

DIE SILBERNEN JAHRE

Sterben ist out. Genauso wie alt werden. Aus der Pension werden die besten Jahre und die „Silverpreneure“ und „Super-Grannys“ denken gar nicht daran, sich in irgendeiner Form einschränken zu lassen.

Autorin: Barbara Wallner

Steigende Lebenserwartung und der daraus resultierende demografische Wandel verändert Wohnbedürfnisse. Laut Statistik Austria liegt die Lebenserwartung (Stand 2012) von Männern bei 78,3 Jahren, von Frauen bei 83,3 Jahren. Am ältesten wird man derzeit übrigens in Tirol, Salzburg und Vorarlberg, traditionell gibt es hier ein West-Ost-Gefälle. Auch die Zahl der 65-jährigen und älteren Einwohner steigt: Waren 1990 noch 14,9 Prozent 65 Jahre oder älter, liegt der Prozentsatz 2012 bereits bei 17,9 Prozent und wird bis 2030 auf 24 Prozent, also fast ein Viertel der Bevölkerung anwachsen.

Dementsprechend rücken die rüstigen Senioren verdientermaßen auch in den Fokus der Immobilienwirtschaft. Modelle für betreutes, betreubares und barrierefreies Wohnen werden in Zukunft immer wichtiger werden. Das bestätigt auch Johannes Wallner, Präsident von Lebenswelt Heim, dem Bundesverband der Alten- und Pflegeheime Österreichs: „Wir gehen davon aus, dass zukünftig die Menschen länger gesund leben. Damit entsteht bei vielen SeniorInnen der Wunsch nach einem selbstbestimmten Leben in barrierefreier Wohnumgebung mit sozialer Sicherheit. Zugleich wird die Phase des Alleinlebens länger.“ Für die Immobilienbranche bedeute das einen erhöhten Bedarf an kleineren, barrierefreien Wohnungen mit entsprechender Infrastruktur im Nahbereich inklusive Betreuungs- und Pflegedienstleistungen. „Das ist derzeit

dort am besten gelöst, wo entweder ein Stützpunkt von ambulanten Diensten oder ein Pflegezentrum im Nahbereich angesiedelt ist. Sehr gut funktionieren jene Anlagen von betreutem Wohnen, die direkt an ein Pflegeheim angebunden sind“, so Wallner.

Senioren sind nicht nur ein stetig wachsender Kundenstamm, sie sind auch berechenbar. In wirtschaftlich unsicheren Zeiten stelle die demografische Entwicklung eine gewisse stabile Größe dar, sagt **Walter Eichinger, Geschäftsführer von Silver Living**, einem spezialisierten Anbieter für altersgerechtes Wohnen: „Wir kennen unseren zukünftigen Markt genau, da die Teilnehmer, die heute 50-Jährigen, schon feststehen. Differenzierte Zugänge bestehen bei den jeweiligen Prozentsätzen der über 65-Jährigen, die Betreutes Wohnen respektive seine unterschiedlichsten Formen künftig in Anspruch nehmen werden. Ging man zu Beginn der Neunzigerjahre noch von 1 bis 2 Prozent und schließlich von 3 Prozent der über 65-Jährigen aus, so hat sich der Wert nun bei 5 Prozent eingependelt. Neueste Studien deutscher Banken, die wir auch für unsere Analysen heranziehen, sprechen sogar von 10 Prozent.“

Betreutes Wohnen, betreubares Wohnen, barrierefreies, altersgerechtes Wohnen. All diese Begriffe werden immer wieder synonym verwendet. Sind sie aber nicht. Auch rechtlich besteht noch Klärungsbedarf, **ist Eichinger** überzeugt: „Betreutes Wohnen ist in Österreich bis dato weder gesetzlich noch sozialplanerisch definiert. Mit der ÖNORM/CEN TS 16118 wurde im

Mai 2012 erstmals eine österreichweit geltende Richtlinie publiziert, die allen Marktteilnehmern die Information darüber zur Verfügung stellt, was unter Betreutem Wohnen zu verstehen ist und was diese Wohnform für ältere Menschen in der Umsetzung erfordert. Als Folge dieses unregulierten Marktes findet sich in Österreich – jedoch auch europaweit – eine bunte Vielfalt an Wohn- und Lebenskonzepten für SeniorInnen, die überwiegend und fälschlich unter Betreutem Wohnen subsumiert werden.“

Was ist also was? „Generell unterscheiden wir zwischen betreubarem Wohnen und betreutem Wohnen“, räumt Johannes Wallner etwaige Missverständnisse aus dem Weg. „Betreubar meint in der Regel, dass die Wohnung barrierefrei ist und zum Beispiel über eine Notrufanlage verfügt. Betreutes Wohnen inkludiert bereits Betreuungs- und Sozialleistungen, in der Regel durch eine Mitarbeiterin, die Alltagsangelegenheiten unterstützt, beziehungsweise für den sozialen Zusammenhalt in der Wohnanlage sorgt.“

Generell ist der Umgang mit barrierefreiem Bauen und Wohnen Ländersache. Dementsprechend sind Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit und auch die dafür zur Verfügung stehenden Förderungen unterschiedlich geregelt. Laut Sozialministerium ist „der Anteil alternativer Wohnformen (betreutes beziehungsweise betreubares Wohnen) an den sozialen Diensten der Bundesländer (...) gemäß der Pflegedienstleistungsstatistik 2011 im Vergleich zu anderen

Betreuungsformen, wie etwa mobilen Diensten, als gering zu bezeichnen.“

Mit der Anfang Juli 2013 beschlossenen Wohnbauoffensive stellt der Bund zur Förderung des öffentlichen Wohnbaus bis zu 276 Millionen Euro zur Verfügung. Damit unterstützt, sollen die Bundesländer neuen Wohnraum schaffen, wobei 10 Prozent der gesetzlich geförderten Wohnung barrierefrei sein müssen.

Die Senioren sind also die Zielgruppe der Zukunft. Eine Entwicklung, die uns allen irgendwann zugutekommt, wächst doch jeder irgendwann hinein. “

Aktive Senioren sind die Zielgruppe der Zukunft



MEGA-TREND „ALTERSGERECHTES WOHNEN“: SO WIRD ES ERFOLGREICH UMGESETZT

Betreutes Wohnen ist derzeit eines der Top Themen im Immobiliensektor: Hoher und nachhaltig steigender Bedarf, sowie gut abgesicherte Renditen ziehen viele Projektentwickler in dieses Segment. Doch in jedem Boom ist auch Vorsicht geboten: Nicht alles, was als „Betreutes Wohnen“ angeboten wird, kann auch langfristig und nachhaltig erfolgreich sein.

Erfolgsfaktoren bei Betreuten Wohnanlagen

Grundstein einer erfolgreichen Umsetzung ist eine fachlich fundierte Markt- und Sozialraumanalyse für den potenziellen Standort. Auch die Planung und bauliche Ausführung erfordern spezifisches Know-How und Erfahrung in der Entwicklung und dem laufenden Betrieb von altersgerechten Serviceimmobilien. Bausünden kommen in diesem Bereich langfristig enorm teuer! Erst eine realistische Bedarfserschätzung, adäquate und ÖNORM-gerechte Planung bzw. Umsetzung, sowie die Schaffung der richtigen Rahmenbedingungen für den reibungslosen laufenden Betrieb

der Anlage durch einen qualifizierten Anbieter der Serviceleistungen machen ein Betreutes Wohnprojekt langfristig erfolgreich.

Betreutes Wohnen mit Silver Living: Consulting vom Marktführer!

Silver Living beschäftigt sich mit dem Bereich Alterswohnen bereits seit vielen Jahren und hat als einziger Immobilienentwickler in diesem Bereich mehr als 20 Projekte österreichweit erfolgreich umgesetzt. Unsere Anlagen sind nachhaltig konzipiert und können jederzeit auch gemäß ÖNORM/CEN TS 16118 zertifiziert werden. Namhafte Immobilienentwickler haben erfolgreich auf unser Know-How als spezialisierter Consultant zurückgegriffen und dadurch langfristig erfolgreiche Projekte realisiert.

Unser Leistungsangebot umfasst sämtliche Schritte von der Marktstudie über die Projektkonzeption und laufenden Projektbegleitung bis hin zum Betriebsmanagement der fertigen Anlage für Altersgerechtes Wohnen.



**Ihr erster Ansprechpartner für
Betreutes Wohnen:**

Silver Living GmbH

A-2345 Brunn am Gebirge
Campus 21, Europaring F08/401
(T) +43-1 890 84 94
(E) office@silver-living.at
(I) www.silver-living.at

Silver Living
Selbstbestimmtes Wohnen
im besten Alter