

Thema: Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Bau- und Immobilienbranche

Autor: Alexander Peer

WOHNEN IM ALTER

WOHNGEMEINSCHAFT MIT BENEFITS GESUCHT

Bis 2030 steigt der Anteil der Best Ager in Österreich auf fast 2,8 Millionen. Viele der Generation 60+ finden sich nach Auszug der Kinder, Trennung oder Tod des Partners allein in einer großen Wohnung oder einem leeren Haus wieder. Für diese Menschen stellt sich die Frage, wo kann ich Gemeinschaft, Sicherheit und Autonomie erleben? Zudem kommt das Problem von mangelndem Wohnraum für Betreuungsbedürftige. Gesucht sind Wohngemeinschaften mit Benefits.

TEXT: ALEXANDER PEER

Das Marketing ist nie verlegen, wenn es darum geht, komplexe Situationen in wohlklingende Worte zu packen. Von den vielen Bezeichnungen für Menschen im letzten Lebensdrittel ist die Bezeichnung „Best Ager“ eine besonders gängige. Üblicherweise werden darunter Menschen mit einem Lebensalter von 60+ verstanden. Bis 2030 steigt der Anteil der Best Ager von rund 2,3 Millionen Menschen auf fast 2,8 Millionen. Viele werden ihren Ruhestand genießen und ihn in einen kreativen Unruhezustand verwandeln können. Manche aber finden sich, nachdem die Kinder längst das Haus verlassen haben und womöglich eine späte Trennung erfolgt beziehungsweise der Partner stirbt, allein in einer großen Wohnung oder einem leeren Haus wieder.

Diesen Menschen stellt sich die Frage, wo kann ich Gemeinschaft, Sicherheit und Autonomie erleben? Zwar ist dies noch ein kleines Segment am Markt, aber es wächst: Betreutes Wohnen. Dieses unterscheidet sich grundsätzlich von Pflegeheimen. Zwar kann bei Bedarf

mobile Pflegeleistung in Anspruch genommen werden, aber in erster Linie geht es darum, dass Wohngemeinschaften von älteren Menschen gemeinsame Freizeitgestaltung ermöglichen und eine Entlastung im Alltag entsteht.

In Österreich sprechen die Zahlen, aber auch die sozialen Faktoren für einen Zuwachs dieser Lebensform. Die Lücke an Wohnungen wächst derzeit grundsätzlich für Menschen im Alter eklatant: „Schon heute besteht ein zusätzlicher Bedarf von 80.000 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen, wir erwarten bis 2030 einen Anstieg auf 101.500 benötigte betreute Wohnungen“, erklären die Geschäftsführer von Silver Living, Walter Eichinger und Thomas Morgl. In einer im

April 2022 vorgestellten Studie ist Silver Living auf Basis von Fachmedienrankings Marktführer im frei finanzierten Wohnbau für Seniorenwohnanlagen.

Ein gutes Beispiel dafür, was altersgerechtes Wohnen ausmachen kann, zeigt das Silver-Living-Projekt in Villach, dem Stadthaus Perau. Im Jänner 2022 wurde es vom Sportverband ASKÖ als bewegungsfreundliche Seniorenresidenz ausgezeichnet. Diese Würdigung erfolgte deshalb, weil wöchentlich am Montag Trainer ins Haus kommen, um mit den Menschen zu trainieren. Manuela Unterrainer, welche den Menschen im Stadthaus Perau assistiert, bestätigt, „dass die Bewohner durch professionelle Austestungen des ASKÖ nachweislich fitter, beweglicher und kräftiger geworden sind“. Sturzprophylaxe ist dabei eine Qualität von vielen. Auch erleichterte die Architektur des sanierten ehemaligen Gasthofs Krapfenbacher die Schaffung von Gemeinschaftsräumen. Zwar liegt die Herausforderung in der altersgerechten Sanierung häufig darin, die Grundrisse im Altbestand barrierefrei zu gestalten, aber dank der ehemaligen, heute ansprechend gestalteten Gaststube existiert ein attraktiver Gemeinschaftsraum für Sport und Spiel.



Die Architektur des sanierten ehemaligen Gasthofs Krapfenbacher im Villacher Perau erleichterte die Schaffung von Gemeinschaftsräumen



Thema: Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Bau- und Immobilienbranche

Autor: Alexander Peer

Erfülltes Altern ist würdevolles Altern

„Das entscheidende Merkmal von Betreutem Wohnen ist neben der Leistbarkeit und zentralen Lage die Kombination aus ‚Hardware‘ im Sinne der Barrierefreiheit und ‚Software‘ – sprich die Betreuungsdienstleistung“, erklärt Morgl. „In der Regel haben wir eine bis zu 40-Stunden-Betreuung, dazu gehören technische Hilfen genauso wie die Aufgabe, die schwierigen Dinge des täglichen Lebens zu erleichtern.“ Natürlich gibt es immer wieder spezielle Situationen, wie z. B. die Covid-19-Pandemie. Speziell beim ersten Lockdown hat sich der emotionale und psychische Zustand der Bewohner schnell deutlich verschlechtert aufgrund der reduzierten bzw. komplett entfallenen sozialen Kontakte. Wir haben schnell gegengesteuert mit täglichen Telefonaten, Turnen über den Balkon oder im Gemeinschaftsgarten etc.“

Auf den ersten Blick meint man, dass die Kosten für diese Wohnform hoch sind. Tatsächlich variieren die Preise stark innerhalb Österreichs. Das hängt mit der Fördersituation in den Bundesländern zusammen. In der Steiermark kostet aufgrund der großzügigen Förderbereitschaft des Landes eine Wohnung im frei finanzierten Seniorenwohnen um die 350 Euro, in Niederösterreich jedoch 850 bis 950 Euro. Verglichen mit dem Aufwand für stationäre Betreuungs- und Pflegedienste ist das immer noch günstig. Laut Pflegedienstleistungsstatistik von 2019 betragen die Bruttoausgaben für stationäre Pflege- und Betreuungsdienste pro Person und Jahr durchschnittlich 35.300 Euro. Ein Aufwand, der in manchen Fällen nicht nötig wäre, denn es wohnen viele ältere Menschen mit einem hohen Grad an Selbstständigkeit in einem Pflegeheim, die es nicht müssten. Angesichts des Fachkräftemangels in der Pflege und der exorbitant gestiegenen Rohstoffpreise fürs Bauen und verwandte Dienstleistungen ist die Investition in Pflegeheime noch umsichtiger zu entscheiden.

Die Peripherie nicht verlieren

„Wir investieren sehr viel in ländlichen Gegenden, die sich besser umsetzen lassen als Projekte in den Städten“, beurteilt Eichinger. „Denn regionale Investoren wollen ihrer Region oft etwas zurückgeben. Bürgermeister sind zudem bedacht, dass ihre Einwohner in der Region bleiben können.“



Das Büro schwarz.platzer architekten ZTGmbH plante den revitalisierten und nun gemeinschaftlich genutzten Bauernhof beim Projekt KooWo Volkersdorf in der Nähe von Graz

Die Entwickler von frei finanziertem Betreutem Wohnen appellieren an die Politik, die Förderlandschaft anzupassen. „Wenn ich – wie in der Steiermark – die Sanierung von Altimmobilien in Zusammenhang mit Betreutem Wohnen fördere, dann gewinne ich dafür Investoren und es ist nachhaltig“, so Eichinger. Wenn ältere Menschen an ihren vertrauten Wohnorten bleiben können, stärkt dies auch die Lieferanten der Region. „Beim Betreuten Wohnen brauche ich die zentrale Lage, denn das selbstständige Einkaufen gehört zum Autonomieverständnis maßgeblich dazu“, ergänzt Morgl.

In der von Silver Living aktuell durchgeführten Marktanalyse wurden in etwa 800 Betreute Wohnanlagen in Österreich identifiziert. Diese bieten Platz für in etwa 24.000 ältere Menschen. Das ist ein Prozent aller Best Ager.

Gemeinschaftsprojekte

Eine Alternative zum Betreuten Wohnen sind Gemeinschaftsprojekte, die auch leichter generationenübergreifendes Wohnen ermöglichen. Etwa das 2021 mit dem Holzbaupreis ausgezeichnete Projekt KooWo Volkersdorf, einem Ortsteil von Eggersdorf bei Graz. Das Haus bietet 28 Parteien Platz. „Kooperatives Wohnen“ setzt einen hohen Anteil an Eigenengagement und sozialer Interaktion voraus. Beim Projekt in der Nähe von Graz wurden in Holzbauweise drei Neubauten mit etwa 2.100 Quadratmeter Gesamtfläche errichtet. Die Planung stammt von Architekt Dr. Werner Schwarz vom Büro schwarz.platzer architekten ZTGmbH. Der revitalisierte Bauernhof wird gemeinschaft-

lich genutzt. Eine PV-Anlage mit rund 37 kWp sorgt für nachhaltigen Strom – geheizt wird mit Hackschnitzeln regionaler Anbieter. Etwaiger Überschuss an Solarstrom wird mit einem Energiemanagementsystem für die Warmwasserbereitung hauptsächlich im Sommer genutzt. Die CO₂-Einsparungen werden von AEE INTEC in einer Begleitforschung im Wohnbetrieb gemessen. Das gesamte Projektvolumen betrug etwa sechs Millionen Euro netto. Durch die Gemeinschaftsflächen ergibt sich in Zukunft auch Platz für Co-Working und Vernetzung in der Gemeinde. Damit lässt sich auch der Speckgürtel um Graz besser in seiner Nutzung durchmischen. Außerdem bieten die etwa drei Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche Platz für eine solidarisch organisierte Landwirtschaft. Die Entwicklung solcher Projekte braucht entsprechend Zeit. Schließlich sollen alle Bewohner ihre Interessen artikulieren und architektonisch manifestieren.

Einer, der sich seit vielen Jahren mit der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens befasst, ist Heinz Feldmann. Er war auch in die Entwicklung von KooWo involviert. Vorangegangen ist dem die Gründung der genossenschaftlichen Bauträgerin „die WoGen“, die Projekte für Menschen entwickelt, die mit und für Menschen leben wollen. Soeben hat er das Praxishandbuch „Leben in Gemeinschaft“ veröffentlicht, welches sich mit den Raffinesen und Tücken solcher Vorhaben befasst. Schließlich gilt es, Individual- und Kollektiveigentum zu verknüpfen. Eine Situation, die juristische, ökonomische und selbstverständliche soziale Besonderheiten schafft. »

Thema: Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Bau- und Immobilienbranche

Autor: Alexander Peer



“
Mit 40 Wohnungen im Verbund bilden wir die Altersverteilung der Gesellschaft im Normalfall im Gemeinschaftsprojekt gut ab.
HEINZ FELDMANN,
Lebens-Wandler und Autor des Buches
,Leben in Gemeinschaft'
”

Geschichten präsentiert. Es ist eine intentionale Gemeinschaft, keine durch den Familienverbund verordnete. Denn ältere Menschen, die sich um junge kümmern, müssen nicht per se verwandt sein. Dazu kommt, dass die erfahrenen Menschen ihr Wissen und ihre Anteilnahme gerne teilen, während die jungen Menschen in der „Rushhour“ des Lebens mit Karriere, Kinderbetreuung und Ausbildung oft gar nicht die Ressourcen haben – für Lesestunden und mehr.

Die österreichische Architektin Freya Brandl – selbst schon im Seniorenalter – fokussiert seit Jahren aufs Wohnen im Alter und den Krankenhausbau. In Deutschland unterstützt die Stiftung trias auch Gemeinschaftsprojektgründungen, in welchen etwa eine echte Pflege-WG integriert ist. Das Verschmelzen sozialer Milieus bremst in aller Regel Krankheitsprozesse. So existieren etwa auch Demenz-WGs, in welcher eine Person gleich mehrere Betroffene betreuen kann. Vielleicht ist geteiltes Leid nicht halbes Leid, aber zumindest gemindertes Leid.

Ein seit 2020 in Entwicklung befindliches Wohnprojekt, das die Abläufe bei kooperativen Entwicklungen gut veranschaulicht, ist „Wir & Co“. Elisabeth Oswald vom Stadtlabor Graz ist hier federführend involviert: „Begonnen haben wir mit Interviews, daraus haben wir eine Online-Umfrage erstellt, die uns trotz Covid und Lockdowns ermöglicht hat, viele Interessierte zu erreichen und ein erstes Bild zu bekommen. Wir haben vom Großen ins

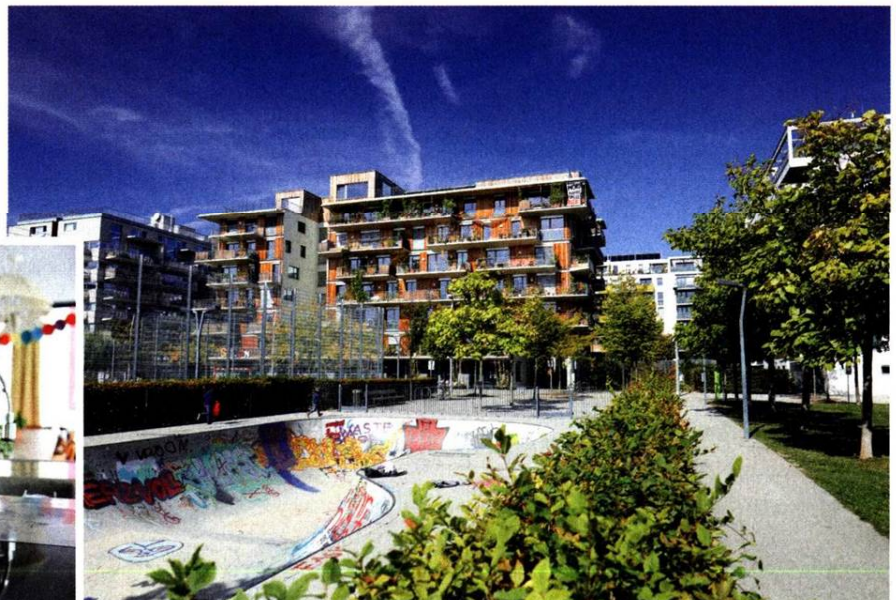
„Das ist ein Bereich, der etwa zwei bis drei Prozent der Wohnbevölkerung im D-A-CH-Raum interessiert. Aber er weitet sich aus“, erklärt Feldmann. „Mit dem vor zwölf Jahren geschaffenen Wohnprojekt ‚Wien‘ haben wir eine Pionierarbeit für diese Wohnform geleistet. Meiner Erfahrung nach braucht es eine Mindestzahl an Parteien, damit eine gute Altersdurchmischung möglich ist. Mit 40 Wohnungen im Verbund bilden wir die Altersverteilung der Gesellschaft im Normalfall im Gemeinschaftsprojekt gut ab.“

Mit der Oma in der WG

Eine der Bewohnerinnen war vom damaligen Info-Abend so begeistert, dass sie ihren Sohn euphorisiert hat. Der ist dann mit seiner Frau und den Kindern ebenfalls eingezogen. Da gilt es darauf zu achten, dass beide ihre Privatsphäre wahren. Gleichzeitig ist die Kinderbetreuung leichter zu lösen. Nicht nur wegen der Oma, sondern auch weil viele in der Gemeinschaft Aufgaben für die Gruppe übernehmen. „Man darf nicht zu klein pla-

nen“, rät Feldmann, der sich seit Jahren in der Gemeinwohlökonomie engagiert, „sonst kann es sektenartig werden. In kleinen Gruppen haben Menschen das Gefühl, sie müssen mit allen befreundet sein. Bei einer gewissen Anzahl verliert sich das.“

Das zweite, nicht zu vernachlässigende Kriterium ist die Finanzierung: Wer eine gute Energiebilanz dank zeitgemäßer Heiz- und Wasseraufbereitungsformen erzielen will und gleichzeitig Gemeinschaftsräume fürs Basteln, Spielen, Lesen oder Kochen plant, braucht Geld. Beim Wohnprojekt „Wien“ gibt es einmal pro Woche eine Kinderbuch-Lesung, in welcher eine Seniorin den Kindern



Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag

Thema: Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Bau- und Immobilienbranche

Autor: Alexander Peer

Kleine gearbeitet und zuerst den Wohn- und Lebensbedarf abgefragt, also erwünschte Wohngrößen, ob Miete oder Eigentum bevorzugt, wie Gemeinschaft, Generationenmix und Nachhaltigkeit aussehen soll, und dann im ersten persönlichen Workshop vor Ort zu den maßgeblichen Schwerpunktthemen Vertiefungen mit den Interessierten moderiert.“

Die dabei zentralen Themenblöcke waren: Wohnen, Garten- & Freiraumgestaltung und neben Aspekten zum Gemeinschaftsleben auch die Klärung der Ressourcen und Energiegewinnung. Die Anregungen aus der Umfrage und der gemeinsamen Vertiefung wurden vom Architektenteam in die Planungen integriert, ebenso ist das Gemeinschaftsthema in verschiedensten Formen fixer Bestandteil des Wir & Co-Projektes geworden. „Das bedeutet auf räumlicher Ebene etwa ein Gemeinschaftshaus und im Freibereich gemeinschaftlich genutzte Freiflächen sowie auf sozialer Ebene der Aufbau einer Community mit Erarbeitung von Zuständigkeiten,

Rollen und Verantwortungen“, so Oswald. Dem Stadtlabor ist es wichtig, im Regellohnbau mit einem Bauträger im Projektteam bedarfsgerechte Wohn- und Lebensräume mit den Nutzern gemeinsam zu entwickeln. Oft lange Planungsphasen bei Baugruppenprojekten und eine Einschränkung auf eine kleine Zielgruppe auf Grund von Zeit und Geldressourcen sollen hier auf eine breite Gruppe von Bewohnern ausgerollt werden. Das ist gerade für ältere Bewohner wichtig: sich einbinden können und raschere Abwicklungen. Der Baustart ist übrigens für 2022 geplant. Ziel des auch als Forschungsprojektes dienenden Vorhabens ist es außerdem, einen Leitfaden für weitere kooperativ entwickelte, mehrgeschossige Wohnbauten zu verfassen. Das zeigt auch den wachsenden Bedarf für diese Wohnformen.

Disneyworld für Senioren

Eine ganz andere Form des Zusammenlebens im Alter dokumentiert der vor kurzem produzierte Film „The Bubble“. Die österrei-

chische Regisseurin Valerie Blankenbyl gibt einen Einblick in die Siedlung „The Villages“ in Florida. Hier wohnen in einer artifizell angelegten Infrastruktur rund 150.000 Menschen. Fast 90 Prozent davon sind mehr als 60 Jahre alt. Beim Sehen des Films wird man leicht an „Die Truman-Show“ erinnert, jenen Filmklassiker der 90er-Jahre, in welcher das Leben vollkommen durchinszeniert wird und das Dasein des ahnungslosen Protagonisten zur voyeuristischen Projektionsfläche von Abermillionen wird. „Bubble“ zeigt eine Struktur, in welcher Pensionisten mit gehobenen Einkommens- oder Pensionsniveau eine Art Bilderbuch-Existenz führen. Ob Golf oder Bridge-Club, Shiatsu oder Chorgesänge, es ist eine Multi-Media-Entertainment-Welt, welche die widerliche Wirklichkeit ausspart. Zu dieser Wirklichkeit gehört, dass etwa der Grundwasserspiegel der Region sinkt, weil das Bewässern der Golfplätze überhandnimmt. Zwar profitiert die Region verständlicherweise durch die vielen Lieferdienste, andererseits schafft die sterile Fokussierung »

Thema: Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Bau- und Immobilienbranche

Autor: Alexander Peer

auf Lebensabend-Unterhaltung eine Monokultur ohne Innovationschancen.

Ambient Assisted Living

Ein Wachstumsmarkt bleibt die Digitalisierung auch für pflegebedürftige oder ältere Menschen. Recht neu auf dem Markt ist das in Niederösterreich ansässige Unternehmen Buildtelligent GmbH, welches RafiCare entwickelt hat, das sich auf kommunizierende Sensoren stützt. Christian Pichl, Markus Jura und Truc Pham haben das Unternehmen gegründet. Truc Pham ist ebenfalls in der CCT Software Solutions GmbH – förderndes Mitglied der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler (VÖPE) – als Geschäftsführer tätig. Für die Entwicklung von RafiCare war das entscheidend. Das Know-how hinsichtlich künstlicher Intelligenz schafft das Alleinstellungsmerkmal von RafiCare, dessen Name an den Erzengel Raphael angelehnt ist, der als Schutzpatron der Kranken gilt. Die offene und individuelle Plattform ist zunächst für den Pflegebereich interessant. Das Ökosystem besteht aus Sensoren, die im Zusammenspiel mit Software und künstlicher Intelligenz die Sicherheit von Bewohnern erhöht sowie Pflegekräfte signifikant entlastet.

RafiCare unterscheidet sich von anderen Smart-Home-Konzepten dadurch, dass es

keine Insellösungen bietet, sondern eine Plattform. Man muss nicht verschiedene Hardware-Teile einbauen und mehrere Programme installieren. „Wir setzen ausschließlich auf kontaktlose Technologien“, erklärt Pichl. „Kein Mensch muss bei unserem System ein Produkt wie beispielsweise ein Notfallarmband am Körper tragen. Darüber hinaus wird auch keine Kameratechnologie verwendet, was in Zeiten des Datenschutzes einen Vorteil darstellt. Ein weiterer USP stellt die automatische Dokumentation in Pflegedokumentationssysteme dar. Erkannte Werte wie zum Beispiel die Körpertemperatur können automatisiert in bestehende Dokumentationssysteme eingepflegt werden, wodurch Pflegekräfte entlastet werden.“

Für Pflegeeinrichtungen spart es laut Betreiber-Einschätzung bei Vollausbau rund 120 Euro pro Bewohner und Monat ein. So können inklusive Dokumentation zwischen fünf und acht Minuten eingespart werden, die etwa für soziale Arbeiten genutzt werden können. Auch Atem- und Herzfrequenz werden gemessen, Gefahren wie sich anbahnende Stürze können rasch erkannt und deshalb besser vermieden werden.

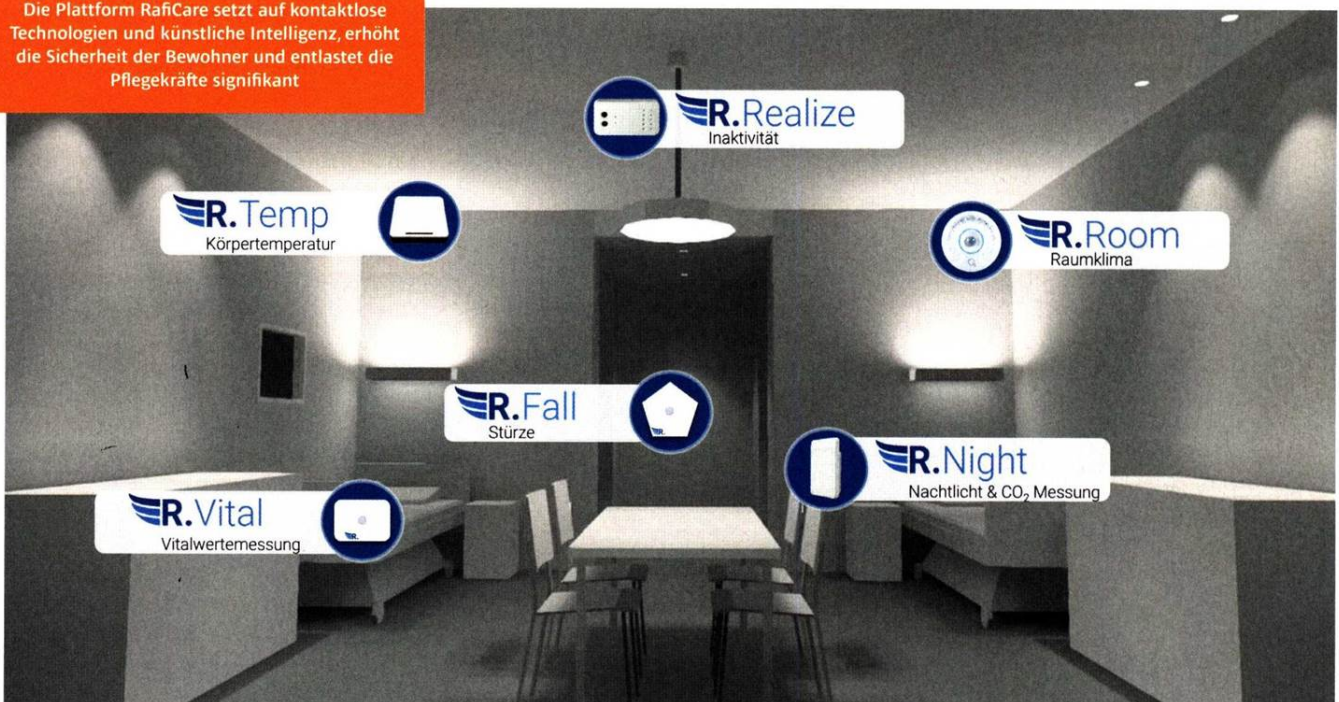
Der Einbau ist einfach, einzige Voraussetzung sind ein WLAN sowie eine Stromversorgung. „Beim Sensor, der Stürze

überwacht, ist eine permanente Stromversorgung nötig“, schildert Pichl. „Das muss dann beispielsweise über die Decke gelegt werden oder man überbrückt das mit einem Kabelkanal.“ Der kaum vorhandene bauliche Aufwand hat einen Projektentwickler in Deutschland neugierig gemacht. Die Strenger Bauen und Wohnen GmbH in Ludwigsburg errichtet soeben zwei Gebäude mit insgesamt 400 Wohnungen, die alle mit RafiCare ausgestattet werden können.

Der Schritt in Richtung Convenience nimmt die Angst vor der Technik im Alter. Denn nicht nur für Pflegeeinrichtungen ist es von Vorteil, wenn Stürze als solche erkannt werden. Wer früher mit der KI zu kommunizieren beginnt, der wird auch nicht überrascht sein, wenn diese einen an Termine, Fieber oder an bedenklliche Gewichtsentwicklungen erinnert. Außerdem: Sie ist ja schon längst mitten unter uns. ■

- www.silver-living.com
- diewogen.at
- www.wohnprojekt.wien
- www.koowo.at
- www.leben-in-gemeinschaft.com
- www.voepe.at
- www.rafi.care

Die Plattform RafiCare setzt auf kontaktlose Technologien und künstliche Intelligenz, erhöht die Sicherheit der Bewohner und entlastet die Pflegekräfte signifikant



Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag