

„Demographischer Wandel und Wohnen im Alter“

Eine Herausforderung für den Salzburger Wohnbau

© Hans Holzinger*

Inhalt

Einführung

- [1. Wohnraumbedarf im Kontext der demografischen Entwicklung in Salzburg 2](#)
- [2. Wohnen im Alter – Demografische Trends in Salzburg 9](#)
- [3. Älter werdende Gesellschaft als Chance und Herausforderung 11](#)
- [4. Funktionen von Wohnen und ihre Bedeutung im Alter 13](#)
- [5. Internationale Diskurse über altersgerechtes Bauen und Wohnen 19](#)
- [6. Internationale Beispiele für innovative Wohnmodelle 27](#)
- [7. Ausblick für Salzburg 31](#)

Einführung

Im vorliegenden Text wird zunächst die demografische Entwicklung in Österreich bzw. Salzburg im Kontext des zu erwartenden Wohnraumbedarfs dargelegt. Zudem werden die Trends im Bereich der Entwicklung der Privathaushalte, der Familienstrukturen und des Pro-Kopf-Wohnraumes in ihren Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf erörtert. Betrachtet wird zudem die Herausforderung der Konzentration der Bevölkerung auf den Salzburger Zentralraum. Die Wohnpreisentwicklung wird in der Folge in den Kontext der verfügbaren Haushaltseinkommen sowie der Wohnwünsche gestellt.

Im zweiten Teil des Textes geht es um Herausforderungen im Kontext des Wohnens im Alter bzw. in der nachberuflichen Phase. Zunächst werden wiederum demografische Trends aufgezeigt. Es folgen Kapitel über die alternde Gesellschaft als Herausforderung und Chance sowie über die Funktionen von Wohnen (im Alter). In den beiden letzten Kapiteln werden internationale Diskurse sowie Modelle für das Wohnen im „dritten“ wie im „vierten“ Lebensalter wiedergegeben. Der Ausblick fasst nochmals Schlussfolgerungen für Salzburg zusammen.

* **Mag. Hans Holzinger** ist wissenschaftlicher Mitarbeiter der Robert-Jungk-Bibliothek für Zukunftsfragen in Salzburg. Seine Forschungsschwerpunkte sind Nachhaltigkeit, Zukunft der Arbeit und sozialen Sicherung sowie Neue Wohlstandsmodelle. In mehreren publizistischen Beiträgen hat er sich mit dem Thema Wohnen im Alter auseinandergesetzt. Kontakt: Tel. 0662.873206, Email h.holzinger@salzburg.at

1. Wohnraumbedarf im Kontext der demografische Entwicklung

Der Bedarf an Wohnraum hängt im Wesentlichen von drei Faktoren ab: der Bevölkerungsgröße und ihrer Entwicklung (1), dem angestrebten und realisierbaren Wohnraum pro Kopf (2) sowie der regionalen Verteilung der Bevölkerung (3). Die Wohnungspreise hängen wesentlich vom Verhältnis von Angebot und Nachfrage ab. Die realisierbare Wohnraumgröße (4) wiederum hängt mit den finanziellen Möglichkeiten der Haushalte zusammen. Stark steigende Wohnungspreise können auch durch vermehrte Kapitalanlagen in Immobilien mit verursacht werden - mit der Gefahr von Blasenbildung.

1.1. Zunahme der Bevölkerung in Österreich und in Salzburg

Die Bevölkerung Österreichs wird laut Statistik Austria¹ von heute 8,47 Mio. (2013) auf 8,98 Mio. im Jahr 2030 ansteigen (s. Tab. 1). Das entspricht etwa 510.000 Menschen. Der Anteil der 0 bis 19-Jährigen wird von 24,2 % auf 19,2 Prozent, der Anteil der 20 bis 64-Jährigen von heute 61,8 % auf 56,9 % zurückgehen. Der Anteil der Personen mit 65 und mehr Jahren wird von 18,2 % auf 24,0% steigen. Die durchschnittliche Kinderzahl pro Frau (Geburtenrate) wird zwar laut Prognose von 1,44 auf 1,49 steigen, für die Reproduktion wäre jedoch eine Geburtenrate von 2,1 Kindern pro Frau nötig. Dass die Bevölkerung in Österreich weiter steigen wird, hängt vor allem mit der Annahme weiterer Zuwanderung zusammen.

Der Wanderungssaldo, also die Bilanz zwischen Zu- und Abwanderung, betrug 2013 knapp 55.000 Personen und wird laut Prognose bis 2030 auf knapp 29.000 Personen zurückgehen. Der zweite Grund für das Nicht-Schrumpfen der Bevölkerung liegt darin, dass wir immer älter werden. Die Lebenserwartung der Österreicherinnen und Österreicher wird also weiter steigen. Zum Zeitpunkt der Geburt hält man 2010 bei 80 Jahren, 2030 werden es 83 Jahre sein. Ist man im jeweiligen Jahr bereits 65, so erwarteten die Betroffenen im Jahr 2010 neunzehn weitere Lebensjahre, 2030 kann man sich auf weitere 21 Jahre einstellen.² Wenn wir den Österrichtrend auf Salzburg übertragen, wäre bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 mit einer Zunahme um 30.000 Personen zu rechnen.³

Bevölkerung Österreichs im Jahresdurchschnitt ⁴	1990	2013	2030
Gesamt	7.677.850	8.477.230	8.985.216
Anteil 0 bis 19 Jahre (in %)	24,2	20,0	19,2
Anteil 20 bis 64 Jahre (in %)	60,8	61,8	56,9
Anteil 65 und mehr Jahre (in %)	14,9	18,2	24,0

Tab. 1

¹ http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/

² Vgl. Stefan Wally: Die Alterung der Gesellschaft wird zu Verteilungskämpfen führen. In: Salzburg morgen. JBZ-Arbeitspapier 38, 2012, S. 101ff

³ Der Wert entspricht der Hochrechnung des Bevölkerungsanteils Salzburg an der Gesamtbevölkerung von knapp 6,4%. Da Salzburg zu den wohlhabenderen Bundesländern zählt, könnte die Zunahme auch höher ausfallen.

⁴ http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/

Die Bevölkerungsstatistik des Landes Salzburg⁵ geht in seiner 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. Bis 2042 wird mit einer weiteren Steigerung um etwas mehr als 3.000 Personen gerechnet. Die Landesprognose geht allerdings davon aus, dass 2052 in Salzburg erstmals ein Bevölkerungsrückgang möglich sei. Der Grund: Weiter sinkende Geburtenraten werden mit einer höheren Zahl der Verstorbenen korrelieren, da die geburtenstarke Jahrgänge ins Sterbealter eintreten. Festzuhalten ist jedenfalls, dass aufgrund der steigenden Bevölkerung in den nächsten Jahrzehnten der Bedarf an Wohnungen weiter wachsen wird.

1.2. Entwicklung des Wohnraums pro Kopf

Die Entwicklung des Wohnraums pro Kopf hängt wesentlich mit den finanziellen Möglichkeiten der Menschen zusammen. Er ist analog dem Wohlstand in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich angestiegen. So wuchs die Zahl der Privathaushalte von 2,9 Mio. im Jahr 1990 auf 3,7 Mio. im Jahr 2013. Für 2030 wird eine weitere Steigerung auf knapp 4,1 Mio. Haushalte prognostiziert (s. Tab. 2). Dies entspricht gegenüber der Bevölkerungsentwicklung einer überproportionalen Zunahme: Stieg diese von 1990 bis 2013 um 10,4 %, wuchs die Zahl der Haushalte im selben Zeitraum um 27 % (s. Tab. 3).

Noch markanter ist der Anstieg der Einpersonenhaushalte von 814.000 im Jahre 1990 auf 1,359 Mio. im Jahr 2013, was einer Zunahme um 67 % entspricht. Für 2030 werden 1,617 Mio. Einpersonenhaushalte prognostiziert - das sind knapp 40 Prozent aller Haushalte. Für 2013 beträgt der Anteil 36,5 %, 1990 lag er erst bei 28 %. Für die Zunahme der Einpersonenhaushalte gibt es drei Gründe: 1) Mehr jüngere Menschen können sich früher eine eigene Wohnung leisten; 2) Die Zahl der Single-Wohner steigt im Zuge der Pluralisierung der Lebensstile an; 3) Es gibt - das scheint entscheidend zu sein - immer mehr ältere Menschen, vor allem Frauen, die alleine leben. Männer sterben im Durchschnitt einige Jahre früher als Frauen (Mehr s. Kap. 2).

Privathaushalte und Familien⁶	1990	2013	2030*
Privathaushalte insgesamt (in 1.000)	2.913	3.705	4.093
darunter Einpersonenhaushalte (in 1.000)	814	1.359	1.617
Familien insgesamt (in 1.000)	2.114	2.352	2.362
darunter Familien mit Kindern (in 1.000)	1.423	1.403	1.298

Tab. 2 * Prognose

Bevölkerungszunahme – Zunahme der Haushalte	1990 - 2013	2013 – 2030*
Zunahme der Bevölkerung (in %)	10,4 %	6 %
Zunahme der Privathaushalte (in %)	27 %	10,5 %
Zunahme der Ein-Personen-Haushalte	67 %	19 %
Zunahme der Familien (in %)	11,25 %	0,4 %
Zunahme/Abnahme der Familien mit Kindern (in %)	-1,4 %	-7,5 %

Tab. 3 * Prognose

⁵ http://www.salzburg.gv.at/statistik_daten_bevoelkerung_2012.pdf, S.33

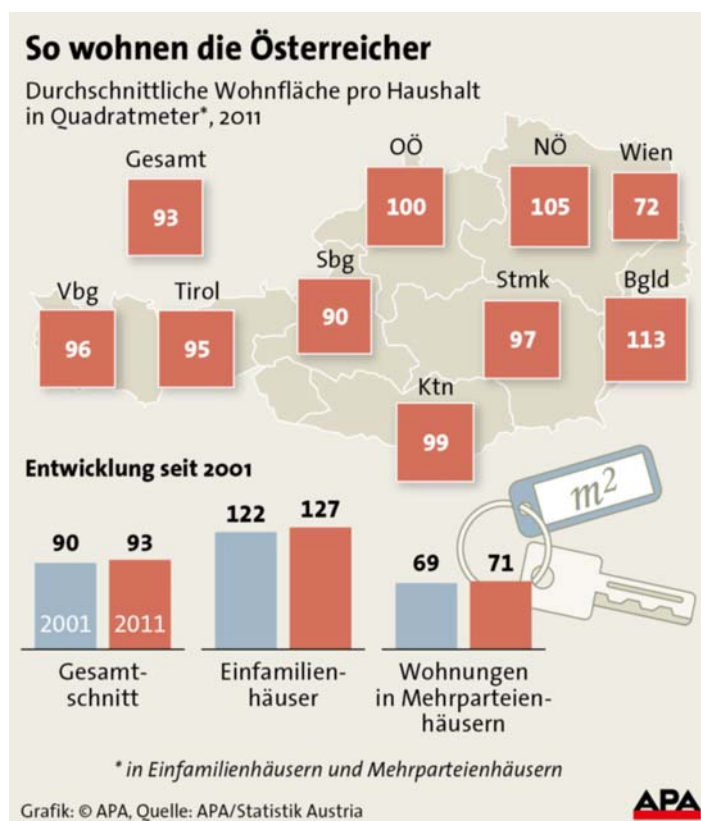
⁶ http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/

Die Zunahme der Single-Haushalte wird auch bestätigt durch die anteilmäßig geringere Zunahme der Familien. Stieg die Zahl der Gesamthaushalte von 1990 bis 2013 um 27 %, so betrug der Zuwachs bei den Familien nur 11 %, jener der Familien mit Kinder ist in diesem Zeitraum sogar um 20.000 bzw. 1,4 % zurückgegangen. Bis 2030 wird ein weiterer Rückgang um 105.000 Familien mit Kindern gerechnet, was einem Minus von 7,5 % entspricht (s. Tab. 2/3).

Von 2013 bis 2030 wird österreichweit nochmals mit einer Zunahme der Haushalte um 388.000 gerechnet - ein Trend, der auch auf Salzburg übertragbar ist. Daraus abzulesen ist, dass der Wohnraumbedarf auch aufgrund des fortgesetzten Trends zur Gründung von Privathaushalten weiter steigen wird.

Dazu kommt und passt auch, dass der pro Kopf verfügbare Wohnraum in Österreich in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen ist. Laut einer Erhebung von Statistik Austria standen im Oktober 2011 in Österreich mit 41,2 m² pro Person im Durchschnitt um über 3 m² mehr Wohnraum zur Verfügung als 2001 (38,0 m²). Dabei gibt es soziale Unterschiede: In Wohnungen von Migrantinnen und Migranten steht weniger Platz pro Kopf zur Verfügung als bei Österreichern und Österreicherinnen. Und Arbeiter und Arbeiterinnen wohnen im Durchschnitt auf kleinerer Fläche als Angestellte oder Selbstständige.⁷

Von 2001 - 2011 ist die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen - dazu zählt die Statistik Austria sowohl Einfamilienhäuser als auch Wohnungen in Mehrparteienhäusern - um fast 10 Prozent auf 3,66 Millionen gestiegen.⁸ Die durchschnittliche Wohnfläche für Häuser lag 2011 bei 127,3 m² (im Jahr 2001 121,6 m²), für Wohnungen in Mehrparteiengebäuden bei 70,6 m² (2001 69,3 m²). Da jedoch immer mehr Menschen als Singles wohnen, steigt die Wohnfläche pro Kopf auch in Wohnungen. Salzburg liegt mit 90 m² durchschnittlicher Wohnfläche im österreichischen Mittelfeld, wie einem Beitrag in der Tageszeitung Kurier zu entnehmen ist (siehe Grafik 1). Einfamilienhäuser weisen naheliegender Weise bedeutend mehr Wohnfläche auf als Wohnungen in Mehrparteienhäusern.



Grafik 1

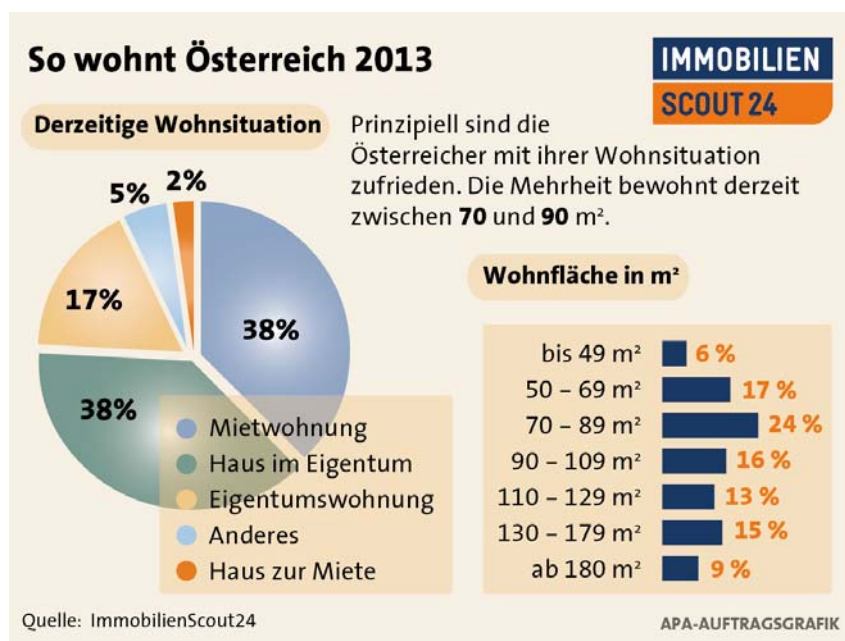
⁷ http://www.statistik.at/web_de/presse/074327

⁸ <http://kurier.at/wirtschaft/marktplatz/so-wohnt-oesterreich-haeuser-werden-groesser-wohnungen-kaum/39.099.237>

2.3. Wohnortwahl - Konzentration auf den Salzburger Zentralraum

Für die Entwicklung des Wohnraumbedarfs in Salzburg spielt nicht zuletzt der Trend zur Konzentration der Bevölkerung im Salzburger Zentralraum eine wesentliche Rolle. Die Bevölkerungsstatistik des Landes⁹ weist für die Stadt Salzburg eine Bevölkerungszunahme von 2001-2011 von 3,4 % aus. Die Bevölkerung im Bezirk Salzburg Umgebung ist um 5,7 % und jene von Hallein, dem Spitzenreiter, um 6,2 % gestiegen. St. Johann und Pongau weisen mit 1,2 % bzw. 0,8 % nur geringe Zuwachsraten auf. Im Bezirk Tamsweg schrumpfte die Bevölkerung gar um 2,3 %. Von 1991 -2001 war die Zunahme im Bezirk Salzburg Umgebung mit 14,4 % am höchsten - in absoluten Zahlen knapp 178.000 Menschen. In der Periode von 2001-2011 waren es absolut noch immer knapp 7750 Personen, wobei Salzburg Umgebung zahlenmäßig auch in der zweiten Periode Spitzenreiter ist, vor der Stadt Salzburg mit einer Zunahme um 4.850 Personen.

Den Wunsch nach Wohnen am Stadtrand bzw. im Stadtumland bestätigt auch eine österreichische Trendstudie von ImmobilienScout24.¹⁰ Hierfür befragte Integral Markt- und Meinungsforschung 1.000 Österreicher/innen 2012 in einer bevölkerungsrepräsentativen Umfrage nach ihren Wohnwünschen und ihrer derzeitigen Wohnsituation. Die Ergebnisse: Immerhin plante zum Erhebungszeitraum jeder Vierte (24 %) in den nächsten 5 Jahren einen Umzug. Knapp jeder zweite Befragte (46 %) wollte dabei in eine Mietwohnung ziehen, 27 Prozent in ein Eigenheim und 16 Prozent in eine Eigentumswohnung. Nur 16 % der Befragten wollten in der Stadt wohnen. Wer den Ort wechselt, zieht in ein Dorf, ins Umland einer Großstadt oder an den Stadtrand (73 %) beziehungsweise in eine Kleinstadt (11 Prozent), so Studienautor Patrick Schenner (s. Grafik 2).



Grafik 2

⁹ http://www.salzburg.gv.at/statistik_daten_bevoelkerung_2012.pdf, S. 23

¹⁰ So wohnt Österreich 2013, http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20130206_OTSO038/so-wohnt-oesterreich-2013-grafik

Beim Immobilienwunsch sind die ÖsterreicherInnen laut Befragung "erdverbunden". Zwei Drittel (66 %) wünschen sich ein Haus im Eigentum, 25 % möchten zumindest eine Eigentumswohnung besitzen. Für eine Mietwohnung können sich nur 7 %, für ein Haus zur Miete gar nur 2 % der ÖsterreicherInnen erwärmen.

Die Realität sieht freilich anders aus: 38 % der Befragten wohnten zum Erhebungszeitpunkt in einem Eigenheim, genauso viele in einer Mietwohnung, 17 % hatten eine Eigentumswohnung. Ein Viertel der Befragten wohnte auf einer Fläche zwischen 70 und 90 m², knapp ein Viertel auf kleinerem Wohnraum, die Hälfte hatte mehr als 90 m² Wohnraum zur Verfügung, wobei hier nicht die Pro-Kopf-Fläche, sondern die tatsächliche Größe der bewohnten Wohnung gemeint ist (s. Grafik 2).

Resümee: Bislang ist nicht abzusehen, dass sich der Trend in Salzburg in Richtung Wohnwunsch im unmittelbaren Umland der Stadt verändern wird. Die Herausforderung besteht also darin, zum einen die Regionen zu stärken, um die Abwanderung zu verringern, zum anderen aber auch darin, im Salzburger Zentralraum möglichst ökologieverträglich zu schaffen, etwa durch Wohnraumwidmung nur mehr an den Achsen des Öffentlichen Verkehrs.¹¹

1.4. Wohnpreisentwicklung und Preiselastizität - Wohnraum für Finanzschwächere

Für die Wohnpreisentwicklung spielt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage eine zentrale Rolle. Ist Wohnraum knapp, steigen die Preise. Investitionen in den geförderten Wohnungsbau machen daher doppelt Sinn: Sie schaffen Wohnraum für Menschen und sie wirken preisdämpfend.

Salzburg zählt zu den Bundesländern mit relativ hohen Wohnungskosten insbesondere in der Stadt Salzburg, was auch subjektiv so empfunden wird. So sind die Salzburgerinnen und Salzburger laut einer repräsentativen Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Sora¹², deren Ergebnisse Mitte Mai 2014 präsentiert wurden, quer durch alle Bevölkerungsschichten mit der Lebensqualität in ihrer Stadt sehr zufrieden. Der Wermutstropfen sind die hohen Wohnungskosten. Für rund 44 % der Befragten sind die Kosten für das Wohnen sehr bis ziemlich belastend. Am stärksten leiden Menschen mit niedrigem Einkommen, Familien mit mehreren Kindern und Singles unter 60 unter den hohen Ausgaben. Von jenen Menschen, die in der Stadt Salzburg gerade auf der Suche nach einer Wohnung sind, sagen 84 %, dass es sehr schwer sei, eine leistbare Unterkunft zu finden.

Ein Befund, den auch Waltraud Winkler-Rieder¹³ in ihrem Beitrag über Ungleichheit in Salzburg in der JBZ-Studie „Salzburg morgen“ bestätigt. In der Stadt Salzburg seien allein von

¹¹ Laut Verkehrserhebungen passieren an Werktagen über 250.000 Autos die Stadtgrenze – eine enorme Belastung für AnwohnerInnen der Einzugsstraßen sowie wie für das Leben in der Stadt. 80 Prozent der PendlerInnen in die Stadt Salzburg fahren mit dem Auto bei einem Besetzungsgrad von 1,3 Personen - verfügbar wären 4-5 Sitzplätze, dh es findet eine enorme Verschwendung an Platz und anderen Ressourcen statt. Im Zentralraum verbringen Salzburgs AutofahrerInnen jährlich über 10.000 Stunden im Stau – Tendenz steigend (Quelle: Räumliches Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg). Das S-Bahnnetz war ein verkehrspolitischer Meilenstein, der Wandel weg vom Auto hin zum Öffentlichen Verkehr ist aber erst in Ansätzen gelungen. Die Errichtung von Wohnraum (nur mehr) an den Achsen des Öffentlichen Verkehrs ist eine notwendige, wenn auch noch keine hinreichende Bedingung für den anstehenden Paradigmenwechsel.

¹² http://www.sora.at/fileadmin/downloads/projekte/2014_SORA-Pressunterlagen-Wohnstudie-Salzburg.pdf

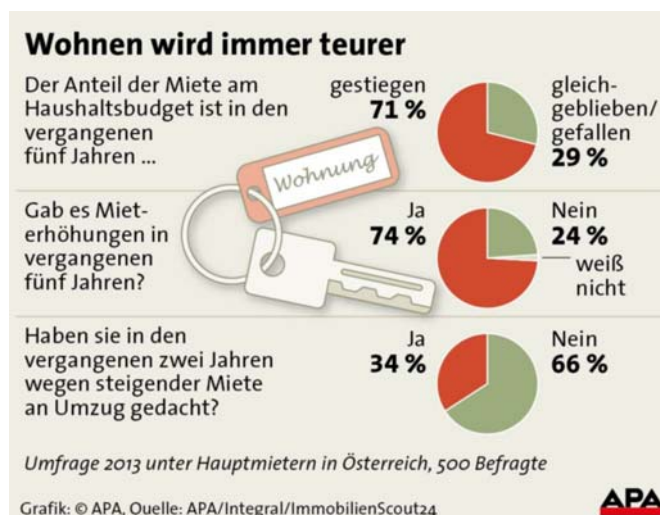
¹³ Waltraud Winkler-Rieder: Ungleich in Salzburg. In: Salzburg morgen a.a.O.. S. 76ff

2010-2011 Mietsteigerungen von bis zu 7,1 % auszumachen gewesen. Die Kosten für Wohnungskauf hätten sich auf bis zu 12,7 % erhöht. Die Wohnungspreise sind, so eine von der Autorin zitierte Studie der AK Salzburg, in den letzten fünf Jahren um 27,5 % gestiegen.

Mit Preiselastizität bezeichnet man jene Preisspanne, die Menschen in Kauf nehmen in Bezug auf Kostensteigerungen. Bei Benzin ist diese beispielsweise höher als bei Tickets des Öffentlichen Verkehrs. Höhere Ticketpreise führen schneller zu einer Verhaltensänderung als höhere Benzinpreise, so Ergebnisse der Mobilitätsforschung. Da auf Wohnen nicht einfach verzichtet werden kann, ist ein Reagieren der Bürger und Bürgerinnen auf Preissteigerungen nur insofern möglich, dass auf eine größere Wohnung verzichtet bzw. auf eine kleinere umgestiegen wird bzw. indem in eine Region umgezogen wird, in der die Wohnungspreise noch niedriger sind. In der Regel sinken diese (noch) mit der Entfernung zur Stadt Salzburg - Wohnen in Neumarkt ist noch etwas günstiger als Wohnen in Seekirchen und Wohnen in Seekirchen noch etwas günstiger als Wohnen in der Stadt Salzburg. Als dritte Anpassungsleistung gilt das Einsparen in anderen Bereichen, etwa bei Urlaub oder Anschaffungen, um sich die bestehende Wohnung noch leisten zu können.

Laut einer Verbraucherhebung 2009/2010 von Statistik Austria¹⁴ geben die österreichischen Haushalte im Durchschnitt bereits fast ein Viertel des Haushaltsbudgets für Wohnen aus, gefolgt von Mobilität (15 %) und „Freizeit, Hobby, Sport“ (12,8 %) - ein Bereich, der 2010 erstmals den Bereich „Ernährung/nicht alkoholische Getränke“ (12,1 %) überholt hat. Die „gewichteten Pro-Kopf-Ausgaben“ im Monat entsprechen laut Erhebung 1.880 Euro. Selbstverständlich sind die durchschnittlichen Verbrauchsausgaben nur bedingt aussagekräftig, da die Verteilung sehr ungleich ausfällt. Die ausgabenschwächsten 10 % der Haushalte geben laut Befragung monatlich weniger als 873 Euro pro Erwachsenenäquivalent aus, die ausgabenstärksten 10 % mehr als 3.140 Euro (!). Finanzschwächere Haushalte müssen daher bedeutend mehr ihres Monatsbudgets für Wohnen aufbringen als finanzstärkere, da sie den Marktpreisen genauso unterworfen sind wie die Wohlhabenderen.

Die zunehmende Belastung durch die Wohnungspreise bestätigt auch eine Umfrage unter 500 Hauptmietern in Österreich im Jahr 2013.¹⁵, der gemäß für 71 % der Befragten der Anteil der Miete am Haushaltsbudget in den letzten fünf Jahren gestiegen ist. 74 % bestätigten Mieterhöhungen in den letzten fünf Jahren und immerhin 34 % dachten in den vergangenen zwei Jahren wegen steigender Miete an Umzug (s. Grafik 3).



Grafik 3

¹⁴ Household Budget Survey 2009/2010, www.statistik.at/web_de/Redirect/index.htm?dDocName=057620, S.11

¹⁵ Daten nach www.immobilienscout24.at.

Die Herausforderung für Salzburg besteht daher darin, leistbaren Wohnraum für jene Haushalte zu schaffen, die dem mittleren und unteren Einkommenssegment zuzurechnen sind.

1.5. Langfristprognose - Rolle der ökonomischen Entwicklung

Für die Prognostizierung des zukünftigen Wohnraumbedarfs spielt selbstverständlich die zu erwartende Wirtschaftsentwicklung eine wesentliche Rolle. Das Wirtschaftswachstum ist in allen früh industrialisierten Ländern in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangen und schwankt derzeit bei PlusMinus 1 %. Es gibt berechtigte Hinweise, dass die Ökonomien der reichen Staaten auf ein Nullwachstum zusteuern. Gesprochen wird sogar von „Post-Wachstum“. Die Gründe hierfür liegen in der Verteuerung der Ressourceninputs, der Verlangsamung der Produktivitätsfortschritte in Dienstleistungsgesellschaften sowie in der Sättigung der Märkte. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass wir bereits ein sehr hohes materielles Wohlstandsniveau erreicht haben und daher auch bei Schrumpfung genügend Lebensqualität erhaltbar sein wird.¹⁶

Reiner Klingholz Leiter des Berlin Instituts für Bevölkerung und Entwicklung, geht davon aus, dass aufgrund ökologischer und demografischer Verschiebungen für die nächsten Generationen mit materiellen Wohlstandseinbußen zu rechnen sein wird. Auch die PensionistInnen von morgen würden weniger Geld zur Verfügung haben als jene von heute, was auch den Wohnraumbedarf zurückwirke. Der Demographie-Experte prognostiziert einen Rückgang der Immobilienpreise infolge des Bevölkerungsrückgangs zunächst bei den Einfamilienhäusern aus den 1950er- bis 1970er-Jahren, da deren Besitzer heute ins Sterbealter eintreten. Gleichzeitig werde die Altersgruppe der 30-44-Jährigen, der typischen Hauskäufer, immer kleiner. Infolgedessen würden gerade in Schwundregionen Deutschlands längst die Immobilienpreise „kollabieren“. Klingholz rechnet vor, dass ein jährlicher Einwohnerschwund von einem Prozent zu einem Wertverlust von 1,4 % pro Jahr führe. Wo durch den Bevölkerungsrückgang zu viele Häuser gleichzeitig auf den Markt kommen, seien die Verluste sogar noch höher.¹⁷

Für Salzburg könnte dies bedeuten, 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.

¹⁶ Zusammenfassend zur Debatte über Wachstum siehe Holzinger, Hans: Neuer Wohlstand. Leben und Wirtschaften auf einem begrenzten Planeten. Salzburg, JBZ-Verlag 2012. Inbes. Kap. „Wohlstand oder Wachstum?“, S. 138ff

¹⁷ Klingholz, Reiner: Sklaven des Wachstums. Die Geschichte einer Befreiung. Frankfurt, Campus 2014, S. 189f

2. Bedarf an Wohnraum für Menschen in der nachberuflichen Phase

Wir kommen nun zur Frage des Wohnens in der nachberuflichen Phase bzw. im Alter. Ehe die Chancen und Herausforderungen älter werdender Gesellschaften beleuchtet werden, sei hier noch ein Überblick über die demografischen Verschiebungen im Bundesland Salzburg gegeben. Laut Bevölkerungsstatistik des Landes¹⁸ hat das Bundesland Salzburg gegenwärtig (Stichtag 1.1.2012) im Bundesländervergleich den vierthöchsten Jugendanteil (Personen unter 20) und den viertniedrigsten Seniorenanteil (Personen 65+).

Vorarlberg ist das „jüngste“ Bundesland Österreichs, da es sowohl den höchsten Jugendanteil (23,0 %) als auch den niedrigsten Seniorenanteil (15,7 %) aufweist. Das Burgenland hat dagegen die durchschnittlich ältesten BewohnerInnen Österreichs und weist mit 18,5 % den niedrigsten Jugendanteil und mit 19,5 % nach Kärnten den zweithöchsten Seniorenanteil auf.

Generell steigt aber natürlich auch in Salzburg der Anteil der SeniorInnen (65+) bei gleichzeitiger Abnahme der Jungen. Der Jugendanteil sank von 30 % im Jahr 1982 auf 21,1 % im Jahr 2012, jener der SeniorInnen stieg von ca. 12 % auf heute knapp 17 %. Anders ausgedrückt: Während vor 30 Jahren auf einen Senioren/eine Seniorin noch 2,5 Jugendliche kamen, sind es aktuell nur mehr 1,25. Und laut Prognosen von Statistik Austria wird es bereits 2020 in Österreich mehr SeniorInnen als Jugendliche geben.

Da jedoch die Wünsche für etwaige Wohnraumveränderungen nicht erst mit 65 Jahren zu Tage treten, sondern bei vielen früher, nämlich in jener Phase, in der die Kinder die Wohnung bzw. das Eigenheim verlassen haben, muss auch der Anteil der 55+ berücksichtigt werden.

Ein anzusprechender Aspekt ist der hohe „Single“-Anteil bei SeniorInnen. Laut einer etwas zurückliegenden Studie zur „Lebenssituation älterer Menschen“¹⁹ lebten Ende der 1990er Jahre in Österreich über 480.000 Über-60-Jährige alleine, also in Ein-Personen-Haushalten, bis 2030 wird mit einer Verdoppelung gerechnet.

Am meisten trifft es die Frauen, da diese - wie bereits gesagt wurde - ihre Männer in der Regel „überleben“. So lebten 1997 13 % der Männer und 38 % der Frauen über 60 Jahren allein, etwa ein Viertel der über 60-Jährigen (Männer 27%, Frauen 25%) lebten noch in einem Mehrgenerationenhaushalt (in der Regel bei einem ihrer Kinder), 2 % der Männer und 4 % der Frauen lebten in Heimen.²⁰ Die Isolation nimmt insbesondere im höheren Alter zu. Studien belegen, dass der Wendepunkt etwa mit 75 Jahren einsetzt, wenn der Familienkontakt sowie jener zum Freundeskreis bedingt durch die abnehmende Mobilität und Aktivität abnimmt.²¹

Im Bundesland Salzburg leben mehr als die Hälfte (55 Prozent) der über 70-Jährigen allein. Damit steigt naheliegender Weise auch der professionelle Betreuungsaufwand. Der Großteil der 3.400 in Salzburg professionelle Haushalts- und Krankenhilfe in Anspruch nehmenden

¹⁸ http://www.salzburg.gv.at/statistik_daten_bevoelkerung_2012.pdf, S. 17

¹⁹ BERICHT ZUR LEBENSSITUATION ÄLTERER MENSCHEN 1999. Hrsg. v. Bundesministerium für Soziales und Generationen. Wien, 2001. 143 S. www.bmsg.gv.at/bmsg/relaunch/portal/content/downloads/seniorenbericht01.pdf

²⁰ n. LEBENSSITUATION ÄLTERER MENSCHEN 1999/2001, S. 42

²¹ Ebd. ebd. S. 47.

Personen lebt allein.²² Ein Weiteres zeigt sich deutlich: Die Pflege älterer Menschen ist bislang fast ausschließlich Frauensache. Die Pflege durch Angehörige wird in Salzburg – und anderswo wird es nicht viel anders sein - zu 80 Prozent und professionell zu 90 Prozent von Frauen wahrgenommen.²³ Innovative Formen gemeinschaftlichen Wohnens werden in Zukunft nötig sein, um dem Trend zum Alleinsein im Alter entgegenzuwirken und auch Synergien in der Betreuung zu finden.

Im November 2013 startete das Land Salzburg eine umfangreiche Befragung der Bürger und Bürgerinnen über ihre Wohnwünsche und Wohnbedarfe. Der in Zusammenarbeit mit dem Institut für Grundlagenforschung (IGF) erarbeitete Fragenkatalog erhebt neben der aktuellen Wohnsituation auch die Höhe der aktuellen Wohnkosten, allfällige Umzugspläne und den Bedarf für die Kinder oder auch für Seniorenheimplätze. Um für die Planung statistisch valide Daten zu erhalten, werden auch soziale Daten wie Einkommen und Stellung im Beruf abgefragt.²⁴

Ergebnisse liegen noch nicht vor. Aufschlussreich wird dabei auch sein, welche Wohnwünsche die Senioren und Seniorinnen haben. In diesem Text werden in den folgenden Kapiteln internationale Erfahrungen zum Thema „Wohnen im Alter“ referiert. Vorangestellt sind grundsätzliche Überlegungen zum Diskurs über die alternde Gesellschaft.

²² LAND SALZBURG: Gepflegt zuhause. Eine Leistungsbilanz. Evaluation der Haushaltshilfe und Hauskrankenpflege 1994-2000. Salzburg, 2001, S. 9

²³ Ebd. ebd. S. 21.

²⁴ Standard Online 18.11.2013, <http://derstandard.at/1381373752826/Salzburg-fragt-nach-dem-Wohnbedarf>

3. Älter werdende Gesellschaft als Chance und Herausforderung

„Alt ist derjenige, der mindestens fünfzehn Jahre älter ist als man selbst“, so eine Definition von Alter, die ausdrückt, dass „Alt-Sein“ immer mit subjektiven Wahrnehmungen zu tun hat. Dass die Auseinandersetzung mit dem eigenen Älter-Werden gerne verdrängt wird, zeigt wiederum der Ausspruch: „Alle wollen alt werden, aber niemand will alt sein“. Die Pluralisierung der Lebensverläufe lässt freilich auch keine klare Festlegung von „Alt-Sein“ zu. Dennoch gibt es objektivierbare Größen, die den Trend zur alternden bzw. älter werdenden Gesellschaft belegen. Und öffentliche Planung – sei es im Kontext von sozialer Sicherung im Alter oder adäquaten Wohnens im Alter – braucht objektivierbare Daten.

Alle spätindustriellen Gesellschaften sind demnach geprägt von einer demografischen Verschiebung von der jüngeren hin zur älteren Generation (Belege s. Kap. 1). Die Alterspyramiden wechseln von der Form des Tannenbaums mit hohen Alterskohorten in den jungen Jahren hin zur Glocken- bzw. Obstbauform mit hohen Alterskohorten in den späten Lebensjahren. Wir leben also in älter werdenden Gesellschaften.

Die durchschnittliche Lebenserwartung hat sich in Europa im 20. Jahrhundert verdoppelt und liegt bei den heute Geborenen bereits bei über 80 Lebensjahren. Steigender materieller Wohlstand und immer bessere medizinische Versorgung gelten als Ursachen dafür. Der zweite Grund für die „alternde Gesellschaft“ liegt in der veränderten Familienplanung. Österreichs Bevölkerung würde ohne Zuwanderung schrumpfen. Der Trend zu weniger Kindern setzt sich in die nächsten Generationen fort. Man könnte auch sagen: Immer weniger Kinder bekommen immer weniger Kinder. Zwei plausible Gründe also für das „Altern unserer Gesellschaft“ (Belege s. Kap 1 + 2).

2.1. Bilder vom Alter

In den Debatten über die Alterung der Gesellschaft geht es meist nur um Kosten. Wie stark belasten die Alten die öffentlichen Haushalte? Wie sind die zukünftigen Pensionen zu sichern? Wie wird sich der auf uns zukommende Pflege- und Betreuungsaufwand finanzieren lassen? Nicht selten schwingt dabei ein negativer Unterton von der „Last der Alten“ mit.

Außen vor bleibt, dass die Älteren keineswegs mehr eine homogene Gruppe darstellen und beileibe nicht alle der Pflege bedürfen. Übersehen wird dabei auch das Potenzial an Fähigkeiten, Ressourcen und Zeit, die diese Menschen in die Gesellschaft einbringen können. Was die Wirtschaft längst erkannt hat - die Alten sind zu einer wichtigen Konsumentengruppe geworden -, wird von der Gesellschaft noch zu wenig gesehen.

Wir erinnern uns: Bereits ein Viertel der gegenwärtigen Bevölkerung Österreichs ist über 65 Jahre.²⁵ Nur ein geringer Teil davon steht noch im Erwerbsleben, viele sind aber noch sehr

²⁵ Die Zahl der PensionsbezieherInnen machte 2012 in Österreich 2,27 Mio. Personen bzw. 27 Prozent der Gesamtbevölkerung aus. 1970 waren es 1,27 Mio. bzw. 17 Prozent (Quelle: Statistik Austria, n. Die Presse 17.11.2013). Auch wenn der Begriff „SeniorInnen“ in der Öffentlichkeit immer weniger gebraucht und auch von den Betroffenen nicht immer gerne gehört wird – gesprochen wird vielmehr von „nachberuflicher Phase“, „55+“ oder „60+“ – macht die Abgrenzung im Sinne öffentlicher Planung Sinn. Das Österreichische Bundes-Seniorengesetz fast unter dem Begriff „Senioren“ all jene Menschen zusammen, die eine Pension, gleichgültig welcher Art, beziehen oder die als Frau das 55. und als Mann das 60. Lebensjahr beendet haben.

rüstig und hoch aktiv. Daher spricht man auch vom „Dritten Alter“ im Unterschied zum „Vierten Alter“, in dem erst die Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit einsetzt. Und die meisten der Menschen im „Ruhestand“ verfügen heute über ein ausreichendes Einkommen. Was diesen „jungen Alten“ aber weitgehend fehlt, ist gesellschaftliche Anerkennung, die in unserer Gesellschaft primär mit beruflicher Tätigkeit bzw. mit der Sorge um Kinder verbunden ist. Das Erwerbsleben ist beendet, die Kinder sind groß und häufig in alle Winde verstreut.

Dazu kommt, dass immer mehr Menschen in der spät- bzw. nachberuflichen Phase noch einmal einen Wohnungswechsel ins Auge fassen. Lebensläufe in der modernen Gesellschaft haben sich pluralisiert. Die Erwerbsbiografien wurden bunter, die Wechsel der Arbeitsstelle häufiger. Ob gewollt oder vom Arbeitsmarkt erzwungen – die Arbeitswelt von heute unterliegt einer hohen Flexibilität. Die Menschen sind mobiler geworden. Dies setzt sich in die nachberufliche Phase fort. Der traditionelle Lebensverlauf zielte darauf ab, so lange wie möglich in der eigenen Wohnung bzw. im eigenen Haus zu bleiben und im Alter von einem der Kinder betreut zu werden. Wenn die Betreuung durch Angehörige nicht möglich war, wechselte man eben ins „Altersheim“.

Lebensverläufe heute sehen bedeutend flexibler und „bunter“ aus. So wie steigender Arbeitsplatzwechsel häufiger auch einen Wohnungswechsel in der Erwerbsphase nach sich zieht, so steigt auch die Zahl derer, die in der nachberuflichen Phase noch einmal einen Wohnungswechsel in Erwägung ziehen. Gründe dafür gibt es mehrere: Nachdem die Kinder die elterliche Wohnung verlassen haben, ist diese häufig zu groß für das bleibende Elternpaar. Zudem steigt die Zahl der Scheidungen gerade in der Post-Familienphase, was ebenfalls zu geänderten Wohnungsbedürfnissen führt. Ebenso mag ein bewusster Wohnungswechsel ins Auge gefasst werden, wenn die berufliche Ortsbindung wegfällt und man sich durch den Wechsel mehr Lebensqualität verspricht. Nicht zuletzt gewinnen neue Wohnformen im Alter, die Individualität mit Gemeinschaft verbinden lassen, an Bedeutung. Frühzeitige Vorsorge, im hohen Alter flexible Betreuungsstrukturen vorzufinden, spielen ebenfalls eine Rolle bei Wohnungsplänen für die nachberufliche Phase (s. Kap. 4+5).

Im Kontext der öffentlichen Planung und einer nachhaltigen Zukunftsgestaltung sind in Bezug auf die demografischen Verschiebungen neben der Sicherung der Altersvorsorge zwei Aspekte besonders zu beachten. Erstens die Einbindung der Menschen in der nachberuflichen Phase in gemeinschaftliche Aktivitäten im Sinne einer Tätigkeitsgesellschaft. In dieser Altersgruppe liegen wertvolle Ressourcen und Fähigkeiten „begraben“ – Schätze, die gehoben werden sollen. Nötig sind eine entsprechende öffentliche Wahrnehmung dieser Potenziale sowie entsprechende Angebote wie SeniorInnen-Freiwilligenzentren, die in Deutschland seit einigen Jahrzehnten aufgebaut werden.²⁶ Die zweite Herausforderung liegt eben in altersadäquaten Wohnungen und Wohnquartieren, die den Bedürfnissen der sich ändernden Lebenslagen im Alter gerecht werden und ein Älter-Werden in Fülle und Erfüllung ermöglichen.

²⁶ Vgl. Hans Holzinger: Die jungen Alten. Ein Potenzial für die Kommunen - Beispiele sinnvollen Engagements im Alter. Studie im Auftrag des Städtenetzwerks NRW, Salzburg 2002.

4. Die Funktionen von Wohnen und ihre Bedeutung im Alter²⁷

Ältere Menschen haben keine grundsätzlich anderen Wohnbedürfnisse als jüngere. Im Alter rückt die Wohnung aber meist stärker in den Lebensmittelpunkt, weil man mehr Zeit zu Hause verbringt. Für das selbständige Wohnen bei nachlassenden Kräften und gesundheitlichen Einschränkungen sollten Wohnung und Wohnumfeld die alltäglichen Verrichtungen erleichtern. Notwendige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in der Nähe (was ja insgesamt die Stadt der kurzen Wege auszeichnen würde), barrierefreie Infrastrukturen sowie – und das wird häufig über übersehen – Möglichkeiten sozialer Einbindung sind gefordert.

Wenden wir uns zunächst den unterschiedlichen *Funktionen von Wohnen* zu. Die Wohnung ist zuvorderst *Schutzraum*. Sie bietet Schutz gegenüber externen Witterungsbelastungen wie Kälte, Regen oder Wind, aber auch Schutz vor Bedrohungen durch andere Menschen (Diebstahl, Verfolgung) oder Tiere (Angriffe). Es geht dabei um das sprichwörtliche „Dach über dem Kopf“ beziehungsweise die „sicheren vier Wände“, die einen umgeben. Das ist banal und dennoch für viele Millionen Menschen in anderen Erdteilen nicht selbstverständlich – und auch nicht für alle Menschen in unseren materiell reichen Gesellschaften. Wer „obdachlos“ ist, hat eben kein Dach über dem Kopf. Die „Notschlafstelle“ wird dann – auch begrifflich – zum sozialen Minimum an Wohnanspruch.

Die *Schutzfunktion* der Wohnung kann sich freilich auch in ihr Gegenteil verkehren, wenn die eigenen vier Wände die hinter diesen ausgeübte Gewalt verdecken (die Mehrzahl der Gewaltübergriffe passiert noch immer in den eigenen Familien; dabei wird der Vertrauensgrundsatz der Schutzbedürftigkeit Schwächerer eklatant verletzt); sie verkehrt sich auch in ihr Gegenteil, wenn die eigenen vier Wände das Leid, die Einsamkeit oder Verzweiflung dahinter „verbergen“. In beiden Fällen ist das Wohnumfeld, die Nachbarschaft gefordert – durch Einmischung, soziale „Intervention“ oder „Kontrolle“. In bestimmten Situationen sind dann auch neue *Schutzräume* nötig wie Kinderschutzzentren oder Frauenhäuser.

Was ist die Wohnung über diese Basisfunktion hinaus? Die Wohnung ist der zentrale *Ort der Beziehungen*, des *sozialen Austauschs* in der Familie. Und zugleich der Ort der *Rückzugsmöglichkeit* – gegenüber der Außenwelt sowie auch innerhalb der Wohnung: Stichwort „Recht auf eigenes Zimmer für alle“ und „Achtung dieses Rechtes durch alle“. Die Wohnung ist der *Ort der Muße*, der *Entspannung* (von Arbeit und Beruf), sie ist aber auch *Ort der Arbeit* (Hausarbeit, Kochen, Hausaufgaben machen, Heimarbeit) und sie macht auch Arbeit (Aufräumen, Instandhaltung...). Die Wohnung ist der wichtigste Ort, an dem *Grundbedürfnisse* befriedigt werden (vom Essen bis zum Schlafen), sie ist somit auch der Ort der lebensnahen Genüsse. Die Wohnung ist der *Ort für Hobbys* (von der Arbeit im Garten über das Sich-Vertiefen in Bücher bis hin zum Heimwerkern). Sie ist aber – bedingt durch Veränderungen am Arbeitsmarkt (neue Selbstständigkeit, Heim- und Telearbeit mit seinen Vor- und Nachteilen) für mehr Menschen auch wieder *Arbeitsplatz*; das Zusammenfallen von Wohnung und Arbeitsplatz, das traditionell in der Landwirtschaft, bei Handwerkern und kleineren Dienstleistungsbetrieben üblich ist, trifft heute auch zunehmend auf WissensarbeiterInnen zu (so wurde dieser Text etwa auf dem Laptop in meinem Wohnzimmer verfasst). Die Wohnung ist

²⁷ Dieses Kapitel folgt dem Manuskript eines Vortrags, den der Autor beim Symposium „Formen des Wohnens - Formen wir das Wohnen“ 2003 in Markt Allhau gehalten hat und ist bewusst essayistisch gehalten.

nicht zuletzt der *Ort der Gastfreundschaft*, an den man Freunde einlädt, oder die man – im Sinne alternativen Reisens – sogar für Wohnungstausche zur Verfügung stellt.

Gerade ältere Menschen sind der Gefahr von Vereinsamung ausgesetzt, wenn die sozial-räumlichen Beziehungen in der Wohngegend wenig ausgeprägt sind oder ganz fehlen. Ältere Menschen brauchen die Wohnung als Rückzugsraum, ebenso brauchen sie aber soziale Kontakte im Nahraum, die etwa nach dem Wegfallen der Berufskontakte wichtiger werden. Da die Frauen – wie dargelegt wurde – 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 (s. Kap. 2). Ältere Menschen haben den Wunsch und das Bedürfnis, möglichst lange 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.

Die Wohnung hat freilich noch andere Funktionen. Sie ist Ausdruck des eigenen *Lebensstils*, vielleicht der eigenen Persönlichkeit. Sie verkörpert den persönlichen *Geschmack* und die Vorlieben der darin Wohnenden. Die Wohnung ist auch *Aufstell-, Ablage- und Stauplatz* für Güter, die wir im Laufe eines Lebens bzw. bis zur nächsten Entrümpelung erwerben und somit auch Spiegel unseres Konsumstils. Wenn ich viele Dinge erwerbe, muss ich nicht nur mehr abstauben und warten, sondern brauche auch eine größere Wohnung, um die erworbenen Dinge zu lagern. Die Wohnung kann – so wie das Auto und neuerdings das Fernreisen – auch *Prestigeobjekt* oder *Symbol des sozialen Ranges* sein. Gerade ältere Menschen sind meist stark mit ihren Wohnungen und ihren Alltagsgegenständen verbunden. Ein erzwungener Wohnungswechsel oder der Wechsel in ein Seniorenheim kann hier zu schmerzhaften Verlusterfahrungen führen. Die ist ein Grund, warum etwa in Dänemark die Menschen ihre persönliche Einrichtung ins Seniorenhaus mitnehmen dürfen.

Die Wohnung ist in jungen Jahren auch Ort und Ausdruck einer eigenen *Existenzgründung*, ein zentraler Schritt hin zur Selbständigkeit bzw. des Eintritts in einen neuen Lebensabschnitt. Ob ein junger Mensch, der sich ein eigenes Zimmer sucht, ein junges Paar oder eine junge Familie, die eine eigene Wohnung bezieht – alle tun sie den Schritt weg vom eigenen Elternhaus hinein in eine eigene Existenz. Ein *Wohnungswechsel* im Erwachsenenalter ist meist ein wichtiger Einschnitt in der *Biographie*, ein Ausdruck des Beginns eines neuen Lebensabschnitts, sei es aufgrund privater Veränderungen (Zusammenziehen mit einem Partner, Trennung oder Scheidung), sei es aufgrund beruflicher Veränderungen oder einfach aufgrund des Wunsches nach einem Ortswechsel. Und ein erneuter Wohnungs- und Ortswechsel nach Beendigung des Berufslebens wird in Zukunft – wie wir bereits gesehen haben – für mehr Menschen zur attraktiven Option für ein der neuen Lebensphase angepasstes Wohnen.

Die Wohnung ist nicht zuletzt *Experimentierfeld für neue Lebens- und Beziehungsformen*, die von der studentischen Zweckwohngemeinschaft über die bewusste Wahl des (für eine Zeit lang) Allein-Wohnens bis hin zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten unterschiedlicher Ausrichtung reichen können. In diesen Bereich fallen auch *soziale Wohnprojekte*, wie beispielsweise Mehr-Generationen-Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen oder auch autofreies Wohnen.

4.1 Wohn- und Ortsqualität

Wir in der gemäßigten Klimazone Mitteleuropas verbringen an 80 – 90 Prozent unseres Lebens in Innenräumen, über die Hälfte davon in unseren eigenen Wohnungen.²⁸ Lebensqualität hängt daher wesentlich mit Wohnqualität zusammen. Diese ist etwas sehr Subjektives und dennoch lassen sich *verallgemeinerbare Kriterien* benennen, die wohl von den meisten geteilt werden. Würden wir in einem Test Eigenschaften für Wohnqualität erfragen, so würden wahrscheinlich Unterschiede wie Gemeinsamkeiten deutlich werden.

Ruhige Lage, genügend Platz, Tageslicht und Sonneneinstrahlung, finanzielle Leistbarkeit könnten als häufig genannte Kriterien gelten. Nachbarn, mit denen man sich versteht, gute Verkehrsanbindung, eine Wohngegend sowie eine Architektur der Gebäude, die man als „schön“ empfindet, Versorgungsdienstleistungen in der Nähe, naturnahe Erholungsflächen und Spielmöglichkeiten für die Kinder könnten ebenfalls von vielen als wichtig bezeichnet werden. Für ökologisch Bewusste kommen Kriterien wie sparsamer Energieverbrauch und dies auf erneuerbarer Basis u. ä. dazu. Für Ältere spielen auch die Erreichbarkeit von Gesundheitsdienstleistungen, Gemeinschaftsangebote oder Kontakte zu Gleichgesinnten eine Rolle.

Zentrale Kriterien für Wohnqualität sind wohl die Verfügbarkeit von genügend Wohnraum (dies kann sich im Alter umkehren, da Wohnungen möglicherweise zu groß werden), eine ökologische und gesundheitsverträgliche Bauweise, die geringe Belastung durch Außenlärm (ein Aspekt, der im Alter noch an Bedeutung gewinnt), Tageslicht, Helligkeit und Sonne in den Wohnräumen sowie – das gilt ebenfalls für ältere Menschen in besonderer Weise – eine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung sowie wohnortnahe Erholungsräume und Grünareale.

Ob jemand lieber am Land oder in der Stadt, in einem eigenen Haus oder lieber in einer Wohnanlage, in einer Erdgeschosswohnung mit Garten oder lieber in einem Obergeschoss mit weitem Blick über die Stadt wohnen will, die Wahl einer Miet- oder Eigentumswohnung sowie die Wunschgröße des Wohnraums – all das hängt zum einen von subjektiven Präferenzen, zum anderen aber auch von den (finanziellen) Möglichkeiten ab.

Aus *Nachhaltigkeitssicht* spielen neben den subjektiven Präferenzen Fragen der Ressourcen-, Energie- und Flächenintensität der gewählten Wohnformen eine wichtige Rolle, die wesentlich mit der politischen Gestaltung von Anreizstrukturen und Rahmenbedingungen zusammenhängen. Eine Raumordnung der kurzen Wege, eine nachhaltige Flächennutzung, eine Stadtplanung, die urbanes Leben – als Inbegriff verdichteten Wohnens – wieder attraktiv macht, Anreize zu ökologischem Bauen durch eine entsprechende Wohnbauförderung – all das sind zentrale Fragen einer ökologischen Wohnpolitik. Wohnen aus Nachhaltigkeitssicht hat somit auch mit der *Akzeptanz von Grenzen* zu tun. Etwa mit der Frage: Wie viel Fläche steht jedem/r zu?

Wohnqualität bedeutet also, Orte und Räume zu schaffen, an denen wir uns gerne aufhalten, an denen wir uns wohl fühlen, an denen wir Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten finden

²⁸ zit. n. Deutsches Umweltbundesamt: Ziele für Umweltqualität. Berlin: Erich Schmidt, 2000, S. 100

und zugleich Möglichkeiten zu sozialen Kontakten. An Wohnorten, an denen wir uns wohl fühlen, können wir wieder sesshaft werden. Es sinkt das „Bedürfnis“, zu flüchten - hinaus aus der Stadt oder in sie hinein, zu flüchten ins Shoppingcenter oder den Entertainmentpark, in die neue „Wohlfühl“-Industrie. Und es steigt die Offenheit für einander und für nachbarschaftliche Beziehungen.

Es geht um Wohnorte, die Kindern Geborgenheit geben und zugleich Raum für ihren Erforschungs- und Abenteuerdrang, damit so etwas wie Beheimatung entsteht, die – so sagen uns psychologische Forschungen – wesentlich in der Kindheit Grund gelegt wird. Es geht um Wohnorte, in denen Jugendliche Platz finden für ihre Identitätsbildung – Orte, an denen Konflikte offen ausgetragen und so die zum Wachsen notwendigen Reibungsflächen bieten. Und es geht um Wohnorte, die ältere Menschen nicht isolieren sondern integrieren, die inneres Emigrieren, Verbittern und Zumachen verhindern und ein gelingendes Altern ermöglichen.

4.2. Bedeutung des Wohnumfeldes

Die Soziologin *Barbara Mettler-von Meibom* spricht nicht nur von Wohnqualität, sondern von „Ortsqualität“, die eben auch das Wohnumfeld mit einbezieht.²⁹ Mettler-von Meibom macht jenseits der psychologischen Erkenntnis, „dass unsere Fähigkeit, uns wohl zu fühlen, vor allem von der inneren Haltung abhängt, sprich davon, ob wir in der Lage sind, das Gute in der gegenwärtigen Lebenssituation zu sehen“, vier „in hohem Maße objektiv feststellbare Bündel von Gegebenheiten“ aus, mit denen Ortsqualität zusammenhängt:

- der ökologischen Qualität;
- der Qualität der kommunikativen Einbettung;
- den Erreichbarkeiten;
- den Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten vor Ort.³⁰

Von der ökologischen Qualität haben wir bereits gesprochen. Die *Qualität der kommunikativen Einbettung* begründet Mettler-von Meibom mit der Sozialität des Menschen, die sich gleich einem Atom aus mehreren Schichten zusammensetzt: Im innersten Kreis sind die für den einzelnen Menschen elementaren Personen angesiedelt, in den weiteren Schichten finden sich Freunde, Bekannte, Arbeitskollegen – je nach ihrer Wichtigkeit für Wohlbefinden und soziale Einbindung. In Mehr-Personen-Haushalten ergeben sich soziale Kontakte „unorganisiert, quasi naturwüchsig durch die Art der Alltagsorganisation“. Einpersonen-Haushalte, deren Zahl stetig zunimmt, müssen hingegen „jeden Kontakt bewusst suchen und herstellen,“ so Mettler-von Meibom.³¹

Kommunikative Netzwerke vor Ort zu entwickeln, sei – so Mettler-von Meibom – für Kinder und Jugendliche zwingend notwendig, wenn sie sich seelisch gesund entwickeln sollen. Doch auch für Erwachsene sei der „unorganisierte, spontane Kontakt zu vertrauten Menschen eine, wenn nicht die wichtigste Quelle von Gesundheit und Wohlbefinden“. Von „kommuni-

²⁹ Barbara Mettler-von Meibom: Ortsqualität oder: Der Traum vom guten Leben. In: Jahrbuch Ökologie 2002. Frankfurt: Fischer, 2001, S.148-160

³⁰ Ebd. S. 149

³¹ Die Enge mancher Zweier-Beziehung oder Kleinfamilie kann natürlich auch zu einem Defizit an sozialer Interaktion führen.

kationsökologischer Ortsqualität“ könne damit erst dann gesprochen werden, „wenn Menschen fußläufig, im nahräumlichen Umfeld, soziale Netzwerke bilden können: in der eigenen Wohnung, in der Nachbarschaft, im städtischen Quartier, in der dörflichen Gemeinschaft“³². Ungezwungene Begegnung ist möglich auf Fluren, in Innenhöfen, in Parks oder am Kinderspielplatz, in der Kneipe oder im Lebensmittelladen um die Ecke, aber auch in Waschküchen und anderen Gemeinschaftsräumen. Wichtig dabei sind kommunikationsoffene Rahmenbedingungen, die für ältere Menschen, wie wohl hier das Ruhebedürfnis steigt, noch wichtiger werden. Den Gegenpol zu kommunikativen Räumen bilden isolierte Wohnverhältnisse in kahlen Gebäuden entlang alter oder neu geschaffener verlärmteter Verkehrsschneisen, an denen notgedrungen alles Leben in die Innenräume verlagert und kommunikative Vernetzung äußerst erschwert ist.

Hinsichtlich *Ortsqualität durch Erreichbarkeiten* nennt Mettler-von Meibom die *soziale* Infrastruktur (Kindergräten, Schulen, Universitäten), die *kommerzielle* Infrastruktur (Bäcker, Fleischer, Lebensmittel, Einzelhandel), die *kulturelle* Infrastruktur (Kino, Theater, Museen, Lokale und Gastronomie), *Sportinfrastrukturen* (Bäder, Sportanlagen, Turnhallen) sowie *Verkehrsinfrastrukturen* (ÖPNV, Rad- und Gehwege, Straßen, Fernzüge und Flughäfen). Da Städte diese Einrichtungen am besten (erreichbar) zur Verfügung stellen, wird dem Leitbild der „nachhaltigen Stadt“ in der Lokalen Agenda 21 großes Gewicht beigemessen. Die nachhaltige Stadt bedeutet, dass den wirtschaftlichen Erfordernissen ebenso Rechnung getragen wird wie den sozialen, ökologischen und kulturellen, dass Leben und Arbeiten wieder in räumliche Nähe gebracht werden.

Die *Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten* vor Ort schließlich bezieht die Soziologin nicht nur auf demokratische Entscheidungsstrukturen (Hausversammlungen, Stadtteilbefragungen), sondern auch auf das Bedürfnis, als Kulturwesen „an seinem Platz Spuren zu hinterlassen“. Mettler-von Meibom ist daher überzeugt, dass ein Ort für seine BewohnerInnen an Qualität gewinnt, „wenn er ihnen die Chance lässt, weniger in der Rolle passiver Bewohner zu verharren, als zum aktiven Gestalter des eigenen Lebensumfeldes zu werden“³³.

Die Psychologin *Beate Mitzscherlich*³⁴ nennt – und das weist in eine ähnliche Richtung – für die Entwicklung eines Heimatgefühls *drei Faktoren*: erstens die Erfahrung von *Zugehörigkeit* („*sense of community*“); in diesem Sinne sei Heimat ein Ort von „Kennen, Gekannt- und Anerkanntwerden“; zweitens die Verfügung über einen *Gestaltungsraum* („*sense of control*“). Eine Heimat, „in der ich zwar sozial eingebunden bin, aber keinen Gestaltungsraum habe und nichts verändern darf, wird sehr schnell als einengend und beschränkend empfunden“³⁵; und drittens – das führt über das bisher Gesagte hinaus – die Stiftung eines überindividuellen Sinnzusammenhangs („*sense of coherence*“), etwas, das über die unmittelbaren eigenen Bedürfnisse und Interessen hinausweist (gemeinsame Werte, gemeinsame Anschauungen). Nicht nur das Fehlen von Gemeinschaft, sondern auch existenzielle Leere mache Menschen – so Mitzscherlich – anfällig für Sekten, esoterische Bewegungen, aber auch rechte Gruppen. Hier wäre zu bedenken, welche Bedeutung gemeinsame Werte hin-

³² Ebd. S. 152

³³ Ebd. S. 155

³⁴ vgl. Beate Mitzscherlich: Die psychologische Notwendigkeit von Beheimatung. In: A. Bucher u.a. (Hg.): Heimat in einer globalisierten Welt. Wien: ÖBV, 2001, S. 94-109

³⁵ Ebd. S. 105

sichtlich des Zusammenlebens von Menschen haben und welche Rolle dabei Wohnen und (bewusst gewählte) Nachbarschaft spielt.

Sowie der Wunsch von so vielen nach einem eigenen Haus mit dem Bedürfnis zusammenhängt, bei seiner Errichtung selbst mit Hand anlegen zu können, also zu gestalten, so sind auch in der Errichtung von Wohnanlagen neue, die BewohnerInnen in die Gestaltung einbeziehende neue Wege denkbar, wie mittlerweile mehrere Wohnprojekte zeigen. Möglichkeiten des Selber-Gestaltens liegen auch in gemeinsamen Gärten oder Glashäusern, in denen Gemüse gepflanzt werden kann. Oder in sozialen Projekten wie Nachbarschaftshilfen, Tauschringen, Nachhilfe- oder Elternnetzwerken. Sie zu schaffen ist eine wichtige Bedingung sozial nachhaltigen Wohnens, Menschen in der nachberuflichen Phase können hier wichtige Aufgaben und Rollen übernehmen.

4. 3. Wohnquartiere und Stadtteile als Zellen nachhaltigen Lebens

Soziale Orte, an denen Menschen einander treffen können, werden angesichts zunehmender Vereinsamungstendenzen als Folge eines überzogenen Individualismus immer wichtiger. Der Wohnbereich als zentraler Lebensmittelpunkt aller Menschen kann hier ein neuer Anknüpfungspunkt werden. Angesichts der Pluralisierung der Lebensformen sowie der Familienstrukturen könnten Wohnquartiere zu neuen, sinnstiftenden „Keimzellen eines nachhaltigen Lebens“ werden – so *Carsten Sperling* vom Freiburger Ökoinstitut³⁶ – und als solche auch Impulsgeber für die viel beschworene Zivil- und Bürgergesellschaft. Und zugleich ein erfolgreiches Gegenmodell zur sprießenden Konsum- und Fungesellschaft.

Das Leben in der Moderne hat unsere Möglichkeiten um ein Vielfaches erweitert. Der Trend zur Individualisierung und Pluralisierung („Demokratisierung der Gefühle“, *Anthony Giddens*) bedeutet einen Zugewinn an Freiheiten. Und dennoch oder gerade deswegen sind wir auf Gemeinschaft angewiesene Wesen. Für *Beate Mitzscherlich* ist „Heimat“ daher eine Metapher für die gelingende Lösung des Spannungsfeldes zwischen dem Bedürfnis von Menschen nach sozialer Einbindung und Anerkennung einerseits und dem Bedürfnis nach individueller Autonomie und persönlicher Freiheit andererseits.³⁷ Das gilt für die Gesellschaft beziehungsweise Gemeinschaft insgesamt wie für ihre „kleinen Einheiten“ – die Familie, den Wohnort, den Stadtteil. *Dan Jakobovicz* spricht in Bezug auf das Wohnen von „wohldosierter Gemeinsamkeit“, die in attraktiven Wohnanlagen wohl am besten zu verwirklichen ist.³⁸ Beispiele hierfür werden in den folgenden Abschnitten gezeigt.

³⁶ Carsten Sperling (Hg.): Nachhaltige Stadtentwicklung beginnt im Quartier. Ein Praxis- und Ideenhandbuch für Stadtplaner, Baugemeinschaften, Bürgerinitiativen am Beispiel des sozial-ökologischen Modellstadtteils Freiburg-Vauban. Freiburg: Öko-Inst., 1999.

³⁷ Vgl. Anm. 26, S. 95

³⁸ Dan Jakobovicz: Genuss und Nachhaltigkeit. Wien: Promedia, 2000., S. 72

5. Internationale Diskurse über altersgerechtes Bauen und Wohnen

Mit der „Buntheit“ des Alters steigen die Erwartungen an eine „seniorengerechte Gesellschaft“, aber zugleich auch deren Zukunftspotenziale. Nicht zuletzt ändern sich die Wohnformen in der zweiten Lebenshälfte. Geänderte Nutzungsansprüche (z. B. verringerter Wohnraumbedarf nach Auszug der Kinder), der Wunsch nach frei gewählter Gemeinschaft (jenseits der „multilokalen“ Ursprungsfamilie) sowie abgestufte Ansprüche an Betreuungsleistungen („Wohnen mit Service“, „Dienste a la Carte“) erfordern neue Wohnkonzepte und adaptierte soziale Dienste. Die folgenden Studien zeigen den Wandel des Alters und das Entstehen neuer Wohnformen in diesem Kontext.

5.1. Wohnwünsche im Alter - Studie der Schweizer Age Stiftung

„Jede Generation erlebt ihr Alter neu und anders“, so Francois Höpflinger im Age Report 2009 der Schweizer Age Stiftung.³⁹ Diese Feststellung zeigt, dass der Generationenwandel mittlerweile mindestens ebenso bedeutsam ist wie der Wandel der Bedürfnisse im Alter (=altersbedingter Wandel). Dies macht Planungen für das Alter komplexer und vielfältiger, was natürlich insbesondere auch für das Wohnen im Alter gilt. Die Schweizer Age Stiftung hat daher „Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter“ erheben lassen. Die Studie erfasst sämtliche Trends von den „wirtschaftlichen Aspekte von Leben und Wohnen im Alter“ über den „Wandel der Haushaltsformen in späteren Lebensjahren“, den Wohnwünschen und Wohnperspektiven älterer Menschen bis hin zur (Wohn)Mobilität im Alter. Ergebnissen aus der Wissenschaft, die den Hauptteil der Studie ausmachen, folgen „acht Reportagen“ über Personen bzw. Paare, die die Regelung ihrer Wohnverhältnisse als SeniorInnen schildern. Ein Kapitel des nicht nur die Schweizer Verhältnisse referierenden Bandes ist unterschiedlichen Wohnformen im Alter gewidmet.

Ziel müssten hindernisfreie Wohnungen für Jung und Alt sein, so eine erste Erkenntnis: „Auch in einer demografisch alternden Gesellschaft braucht es nicht primär mehr ‚Alterswohnungen‘, sondern hauptsächlich mehr hindernisfreie Wohnungen, die unabhängig vom Alter und funktionalen Gesundheitszustand lebensgerecht sind.“⁴⁰ 51 Prozent der im Rahmen des Age Reports 2009 Befragten über 60-Jährigen in der deutschsprachigen Schweiz erachteten ihre Wohnung im Falle einer Mobilitätsbehinderung als ungeeignet!

„Eine hindernisfrei gestaltete Wohnung – ohne Schwellen, mit breiten Türen, gut eingerichtem Badezimmer usw. – ist ebenso gut für eine Familie mit jungen Kindern wie auch für eine alte Frau mit Gehproblemen geeignet.“ (Francois Höpflinger: Age Report 2009, S. 144)

³⁹ Höpflinger, Francois: Age Report 2009. Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter. Zürich u.a.: Seismo Verl., 2009.

⁴⁰ Ebd S. 145

Anders als in den USA sei in der Schweiz (bzw. in Europa) noch kein Trend zu einer verstärkten räumlichen Trennung der Generationen festzustellen. Die Trennung passiere vielmehr entlang sozialer Kriterien wie Einkommen und Vermögen, so ein weiteres Ergebnis. Die alte Großfamilie unter einem Dach sei passé („So leben nur 1,5 Prozent der Enkelkinder der Schweiz mit Eltern und Großeltern zusammen im gleichen Haushalt“, S. 150f), Projekte frei gewählten Gemeinschaftswohnen wie Alters-WGs oder intergenerative Hausgemeinschaften würden zwar zunehmen, doch nur 1,6 Prozent der über 65-Jährigen in Deutschland lebten bisher in „neuen Wohnformen“.⁴¹ Die StudienautorInnen sprechen daher von „gemeinschaftlichem Wohnen für eine wachsende Minderheit“.⁴²

„Im Zusammenhang mit neuen Wohnmodellen für verschiedene Phasen des Alters zeigt sich eine ‚doppelte Buntheit von Wohnformen‘: Auf der einen Seite differenzieren sich die Formen des Wohnens und der außerhäuslichen Mobilität im Dritten Alter immer stärker dergestalt aus, dass diese Lebensphase eher dem mittleren Erwachsenenalter als dem hohen Alter ähnlicher wird. Andererseits forciert das Vierte Alter die Ausdifferenzierung unterstützender und Kompetenzeinbußen ausgleichender Wohn- und Mobilitätsformen.“ (Francois Höpflinger: Age Report 2009, S. 29f)

INFO: VIER PHASEN DES ALTERS

Die Schweizer Age-Stiftung (Age Report 2009, S. 25ff) unterscheidet vier Phasen des Alters:

- *Höheres Erwachsenenalter bzw. Seniorenalter (etwa 50 – 65 Jahre):* nahendes Ende der Erwerbsphase, Verringerung der Haushaltsgröße auf 1–2 Personen (bei häufig großen Wohnungen), finanzielle Spielräume durch Wegfall der „Kinderkosten“ sowie durch Erbschaften; wichtige Gruppe des „Seniorenmarktes“ bei Immobilien
- *Gesundes Rentenalter (zumeist 63/65-80/84 Jahre):* Frei von Erwerbsarbeit, ohne von den „Zwängen des körperlichen Alters“ zu stark berührt zu sein; Zeit für aktives Engagement in der Unterstützung von Angehörigen (Enkelkindbetreuung) bzw. durch Freiwilligenarbeit; Wohnung wird noch mehr zum Lebensmittelpunkt; wichtig sind qualitative Aspekte wie öffentliche Erreichbarkeit, Nahversorgung, Ruhe.
- *Hohes Lebensalter mit verstärkter „Fragilität“ (häufig ab 80/84 Jahren):* Altersbezogene Einschränkungen wie beeinträchtigte Mobilität, Hören oder Sehen – auch bei gesunder Lebensführung; Bedarf an Betreuungshilfen; betreutes Wohnen in den eigenen vier Wänden oder ein Wechsel in eine andere Einrichtung; wichtig: barrierefreie Wohnumgebung.
- *Pflegebedürftiges Alter und Lebensende:* steigendes Risiko von Pflegebedürftigkeit, mehr als Drittel der über 90-Jährigen leidet an demenziellen Erkrankungen; häufigster Sterbeort ist Alters/Pflegeheim bzw. Spital (CH 2001: 52 % bzw. 30 %).

Interessant ist auch die ambivalente Einschätzung von Mehr-Generationen-Wohnen: Dieses könne, müsse aber nicht immer die bessere Wohnform sein, so die Studie. Es brauche des-

⁴¹ Daten 2004, ebd. S. 51

⁴² Ebd. S. 156

halb „sowohl generationenübergreifende Wohnformen – die jedoch begleitet werden sollten – als auch altershomogene Wohnangebote, die dem Wunsch vieler älterer Menschen nach Kontakten mit Gleichaltrigen bzw. Gleichgesinnten entgegen kommen“.⁴³ Als Gelingensfaktoren für intergenerative Wohnprojekte werden unterschiedliche Wohnungstypen, ansprechende Gemeinschaftseinrichtungen, gut gegliederte Außen- und Grünanlagen sowie „Toleranz, Offenheit und soziale Kompetenzen“ der BewohnerInnen genannt. Wichtig sei auch die „Akzeptanz des eigenen Alters und der vorhandenen Generationendifferenzen“. Denn: „Wer sein eigenes Alter nicht akzeptiert und sich aus Sicht der Jungen zu ‚jugendlich‘ verhält, wird Mühe haben, mit jungen Menschen in ein echtes Gespräch zu kommen.“⁴⁴

5.2. Neues Wohnen - Eine Studie der ETH Zürich

Ein von der ETH Zürich herausgegebener Band über „Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte“ beleuchtet unterschiedliche Aspekte des Wohnens im Alter.⁴⁵ Der Bogen der Beiträge reicht vom „Abenteuer Alter“ (Herrad Schenk) über die „zweite Lebenshälfte als Lebensperiode im Wandel“ (Francois Höpflinger) und dem „Wohnungsmarkt im Spannungsfeld von Demographie und Lebensphasen“ (Andreas Huber) bis hin zu architektonischen Fragestellungen wie „Lebensgerechtes Bauen“ (Felix Bohn) sowie „ästhetischen Aspekten altersgerechten Wohnens“ (Gerhard Auer), in dem es um „Raum, Licht und Sicht“ geht.

„Die finanzielle Situation der Alten von morgen wird vermutlich insgesamt weniger günstig sein. Umso wichtiger ist es, die Menschen zu befähigen, sich Zugang zu den positiven immateriellen Facetten der neuen Kultur des Alters zu verschaffen.“ (Herrad Schenk, S. 25)

Den Hauptteil der Studie macht die Darstellung und Bewertung „neuer Wohnmodelle“ – von selbstorganisierten Projekten für gemeinschaftliches Wohnen über intergenerative Haus- und Siedlungsgemeinschaften bis hin zu neuen betreuten Wohnformen – aus. Beschrieben werden die Geschichte, Verfasstheit und Besonderheiten ausgewählter Projekte aus Deutschland und der Schweiz. Die Bewertung erfolgt nach der Methode der „Post Occupancy Evaluation“ (POE), der gemäß die BewohnerInnen der Projekte eine ausführliche Qualitätsbeurteilung nach den Kriterien „Hindernisfreiheit“, „Altersangepasste Gestaltung“, „Ausstattung und Komfort“, „Sicherheit“, „Förderung der Gemeinschaft“, „Privatsphäre und Orientierung“ vornehmen. Informativ sind auch die jeweiligen Eckdaten zu den Wohnprojekten wie Größe, Träger, Art der Wohneinheiten, BewohnerInnen, Kosten sowie die Illustrationen.⁴⁶

Auch die AutorInnen dieser Studie wissen, dass innovative Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte quantitativ „noch immer kaum ins Gewicht“⁴⁷ fallen. Doch die Nachfrage steige: Eine wachsende Zahl ältere Menschen sei bereit, „nochmals umzuziehen und etwas Neues

⁴³ Ebd. S. 153

⁴⁴ Ebd. S. 153

⁴⁵ Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Hrsg. v. Andreas Huber. Basel u.a.: Birkhäuser, 2008. 223 S.

⁴⁶ Die beigelegte CD-ROM informiert detailliert über die verwendeten Evaluationsinstrumente sowie sämtliche Einzelfallstudien.

⁴⁷ Ebd. S. 77

zu probieren“, die Generation derjenigen, die bereits Erfahrung mit gemeinschaftlichem Wohnformen habe, werde demnächst ins Rentenalter übertreten und „bezüglich Wohnen voraussichtlich eine Vorreiterrolle im gesellschaftlichen Entwicklungsprozess übernehmen“. Mit der Zunahme der Einpersonenhaushalte im urbanen Kontext „dürfte sich vor allem in den Städten die Suche nach Wohnalternativen fortsetzen“. ⁴⁸

„Wer könnte nicht eine 80-jährige Mutter oder Großmutter zitieren, die sich nach einem temporären Kuraufenthalt darüber beklagt, dass es dort so viele alte Leute hatte.“ (Andreas Huber, S. 7)

Überdies werden neue Modelle des „betreuten Wohnens, Service-Wohnens respektive Wohnens mit Dienstleistungen“ vorgestellt. Das dahinterliegende Konzept: Altersgerechte Wohnungen in Verbindung mit Betreuungsleistungen wie eine 24-Stunden-Notrufanlage, Reinigungs- und Wäscheservice, Mahlzeitendienst, Hilfe beim Einkaufen oder auch pflegerische Dienstleistungen nach Bedarf. Der Trend: „Die betreuten Wohnanlagen ersetzen zunehmend die Altersheime, die sich immer mehr zu reinen Pflegeheimen entwickeln.“ ⁴⁹ Nicht zuletzt kann gezeigt werden, dass Seniorenresidenzen (bislang eine Wohnform für Begüterte) mittlerweile auch im mittelpreisigen Segment angeboten werden, wie das Konzept „SeneCasita für betreutes Wohnen im Alter“ (u.a. in Bern) zeigt.

Planerisch interessant ist der Ansatz der „zweiten Lebenshälfte“, der nicht erst beim Entstehen von Betreuungsbedarf, sondern bereits bei der Lebensgestaltung in der postfamilialen Phase etwa ab dem 50. Lebensjahr ansetzt. Denn die „Frage nach Wohnformen, die es erlauben, die länger und wichtiger werdenden späteren Lebensphasen nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten, stellen sich immer mehr Menschen schon zu Beginn der zweiten Lebenshälfte“ ⁵⁰ Und diese Gruppe der „Kinderlosen“ (die Kinder sind ja bereits aus dem Haus) wird immer größer: sie soll in der BRD im Jahr 2050 bereits mehr als die Hälfte der Bevölkerung der Gruppe der über 50-Jährigen ausmachen. ⁵¹ Als zweiter Grund für diesen Ansatz wird genannt, dass der Übergang in die zweite Lebenshälfte „für viele erträglicher zu sein“ scheint „als der Übergang ins Alter, von dem niemand so recht weiß, wann es denn nun beginnt“. ⁵²

5.3. Grau ist bunt - ein positiver Blick auf das Alter eines Ex-Politikers

Er war lange Jahre Bildungs- und Justizsenator, von 1995 bis 2005 Bürgermeister von Bremen und lebt nun mit seiner Frau in einer Alterswohngemeinschaft. Die Rede ist von Henning Scherf. In „Grau ist bunt“ stellt er dem Angstbild von der veraltenden Bundesrepublik sein eigenes Altersbild entgegen. ⁵³ Ausgehend von einer Reiseerfahrung in Miami Beach,

⁴⁸ Alle Zitate ebd. S. 77

⁴⁹ Ebd. S. 80

⁵⁰ Ebd. S. 7

⁵¹ Ebd. S. 9

⁵² Ebd. S. 7

⁵³ Scherf, Henning: Grau ist bunt. Was im Alter möglich ist. Freiburg: Herder, 2009

einem US-amerikanischen „Altenghetto“, machte sich der Autor auf die Suche nach einem aktiven „Altersleben“. Er beschreibt sein „Loslassen“ in der Politik, die Entscheidung, gemeinsam mit anderen befreundeten Paaren eine Altstadtvilla zu beziehen und Scherf spart auch die Auseinandersetzung mit dem Sterben nicht aus.

Wertvoll sind auch die politischen Kommentare im Buch, etwa wenn der Autor sich gegen die Angst- und Scharfmacher vor der „Last der Alten“: „Schirmmacher und Miegel warnen davor, dass künftig immer weniger Junge für immer mehr Alte sorgen müssen. Was sie dabei jedoch übersehen, ist, dass viele aus der älteren Generation immense Vermögen – sei es durch Erbschaft, sei es durch Erwerbsarbeit – angehäuft haben und von niemandem finanziert werden müssen.“⁵⁴ Wohlstand sei eine Folge der Produktivität der Gesellschaft, so Scherf. Und: „Noch nie in unserer Geschichte lebten so viele wohlhabende alte Menschen in diesem Land wie heute.“⁵⁵

„Trostlosigkeit und Vereinsamung im Alter lassen sich nur vermeiden, wenn Jüngere und Ältere einen neuen Generationenvertrag schließen, sich neu aufeinander einlassen.“ (Henning Scherf, S. 10)

Die einzig vernünftige Antwort auf die „schrumpfenden Industriegesellschaften und die wachsenden Elendsgesellschaften“ sieht Scherf in einer „Weltinnenpolitik mit Gesellschaften, die durchlässig sind auch für die Mitglieder anderer Gesellschaften“.⁵⁶ Es habe keinen Sinn, zu leugnen, dass Deutschland längst zum Einwanderungsland geworden sei. Scharf kritisiert der Autor aber auch die Marginalisierung der Alten, etwa durch den weitgehenden Ausschluss aus dem Bildungssystem: „Den Älteren bleibt Amüsement: Wer Geld hat, landet auf einem Musikdampfer, und wer keins hat, dem wird bei Kaffee und Kuchen eine Geschichte vorgelesen.“⁵⁷ Scherf weiß auch, dass das Sozialsystem adaptiert gehört: Stärkere Steuerfinanzierung der Grundsicherung, stärkere Beteiligung jener Vermögen, die nicht produktiv investiert werden, an der Finanzierung öffentlicher Leistungen, Miteinbeziehung von Kindererziehung oder Pflege Angehöriger in die Rentenverteilung und nicht zuletzt „Länger arbeiten“ nennt er als Stichworte. Hierfür nötig sei jedoch ein Wandel des Arbeitssystems. Denn „Arbeiten bis ins hohe Alter“ sei nur möglich, „wenn wir uns endlich von der starren Abfolge Ausbildung – Arbeiten – Familie – Rente lösen“.⁵⁸ Wir bräuchten ein „stärkeres Durch- und Nebeneinander“ dieser Lebensabschnitte, um dem „Lebensstau“ der Zwanzig- bis Vierzigjährigen, die „alles zugleich leisten müssen, entgegenzuarbeiten“.⁵⁹

Hinsichtlich Wohnen plädiert Scherf für bunte Experimente. Er bricht eine Lanze für das Zusammenleben mehrerer Generationen in Stadtteilen bzw. Wohnanlagen und lädt ein, auch gemeinschaftliches Wohnen zu erproben. Den Grund für die Skepsis gegenüber solchen neuen Wohnformen sieht er in unserem Hang zur Individualisierung: „Unsere Gesellschaften

⁵⁴ Ebd. S. 37

⁵⁵ Ebd. S. 37

⁵⁶ Ebd. S. 40

⁵⁷ Ebd. S.41

⁵⁸ Ebd. S. 49

⁵⁹ Ebd. S. 49

haben gewissermaßen jahrzehntelang die Anonymität trainiert⁶⁰, so die pointierte Ansage, die nicht nur zu einem Umdenken hinsichtlich Bauen, sondern auch hinsichtlich unseres Verständnisses von Lebensqualität einlädt.

5.4. Gemeinschaftliche Wohnformen - Studie des Instituts für Stadtplanung und Sozialforschung in Stuttgart

„Gemeinschaftliche Wohnformen - als Nachbarschaftsgemeinschaften, Hausgemeinschaften oder Wohngemeinschaften - sind sehr geeignet auch und gerade für das Wohnen im Alter“, so das Ergebnis einer 2001 publizierten Studie des Instituts für Stadtplanung und Sozialforschung in Stuttgart.⁶¹ Besonders hervorgehoben wird, dass es für selbstständiges Wohnen bei nachlassenden Kräften und gesundheitlichen Einschränkungen wichtig ist, dass die baulichen Voraussetzungen der Wohnung und des Wohnumfelds gegeben sind. Die Arbeit will dazu beitragen, das Bauen für gemeinschaftliches Wohnen im Alter leichter zu machen. Es werden unterschiedliche Konzepte aufgezeigt und realisierte Beispiele vorgestellt: Wohnprojekte für Jung und Alt, Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaften ohne und mit integrierten Dienstleistungen, betreute Wohngruppen für hilfe- und pflegebedürftige Menschen. Die Grundrisse werden dokumentiert, bauliche Anforderungen und kostengünstige Lösungen werden ausführlich erörtert. Auch die Organisations- und Finanzierungsformen sowie Fragen des Bedarfs und der Nachfrageentwicklung werden behandelt.

Zwei weitere Publikationen, die sich direkt an (zukünftige) SeniorInnen richten und praktische Tipps geben, seien hier abschließend erwähnt: „Umzug in ein neues Leben. Alternative Wohnkonzepte für die zweite Lebenshälfte“, so lautet der Titel von Reportagen der Autorinnen Dörte Fuchs und Jutta Orth über innovative Wohnformen von und mit älteren Menschen.⁶² Ansprechend werden Wohngemeinschaften, Hausgemeinschaften, Mehrgenerationenprojekte, Frauenwohnprojekte sowie „Projekte mit besonderer Philosophie“ beschrieben. Der Band schließt mit Anregungen und Tipps für die Umsetzung eines eigenen Gemeinschaftswohnprojektes.

In „Leben und Wohnen im Alter“ gibt Sabine Keller einen guten Überblick über Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten im Alter⁶³. Der vom Kuratorium Deutsche Altenhilfe und der Bertelsmann Stiftung herausgegebene Band informiert über die Vielfalt an Wohnmodellen für das Alter, er bietet praktische Entscheidungshilfen und macht Mut, sich im Alter „noch einmal neu einzurichten“.

⁶⁰ Ebd. S. 102

⁶¹ Weeber, Rotraut; Wölfle, Gunther; Rösner, Verena: Gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Bauforschung für die Praxis, Band 58. Fraunhofer IRB Verlag Stuttgart. 2001

⁶² Fuchs, Dörte; Orth, Jutta: Umzug in ein neues Leben. Alternative Wohnkonzepte für die zweite Lebenshälfte. Heidelberg: mgv Verl., 2005.

⁶³ Keller, Sabine: Leben und Wohnen im Alter. Berlin: Stiftung Warentest, 2006.

5.5. Internationale Modelle integrierten Wohnens und der Altenbetreuung

Die Pflege älterer Menschen stellt eine der großen Zukunftsherausforderungen in unseren immer älter werdenden Gesellschaften dar. Die Kombination familiärer und professioneller Hilfen, das Angebot bedarfsorientierter, flexibler Dienste, das Bemühen, dass alte Menschen so lange wie möglich in ihren Wohnungen leben können, damit verbunden, der altengerechte Bau bzw. die entsprechende Adaptierung von Wohnungen, sowie die Gründung von Tageszentren für ältere Menschen, und schließlich der Bau und die Führung humaner, Individualität und soziale Bedürfnisse der alten Menschen wahrer, betreuter Wohneinrichtungen für SeniorInnen werden als zentrale Herausforderung benannt. Besondere Bedeutung kommt dabei der Betreuung von „Hochbetagten“, dem richtigen Umgang mit Altersdemenz sowie einer humanen Sterbebegleitung zu.

In einer auf einer gerontopsychiatrischen Fachtagung in Deutschland basierenden Publikation „Alter ohne Grenzen“⁶⁴ werden Modelle und Praxiserfahrungen der Altenbetreuung in Dänemark, Schweden, Großbritannien, Frankreich und Deutschland dargestellt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Strategien der Hilfe bei Altersdemenz. Notwendig sind – das machen die Beiträge deutlich - die intensive Zusammenarbeit von ÄrztInnen, (psychiatrischen) Kliniken und Einrichtungen der Altenbetreuung. Der Band informiert zugleich über die unterschiedlichen Systeme der Pflegeausbildung (die in manchen Ländern bis zu Pflegeakademien und Pflegewissenschaften reicht) sowie über unterschiedliche Modelle der Finanzierung der Altenbetreuung (vorgeschlagen wird dabei u.a. eine Mischung aus staatlicher und privater Finanzierung; so gibt es in mehreren Ländern eigene Pflegeversicherungen).

Besonderer Vorbildcharakter wird der Seniorenfürsorge in *Dänemark* beschieden, die – so ein Befund, der auch durch ein EU-weites Ranking bestätigt wird – „Humanität, Fachlichkeit und Ökonomie“ in vorzüglicher Weise verbindet.⁶⁵ Wie in anderen skandinavischen Ländern gibt es in Dänemark einen Anspruch auf Grund- oder Volksrente in der Höhe von etwa 800 Euro. Die medizinische und pflegerische Versorgung der Bevölkerung wird über Steuern finanziert. (Der Einkommenssteuerhöchstsatz liegt bei 55%, die Mehrwertsteuer beträgt 25%.) Altenheime wurden abgeschafft, deren Zimmer in Garconnieren umgebaut. Neu gebaut werden nur mehr Seniorenzentren, die – mit Ausnahme des Spezialbettes – von den BewohnerInnen selbst eingerichtet werden können. Alte Menschen leben solange wie möglich in ihren eigenen Wohnungen, was durch ein dichtes Betreuungsnetz gewährleistet wird. Im Modell der „integrierten Pflege“ sind die Angestellten der Seniorenzentren zugleich für die im Stadtteil bzw. der Kommune noch in den eigenen Wohnungen lebenden alten Menschen zuständig. Und wer in eine betreute Einrichtung übersiedeln will/muss, schafft dies auch bei niedrigerer Rente (etwa nur der Grundrente), da die Kosten immer nur 15 % des Einkommens betragen.

Das Besondere der dänischen Altersvorsorge wird jedoch in der stark dezentralisierten Zuständigkeit der Kommunen gesehen. „Grundrente für jeden, kommunale Zuständigkeit und

⁶⁴ Nübel, Gerhard u.a. (Hg.): Alter ohne Grenzen. Altern in Europa. Neumünster: Paranus, 2002. S. 9-22.

⁶⁵ Netz, Peter u.a.: Ansätze für ein zeitgemäßes Altenversorgungskonzept. Zur Seniorenfürsorge in Dänemark. In: Nübel, Gerhard u.a. (Hg.): Anm. 6241. 2002. S. 9-22.

kommunale Finanzierung für die Altenversorgung“ seien Prinzipien, „die ein Zuständigkeitsgerangel von Leistungsanbietern und Kostenträgern in der Seniorenfürsorge vermeiden“⁶⁶ und damit zu hoher Effizienz führen, so der Befund der deutschen Expertengruppe in ihrem Bericht über eine Exkursion ins nördliche Nachbarland.⁶⁷

⁶⁶ Ebd. S. 19

⁶⁷ Selbstverständliche kann es nicht um eine einfache Übertragung des dänischen Modells auf andere Länder gehen, da diese historisch gewachsene Sozial- und Pflegesysteme aufweisen. In Österreich wird die professionelle Pflege alter Menschen von Trägern des Dritten Sektors durchgeführt. Ziel muss jedoch eine qualitätsvolle wie effiziente Versorgung sein.

6. Beispiele: Neue Wohnformen für Jung und Alt

Exemplarisch werden in diesem Kapitel Beispiele für neue Wohnformen dargestellt. Diese stellen alles andere als den Anspruch auf Vollständigkeit, sondern sollen zeigen, was in Zukunft (und auch heute) schon möglich ist.

6.1. „Lebensräume für Jung und Alt“ - Stiftung Liebenau –Vorbild NRW

Im Konzept „*Lebensräume für Jung und Alt*“ der im süddeutschen Raum aktiven Stiftung Liebenau.⁶⁸ wird das Ziel hoher Selbständigkeit auch im Alter durch generationenübergreifendes Wohnen, zentralörtliche Ansiedlung sowie Verankerung im Gemeinwesen erreicht. Über 20 Projekte wurden mittlerweile in Baden-Württemberg und Bayern umgesetzt, erste Projekte gibt es mittlerweile auch in Vorarlberg.

In vielen deutschen Städten gibt es auf Eigeninitiative von Betreibergruppen entstandene *Wohnprojekte für Jung und Alt*, etwa „Gemeinsam Wohnen von Jung und alt“ in Aachen, das „Haus Mobile“ in Köln oder das Projekt „Reststrauch“ in Mönchengladbach.⁶⁹ Im Bielefelder Projekt „Anders alt werden im Kappelenbrink“ leben über 100 Menschen zwischen 30 und 95 Jahren auf anthroposophischer Grundlage zusammen. Alle Projekte verfügen über eigene Homepages.⁷⁰

Auch intergenerative Hausgemeinschaften, in denen oft nur bis zu 10 Wohneinheiten zusammenhängen, gewinnen an Bedeutung. Beispiele sind „Schloss Gripsholm“ oder Projekte im Freiburger Modellstadtteil Vauban, der auf einem ehemaligen Kasernengelände der Nato sozialökologische Bau- und Wohnexperimente vereint.

6.2. Rosa Zukunft - Ein Modellprojekt in Salzburg

In Salzburg wurde von Salzburg Wohnbau mit der Wohnanlage „Rosa Zukunft“ ein zukunftsweisendes Wohnprojekt sowohl in gesellschaftlicher wie auch in energietechnischer Hinsicht verwirklicht.⁷¹ Bei diesem Projekt an der Rosa-Hofmann-Straße in Salzburg-Taxham wohnen mehrere Generationen zusammen. Zudem wird getestet, wie Gebäude und Energieverbrauch künftig aussehen könnten. Völlig neu ist die verwendete Technik, welche im Zusammenhang verschiedener modernster Energieerzeuger eine optimale Energienutzung garantiert. Hierzu wurde auch eine groß dimensionierte Fotovoltaikanlage installiert. Die Gebäude sind als Mehrgenerationen-Anlage ausgelegt. SeniorInnen wird beispielsweise durch Beratung und die Koordination von Dienstleistungen selbstständiges Wohnen ermöglicht. Technologien und technische Dienste werden in der Wohnung integriert, um die Lebensqualität, die objektive Sicherheit und die Kommunikationsmöglichkeiten mit der Außenwelt zu verbessern. Das Projekt konnte Ende 2013 den BewohnerInnen übergeben werden.

⁶⁸ www.stiftung-liebenau.de

⁶⁹ www.moenchengladbach.de

⁷⁰ Mehr siehe www.wohnen-im-alter-nrw.de

⁷¹ www.rosazukunft.at/downloads/folder.pdf

6.3. Neue Wohnformen für Frauen

Auf zwei Frauen über 65 Jahren kommt in Deutschland nur mehr ein Mann, bei den über 80-Jährigen ist das Verhältnis bereits 3:1. Dies – und nicht nur feministischer Anspruch – hat dazugeführt, dass immer öfter auch reine Frauenwohnprojekte gegründet werden. Beispiele sind „Offensives Altern“ in Berlin-Neukölln oder das Frauenwohnprojekt „Zeisewiese e. V.“ in Hamburg.

Die Beginenhofbewegung belebt eine mittelalterliche Wohnform für Frauen jenseits klösterlicher Abgeschlossenheit neu. Über 20 Projekte gibt es mittlerweile in Deutschland, in denen Alleinerziehende, ältere Frauen und Lesben zusammenwohnen. In der Regel in Miete, um leichter ausziehen zu können, falls sich frau (wieder) für eine Partnerschaft mit einem Mann entscheidet. Ein auch architektonisch sehr gelungenes Beispiel für dieses Wohnmodell ist der Beginenhof in Bremen.

6.4. Integrative Wohnmodelle

Vereinzelt existieren mittlerweile auch Projekte, die sich die Integration nicht nur mehrerer Generationen, sondern auch mehrerer Nationalitäten sowie von Menschen mit Handicaps zum Ziel gesetzt haben.

Als Modellvorhaben gilt etwa das Projekt NOAH der Diakonie in der nordrhein-westfälischen Stadt Neuss, das Seniorenwohnungen mit Familienwohnungen sowie Wohngemeinschaften für körperbehinderte und psychisch kranke Menschen verbindet. Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Cafe und Restaurant dienen dem Zusammenkommen, Serviceangebote der Lebensalltagserleichterung für die älteren MitbewohnerInnen.

Auch das gemeinsam mit dem Wohnbund Frankfurt entwickelte Projekt „Integriertes Wohnen“ in der Stadt Kempten gilt als vorbildhaft. Junge und alte, behinderte und nicht behinderte Menschen, Singles und Paare, Familien und Alleinerziehende, Inländer und Ausländer finden Platz „unter einem Dach“. Die attraktive Lage am Fluss in verkehrsberuhigter Atmosphäre sowie Gemeinschaftseinrichtungen sollen das „bunte“ Zusammenleben erleichtern.

6.5. Alters(haus)gemeinschaften

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 BewohnerInnen aus. So gibt es mittlerweile eine Vielzahl betreuter Wohngemeinschaften bis hin zu solchen für demenziell Erkrankte.

Bei jüngeren Alten beliebter sind Hausgemeinschaften, in denen jede(r) 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 4-Parteien-Gemeinschaft im größeren Mehrfamilienhaus bis zum Zusammenschluss zahlreicher miteinander bekannter Mieter in einem Objekt des sozialen Wohnungsbaus.

6.6. Stadtteilbezogene Projekte

Ein wichtiges Ziel kann auch in der Integration älterer Menschen in den Stadtteil sein. Im Berliner Projekt „Miteinander Wohnen“ haben sich BürgerInnen eines Stadtteils mit hoher Dichte älterer Menschen zusammengetan, um etwas gegen die Vereinsamung zu tun. Der Verein hat an die 400 Mitglieder, von denen sich 100 aktiv einbringen. Über zwei Drittel sind mittlerweile selbst über 70 Jahre. Ein intergeneriertes Pflegewohnheim ermöglicht, auch bei hohem Pflegebedarf im Stadtteil bleiben zu können.⁷²

In Bielefeld fördert die Wohnbaugenossenschaft „Freie Scholle“ durch Angebote für Jung und Alt das Zusammenleben in Stadtteilen mit höherem Anteil älterer Menschen. Nachbarschaftstreffs bieten allen Altersgruppen Raum für selbstorganisierte Aktivitäten. Das Nachbarschaftszentrum Meinolfstraße in einem Stadtteil mit 11.000 Menschen bietet neben 90 barrierefreien Wohnungen und zwei betreuten Wohngruppen auch Gemeinschaftsräume, ein Cafe, Arztpraxen, Beratungseinrichtungen u.a.m. Ziel ist auch hier, dass die BewohnerInnen auch im hohen Alter in ihrem Stadtteil bleiben können.⁷³

6.7 Fachpublikationen der Stadt Salzburg

„Bob Dylan wird 70“ – unter diesem Motto fand 2011 ein Symposium der Stadt Salzburg statt. Vorgestellt wurden dabei spannende Projekte für Mehrgenerationen-Wohnen wie das Münchner Modellprojekt „Ackermannbogen“⁷⁴, das Züricher Projekt KraftWerk e. G. (www.kraftwerk1.ch), Oldies-Leben-Gemeinsam-Aktiv⁷⁵ in Nürnberg oder ein Wiener Gemeinschaftswohnprojekt für 55+⁷⁶. Dokumentiert sind die Beispiele in der gleichnamigen Publikation in der Reihe zur Salzburger Stadtplanung.⁷⁷ In dem Band „mensen.wohnen.nachhaltig“, der von der Stadt Salzburg und des Salzburger Institut für Raumplanung herausgegeben wurde, konnte der Autor des vorliegenden Textes internationale Beispiele für neue Wohnformen vorstellen.⁷⁸

6.8 Datenbank für gemeinschaftliche Wohnprojekte im Alter

Eine deutsche Homepage über gemeinschaftliche Wohnprojekte im Alter versteht sich als Anlaufstelle für Interessierte, die sich an Wohnprojekten beteiligen wollen.⁷⁹ In dem Verzeichnis alternativer Wohnprojekte findet man Adressen von Wohngruppen in denen Menschen - meist in Hausgemeinschaften - nachbarschaftlich zusammen wohnen. Gegenseitige Hilfe ist ein durchgängiges Prinzip dieser Gemeinschaften. „Diese Wohnform erfreut sich angesichts des Strukturwandels unserer Gesellschaft gerade auch bei älteren Menschen immer größerer Beliebtheit“, heißt es auf der Homepage. Um eine übersichtliche und dem ge-

⁷² www.miteinanderwohnen.de

⁷³ www.freie.scholle.de

⁷⁴ www.wagnis.org

⁷⁵ www.wohnprojekt-olga.de

⁷⁶ www.gewog-wohnen.at

⁷⁷ Bob Dylan wird 70. ALTERnativen für's Wohnen im Alter. Schriftenreihe zur Salzburger Stadtplanung, Heftb38, 2001. Mehr: www.wohnbund.at/news.htm

⁷⁸ menschen.wohnen.nachhaltig. Grundlagen - Visionen- Vorschläge. Hg. von SIR und Stadt salzburg, Salzburg 2008.

⁷⁹ <http://www.forum-fuer-senioren.de/wohnforum.mv?-portal+wohnprojekte>

wünschten Zielgebiet entsprechende Auswahl zu erhalten, ist es möglich, die anzuzeigenden Projekte nach PLZ-Gebieten einzugrenzen. Eine wertvolle Datenbank, die auch als Modell für Österreich gelten könnte.

7. Ausblicke und Schlussfolgerungen

Die Wohnbevölkerung Salzburgs wird laut Prognosen in den nächsten 20 bis 30 Jahren um weitere 25-30.000 Personen zunehmen. Damit steigt auch der zusätzliche Bedarf an Wohnraum in den nächsten Jahrzehnten. Erst in der Mitte dieses Jahrhunderts wird mit einer Abnahme der Salzburger Bevölkerung gerechnet - der Grund liegt darin, dass in dieser Zeit die geburtenstarke Jahrgänge ins Sterbealter eintreten. Anzunehmen ist auch, dass der Trend zur Vergrößerung des Pro-Kopf-Wohnraums von derzeit ca. 40 m² noch einige Zeit steigen wird. Auch dies lässt steigenden Wohnraumbedarf erwarten. Einzig ein unerwarteter wirtschaftlicher Einbruch würde diesen Trend umkehren.

Und es ist davon auszugehen, dass der Wunsch vieler Menschen in Salzburg bzw. derer, die nach Salzburg ziehen, 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 - bislang auch - etwas günstige Wohnkosten als in der Stadt Salzburg gelten als Gründe.

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 erreichen, dass das Verkehrsaufkommen im Zentralraum menschen- und umweltverträglich gestaltet werden kann.

Im Durchschnitt geben die ÖsterreicherInnen und die SalzburgerInnen 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. Nur durch die Schaffung von weiterem Wohnraum in der Stadt Salzburg (und im Umland) für mittlere und niedrige EinkommensbezieherInnen kann der nach oben weisenden Preisspirale am Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden. Gegen Spekulation mit Bauland und Immobilien helfen Baulandsicherungsmodelle sowie Vorschriften zur Wohnraumverwertung.

Dem demographischen Wandel hin zur älter werdenden Gesellschaft - etwa ein Viertel der Menschen ist mittlerweile über 65 Jahre alt - muss der Wohnbau in mehrfacher Hinsicht Rechnung tragen, wobei Salzburg hier keineswegs am Anfang steht. Während der Wohnraumbedarf der Jüngeren tendenziell abnehmen wird - Sinken des Jugendanteils an der Bevölkerung, verstärkte Vererbung von Wohneigentum -, können die Wohnbedarfswünsche der älteren Generation steigen.

Anzunehmen ist, dass mehr Menschen in der nachberuflichen bzw. in der Post-Familienphase nochmals einen Wohnungswechsel ins Auge fassen. Die Suche nach einer Wohnung mit noch mehr Lebensqualität nach Wegfall der Ortsbindung durch den Beruf, der Wunsch nach einer kleineren Wohnung, nachdem die Kinder das Haus verlassen haben oder auch die Zunahme an Scheidungen können als Gründe dafür angeführt werden. So werden in

Österreich mittlerweile mehr als 50 Prozent der Ehen geschieden (mit einem Boom in der Phase nach dem Ausziehen der Kinder). Zudem führt das Wegziehen der Kinder dazu, dass die Zahl der „Kinderlosen“ über 50 stark ansteigt - Prognosen besagen, dass diese 2050 über die Hälfte der 50-Jährigen ausmachen werden.

Ältere Menschen haben - wie gezeigt werden konnte - keine grundsätzlich anderen Wohnbedürfnisse als jüngere. Im Alter rückt die Wohnung aber meist stärker in den Lebensmittelpunkt, weil man mehr Zeit zu Hause verbringt. Für das selbständige 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.

Generell werden in der Wohnraumschaffung neben baulichen, ästhetischen und ökologischen Aspekten sozialkommunikative Aspekte wichtiger. Das Interesse an gemeinschaftlichen oder alternativen Wohnprojekten wird für alle Generationen steigen, auch wenn es sich hier in Zukunft um Nischen handeln wird. Ansätze wie Mehr-Generationen-Wohnen oder abgestufte Betreuungsmöglichkeiten werden ebenso an Bedeutung gewinnen wie Seniorenresidenzen. Salzburg ist hier mit ersten Pilotprojekten, der Ausweitung von Mix-Wohngrößen und betreuten Wohnplätzen sowie der Situierung von Seniorenwohnanlagen in „normalen“ Wohnbereichen auf einem guten Weg.

Resümee: Die Gesellschaften der Spätmoderne sind durch Pluralität und Differenzierung gekennzeichnet, einheitliche Ordnungsrahmen (wie Religion, Staat, alte Industriegesellschaft) lassen sich immer schwerer halten. „Brechen die großen Ordnungen entzwei“, so der Philosoph *Peter Sloterdijk*, „so kann die Kunst des Zusammengehörens nur aus den kleinen Ordnungen neu beginnen.“⁸⁰ Der Ort, an dem wir wohnen, ist eine dieser kleinen Ordnungen, in die sich aktiv einzubringen lohnt im Sinne des Gestaltens neuer Lebens- und Beziehungsräume. Dies gilt für alle Generationen und generationenübergreifend.

So geht es darum, wieder einen „Ortssinn“ zu entwickeln. Wohnorte, an denen es sich leben lässt, und öffentliche Räume, die jenseits kommerzieller Angebote zum Verweilen einladen, sind keine hinreichende, jedoch eine notwendige Bedingung für das Gelingen eines nachhaltigen Generationen verbindenden Lebens und für die Überwindung unserer Rastlosigkeit - *Marianne Gronemeyer* spricht von der Unfähigkeit zur Präsenz.⁸¹ Die Art wie wir Wohnen ist Ausdruck unseres Lebensstils. Ein nachhaltiger Lebensstil ist aber nur möglich an Orten, an denen sich leben lässt. Wahrscheinlich werden wir erst, wenn wir uns diese Orte schaffen, wirklich sesshaft. Es geht – um noch einmal Peter Sloterdijk zu zitieren – um die „Neueinrichtung menschlicher Maßverhältnisse nach dem Einbruch des Maßlosen – subtile Baukunst für Lebensräume nach der Demonstration des Unlebbaren.“⁸²

⁸⁰ Peter Sloterdijk: Im selben Boot. Frankfurt: Suhrkamp, 1996, S. 66

⁸¹ Marianne Gronemeyer: Das Leben als letzte Gelegenheit. Von der Illusion, durch Zeitersparnis Freiheit zu gewinnen. In: Nachhaltig – aber wie? Wege zur Zukunftsfähigkeit. Hg. v. der Robert-Jungk-Bibliothek für Zukunftsfragen. Salzburg, 2001 (2. Aufl.).

⁸² Peter Sloterdijk: Luftbeben. An den Quellen des Terrors. Frankfurt: Suhrkamp, 2002. S.62



Zum Verfasser: Mag. Hans Holzinger ist wissenschaftlicher Mitarbeiter der Robert-Jungk-Bibliothek für Zukunftsfragen, Lektor an der Alpen-Adria-Universität Klagenfurt, Moderator von Zukunftswerkstätten und anderen Partizipationsprozessen, Mitherausgeber der Zeitschrift Pro Zukunft. 2012 erschien sein Buch „Neuer Wohlstand. Leben und Wirtschaften auf einem begrenzten Planeten. h.holzinger@salzburg.at

Tel. 0662.873206 oder 0699.11370178