



Senioren- wohnen

MARKTBERICHT ÖSTERREICH | 2018/19

Living

Silver Living

Die erste Adresse für Betreutes Wohnen.



Inhalt

Silver Living	Vorwort	4
	Konsequenzen des Marktberichts	5

Überblick Österreich	Einführung zum Marktbericht	6
	Übersicht zum Markt Österreich, aktuelle Trends, Ausblick	7
	Zusammenfassung der Studienergebnisse	8

Marktbedingungen Bundesländer Projekte Bundesländer	Daten & Fakten (Projektgrößen, Förderlandschaft, sozialdemografische sowie öko- nomische Rahmenbedingungen)	10 – 27
	Projektvorstellungen	

Bisherige Marktforschungen	Erkenntnisse und Stimmen	28 – 29
-----------------------------------	--------------------------	---------

Vorstellung der Partner	Partnervorstellung	30
--------------------------------	--------------------	----

Rechtlicher Hinweis: Die vorliegenden Angaben dienen ausschließlich der unverbindlichen Information. Die Angaben und Prognosen dieses Berichts erfolgen ohne Garantie, Gewähr oder Haftung. Die hier dargestellten Informationen wurden mit größter Sorgfalt recherchiert. Verwendete Visualisierungen sind beispielhaft und Änderungen sind vorbehalten (kein Rechtsanspruch ableitbar). Der Empfänger dieser Unterlage verpflichtet sich, keine Vervielfältigungen anzufertigen und auch keinerlei darin enthaltene Informationen Dritten zugänglich zu machen, weiterzugeben oder zu archivieren. Die Silver Living GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit. Druckfehler vorbehalten. Stand März 2019

Copyrights | Fotocredits: alle Fotos stammen von Silver Living. Ausnahmen sind Seite 11: OSG, Seite 19: Salzburg Wohnbau, Seite 23: Innsbrucker Soziale Dienste und Seite 25: VOGEWOSI Dornbirn / Albrecht Schnabel Rankweil.

Datenerhebung und
wissenschaftliche
Ausarbeitung



Schlüsselwort



Geschäftsführung: Walter Eichinger | Karl Trummer | Thomas Müller | Thomas Morgl

WIR HABEN VERSTANDEN! | *Betreutes Wohnen* wird in Österreich immer mehr zum Thema – bis 2030 werden rund 23% der österreichischen Bevölkerung älter als 65 Jahre alt sein, bis 2040 steigt dieser Anteil auf ca. 26%. Positioniert zwischen leistbarem Wohnen und sozialen Diensten, verbindet es barrierefreies Wohnen und Gemeinschaftseinrichtungen mit sozialer Grundversorgung.

Silver Living hat sich nach 14-jähriger Erfolgsstory als Nr. 1 bei freifinanziertem Seniorenwohnen positioniert. Hier spielen nicht zuletzt eine – auch dank regelmäßiger Marktforschungen – anerkannte Expertise, verschiedene Auszeichnungen der Immobilienbranche sowie Verdreifachung des Projektvolumens in den letzten Jahren eine maßgebliche Rolle. Wir haben heute die Erfahrung aus 66 Projekten mit mehr als 1.450 Wohneinheiten und einem Projektvolumen von mehr als € 242 Millionen (inkl. Consulting).

Um auch der demografischen Entwicklung in unseren Nachbarländern frühzeitig zu begegnen, hat *Silver Living* begonnen *betreute Wohnmodelle* auch in der Slowakei und Tschechien zu entwickeln.

Betreutes Wohnen steht für Selbstbestimmung, für Sozialisation, für Sicherheit – aber auch für Rückhalt, Lebensfreude und wertschätzenden Umgang. Werte, mit denen sich das *Silver Living* Team identifiziert und die im Umgang mit unseren Kunden Teil unserer Corporate Identity geworden sind. Wir glauben, die Berechtigung und Relevanz dieser Wohnform verstanden zu haben und teilen unsere Erfahrung sowie unser Wissen gerne mit Ihnen.

Walter Eichinger

Karl Trummer

Thomas Müller

Thomas Morgl

Österreich steuert AUF EINE „GRAUE WOHNUNGSNOT“ ZU

Derzeit leben in der Altersgruppe 60+ rund 2,23 Millionen Menschen in Österreich – bis 2029 werden es 530.000 mehr sein. Der Markt und das Marktpotenzial für *Betreutes Wohnen* respektive altersgerechte Wohnformen lassen sich anhand von Kennzahlen sehr gut festlegen.

In Europa gehen Experten von rund 7% der über 70-Jährigen aus, die *Betreutes Wohnen* in Anspruch nehmen bzw. nehmen werden. Allerdings wird dieser Prozentsatz laufend nach oben revidiert. Aus heutiger Sicht werden 2029 rund 87.000 Wohneinheiten für *Betreutes Wohnen* benötigt. Unseren Erfahrungen zufolge betragen die durchschnittlichen Investitionskosten ca. € 167.000 pro *Betreuter Wohneinheit*. Österreich steht somit ein geschätzter Investitionsbedarf in altersgerechtes Wohnen von rund € 14,5 Milliarden bis 2029 bevor.

FRAGE DER LEISTBARKEIT | Zentrales Problem bleibt – speziell für einen Teil der Babyboomer – die künftige „Leistbarkeit des Wohnens“. Fakt ist, dass sich die Einkommenssituation für die ältere Bevölkerung verschlechtert. Schon heute sind aufgrund der Altersarmut für 15% der alleinstehenden Frauen die Wohnungskosten eine deutliche Belastung. Die klassische „Wohnkarriere“ wird für die künftigen Ruheständler nicht mehr haltbar sein. Sinkende Pensionen, steigende Mieten, teure Umbaukosten: Viele Seniorinnen und Senioren werden sich kaum noch ihre Wohnungen leisten können. Eine Umzugswelle bei älteren Menschen ist also vorprogrammiert. Allerdings ist das Angebot an Wohnraum durch den Wohnungsbestand fixiert, sodass eine Kostensenkung über eine Reduktion der Wohnfläche nicht unmittelbar umgesetzt werden kann. Um die Wohnkosten der Mieterhaushalte 70+ im tragbaren Rahmen zu halten, werden künftig gemeinschaftliche Wohnformen und Quartierskonzepte in den Städten an Bedeutung gewinnen.

ARRIEREFREIER WOHNRAUM REDUZIERT KOSTEN | Verschärfend kommt hinzu, dass selbst bei stabiler Pflegequote allein durch die starke Zunahme der Älteren die Zahl der Pflegebedürftigen deutlich ansteigen wird. Auch hier erfordern alle Lösungen, die geeignet sind, die stationäre Pflege im Heim durch ambulante Betreuung und/oder Pflege in den eigenen vier Wänden zu substituieren, eine deutliche Ausweitung des Angebots an barrierefreien Wohnungen. Damit reduziert zusätzlicher barrierefreier Wohnraum langfristig Kosten in der Pflege und im Gesundheitswesen. Ebenso kann das favorisierte Verbleiben in der eigenen Wohnung beim Erreichen der Pflegebedürftigkeit erheblich einfacher und länger realisiert werden.

Seniorenwohnen

IN ÖSTERREICH

Seniorinnen und Senioren treten mehr und mehr in den Fokus der Immobilienwirtschaft. Die stetig steigende Lebenserwartung, die hohe Kaufkraft und die zunehmende Mobilität von älteren Menschen machen sie zu einer immer attraktiveren Zielgruppe.

EINFÜHRUNG

Neben klassischen Wohnungsangeboten steigt der Stellenwert von speziellen Wohn- und Betreuungsformen für ältere Menschen. Auf der einen Seite werden im Neubau bauliche Barrieren sukzessive abgebaut. Die Wohnungen werden dadurch auch für Menschen mit körperlichen Einschränkungen gut handhabbar. Auf der anderen Seite stehen Pflegeheime, bei denen der medizinische Aspekt zunehmend im Vordergrund steht. Dazwischen hat sich das *Betreute Wohnen* positioniert. Es vereint die „Hardware“ einer barrierefreien Wohnung mit der „Software“ einer sozialen Grundversorgung.

Betreutes Wohnen und verwandte Wohnformen für Seniorinnen und Senioren haben sich in der europäischen Immobilienwirtschaft zu einer eigenen Assetklasse entwickelt. Gleichzeitig ist *Betreutes Wohnen* zu einem fixen Bestandteil der Sozial- und Pflegepläne der Länder geworden. Wenn Pflegeheime zunehmend auf höhere Pflegestufen beschränkt werden und die Pflege durch Angehörige ebenso an ihre Grenzen stößt wie die 24-Stunden-Betreuung, braucht es kostengünstige Alternativen für Menschen mit geringem Pflegebedarf.

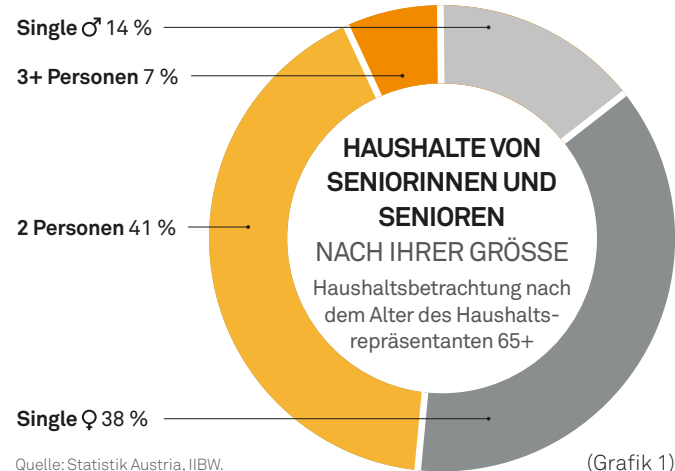
Der Wissensstand zu Wohn- und Betreuungsformen im Alter ist durchaus beschränkt. Im Gegensatz zu anderen Lebensbereichen fehlen Statistiken weitgehend. Um dem Abhilfe zu verschaffen, haben sich *Silver Living*, Marktführer beim freifinanzierten Wohnbau von Seniorenwohnanlagen in Österreich, und das IIBW, führender Knowhow-Dienstleister zu Wohnen und Immobilien, für dieses Projekt zusammengetan. Der vorliegende Marktbericht soll einiges leisten: Es wurden alle verfügbaren Informationen zu Seniorenwohnen von IIBW, Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, aus Statistik, Wohnbauförderung und vom Markt zusammengetragen, analysiert und wissenschaftlich ausgearbeitet. Weiters hat IIBW eine einschlägige Datenbank aufgebaut, die bereits annähernd 200 Projekte umfasst. Wichtig war den Herausgebern, einen Blick in die Regionen zu werfen. Darum folgen dem Abschnitt mit allgemeinen Analysen länderspezifische Seiten, mit Daten und Fakten zum jeweiligen Bundesland und der Vorstellung eines modellhaften Projekts je Bundesland.

Künftige Publikationen werden, aufbauend auf der vorhandenen Datenbank, verfeinert und vertieft.

DIE ZIELGRUPPE

DIE ZAHL DER „JÜNGEREN“ ÖSTERREICHER UNTER 60 JAHREN WÄCHST SEIT JAHRZEHNTE KAUM NOCH | Es waren in den 1950er Jahren knapp 6 Millionen und sind heute 6,6 Millionen. Dass Österreich zu den demografisch dynamischsten Ländern Mitteleuropas zählt, geht auf die Kappe der Seniorinnen und Senioren. Sie machten nach dem Krieg etwa 1 Million aus, erreichten 2013 die 2-Millionen-Marke und nähern sich der 2,5 Millionen-Grenze an.

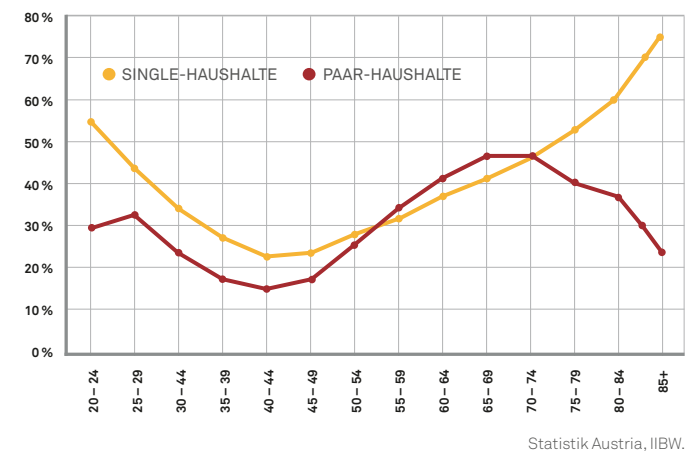
Wer sind unsere Seniorinnen und Senioren? Mehr als die Hälfte dieser Haushalte sind Singles, weitere über 40% leben in Partnerschaft, nur sehr wenige in größeren Familien (Grafik 1).



Der hohe Stellenwert von Single-Haushalten beginnt bei den 40-Jährigen und steigt ab diesem Alter stetig an (Grafik 2). Während sich bei den 60-Jährigen Singles und Paare noch die Waage mit jeweils rund 45% halten, steigen in den weiteren Altersgruppen die Single-Haushalte sehr viel stärker.

BEZIEHUNGSNEIGUNG IM LEBENS LAUF

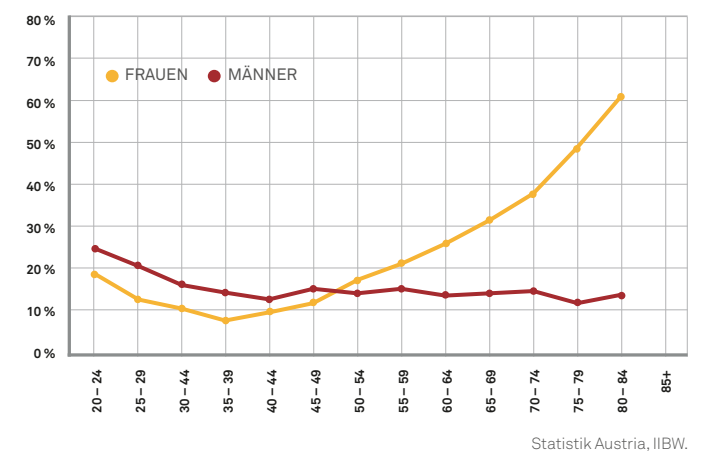
Privathaushalte 2017 (Grafik 2)



Das Alleineleben von Männern und Frauen unterscheidet sich grundlegend. Bei den Männern lebt über die gesamte Lebensspanne hinweg eine hartnäckig ähnlich große Gruppe von etwa 15% alleine. Bei den Frauen hingegen ist das Alleineleben eine Funktion des Alters. Nur 10% der 30-Jährigen, aber 60% der 80-Jährigen bewältigen ihren Haushalt ohne Partner (Grafik 3).

SINGLES NACH ALTER

(Grafik 3)



WIE WOHNEN SENIORINNEN UND SENIoren?

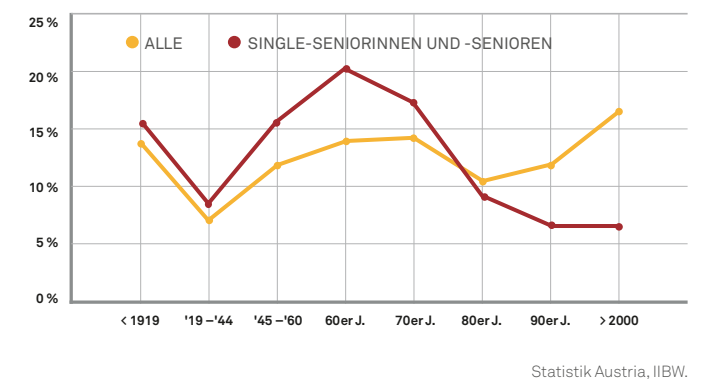
Die Wohnversorgung von Seniorinnen und Senioren ist qualitativ ähnlich hochwertig wie die der Gesamtbevölkerung, gleichzeitig bestehen ausgeprägte Armutslagen, etwa bei älteren Frauen mit Mindestpension. Für 15% der alleinstehenden älteren Frauen, aber nur für 8% der Männer bedeuten die Wohnkosten eine starke Belastung (EU-SILC). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bei Seniorinnen und Senioren weit über dem Durchschnitt der Gesamtbevölkerung. Während insgesamt auch nicht bescheidene 45 m² Wohnfläche pro Person zu Buche stehen, sind es bei alleinstehenden, selbständig lebenden Seniorinnen und Senioren nicht weniger als 80 m². Sie leben häufig in Wohnungen und Häusern, die im Zuge der Haushalts-Biografien über die nunmehrigen Ansprüche hinausgehen. Beispielsweise lebt die Hälfte der alleinstehenden Frauen in Wohnungen/Häusern mit vier und mehr Wohnräumen.

Kaum 7% haben den Weg in Neubauwohnungen gefunden (Grafik 4). Sehr viele Seniorinnen und Senioren leben in Wohnungen mit Barrieren. Typisch dafür sind die Gebäude der Nachkriegszeit bis in die 1970er Jahre. Ein Großteil der alleinstehenden Seniorinnen und Senioren muss sich mit solchen Wohnverhältnissen abfinden.

Die Wohnmobilität von Seniorinnen und Senioren steigt zwar, ist aber nach wie vor deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt. Zwei von drei Mieter-Haushalten haben während des vergangenen Jahrzehnts die Wohnung gewechselt. Bei den mietenden Single-Seniorinnen und -Senioren waren es demgegenüber nur 30%.

BAUPERIODE DER WOHNUNGEN

Haushaltsbetrachtung nach dem Alter des Haushaltsrepräsentanten 60+ (Grafik 4)



WOHNEN IM PFLEGEHEIM

2017 bezogen österreichweit rund 460.000 Personen Pflegegeld. Darüber hinaus ist von rund 200.000 hilfs- und pflegebedürftigen Personen ohne Pflegegeldbezug auszugehen. Mehr als 70 % der Pflege wird von Angehörigen erledigt. Zwei Drittel der pflegenden Angehörigen sind Frauen, die Hälfte davon ist selbst über 55 Jahre alt.

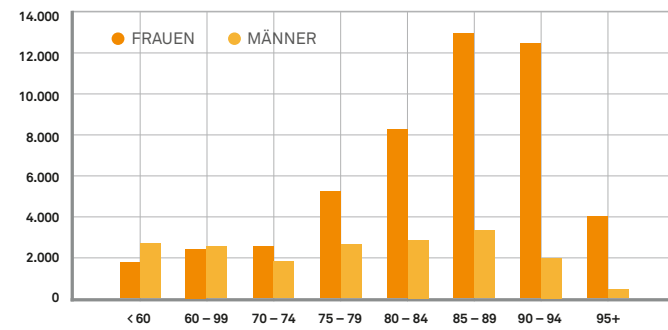
Der Pflegebedarf ist bei den „jungen Seniorinnen und Senioren“ (60-80 Jahre) gering. Nur rund 10 % von ihnen beziehen Pflegegeld. Außergewöhnlich hoch wird der Pflegebedarf bei den Über-80-Jährigen. Rund 60 % der Hochbetagten beziehen Pflegegeld.

Pflegeheime sind weiblich dominiert. Von den rund 69.000 Personen in Pensionisten- und Pflegeheimen sind 50.000 Frauen. Der Anteil der Frauen und Männer in Heimen steigt mit dem Alter rasch an (Grafik 5). Sind es bei den unter 60-Jährigen kaum 0,5 % und bei den 70-Jährigen unter 3 %, steigt der Anteilswert bei den hochbetagten Männern auf fast 20 % und bei

den Frauen auf über 30 %. Die mit Abstand stärksten Gruppen in den Heimen sind die 85- bis 95-Jährigen (Grafik 5).

MENSCHEN IN PFLEGE- UND PENSIONISTENHEIMEN

Anzahl Personen nach Altersgruppen (Grafik 5)



Anm.: Personen Heil- und Pflegeanstalten sowie in Pensionisten- bzw. Altersheimen; 2017.
Quelle: Statistik Austria, IIBW.

KOSTEN VON PFLEGE UND BETREUUNG

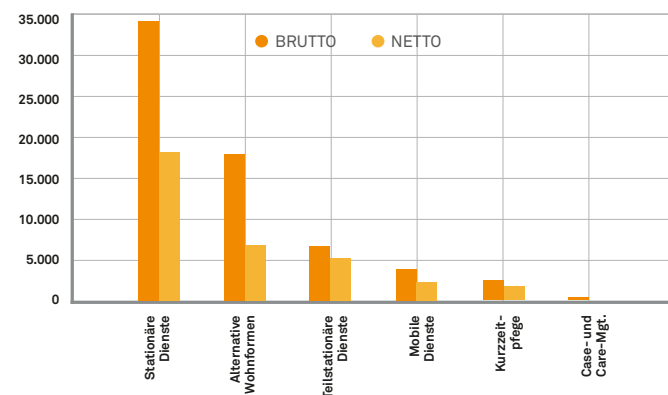
2017 wurden österreichweit für die sechs im Pflegefondsgesetz definierten Dienstleistungsbereiche der Länder und Gemeinden in der Langzeitpflege (mobile, teilstationäre und stationäre Dienste, Kurzzeitpflege, alternative Wohnformen, Case- und Caremanagement) brutto € 3,53 Milliarden ausgegeben, wovon etwa 44 % durch Beiträge von Nutzern und unterhaltspflichtigen Personen getragen wurden. Das Pflegegeld machte für die ca. 460.000 Bezieher rund € 2,61 Milliarden aus. Dazu kommen noch Sachleistungen der Länder (Soziale Dienste).

Der öffentliche Aufwand für die Pflege steigt deutlich stärker als die Wirtschaftsleistung. Nicht alle, aber ein Großteil der Pflegekosten sind älteren Menschen zuzuordnen. Seniorinnen und Senioren zuordenbare Beihilfen für Wohnen (Wohnbeihilfe, Mietzinsbeihilfe, Abdeckung von Wohnbedarf in der Mindestsicherung) haben einen sehr viel geringeren Stellenwert. Wenngleich die verfügbaren Statistiken keine Analyse nach Altersgruppen zulassen, ist ein Aufwand von unter 100 Millionen abschätzbar.

Die Kosten der Pflege- und Betreuungseinrichtungen pro Person unterscheiden sich sehr stark (Grafik 6). Sie liegen bei Heimen bei über € 34.000 pro Jahr, beim *Betreuten Wohnen* demgegenüber bei etwa € 18.000. Unter Berücksichtigung der Eigenleistungen von betreuten und unterhaltspflichtigen Personen ist der Unterschied noch größer, indem für Heime Nettokosten für die Länder von über € 18.000, für *Betreutes Wohnen* demgegenüber nur von etwas über € 7.000 verbleiben.

KOSTEN VON BETREUUNG UND PFLEGE

in unterschiedlichen Dienstleistungsbereichen (Grafik 6)



Anm.: Kosten pro Betreuungsfall (netto) unter Berücksichtigung von Beiträgen von Nutzern und unterhaltspflichtigen Personen 2017. Alternative Wohnformen 2016. Quelle: Statistik Austria, IIBW.

MARKTCHANCEN FÜR BETREUTES WOHNEN

Der demografische Wandel und die Entwicklung des Pflegebedarfs lassen eine dynamische Entwicklung des *Betreuten Wohnens* erwarten. Es bewirkt individuelle Kostenvorteile gegenüber stationärer Pflege und vermehrten Komfort gegenüber normalen Wohn- und Pflegeformen. *Betreutes Wohnen* verursacht wesentlich geringere volkswirtschaftliche Kosten als andere Formen der Pflege. Es ist zu erwarten, dass sich die Angebote an *Betreutem Wohnen* zwischen städtischem und ländlichem Umfeld differenzieren werden. Im städtischen Umfeld haben gewerbliche Angebote im mittleren Preissegment große Potenziale. Im ländlichen Bereich kommen vor allem Kombinationen mit gefördertem Geschosswohnbau zum Tragen. *Betreutes Wohnen* ist im Gegensatz zu Heimen auch als kleine Anlagen im ländlichen Raum umsetzbar. Damit kann es wesentlich zur Belebung von Ortszentren beitragen. Auch gehört nicht jeder Heimbewohner ins Heim, oft funktioniert aber

die Unterbringung im eigenen Zuhause nicht mehr. Die Mehrzahl der Bundesländer beschränkt ihre (Objekt-) Förderung auf gemeinnützige Bauvereinigungen. Einzelne Länder setzen stattdessen Subjektförderungen ein, wodurch der Wettbewerb zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern forciert wird. Bei der Zugänglichkeit von Wohnbeihilfe und Pflegezuschuss besteht vielfach keine Chancengleichheit zwischen gemeinnützig und gewerblich.

Die dargestellten Rahmenbedingungen lassen eine stark steigende Bedeutung des *Betreuten Wohnens* erwarten:

- Demografischer Wandel und Entwicklung des Pflegebedarfs
- Individuelle Kostenvorteile gegenüber stationärer Pflege
- Komfortgewinn gegenüber Wohn- und Pflegeformen
- Volkswirtschaftliche Vorteile

BETREUTES WOHNEN – QUANTITATIVE ABSCHÄTZUNG

Die jährliche Bauleistung *Betreuter Wohnungen* liegt österreichweit bei rund 1.500 Einheiten. Das sind rund 4 % des gesamten großvolumigen Neubaus. Insgesamt steht heute österreichweit ein Bestand von rund 17.000 *Betreuten Wohnungen* zur Verfügung (im Vergleich zu rund 69.000 Heimplätzen). Darin nicht enthalten ist allerdings die große Zahl an barrierefreien Wohnungen. Hier fehlt es konzeptionell an der organisatorischen Bündelung von sozialen Dienstleistungen und deren Verbindung mit Wohnangeboten. Solitärer, barrierefreier Wohnraum ist daher als altersgerechte Wohn- und Lebensform grundsätzlich auszuschließen. Viele Projekte sind nicht klar dem einen oder anderen Typ zuzuordnen.

Einen besonders hohen quantitativen Stellenwert hat *Betreutes Wohnen* im Burgenland, in Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg und der Steiermark, wo jeweils etwa 0,5 % des Wohnungsbestands *Betreute Wohnungen* sind.

Die von *Silver Living/IIBW* aufgebaute „Datenbank *Betreutes Wohnen*“ umfasst knapp 200 Objekte mit ca. 3.000 Wohnungen in allen Bundesländern. Sie bietet eine gute Information über Seniorenwohnen in Salzburg, der Steiermark, Kärnten, Tirol und Vorarlberg.

BUNDESLÄNDER-DATEN ZU BETREUTEM WOHNEN

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Einwohner	290.000	560.000	1.680.000	1.480.000	560.000	1.240.000	760.000	400.000	1.910.000
60+	87.000	163.000	449.000	370.000	139.000	337.000	182.000	92.000	415.000
60+ Anteil an Gesamtbevölkerung	29,5%	29,2%	26,7%	25,0%	25,0%	27,1%	24,0%	23,3%	21,7%
60+ Zunahme bis 2029	21.000	36.000	115.000	96.000	34.000	74.000	50.000	26.000	78.000
Schätzung Neubau <i>Betreutes Wohnen</i> (Wohneinheiten/Jahr)	80	40	400	100	200	100	150	110	300
Schätzung Bestand <i>Betreutes Wohnen</i> (Wohneinheiten)	1.000	400	5.000	4.000	1.500	1.500	1.500	500	1.500
Wohneinheiten in <i>Silver Living/IIBW</i> Datenbank erfasst	50	120	330	170	1.000	570	450	130	120

Anm.: Keine scharfe Unterscheidung zwischen *Betreutem* und betreubarem Wohnen möglich.
Quelle: Demografie: St.at, IIBW (2019). *Betreutes Wohnen*: Schätzungen aufgrund Informationen von Länderförderstellen und Datenbank (2018).

Meist kleine Projekte

NORDBURGENLAND IST
WACHSTUMSRAUM

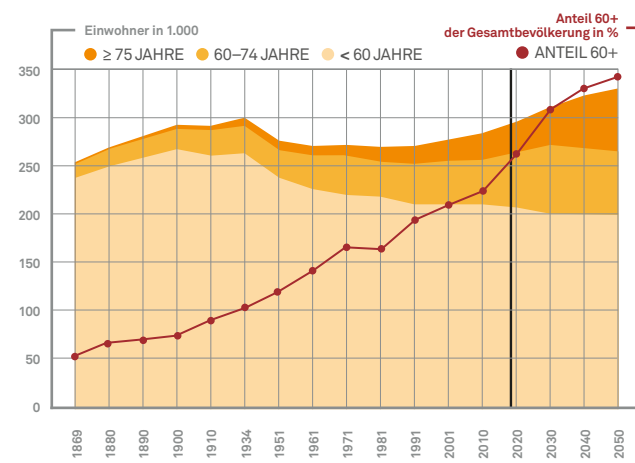
Das Burgenland ist hinsichtlich der Bevölkerungszahl das kleinste Bundesland Österreichs. Gleichzeitig steht dem durchschnittlichen burgenländischen Haushalt die meiste Wohnfläche im Ländervergleich zur Verfügung. 70 % der „Haushalte“ leben in Eigenheimen, und diese sind besonders groß. Die Bevölkerung ist älter als in allen anderen Bundesländern, schon 30% sind älter als 60 Jahre, 2050 werden es fast 40% sein.

18.800 BURGENLÄNDER BEZIEHEN PFLEGEGELD | Das sind 6,5% der Bevölkerung, was – dem hohen Altersdurchschnitt geschuldet – einer der höchsten Werte im Ländervergleich ist. Überdies sind die höheren Pflegestufen etwas stärker als im Österreichdurchschnitt vertreten.

DIE WOHNBAUFÖRDERUNG IST GUT AUSGESTATTET | In kaum einem anderen Bundesland dominiert sie den Neubau ähnlich stark. Barrierefreiheit ist ein Schwerpunkt gleichermaßen in der Neubau- und in der Sanierungsförderung.

Mit der im Herbst 2018 erlassenen neuen Wohnbauförderung wurde das Instrument des *Betreuten Wohnens* unter dem Namen „Generationenwohnen“ neuerlich etabliert. Die Förderung sieht eine höhere Grundförderung und ab 10 Einheiten verpflichtend einen (mitgeförderten) Gemeinschaftsraum vor.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BURGENLAND



Quelle: Statistik Austria, IIBW.

¹ 2019; St.at Prognose Hauptvariante; Jahresmitte. | ² Regionale Wirtschaftsleistung in Kaufkraftparitäten, 2016.

³ 2017; St.at Mikrozensus | ⁴ Brutto kalt (inkl. Betriebskosten und Steuer, aber ohne Heizung) pro Monat

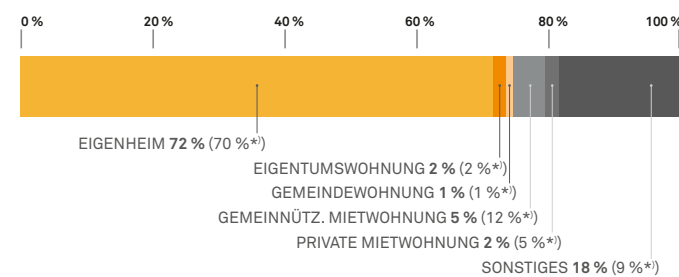
⁵ Auf Basis national und international anerkannter Kennziffern.

Betreutes Wohnen im Burgenland

- In der „Silver Living/IIBW Datenbank *Betreutes Wohnen*“ sind 5 Projekte aus dem Burgenland erfasst.
- Die meisten Anlagen im Burgenland sind klein mit <10 Wohnungen und über die Wohnbauförderung kofinanziert. Es stehen auch Subjektförderungen zur Verfügung.
- Der mit Abstand wichtigste Bauträger für *Betreutes Wohnen* ist die OSG – Oberwarter Siedlungsgenossenschaft.
- Sozialdienstleister sind u.a. die Diakonie Südburgenland, das Rote Kreuz, die Barmherzigen Schwestern und angeschlossene Pflegezentren.
- In den nächsten 10 Jahren wächst die 60+ Generation um 21.000 Personen.
- Für 2019 wird der Bedarf für *Betreutes Wohnen* auf ca. 3.000 Wohneinheiten geschätzt⁵. Nach Abzug des errechneten Bestands (S. 9) fehlen ca. 2.000 Wohneinheiten.

WOHNVERSORGUNG MARKTSEGMENTE 60+

Anm.: Nach Haushalten 2017.
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW.



Bevölkerung¹⁾

- Gesamtbevölkerung: **290.000**
- 60+: **87.000**
- 60+ Anteil an Gesamtbevölkerung: **29,5 %**
- 60+ Zunahme bis 2029: **21.000**
- Bruttoregionalprodukt pro Person²⁾: **€ 28.000**

Wohnversorgung³⁾

- ø Wohnfläche/Wohneinheit: **125 m²**
 - ø Wohnfläche/Person gesamt: **54 m²**
 - ø Wohnfläche/Single- SeniorInnen: **101 m²**
 - Miete alle Haushalte⁴⁾: **€ 444 | € 5,8/m²**
 - Miete Single- SeniorInnen⁵⁾: **€ 361 | € 5,9/m²**
- bezieht sich auf alle Wohnformen
- bezieht sich auf Mietwohnungen



Betreutes Wohnen

Demenzzentrum Oberwart

Die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft (OSG) hat schon an die 60 *Betreute Wohnanlagen* realisiert, meist kleine Objekte in kleinen Gemeinden. Die Nachfrage ist angesichts der demografischen Entwicklung im Burgenland und der wegen ihrer Größe wenig alterstauglichen Eigenheimen gut.

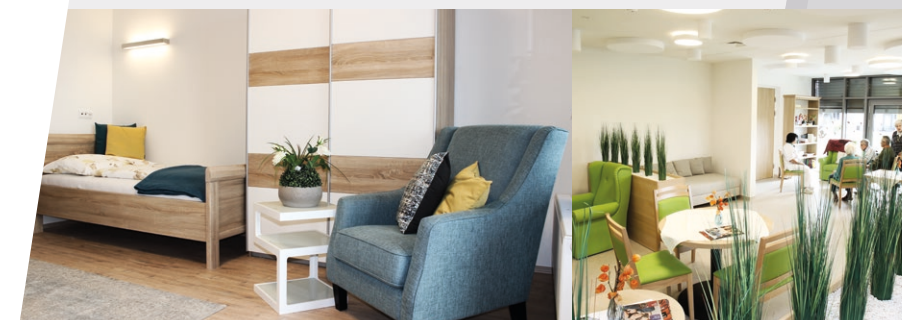
Mit dem Demenzzentrum Oberwart wird ein für *Betreutes Wohnen* atypisches Projekt vorgestellt. Gemeinsam mit der Stadtgemeinde Oberwart als Träger und der Diakonie Südburgenland als Betreiber hat sich die OSG als Bauträger auf neues Terrain begeben. Im Erdgeschoß werden 24 demenzkranke Menschen in zwei Wohngemeinschaften von professionellem Personal ganztätig betreut und bei der Bewältigung der Alltagsaktivitäten unterstützt. In einer überschaubaren Gemeinschaft erleben sie Geborgenheit, Sicherheit und Normalität.

Im Obergeschoß stehen zusätzlich 12 *Betreute Wohnungen* in Größen von 30–50 m² sowie eine größere Wohnung für eine Wohnge-

meinschaft zur Verfügung. Alle Einheiten verfügen über eigene, barrierefreie Badezimmer, eine Küchenzeile und einen sonnigen Balkon. Als Verbindung der beiden Nutzungen dienen zwei großzügig gestaltete Aufenthaltsräume.

Bislang galt *Betreutes Wohnen* als eine nicht voll geeignete Wohnform für Demenzerkrankte. Dass es dennoch funktioniert, zeigt die Vollausslastung der Anlage.

Ein Projekt von



- Adresse: Oberwart, Waldmüllergasse
- Demenzzentrum für 24 Patienten und ca. 20 *Betreute Wohnplätze*
- Wohnungsgrößen: 30 bis 50 m²
- 2 Gemeinschaftsräume
- Betreuungsorganisation: Diakonie Südburgenland
- Gesamtinvestitionsvolumen ca. € 5 Millionen
- Betrieb ab Oktober 2017

Regionale Unterschiede und günstige Wohnkosten

KÄRNTEN VERZICHTET AUF *BETREUTES WOHNEN* IN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

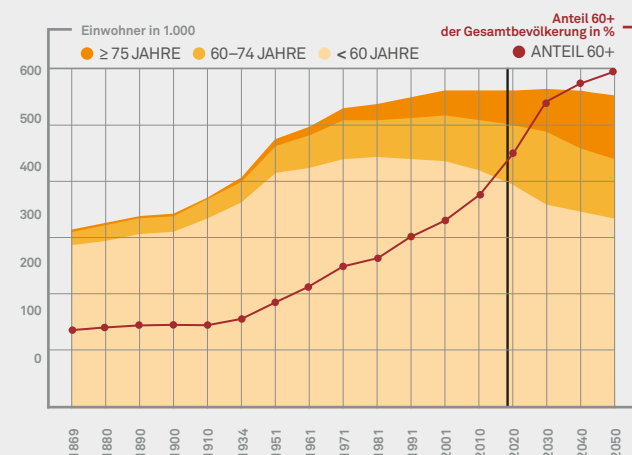
Kärnten zeigt seit den 1970er Jahren eine verhaltene demografische Entwicklung. Seit den 2000er Jahren stagniert die Bevölkerungszahl mehr oder weniger. Für die kommenden Jahrzehnte werden Rückgänge prognostiziert. Das korrespondiert mit einer im Vergleich der Bundesländer stärkeren Alterung der Bevölkerung. Mit über 29% hat Kärnten einen der höchsten Anteile von über 60-Jährigen im Ländervergleich. Bis 2050 wird dieser Wert auf 39% steigen.

Die durchschnittlich 107 m² Wohnnutzfläche der Kärntner Haushalte bzw. 54 m² pro Person liegen etwas über dem Durchschnitt der Bundesländer (ohne Wien). Kärntner zahlen mit durchschnittlich € 411 pro Monat auffällig wenig Miete. Dies liegt an den günstigen Angeboten im gemeinnützigen und im vergleichsweise großen kommunalen Sektor.

35.500 KÄRNTNER BEZIEHEN PFLEGEgeld | Das sind 6,3% der Bevölkerung und damit einer der höchsten Werte im Ländervergleich. Allerdings ist ein großer Teil den Pflegestufen 1 und 2 zugeordnet.

KÄRNTEN HAT DIE FÖRDERUNG DES WOHNUNGSNEUBAUS WEITGEHEND NACH UNTEN GEFAHREN | Nur noch jede dritte der – gleichfalls unterdurchschnittlich vielen – Neubauwohnungen werden mit Fördermitteln kofinanziert. Barrierefreiheit ist im Neubau baurechtlich festgelegt. In der Sanierung stehen umfangreiche Förderungen für barrierefrei machende Maßnahmen zur Verfügung. Kärnten hat die bis 2015 bestehende Förderschiene für *Betreutes Wohnen* abgeschafft.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG KÄRNTEN

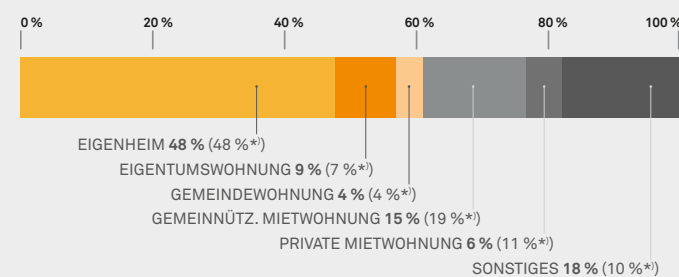


Betreutes Wohnen in Kärnten

- In der „Silver Living/IIBW Datenbank *Betreutes Wohnen*“ sind 14 Projekte aus Kärnten erfasst.
- Bis auf wenige Ausnahmen sind die Anlagen in Kärnten klein mit <10 Wohnungen. Seit 2015 existiert nur noch die „normale“ Errichtungsförderung für Geschößwohnungen, zusätzlich aber stehen Subjektförderungen zur Verfügung.
- Es ist bei den erfassten Anlagen kein Marktführer erkennbar.
- *Silver Living* hat das Projekt Peraustrasse 39 und 39a als erste *Betreute Wohnanlage* in Villach realisiert.
- In nur wenigen Anlagen sind Sozialdienstleister engagiert, u.a. der Arbeiter Samariterbund und die Vita Care 24 h gemn. GmbH.
- In den nächsten 10 Jahren wächst die 60+ Generation um 36.000 Personen.
- Für 2019 wird der Bedarf für *Betreutes Wohnen* auf ca. 5.000 Wohneinheiten geschätzt⁵⁾. Nach Abzug des errechneten Bestands (S. 9) fehlen ca. 4.600 Wohneinheiten.

WOHNVERSORGUNG MARKTSEGMENTE 60+

Anm.: Nach Haushalten 2017.
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW.



Bevölkerung¹⁾

- Gesamtbevölkerung: **560.000**
- 60+: **163.000**
- 60+ Anteil an Gesamtbevölkerung: **29,2 %**
- 60+ Zunahme bis 2029: **36.000**
- Bruttoregionalprodukt pro Person²⁾: **€ 34.300**

Wohnversorgung³⁾

- ø Wohnfläche/Wohneinheit: **107 m²**
 - ø Wohnfläche/Person gesamt: **49 m²**
 - ø Wohnfläche/Single- SeniorInnen: **87 m²**
 - Miete alle Haushalte⁴⁾: **€ 411 | € 6,0/m²**
 - Miete Single- SeniorInnen³⁾: **€ 350 | € 5,6/m²**
- bezieht sich auf alle Wohnformen
- bezieht sich auf Mietwohnungen



Betreutes Wohnen Stadthaus Perau

PERAUSTRASSE 39 UND 39 A, 9500 VILLACH | Das Stadthaus Perau ist die erste *Betreute Wohnanlage* in Villach, die der ÖNORM CEN/TS 16118 „*Betreutes Wohnen für Senioren*“ entspricht. Der Altbestand des ehemals beliebten Villacher Gasthofs Krapfenbacher wurde aufwendig saniert sowie ausgebaut und mit einem modernen Zubau versehen. Die besondere Herausforderung bestand darin, die Grundrisse im Altbestand barrierefrei zu gestalten. Im ersten Obergeschoß sind die beiden Bauteile mit einer gläsernen Brücke versehen, sodass eine Verbindung zwischen beiden Teilen gegeben ist. Der durch seine zurückhaltende Formensprache schlichte Neubau bildet eine harmonische Ergänzung zum traditionsreichen Altbestand. Es wurde im Speziellen darauf geachtet, dass die gesamte Wohnanlage architektonisch gut in die Nachbarschaft integriert ist, die von der spätbarocken Heiligenkreuzkirche dominiert wird. Das Objekt befindet sich in der Nähe des Stadtzentrums und bietet einen wunderba-

ren Ausblick auf die umliegende Berg- und Naturlandschaft. Herzstück für das Zusammenleben der Seniorinnen und Senioren ist der nach Feng-Shui eingerichtete Gemeinschaftsraum, die ehemalige Gaststube des „Krapfenbachers“. Diese ist mit einem Wandfries von Raimund Kalcher aus dem Jahr 1936 verziert, das den „Kirchtag zu Perau“ zeigt.

Ein Projekt von

Silver Living
So lässt sich leben.



- Ertragsbewertete Nutzfläche ca. 968 m²
- 19 *Betreute Wohneinheiten*
- Wohnungsgrößen: 34 bis 66 m²
- 1 Gemeinschaftsraum + Betreiberbüro
- 1 Innenhof
- Betreuungsorganisation: Samariterbund Kärnten
- PKW Abstellplätze
- Gesamtinvestitionsvolumen € 3,3 Millionen
- Betrieb ab Dezember 2017

¹⁾ 2019; St.at Prognose Hauptvariante; Jahresmitte. | ²⁾ Regionale Wirtschaftsleistung in Kaufkraftparitäten, 2016.

³⁾ 2017; St.at Mikrozensus | ⁴⁾ Brutto kalt (inkl. Betriebskosten und Steuer, aber ohne Heizung) pro Monat

⁵⁾ Auf Basis national und international anerkannter Kennziffern.

^{*)} Gesamtbevölkerung Bundesland

Im gemeinnützigen Wohnbau gut etabliert

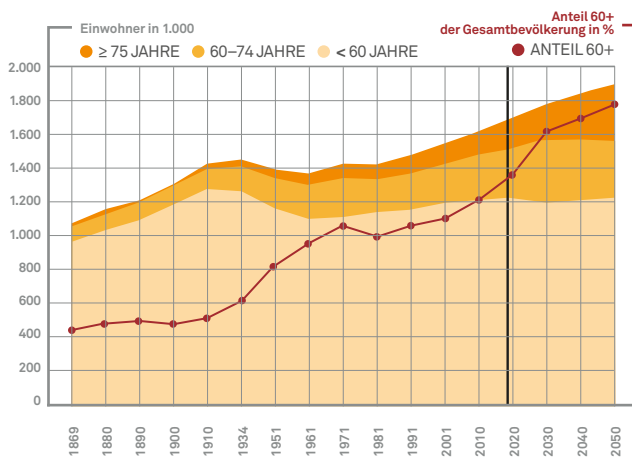
GROSSER BEDARF BEI *BETREUTEM WOHNEN*
VORHANDEN

Niederösterreich ist mit 1,68 Millionen Einwohnern das nach Wien zweitbevölkerungsreichste Bundesland. Seit den 1970er Jahren liegt das Wachstum konstant im Bereich des Österreich-Durchschnitts oder darüber, v.a. aufgrund der „Gunstlage“ im Großraum Wien. Der Anteil älterer Menschen liegt knapp über dem Bundesdurchschnitt und deutlich über dem Wiener Durchschnitt. Die Niederösterreicher wohnen auf durchschnittlich 115 m² Wohnfläche bzw. 50 m² pro Kopf. Das ist aufgrund der Dominanz des Eigenheims der zweithöchste Wert im Ländervergleich nach dem Burgenland. Private Mietwohnungen spielen demgegenüber noch immer eine untergeordnete Rolle.

91.200 NIEDERÖSTERREICHER BEZIEHEN PFLEGEgeld | Das sind 5,5% der Bevölkerung, was nur leicht über dem Bundesdurchschnitt liegt. Auch die Verteilung der Pflegestufen mit etwa zwei Dritteln in den Stufen 1 bis 3 entspricht fast genau dem Österreich-Durchschnitt.

DIE WOHNBAUFÖRDERUNG SPIELT IN NIEDERÖSTERREICH GLEICHERMASSEN IM NEUBAU UND IN DER SANIERUNG EINE DOMINANTE ROLLE | Das resultiert in vergleichsweise günstigen Wohnkosten. Die großvolumige Neubauförderung ist auf gemeinnützige Bauvereinigungen beschränkt. Eine Besonderheit ist, dass für private Mietwohnungen keine Wohnbeihilfe zur Verfügung steht. Barrierefreiheit ist im Geschoßwohnungsbau baurechtlich vorgegeben. Bei umfassenden Sanierungen wird sie in einem Punktesystem berücksichtigt. Betreutes Wohnen hat einen hohen Stellenwert und wird entsprechend gefördert, ist aber auf gemeinnützige Betriebe und Gemeinden beschränkt. Es gelten detaillierte Anforderungen (z. B. zentrale Lage, detailliert vorgegebenes Betreuungsgrundpaket).

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NIEDERÖSTERREICH



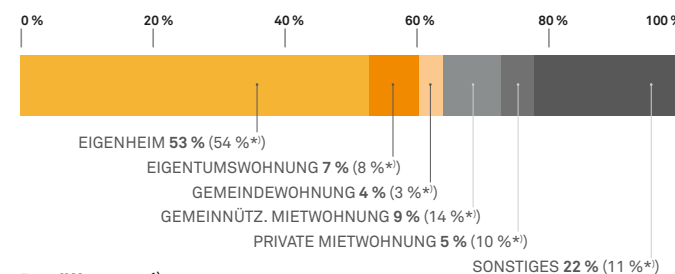
¹ 2019; St.at Prognose Hauptvariante; Jahresmitte. | ² Regionale Wirtschaftsleistung in Kaufkraftparitäten, 2016.
³ 2017; St.at Mikrozensus | ⁴ Brutto kalt (inkl. Betriebskosten und Steuer, aber ohne Heizung) pro Monat
⁵ Auf Basis national und international anerkannter Kennziffern.

Betreutes Wohnen in Niederösterreich

- In der „Silver Living/IIBW Datenbank Betreutes Wohnen“ sind 14 Projekte aus Niederösterreich erfasst.
- Die meisten Anlagen in Niederösterreich sind mittelgroß mit 10-30 Wohnungen, einzelne haben aber auch über 60 Wohnungen.
- Mehrere gemeinnützige Institutionen sind im geförderten *Betreuten Wohnen* engagiert, etwa die Gedesag (Krems) oder die Alpenland (St. Pölten).
- Silver Living* ist unter den gewerblichen Anbietern Marktführer mit derzeit drei Objekten in Mödling, Brunn am Gebirge und Baden. Weitere Anlagen in Planung.
- Sozialdienstleister ist vor allem das Hilfswerk aber auch andere.
- In den nächsten 10 Jahren wächst die 60+ Generation um 115.000 Personen.
- Für 2019 wird der Bedarf für *Betreutes Wohnen* auf ca. 14.000 Wohneinheiten geschätzt⁵. Nach Abzug des errechneten Bestands (S. 9) fehlen ca. 9.000 Wohneinheiten.

WOHNVERSORGUNG MARKTSEGMENTE 60+

Anm.: Nach Haushalten 2017.
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW.



Bevölkerung¹⁾

- Gesamtbevölkerung: **1.680.000**
- 60+: **449.000**
- 60+ Anteil an Gesamtbevölkerung: **26,7 %**
- 60+ Zunahme bis 2029: **115.000**
- Bruttoregionalprodukt pro Person²⁾: **€ 33.100**

Wohnversorgung³⁾

- Ø Wohnfläche/Wohneinheit: **115 m²**
 - Ø Wohnfläche/Person gesamt: **50 m²**
 - Ø Wohnfläche/Single- SeniorInnen: **93 m²**
 - Miete alle Haushalte⁴⁾: **€ 474 | € 6,8/m²**
 - Miete Single- SeniorInnen⁵⁾: **€ 384 | € 6,2/m²**
- bezieht sich auf alle Wohnformen
bezieht sich auf Mietwohnungen



Betreutes Wohnen Stadthaus Am Mühlbach

WASSERGASSE 14, 2500 BADEN | Direkt in der Fußgängerzone von Baden entsteht diese attraktive Wohnanlage. Baden liegt an der Thermenlinie, der Grenze zwischen dem südlichen Teil des Wiener Beckens im Osten und den Ausläufern der Ostalpen im Westen. Die Lage der Stadt und der *Betreuten Wohnanlage* bietet eine gute Ausgangsposition für Ausflüge in die umgebende Natur sowie nach Wien.

Das *Betreute Wohnen* im Stadthaus Am Mühlbach mit Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren entsteht in einem aus der Biedermeierzeit stammenden Haus, welches zur Jahrhundertwende vom 19. auf das 20. Jahrhundert auch eine Privatsynagoge beherbergte.

Der Altbau mit historischer Innenarchitektur wird neben 8 Mietwohnungen auch über einen gemütlichen Gemeinschaftsraum sowie ein Büro und über zwei Geschäftslokale verfügen, der Neubau über 18 Mietwohnungen und einen Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsgarten.

Ein Projekt von

Silver Living
So lässt sich's leben.



- Ertragsbewertete Nutzfläche ca. 2.070 m²
- 26 Betreute Wohneinheiten
- Wohnungsgrößen 30 bis 75 m²
- 2 Gemeinschaftsräume sowie Gemeinschaftsgarten + Betreiberbüro
- 2 Gewerbeflächen
- Betreuungsorganisation: Sozial- und Begegnungszentrum Graz
- Gesamtinvestitionsvolumen € 7,25 Millionen
- Platziert November 2018

¹ Gesamtbevölkerung Bundesland

Die Mitte der Mitte

MODERATE WOHNKOSTEN, GÜNSTIGE
„ALTERSGERECHTE WOHNUNGEN“

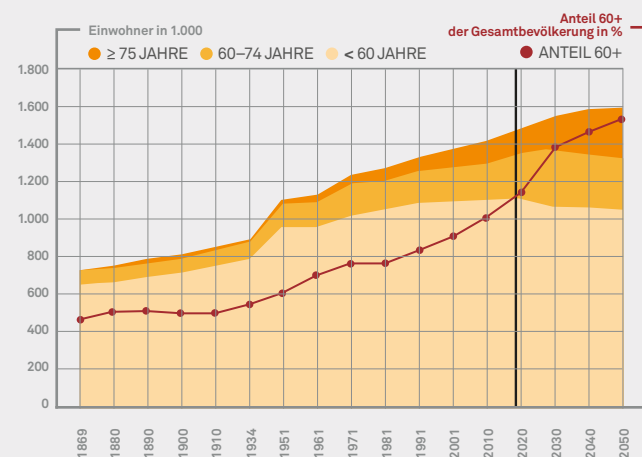
Oberösterreich ist mit 1,48 Millionen Einwohnern das drittgrößte Bundesland. Es hat nicht nur geografisch eine Mittelposition, sondern auch hinsichtlich zahlreicher Indikatoren. Das Bevölkerungswachstum ist stetig, aber leicht unter dem Österreich-Durchschnitt.

Die Wohnfläche und der Anteil älterer Menschen sind ziemlich genau im Bundesdurchschnitt. Auffallend ist der hohe Stellenwert des gemeinnützigen Mietwohnbaus mit 21 % des Bestandes. Dafür ist die Eigentumsquote relativ niedrig.

69.800 OBERÖSTERREICHER BEZIEHEN PFLEGEGELD | Das sind 4,8% der Bevölkerung, ein Wert knapp unter dem Bundesdurchschnitt. Analog zu diesem sind zwei Drittel den Pflegestufen 1-3 zugeordnet.

DIE WOHNBAUFÖRDERUNG SPIELT EINE ZENTRALE ROLLE IN NEUBAU UND SANIERUNG. Der Förderungsdurchsatz ist konstant hoch, die Wohnkosten moderat. Barrierefreiheit ist im Geschoßwohnbau baurechtlich vorgegeben. Früher war betreubares Wohnen förderungsrechtlich verankert, seit 2009 wird der Begriff „altersgerechte Wohnungen“ verwendet. Durch höhere Förderungen und längere Laufzeiten resultieren im Ländervergleich günstige Nettomieten. Ein Betreuungsgripak ist nicht zwingend vorgesehen.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG OBERÖSTERREICH



Quelle: Statistik Austria, IIBW.

¹ 2019; St.at Prognose Hauptvariante; Jahresmitte. | ² Regionale Wirtschaftsleistung in Kaufkraftparitäten, 2016.

³ 2017; St.at Mikrozensus | ⁴ Brutto kalt (inkl. Betriebskosten und Steuer, aber ohne Heizung) pro Monat

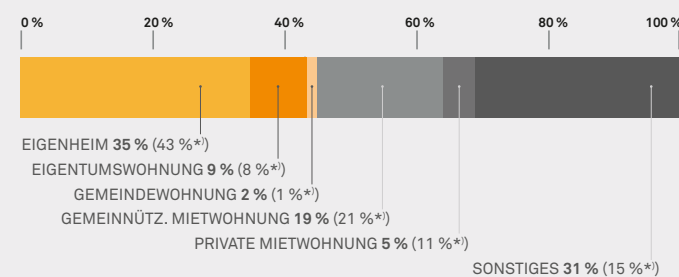
⁵ Auf Basis national und international anerkannter Kennziffern.

Betreutes Wohnen in Oberösterreich

- In der „Silver Living/IIBW Datenbank Betreutes Wohnen“ sind 13 Projekte aus Oberösterreich erfasst.
- Die meisten Anlagen in Oberösterreich sind klein mit <10 Wohnungen, einige wenige haben mehr als 20 Einheiten. Es sind gleichermaßen geförderte und nicht geförderte Anlagen erfasst.
- Bauträger sind gemeinnützige und private Bauherren.
- Silver Living hat in Oberösterreich das Projekt Leopold-Werndl-Straße 25a in Steyr realisiert.
- Sozialdienstleister sind v.a. die Diakonie, aber auch das Rote Kreuz und die Stiftung Liebenau.
- In den nächsten 10 Jahren wächst die 60+ Generation um 96.000 Personen.
- Für 2019 wird der Bedarf für *Betreutes Wohnen* auf ca. 12.000 Wohneinheiten geschätzt⁵. Nach Abzug des errechneten Bestands (S. 9) fehlen ca. 8.000 Wohneinheiten.

WOHNVERSORGUNG MARKTSEGMENTE 60+

Anm.: Nach Haushalten 2017.
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW.



Bevölkerung¹⁾

- Gesamtbevölkerung: **1.480.000**
- 60+: **370.000**
- 60+ Anteil an Gesamtbevölkerung: **25,0 %**
- 60+ Zunahme bis 2029: **96.000**
- Bruttoregionalprodukt pro Person²⁾: **€ 41.100**

Wohnversorgung³⁾

- ø Wohnfläche/Wohneinheit: **107 m²**
 - ø Wohnfläche/Person gesamt: **46 m²**
 - ø Wohnfläche/Single- SeniorInnen: **84 m²**
 - Miete alle Haushalte⁴⁾: **€ 482 | € 7,1/m²**
 - Miete Single- SeniorInnen⁵⁾: **€ 389 | € 6,5/m²**
- bezieht sich auf alle Wohnformen
- bezieht sich auf Mietwohnungen



Betreutes Wohnen Steyr

LEOPOLD-WERNDL-STRASSE 25 A, 4400 STEYR | Mit der Adaption vom ehemaligen Hotel Werndlhof in Steyr hat Silver Living auch in Oberösterreich in Form von Generationen Wohnen ein Standbein gefasst. Die vielen Allgemeinflächen und die beiden Gemeinschaftsräume bieten immer genügend Begegnungsflächen für die Bewohner untereinander und auch mit Besuchern. Wie die gesamte Anlage sind alle lichtdurchfluteten Wohnungen barrierefrei. Die Wohnanlage ist ruhig gelegen sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Absolute Mobilität ist daher auch ohne eigenen PKW gegeben.

Steyr zählt mit seinen rund 40.000 Einwohnern nicht nur zu einer der schönsten und charmantesten Städte in Österreich, sondern punktet ebenso mit Wirtschaftskraft, Lebendigkeit und Infrastruktur. Am Rande des historischen Stadtkerns liegt das gut erreichbare

Areal und bis zum Hauptplatz ist es nur ein kurzer, idyllischer Spaziergang.

Auch das Freizeitangebot in Steyr selbst und in der Umgebung der Stadt kann sich sehen lassen. Vom Besuch im Museum oder Theater bis hin zur organisierten Fahrradtour ist sicher für jeden Geschmack etwas dabei.

Ein Projekt von

Silver Living
So lässt sich leben.



- Ertragsbewertete Nutzfläche ca. 2.230 m²
- 38 *Betreute Wohneinheiten*
- Wohnungsgrößen 35 bis 75 m²
- 2 Gemeinschaftsräume + Betreiberbüro
- 1 überdachte Terrasse
- Betreuungsorganisation: Sozial- und Begegnungszentrum Graz
- PKW-Abstellplätze
- Gesamtinvestitionsvolumen € 6,1 Millionen
- Betrieb ab Frühjahr 2015

⁵ Gesamtbevölkerung Bundesland

Idente Förderungen

GÜNSTIGE FÖRDERUNGSBEDINGUNGEN FÜR *BETREUTES WOHNEN* UND MEHRGENERATIONEN-WOHNEN

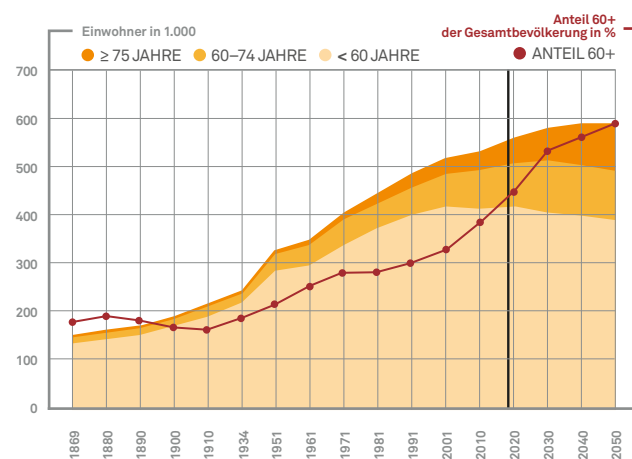
Salzburg hatte vor allem in den 1960er bis 1990er Jahren ein sehr starkes Bevölkerungswachstum. Seither hat es sich der moderaten Dynamik der anderen Bundesländer angeglichen. Der Anteil der über 60-Jährigen liegt mit heute 25% knapp unter dem Österreich-Durchschnitt. Im kommenden Jahrzehnt ist jedoch ein Schub zu erwarten.

Aufgrund des begrenzten Dauersiedlungsraums spielt das Eigenheim eine geringere Rolle als in vielen anderen Bundesländern. Einen vergleichsweise hohen Stellenwert haben demgegenüber Eigentumswohnungen und private Mietwohnungen.

26.100 SALZBURGER BEZIEHEN PFLEGEgeld | Das sind 4,7% der Bevölkerung, ein Wert unter dem Bundesdurchschnitt. Zudem sind überdurchschnittlich viele (71%) den Pflegestufen 1-3 zugeordnet.

DIE WOHNBAUFÖRDERUNG IN SALZBURG WURDE IN DEN VERGANGENEN JAHREN MEHRFACH GRUNDLEGENDE UMGESTELLT | Diskontinuität ist tendenziell der Effizienz dieses Instruments abträglich. Die Umstellung von einem Fondsmodell auf verlorene Zuschüsse ermöglichte eine kurzfristige, starke Erhöhung der Förderungszahlen. *Betreutes Wohnen* und Mehrgenerationen-Wohnen sind in der Förderung gleichgestellt. Ein Förderdarlehen und Zuschläge als verlorener Zuschuss ermöglichen eine Nettomiete von anfangs € 4,32 pro m².

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SALZBURG

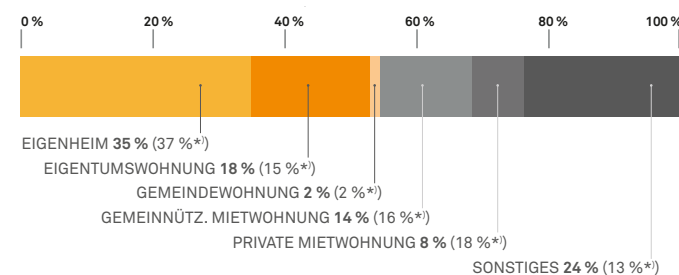


Betreutes Wohnen in Salzburg

- Die „Silver Living/IIBW Datenbank *Betreutes Wohnen*“ beinhaltet alle einschlägigen Projekte der Salzburg Wohnbau. Deshalb umfasst sie 42 Projekte aus diesem Bundesland.
- Rund die Hälfte der Anlagen in Salzburg sind von mittlerer Größe mit 10-20 Wohnungen. Es sind aber auch mehrere Anlagen mit >50 Wohneinheiten erfasst. Die Projekte der Salzburg Wohnbau sind durchgängig mit Objektförderung errichtet. Die Bewohner haben Zugang zur Wohnbeihilfe.
- Die gemeinnützige Salzburg Wohnbau ist ein führender Anbieter von *Betreutem Wohnen* in diesem Bundesland.
- Sozialdienstleister sind v.a. das Salzburger Hilfswerk und angeschlossene Pflegezentren. In vielen Fällen organisieren die Gemeinde die soziale Betreuung.
- In den nächsten 10 Jahren wächst die 60+ Generation um 34.000 Personen.
- Für 2019 wird der Bedarf für *Betreutes Wohnen* auf ca. 4.000 Wohneinheiten geschätzt⁵⁾. Nach Abzug des errechneten Bestands (S. 9) fehlen ca. 2.500 Wohneinheiten.

WOHNVERSORGUNG MARKTSEGMENTE 60+

Anm.: Nach Haushalten 2017.
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW.



Bevölkerung¹⁾

- Gesamtbevölkerung: **560.000**
- 60+: **139.000**
- 60+ Anteil an Gesamtbevölkerung: **25,0 %**
- 60+ Zunahme bis 2029: **34.000**
- Bruttoregionalprodukt pro Person²⁾: **€ 48.700**

Wohnversorgung³⁾

- Ø Wohnfläche/Wohneinheit: **96 m²**
 - Ø Wohnfläche/Person gesamt: **42 m²**
 - Ø Wohnfläche/Single- SeniorInnen: **80 m²**
 - Miete alle Haushalte⁴⁾: **€ 573 | € 9,2/m²**
 - Miete Single- SeniorInnen³⁾: **€ 489 | € 8,5/m²**
- bezieht sich auf alle Wohnformen
- bezieht sich auf Mietwohnungen



Betreutes Wohnen Kuchl

Die Salzburg Wohnbau GmbH ist eine Gruppe aus gemeinnützigen Bauvereinigungen und Serviceunternehmen mit einem Fokus auf geförderten Wohnbau und kommunale Dienstleistungen. Seit den 1970er Jahren realisiert sie *Betreute Wohnanlagen* in allen Regionen Salzburgs. Mittlerweile wurden ca. 40 Projekte mit über 800 *Betreuten Wohneinheiten* realisiert. Etwa ein Viertel der Objekte ist klein mit bis zu 10 Wohneinheiten, ein Drittel ist mittelgroß mit 10-20 Einheiten. Die Anlagen werden üblicherweise mit Förderung des Landes auf Basis von Bedarfsmeldungen der Gemeinden errichtet.

Die dargestellte *Betreute Wohnanlage* in der Tennengauer Gemeinde Kuchl umfasst 25 großzügig gestaltete Zwei- bis Dreizimmer-Apartments mit 50 bis 65 m² Wohnfläche. Es steht ein Gemeinschaftsraum mit 72 m² zur Verfügung. Die anspruchsvolle Architektur stammt von den Salzburger „kofler architects“.

Die Wohnanlage bietet älteren und körperlich beeinträchtigten Personen ein Umfeld, ihren Lebensalltag geruhsam und sicher zu genießen. Da sich das Haus unmittelbar neben dem örtlichen Seniorenheim befindet, ergeben sich für die Bewohner nützliche Synergien. Das Haus wird vom Salzburger Hilfswerk betreut. Die Begleitung und Unterstützung der BewohnerInnen durch eine Fachkraft des Hilfswerks bietet die notwendige Sicherheit. Gemeinsame Aktivitäten mit freiwilliger Teilnahme und Gesprächsrunden garantieren soziale Kontakte und ein konfliktfreies Zusammenleben.

Ein Projekt von **SALZBURG WOHNBAU**
WIR BAUEN VOR



- 25 *Betreute Wohneinheiten*
- Wohnungsgrößen: 50 bis 65 m²
- 1 Gemeinschaftsraum mit 72 m²
- Betreuungsorganisation: Hilfswerk Salzburg
- 19 Tiefgaragenplätze
- Gesamtinvestitionsvolumen 2,8 Millionen
- Betrieb ab 2009

¹⁾ 2019; St.at Prognose Hauptvariante; Jahresmitte. | ²⁾ Regionale Wirtschaftsleistung in Kaufkraftparitäten, 2016.

³⁾ 2017; St.at Mikrozensus | ⁴⁾ Brutto kalt (inkl. Betriebskosten und Steuer, aber ohne Heizung) pro Monat

⁵⁾ Auf Basis national und international anerkannter Kennziffern.

¹⁾ Gesamtbevölkerung Bundesland

Für Innovationen aufgeschlossen

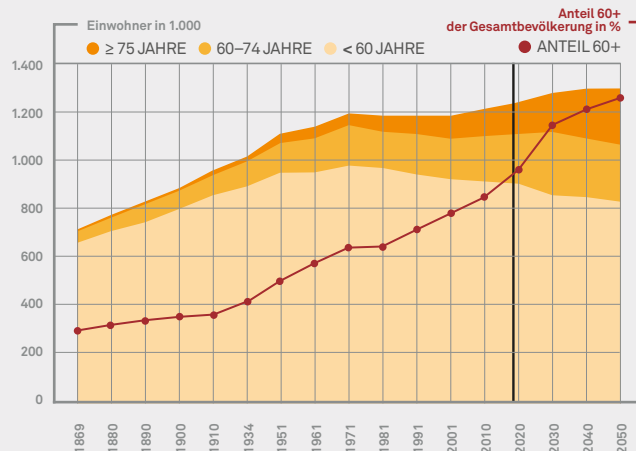
EINZIGES BUNDESLAND MIT FÖRDERWETTBEWERB
BEIM BETREUTEN WOHNEN

Die Steiermark mit ihren 1,24 Millionen Einwohnern hatte zwischen den 1970er und den 2000er Jahren eine stagnierende Bevölkerungszahl. Seither wächst die Bevölkerung wieder, wenngleich mit geringerer Dynamik als der Bundesdurchschnitt. 27 % der Bewohner sind 60 Jahre und älter. Das ist etwas mehr als der Bundesdurchschnitt. Der Anteil wird bis 2050 auf 36 % steigen. Die durchschnittliche Wohnfläche von 106 m² bzw. die Pro-Kopf-Wohnfläche von 47 m² liegen im Durchschnitt der Länder (ohne Wien). Dasselbe trifft auf den Stellenwert von Eigenheimen und den verschiedenen Formen des Geschoßwohnbaus zu. Einzig die privaten Mietwohnungen sind etwas überdurchschnittlich vertreten. Die Wohnkosten sind vergleichsweise günstig.

80.900 STEIRER BEZIEHEN PFLEGEGELD | Das sind 6,5 % der Bevölkerung und damit einer der höchsten Anteile im Ländervergleich. Überdies sind die höheren Pflegestufen stärker als im Österreichdurchschnitt vertreten.

KONTINUITÄT IN DER WOHNBAUFÖRDERUNG TROTZ BUDGETDRUCK | Das Modell des Landes steht seit Jahren für kontinuierliche Steuerung und Unterstützung des Wohnbaugeschehens. Der aktuelle Neubauboom (v. a. in Ballungszentren) sichert eine gesunde Balance aus gefördertem und freifinanziertem Wohnbau. Das spezielle Modell, welches Wohnbau- sowie Subjektförderung beinhaltet, bietet gute Voraussetzungen - auch für gewerbliche Bauträger - *Betreutes Wohnen* anzubieten. Barrierefreiheit muss im normalen Geschoßwohnbau nicht durchgängig umgesetzt werden, es wird vermehrt auf anpassbaren Wohnbau gesetzt.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG STEIERMARK



Quelle: Statistik Austria, IIBW.

¹ 2019; St.at Prognose Hauptvariante; Jahresmitte. | ² Regionale Wirtschaftsleistung in Kaufkraftparitäten, 2016.

³ 2017; St.at Mikrozensus | ⁴ Brutto kalt (inkl. Betriebskosten und Steuer, aber ohne Heizung) pro Monat

⁵ Auf Basis national und international anerkannter Kennziffern.

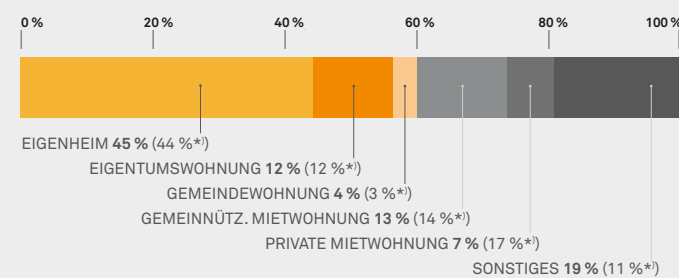
Betreutes Wohnen im Steiermark

- In der „Silver Living/IIBW Datenbank Betreutes Wohnen“ sind 40 Projekte aus der Steiermark erfasst, davon wurden 20 von Silver Living realisiert.
- Rund die Hälfte der Anlagen in der Steiermark sind von mittlerer Größe mit 10-20 Wohnungen. Es sind aber auch mehrere Anlagen mit 40 und mehr Wohneinheiten erfasst.
- Unter den gewerblichen Anbietern von *Betreutem Wohnen* hat Silver Living eine führende Position. Aber auch gemeinnützige Bauvereinigungen, wie die ÖWGes, die GWS oder die Siedlungsgenossenschaft Ennstal sind in diesem Markt tätig.
- Sozialdienstleister sind v.a. das Rote Kreuz, aber auch die Caritas, Diakonie und angeschlossene Pflegezentren.
- In den nächsten 10 Jahren wächst die 60+ Generation um 74.000 Personen.
- Für 2019 wird der Bedarf für *Betreutes Wohnen* auf ca. 11.000 Wohneinheiten geschätzt⁵. Nach Abzug des errechneten Bestands (S. 9) fehlen ca. 10.000 Wohneinheiten.

WOHNVERSORGUNG MARKTSEGMENTE 60+

Anm.: Nach Haushalten 2017.

Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW.



Bevölkerung¹⁾

- Gesamtbevölkerung: **1.240.000**
- 60+: **337.000**
- 60+ Anteil an Gesamtbevölkerung: **27,1 %**
- 60+ Zunahme bis 2029: **74.000**
- Bruttoregionalprodukt pro Person²⁾: **€ 35.800**

Wohnversorgung³⁾

- ø Wohnfläche/Wohneinheit: **106 m²**
 - ø Wohnfläche/Person gesamt: **47 m²**
 - ø Wohnfläche/Single- SeniorInnen: **84 m²**
 - Miete alle Haushalte⁴⁾: **€ 462 | € 7,2/m²**
 - Miete Single- SeniorInnen³⁾: **€ 358 | € 6,3/m²**
- bezieht sich auf alle Wohnformen
bezieht sich auf Mietwohnungen



LIEBENAUER HAUPTSTRASSE 91, 8041 GRAZ | Hohe Lebensqualität, vitale Wirtschaft, Bildung und Kultur machen die steirische Landeshauptstadt aus. Graz bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensraum, Tradition und Grünerholungsgebieten innerhalb und außerhalb der Stadt. Von Kultur über Freizeiteinrichtungen, von medizinischer Versorgung bis hin zu allen Formen von Versorgungsmöglichkeiten – Graz ermöglicht es jedem Bewohner, seine persönlichen Bedürfnisse mehr als ausreichend zu befriedigen.

Die *Betreute Wohnanlage* – Villa Liebenau befindet sich im gleichnamigen Grazer Bezirk Liebenau, südlich der Innenstadt gelegen, und bietet den Bewohnern eine optimale infrastrukturelle Versorgung. Die geschichtsträchtige Liegenschaft wurde zwischen 1835 und 1840 erbaut und diente zunächst der Familie Plankensteiner als Herrenhaus, die darin unter anderem eine Dampfbäckerei betrieb. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts war die Villa auch ein vornehmes, gut be-

suchtes Gasthaus, in dem regelmäßig Bälle abgehalten wurden. Zuletzt wurde sie viele Jahre als Postgebäude geführt und steht heute unter Denkmalschutz. Sowohl die aufwendige Sanierung, als auch der ansprechende Neubau vermitteln die Hochwertigkeit der gesamten Wohnanlage. Hier vereinen sich beste Lage, komfortables Wohnen und anmutendes Design.

Ein Projekt von

Silver Living
So lässt sich leben.



- Ertragsbewertete Nutzfläche ca. 1.181 m²
- 20 *Betreute Wohneinheiten*
- Wohnungsgrößen 41 bis 60 m²
- 1 Gemeinschaftsraum + Betreiberbüro
- 1 Gewerbefläche
- Betreuungsorganisation: Österreichisches Rote Kreuz Steiermark
- Gesamtinvestitionsvolumen € 4,2 Millionen
- platziert November 2016

⁵ Gesamtbevölkerung Bundesland

Betreutes Wohnen spielt große Rolle in der Förderung

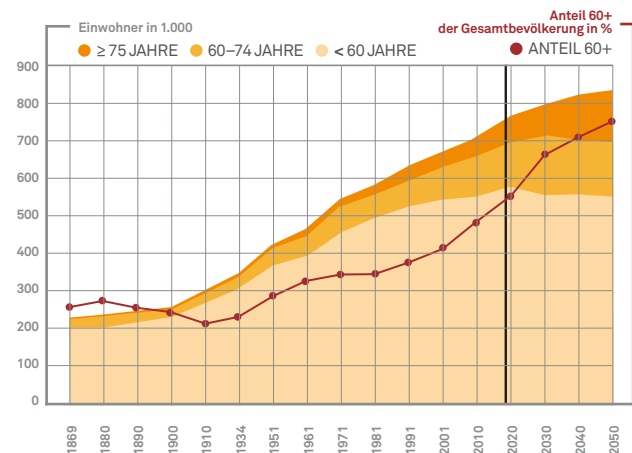
HOHE KONTINUITÄT BEI WOHNBAUFÖRDERUNG SCHAFFT PLANUNGSSICHERHEIT

Tirol mit seinen 757.000 Einwohnern hat eine anhaltend weit überdurchschnittliche Bevölkerungsdynamik. Allerdings hat sich das Wachstum seit den 2000er Jahren etwas verlangsamt. Das starke Wachstum hat dazu beigetragen, dass der Anteil der über 60-Jährigen mit 24 % etwas unterdurchschnittlich ist. Bis 2050 werden aber auch hier 33 % erreicht. Die durchschnittliche Wohnfläche ist geringer als in anderen Bundesländern. Das liegt v.a. daran, dass aufgrund der Topografie weniger Haushalte in Eigenheimen leben. Dafür haben Eigentumswohnungen und private Mietwohnungen einen überdurchschnittlichen Stellenwert. Die Bestandsmieten sind in allen westlichen Bundesländern überdurchschnittlich hoch.

NUR 31.600 TIROLER BEZIEHEN PFLEGEgeld | Das sind 4,2 % der Bevölkerung und damit der niedrigste Wert im Ländervergleich.

DIE WOHNBAUFÖRDERUNG ZEICHNET SICH DURCH BESONDERS HOHE KONTINUITÄT AUS | Das trägt dazu bei, dass ein nach wie vor überwiegender Teil des großvolumigen Neubaus durch die Förderung kofinanziert wird. Barrierefreiheit ist im Neubau baurechtlich festgelegt. Doch stehen hohe Förderungen für behindertengerechte Maßnahmen in Neubau und für Sanierung zur Verfügung. *Betreutes Wohnen* spielt eine große und steigende Rolle in der Förderung, vorzugsweise in räumlicher Nähe zu Pflegeheimen. Es stehen Förderdarlehen und Annuitätzuschüsse zur Verfügung. Gemeinschaftsräume werden mitgefördert.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG TIROL



Quelle: Statistik Austria, IIBW.

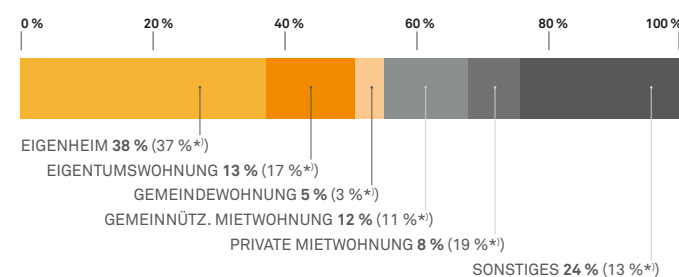
¹ 2019; St.at Prognose Hauptvariante; Jahresmitte. | ² Regionale Wirtschaftsleistung in Kaufkraftparitäten, 2016.
³ 2017; St.at Mikrozensus | ⁴ Brutto kalt (inkl. Betriebskosten und Steuer, aber ohne Heizung) pro Monat
⁵ Auf Basis national und international anerkannter Kennziffern.

Betreutes Wohnen in Tirol

- In der „Silver Living/IIBW Datenbank *Betreutes Wohnen*“ sind 26 Projekte aus Tirol erfasst.
- Die meisten Anlagen in Tirol sind von moderater Größe mit <20 Wohnungen. Nur wenige haben mehr als 30 Einheiten.
- Die meisten Anlagen wurden gefördert von gemeinnützigen Bauvereinigungen umgesetzt, allen voran der Neuen Heimat Tirol.
- Sozialdienstleister sind u.a. die Innsbrucker Sozialen Dienste (ISD). In vielen Fällen organisieren die Gemeinden die soziale Betreuung.
- In den nächsten 10 Jahren wächst die 60+ Generation um 50.000 Personen.
- Für 2019 wird der Bedarf für *Betreutes Wohnen* auf ca. 6.000 Wohneinheiten geschätzt⁵. Nach Abzug des g errechneten Bestands (S. 9) fehlen ca. 4.500 Wohneinheiten.

WOHNVERSORGUNG MARKTSEGMENTE 60+

Anm.: Nach Haushalten 2017.
 Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW.



Bevölkerung¹⁾

- Gesamtbevölkerung: **760.000**
- 60+: **182.000**
- 60+ Anteil an Gesamtbevölkerung: **24,0 %**
- 60+ Zunahme bis 2029: **50.000**
- Bruttoregionalprodukt pro Person²⁾: **€ 43.700**

Wohnversorgung³⁾

- ø Wohnfläche/Wohneinheit: **99 m²**
 - ø Wohnfläche/Person gesamt: **43 m²**
 - ø Wohnfläche/Single- SeniorInnen: **89 m²**
 - Miete alle Haushalte⁴⁾: **€ 561 | € 8,5/m²**
 - Miete Single- SeniorInnen⁵⁾: **€ 400 | € 6,3/m²**
- bezieht sich auf alle Wohnformen
- bezieht sich auf Mietwohnungen



Betreutes Wohnen Seniorenwohnanlage O3

Die Innsbrucker Soziale Dienste GmbH (ISD) fasst als 100%-Tochter der Stadt deren soziale Dienstleistungen zusammen, ist größter Heimträger der Region und bietet ein umfangreiches, flächendeckendes Betreuungsprogramm.

Das Olympische Dorf III wurde anlässlich der Olympischen Jugend-Winterspiele 2012 mit geplanter Nachnutzung als Wohnanlage erbaut. Auf dem Areal der ehemaligen Eugenkasernen im Stadtteil Reichenau entstand ein ganzes Quartier, unter anderem auch die Seniorenwohnanlage O3. Bauträger war die gemeinnützige Bauvereinigung Neue Heimat Tirol. Die ISD ist Generalmieterin und vermietet die Einheiten weiter. Die Anlage wurde mit Wohnbaufördermitteln errichtet. Einkommensschwache Haushalte haben Zugang zu Wohnbeihilfe.

Die Anlage umfasst 53 Wohnungen zwischen 48 und 54 m², einen Gemeinschaftsraum mit ca. 90 m² mit einem kleinen Außenbereich, eine

Sonnenterrasse sowie ein Büro für die Hausleitung. Im Haus befindet sich zudem eine Polizeistation. In der Nähe gibt es viele Freizeitangebote.

Das Gebäude wurde in Passivhausstandard errichtet. Die Wohnungen verfügen über rollstuhlgerechte Nasszellen, hochwertige Küchen, großzügige Loggien sowie ein Notruf- und Brandmeldesystem. Die Betreuung der Bewohner wird von der ISD mit einer Vollzeitkraft sichergestellt.

Ein Projekt von **ISD Innsbrucker Soziale Dienste**



- Ertragsbewertete Nutzfläche inkl. Allgemeinräumen 2.956 m²
- 53 *Betreute Wohneinheiten*
- Wohnungsgrößen: 48 bis 54 m²
- 1 Gemeinschaftsraum, Sonnenterrasse, Betreiberbüro
- Betreuungsorganisation: Innsbrucker Soziale Dienste GmbH
- PKW Abstellplätze
- Betrieb ab 2012

Mix im Regelwohnbau

STARKES WACHSTUM,
SOLIDE WOHNBAUFÖDERUNGEN

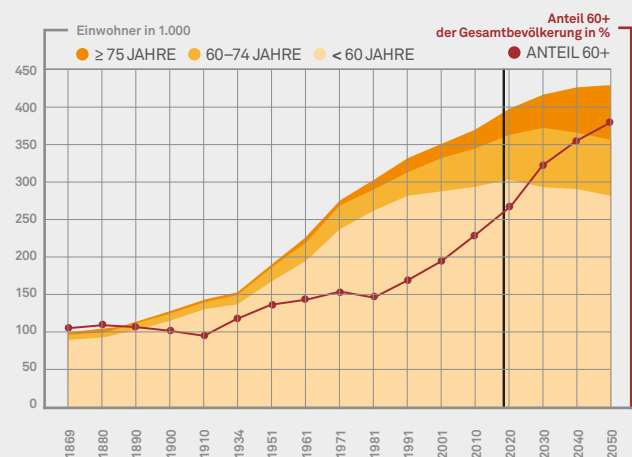
Kein anderes Bundesland hatte in den vergangenen Jahrzehnten eine so stark wachsende Bevölkerung wie Vorarlberg mit seinen heute knapp 400.000 Einwohnern. Das rasche Wachstum hat zur Folge, dass der Anteil der über 60-Jährigen mit heute 23 % relativ niedrig ist. Es steht allerdings ein Schub bevor. Mit 100 m² ist die durchschnittliche Wohnfläche geringer als in den meisten anderen Ländern, obwohl der Anteil an Eigenheimen höher ist als z.B. in Tirol und Salzburg. Vorarlberg hat nach Wien den zweithöchsten Anteil an privaten Mietwohnungen. Die Bestandsmieten sind in allen westlichen Bundesländern überdurchschnittlich hoch.

17.300 VORARLBERGER BEZIEHEN PFLEGEGELD | Das sind nur 4,4 % der Bevölkerung und damit der zweitniedrigste Wert im Ländervergleich.

DIE WOHNBAUFÖRDERUNG ZEICHNET SICH DURCH BESONDERS HOHE KONTINUITÄT AUS | Gemeinnützige Bauvereinigungen fokussieren auf Mietwohnbau, während geförderte Eigentumswohnungen überwiegend von Gewerblichen realisiert werden. Allerdings verschieben sich die Verhältnisse derzeit zu Gunsten von Ersteren. Nur noch jede zweite Geschöbwohnung wird mit Kofinanzierung der Wohnbauförderung errichtet.

Barrierefreiheit ist im Neubau baurechtlich festgelegt. Doch stehen für barrierefrei machende Maßnahmen in der Sanierung hohe Förderungen zur Verfügung. *Betreutes Wohnen* spielt eine große Rolle in der Förderung. Dabei wird das Ziel verfolgt, sie in den Regelwohnbau einzustreuen und nicht als eigene Gebäude umzusetzen. Gemeinschaftsräume sind förderbar.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VORARLBERG



Quelle: Statistik Austria, IIBW.

¹ 2019; St.at Prognose Hauptvariante; Jahresmitte. | ² Regionale Wirtschaftsleistung in Kaufkraftparitäten, 2016.

³ 2017; St.at Mikrozensus | ⁴ Brutto kalt (inkl. Betriebskosten und Steuer, aber ohne Heizung) pro Monat

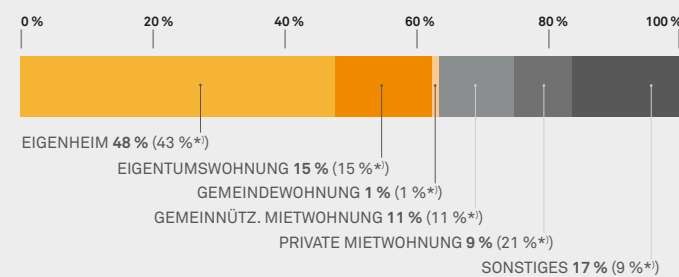
⁵ Auf Basis national und international anerkannter Kennziffern.

Betreutes Wohnen in Vorarlberg

- In der „Silver Living/IIBW Datenbank *Betreutes Wohnen*“ sind 13 Projekte aus Vorarlberg erfasst.
- Die meisten Anlagen in Vorarlberg sind klein mit <10 Wohnungen und über die Wohnbauförderung kofinanziert. Nur wenige Projekte haben 20 und mehr Einheiten.
- Geförderte Anlagen werden überwiegend von gemeinnützigen Bauvereinigungen, freifinanzierte von Gewerblichen umgesetzt.
- Die Betreuung wird überwiegend von kommunalen Sozialdienstleistern und privaten Anbietern übernommen.
- In den nächsten 10 Jahren wächst die 60+ Generation um 26.000 Personen.
- Für 2019 wird der Bedarf für *Betreutes Wohnen* auf ca. 3.000 Wohneinheiten geschätzt⁵. Nach Abzug des errechneten Bestands (S. 9) fehlen ca. 2.500 Wohneinheiten.

WOHNVERSORGUNG MARKTSEGMENTE 60+

Anm.: Nach Haushalten 2017.
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW.



Bevölkerung¹⁾

- Gesamtbevölkerung: **400.000**
- 60+: **92.000**
- 60+ Anteil an Gesamtbevölkerung: **23,3 %**
- 60+ Zunahme bis 2029: **26.000**
- Bruttoregionalprodukt pro Person²⁾: **€ 44.700**

Wohnversorgung³⁾

- ø Wohnfläche/Wohneinheit: **100 m²**
 - ø Wohnfläche/Person gesamt: **43 m²**
 - ø Wohnfläche/Single- SeniorInnen: **85 m²**
 - Miete alle Haushalte⁴⁾: **€ 594 | € 8,8/m²**
 - Miete Single- SeniorInnen⁵⁾: **€ 487 | € 8,4/m²**
- bezieht sich auf alle Wohnformen
- bezieht sich auf Mietwohnungen



Betreutes Wohnen Bezau-Ellenbogen

Die Herausforderung bestand in der Revitalisierung eines denkmalgeschützten „Wälderhauses“, das soziale Einrichtungen aufnehmen sollte, in Verbindung mit einem Neubau für *Betreute Wohnungen*. Die Revitalisierung entstand als Errichtergemeinschaft mit dem Gemeindeverband Bezau-Mellau-Reuthe und der landeseigenen gemeinnützigen Bauvereinigung Vogewosi als Baubetreuerin. Der Neubau wurde von der Vogewosi in eigenem Namen errichtet.

Die 9 *Betreuten Wohnungen* mit zwei bis drei Zimmern sind 52 bis 75 m² groß und haben großzügige Loggien. Sie werden über die Gemeinde vermietet. Im selben Bauteil befindet sich im Erdgeschoß ein Gemeinschaftsraum. Im Altbau wurden eine Kinderbetreuung, Case & Care Management, der Krankenpflegeverein und Mobile Hilfsdienste untergebracht. In direkter Verbindung über die Gartenanlage kann das angrenzende Sozialzentrum erreicht werden. Das Projekt erreicht den Standard „Passivhaus Light“. Die Nettomiete

liegt bei € 6,80 pro m², das Gesamtentgelt bei € 9,40 pro m². Die anspruchsvolle Architektur stammt von Univ. Prof. DI Hermann Kaufmann, der dem Projekt auch den Namen „Haus mitanand“ verliehen hat.

Ein Projekt von



- Ertragsbewertete Nutzfläche 551 m²
- 9 *Betreute Wohneinheiten*
- Wohnungsgrößen: 52 bis 75 m²
- 1 Gemeinschaftsraum im Neubau, umfangreiche soziale Einrichtungen im revitalisierten Altbau
- Betreuungsorganisation: Mobile Dienste des Gemeindeverbands
- 14 Tiefgaragen- und 6 Abstellplätze
- Gesamtinvestitionsvolumen € 1,9 Millionen (*Betreute Wohnungen* im Neubau) + ca. € 1,3 Millionen (soziale Einrichtungen im Altbau)
- Betrieb ab Juli 2017

Alles ist „betreubar“

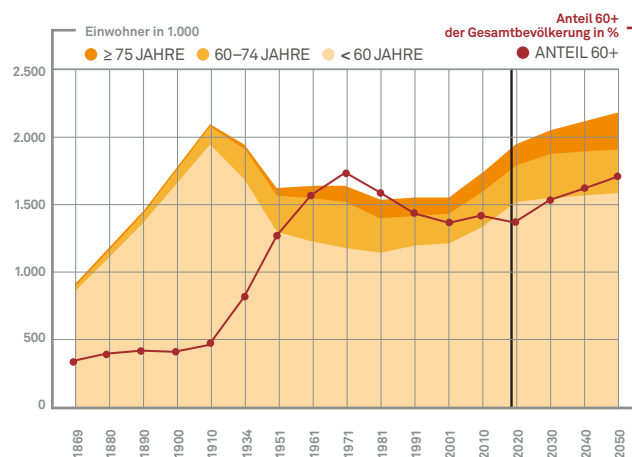
BETREUTES WOHNEN IST FÖRDERUNGSRECHTLICH NICHT VERANKERT

Wien hat demografisch eine wechselvolle Geschichte hinter sich. Vor 100 Jahren zählte Wien mit über 2 Millionen Einwohnern zu den größten Städten der Welt. Der Abwärtstrend wurde erst mit dem Fall des Eisernen Vorhangs gestoppt. Seit mittlerweile 30 Jahren wächst Wien wieder und wird in wenigen Jahren erneut die 2-Millionen-Marke knacken. Die Entwicklung machte Wien in den 1980er Jahren zum „ältesten“ der Bundesländer, mittlerweile demgegenüber zum „jüngsten“ mit nur 22% an über 60-Jährigen. Den Prognosen gemäß wird Wien auch in Zukunft jünger als die anderen Länder bleiben. Die Wohnfläche pro Wohnung bzw. pro Kopf ist aufgrund der sehr wenigen Eigenheime viel geringer als in den anderen Ländern. Kaum eine andere Stadt weltweit hat einen so hohen Anteil an sozial gebundenen Mietwohnungen (23% Gemeinde-, 20% GBV-Mietwohnungen). Private Mietwohnungen machen ein gutes Drittel des Bestands aus.

84.900 WIENER BEZIEHEN PFLEGE GELD | Das sind unterdurchschnittliche 4,5% der Bevölkerung. Überdies sind die unteren Pflegestufen stärker als im Österreichdurchschnitt vertreten.

DIE WOHNBAUFÖRDERUNG IN WIEN IST TRADITIONELL POLITISCH STARK POSITIONIERT | Der massive Neubauboom im freifinanzierten Bereich hat allerdings dazu geführt, dass zuletzt kaum noch jede dritte Neubauwohnung mittels Wohnbauförderung kofinanziert wurde. Barrierefreiheit ist im Neubau baurechtlich festgelegt, und zwar für alle Wohnungen. Doch stehen für barrierefrei machende Maßnahmen in der Sanierung ansprechende Förderungen zur Verfügung. *Betreutes Wohnen* ist in der Wohnbauförderung nicht verankert. Es wird das Ziel verfolgt, „betreubares“ Wohnen quartiersbezogen anzubieten, indem alle Neubauwohnungen barrierefrei zu errichten sind.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG WIEN



Quelle: Statistik Austria, IIBW.

¹ 2019; St.at Prognose Hauptvariante; Jahresmitte. | ² Regionale Wirtschaftsleistung in Kaufkraftparitäten, 2016.

³ 2017; St.at Mikrozensus | ⁴ Brutto kalt (inkl. Betriebskosten und Steuer, aber ohne Heizung) pro Monat

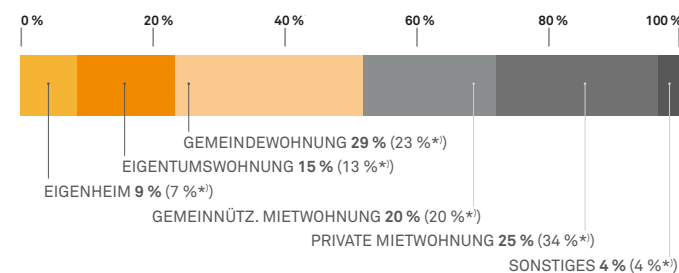
⁵ Auf Basis national und international anerkannter Kennziffern.

Betreutes Wohnen in Wien

- In der „Silver Living/IIBW Datenbank *Betreutes Wohnen*“ sind nur 7 Projekte aus Wien erfasst, wobei die Grenzen zum Heim, einer Seniorenresidenz und betreubarem Wohnen fließend sind.
- Das in den anderen Bundesländern klar positionierte Produkt „*Betreutes Wohnen*“ ist am Wiener Markt viel weniger präsent. In mehreren Fällen werden *Betreute Wohnungen* in Senioren- und Pflegeheimen als alternative Angebote geführt.
- Dementsprechend wird die soziale Betreuung über das Haus abgewickelt. Andere Sozialdienstleister sind z.B. der Verein Helfende Hände oder die Diakonie.
- In den nächsten 10 Jahren wächst die 60+ Generation um 78.000 Personen.
- Für 2019 wird der Bedarf für *Betreutes Wohnen* auf ca. 13.000 Wohneinheiten geschätzt⁵. Nach Abzug des errechneten Bestands (S. 9) fehlen ca. 11.500 Wohneinheiten.

WOHNVERSORGUNG MARKTSEGMENTE 60+

Anm.: Nach Haushalten 2017.
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW.



Bevölkerung¹⁾

- Gesamtbevölkerung: **1.910.000**
- 60+: **415.000**
- 60+ Anteil an Gesamtbevölkerung: **21,7%**
- 60+ Zunahme bis 2029: **78.000**
- Bruttoregionalprodukt pro Person²⁾: **€ 48.600**

Wohnversorgung³⁾

- Ø Wohnfläche/Wohneinheit: **75 m²**
 - Ø Wohnfläche/Person gesamt: **37 m²**
 - Ø Wohnfläche/Single- SeniorInnen: **67 m²**
 - Miete alle Haushalte⁴⁾: **€ 524 | € 8,0/m²**
 - Miete Single- SeniorInnen⁵⁾: **€ 381 | € 6,3/m²**
- bezieht sich auf alle Wohnformen
- bezieht sich auf Mietwohnungen



HILDE-SPIEL-GASSE 4, 1230 WIEN | Als eines der ersten von *Silver Living* konzipierten Häuser im Rahmen von Generationen Wohnen ließ der Projektentwickler 6B47 im Zentrum des 23. Wiener Gemeindebezirks *Betreutes Wohnen* entstehen. Nach Fertigstellung der Konzeption wurde dieses Haus an die ERSTE Immobilien KAG zum Betrieb übergeben.

Die südwestliche Lage am Rande von Wien mit einer guten Anbindung an das Naherholungsgebiet Wienerwald und Wiener Becken stellt einen optimalen Ausgangspunkt für Ausflüge in reizvoller Natur dar. Das moderne Wohnprojekt „Park-Flats 23“ besteht aus zwei Wohnkomplexen, einem Bauteil A mit freifinanzierten Eigentumswohnungen und einem Bauteil B, wo *Betreutes Mietwohnen* für Seniorinnen und Senioren angeboten wird.

Ein Projekt von

Silver Living
So lässt sich leben.



Es wird hier bewusst junges und älteres Publikum zusammengebracht, so dass man sich gegenseitig unterstützen und bereichern kann.

Basierend auf diesem Pilotmodell konzipiert *Silver Living* für andere Geschäftspartner gerade drei weitere Projekte in Wien mit insgesamt 150 Wohneinheiten.

- Ertragsbewertete Nutzfläche ca. 3.100 m²
- 58 *Betreute Wohneinheiten*
- Wohnungsgrößen 40 bis 119 m²
- Großzügige Gemeinschaftsräumlichkeiten + Betreiberbüro
- Betreuungsorganisation: Barmherzige Schwestern Pflege
- Tiefgarage
- Gesamtinvestitionsvolumen € 10,8 Millionen
- platiert 2017

Silver Living

SETZT AUF WISSENSCHAFTLICHE UNTERMAUERUNG SEINER ARBEIT

Renommierete Marktforschungsinstitute analysierten in den letzten 3 Jahren im Auftrag von *Silver Living* die Einstellungen, Meinungen und Bedürfnisse der österreichischen Bevölkerung. Medieninteresse ist so garantiert.

Dem Marktführer für *Betreutes Wohnen* in Österreich ist es schon aufgrund der sozialen Verantwortung ein Anliegen, das Thema

„Alter“ in all seinen Facetten zu beleuchten. Kein Wunder, dass die österreichischen Medien Studieninhalte von *Silver Living* breit aufgreifen.



ZWEI DRITTEL DER BERUFSTÄTIGEN BEST AGERS VERDRÄNGEN IHRE ZUKUNFT – STUDIE 2016

DDR. PAUL EISELSBERG, Senior Research Director IMAS International

67 % der berufstätigen Best Agers (50 – 65 Jahre) haben sich bisher noch kaum Gedanken über die Zeit nach der Pensionierung gemacht, so das Ergebnis der *Silver Living* Studie „Die Bedürfniswelt der Best Agers“ die 2016 veröffentlicht wurde. „Nur rund ein Drittel der Best

Agers (32 %), die noch nicht in Pension sind, hat sich einigermaßen intensiv mit der Zukunft im Ruhestand auseinandergesetzt“, erklärt Studienleiter DDr. Paul Eiselsberg von IMAS International bei der damaligen Ergebnispräsentation.



Raiffeisen Zeitung



ANGST VOR EINSAMKEIT IM ALTER IST WEIT VERBREITET – STUDIE 2017

PROF. DR. WERNER BEUTELMEYER, Geschäftsführer market Institut

„Dass 81 % jener Österreicher, die vor 20 Jahren mehr soziale Kontakte hatten, Angst vor der Einsamkeit haben, ist ein erschreckendes soziales Problem“, stellt Prof. Dr. Werner Beutelmeyer, Geschäftsführer market Institut, anlässlich der Präsentation der *Silver Living* Studie „Angst und

Alter/2017“ fest. „Sicherlich macht es Sinn, schon rechtzeitig Strukturen der Geborgenheit aufzubauen. Fakt ist aber auch, dass das Thema Einsamkeit im Alter wohl angekommen ist, dass aber die notwendigen Schritte zur persönlichen Lösung von vielen noch nicht getan wurden.“



Die Presse



Kronen Zeitung

Kurier

Pessimistisch blickt die österreichische Bevölkerung in die Zukunft, wenn es um das Thema älter werdende Gesellschaft geht. Zwei Drittel der Befragten sind der Meinung, dass Österreich auf eine älter werdende Gesellschaft schlecht vorbereitet ist (14 % sehr schlecht), nur 4 % zeigen sich sehr optimistisch, so das Ergebnis der aktuellen *Silver Living* Studie „Herausforderung Alter, Politik und Institutionen“. Eine sehr gute Vorbereitung Österreichs auf die unterschiedlichen Herausforderungen attestieren jeweils weniger als zehn Prozent, 20 bis knapp 40 % sehen eine teilweise gute Vorbereitung. Besonders kritisch werden die Themen finanzielles Auskommen, Einsamkeit und Wohnraum für

ältere Menschen gesehen. Eine Ausnahme ist die Gesundheitsversorgung älterer Menschen, bei der eine Mehrheit von 54 % eine gute Vorbereitung sieht. „Politik und Institutionen genießen in der österreichischen Bevölkerung nur geringes Vertrauen, wenn es um das Thema Leben im Alter geht“, sagt Univ.-Prof. Dr. Peter Filzmaier, Geschäftsführer des Instituts für Strategieanalysen. Auch das Vertrauen in die Lösungskompetenz der Politik ist niedrig.



ZWEI DRITTEL DER BEVÖLKERUNG MEINEN, DASS ÖSTERREICH AUF EINE ÄLTER WERDENE GESELLSCHAFT SCHLECHT VORBEREITET IST – STUDIE 2018

UNIV.-PROF DR. PETER FILZMAIER, Geschäftsführer Institut für Strategieanalysen

DEFIZITE IN VIELEN BEREICHEN | Defizite werden von den Befragten vor allem im Bereich der Pensionssicherung bzw. einer generellen Pensionsreform geortet (22 % spontane Nennungen), bei Heim- und Pflegeplätzen bzw. alternativen Wohnangeboten für ältere Menschen (11 %) und bei der Information (10 %). Weitere kritische Themen sind eine bessere Entlohnung von Pflegekräften und eine Erhöhung der Mindestpensionen (bzw. mehr Unterstützung für Einkommensschwache).

40 % ORTEN SCHLECHTERE LEBENSITUATION FÜR PENSIONISTEN | Eine relative Mehrheit in der Bevölkerung von 40 % empfindet, dass sich die Lebenssituation verschlechtert hat. Dieser Eindruck schlägt sich in den persönlichen Erwartungen nieder: 56 % der noch nicht Pensionierten sagen, dass ihre Lebenssituation im Ruhestand einmal schlechter sein wird als die Lebenssituation von jenen Menschen, die schon heute in Pension sind. Von jenen, die eine negative Entwicklung in der Vergangenheit wahrnehmen, teilen rund 80 % diese Meinung. An eine Verbesserung glauben nur 4 %. Gut ein Drittel meint, dass die Situation in etwa gleich bleiben wird. Besonders Befragte unter 50 Jahren befürchten mehrheitlich Verschlechterungen, während hingegen ältere Befragte –

deren eigene Pensionierung näher liegt – neutraler (in etwa gleich) antworten. Die Meinung, die Situation werde besser, vertreten aber in praktisch allen Untergruppen weniger als 10%.

ERWARTET WIRD MEHR ENGAGEMENT VON DER POLITIK | Knapp drei Viertel der Befragten sind der Meinung, dass nicht ausreichend über das Thema Leben im Alter aufgeklärt wird und sich die Politik allgemein nicht genug um das Thema kümmert. Das Ergebnis zeigt deutlich, dass sich die Bevölkerung mehr Aktivität aufseiten der Politik erwartet. Vor allem bei der Sicherung des finanziellen Auskommens und beim Thema Wohnraum wünscht man sich mehr Einsatz.

Danke an

ALLE PROJEKTTRÄGER:



Innsbrucker Soziale Dienste

BEWÄHRTE PARTNERSCHAFTEN:

Das IIBW, Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, ist ein in Österreich und vielen europäischen Ländern tätiger Anbieter von Forschung und Consulting zum Wohnungs- und

Immobilienwesen mit Schwerpunkten bei sozialem Wohnbau, Seniorenwohnen, Finanzierung und Förderung, Wohnrecht und Energieeffizienz.



Die ÖKO-Wohnbau SAW GmbH als Spezialist für steueroptimierte Immobilieninvestments ist exklusiver Vertriebspartner von *Silver Living* im Segment der Bauherrenmodelle. In den Jahren 2015 bis 2017 hat die ÖKO Wohnbau gemeinsam mit *Silver Living* insgesamt 34 Projekte realisiert und bei knapp

400 Investoren mehr als € 110 Millionen Investitionsvolumen platziert. Das Unternehmen hat 15 Mitarbeiter und kooperiert mit mehr als 87 Vertriebspartnern in ganz Österreich.



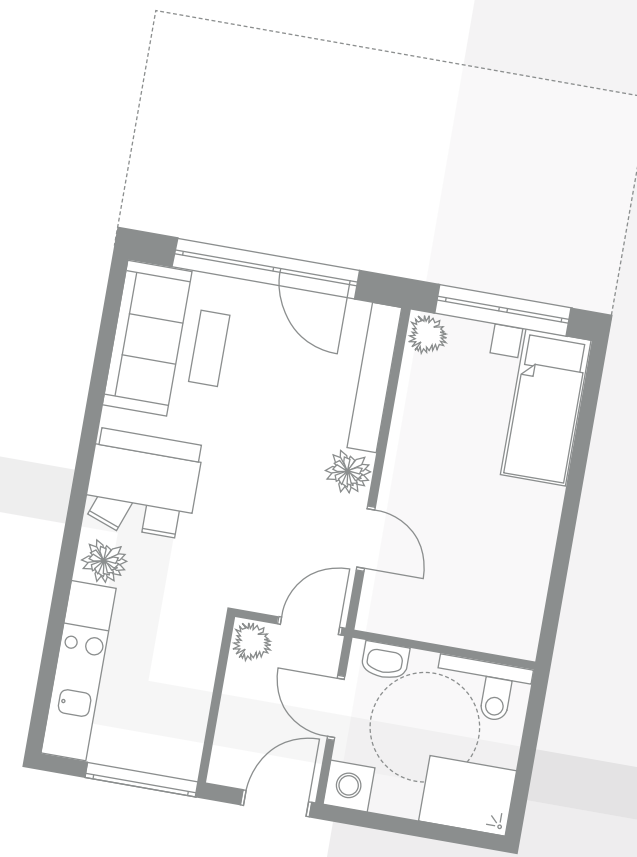
Eine Investition in *Betreute Wohnanlagen* von *Silver Living* ist sowohl für private Anleger als auch institutionelle Investoren wie Investmentfonds oder Stiftungen interessant. Letzteres wird

seit mehreren Jahren durch eine erfolgreiche Kooperation mit Kraus & Kraus Family Office GmbH abgewickelt.



Um das Netzwerk noch breiter zu spannen wird der Bereich der Akquisition institutioneller Investoren um die Kooperation mit Piment Immobilien & Investment GmbH erweitert. Piment ist ein Maklerunternehmen, das sich auf

die Vermarktung hochwertiger Wohnimmobilien in Wien spezialisiert hat.



Betreutes Wohnen –

WAS IST DAS?

Betreutes Wohnen ist mittlerweile in vieler Munde, wird aber dennoch häufig falsch verwendet oder falsch verstanden. Als die bestimmende neue Assetklasse der nächsten 50 Jahre, ist es uns ein Anliegen die wichtigsten im Umlauf befindlichen Begrifflichkeiten zu erklären.

BETREUTES WOHNEN |

Mit seinen beiden Hauptelementen barrierefrei zugänglicher und nutzbarer Wohnungen sowie seniorenbezogenen Dienstleistungen hat es sich zu einem klar definierten Angebot zwischen Wohnen und Pflege etabliert. Es ist mit der ÖNORM CEN/TS 16118 und in der Wohnbauförderung der meisten Bundesländer definiert. Die Betreuung ist keine pflegerische, sondern eine sozialarbeiterische Dienstleistung. Pflege kann bei Bedarf von Sozialdienstleistern in Anspruch genommen werden. Bis zur Pflegestufe 3 ist ein Aufenthalt unproblematisch, in vielen Fällen ist auch eine höhere Pflegestufe möglich.

BETREUBARES WOHNEN |

Betreubar bedeutet barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Wohnungen. Im großvolumigen Neubau (ab drei Geschossen) ist Barrierefreiheit mittlerweile verpflichtend und die Wohnungen damit allesamt „betreubar“. „Barrierefreiheit“ ist baurechtlich über die OIB-Richtlinie 4 sowie die ÖNORMen B 1600 und 1601 geregelt. Die Wohnungen müssen nicht auf die speziellen Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren ausgerichtet sein. Auch wird keine Betreuung angeboten. Es gibt viele Angebote ohne klare Zuordnung zwischen betreut und betreubar.

24-STUNDEN-BETREUUNG |

Mit dem Hausbetreuungsgesetz wurde 2007 die rechtliche Möglichkeit der 24-Stunden-Betreuung zu Hause geschaffen. Die Betreuer unterliegen eigenen rechtlichen Regelungen als meist selbständige Dienstleister, wodurch die ansonsten geltenden Arbeitszeit- und Entgeltregelungen nicht zur Anwendung kommen. Das Modell hängt von der Verfügbarkeit von Betreuern aus Ländern mit deutlich niedrigerem als dem hiesigen Lohnniveau ab.

AMBIENT ASSISTED LIVING |

Mit AAL werden Dienstleistungen, Produkte und technische Lösungen bezeichnet, die den Alltag älterer und behinderter Menschen unterstützen und ein längeres selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Sie zielen gleichermaßen auf gesunde und pflegebedürftige Menschen ab. Wichtige Anwendungsbereiche sind Sicherheit (z.B. automatische Abschaltung des Herdes, Einbruchsicherung), Komfort und Unterhaltung (z.B. sprachgesteuerte Beleuchtung, Raumtemperatur, Musik). Viele AAL-Ansätze sind heute Teil von Smart-Home-Technologien, die auf alle Altersgruppen abzielen.

- Bis 2029 werden für altersgerechtes Wohnen rund 87.000 Wohneinheiten benötigt. Dies entspricht einem Investitionsbedarf von rund € 14,5 Milliarden.

Im Fokus

ALTERSGERECHTES WOHNEN: DIE HERAUSFORDERUNG ÖSTERREICHS

- Die jährliche Bauleistung bei *Betreuten Wohnungen* liegt österreichweit bei rund 1.500 Einheiten. Das sind rund 4 % des gesamten großvolumigen Neubaus.
- Die durchschnittliche Wohnfläche von Seniorinnen und Senioren beträgt nicht weniger als 80 m². Nur 7 % der Seniorinnen und Senioren leben in barrierefreien Neubauwohnungen.
- Einen hohen quantitativen Stellenwert hat *Betreutes Wohnen* im Burgenland, in Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg und in der Steiermark.
- Der demografische Wandel und der Anstieg des Pflegebedarfs lassen eine dynamische Entwicklung des *Betreuten Wohnens* erwarten.

Silver Living GmbH

2340 Mödling, Neusiedler Straße 13/2
8010 Graz, Leechgasse 30
T +43 (0) 50 323, F +43 (0) 50 323 311
E office@silver-living.at
www.silver-living.com

Silver Living

Die erste Adresse für Betreutes Wohnen.