davon 293.600 Frauen) sein.⁵¹ Die Hälfte der Hochbetagten wird pflegebedürftig sein, etwa ein Drittel wird – entsprechend den bisherigen Erfahrungswerten – an Demenz erkranken.

- Derzeit ist der Anteil der Senioren-Migranten an der älteren Gesamtbevölkerung noch relativ gering: Insgesamt hatten 2005 zirka 776.000 ausländische Staatsangehörige ihren Hauptwohnsitz in Österreich, das sind etwa 9,5 Prozent der Gesamtbevölkerung. Sieben Prozent von ihnen sind mittlerweile über 60 Jahre. Anders als bei österreichischen Senioren ist bei Migranten das Alter männlich: es gibt mehr ältere Männer als Frauen. In Zukunft werden aber auch sie zunehmend zum Thema für Gesellschaft und Politik werden, da sie – wie ursprünglich angenommen – nur in Ausnahmefällen ihren Lebensabend im Herkunftsland verbringen werden. Die Gründe sind u.a. die bessere gesundheitliche Versorgung in Österreich, die Tatsache, dass die Familie mittlerweile ebenfalls in Österreich lebt sowie gewisse Sozialleistungen (Ausgleichszulage). Wesentlich zu wissen ist, dass Migranten-Senioren ihren österreichischen Altersgenossen gegenüber benachteiligt sind: so sind ihre Pensionen in der Regel niedriger, ihr Gesundheitszustand ist frühzeitig schlechter und auch ihre Wohnsituation ist meist weniger gut. Die Tatsache, dass viele von ihnen keine österreichischen Staatsbürger, fehlende Sprachkenntnisse sowie ein kaum vorhandenes interkulturelles Angebot schließen sie bewusst oder unbewusst von gewissen Sozial- und Infrastrukturleistungen (Altersheime, mobile Betreuung, Pflegegeld) aus.
- Gegenwärtig sind die jungen österreichischen Senioren noch die kaufkraftstärkste Gruppe, während ältere Senioren zum Teil armutsgefährdet sind. Dass dies künftig auch so sein wird, wird hierzulande bezweifelt: So fühlt sich nur jeder vierte Österreicher von der letzten 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 Umfrage des Salzburger Instituts für Grundlagenforschung (IGF) hervor.⁵² 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 Frauen von der Reform betroffen sind, 87 Prozent meinen, dass dies für Bezieher niedriger Einkommen der Fall ist und 85 Prozent bei Familien.
- Senioren als DIE Zielgruppe gibt es nicht. Ältere Menschen sind eine ausgesprochen heterogene Gruppe – entsprechend wollen und müssen sie angesprochen werden. Und dementsprechend vielfältig müssen auch die für sie geschaffenen Produkte sein.
- Im persönlichen Gespräch mit dem Wohnungsverkauf und der Hausverwaltung konnten ein paar Unterschiede zwischen Senioren und jüngeren Kunden festgestellt werden: Nach Schätzungen des Verkaufs- und Verwaltungsteams der HEIMAT ÖSTERREICH, die auch von anderen Unternehmen bestätigt wurden, liegt der Zeitaufwand bei Senioren-Kunden um ein Drittel höher. Begründet wird dies zum einen mit dem erhöhten

⁵¹ Stat. Handbuch 2006, Bevölkerungsvorausschätzung 2005 – 2050, S. 51.

⁵² APA, 30.6. 2003.

Erklärungs- und Informationsbedarf von Senioren und zum anderen damit, dass Senioren häufig ihre Einsamkeit durch Gespräche, vor allem mit der Hausverwalterin, überwinden wollen. Weiters sind Senioren an anderen Infrastruktureinrichtungen als beispielsweise Jungfamilien interessiert (Ärzte, Apotheken, Nachbarschaftstreffs,...), auf die in den Verkaufsgesprächen auch explizit hingewiesen werden.

- Die angepeilte Zielgruppe der Senioren-Migranten konnte –wie gesagt – nicht wirklich erreicht werden. Zwar kamen aus dieser Zielgruppe ganz vereinzelt Anfragen – eine Vermietung scheiterte allerdings aus finanziellen Gründen.
- Eine eigenes Trainingsprogramm für den Umgang mit Senioren ist für Verkauf und Hausverwaltung nicht notwendig: was allen zugute kommt, sind Schulungen zum Thema Konfliktmanagement und Mediation (für die richtige Vorgangsweise bei Konflikten z.B. zwischen jüngeren und älteren Mietern).
- Reife Konsumenten
 - Wollen ihre spezifischen Bedürfnisse befriedigen
 - Wollen Beratung und Service
 - Suchen nach Identifikation
 - Stellen hohe Ansprüche an Produkte, Dienstleistungen und Kommunikation
 - Sind kritisch, informiert und interessiert
- Ältere Konsumenten wollen NICHT als alt, krank oder behindert gesehen und schon gar nicht als solche angesprochen werden

7 EMPFEHLUNGEN

- ▶ Das wohl Wichtigste ist, sich von jedem Klischee zum Thema Senioren und von einem einzelnen Bild zu Senioren zu verabschieden.
- ▶ Senioren fühlen sich in der Regel jünger als sie sind – und wollen weder als Senioren noch als alt, behindert angesprochen werden. Worte, die gut ankommen, sind beispielsweise Komfort, Sicherheit und Bequemlichkeit. Senioren sind interessiert, wollen akzeptiert und informiert werden.
- ▶ Angesichts der Heterogenität des Seniorenmarktes ist es unabdingbar, sich bei Interesse an der Errichtung eines seniorengerechten Wohnmodells (in welcher Form auch immer) rechtzeitig und so intensiv als möglich mit dem Thema auseinanderzusetzen. Je exakter die Zielgruppe definiert ist (junge agile Alte, Personen, die ein erhöhtes Pflegebedürfnis haben,...), desto besser kann ein passendes Modell konzipiert werden.
- ▶ Seniorengerechte Planung sollte nicht immer mit behindertengerecht gleich gesetzt werden – so steigen auch die Chancen auf Akzeptanz durch die Zielgruppe.
- ▶ Bei der Planung von Neubauten sollte bereits im Vorhinein auf später möglicherweise erforderliche Adaptierungsmaßnahmen Rücksicht genommen werden (z.B. Zwischenwände zwischen Bad und WC so ausführen, dass sie leicht entfernt werden können; Voraussetzungen für bodengleiche Dusche schaffen, genügend Steckdosen, Heizkörper zu verwenden, bei denen der Regler oben ist, Klingeltableaus mit guter Beleuchtung und größerer Beschriftung...).
- ▶ Beim seniorengerechten Planen müssen nicht nur die Wohnung, sondern auch die Wohnanlage und das Wohnumfeld berücksichtigt werden – auch die beiden letztgenannten sind wichtige Indikatoren für die Qualität des Wohnens.
- ▶ V.a. große Bauträger (Gemeinnützige Bauvereinigungen) sollten sich intensiv mit der seniorengerechte Adaptierung von Bestandswohnungen auseinandersetzen, ihre Bewohner über entsprechende Möglichkeiten informieren und dabei durch Beratung (sowohl in Finanzierungs- als auch technischen Fragen) unterstützen. Wie mehrfach erwähnt, ist der Verbleib in der eigenen Wohnung der größte Wunsch älterer Menschen. Angesichts der steigenden Zahl dieser Bevölkerungsgruppe, vor allem aber auch der Hochaltrigen, sowie der Tatsache, dass viele Altersheime in reine Pflegeheime (das Durchschnittsalter für den Einzug liegt bei 82, 83 Jahren) stellt sich die Frage, wohin mit jenen älteren Menschen, die noch nicht in dem Maße pflegebedürftig sind, die aber „Betreutes Wohnen“ in einem eigenen Haus ablehnen. Die seniorengerecht adaptierte Wohnung ist eine zielführende Alternative: der Verbleib in der eigenen Wohnung wird ermöglicht, das Unfallrisiko in derselben reduziert, die möglicherweise erforderliche Betreuung wird ebenfalls erleichtert – und der öffentlichen Hand werden Kosten (z.B. Krankenhaus- und Rehabilitationsaufenthalt nach Unfällen) erspart.

- ▶ Hilfreich kann auch die Schaffung von Tauschbörsen sein (plus ev. Unterstützung bei der Übersiedlung), um den Umzug in eine seniorengerecht adaptierte Wohnung zu ermöglichen, falls die eigene Wohnung des/der Betroffenen nicht adaptierbar ist.
- ▶ Bei Neubauten ist es ebenfalls empfehlenswert, in Kooperation mit mobilen Diensten ev. einen Lagerraum für sie einzurichten.
- ▶ Entscheidet sich ein Bauträger dafür, Betreuung anzubieten, so sollte dies nur in Kooperation mit mobilen Diensten erfolgen. Gleichzeitig sollte v.a. in der Erstellung der Verträge und bei den Kosten auf größtmögliche Transparenz geachtet werden.
- ▶ Stichwort Betreuung bzw. Betreutes Wohnen: Ein Weg, um dessen Akzeptanz weiter zu erhöhen, ist sicherlich die Einführung einer Definition des betreuten Wohnens. Nach wie vor versteht jeder Anbieter etwas anderes darunter – dementsprechend groß ist die Verunsicherung unter den Konsumenten.
- ▶ Die Bereitschaft der Kunden, präventiv in betreute Wohnungen zu ziehen, ist extrem gering. Auch für sonstige Dienstleistungen besteht zumindest bei den derzeitigen Senioren kaum Interesse. Künftig könnte sich die Situation allerdings ändern: unter den derzeit 30- bis 40jährigen ist die Bereitschaft, gewisse Dinge auszulagern, bereits eher vorhanden – sofern es leistbar ist.
- ▶ Hausverwalter/-eigentümer sollten sich nicht nur auf die derzeitige Situation konzentrieren, sondern sich auch damit auseinandersetzen, wie das Problem künftiger älterer Menschen im Bestand angegangen werden soll (v.a., wenn Objekte zum selben Zeitpunkt von relativ gleichaltrigen Menschen bezogen wurden).
- ▶ Das Thema Senioren-Migranten sollte möglichst rasch mehr intensiviert werden – dies gilt sowohl für die Politik als auch für soziale Dienste im weitesten Sinne. Konkret geht es zum einen um die künftige Betreuung derselben (muttersprachlich, Rücksicht auf Religion, etc.) sowie um die Wohnsituation. Das Fehlen einer Zugangsmöglichkeit zu Eigenmittlersatzdarlehen etwa macht für die meisten eine Verbesserung ihrer Situation unmöglich. Wird Wohnen als ein Weg zur Integration betrachtet, sollten auch für dieses Problem Lösungen gefunden werden, da auch Kredite für Migranten-Senioren, aber auch österreichische Senioren als Finanzierungsvariante ausscheiden. Gleiches gilt in der Regel für Genossenschafts-, Vereins- oder Fondsvarianten, die es etwa in Deutschland gibt.
- ▶ Nach wie vor bedarf es großer Anstrengungen, die Vorteile von altersgerechten Wohnungen zu vermitteln. Zum einen gilt dies für die immer größer werdende Zielgruppe, zum anderen für Bauträger, Architekten, Vermieter, Planer, Handwerker u.a. Eine gebetsmühlenartige Wiederkehr des Themas in Medien, Kundenzeitschriften der Bauträger, bei Seminaren, Vorträgen, Schulungen etc. ist unumgänglich.
- ▶ Anstatt immer nur die Defizite zu betonen, sollten einmal die kompetenzfördernden Chancen seniorengerechter Wohnungen betont werden.

8 AUSBLICK

Schon allein die demografische Entwicklung zeigt, dass Menschen ab 60 Jahren binnen kurzem die größte Nachfragergruppe am Wohnungsmarkt sein werden. Bereits jetzt fallen laut einer Wohnstudie der Allianz in Deutschland die über 60-Jährigen als Immobilienkäufer auf.⁵³ Dabei werden andere Ansprüche an die Wohnungen gestellt: barrierefreies Wohnen, eine ausgezeichnete Infrastruktur, serviceorientierte Angebote und neue Wohnformen sind demnach ausschlaggebend beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses. Eine Erfahrung, die sich auch in Österreich bestätigt. Bei einer Befragung der Mieter des Seniorenwohnprojektes der BUWOG waren die Barrierefreiheit und das Serviceangebot die wesentlichsten Argumente der Befragten für ihren Umzug.⁵⁴

Und doch: vor allem hierzulande führt dieser Markt noch ein Schattendasein. Seniorengerecht errichtete Projekte werden meist von der Zielgruppe, für die sie konzipiert wurden, nicht angenommen und müssen an jüngere Leute vermietet werden. WARUM ist das so?

Trotz aller Schwierigkeiten bei der Eroberung dieses neuen Marktsegments sollten sich Wohnungsanbieter nicht entmutigen lassen. Neue Angebote des Seniorenwohnens (Seniorenresidenzen, Betreutes Wohnen, altersgerechte Wohnungen mit begleitenden Dienstleistungen) werden sicher ihren Platz finden. Die Gründe dafür sind vielfältig: häufig wurden bzw. werden Alters- bzw. Seniorenheime von Wohn- in reine Pflegeeinrichtungen umgewandelt. Zum anderen werden die gesellschaftlichen Veränderungen der letzten Jahre ein Umdenken bei den zukünftigen Senioren bewirken: Mit der Alterung der Gesellschaft eine deutliche Veränderung der Haushalts- und Familienstruktur einher. Die Zahl der Alleinlebenden steigt genauso wie der Anteil der Ein-Kind- bzw. Kein-Kind-Familien. Die Entfernung zwischen dem Wohnsitz von Kindern und Eltern vergrößert sich durch Ausbildung und Berufswahl, die Erwerbsquote von Frauen, die nach wie vor den Löwenanteil der Betreuung übernehmen, steigt. Durch die Tatsache, dass immer mehr Menschen immer älter werden und die Wohnungen und Wohngebiete in der Regel nicht altengerecht sind, wird der Bedarf an Hilfs- und Pflegeleistungen also steigen. Die Chance, diesen im Familienverband stillen zu können, sinkt jedoch. Dazu kommt vor allem in größeren Städten die Vergreisung ganzer Wohngebiete: Dies gilt beispielsweise für Anlagen, die vor 20, 30 Jahren speziell für Jungfamilien errichtet wurden: Die Kinder sind in der Regel bereits ausgezogen, die Eltern – meist mehr oder weniger im selben Alter – sind geblieben. Welchen Schluss können wir nun ziehen: immer mehr ältere Menschen leben in nicht altengerechten Wohnungen in nicht altengerechten Gegenden und brauchen zumindest Hilfe im Alltag, möglicherweise auch Pflege.

Aber auch finanzielle Überlegungen sprechen für seniorengerechtes Wohnen. Deutschen Studien zufolge sind die in stationären Einrichtungen erhobenen Pflegesätze für Personen, die nur über einen geringen bzw. mittleren Pflegebedarf benötigen, höher als die Aufwendungen für Miete und individuell abrufbare Dienstleistungen.

⁵³ www.reifemaerkte.de.

⁵⁴ FGW, Befragung im November/Dezember 2005.

Angesichts dieser Entwicklungen könnte auch die von deutschen und österreichischen Studien nachgewiesene Bereitschaft älterer Menschen umzuziehen, steigen. Die deutsche Studie „Neue Wohnung auch im Alter“ der Schader-Stiftung⁵⁵ kommt zum Schluss, dass heute bereits rund ein Drittel der über 50jährigen zumindest noch einmal umzieht und ein weiteres Drittel grundsätzlich umzugsbereit ist. Die LBS Hannover geht gar davon aus, dass jeder zweite Mieter- und jeder vierte Eigentümerhaushalt zwischen dem 55. und dem 75. Lebensjahr übersiedelt.⁵⁶ Eine Analyse der Wohnungsbezüge in Österreich während der neunziger Jahre zeigt, dass immerhin rund 15 Prozent der neu errichteten Wohnungen von Pensionisten bezogen wurden. Faktoren, die diese Umzugsbereitschaft allerdings beeinflussen können, sind die Entwicklung der Pensionen sowie der Pflegedienste.

Für den Erfolg von Seniorenprojekten werden verschiedene Faktoren ausschlaggebend sein: Dies gilt vor allem für eine immer genauere Differenzierung des Angebots. Die Untersuchung regionaler bzw. städtischer Teilmärkte darf ebenso wenig vernachlässigt werden, wie die Suche nach der richtigen Marktnische, um das Produkt „Seniorenwohnung“, in welcher Ausformung auch immer, erfolgreich zu etablieren. Dazu kommt das entsprechende zielgruppengerechte Marketing (siehe entsprechendes Kapitel).

Nachdem jedoch der Verbleib in der eigenen Wohnung als Synonym für Eigenständigkeit der größte Wunsch der derzeitigen, und wahrscheinlich auch vieler künftiger Senioren ist bzw. sein wird, müssen sich Hauseigentümer, v.a. im institutionellen Bereich (Gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden,...) die Frage stellen, ob es nicht sinnvoll wäre, ihre Kunden bei der entsprechenden Adaptierung der Wohnung (Notrufanlage, Schwellenfreiheit, Haltegriffe,...) zu unterstützen bzw. die neu zu bauenden Wohnungen so flexibel zu planen, dass eine spätere altersgerechte Adaptierung falls erforderlich leicht durchführbar wird. Entsprechende Maßnahmen in den allgemeinen Teilen des Hauses (rutschfeste Böden, keine Stufen zum Lift, gute, blendungsfreie Beleuchtung, gut lesbare Beschriftungen, bedienerfreundliche Elemente) kommen darüber hinaus allen Bewohnern zu gute. Die Unterstützung für entsprechende Maßnahmen von seiten des Hauseigentümers könnte v.a. in der technischen Beratung, aber auch in der Beratung zur Finanzierung liegen. Natürlich könnten derartige Beratungsstellen auch bei Kommunen oder Ländern eingerichtet werden. Beispiele dafür gibt es etwa in Graz (Referat Barrierefreies Bauen, eingerichtet in der Grazer Stadtbauverwaltung) sowie in Vorarlberg (IfS, Institut für Sozialdienste in Vorarlberg). In Deutschland bestehen im Vergleich dazu bereits etwa 200 entsprechende Beratungseinrichtungen.

Die Möglichkeit zur Förderung von altersgerechten Umbaumaßnahmen innerhalb von Wohnungen findet sich in den Wohnbauförderungssystemen der einzelnen Bundesländer.

Als Sanierungsmaßnahmen gelten in sämtlichen Förderungssystemen generell Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes (MRG) sowie Verbesserungsarbeiten. Altengerechte Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden und innerhalb von Wohnungen

⁵⁵ 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.

⁵⁶ LBS Hannover (Hrg.), Wohnmobilität in der zweiten Lebenshälfte. Motive, Erwartungen, Potenziale in Niedersachsen. Hannover 1999.

sind daher grundsätzlich und weitgehend darunter subsumier- und daher förderbar. Unterschiede ergeben sich in einer abweichenden Setzung von Schwerpunkten bzw. Prioritäten (z.B. Vorrang von Verbesserungsarbeiten, ausschließliche Privilegierung behindertengerechter Sanierungen).

Antragslegitimiert sind im Wesentlichen Gebäude- bzw. Liegenschaftseigentümer, Bauberechtigte oder nach § 6 Abs. 2 MRG oder § 14c Abs.2 WGG bestellte Verwalter, bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung die Mieter, Wohnungseigentümer oder auch Eigentümer (Miteigentümer), welche die im Gebäude gelegene Wohnung selbst benützen.

9 LITERATURVERZEICHNIS

- AMANN Anton, LÖGER Bernd, LANG Gert, SCHMEIKAL Bernd Altwerden in Niederösterreich III. „Altersalmanach 2000“, 2Bde. 01
- AMTSBLATT der Stadt Stuttgart Selbstbestimmt alt werden, 22. Juli 2004
- ANTALOVSKY, Eugen / KNOTH, Ernst / LEITNER, Friedrich / WOTZEL, Walter Kommunale Altenhilfe – Eine Herausforderung. Kommunalwissenschaftliches Dokumentationszentrum, 1990.
- Ältere MigrantInnen in Duisburg – Alt werden in fremder Heimat. Zwischenergebnisse des Teilprojektes „Wohnortnahe Konzepte für ältere MigrantInnen“ der EQUAL-Entwicklungspartnerschaft „Silberdienst – Wohnortnahe Dienstleistungen für ältere Menschen“. Duisburg 2006
- BARTA, Heinz / GANNER, Michael Alter, Recht und Gesellschaft – Rechtliche Rahmenbedingungen der Alten- und Pflegebetreuung. Wien: WUV-Universitätsverlag, 1998.
- BERANEK, Ernst Wachstumsmarkt Senioren – eine Chance für innovative Unternehmer. Wien, 1997.
- BIFFL, Gudrun Bevölkerungsentwicklung und Migration. Teilstudie 6 in: WIFO Weißbuch. Wien, November 2006.
- 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.
- BORNKESSEL Alex Bedürfnisorientiert? Was Altenheime Migranten bieten, in: WDR, Servicezeit Familie, 29.September 2004.
- 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.

- CARITASVERBAND für das Ältere Migrantinnen und Migranten in Berlin – eine
Erzbistum Berlin, Handreichung. Berlin, April 2006.
ARBEITERWOHLFAHRT
Kreisverband Friedrichshain-
Kreuzberg
- CSERJAN, Karoly (ÖIR), Altenhilfe in Österreich 1988 – 2011. Regionale Verteilung.
ANTALOVSKY, Eugen / Wien: ÖROK Schriftenreihe 86, 1990.
KNOTH, Ernst
- 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 Mitteln des Landes Niederösterreich F-
2067. Wien, 2000.
- DEUTSCH, Edwin Wohnungsfinanzierung und intergenerationelle
Vermögensbildung. Forschungsvorhaben mit
Forschungsförderung des BMWA (F 1337, Manuskript). Wien:
1998.
- DOGAN, Ramis Ältere Migranten/innen in Österreich. In: Auch Migranten
werden alt! Lebenslagen und Perspektiven in Europa.
Dokumentation der Fachtagung vom 30. Juni bis 1. Juli 2003 in
Lünen. Dortmund, März 2004.
- ENGLEITNER, Erika / Betreuende Angehörige. In: Pro Senectute. Zeitschrift für
HACKL, Renate Geriatrie und Altenpflege 2/1996.
- EVRENSEL Astrid, HÖBART Migration im Österreichischen Roten Kreuz, Gesamtstudie.
Cordula Wien, 2004.
- FASSMANN, Heinz / MÜNZ, Politik und Demographie. Ursachen und Folgen der
Rainer ergrauenden Gesellschaft. 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 / Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf in Österreich
MÜNZ, Rainer 1996-2021. Wien: ÖROK-Schriftenreihe 139, 1998.
- FASSMANN Heinz, REEGER Wohnen von Migranten – Wien und München im Vergleich,
Ursula
- FEUERSTEIN, Christiane Neue Wohnformen im Alter. Individuell wohnen – gemeinsam
leben. In: Architektur 5/1999.
- GRIEGER Dorothea Soziale und gesundheitliche Lage von älteren MigrantInnen in
Deutschland. Vortrag bei der Gerontopsychiatrischen
Arbeitstagung „Alter und Migration“, Tübingen, 2. Juli 2005.

- Grilz-Wolf Margit Zur Situation der sozialen Integration älterer Migranten und Migrantinnen in Österreich. In: EU-Projekt „Entwicklung innovativer Konzepte zur sozialen Integration älterer Migranten/innen“, Newsletter Nr. 1, Juli 2002.
- 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.
- HARMS Bettina, JACOBS Tobias, KLUPP Matthias, STOPPIG Christine Gewinnung von Altenwohnungen im ländlichen Raum durch Umnutzung ehemaliger Gewerbebauten. Stuttgart 1997.
- HEEG, S. Betreutes Wohnen. In: Zeitschrift für Gerontologie 27/1994.
- 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.
- HÖPFLINGER François Ältere Migrantinnen und Migranten in der Schweiz. Referat an der Fachtagung Alter und Migration vom 29. September 1999.
- HÜBL Lothar, MÖLLER Klaus-Peter, KRINGS-ECKEMEIER Marie-Therese DomiZiel, 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.
- INTEGRATIONSINFOSERVICE von MigrantInnen für MigrantInnen (REINPRECHT Christoph, KIENZL-PLOCHBERGER Karin, StudentInnen der FH für Sozialarbeit Wien MigrantInnen im Gesundheits- und Sozialbereich und Zur Situation älterer MigrantInnen in Wien. Wien 2005
- 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.
- KOCH, Reinhold Altenwanderung und räumliche Konzentration alter Menschen, 1976.

- KREMPL, Marion Interkulturelle Altenpflege in Wien: Angebot und Veränderungsbedarf aus der Sicht von ZuwanderInnen und Trägereinrichtungen, Endbericht. Wien 2004.
- 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, STRÜMPEL 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.
- OPASCHOWSKI Horst, W. Der Generationenpakt. Das soziale Netz der Zukunft. Darmstadt 2004.
- OSWALD Frank, HIEBER Anette, MOLLENKOPF Heidrun, WAHL Hans-Werner, Heidelberg Wohnwünsche und Wohnwirklichkeiten. Belastungen, Chancen und Perspektiven selbständigen Lebens im Alter. Abschlussbericht. Deutsches Zentrum für Altersforschung, Heidelberg, 2003.
- ÖZCAN Veysel, SEIFERT Wolfgang Gutachten für den 5. Altenbericht der Bundesregierung im Auftrag des Deutschen Zentrums für Altersfragen zur Lebenslage älterer MigrantInnen in Deutschland.
- PRÜFER-STROCKS, Cornelia Altenpolitik des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen der Integrationsoffensive.
- REUER, Christian Konzept zur Planung und Durchführung eines genossenschaftlich organisierten Betreuungsdienstes für alte Menschen im Wirkungsbereich der Wohnbaugenossenschaft „Neues Leben“. Internes Papier, 1998.

SCHADER Stiftung	Neue Wohnung auch im Alter. Forschungsprojekt im Auftrag des Bundesbauministeriums und der Schader-Stiftung, 1997.
SCHNEIDER Ulrike	Die Kosten der Pflege in Österreich. Ausgabenstruktur und Finanzierung. Wien, September 2006.
SCHWEIKART Rudolf, WESSEL Walpurga	Qualitätsmerkmale des betreuten Wohnens. IRB Verlag, Stuttgart 1995.
SENIOR PLUS / Wiener Integrationsfonds	Symposium: Altern und Migration. Ergebnisse & Empfehlungen. Wien, 1998.
STATISTIK AUSTRIA	Statistisches Handbuch 2002.
SUTER + SUTER	Zukunftsmarkt Senioren. Die Herausforderung an Architektur und Wohnbau. Wien BMWA, 1993.
SUTER + SUTER	Zukunftsmarkt Senioren. Konsumbedürfnisse und Marktchancen. Wien BMWA, 1993.
THABE Stefan	Alte Menschen im Stadtteil, 1997.
TONKA Thomas	Wohnbedingungen und Lebensqualität in einer Wiener Siedlungsanlage für Senioren. Diss., Wien, 1994.
TÜRKAN YILMAZ	Wohnortnahe Dienstleistungen für Migrantinnen und Migranten. Ein Bericht über die Arbeit des RISP im Rahmen der EQUAL-EP „Wohnortnahe Dienstleistungen für ältere Menschen“, Duisburg 2005.
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.). 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.

10 ANHANG

10.1 CHECKLISTE FÜR SENIORENBEZOGENE WOHNANLAGEN UND WOHNUNGEN⁵⁷

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 wohnungsnahe Grünzüge: keine hohen Hecken, da sie dem Sicherheitsbedürfnis der Älteren nicht entsprechen
	S	Ausreichend ergonomische Sitzgelegenheiten innerhalb der Anlage
	M	Gute, blendungsfreie Beleuchtung, da im Alter vermehrter Lichtbedarf, höhere Blendempfindlichkeit, verminderte Sehschärfe, verzögerte Dunkelanpassung und schlechte Farbwahrnehmung auftreten
	S	Beschriftung in größerer Schrift oder durch Piktogramme, um optische Wahrnehmungseinbußen zu kompensieren
	S	Keine Laubengänge (bei Senioren aus Sicherheitsgründen unerwünscht)
	S	Sichtbare Stufen (erste und letzte Stufe sollten auf alle Fälle sichtbar und tastbar markiert sein) mit Handläufen

⁵⁷ Der Vollständigkeit halber werden hier auch Kriterien, die die Umgebung des Projektes betreffen, angeführt.

M: Muss-Kriterium

S: Soll-Kriterium

K: Kann-Kriterium

3. HAUS / EINGANGSBEREICH:

M	Barrierefreier Zugang
K	Vordach oder Windfang, um geschützt auf Taxi, Öffnen der Tür etc. warten zu können
M	Leichte Bedienung von Türsperren und Tür
M	Ausreichend helle, blendungsfreie Beleuchtung
M	Gut beleuchtetes, mit großer Schrift versehenes Klingeltableau in 80 – 100 cm Höhe (u.U. Video-Gegensprechanlage)
M	Lichtschalter in 80 – 100 Zentimeter Höhe (u.U. Bewegungssensoren)
M	Gut beschriftete Postkästen in 80 – 100 Zentimeter Höhe
M	Große Griffe bei den Eingangstüren
K	Sitzgelegenheiten
M	Barrierefreier Zugang zum Lift
M	Handläufe
M	Rutschfester Boden

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	Schwellenfreie Zugänglichkeit von Freiräumen
S	Abstellraum
M	Schlafzimmer und Wohnzimmer getrennt
M	Elektroschalter niedriger montiert
M	Heizungsregler oben am Heizkörper montiert
M	Mehrere Telefonsteckdosen
M	Ausreichend Steckdosen (manche in der Höhe der Lichtschalter)
M	Gute, blendungsfreie Beleuchtung
K	Zentrale für Ein- und Ausschalten der totalen Wohnungsbeleuchtung mit ständigem Notlicht
M	Pflegeleichte, rutschfeste Böden
M	Fenstergriffe in ca. 100 cm Höhe
K	Rollläden sollten elektrisch zu bedienen sein
M	Türgriffe in 85 cm Höhe
M	Leicht bedienbare Türsperren
M	Türbreiten mind. 90 Zentimeter
S	Sichtfeldspion mit Totalblick in der Wohnungstür (nicht zu hoch montiert)
S	Leichter Zugang zu den Sicherungskästen

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

10.2 CHECKLISTE FÜR EIN KULTURSENSIBLES PFLEGEPROFIL VON AMBULANTEN PFLEGE-EINRICHTUNGEN⁵⁸

Information:

- + Liegen die Geschäftsräume in einem Stadtteil, in dem viele Migranten wohnen?
- + Gibt es eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit in migrationsrelevanten Medien?
- + Ist muttersprachliches Material vorhanden?
- + Ist bei der ersten Kontaktaufnahme eine (telefonische oder persönliche) Beratung in der Muttersprache möglich?
- + Spricht die räumliche Ausstattung der Geschäftsräume Menschen verschiedener Kulturen an (z.B. Fotos, Samowar)

Aufnahme:

- + Gibt es eine kompetente sprachliche Mitteilung, damit folgende Sachverhalte auch inhaltlich verstanden werden: Vertrag, Schlüssel, Zutritt, Zeitabsprachen (Einsätze), Verbindlichkeit
- + Vermittlung von Inhalten der ambulanten Pflege
- + Werden biographische Angaben (z.B. Migrationsgrund) erfragt und dokumentiert, die für Pflege und Betreuung wichtig sind?

Personal:

- + Verfügen Hauspflegerinnen, Pflegefachkräfte und Sozialarbeiterinnen über deutsche und minderheitenrelevante Sprachkompetenz?
- + Ist eine regelmäßige überschaubare Anzahl von Bezugspersonen in der Pflege und Betreuung vorgesehen?
- + Ist interkulturelle Kompetenz ein Kriterium bei der Einstellung neuer MitarbeiterInnen?
- + Ermöglicht die Atmosphäre im Team auch die Verständigung/Kommunikation über Werte und Verhaltensvarianten (Rollenkonflikte, Schamgrenzen)?
- + Werden Vorurteile, mit denen die Pflegekräfte konfrontiert werden, thematisiert und erhalten die MitarbeiterInnen Unterstützung bei der Bewältigung?
- + Ist dieser Austausch auch in der Arbeitsorganisation vorgesehen (Team, Supervision)?
- + Werden die MitarbeiterInnen in folgenden Bereichen fortgebildet:
 - Interkulturelle Kompetenz
 - Migrationsgeschichte
 - Unterschiedliche Wertvorstellungen
 - Pflegedokumentation in deutscher Sprache

⁵⁸ Arbeitskreis Kultursensible Pflege (Deutschland), März 2003.

Pflege:

- + Kann für die Grundpflege (Intimpflege) kontinuierlich eine männliche/weibliche Pflegekraft eingesetzt werden, wenn es gewünscht wird?
- + Können spezifische Hygienegewohnheiten berücksichtigt und mit den vorgegebenen Leistungskomplexen abgerechnet werden (z.B. Intimrasur, Waschung unter fließendem Wasser)?
- + Wird Rücksicht genommen auf pflegerrelevante kulturspezifische Lebensgewohnheiten wie z.B.

Betreten der Wohnung ohne Straßenschuhe

Berücksichtigung der Eßgewohnheiten

Berücksichtigung der spezifischen Feiertage, Gebetszeiten, Fastentage

Sterbe-/Beerdigungsvorsorge

Vernetzung:

- + Kooperiert Ihr Pflegedienst mit migrationsspezifischen Einrichtungen und Initiativen (Gemeinden, Vereine, Migrationsdienste der Wohlfahrtsverbände, religiöse Gemeinschaften u.a.)
- + Kooperiert Ihr Pflegedienst mit muttersprachlichen Ärzten und Therapeuten
- + Beteiligt sich Ihr Pflegedienst in interkulturell ausgerichteten Gremien und Arbeitsgruppen?

10.3 10 GEBOTE FÜR DIE GESTALTUNG VON SENIORENBROSCHÜREN⁵⁹

Formale Kriterien

1.) Aufforderungsstarke Titelseite

Die Titelseite einer Broschüre für Senioren muss drei Funktionen erfüllen: Sie muss auffallen, eindeutig sein und aufforderungsstark wirken. Womit sie auffällt (Format, Gestaltung, Farbe, Text oder Material) ist egal; es muss nur zum Charakter der Broschüre passen. Die Titelseite muss zudem eindeutige und unmissverständliche Hinweise zum Inhalt der Broschüre geben. Und die Titelseite muss so interessant sein, dass sie den Betrachter dazu verleitet, die Broschüre zu lesen oder zumindest durchzublättern.

2.) Gut lesbare Schrift

Der Broschürentext muss gut lesbar sein – auch für Senioren, deren Sehkraft nicht mehr die beste ist. Die gute Lesbarkeit des Textes kann erreicht werden durch eine nicht verschnörkelte Schrifttype (Times New Roman z.B. ist nicht empfehlenswert) und durch eine entsprechende Schriftgröße (mindestens 12 Punkt). Broschüren werden zwar von Senioren in der Regel mit Brille gelesen, trotzdem ist eine gut lesbare Schrift wichtig für das leichtere Erfassen des Inhalts und für die emotionale Zuwendung zum Absender.

3.) Ausreichender Schriftkontrast

Die Lesbarkeit des Schriftbildes hängt auch vom Kontrast ab: Die Schrift muss sich vom Hintergrund abheben, die Gestaltpsychologie spricht hier vom Figur-Grund-Phänomen. Bei farbiger Schrift bzw. farbigem Hintergrund muss darauf geachtet werden, dass die Farben gut miteinander kontrastieren. Tückisch sind auch Hintergründe mit Konturen oder schwach sichtbaren Bildern: Hier wird der Schriftkontrast meist deutlich reduziert. Und schließlich dürfen hervorzuhebende Textteile nicht grau hinterlegt werden, denn die Schrift wird dadurch schlecht lesbar.

4.) Gut strukturiertes Inhaltsverzeichnis

Ein Inhaltsverzeichnis gehört in jede Broschüre; besonders umfangreiche Broschüren ohne Inhaltsverzeichnis sind für den Leser unzumutbar, denn er will wissen, was ihn erwartet. Das Inhaltsverzeichnis muss dabei einen Kompromiss zwischen Ausführlichkeit und Übersichtlichkeit eingehen. Daneben muss es verständlich formuliert, kommunikativ eindeutig und klar strukturiert sein. Je nach Umfang und Inhalt der Broschüre kann auch ein einleitendes Kapitel sinnvoll sein, in dem der Leser in aller Kürze gesagt bekommt, was die Broschüre beinhaltet.

5.) Übersichtliche Seitengestaltung

Die einzelnen Seiten der Broschüre müssen übersichtlich gestaltet sein. Es gibt nichts Langweiligeres, als eine Broschüre, die nur aus fortlaufendem Text besteht. Mögliche Gestaltungsmöglichkeiten sind hier einzelne Kapitel mit Überschriften, besonders hervorgehobene Textteile, den Text strukturierende Unterüberschriften, Kästen mit

⁵⁹ Quelle: SeniorResearch, Institut für Seniorenforschung, Frankfurt/Main. www.seniorresearch.de.

zusammengefassten Informationen neben dem Textblock. Empfehlenswert ist auch eine Auflockerung der Seiten durch Bilder, Grafiken oder Tabellen.

Inhaltliche Kriterien

6.) Interessanter Inhalt

Natürlich muss auch der Inhalt der Seniorenbrochüre interessant sein, um bei der Zielgruppe erfolgreich sein zu können. Der Inhalt muss einen Bezug zur Zielgruppe 50plus haben, aktuell sein sowie für die Zielgruppe einen Neuheitswert besitzen und relevant sein. Die Interessantheit hängt dabei nicht nur vom Thema ab, sondern auch vom Schreibstil, der nicht zu trocken sein sollte, sondern durchaus auch unterhaltsam sein darf.

7.) Eher knappe Informationen

Der Text einer Seniorenbrochüre sollte nicht zu umfangreich sein. Die Informationen sollten zwar in der Regel so ausführlich sein, dass keine grundsätzlichen Fragen mehr offen bleiben. Dennoch sollten sie eher knapp und auf das Wesentliche konzentriert sein. Die Brochüre sollte von ihrem Charakter her einen Überblick über die Thematik bieten; lange Abhandlungen und die Beantwortung von Detailfragen gehören nicht hinein.

8.) Verständlicher Text

Der Text einer Brochüre für Senioren sollte natürlich auch leicht verständlich sein. Das heißt: Er muss vom Stil her auf die Zielgruppe zugeschnitten sein, die in den meisten Fällen den Charakter interessierter Laien hat. Er darf keine spezifischen Fachbegriffe enthalten, die nicht erklärt werden und daher unverständlich bleiben. Und er sollte englische Begriffe weitgehend meiden: je älter die Zielgruppe, umso stärker werden englische Bezeichnungen emotional abgelehnt.

9.) Auflockerung durch Bilder

Eine Brochüre mit reinem Text wirkt ermüdend und langweilig. Aufgelockert und interessanter gemacht werden sollte sie durch Bilder. Nur muss dabei auf drei Dinge geachtet werden: erstens dürfen es nicht zu viele Bilder sein, die Text-Bild-Relation muss stimmen. Zweitens müssen sie zum Text passen; sie müssen einen inhaltlichen Bezug zum Thema der Brochüre haben. Und drittens sollten sie emotional sein und damit den emotionalen Zugang zum Thema fördern.

10.) Abgebildete Senioren

Die emotionalsten Bilder sind immer Personenabbildungen. Und bei einer Seniorenbrochüre sollten möglichst auch Senioren abgebildet sein. Aber Vorsicht: Bei der Auswahl der Personen und ihrer Umgebung müssen mehrere ganz wichtige Aspekte berücksichtigt werden. Die Personen selbst müssen die Zielgruppe repräsentieren, dabei aber Vorbildfunktion haben. Sie müssen sympathisch und glaubwürdig wirken, die Leser der Brochüre müssen sich mit ihnen identifizieren können. Sie dürfen nicht zu schön und nicht zu reich sein, nicht übertrieben oder wie typische Werbe-Models wirken, sondern sie müssen in Mimik und Gestik sowie in der abgebildeten Szenerie das Thema der Brochüre positiv realistisch visualisieren.

10.4 FOTOS

Abbildung 25: Sanierung Menzelgasse 17 – niedrigere Höhe der Fenster



Abbildung 26: Sanierung Menzelgasse 17



Abbildung 27: Sanierung Menzelgasse 17 – seniorengerechte Sanitärräume



10.5 INTERVIEWLISTE

Im Zuge des Projektes (Jänner 2004 –Dezember 2006) wurden zahlreiche Interviews mit Bauträgern, Soziologen und Anbietern von Dienstleistungen durchgeführt. Die Gespräche mit potenziellen Kunden oder Bewohnern von Betreuten Wohnungen wurden auf deren Wunsch in der Regel anonym durchgeführt.

Univ-Prof. Dr. Anton Amann
Institut für Soziologie der Univ. Wien
Rooseveltplatz 2
1090 Wien

Frau Berger
Buwog
Hietzinger Kai 131
1130 Wien

Mag. Rose Maria Dopf
MIGRA
Würtzlerstraße 15
1030 Wien

Dr. Norbert Fuchs
ARWAG
Würtzlerstraße 15
1030 Wien

Dir. Edgar Führer
Stephansberg 12
3580 Horn

Monika Gugerell
NÖ Hilfswerk
Ferstlerg. 4
3100 St. Pölten

Dr. Winfried Kallinger
Kallco
Schlossgasse 13
1050 Wien

Dir. Ing. Ewald Kirschner
Esslinggasse 8 - 10
1013 Wien

Mag. Marion Kremla
Asylkoordination Österreich
Laudongasse 52
1090 Wien

Dipl.-Kaufmann Günther Krailinger,
Städtische Wohnungsbau GmbH
Steinhauffstr. 17a
D-94315 Straubing

Mag. Gerhard Kurzmann
Buwog
Hietzinger Kai 131
1130 Wien

Dr. Kai Leichsenring
Europ. Zentrum für Wohlfahrtspolitik und Sozialforschung
Berggasse 17
1090 Wien

Prof. Herbert Ludl
Sozialbau
Lindengasse 55
1070 Wien

Peter Mader
Ombudsmann für Pflege und Heime, Oberösterreich
PVÖ
Gentzgasse 129
1180 Wien

Mag. Thomas Malloth
Kanzlei Dr. Gerhard Stingl
Laxenburger Straße 60
1100 Wien

Hermann Mayer
IFS – Institut für Sozialdienste Vorarlberg
Menschengerechtes Bauen
Vorarlberger Wirtschaftspark
6840 Götzis

Mag. Helga Mayr
ÖSW
Feldg. 6-8
1080 Wien

Dr. Christoph Reinprecht
Institut für Soziologie der Univ. Wien
Rooseveltplatz 2
1090 Wien

Dir. Bmstr. Ing. Karl-Heinz Stadler
Neues Leben
Troststraße 108
1100 Wien

KR Ing. Karl Svoboda
Kuratorium Fortuna
Khlesplatz 6
1120 Wien

Gablonzer Siedlungswerk Kaufbeuren (GSW)
Gerhard Stolzenberger
Postfach 750
D-87585 Kaufbeuren

Dr. Dietmar Teschl
Wiener Wohnbauförderung
Muthgasse 62
1190 Wien

Mag. Wolfgang Wahlmüller
ÖSW
Feldg. 6-8
1080 Wien

Dr. Silvia Wustinger-Renezeder
SEG
Guglgasse 6 (Gasometer A)
1110 Wien

11 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Seniorenbezogene Neubau- bzw. Sanierungsprojekte Wien 16., Menzelgasse 17 + 21 - Lageplan	11
Tabelle 2: Kostenermittlung für seniorengerechte Ausführung im Altbau, allgemeine Teile (Planungsphase)	16
Abbildung 3: Menzelgasse 17 (Sockelsanierung), Regelgeschoß: Ursprüngliche Einreichung	18
Abbildung 4: Menzelgasse 17 (Sockelsanierung), Regelgeschoß: Seniorenbezogene Umplanung	19
Tabelle 5: Kostenermittlung für wohnungsseitige seniorengerechte Ausführung im Altbau, Regelgeschoß mit 3 Wohnungen (Planungsphase)	20
Tabelle 6: Kostenermittlung für seniorengerechte Ausführung im Altbau, allgemeine Teile (Endabrechnung)	21
Tabelle 7: Kostenermittlung für wohnungsseitige seniorengerechte Ausführung im Altbau, Regelgeschoß mit 3 Wohnungen (Endabrechnung)	22
Abbildung 8: Menzelgasse 21 (Neubau), Regelgeschoß: ursprüngliche Einreichung (oben) und seniorengerechte Umplanung (unten)	24
Tabelle 9: Kostenermittlung für seniorengerechte Ausführung im Neubau, allgemeine Teile (Planungsphase)	25
Tabelle 10: Kostenermittlung für wohnungsseitige seniorengerechte Ausführung im Neubau, Regelgeschoß mit 2 Wohnungen	26
Tabelle 11: Kostenermittlung für seniorengerechte Ausführung im Neubau, allgemeine Teile (Endabrechnung)	27
Abbildung 12: Menzelgasse 21 (Neubau), Regelgeschoß: Änderungsmaßnahmen	30
Abbildung 13: Netto-Jahreseinkommen der Arbeitnehmer/innen und Pensionisten/innen nach dem Wohnsitzbezirk 2003	35
Abbildung 14: Ärztliche Versorgung – Fachärzte 2004	37
Abbildung 15: Ärztliche Versorgung – Allgemeinmedizin 2004	38
Abbildung 16: Bevölkerung 1951 bis 2050 nach breiten Altersgruppen (mittlere Variante)	43
Abbildung 17: Entwicklung der Altersstruktur in Wien 1951 – 2050	43
Abbildung 18: Bevölkerungspyramide 2004, 2030 und 2050 (mittlere Variante)	44
Abbildung 19: Wohnungsbelag Inländer- und Ausländer-Haushalte in Österreich	55
Abbildung 20: Konsumausgaben je Erwachsenen-Äquivalent nach Altersgruppen und Anteil wohnungsbezogener Ausgaben	47
Abbildung 21: Einkommen pro Erwerbstätigem in €/Monat	48
Abbildung 22: Wohnungsausstattung von Senioren-Haushalten in Österreich	50
Abbildung 23: Sanierung Menzelgasse 17 – niedrigere Höhe der Fenster	84
Abbildung 24: Sanierung Menzelgasse 17	84
Abbildung 25: Sanierung Menzelgasse 17 – seniorengerechte Sanitärräume	85