

DIE ZUKUNFT DES WOHNENS IM ALTER

Kurzzusammenfassung der Diplomarbeit an der FH Wien Immobilienwirtschaft
Mag.(FH) Ingrid Eckhardt-Kral

Was macht gutes Wohnen im Alter aus? Auf diese Frage lässt sich keine für jedermann gültige Antwort geben. Gutes - und somit bedarfsgerechtes - Wohnen bedeutet für jeden Menschen etwas anders, abhängig von der eigenen Gesundheit, des beruflichen Werdegangs, der sozialen Stellung, des Familienstands und vieler weiterer Faktoren. So individuell jeder einzelne Mensch ist, so unterschiedlich sind auch die Bedürfnisse, Wünsche und Vorstellungen, die das Thema Wohnen im allgemeinen und ganz speziell im Alter betreffen. Wohnen im Alter nur unter dem Blickwinkel des barrierefreien Wohnens zu betrachten, reicht für die Beantwortung jedenfalls ebenso nicht aus. Die Erhaltung einer möglichst hohen und langandauernden Selbstbestimmung ist für die überwiegende Mehrheit der Senioren von einem viel höheren Stellenwert als der schwellenfreie Zutritt zu ihrem Wohnbereich.

Seniorenrechtliches Planen bedeutet neben Barrierefreiheit vor allem anpassungsfähige Wohnungsgrundrisse. Im Neubau ist eine vorausschauende altengerechte Planung mit relativ geringen Mitteln zu erzielen, nachträgliche Umbauten im Altbereich können hingegen kostenintensiv sein. Die Beseitigung - besser noch die Vermeidung - baulicher Barrieren im öffentlichen und im privaten Bereich ist neben dem Personenkreis der Alten und Behinderten auch Familien mit Kindern eine Erleichterung und dient zur Vermeidung von Gefahren durch die Verbesserung der Benutzbarkeit öffentlicher Flächen und Gebäuden sowie der Zugänglichkeit von Gebäuden.

Der stattfindenden demographischen Entwicklung zufolge wird die Bevölkerungsgruppe der „Alten“ schon in naher Zukunft sowohl politisch als auch wirtschaftlich an Einfluss gewinnen. Als wichtige und gewichtige Wählergruppe wird sie von politischen Entscheidungsträgern umworben werden, welche auch die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen müssen, um den Anforderungen dieser wachsenden Wählerschicht zu entsprechen. Gleichzeitig wird es Aufgabe der Politik sein, die Polarisierung innerhalb der Gesellschaft - in diesem Fall zwischen Alt und Jung - zu verhindern.

Für die Wirtschaft wiederum entsteht eine neue Zielgruppe, die nicht übersehen werden kann. Gerade im Bereich des Wohnens wird es zu einer Abkehr von der Konzentration auf die jungen Käuferschichten kommen müssen. Hier warten auf alle, die im Bereich der Wohnimmobilien und dem damit verbundenen Dienstleistungsbereich tätig sind, gleichermaßen neue Herausforderungen wie auch große Chancen.

Als Ergebnis der Veränderung der Altersstruktur der Gesellschaft wächst der Anteil der über 60-Jährigen in der Bevölkerung rapide an. Aufgrund der höheren Lebenserwartung der Frauen wird der Anteil der weiblichen Bevölkerung in dieser Altersgruppe stärker vertreten sein, wodurch auf die Wohnbedürfnisse der weiblichen Senioren besonderes Augenmerk zu legen sein wird.

Durch die allgemein gestiegene Lebenserwartung unterteilt sich die Lebenszeit nach dem aktiven Erwerbsleben in mehrere Phasen, die jeweils vor allem durch die körperliche und geistige Leistungsfähigkeit charakterisiert sind. Mit dem gesundheitsbedingten Nachlassen der persönlichen

Fähigkeiten und körperlichen Leistungsfähigkeit verändern sich auch die individuellen Anforderungen an die Wohnsituation.

Die veränderten Familienstrukturen und das gewandelte Rollenbild der Frau verhindern künftig die Pflege- und Betreuungsarbeit der Alten, welche in der Vergangenheit überwiegend in der Familie und insbesondere durch die Frauen wahrgenommen wurde. Diese Dienstleistung wird künftig von externen Anbietern abgedeckt werden oder im Rahmen neuer Wohnformen (Wohngemeinschaften, integriertes Wohnen oder ähnliches) durch „Ersatzfamilien“ erfolgen müssen. Wohngemeinschaften verfügen derzeit noch über wenig Akzeptanz innerhalb der älteren Bevölkerung, was sich durch das Nachrücken der 68er-Generation, welche mit dieser Wohnform bereits Erfahrung hat, jedoch ändern kann.

Wohnen stellt die „gebaute soziale Wirklichkeit“ dar¹, d.h. in der Wohnung manifestieren sich auch die sozialen, finanziellen und kulturellen Rahmenbedingungen des Einzelnen und der Gemeinschaft. Alle Veränderungen im sozialen Gefüge einer Gesellschaft haben somit eine unmittelbare Auswirkung auf die nachgefragten Wohnformen aller Generationen.

Einen noch nicht absehbaren Einfluss auf die erforderliche Qualität künftiger Seniorenwohnformen hat die altersbedingte Demenz, die anscheinend als Folge der höheren Lebenserwartung stark im Steigen begriffen ist. Sollte sich der erkennbare Trend fortsetzen – und auf dem medizinischen Sektor keine nennenswerten Fortschritte erzielt werden können – ist mit einem starken Wachstum der Gruppe der extrem pflegebedürftigen Senioren zu rechnen, was eine zusätzliche Nachfrage nach, auf diese Krankheitsform spezialisierte, Pflegeeinrichtungen und –personal zur Folge haben wird.

Einschlägigen Untersuchungen zufolge wird aus Gründen der emotionalen und sozialen Bindung und dem Wunsch nach möglichst selbstbestimmten Leben im Alter grundsätzlich der Verbleib in der eigenen, gewohnten Wohnung bevorzugt. Aus diesem Grund wird es zu einem erhöhten Bedarf im Bereich der Sanierungen und bedarfsgerechten Adaptierungen der privaten Wohnungen kommen. Barrierefreies und behindertengerechtes Bauen wird im Neubaubereich bald der allgemeine Standard sein. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die in diesem Bereich bereits bestehenden Trends fortsetzen und dass die Bauordnungen in diesem Sinn novelliert und bundeseinheitlich angepasst werden. Aber auch im Altbausanierungsbereich wird künftig der Bedarf nach altengerechten Wohnungsadaptierungen steigen und Bau- und Einrichtungsfirmen, die sich rechtzeitig in diesem Bereich spezialisieren, einen wachsenden Absatzmarkt bieten.

Neben dem unmittelbaren, individuellen Wohnbereich muss auch der mittelbare Lebensbereich, d.h. die Wohnumgebung und die Infrastruktur auf die Bedürfnisse der Senioren abgestimmt und entsprechend adaptiert werden.

Von der nachfragebedingten Entwicklung im Bereich des Altenwohnens sind viele Branchen – vom Bauträger über den Immobilienmakler bis zum Erbringer altengerechter Dienstleistungen im Wohnbereich – betroffen. Um eine Vergleichbarkeit und Einforderungsmöglichkeit von Qualitätsstandards zu ermöglichen, wird eine entsprechende Standardisierung der angebotenen Dienstleistungen notwendig sein.

¹ vgl. Opaschowski (2005): „Besser Leben, schöner Wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft“.

Die demographischen Veränderungen und der Wandel der Familienformen (spätere Familiengründung, Trend zu Kleinfamilien infolge sinkender Geburtenzahlen, hohe Scheidungsraten) führen zunehmend zu einer starken Konzentration auf Kleinhaushalte und somit zu einer steigenden Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum.

Mit steigendem Alter nimmt der Anteil der allein lebenden Menschen, insbesondere im Bereich der weiblichen Bevölkerung (meist aufgrund eines Partnerverlustes durch Scheidung oder Verwitwung), deutlich zu, aufgrund der sinkenden Pflegemöglichkeiten durch Familienmitglieder steigt der Anteil der Alters- und Pflegeheimbewohner im hohen Lebensalter stark an. Das hat zur Folge, dass das „Thema Alter“ großteils weiblich besetzt ist und sich jede Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen im Alter auch besonders mit den Wohnformen für betagte Frauen beschäftigen muss.²

Die Entscheidung wo und wie die Menschen im Alter leben, wird nicht erst im letzten Lebensabschnitt getroffen, sondern - durch oft nur schwer korrigierbare finanzielle Entscheidungen in der Wohnraumbeschaffung - Jahrzehnte früher. Gerade im letzten Lebensabschnitt nimmt jedoch der Einfluss der Wohnung und der näheren Wohnumgebung auf die Lebensgestaltung besonders zu. Als Folge der Pensionierung verliert ein Großteil der bisher Berufstätigen einen wesentlichen Lebensinhalt, der durch Hobbies und andere Freizeitbeschäftigungen ersetzt werden will. Die Wohnung oder das Haus und der Garten bieten sich zusätzlich als neue Tätigkeitsbereiche an, man kümmert sich intensiver um die Pflege des Wohnbereiches, teils weil mehr Zeit zur Verfügung steht, teils weil man sich hier jetzt länger aufhält und daher Wert auf eine gepflegte Wohnumgebung legt.

Auch aus emotionaler Sicht steigt die Bindung an die gewohnte Wohnung im höheren Lebensalter schon aufgrund der Tatsache, dass man oft Jahrzehnte hier gelebt hat. Infolge der an diesem Ort bereits verbrachten Lebensabschnitte und der damit verbundenen Erinnerungen kommt es zu einer hohen Identifikation und man empfindet die Wohnung beinahe als Teil seines Ichs. Selbst wenn die Wohnung dann nicht mehr den notwendigen Erfordernissen (z.B. hinsichtlich der Größe oder der behindertengerechten Ausstattung) entspricht und ein Wohnungswechsel eine Verlängerung des selbstbestimmten Wohnens ermöglichen würde, wird dieser Schritt so lange wie nur möglich hinausgezögert.

Als Voraussetzung für ein weiteres Verbleiben in der bisherigen Wohnung müssen die Senioren ein gewisses Maß an körperlicher aber auch geistiger Mobilität besitzen. Für den Erhalt der angestammten Wohnung spricht, dass man sich keiner neuen Umgebung anzupassen hat und die bisher gewohnte Wohnumgebung sowie die Privatsphäre bleiben erhalten.

Für einen Wohnungswechsel im Alter spricht, dass eine Adaptierung des alten Wohnsitzes bei einer bestehenden Behinderung oft nicht möglich ist, und falls doch, dann möglicherweise mit höheren Kosten verbunden ist als ein Umzug in eine barrierefreie neue Wohnung. Zusätzlich ist das Risiko der sozialen Vereinsamung auch sehr hoch.

² vgl. Höpflinger (2004): „Traditionelles und neues Wohnen im Alter“.

Integrative Wohnformen, sei es dass Junge und Alte einer Familie unter einem Dach leben, oder familienunabhängige Mehrgenerationen-Wohnformen, erfordern ein hohes Maß an gegenseitiger Toleranz und Akzeptanz. Die erforderliche gegenseitige Hilfestellung kann sehr oft von Konflikten begleitet sein.

Der Umzug in eine Seniorenresidenz wiederum ist nur für eine geringe Anzahl der Pensionisten möglich, da die meisten nicht über die finanziellen Ressourcen verfügen, um sich einen Aufenthalt in einer - mehr oder weniger - exklusiven Altersresidenz leisten zu können. Seniorenresidenzen sind zwar optimal an die Bedürfnisse alter Menschen angepasst, bergen aber für viele den Nachteil in sich, dass man fast ausschließlich von alten Menschen umgeben und mit deren Problemen konfrontiert ist. Um das möglichst reibungslose Funktionieren von Wohngemeinschaften sicherzustellen ist eine entsprechende Vorauswahl der künftigen Mitbewohner wichtig, um das Auftreten internen Streitigkeiten so weit wie möglich zu vermeiden.

Durch die angebotenen ambulanten Pflegedienste bietet wiederum das betreute Wohnen die Sicherheit, auch bei leichter Pflegebedürftigkeit noch in der eigenen Wohnung verbleiben zu können.

Bei mittlerer bis starker Pflegebedürftigkeit stellen allerdings nur mehr Alters- und Pflegeheime eine optimale medizinische Versorgung sicher, dies aber mit dem gravierenden Nachteil, dass durch die mangelnde Rückzugsmöglichkeit die Privatsphäre des Einzelnen auf der Strecke bleibt.

Die Vor- und Nachteile jeder der angeführten Wohnformen muss der Einzelne im Hinblick auf seine eigene individuelle Situation, insbesondere im Hinblick auf die gesundheitlichen, sozialen und finanziellen Möglichkeiten und Zukunftsaussichten, abwägen. Architekten, Planer, Bauträger und politisch Verantwortliche haben längst erkannt, dass Wohnen dem Wandel der Gesellschaft unterworfen ist. Genauso wie die Menschen die geänderten sozialen und medizinischen Herausforderungen, die durch das immer Älterwerden entstehen, bewältigen müssen, müssen sie sich auch den, aus den geänderten Rahmenbedingungen resultierenden, Problemen und Anforderungen im Wohnbereich stellen und versuchen diese zu bewältigen.

Ansätze für Wohnalternativen für Senioren wurden in den letzten Jahren, gerade auch in Österreich, in vielen - verschieden ausgeprägten - Projekten realisiert, wobei jedes einzelne Vor- und Nachteile beinhaltet. Manche dieser Wohnprojekte haben den Charakter von Versuchsmodellen und es bleibt abzuwarten, ob sich diese vom Nischenprodukt zu, von einer breiteren Masse angenommen, Alternativen entwickeln werden können. Dies betrifft meines Erachtens besonders Wohnprojekte, in denen das Zusammenleben von Jung und Alt (nicht in einer organisch gewachsenen Form, sondern auf Grund von Neuansiedelungen) propagiert wird und wo sich Generationskonflikte auf Grund der sich verändernden Bevölkerungspyramide möglicherweise künftig eher verschärfen werden.³

³ vgl. Dangschat (2005): „Die Stadt als Lebensraum für Ältere“.