

Die Zunahme älterer Personen verändert auch den Immobilienmarkt.

Die Herausforderung: veränderte Werte, ein neues wirtschaftliches Umfeld und der Zuzug in die Ballungsräume.

BERNHARD SCHREGLMANN

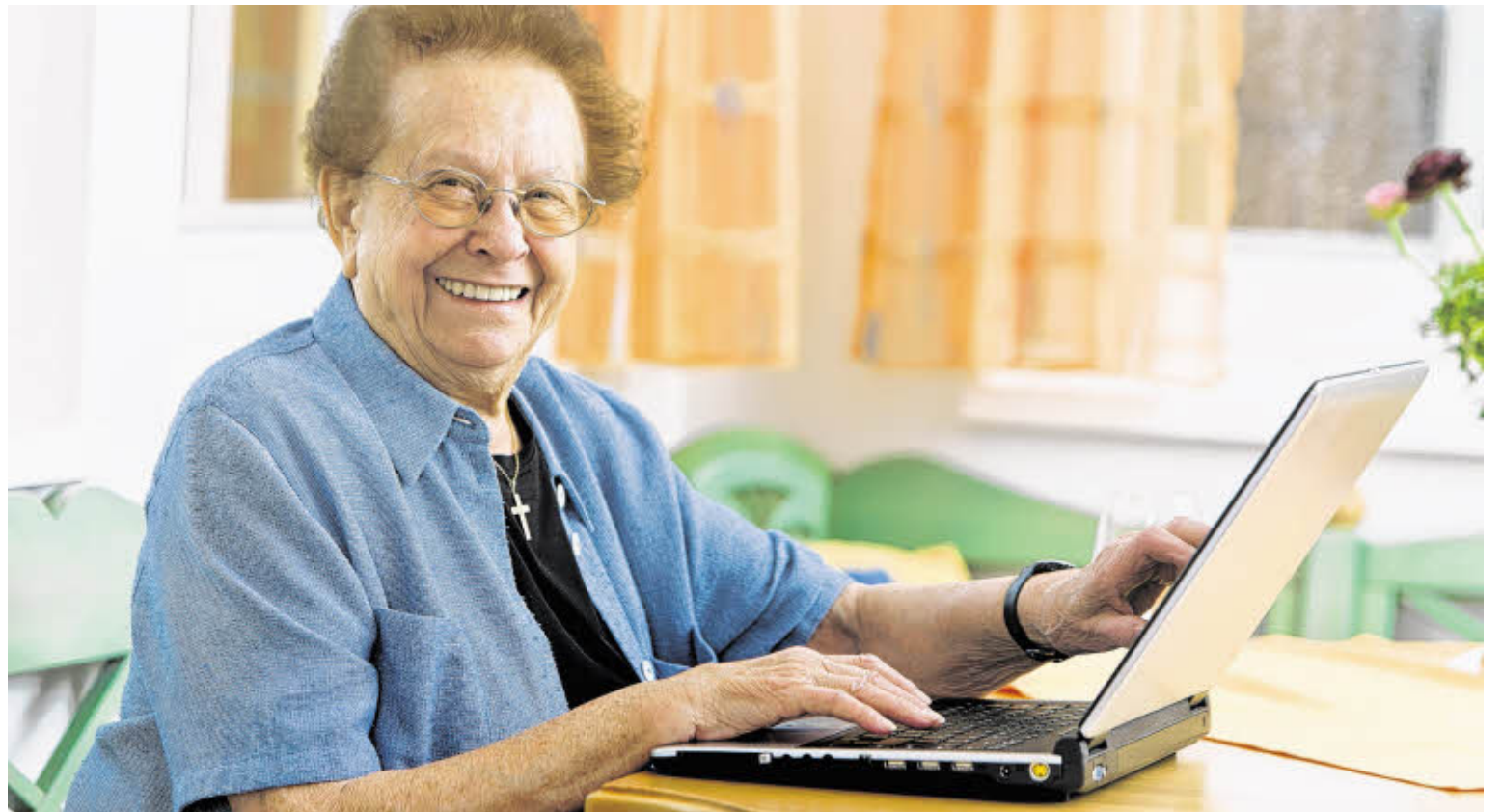


BILD: SN/BILDERBOX.COM

Ältere verändern Wohnungsmarkt

Dass die österreichische Bevölkerung immer älter wird, ist an sich keine Neuigkeit mehr. Doch damit gehen auch gesellschaftliche Veränderungen einher, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken.

Hans Holzinger von der Robert-Jungk-Bibliothek für Zukunftsfragen hat sich in Form der Studie „Demographischer Wandel und Wohnen im Alter“ intensiv mit der Thematik beschäftigt und vor allem auch den Salzburger Aspekt beleuchtet.

Anfangspunkt aller Betrachtungen ist die Bevölkerungsentwicklung. Die Bevölkerungsstatistik des Landes Salzburg geht in Holzingers Prognose von einer vorsichtigeren Steigerung der Bevölkerung von 534.122 Personen im Jahr 2012 auf 557.393 Personen im Jahr 2030 aus, was einer Zunahme von knapp 23.000 Personen entspricht. Der Experte erwartet, dass der Trend zur Vergrößerung des Pro-Kopf-Wohnraums von derzeit zirka 40 Quadratmetern noch einige Zeit steigen wird. „Auch dies lässt steigenden Wohnraumbedarf erwarten. Einzig ein unerwarteter wirtschaftlicher Einbruch würde diesen Trend umkehren“, sagt Holzinger.

Bereits heute ist ein Viertel der Bevölke-

rung Österreichs älter als 65 Jahre. Nur ein geringer Teil davon steht noch im Erwerbsleben, viele sind aber sehr rüstig und hochaktiv. „Daher spricht man auch vom ‚Dritten Alter‘ im Unterschied zum ‚Vierten Alter‘, in dem die Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit einsetzt“, erklärt Holzinger. Die meisten der Menschen im Ruhestand verfügen heute über ein ausreichendes Einkommen. Der Wohnungsmarkt für Ältere wird an Bedeutung gewinnen, weil sich auch die Anforderungen ändern. Holzinger: „Die Lebensläufe in der modernen Gesellschaft haben sich pluralisiert. Die Erwerbsbiografien wurden bunter, die Wechsel der Arbeitsstelle häufiger. Die Menschen sind mobiler geworden. Dies setzt sich in die nachberufliche Phase fort.“ Denn immer mehr Menschen überlegen in der zweiten Lebenshälfte noch einmal, den Wohnort oder die Wohnform zu wechseln. Holzinger: „Wenn die Kinder aus dem Haus sind, ist der Wohnraum für die Eltern oft zu groß. Zudem steigt in dieser Phase wieder der Freiraum für neue Perspektiven. Und auch neue Wohnformen wie Mehrgenerationenhäuser, Senioren-Wohngemeinschaften oder Immobilien mit flexiblem Betreuungsangebot gewinnen an Bedeutung.“

Erst in hohem Alter entsteht Bedarf nach zumindest phasenweiser Betreuung. Doch ältere Menschen hätten keine grundsätzlich

anderen Wohnbedürfnisse als jüngere, erklärt Holzinger. „Im Alter rückt die Wohnung aber meist stärker in den Mittelpunkt, weil man mehr Zeit zu Hause verbringt. Für das selbstständige Wohnen bei nachlassenden Kräften und gesundheitlichen Einschränkungen sollten Wohnung und Wohnumfeld die alltäglichen Verrichtungen erleichtern. Die Stadt der kurzen Wege wird für ältere Menschen noch wichtiger als für die jüngeren.“

Für Salzburg bedeutet das, dass der Wunsch vieler Menschen, im Zentralraum eine Wohnung zu finden, auch für die Zukunft Gültigkeit hat. „Der Sog durch die Konzentration der Arbeitsplätze auf die Stadt Salzburg führt dazu, dass das Stadtumland als bevorzugte Wohngegend wahrgenommen wird. Geringe Pendelwege, Nähe zu Grünland und etwas günstigere Wohnkosten als in der Stadt Salzburg gelten als Gründe. Holzinger: „Nur durch eine dieser Sogwirkung zumindest ein Stück weit entgegenwirkende Regionalentwicklung, die Arbeitsplätze auch außerhalb des Zentralraums erhält bzw. schafft, sowie eine Bauland- und Wohnbauentwicklung im Stadtumland an den Achsen des öffentlichen Verkehrs lässt sich erreichen, dass das Verkehrsaufkommen im Zentralraum menschen- und umweltverträglich gestaltet werden kann.“ Im Durchschnitt geben die

Österreicher ein Viertel ihres Monatshaushaltsbudgets für Wohnen aus. Da das Pro-Kopf-Haushaltseinkommen jedoch sehr ungleich verteilt ist – es liegt laut einer Umfrage beim untersten Zehntel bei etwa 800 Euro und beim obersten Zehntel bei 3200 Euro –, sind finanzschwächere Haushalte bedeutend stärker von den hohen Wohnkosten in Salzburg betroffen als finanzstarke. „Am leichtesten tun sich freilich jene, die bereits eine Immobilie erben“, sagt Holzinger.

Auch internationale Experten gehen davon aus, dass künftige Pensionisten weniger Geld zur Verfügung haben werden, was auch auf den Wohnraumbedarf zurückwirkt. Wenn dann auch noch der Bevölkerungszuwachs nachlässt, könnten sinkende Preise die Folge sein. Für Salzburg könnte dies bedeuten, so lautet die Schlussfolgerung von Holzinger, „dass die Immobilienpreise in den Regionen mit Bevölkerungsrückgang oder zumindest Stagnation sinken, während sie im Zentralraum weiter steigen“. Bei einem wirtschaftlichen Abschwung ginge auch die Marktnachfrage nach Neuwohnungen zurück. Bei den Wohnformen rückten sozial kommunikative Aspekte ins Zentrum. Holzinger: „Salzburg ist hier mit Pilotprojekten, der Ausweitung von Mix-Wohngrößen und betreuten Wohnplätzen sowie der Situierung von Seniorenwohnhäusern in normalen Wohnanlagen auf einem guten Weg.“

GEFAHR DER VEREINSAMUNG

Gerade ältere Menschen sind der Gefahr von Vereinsamung ausgesetzt, wenn die sozialräumlichen Beziehungen in der Wohngemeinschaft wenig ausgeprägt sind oder ganz fehlen. Ältere Menschen brauchen die Wohnung einerseits als Rückzugsraum, andererseits brauchen sie aber auch soziale Kontakte im Nahraum, die etwa nach dem Wegfallen der Berufskontakte wichtiger werden. Da Frauen in der Regel ihre Männer um mehrere Jahre überleben und zudem die Ehen brüchiger geworden sind als früher, steigt insbesondere die Zahl an alleinstehenden älteren Frauen, die Sozialkontakte im Außen brauchen. Ältere Menschen haben den Wunsch und das Bedürfnis, möglichst lang möglichst selbstständig in ihren Wohnungen zu leben. Doch kann es sein, dass sie im hohen Alter oder bei Beeinträchtigungen Unterstützung brauchen, sei es durch einen mobilen Essensdienst oder durch mobile Hauskrankenpflege.

Betreute Wohngemeinschaften, in denen Ältere zusammenwohnen, haben sich als sinnvolle Alternative zum Pflegeheim etabliert. Die Beibehaltung des normalen Tagesrhythmus, häufig auch inklusive Zubereitung der Mahlzeiten, sowie die gegenseitige Unterstützung bei gleichzeitiger professioneller Betreuung wirken sich positiv auf den Gesundheitszustand der Bewohner aus. So gibt es mittlerweile eine Vielzahl betreuter Wohngemeinschaften bis hin zu solchen für demenziell Erkrankte. Bei jüngeren Alten beliebter sind Hausgemeinschaften, in denen jeder noch in seinen „vier Wänden“ lebt. Gemeinschaftsräume und gemeinsame Freizeitaktivitäten ermöglichen Unabhängigkeit, jedoch in Gesellschaft. Meist wird auch der Garten gemeinsam benutzt bzw. bestellt. Die Palette reicht von der Vier-Parteien-Gemeinschaft im größeren Mehrfamilienhaus bis zum Zusammenschluss zahlreicher miteinander bekannter Mieter in einem Objekt.

romberger:
das massive
fertighaus



4942 Gurten | 4020 Linz | 2334 Vösendorf - Blaue Lagune
Tel. 07757 / 7030
www.facebook.com/liaporhaus.romberger
www.romberger.at

liaporhaus
MASSIV-FERTIG
ROMBERGER
Ein Unternehmen der Swietelsky-Gruppe