

# Wohnen im Alter

## Vermögensakkumulation als Notwendigkeit für selbstbestimmtes Wohnen?

Elisabeth Springler

*»Es ist nicht vorstellbar, den Altersberg, dem wir entgegengehen, ohne familiäre Sicherheitssysteme und allein durch sozialstaatliche Leistungen zu bewältigen. Wir werden also zu neuen Lebensformen kommen müssen, die die einzelnen Singles doch wieder, möglicherweise unter erheblichem und sei es ökonomischem Druck, zu gemeinschaftlichen Lebensformen zusammenführt: Mehrgenerationenhaushalte, Altenwohngemeinschaften usw. Freiwillige und temporäre Vergemeinschaftung wird allein aus demographischen Gründen unausweichlich werden, es sei denn, diese vereinzelt Singles verfügen über ein Vermögen, das ihnen den Ankauf von Dienstleistungen auf einem Dienstleistungsmarkt eröffnet, der sicher in zunehmendem Maße entstehen wird.« (Albrecht Göschel zitiert in: Helbig 2006)*

Demographische, für den Wohnungsmarkt relevante Entwicklungen zeigen deutlich zwei Trends, die in den nächsten Jahrzehnten die Wohnungsnachfrage bestimmen werden. Zum einen kommt es zu einer Verkleinerung der Haushaltsgrößen, wodurch auch in Zukunft nicht mit einer Sättigung am Wohnungsmarkt zu rechnen ist, zum anderen steigt die Anzahl der über 65-Jährigen überproportional im Vergleich zur gesamten Bevölkerungssteigerung in Europa (siehe Abbildung 1). Dabei werden Steigerungsraten für über 65-Jährige für 2003 bis 2010 von 16,9% in Österreich erwartet. Damit liegt Österreich für diesen Zeitraum über dem EU25-Durchschnitt von 9,4% bei einem gleichzeitig deutlich geringerem gesamten Bevölkerungswachstum. Für den Zeitraum 2010 bis 2020 sind ähnliche Steigerungsraten zu erwarten. Für Wien wird bis 2030 mit 500.000 WienerInnen über 60 Jahren gerechnet (Rathauskorrespondenz vom 3. und 8. Juni 2005, zitiert in: Moser/ Bständig/ Czasny/ Hajek 2005, 1). Obwohl in den in Abbildung 1 dargestellten Ländern die prozentuellen Steigerungen unterschiedlich hoch sind, zeigt sich eine Tatsache deutlich: In beiden Prognosen liegen die Steigerungsraten der >65-Jährigen in allen Ländern deutlich über den gesamten Bevölkerungssteigerungen – in diesem Zusammenhang weist lediglich Italien ein Schrumpfen der Bevölkerung aus. Damit muss in Zukunft auch am Wohnungsmarkt mit einer gesteigerten, aber auch geänderten Nachfrage aus diesem Alterssegment gerechnet werden. Diese Veränderung in den Anforderungen an die Wohnungsnachfrage wird durch steigende Lebenserwartungen und ein verändertes Lebensbild der SeniorInnen dieses Alterssegments begründet.

Während somit die Ansprüche und Erwartungen der Wohnungsnachfrage steigen, die sich an den neuen Lebensstil anpassen, verringert sich gleichzeitig die staatliche Verantwortung für dieses Alterssegment, sodass sich nicht nur die Frage nach einer optimalen Wohnversorgung, sondern gleichzeitig auch die Frage nach einer geeigneten Finanzierung stellen muss. Es zeigt sich, dass nicht nur die Höhe des Einkom-

mens – für dieses Altersegment die Höhe der Pension – von Bedeutung ist, sondern, dass durch die Abschiebung der staatlichen Verantwortung immer mehr die private Vermögensposition als kritische Größe gesehen wird. Dadurch lassen sich, wie dieser Beitrag zu zeigen versucht, zunächst die sozialen Bedürfnisse dieses Alterssegments verschleiern und damit werden die staatlichen Stellen ihrer Verantwortung entlastet. Eine genauere Analyse zeigt jedoch, dass auch die Einbeziehung der Vermögensposition zur Aufrechterhaltung des Lebensstandards dieses Alterssegments weder die Armutsgefährdung noch das individuelle Risiko einer Verminderung des Lebensstandards reduziert.

### **Eigenverantwortung im Alter: Konzepte und neue Wohnformen**

Neben ambulanten, teilstationären und stationären Einrichtungen und Diensten, die in europäischen Ländern, so auch in Österreich durch das staatliche Gesundheitswesen bereitgestellt werden, ergibt sich ein breites Spektrum an neuen Lebensformen für SeniorInnen, wobei diese Altersgruppe zur empirischen Analyse von Mobilität, Selbständigkeit und Gesundheitszustand meist in 3 Subgruppen unterteilt wird: JungseniorInnen mit einem Alter zwischen 50 und 64, betagte SeniorInnen zwischen 65 und 79 Jahre und hochbetagte SeniorInnen ab 80 Jahre (Moser/ Bständig/ Czasny/ Hajek 2005, 6). Diese Unterteilung dient zum einen der Bestimmung von Bedürfnissen und damit zum anderen indirekt der Nachfrage nach Wohnformen. Ebenso, wie in Wohnformen staatlicher Infrastruktur, ergibt sich auch außerhalb dieser ein Kontinuum zwischen selbst- und fremdorganisiertem Wohnen:

*Mehrgenerationenwohnen* oder *selbstorganisierte Hausgemeinschaften* sind durch ein hohes Maß an Engagement und Eigeninitiative geprägt. Zumeist handelt es sich beim Mehrgenerationenwohnen um Baugemeinschaften, die gemeinsam ein Projekt bestehend aus mehreren Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumen realisieren. Geht das Projekt von einer Initiativgruppe aus, kommt zur Schwierigkeit der Planung und Finanzierung des Projekts auch die Problematik der Zusammenstellung einer geeigneten Wohngemeinschaft, die sich der Möglichkeiten und Verantwortung einer selbstorganisierten Wohngemeinschaft bewusst sind. Die Aufstellung von Regeln sowie Diskurse und Konsequenzen von regelwidrigem Verhalten bleiben der Gruppe überlassen (Gespräch mit Elisabeth Schmidt-Brockmann). Zur Finanzierung eines selbstorganisierten gemeinschaftlichen Wohnprojekts stehen das Bauherrenmodell und das Bauträgermodell im Vordergrund (Bausparkasse der Sparkassen o. J.). Im Gegensatz dazu scheinen in Mehrgenerationenwohnformen in Österreich Genossenschaftsmodelle und Bauträgermodelle ohne Initiativgruppe im Vordergrund zu stehen. Seniorengerecht adaptiertes Wohnen innerhalb eines Wohnprojekts soll für die Generationen-Durchmischung sorgen, beispielsweise in den insgesamt 212 Wohneinheiten in der Wiesenstadt (Rathauskorrespondenz vom 16. Dezember 1999). Durch das Fehlen einer spezifischen Initiativgruppe und die Bereitstellung einer vorbestimmten Anzahl von Wohneinheiten und Wohngrößen für SeniorInnenhaushalte entfallen gruppenspezifische Probleme, aber auch die gruppenspezifische Hausgemeinschaft. Teilweise sind geförderte Mietwohnungen in diesen Wohnmodellen möglich. Im Vergleich dazu, beziehen sich die Förderungen, die durch die in Deutschland von Initiativgruppen entstandenen Modelle selbstbestimmten Wohnens vor allem auf Förderungen im Bereich des ökologischen Bauens (wie Passivhaus-

weise). Dennoch erscheinen diese Projekte gesteigerter Privatinitiative weitaus umfangreicher und damit kostspieliger.

*Gemeinschaftliche Wohnprojekte* stellen nach selbstorganisierten Mehrgenerationenprojekten sicherlich die Form mit der höchsten Eigenverantwortung dar, wenn man Modelle betrachtet, die sich nach niederländischem Vorbild richten. Das Ziel der Schaffung von Wohngemeinschaften für SeniorInnen war dabei die Vermeidung von Vereinsamung (Rimaschek/ Amann/ Götzl 2002). Je nach dem Maß der altershomogenen Zusammensetzung dieser Wohngemeinschaften, erkennt man ein mehr oder weniger starkes Naheverhältnis zum Mehrgenerationenwohnen einerseits oder betreutem Wohnen andererseits. Modelle reiner SeniorInnenwohngemeinschaften – die allerdings innerhalb dieser Gruppe Altersinhomogenität in Bezug auf die oben erwähnten drei Subgruppen aufweisen können – wurden unter anderem in der Stadt Hamburg in den 70er Jahren mit dem so genannten »Panther Haus« entwickelt (Feuerstein 2004, 138). Die Bewegung der »Grauen Panther« setzt sich für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter ein. Projekte von SeniorInnenwohngemeinschaften in Österreich weisen ein stärkeres Maß an betreutem Wohnen auf. Rimaschek/ Amann/ Götzl weisen 2002 alle BewohnerInnen von SeniorInnenwohngemeinschaften als PflegegeldempfängerInnen verschiedener Stufen aus. Ähnliche Projekte von betreuten Seniorenwohngemeinschaften bestehen unter anderem auch in der Steiermark, die um Integration bemüht sind und ebenso wie in Wien ein Naheverhältnis zu staatlichen Infrastrukturen aufweisen. Auch hier ist die Zuerkennung von Pflegegeld – zumindest Status 1 – für den Einzug in die Wohngemeinschaft Voraussetzung. Gleichzeitig setzt man sich eine kostengünstige Variante des selbstbestimmten Wohnens im Alter zum Ziel, die je nach Einkommen und Zimmergröße zwischen 250 und 750 Euro pro Monat variiert (Verein Sozial- und Begegnungszentren o. J.).

Beim Modell von *SeniorInnen-Wohnresidenzen* steht der Umzug in eine seniorenrechtliche Wohnanlage im Mittelpunkt, bei der meist bei Bedarf weitere Dienstleistungen, sowie der Übergang in ein pflege-betreutes Wohnen zugekauft werden können. PensionistInnenwohnheime werden damit den neuen Anforderungen an die steigende Anzahl und geänderten Bedürfnissen der SeniorInnen angepasst. Ein Einzelappartement in einer Senioren-Wohnresidenz in Wien wird laut Feuerstein (2004) mit 1.101 Euro pro Monat im Jahr 2004 angegeben. Im Fall zusätzlicher Betreuungsnotwendigkeiten fällt ein zusätzlicher Beitrag an. Für den Fall, dass aufgrund eines geringeren Einkommens nur ein Teil der Kosten bezahlt werden kann, übernimmt beispielsweise die Stadt Wien eine Ausfallhaftung, sodass die BewohnerInnen nur für einen Teil selbst aufkommen müssen, mindestens aber 20% des Einkommens (Feuerstein 2004, 37).

Im Bereich des *betreutes Wohnens im Eigenheim* hat sich mit der Initiative betreutes Wohnen am Bauernhof in Österreich ein spezifisches Modell entwickelt (Rimaschek/ Amann/ Götzl 2002). Das Besondere an dieser Wohnform besteht in der Möglichkeit einer Finanzierungsförderung durch Gemeinschaftsinitiativen der Europäischen Union. In diesem Fall kommen Fördergelder der Gemeinschaftsinitiative LEADER zum Einsatz (Rimaschek/ Amann/ Götzl 2002). Damit werden nicht nur neue Wohnformen für SeniorInnen geschaffen, sondern auch strukturschwache Gegenden gefördert.

Insgesamt zeigt sich, dass mit steigendem Selbstorganisationsgrad des Wohnens im Alter, der vor allem der Wunsch von jungen SeniorInnen und aktiven betagten

SeniorInnenhaushalten ist, um eine kostenintensive Wohnform handelt. Auch der individuelle Zukauf von betreuenden Dienstleistungen im Bedarfsfall steigert die Kosten der BewohnerInnen von betreuten Wohngemeinschaften. Es stellt sich unmittelbar die Frage: Wie werden diese Wohnformen, außerhalb staatlicher Infrastrukturen und mit spezifischen Bedürfnissen der SeniorInnen finanziert?

Vergleicht man das monatliche *Äquivalenzeinkommen*<sup>1</sup> nach Haushaltstypen, zeigt sich (siehe Tabelle 1), dass so genannte JungseniorInnen-Haushalte in den unteren Einkommenskategorien (1. Dezil und 1. Quartil) über ein höheres Äquivalenzeinkommen verfügen im Vergleich zu den Werten der österreichischen Haushalte insgesamt (11% höheres Äquivalenzeinkommen). Mit steigendem Alter, das heißt, betrachtet man Hochbetagten-Haushalte, sowie Haushalte in höheren Einkommenskategorien (besonders im Median und 3. Quartil, siehe Tabelle 1), verfügen SeniorInnen über ein prozentuell niedrigeres Äquivalenzeinkommen. Geht man davon aus, dass in Zukunft staatliche Rentenleistungen gekürzt werden und gleichzeitig die Anzahl von »aktiven SeniorInnen« steigt, muss zunehmend die Armutgefährdung von SeniorInnen-Haushalten analysiert werden. Dabei zeigt sich ein ähnliches Bild, wie beim Vergleich der Äquivalenzeinkommen unterschiedlicher SeniorInnen-Subgruppen; die Anteile der armutsgefährdeten Haushalte steigen in der Subgruppe der Hochbetagten SeniorInnenhaushalte stark an (Moser/ Bständig/ Czasny/ Hajek 2005, 13). Vor diesem Hintergrund rückt die Bedeutung der Vermögensposition im Gegensatz zum laufenden Einkommen der SeniorInnenhaushalte ins Zentrum der Analyse.

### **Neue Finanzmarktinstrumente und die Vermögensposition von SeniorInnenhaushalten**

Am europäischen Wohnungsmarkt ist im letzten Jahrzehnt ein Wandel bei Finanzierungsformen zu beobachten, der auch SeniorInnenhaushalte betrifft. Generell ist die Tendenz zu einer Verstärkung des Sekundärmarktes für Wohntitel zu beobachten. Dabei kommt vor allem durch Vermögenswerte besicherten Wertpapieren in diesem Fall *hypothekarisch besicherten Wertpapieren* (mortgage backed securities) eine große Bedeutung zu. Unterschiede zwischen *Pfandanleihen*, wie sie unter anderem in Deutschland und Österreich<sup>2</sup> von großer Bedeutung zur Wohnraumfinanzierung sind und hypothekarisch besicherten Wertpapieren besteht in der Form der Risikoübertragung des Wertpapiers und in der Stellung des Investors. Während im Fall von Pfandanleihen ein Kreditinstitut einen Fonds mit Hypothekarforderungen schafft und diese an Investoren verkauft, wird im Fall von hypothekarisch besicherten Wertpapieren ein so genanntes »*special purpose vehicle*« gegründet, das zum Ankauf der Kreditforderungen dient. Das Kreditinstitut verkauft somit alle Forderungen an den Hypothekarkredit, das »*special purpose vehicle*« verkauft dann die Forderungen an Investoren. Dadurch ergibt sich auch eine unterschiedliche Risikoverteilung. Während im Fall von Pfandanleihen das Kreditrisiko bis zur Fälligkeit des Kredits bei der Bank verbleibt, geht das Risiko im Fall von hypothekarisch besicherten Wertpapieren in die Sphäre des Investors über (Suarez/ Vassallo 2004). Vorreiter in dieser Entwicklung in Europa ist Großbritannien, das im Jahr 2006 einen Anteil an der Ausgabe von hypothekarisch besicherten Wertpapieren von 45,4% (ESF Securitisation Data Report 2006) am Europäischen Markt zur

Absicherung durch Verbriefung (= European Securitisation Market) innehat. Die Entwicklung von hypothekarisch verbrieften Wertpapieren und damit ein liquider Sekundärmarkt für Wohnraumfinanzierung entstand bereits in den 1960er Jahren in den USA (Williams 1986, 35), mit dem Ziel einer Steigerung des Angebots an Geldmitteln für Hypothekarkreditnehmer. Auch in den USA hat das System durch die Vergabe von *mortgage backed securities* durch private Verbriefungsinstitutionen eine weitere Neuerung erfahren. In der Vergangenheit erfolgte die Vergabe von *mortgage backed securities* lediglich durch die beiden staatlichen Institutionen *Fred-dy Mac* und *Fannie Mae*, die ausschließlich Verbriefungen von Hypothekarkrediten mit hoher Bonität vergeben haben (Colton 2002, 18; Florida 1986, xiii). Private Verbriefungsinstitutionen bündeln nun auch Verbriefungen von Hypothekarkrediten von Haushalten niedriger Bonität, um so die Liquidität des Systems weiter zu erhöhen (Frankel 2006, 77). Mit diesen Neuerungen wurde zwar das Ziel erreicht, auch niedrigen Einkommensschichten und Kreditnehmern mit schlechter Bonität die Möglichkeit des Erwerbs von Wohnungseigentum zu geben, allerdings ist damit auch ein steigendes Risiko für diese Haushalte verbunden, denn bei manchen Kreditformen wird nur der Teil der fälligen Zinsen bezahlt und der Rest dem Kapital zugeschlagen. Bei steigenden Immobilienpreise kommt daher eine Art Kapitalabschöpfung zum Tragen. Fallen allerdings die Immobilienpreise, ist mit höheren Kreditausfällen zu rechnen (Frankel 2006, 82; Debelle 2004, 59). Für SeniorInnenhaushalte kommt diese Variante der Nutzung neuer Finanzmarktinstrumente in den USA nur bedingt zum Einsatz. Die staatlichen Institutionen Fannie Mae und Freddy Mac sehen ihre Aufgabe vor allem bei der Unterstützung von Neubau und Renovierung altersgerechter Wohneinheiten. Modelle zur Finanzierung von selbstbestimmten Wohnformen, wie durch Initiativgruppen in Deutschland, die meist einen hohen Finanzierungsbedarf haben, sind dabei nicht erfasst.

Eine Finanzierungsmöglichkeit, die speziell für SeniorInnenhaushalte in Frage kommt und in den USA bereits verstärkt im Einsatz ist, zielt auf die *akkumulierten Vermögenswerte* der SeniorInnenhaushalte ab. Dazu zählen einerseits Geldvermögenswerte, aber auch reale Vermögenswerte, wie Eigenheime. In den USA, aber auch in Kontinentaleuropa, wird die Tatsache, dass SeniorInnenhaushalte über akkumulierte Vermögenswerte verfügen, als Gegenargument zu sinkendem Einkommen und damit verbundener Notwendigkeit der Stärkung staatlicher Infrastrukturen für SeniorInnen gesehen, denn SeniorInnenhaushalte sind: »*income poor but wealth rich*« (Kaufman/ Paulsen 1986, 397). Diese Tatsache wird vor allem in den USA zum Anlass genommen, *Leibrenten* auf die Immobilie zu begeben, die damit eine *umgekehrte Hypothek* (reverse mortgage) darstellen. Ausgehend vom Verkehrswert der Immobilie kommt es zu einer monatlichen Auszahlung; die dadurch kumulierten Verpflichtungen gegenüber der Bank werden mit dem Tod des letzten Überlebenden des SeniorInnenhaushalts fällig. Eine ähnliche Argumentation verfolgt das Modell eines »*split equity plan*« indem die Immobilie an einen Investor unter der Bedingung der sofortigen Anmietung verkauft wird – also *sell and lease back* im Privatbereich. Die Entscheidung für eines der beiden Modelle hängt von individuellen Faktoren des SeniorInnenhaushalts ab (Kaufman/ Paulsen 1986, 399).

Nachdem auch in Österreich SeniorInnenhaushalte über ein hohes Maß an Geldvermögen (siehe Abbildung 2) verfügen und zusätzlich ähnliche Annahmen, wenn auch nicht in selbem Umfang wie in den USA über den Immobilienbesitz von Senio-

rInnenhaushalte getroffen werden können, könnte argumentiert werden, dass durch Vermögensveräußerungen SeniorInnenhaushalte die Kosten eines selbstorganisierten Wohnens im Alter bewältigen können.

### **Können Finanzmarktinstrumente das Finanzierungsproblem lösen?**

Dass Finanzmarktinstrumente, wie oben vorgestellt, nur bedingt zur Finanzierung selbstbestimmter Wohnformen – sei es in der bestehenden Immobilie, oder durch Umzug – herangezogen werden können, ergibt sich unmittelbar durch die Betrachtung der Daten der Einkommens- und Vermögensverteilung von SeniorInnenhaushalten. Zum einen zeigt sich deutlich (siehe Tabelle 1 und Abbildung 2), dass sowohl beim Äquivalenzeinkommen als auch beim Bruttogeldvermögen lediglich »junge« SeniorInnenhaushalte über eine bessere finanzielle Stellung verfügen. Betagte und hochbetagte SeniorInnenhaushalte hingegen, die durch einen höheren Bedarf an betreuenden Dienstleistungen, stark ansteigende Kosten für selbstbestimmtes Wohnen in Kauf nehmen müssen, sind vermehrt von Einkommens- und Vermögensarmut betroffen. In den folgenden Jahrzehnten wird die Anzahl der SeniorInnenhaushalte ansteigen, jene Alterskohorten, die dann zu SeniorInnenhaushalten zählen werden, verfügen nach heutigen Statistiken über ein deutlich geringeres Bruttogeldvermögen. Gleichzeitig sind die Verpflichtungen dieser Alterskohorte durch Kredite weitaus höher (Beer/ Mooslechner/ Schürz/ Wagner 2006). Sinken die Renteneinkommen dieser Alterskohorte weiter bei gleichzeitiger Notwendigkeit privater Pensionsvorsorge, wird auch die Kapitalakkumulation dieser Alterkohorte geringer ausfallen. Zusätzlich zu den generellen Mängeln dieser vorgestellten Finanzinstrumente, die nur geringes Lösungspotential für das Finanzierungsproblem selbstorganisierter Wohnformen für SeniorInnenhaushalte in der Zukunft darstellen, zeigen sich anhand der Erfahrungen in den USA weitere Probleme der Modelle.

Selbst wenn SeniorInnenhaushalte über eine lastenfreie Immobilie verfügen, ergeben sich meist durch das Alter der Immobilie zusätzliche *Instandhaltungs- und Renovierungskosten*, sodass die Wohnbelastung auch für SeniorInnenhaushalte, die keinen Umzug vornehmen möchten, nicht verringert wird. Sollte der Wunsch bestehen, eine fast oder gänzlich lastenfreie Immobilie zu verlassen, in ein kleineres für SeniorInnen geeignetes Objekt zu ziehen und sich damit mit dem frei werdenden Kapital Konsumausgaben leisten zu können, zeigen Beispiele aus den USA, dass das *entsprechende Angebot* meist fehlt. Zu diesen Nachteilen, die zwar durch neue Finanzinstrumente nicht verschlimmert, aber auch nicht verbessert werden, kommen systemimmanente Probleme. Zum einen verweisen Apgar/ Di (2005) auf Umfrageergebnisse aus den USA, die belegen, dass die Systeme von zusätzlichen Hypotheken und Leibrentenmodellen *intransparent* sind und SeniorInnenhaushalte als Ergebnis schlechtere Konditionen erhalten. Schlussendlich lässt sich beobachten, dass durch Leibrentenmodelle und Split-equity-Modelle SeniorInnenhaushalte dem Risiko ausgesetzt sind, in höherem Alter umziehen zu müssen, sobald sie die Laufzeit des Modells überlebt haben. Lediglich ein staatlich gestütztes Programm gibt eine Garantie gegen den möglichen Umzug ab (Home Equity Conversion Mortgage) (Apgar/ Di 2005, 17).

## Fazit

Es wird deutlich, dass durch die demographischen Veränderungen in den nächsten Jahrzehnten der Bedarf an SeniorInnenwohnformen steigen wird. Nachdem sich gleichzeitig auch die Lebensformen ändern und die Aktivität in diesem Altersabschnitt steigen wird, stellt sich die Frage nach neuen selbstorganisierten Wohnformen. In Deutschland sind in diesem Zusammenhang vor allem Wohngemeinschaften durch Initiativgruppen von Bedeutung, während in Österreich selbstbestimmtes Leben im Alter meist auf Wohnresidenzen oder die Inanspruchnahme von individuellen Betreuungsleistungen fokussiert ist. Es ist jedoch anzunehmen, dass mit steigender Aktivität von SeniorInnen auch in Österreich weitere selbstorganisierte Wohnformen entstehen werden. Eines haben jedoch alle diese Wohnformen gemeinsam, egal ob sie einen Umzug involvieren oder nach Maß, in dem auf semi-staatliche Betreuungsdienstleistungen zurückgreifen, bestimmt werden: die Kosten für selbstbestimmtes Leben werden für dieses Alterssegment ansteigen. Von staatlicher Seite wird mit dem Argument hoher Vermögenswerte dieser Alterskohorte die Verantwortung zur Unterstützung immer häufiger abgelehnt. Dabei zeigen sich zunächst neue Finanzinstrumente zur Aufrechterhaltung des Konsumniveaus im Alter als vielversprechende Möglichkeit. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich allerdings, dass die bestehenden Modelle in den USA, die immer wieder als Vorbild herangezogen werden, nur für einen Teil der SeniorInnenhaushalte eine Lösung darstellen können. Systemimmanente Probleme, aber auch Intransparenzen und nicht zuletzt ein mangelndes Angebot an seniorInnengerechten Wohneinheiten verlangt eine verstärkte staatliche Verantwortung in der Zukunft. Denn zukünftige Alterskohorten werden, wie Statistiken der Haushaltskreditverpflichtungen zeigen, über eine geringere Kapitalakkumulation verfügen, nicht zuletzt dadurch, dass ihr Vermögen nicht durch ererbte Vermögensteile ansteigt, die laufenden Kreditverpflichtungen aber aufrecht bleiben.

## Literatur

- National Board of Housing, Building and Planning/ Ministry for Regional Development of the Czech Republic (Hg.) (2005) Housing Statistics in the European Union 2004, Boverket
- Helbig, Gerda (2006) Ein bundesweites Netzwerk für Gemeinschaftliche Wohnprojekte; in: Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. – Bundesvereinigung, erhältlich unter: [www.fgwa.de](http://www.fgwa.de)
- Moser, Peter/ Gerhart Bständig/ Karl Czasny/ Jürgen Hajek (2005) Wandel der Wohnsituation von Seniorinnen und Senioren in Wien, Studie des SRZ, Wien
- Rimaschek, Ursula/ Wolfgang Amann/ Kerstin Götzl (2002) Neue Wohnformen für Senioren in Niederösterreich, im Auftrag der Niederösterreichischen Landesregierung, erhältlich unter: [www.noel-wohnbauforschung.at](http://www.noel-wohnbauforschung.at)
- Feuerstein, Christiane (2004) Demographische Alterung und bauliche Strukturen in Wien, Wien, erhältlich unter: [www.wohnbauvereinigung.at](http://www.wohnbauvereinigung.at)
- Bausparkassen der Sparkassen (o. J.) Wohnprojekte für Jung und Alt, Generationen übergreifende Baugemeinschaften, LBS Zukunftswerkstatt
- Rathauskorrespondenz vom 16. Dezember (1999) »Mehr Generationen-Wohnen« in der Wiesenstadt, Wien
- Verein Sozial- und Begegnungszentren (o. J.) Betreute Seniorenwohngemeinschaften, erhältlich unter: [www.sbz.at](http://www.sbz.at)
- Beer, Christian/ Peter Mooslechner/ Martin Schürz/ Karin Wagner (2006) Das Geldvermögen privater Haushalte in Österreich: eine Analyse auf Basis von Mikrodaten; in: OeNB (Hg.) Geldpolitik und Wirtschaft Q2/06, Wien

- Suarez, Jose Luis/ Amparo Vasallo (2004) European Mortgage Market, An Overview 1992 – 2003; in: IESE Universidad da Navarra WP No 562
- ESF Securitisation (2006) Data Report Winter 2006; erhältlich unter: [www.europeansecuritisation.com](http://www.europeansecuritisation.com)
- Williams, Daniel (1986) The secondary Mortgage Market; in: Florida, Richard (Hg.) Housing and the New Financial Markets, Center for Urban Policy Research, New Jersey
- Colton, Kent W. (2002) Housing Finance in the United States: The Transformation of US Housing Finance System; in: Joint Center for Housing Studies Harvard University W02-5
- Florida, Richard (1986) Overview; in: Florida Richard (Hg.) Housing and the New Financial Markets, Center for Urban Policy Research, New Jersey
- Frankel, Allen (2006) Erstklassig oder auch nicht: Finanzierung von Wohneigentum in den USA im neuen Jahrhundert; in: BIZ-Quartalsbericht, März 2006
- Debelle, Guy (2004) Household debt and the Macroeconomy; in: BIS Quarterly Review, March 2004
- Amann, Wolfgang/ Sandra Bauernfeind/ Andreas Oberhuber/ Josef Schmidinger (2003) Zukunft der Finanzierung des mehrgeschossigen Wohnbaus in Niederösterreich; Schriftenreihe des FGW Nr. 151
- Kaufman, George/ Jon Paulsen (1986) Home Equity Conversion: Increasing the Private Incomes of the Elderly; in: Florida, Richard (Hg.) Housing and the New Financial Markets, Center for Urban Policy Research, New Jersey
- Apgar, William C./ Zhu Xiao Di (2005) Housing Wealth and Retirement Savings: Enhancing Financial Security for Older Americans; in: Joint Center for Housing Studies Harvard University, Working Paper W05-8

## Gespräch

Elisabeth Schmidt-Brockmann, im Rahmen der Studienexkursion des Vereins der Wohnbauförderung, Mai 2005.

## Anmerkungen

- 1 Das Äquivalenzeinkommen ergibt sich aus dem Mittelwert der jeweiligen Klasse des monatlichen Nettoeinkommens und der Haushaltsgröße, wobei ein Ehepaar mit 1,5 festgesetzt wird und ein Kind mit 0,3 (Moser/ Bständig/ Czasny/ Hajek 2005, 10).
- 2 In Österreich würde die Einführung derartiger Modelle hypothekarisch besicherter Wertpapiere – mortgage backed securities – rechtlicher Anpassungen bedürfen (Amann/ Bauernfeind/ Oberhuber/ Schmidinger 2003, 68).

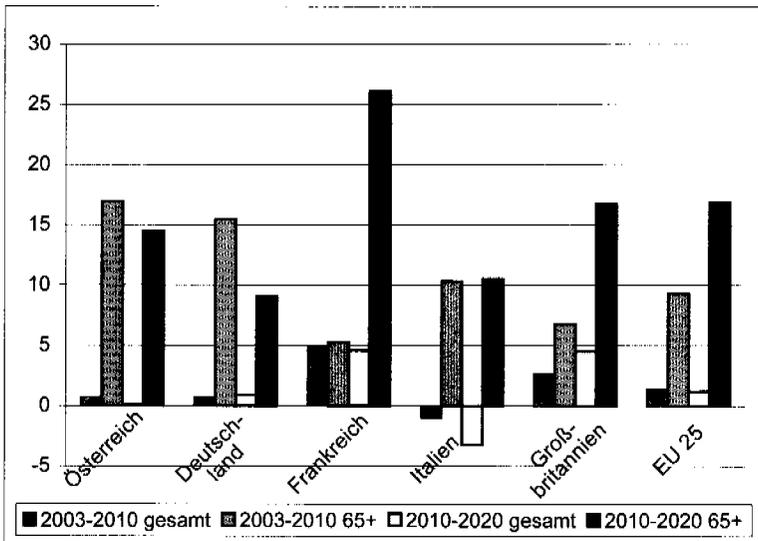
## Anhang

Tabelle 1: Monatliches Äquivalenzeinkommen der Haushaltstypen, Abweichungen von den Werten für alle Haushalte, 2003

Haushaltstyp	Abweichungen in Prozent vom Wert für alle Haushalte			
	1. Dezil	1. Quartil	Median	3. Quartil
JungseniorenHH	11	5	16	11
BetagtenHH	11	-5	0	-13
HochbetagtenHH	-11	-5	-16	-13
Gem. SenHH	5	5	9	11
Senioren HH ges	7	1	0	0
HH ohne Sen.	-11	-1	0	0
Alle HH	0	0	0	0

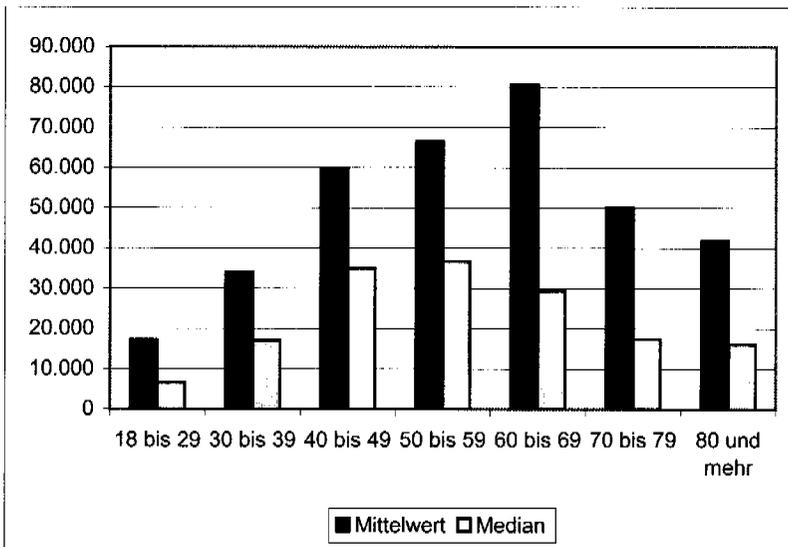
Quelle: Moser/ Bständig/ Czasny/ Hajek 2005, 11

**Abbildung 1: Bevölkerungswachstum und Steigerung der > 65-Jährigen in Prozent (Basisjahr 2003)**



Quelle: National Board of Housing 2005, Tab.1.6; eigene Berechnungen

**Abbildung 2: Bruttogeldvermögen der privaten Haushalte nach Alter**



Quelle: Beer/ Mooslechner/ Schürz/ Wagner 2006, Tab. 3; eigene Darstellung