

Ein Platz zum **alt** werden

Vom barrierefreien Umbau der eigenen Wohnung über betreutes Wohnen bis zur luxuriösen Seniorenresidenz. GEWINN hat sich die wichtigsten Wohnmodelle für Senioren angesehen. Was sie kosten, für wen sie geeignet sind und wie viel Geld die öffentliche Hand zuschießt.

VON ROBERT WIEDERSICH

◦ **S**o stellt man sich die Pension vor. Noch im hohen Alter in der Luxusbadewanne liegen, Zeitung lesen, das Leben genießen und alle Zeit der Welt haben. Ab einem gewissen Alter sieht die Realität freilich meist anders aus. Dann ist nicht die Badewanne der wahre Luxus, sondern die barrierefreie bodenebene Dusche, in der man sich hinsetzen kann und die

auch für das Pflegepersonal gut zugänglich ist.

Altengerechtes Wohnen, ob zu Hause oder im Heim, ist noch immer ein Randthema. Das wird sich schnell ändern. Bereits heute gibt es in Österreich nur eine Altersgruppe, die jedes Jahr wächst: die über 60-Jährigen. 400.000 sind 80 Jahre und älter.

Zu Hause alt werden

Am liebsten wollen Österreichs Senioren zu Hause alt werden, in ihren eige-

nen vier Wänden. Oft ist das aber nicht möglich, weil die Wohnung oder das Haus nicht altengerecht und barrierefrei sind. „Es soll nicht Ziel sein, bis zur höchsten Pflegestufe zu Hause zu bleiben, aber mit einem Umbau ist das Leben in der eigenen Wohnung länger möglich, auch wenn man bereits Pflege benötigt“, ist Baumeister Rudolf Leitner überzeugt. Der Autor einer Studie über altengerechtes Wohnen will den Senioren- und Pflegeheimen mit seinen Vorschlägen keine Konkurrenz



GEWINN Online

Eine Übersicht über die Förderungen der Bundesländer für barrierefreies und altengerechtes Bauen finden Sie unter

www.gewinn.com/Immobilien

machen. Er ist aber davon überzeugt, dass der Weg ins Heim erst dann angetreten werden sollte, wenn es zu Hause nicht mehr geht. Das soll einerseits die Gemeindegassen entlasten, andererseits entspricht es auch dem Wunsch vieler Senioren.

Als Faustregel für die Umbaukosten nennt Leitner 20.000 Euro netto und gibt zu bedenken, „dass mit dieser Investition auch die Wertigkeit der Immobilien steigt. In Zukunft wird die Bedeutung von barrierefreiem Wohnen zunehmen“. Die Kosten schwanken allerdings stark nach Art der Immobilie. So sind Wohnungen generell günstiger, da sich schon alle Einrichtungen auf einer Ebene befinden. In Einfamilienhäusern können die Kosten um bis zu 50 Prozent über der Wohnung liegen. Hier ist das Ziel, Wohnraum, Küche, Bad und Schlafzimmer im Erdgeschoß zu konzentrieren, so weit es der Platz erlaubt. Dafür sind oft größere

Umbauten notwendig, aber nur so ist ein stufenloses Leben möglich.

Am günstigsten kommt eine altengerechte Adaptierung, wenn ohnehin Sanierungsmaßnahmen im Haus anstehen. So kommt z. B. ein für alte Menschen notwendiger Lift einbau in einem Mehrparteienhaus allen Eigentümern zugute und die Kosten werden aufgeteilt. Altbauten können sich besonders gut für altengerechte Umbauten eignen, da sie großzügiger gebaut sind und schon über breitere Türen verfügen. Das macht sie auch für Rollstuhlfahrer lebenswert.

Leitner empfiehlt, bei einer Sanierung die Maßnahmen zur Barrierefreiheit gleich mitzunehmen, denn der Mehraufwand sei gering. Sein Unternehmen arbeitet gerade an einer kompletten Wiener Althausanierung. Die Sanierungskosten betragen rund 2.000 Euro pro Quadratmeter. Der darin enthaltene Betrag für die Barrierefreiheit

macht 156 Euro aus. Was zusätzlich für eine solche Investition spricht: Die Länder übernehmen oft einen Großteil der Kosten. Die Fördermöglichkeiten sind allerdings von Bundesland zu Bundesland verschieden. Auf www.gewinn.com/Immobilien finden Sie eine Übersicht über die Förderhöhen vom Burgenland bis Vorarlberg.

Betreutes Wohnen für aktive Senioren

Eine Zwischenform zwischen eigener Wohnung und Seniorenheim stellt das betreute Wohnen dar. Der Begriff wird unterschiedlich verwendet, die häufigste Definition ist aber: Man mietet sich in eine kleine, barrierefreie, voll ausgestattete Wohnung ein und hat zusätzlich die Möglichkeit, Betreuung und Pflegeleistung in Anspruch zu nehmen. „Die Zielgruppe sind alte Menschen in den unteren Pflegestufen. Menschen, die noch aktiv sind und Kommunikation suchen, aber z. B. ihr großes Haus

► Altengerechtes Wohnen

☉ nicht mehr alleine erhalten können. Der Altersschnitt liegt derzeit bei etwa 72 Jahren“, erläutert Walter Eichinger. Der Experte von Metropolis Real Estate hat selbst schon 50 Projekte für betreutes Wohnen realisiert oder beraten – übrigens ein zunehmend beliebtes Anlagefeld (siehe auch Seite 16).

Das Maß an Selbstbestimmtheit und Selbstorganisation ist laut Eichinger höher als im Heim, allerdings ist auch die Betreuung weniger umfangreich. Meist handelt es sich um ein Gebäude, das die Gemeinde für ihre Senioren errichtet. So müssen diese nicht in ein Heim außerhalb ihres Wohnortes absiedeln, die Kaufkraft bleibt erhalten. Zusätzliche Motivation für viele Gemeinden, betreutes Wohnen anzubieten, ist der Umstand, dass es im Betrieb wesentlich günstiger als ein

Stunden. Die Betreuerin hilft z. B. bei Einkäufen, begleitet bei Arztbesuchen, gestaltet Aktivitäten wie Seniorenturnen oder füttert einfach nur die Katze während eines Spitalaufenthalts.

Pflege extra zu bezahlen

Für die Betreuung wird den Bewohnern eine fixe Pauschale verrechnet. Eichinger rechnet die Kosten am Beispiel Steiermark für eine Person mit 40 Quadratmeter großer Wohnung durch: „Die Betreuungspauschale beträgt 245 Euro pro Monat. Von dieser ist je nach Pensionshöhe ein Selbstbehalt zu bezahlen. Bei Mindestpensionisten übernimmt die öffentliche Hand die Kosten zur Gänze. An Miete fallen rund 390 Euro pro Monat an. Hier gibt es die Möglichkeit einer Wohnbeihilfe. Wer keine Förderungen erhält, die in der



Foto: Kursana
Ausgefüllte Freizeit: Der 94-jährige Karl Lintner beim EDV-Kurs in der Wiener Kursana-Residenz

lerdings Pflegeleistungen. Diese werden wie in jedem privaten Haushalt über mobile Dienste, z. B. von Hilfswerk oder Caritas, zugekauft. Auch andere Zusatzleistungen wie Vollpension oder Reinigung müssen extra zugekauft werden.

Seniorenresidenz mit Rundumservice

Der Begriff betreutes Wohnen wird mittlerweile auch von Seniorenheimen verwendet. Man wohnt in seiner eigenen Einheit samt kleiner Küchenzeile. Alle benötigten Serviceleistungen hat man im Haus. Zielgruppe sind auch hier aktive Senioren, die noch keine oder kaum Pflege benötigen. Die Vorteile: Die meisten Services sind ständig im Haus erhältlich. Hat man mit zunehmendem Alter mehr Pflegebedarf, muss man – im Unterschied zum betreuten Wohnen – nur hausintern übersiedeln. Im Idealfall fällt auch dieser Aufwand weg, wenn das eigene Apartment schon als Pflegezimmer geplant ist.



Foto: KWP
Ein gutes Seniorenheim bietet zahlreiche Aktivitäten für seine Bewohner an. Auch der Anschluss an Menschen außerhalb des Heims ist wichtig

Heim ist. Das liegt an den Personalkosten. Betreutes Wohnen kommt mit einer Betreuerin aus, die nur zu bestimmten Zeiten anwesend ist, aber nicht 24

Steiermark im Vergleich sehr hoch ist, muss inklusive Energie mit einer monatlichen Belastung von rund 650 Euro rechnen.“ Nicht inkludiert sind hier al-

So wählen Sie ein Seniorenheim aus

Gabriele Graumann, Geschäftsführerin der Häuser zum Leben, ist für über 9.000 Wohn- und Pflegeplätze der Stadt Wien verantwortlich. Sie empfiehlt, ein Seniorenheim nach drei Kriterien auszuwählen.

1. Wie gut ist die medizinische und pflegemäßige Versorgung? Habe ich jederzeit Zugang zu dieser Versorgung, wenn ich sie

benötige, egal ob bei einer Grippe oder Depressionen?

2. Wie individuell kann ich mein Leben im Heim leben? Kann ich meine Haustiere mitnehmen, darf ich mein Apartment mit meinen eigenen Möbeln einrichten? Bin ich an kurze Essenszeiten gebunden oder sind die Mahlzeiten relativ frei einnehmbar?

3. Welches Freizeitangebot gibt



Foto: KWP/W. Schaub-Walzer
Gabriele Graumann, Häuser zum Leben: „Wie individuell kann ich mein Leben im Heim leben?“

es? Werden Ausflüge gemacht? Hat man Anschluss an Pensionistenklubs und Menschen außerhalb des Heims?

Tipp: Diese drei Kriterien lassen sich in vielen Heimen über ein zeitlich begrenztes Probewohnen überprüfen. Einen ersten Überblick, welche Heime überhaupt in die engere Auswahl kommen, kann man sich auf www.infoservice.bmsk.gv.at verschaffen.

Zehn Tipps für altengerechtes Wohnen

- 1** Breite Türen: Die Eingangstür sollte mindestens 90 Zentimeter breit sein, in der Wohnung sollten die Türen mindestens 80 Zentimeter breit sein, um mit einem Rollstuhl nirgends anzustreifen. Türschwellen sollten beseitigt werden, da sie potenzielle Stolperfallen sind.
- 2** Alles auf einer Ebene: Alle wichtigen Räume (Wohn-, Schlafzimmer, Küche, Bad) sollten stufenlos erreichbar sein.
- 3** Aufzug: Besonders falls Punkt 2 nicht realisierbar, Treppenlift bzw. für Rollstuhl geeigneter Lift.
- 4** Rutschfeste Böden: Stürze sind die größte Gefahr für Senioren im Haushalt. Rutschhemmende Oberflächen statt hochflorigen Teppichen und Bettvorlegern.
- 5** Kontraste: Unterschiedliche Farben zwischen Wand und Boden verbessern Sicht und Orientierung. Gefährliche Stellen wie Stufen, Eingänge ausreichend beleuchten.
- 6** Erreichbare Lichtschalter, Steckdosen etc.: Sie sollten in einer gut zugänglichen Höhe liegen. Bewegungsmelder ersparen die Suche nach dem Lichtschalter in der Nacht.
- 7** Barrierefreies Bad: Bodenebene Dusche mit Sitzgelegenheit und Haltegriffen. Stützgriffe am WC.
- 8** Große Fenster: Ein niedriges Fensterbrett, nicht höher als 60 Zentimeter, ermöglicht den Blick aus dem Fenster auch im Sitzen oder Liegen.
- 9** Altengerechte Möbel: Schiebetüren sind besser als Drehflügeltüren, da man beim Öffnen nicht zurücktreten muss. Sturzgefahr! Ablagefläche und Kästen in erreichbarer Höhe.
- 10** Platz im Schlafzimmer: Rund um das Bett sollte ausreichend Bewegungsraum sein. Idealerweise liegen Schlafzimmer und Bad nebeneinander.

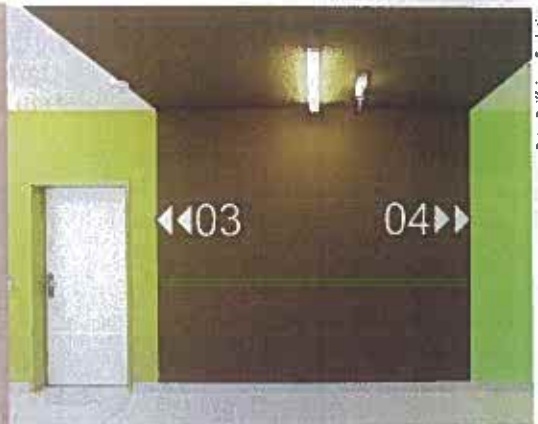


Foto: Raiffeisen Evolution

Farbliche Kontraste zwischen Wand, Boden und Tür helfen bei der Orientierung und vermindern das Sturzrisiko. Wichtig ist auch zusätzliche Beleuchtung von gefährlichen Stellen wie z. B. Stufen

Das schätzt auch Universitätsprofessor Karl Lintner. Der 94-Jährige lebt seit 15 Jahren in der Kursana-Residenz Wien-Tivoli neben dem Schlosspark Schönbrunn. „Ich bin froh, dass ich nicht mehr übersiedeln muss, schließlich fühle ich mich in meinem Apart-“

Ich habe Zugriff
auf über 30.000 Objekte
und das auf Knopfdruck.
Und wie viele können Sie anbieten?

Ihre Vorteile:

- Weltweit einzigartige Vernetzung von aktuell 485 Lizenznehmern
- Zusätzlicher Profit durch Gemeinschaftsgeschäfte
- Sie entscheiden über den Kooperationsumfang mit anderen Immobilienbüros

edireal.com
Software für Immobilien



Immobilien vermarkten | vermitteln | verkaufen

EDI-Real Software GmbH, Deggendorfstraße 2, 4030 Linz

Tel.: 0732 714 914, E-Mail: office@edireal.com, www.edireal.com

▶ Altengerechtes Wohnen

ment wie zu Hause“, sagt der Physiker. Lachend fügt er hinzu, dass er trotzdem nie zu Hause ist, weil er noch immer ständig auf Vorträgen unterwegs ist.

Leben wie im Hotel um 2.130 Euro

Wer nicht pflegebedürftig ist, zahlt für das kleinste Apartment mit 28 Quadratmetern beim privaten Anbieter Kursana 1.773 Euro im Monat. Vollpensi-

Bei der Pflege werden die Kosten pro Tag angegeben. Im Kräutergarten-Heim im steirischen Laßnitzhöhe kostet ein Tag in Stufe 4 105 Euro, in Purkersdorf bei Wien 133 Euro. „Das ist billiger als ein Hotel in Wien. Immerhin inkludiert das 24 Stunden ausgebildetes Pflegepersonal und Vollpension“, ärgert sich Moser über Kritik an teurer Pflege.

Keine Voranmeldung mit 60

Bleibt noch die Frage, wann man sich für ein Leben im Heim entscheiden sollte. „Die Meisten beginnen sich erst mit ca. 75 Jahren nach einem Platz umzusehen“, meint Kursana-Direktorin Steiner. Zu spät sei das nicht: „Wir bieten Plätze zum Probewohnen oder Wohnen auf Zeit an. So haben wir immer freie Zimmer.“ Auch bei den Seniorenheimen der Stadt Wien, den Häusern zum Leben, denkt man um. Geschäftsführerin Gabriele Graumann empfiehlt zwar weiterhin die frühe Eintragung auf Vormerklisten, Menschen mit dringendem Bedarf sollen aber immer schnell einen Platz bekommen. Auch wenn sie nicht seit 20 Jahren auf der Liste stehen. Kräutergarten-Chef Moser hält bei Pflegeheimen nichts von möglichst frühen Voranmeldungen: „Sinnlos. In ein Pflegeheim geht man nur, wenn akuter Bedarf besteht.“

Pflegeheim Hoffmannpark der Kräutergarten-Gruppe in Purkersdorf bei Wien. Pflege in Stufe 4 kostet hier pro Tag 133 Euro. Von der Verpflegung bis zur 24-Stunden-Betreuung ist alles inklusive



Foto: Kräutergarten Gruppe

on kostet nochmals 357 Euro extra. Dafür lebt es sich wie im Hotel. Förderungen der öffentlichen Hand bekommen die Bewohner von privaten Seniorenresidenzen nicht. Ausnahme: Wird man zum Pflegefall, gibt es einen Zuschuss, falls der Betreiber einen Vertrag mit der Sozialhilfe hat. Diese übernimmt – in Wien z. B. ab Pflegestufe 3 – alle Kosten, die man mit Pension, Pflegegeld und Vermögen nicht decken kann (siehe auch „Kinder zahlen nicht fürs Heim“).

Die nicht pflegebedürftigen Bewohner in den Heimen nehmen jedenfalls ab, da die rüstigen Senioren länger zu Hause leben. „Der Trend geht in die Richtung, dass die Bewohner immer älter werden, wenn sie einziehen“, erzählt Kursana-Direktorin Martina Steiner. Das Durchschnittsalter liegt in ihrer Seniorenresidenz bei 84.

Im Schnitt Pflegestufe 4

Mit zunehmender Pflegebedürftigkeit wird die Qualität der Betreuung immer wichtiger. „Ein gutes Pflegeheim zeichnet sich nicht durch schöne Architektur aus, sondern durch gute Pflegekräfte“, sagt Gerhard Moser, Geschäftsführer der Kräutergarten-Gruppe, einem der größten privaten Betreiber von Pflegeheimen. Im Durchschnitt befinden sich die Bewohner von Pflegeheimen in Pflegestufe 4 von 7. Sie brauchen etwa Unterstützung bei den Mahlzeiten und bei der Körperpflege.

Kinder zahlen nicht fürs Heim

Benötigt ein alter Mensch einen Pflegeheimplatz, muss er selbst für die Kosten aufkommen. Vorausgesetzt, er kann es sich leisten. Und das können bei durchschnittlich 1.000 Euro Pension die wenigsten. Zur Finanzierung holt sich der Sozialhilfeträger den Großteil der Pension – es bleibt nur ein Taschengeld von 20 Prozent und der 13. und 14. Monatsbezug – sowie fast das gesamte Pflegegeld. Darüber hinaus greift er auf das Vermögen des Pflegebedürftigen zurück, z. B. durch Hinterlegung von Sparbüchern oder Pfandrechte auf Immobilien. An Vermögen bleibt dem Pflegebedürftigen nur noch ein kleiner Freibetrag in Höhe von ein paar 1.000 Euro (in jedem Bundesland unterschiedlich). Bleibt trotz Pension, Pflegegeld und Vermögen noch eine Differenz auf die Pflegekosten, wird diese von der Sozialhilfe übernommen. Auch in privaten Heimen, wenn sie einen Vertrag mit dem jeweiligen Sozialhilfeträger haben. Wer vor dem Gang ins Heim die Wohnung noch schnell den Kindern überschreibt und die Sparbücher verschenkt, bringt sein Vermögen übrigens nicht einfach in Sicherheit. Die

Sozialhilfe hat ein Rückgriffsrecht auf Schenkungen, das je nach Bundesland zwischen drei und zehn Jahre gilt. Bei Sparbüchern ist die Schenkung meist schwer beweisbar, bei Immobilien reicht hingegen ein Blick ins Grundbuch.

Noch vor einigen Jahren mussten die Kinder in einigen Bundesländern unabhängig von etwaigen Schenkungen für den Pflegeheimplatz mitzahlen – natürlich nur wenn Einkommen und Vermögen der Eltern die Kosten nicht abdeckten. Der Regress gegenüber den Kindern wurde 2009 aber in allen Bundesländern abgeschafft. Die Belegung der Pflegeheime stieg daraufhin merklich an. Schon wird deshalb in manchen Ländern, z. B. der Steiermark, eine Wiedereinführung des Regresses diskutiert. Mittelfristig muss man sich wohl darauf einstellen, dass mit steigenden Pflegekosten wieder auf das Vermögen der Kinder zurückgegriffen wird.

Nicht generell abgeschafft wurde hingegen der Regress gegenüber dem Ehegatten. Sie müssen sich in manchen Bundesländern weiterhin an den Pflegekosten des Partners beteiligen.