

SO VIEL FREIHEIT WIE MÖGLICH

Die meisten Menschen wollen im Alter in der eigenen Wohnung bleiben, auch wenn sie auf Hilfe angewiesen sind – Modelle wie betreubares und generationsübergreifendes Wohnen kommen nun auch im geförderten Wohnbau an.

Autor: Rudolf Preyer

Die Caritas gibt das Motto vor: „So viel Freiheit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig!“ Dieses Motto bringt die Ziele des Betreubaren Wohnens schön auf den Punkt.

Während sich Studentisches Wohnen nunmehr in Österreich als Assetklasse etabliert hat, ist Betreubares Wohnen auf dem besten Weg dazu; (aus etwas weiterer Ferne erscheint auch das Konzept generationsübergreifendes Wohnen am Horizont).

Zeichen der Zeit: Betreubares Wohnen wird zunehmend attraktiv

Betreubares Wohnen ist nicht mit Betreutem Wohnen zu verwechseln (wenngleich die Begriffe oft synonym verwendet werden und die Sachverhalte sich sogar „trennscharf annähern“). Bei Betreutem Wohnen besteht die Möglichkeit, Förderung für Betreuungsleistungen (!) durch die öffentliche Hand zu beantragen – der Antrag ist beim Fonds Soziales Wien oder bei der

Sozialbehörde des jeweiligen Bundeslandes beziehungsweise bei der zuständigen Sozialstelle der jeweiligen Stadt beziehungsweise Gemeinde zu stellen.

Betreubares Wohnen hingegen wird zunehmend für Kommunen, Bauträger und Gemeinnützige Genossenschaften attraktiv, weil in diesem Bereich Wohnbauförderung ein wesentliches Thema ist: immer mehr Bundesländer verstehen, die Zeichen der Zeit zu deuten – der demografische Wandel ist eben schon allerorten schmerzlich spürbar: und nicht nur am kinderlosen Spielplatz im „hinterletzten Kaff“.

Souveränität im Alter

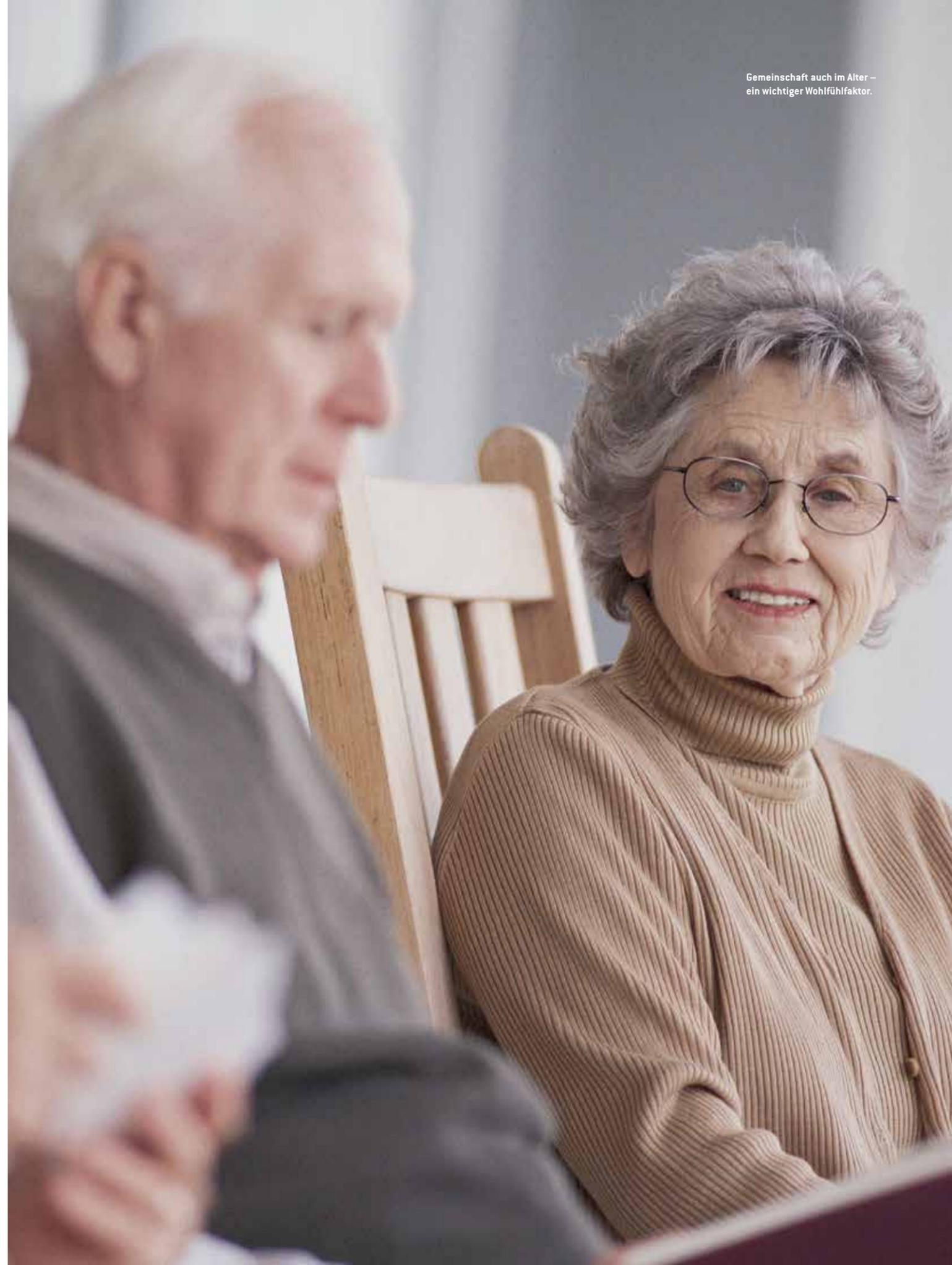
Beim Konzept Betreubares Wohnen geht es laut der oberösterreichischen Gemeinnützigen Wohnungs- und SiedlungsgesmbH. Neue Heimat um „eine besondere Wohnform, die Selbstständigkeit, Selbstbestimmtheit und Sicherheit verbindet und so lange wie möglich fördert.“

Betreubares Wohnen ist für Menschen mit leichtem Hilfe- und Betreuungsbedarf gedacht, die eine behindertengerecht gestaltete Mietwohnung wünschen und das Bedürfnis nach Gemeinschaft in einem stimmigen Umfeld abdecken möchten. Ein Ansprechpartner muss immer vor Ort sein, der

die Bewohner berät, informiert und Kontakte herstellt. Individuell können Wahlleistungen gegen direkte Bezahlung in Anspruch genommen werden, etwa verschiedene ambulante Pflegeleistungen wie die Hauskrankenpflege oder eine mobile Betreuung, auch Hilfen im Haushalt und Mahlzeitendienste sowie Besuchs- und Begleitedienste. Immer wichtiger werden technische Assistenzsysteme (Stichwort AAL – Ambient Assisted Living).

Eine junge Form sind „Betreubare Wohnhäuser“, die eine pflegerische Versorgung von außen stark erleichtern und einen echten fließenden Übergang von der angestammten Privatwohnung zum vielleicht später notwendigen Altersheim schaffen.

Gegenwärtig haben sich für die selbstbestimmte Lebensweise älterer Menschen verschiedene Wohnformen herausgebildet. Darunter sind neben Betreubarem beziehungsweise Betreutem Wohnen auch die Spezialformen Wohnen mit Concierge, Mehrgenerationenwohnen (respektive generationsübergreifendes Wohnen), und auch Seniorenresidenzen und eben Seniorenwohngemeinschaften gewinnen an Bedeutung. Das Projekt „Betreutes Wohnen in Traisen“ (DTA – Duda, Tesstor. Architektur ZT GmbH) beispiels-





Das Projekt „Betreutes Wohnen in Traisen“ wurde mit dem NÖ Wohnbaupreis ausgezeichnet.

weise wurde im Jahr 2012 mit dem Niederösterreichischen Wohnbaupreis, Kategorie Sonderbauten ausgezeichnet. Mitten im Ortszentrum konnten hier 19 geförderte Wohneinheiten, ergänzt

sich die Wohnbauförderung auf die Assetklassen Betreutes beziehungsweise Betreubares Wohnen aus?

Motor Wohnbauförderung

Praktisch alle Bundesländer unterstützen senioren- oder behindertenbezogene Maßnahmen im Rahmen der allgemeinen Wohnbauförderung. Wobei die Modelle ganz unterschiedlich sind: In Kärnten beispielsweise gibt es Aufschläge zur Sanierungsförderung, während in Niederösterreich eine Förderung von der Zuerkennung einer bestimmten Anzahl von Punkten abhängig ist (wichtig etwa im Punktesystem: die barrierefreie Gestaltung); bundesländerweit sind Förderdarlehen, Annuitätzuschüsse, auch Einmalzuschüsse vorgesehen – in Oberösterreich, der Steiermark und in Vorarlberg werden die Förderungen freilich nur in Verbindung mit thermischen Mindeststandards gewährt.

Manuela Maurer-Kollenz ist Partnerin der Kanzlei Willheim Müller Rechtsanwälte, sie sagt: „Welches Modell besonders gut funktioniert, vermag ich nicht zu beurteilen. Eins ist aber

gewiss: die Fördermodelle sind unübersichtlich und können nicht ausreichend Wohnungen für ältere Menschen mit Betreuungsbedarf schaffen.“

Wohnbeihilfe respektive Wohnbauförderung seien Anreize für Einzelprojekte im geförderten Wohnbau – einen besonderen Fokus auf Schaffung von betreubaren Wohnungen sehe sie allerdings nicht.

Im frei finanzierten Wohnbau hingegen gebe es – mit einigen Ausnahmen – Betreubares Wohnen noch gar nicht. „Wohnbauträger müssen diesen Markt erst entdecken“, so Maurer-Kollenz.

Die Expertin für Immobilien- und Bauträgerrecht wagt eine Prognose: „Die Nachfrage nach betreubaren Wohnungen wird in der Zukunft enorm steigen.“ Und: „Die aufgrund der demographischen Entwicklung auf der Hand liegenden Chancen bei der Schaffung von betreubaren Wohnhausanlagen sollten vom frei finanzierten Wohnbau rechtzeitig erkannt werden.“

Arge Betreutes Wohnen

Kürzlich wurde die Arge Betreutes

Wohnen gegründet. Wolfgang Amann, geschäftsführender Gesellschafter des IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, sagt: „Die Arge Betreutes Wohnen will die Schärfung des Profils des Betreuten Wohnens in der öffentlichen Wahrnehmung, die Interessensvertretung der Mitglieder, die Entwicklung von Standards, die Schaffung einer tragfähigen Datenbasis, die Vereinheitlichung der Rahmenbedingungen des Betreuten Wohnens in der Wohnbauförderung der Länder, die Entwicklung neuer

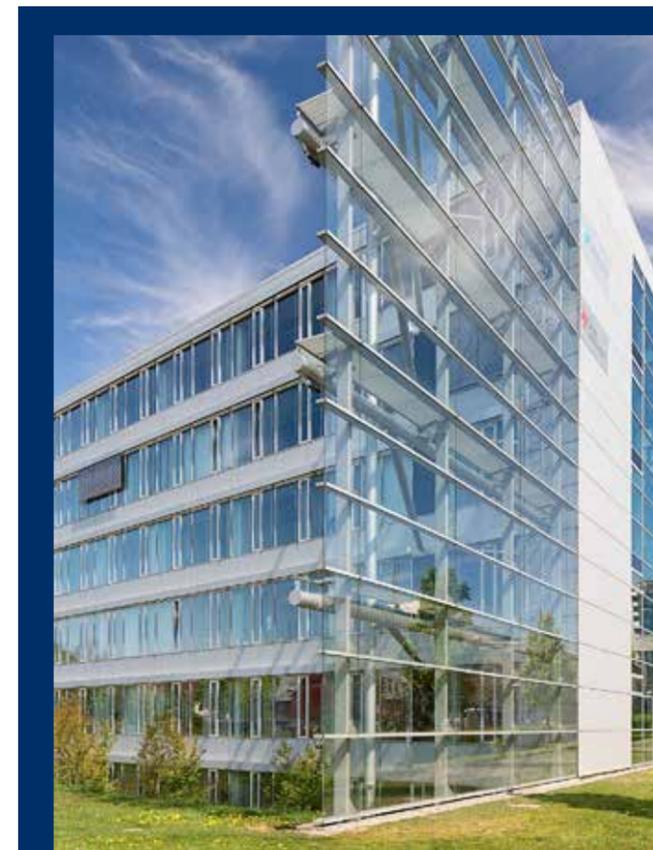
Finanzierungsmodelle, Forschung zu Wohn- und Betreuungsformen im Alter und internationale Vernetzung bewirken.“ Aus diesen Gründen sind in der Arge Betreutes Wohnen die drei wesentlichen Akteure im Betreuten Wohnen vereint: die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, die gewerbliche Wohnungswirtschaft sowie soziale Dienste. Architekt Klaus Duda meint dazu: „Wohnen im Alter darf kein Nischenprodukt sein, sondern muss ins Zentrum der Überlegungen rücken. Wir tragen Verantwortung für zukünftige

Entwicklungen und gestalten die Immobilienlandschaft für uns selbst und für nachkommende Generationen.“ Mögen die Begriffe Betreutes Wohnen und Betreubares Wohnen doch sehr an Begriffshaarspalterei erinnern (die Unterschiede verschwimmen, wie gesagt, tatsächlich), so trifft es doch ein Satz auf der Homepage des Kommunalwirtschaftsforums 2015 punktgenau: „Die soziale Nachhaltigkeit ist letztlich der entscheidende Knackpunkt für eine prosperierende Wirtschaft und eine zufriedene Gesellschaft.“ ◀

Barrierefreiheit und Ansprechpartner vor Ort

durch Gemeinschafts- und Kommunikationszonen, errichtet werden.

Und wie geht Architekt Klaus Duda baulich an das Thema Betreutes Wohnen heran? „Bauliche Maßnahmen betreffen beispielsweise die qualitätsvolle Außenraumgestaltung und Barrierefreiheit. Auch innere Flexibilität und haustechnische Angebote wie Rufanlagen, Beleuchtung oder automatische Türöffner sind hier zu berücksichtigen. Zu guter Letzt sollten in die Überlegungen auch Vorkehrungen für einen späteren Vollausbau in Richtung Pflege einbezogen werden.“ Wie aber wirkt



FLE: Sorgfalt, Sicherheit, Ertrag

Erfolgreiche Weiterentwicklung des Immobilien-Portfolios dank optimaler Kombination aus attraktiven Investments und profitablen Exits

- » Erwerb von hochwertigen Objekten in Wien, Kaiserlautern, Ratingen, Bielefeld, Stuttgart, Heidelberg, Hamburg, Regensburg, Frankfurt am Main und München in 2014
- » Insgesamt 54 Assets in Deutschland und Österreich
- » Ausgewogene Balance des Portfolios dank erfolgreichen Veräußerungen
- » Kurz- und mittelfristig weitere Transaktionen geplant

FLE, ein Unternehmen der LFPI-Gruppe aus Paris



FLE GmbH, 1010 Wien, Palais Kinsky
Freyung 4/12 | T: +43-1-532 02 11-0
office@fle.co.at | www.fle.co.at