

# FORSCHUNGSBERICHT

## Kurzfassung

### WOHNEN IM ALTER IN NIEDERÖSTERREICH

Verfasst von Mag. Hannes Heissl MSc MA MAS und Univ. Prof. Dr. Michael Daxner  
unter Mitwirkung von Silvia Nicola MA und Tim Kucharzewski MA

Niederösterreich/Wien, im Dezember 2021

#### **Institut für gesellschaftlichen Wandel**

Mag. Hannes Heissl MSc MA MAS

Gewerbe der Unternehmensberatung

Adresse: A-1100 Wien, Gussriegelstraße 17/3/17

Telefon: +43 664 2455977

Web: <http://lebensphasen.at>

Mail: [office@lebensphasen.at](mailto:office@lebensphasen.at)

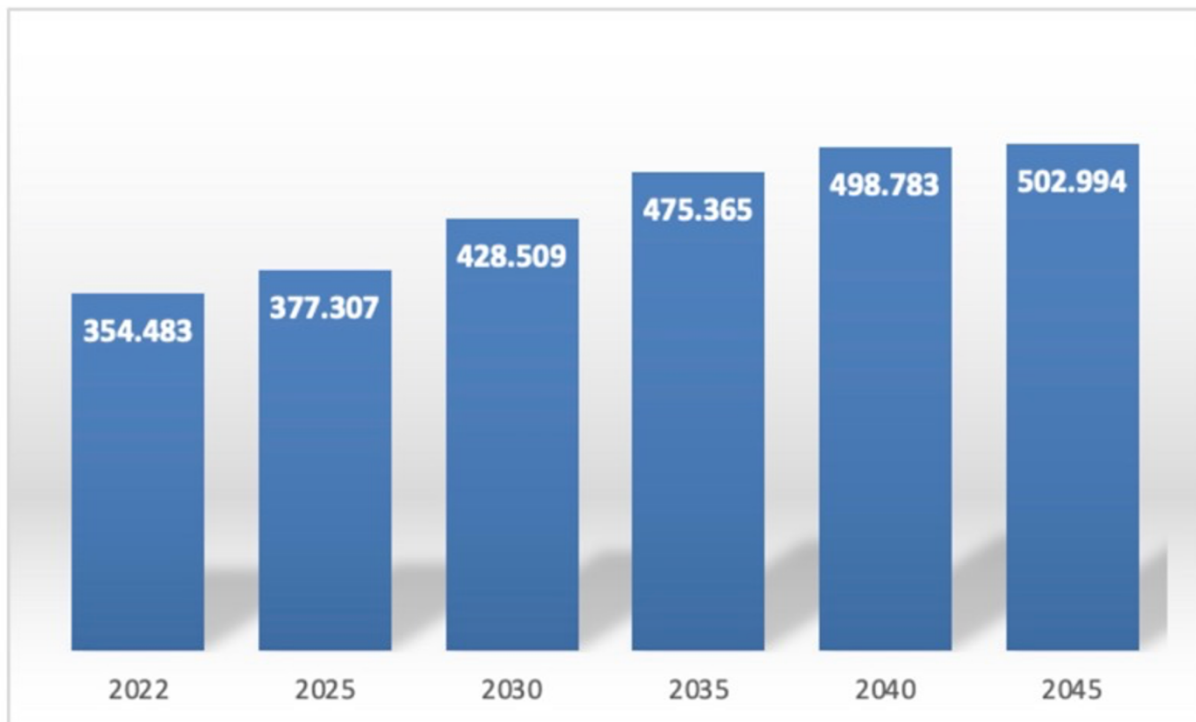
Forschungsvorhaben gefördert von der Wohnbauforschung der  
Niederösterreichischen Landesregierung (Kennzeichen F2-F-2283-2020).



## Zusammenfassung: Erkenntnisse und Empfehlungen

### Erkenntnisse

Die Bevölkerung des Bundeslandes Niederösterreich wird in den nächsten Jahren erheblich älter werden: **Die Zahl der Menschen im Alter von 65 Jahren und darüber wird von ca. 354.000 Menschen im Jahre 2022 binnen zwanzig Jahren auf rund 500.000 ansteigen.**



Im Zuge dieser Entwicklung kommen neue Generationen in die späteren Lebensphasen, die sich teilweise hinsichtlich der Lebensstile, Biographien und Wertvorstellungen erheblich von den früheren Generationen unterscheiden werden. Zugleich gibt es durch den gesellschaftlichen Wandel innerhalb der neuen älteren Generationen größere Ausdifferenzierungen im Vergleich zu früher.

Aus diesem Grunde können die Wertvorstellungen und Konventionen der Nachkriegsgenerationen auf die derzeit und zukünftig älteren Menschen nicht ohne weiteres übertragen werden.

Die jetzt in die späteren kommenden Lebensphasen kommenden Generationen sind von einer höheren Selbstbestimmung sowie Individualisierung, aber auch von der Auflösung traditioneller Familienstrukturen geprägt.

Das bedeutet: Im höheren Alter bedarf es des Aufbaus oder der Erneuerung von sozialen Strukturen und Kommunikationsformen, damit das selbstbestimmte Leben auch im Alter fortgesetzt werden kann.

Wie und wo die Menschen wohnen, hat einen entscheidenden Einfluss auf ihre Lebensführung: Es kann das selbstbestimmte Leben einschränken oder im guten Sinne erweitern.

Die in vielen Einfamilienhäusern bisher gelebte Selbstbestimmung kann oftmals nicht aufrechterhalten werden, da diese Häuser oft nicht altersgerecht sind (Barrierefreiheit, Lage, Mobilität, Aufrechterhaltung sozialer Kontakte sowie der sozialen und kulturellen Teilhabe, Versorgung und Betreuung).

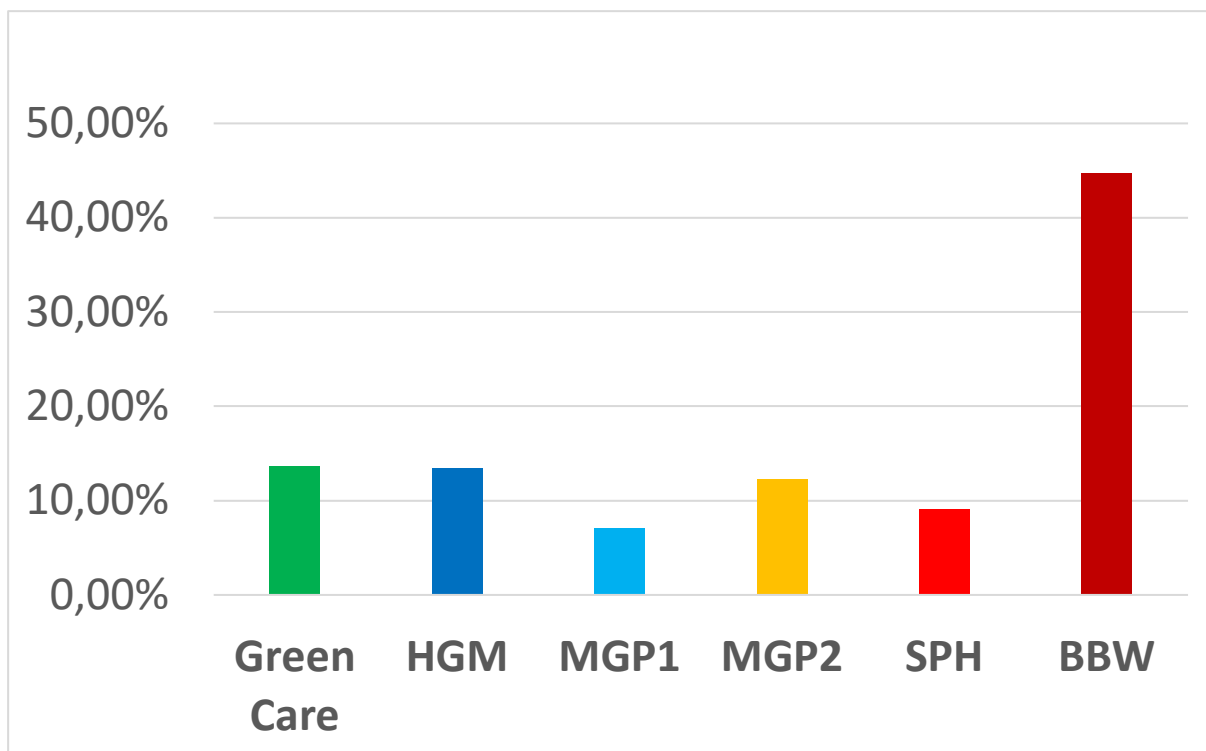
Das Ergebnis unserer Studie konzentriert sich deshalb auf eine Vielzahl von altersgerechten Wohn- und Lebensformen. Es geht nicht um die Ablösung des Einfamilienhauses durch eine einzige Alternative, sondern um eine partizipative Beteiligung der Betroffenen an ihrer künftigen Lebensgestaltung. Diese muss frühzeitig geplant werden. Wir plädieren dafür, dass dies spätestens zum Zeitpunkt des Eintretens in den Ruhestand erfolgt. Diese Vorbereitung bedarf ein Zusammenspiel von vielen verschiedenen Stakeholdern: Den (zukünftig) Betroffenen, den Städten und Gemeinden, der Niederösterreichischen Landesregierung (Wohnbauförderung, Raumordnung, Dorferneuerung, Soziales, Gesundheit, Bildung), der Bauwirtschaft, soziale Organisationen u.v.m.

Die Studie beschreibt eine Auswahl umsetzbarer altersgerechter Wohnformen, die sowohl altershomogen als auch intergenerationell gestaltet sind. Dabei berücksichtigen wir die jeweiligen geografischen, wirtschaftlichen und kulturellen Rahmenbedingungen.

Die ausgewählten verschiedenen Optionen für altersgerechtes Wohnen geben eine hinreichende Bandbreite für politische, rechtliche und kulturelle Angebote, die immer in einem langfristig gesicherten sozialen Rahmen umgesetzt werden können.

Zu diesen Ergebnissen sind wir durch qualitative, quantitative und persönliche Erhebungen bzw. Kontakte gekommen, gestützt auch auf verlässliche Studien und Auskünfte der zuständigen Stellen auf Landes- und Gemeindeebene.

Die quantitative Befragung (928 Teilnahmen mit vollständiger Beantwortung aller Fragen) ergab hinsichtlich der Präferenz für eine zukünftige, altersgerechte Wohnform folgendes Ergebnis:



**Green Care:** **Älter werden auf einem landwirtschaftlichen Hof.** Landwirtschaftliche Höfe bieten das Leben und Älter werden mit Unterstützung sowie therapeutischen und gemeinschaftlichen Aktivitäten an.

**HGM:** **Hauswohngemeinschaft für gemeinsames Älter werden** in adaptierten, größeren Wohnhäusern. Die Menschen der Hauswohngemeinschaft unterstützen sich gegenseitig und organisieren und teilen sich gegebenenfalls externe Betreuung und Unterstützung.

**MGP 1:** **Mehrgenerationenprojekt durch Bauträger.** Ein Bauträger errichtet Wohnprojekt, in welchem sowohl ältere Menschen als auch jüngere bzw. Familien leben, welche die älteren Mitbewohner\*innen betreuen.

**MGP 1:** **Mehrgenerationenprojekt durch die zukünftigen Bewohner\*innen.** Jung & Alt planen, errichten und bewohnen gemeinsam ein gemeinschaftliches, altersgerechtes Wohnprojekt, in welchem in der eigenen Wohneinheit Privatsphäre und in den Gemeinschaftsflächen gemeinsames Leben möglich sind. Die Bewohnerschaft teilt sich die Aufgaben und unterstützen sich gegenseitig.

**SPH:** **Senioren bzw. Pflegeheim.** In einem Senioren- oder in einem Pflegeheim werden die Bewohner\*innen umfassend betreut und erhalten auch medizinische Pflege.

**BBW:** **Älter werden in einem Wohnprojekt mit betreuten/begleitetem Wohnen.** In einem solchen Wohnprojekt wohnen Sie in einer barrierefreien Wohnung, es sind Zusatzleistungen (Betreuung, Haushaltshilfe, Essen auf Rädern ...) inkludiert oder können zugekauft werden. Es existieren hier unterschiedliche Modelle.

Als Fazit fassen wir zusammen, dass im Vorlauf einer steigenden Zahl älterer Menschen mit verschiedenen Wohnbedürfnissen eine größere Anzahl alternativer Wohnformen angeboten werden sollte.

Im Rahmen der vorliegenden Studie wurde ein Szenario für den Bedarf zukünftiger altersgerechter Wohneinheiten in Niederösterreich aufgestellt und errechnet (Basis für das Szenario ist eine Annahme in Bezug auf die Menschen 65+, die in nicht altersgerechten Einfamilienhäusern leben, sowie aufgrund der Angaben im Fragebogen hinsichtlich der Präferenzen für die verschiedenen altersgerechten Wohnformen):

Wohnform	%	2022	2030	2035
Senioren- bzw. Pflegeheim	9,08	14.967	18.093	20.071
Betreutes/begleitetes Wohnen	44,66	73.615	88.988	98.719
Green Care auf einem landwirtschaftlichem Hof mit Unterstützung, Gemeinschaft	13,58	22.385	27.059	30.018
Hausgemeinschaften - gemeinsames Älter werden in adaptierten, größeren Wohnhäusern	13,38	22.055	26.661	29.576
Mehrgenerationenprojekte durch Bauträger	7,10	11.703	14.147	15.694
Mehrgenerationenprojekte durch die zukünftige Bewohnerschaft	12,20	20.110	24.309	26.967
	100,00	164.835	199.257	221.045

## Empfehlungen

- Grundsätzlich wird hinsichtlich der Wohnbauförderung in Niederösterreich positiv aufgenommen, dass der demografische Wandel und das Wohnen im Alter (betreutes/begleitetes Wohnen) als Förderschiene berücksichtigt ist. Die Erfahrungswerte des Forschungsteams und die Literatur empfehlen für altersgerechtes Wohnen insbesondere auf die soziale und kulturelle Teilhabe zu achten. Sehr wichtig erscheint dem Forschungsteam die intergenerationelle Mischung von altersgerechten Wohnprojekten.
- Die Ausweitung der Wohnbauförderung auf Baugruppen (auf Mietbasis – hier kann der Gemeinnützigkeitszweck durch entsprechende Statuten des Eigentümerorgans z.B. ein Verein, eine Genossenschaft, eine GmbH abgesichert werden) sowie auf bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude (bspw. landwirtschaftliche Gebäude, Pfarrhöfe usw.), um die Projektentwicklung aus der Bevölkerung heraus zu unterstützen und zu forcieren. Dadurch kann die Vielfalt altersgerechter Wohn- und Lebensformen besser dargestellt bzw. umgesetzt werden.
- Eine Änderung der Förderung betreutes/begleitetes Wohnen dahingehend, dass in solchen Projekten eine intergenerationelle Belegung ermöglicht wird (d.h. Gemeinschaftsräume für alle sowie Wohnungsgrößen auch für Jungfamilien). Dadurch wird zum einen der soziale Austausch zwischen den Generationen ermöglicht und einer Ghettobildung vorgebeugt. Auch für Betreuungskonzepte altersgerechter Wohnprojekte ist eine intergenerationelle Ausgestaltung sehr förderlich (siehe bspw. das Wohnprojekt in Ulmerfeld/Amstetten).
- Erweiterung der bestehenden Sanierungsförderung von Eigenheimen für das Erreichen von Barrierefreiheit bevor bereits eine Pflegestufe vorliegt (als Förderkriterium könnte das Alter zumindest einer der Bewohner\*innen verwendet werden – z.B. mind. 60 Jahre), wenn das Haus von der Lage her altersgerecht ist. Unterstützt werden sollte auch die Adaptierung von größeren Einfamilienhäusern zur

bewussten Bildung von Hauswohngemeinschaften (Barrierefreiheit sowie die Vermeidung von Einsamkeit).

- Die Weiterentwicklung der Landestrategie in die Richtung, dass für Jungfamilien der Erwerb und die Sanierung zukünftig auch von bestehenden Eigenheimen gefördert wird. Dies können oft die Eigenheime von älteren Personen sein. Ihr Eigenheim ist ein im Verlaufe des Lebens (oft mit Unterstützung der WBF) erworbenes ökonomisches Kapital, mit welchem diese zeitgerecht in eine altersgerechte Wohnform einwechseln können. Diese Wohnformen können oftmals auch in Bestandsgebäuden eingerichtet werden (Sanierung, Umbau und Verdichtung) wie in alten Schulen, in Pfarrhöfen, in Vierkanthöfen usw.). Dadurch können auch andere Ziele der Niederösterreichischen Landesregierung wie der Reduzierung der weiteren Bodenversiegelung und damit dem Klimaschutz unterstützt werden.
- Die sehr hohe Eigentumsquote bei den Einfamilienhäusern und die damit verbundene Vermögensbildung kann als Kapital für Leben und Wohnen im Alter eingesetzt werden: Durch Verkauf oder Vermietung an Jüngere und die Einbringung des Geldes in altersgerechte Wohnformen; durch Belehnung für altersgerechte Sanierungsmaßnahmen bzw. Umbau/Erweiterung für Hauswohngemeinschaften u.v.m.
- Geragogische Maßnahmen im Bereich der Bildung (das Wort Geragogik ist eine Kombination der Wörter Gerontologie und Pädagogik): Lebenslanges Lernen in der zweiten Lebenshälfte, wovon ein Schwerpunkt die Entwicklung einer Strategie für selbstbestimmtes Leben im Alter darstellt. Hier gilt es eine **neue Kultur des langen Lebens** zu entwickeln.
- Um das Thema ‚Wohnen im Alter in Niederösterreich‘ nachhaltig zu entwickeln, bedarf es einer umfassenden Bewusstseinsbildung. Die politische Führung des Landes kann hier vorangehen und für die Bevölkerung neue Bilder für gesundes Altern zeichnen: In den späteren Lebensphasen bedarf es mehr Gemeinschaft, um die Herausforderungen bewältigen zu können. Durch den sozialen Wandel und die Werte und Einstellungen, die die künftigen älteren Generationen mitbringen, bedarf es hier einer Vielfalt von Lösungen. Diese Bewusstseinsbildung kann durch Bildungsprogramme quer über die Ebenen erfolgen: Von der Landesregierung und der Landesverwaltung über die Bezirksverwaltungen bis zu den Städten und Gemeinden (Bürgermeister\*innen, Mandatäre\*innen, Verwaltung) und natürlich in der Bevölkerung. Im Zuge dieser Bewusstseins- und Bildungsprozesse können in den Städten und Gemeinden auf lokaler Ebene partizipativ Lösungen mit den (jetzt und zukünftig) Betroffenen entwickelt werden, die dann sowohl baulicher Natur als auch sozialer Natur sind (altersgerechte aber möglichst intergenerationelle Wohnprojekte, Auf- und Ausbau sorgender Gemeinschaften, Versorgung und Betreuung).
- Unterstützung bedarf es hier durch angepasste Gesetze und Regelungen: So wird es zukünftig auf Ressourcengründen nicht möglich sein, one-to-one Betreuungen in Einfamilienhäusern flächendeckend zu leisten. Schon aus diesem Grunde bedarf es eines Umdenkens zum Einen hinsichtlich des Lebens und Wohnens im Alter und zum Anderen in Bezug auf die Förderungen für Betreuung. Derzeit ist eine geteilte 24 h Betreuung für mehrere ältere Menschen, die zusammen eine Hauswohngemeinschaft bilden wollen, gesetzlich nicht vorgesehen. Derartige Modelle bilden jedoch zukunftssträchtige Alternativen zum Seniorenheim, insbesondere aber auch zum allein Wohnen im Alter. Körperliche Einschränkungen und Einsamkeit in Kombination erhöhen stark die Wahrscheinlichkeit einer Negativspirale und damit auch jene, zum Pflegefall zu werden.

- Sehr positiv wahrgenommen wird vom Forschungsteam die Idee, Dorfgemeinschaftshäuser in den Mittelpunkt im Rahmen der Gemeindeentwicklung zu stellen, wie sie im Magazin „Leben in Stadt und Land“ (Ausgabe Winter 2021) der NÖ Landesregierung dargestellt sind. In derartigen multiplen Dorfhäusern können soziale Funktionen (Kultur, persönliche Dienstleistungen wie Friseure, regelmäßige Arztstunden, Nahversorgung z.B. als Dorfladen), wieder eingerichtet werden, sodass für die älteren Menschen nahe zum Wohnraum (wieder) eine soziale und kulturelle Teilhabe sowie Nahversorgung geschaffen wird. Derartige Maßnahmen in Verbindung mit der Anpassung von Wohnraum an Altersgerechtigkeit sowie der Förderung von sozialer Innovation („sorgende Gemeinschaften“) können zu einer erheblichen Steigerung von Gesundheit und Lebensqualität im Alter sorgen