

Betreutes Seniorenwohnen in Wien

Endbericht, Juli 2020

BETREUTES SENIORENWOHNEN IN WIEN

Im Auftrag des Landes Wien, Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Team:

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

Dr. Alexis Mundt

Juli 2020

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: office@iibw.at

Internet: www.iibw.at

INHALT

HAUPTERGEBNISSE	5
EINLEITUNG	13
1 SENIOREN IN WIEN	15
1.1 Differenzierung der Zielgruppe	15
1.2 Demographie	15
1.3 Einkommen	18
1.4 Wohnversorgung	18
1.5 Wohnkostenbelastung, Wohnmobilität	19
1.6 Pflege	19
2 BETREUTES WOHNEN: STAND DER DINGE	22
2.1 Rechtliche Grundlagen	22
2.2 Betreutes, betreubares, vollbetreutes Wohnen	22
2.3 Betreutes Wohnen in der Wohnbauförderung der Bundesländer	22
2.4 Betreutes Wohnen in Wien	31
2.5 Sozialdienstleister	39
2.6 Barrieren bei der Positionierung von Betreutem Wohnen	40
3 NEUE ANSÄTZE	42
3.1 Herausforderungen	42
3.2 Betreutes Wohnen in der Wohnbauförderung	43
3.3 Abstimmung der Förderungen	52
3.4 Begleitende/ergänzende Maßnahmen	52
3.5 Implementierung	54
4 ANHANG	56
4.1 Interviews	56
4.2 Abbildungsverzeichnis	57
4.3 Literatur	57

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Bundesländer-Abkürzungen: B, K, NÖ, OÖ, S, ST, T, V, W

AGWR	Adress-, Gebäude und Wohnungsregister
BK	Betriebskosten
BMASGK	Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Generationen und Konsumentenschutz
BMVIT	Bundesministerium für Verkehr, Infrastruktur und Technologie
BMS	Bedarfsorientierte Mindestsicherung
DV	Durchführungsverordnung
EU-SILC	EU Statistics on Incomes and Living Conditions
FA	Fachabteilung
FSW	Fonds Soziales Wien
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
KWP	Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser
MRG	Mietrechtsgesetz
MZ	Mikrozensus
OF	Objektförderung
RL	Richtlinie
SF	Subjektförderung
St.at	Statistik Austria
USt.	Umsatzsteuer
VGR	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung
VPI	Verbraucherpreisindex
WBF	Wohnbauförderung
WBH	Wohnbeihilfe
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWPG	Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz
ZMR	Zentrales Melderegister

Es wird in diesem Bericht weitestgehend gendergerecht und barrierefrei formuliert. Der guten Lesbarkeit halber wird aber darauf verzichtet, jede männliche Form mit Binnen-„I“ zu neutralisieren.

HAUPTERGEBNISSE

→ „Junge“ SeniorInnen und Hochbetagte sind zwei verschiedene Welten

Die Zielgruppe „3. Lebensabschnitt“ sind Menschen nach ihrem Ausstieg aus dem Erwerbsleben bis in ihre späten 70er, der „4. Lebensabschnitt“ bezeichnet die Hochbetagten ab etwa 80 Jahren. Die beiden Gruppen unterscheiden sich grundlegend hinsichtlich ihrer Wirtschaftskraft, des Pflegebedarfs, der Wohnmobilität etc., und erfordern ganz unterschiedliche Konzepte bei Wohnen, Betreuung und Pflege. In den kommenden Jahren wird in Wien vor allem die Gruppe der „jungen“ SeniorInnen wachsen, in den 2030er Jahren dann eher die Gruppe der Hochbetagten. Für den 4. Lebensabschnitt stehen in Wien umfangreiche und qualitativ hochwertige Angebote zur Verfügung. Für die „jungen“ SeniorInnen wurden demgegenüber in der Vergangenheit zu wenige zielgruppenspezifische Angebote geschaffen.

→ Betreutes Seniorenwohnen als Angebot zwischen Verbleib zu Hause und Pflegeheim

Betreutes Wohnen vereint die „Hardware“ einer barrierefreien Wohnung mit der „Software“ einer sozialen Grundversorgung. Es scheint eine ideale Lösung für ältere Menschen ohne oder mit geringem Pflegebedarf zu sein, für all jene, denen der Verbleib in der angestammten Wohnung beschwerlich geworden ist, der Eintritt in ein Pflegeheim aber noch nicht gerechtfertigt scheint. Doch zeigen bestehende Modelle konzeptionelle Schwächen, die der Verbreitung des Betreuten Wohnens bislang entgegengestanden sind. Häufig richten sich die Angebote an Hochbetagte mit vorrangig pflegerischen Ansätzen. Damit kann man aber mitten im Leben stehende „junge“ Senioren kaum locken.

→ Erfolgreiche Modelle in den Bundesländern

In fast allen Bundesländern – außer Wien – ist Betreutes Wohnen in der Wohnbauförderung verankert. Dabei hat sich eine große Bandbreite an Modellen und Bezeichnungen herausgebildet. Die meisten Modelle sind auf gemeinnützige Bauvereinigungen ausgerichtet, in einzelnen Ländern auch auf gewerbliche Anbieter. Häufig wird Betreutes Wohnen in eigenständigen Gebäuden forciert, in mehreren Ländern demgegenüber Modelle, bei dem Betreute Wohnungen in den geförderten Regelgeschoßbau eingestreut sind. In den meisten Bundesländern ist Betreutes Wohnen durch Festlegungen zur Hardware (baubezogen) und zur Software (Dienstleistungen) definiert, in Vorarlberg nur über die Grundbetreuung, während die baulichen Anforderungen an Betreute Wohnungen von allen geförderten Wohnungen zu erfüllen sind. Dort kann also jede kleinere Wohnung zu einer Betreuten werden und umgekehrt. Dieser Ansatz wird als beispielgebend aufgefasst.

→ Betreutes Wohnen im Wiener geförderten Wohnbau

Betreutes Wohnen ist in der Wohnbauförderung des Landes bislang nicht verankert. Einen moderaten Schub erfuhr das Modell mit Einführung der vierten Säule „Soziales“ (neben „Architektur“, „Ökologie“ und „Ökonomie“) bei der Beurteilung von Bauträgerwettbewerben und im Grundstücksbeirat 2009. Seitdem der Fonds Soziales Wien (FSW) Förderungen für Senioren-Wohngemeinschaften und Garconnieren-Verbände für Vollbetreutes Wohnen zur Verfügung stellt, haben mehrere gemeinnützige und gewerbliche Bauträger derartige Nutzungen in ihre großvolumigen Bauten integriert. Darüber hinaus bestehen einige Betreute Wohnanlagen mit Heimförderung. Insgesamt wird der Bestand an geförderten Betreuten Woh-

nungen in Wien auf 500 geschätzt. Mehrere gemeinnützige und gewerbliche Bauträger haben auch derartige Anlagen ohne Förderung errichtet. Ohne die „Häuser zum Leben“ des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser (KWP) wird ein Bestand an Betreuten Seniorenwohnungen von etwa 1.500 geschätzt. Es sind verschiedene Gründe für die vergleichsweise geringe Verbreitung dieses Modells identifizierbar. Zweifellos liegt es nicht am mangelnden Bedarf.

→ Wettbewerb der Sozialdienstleister

Zahlreiche der in Wien tätigen Sozialdienstleister stellen Angebote für Betreutes Wohnen zur Verfügung. Die wichtigsten sind die Volkshilfe, die Caritas, das Hilfswerk, der Arbeiter Samariterbund, die Johanniter, das Diakoniewerk und Kolping sowie die kommerziellen Anbieter SeneCura, Fortuna und das SBZ Sozial- und Begegnungszentrum. Das Grundbetreuungspaket wird typischer Weise pauschal zu Preisen von € 70-100 angeboten. Bei einem angemessenen Personaleinsatz vor Ort ist das nur bei einer erheblichen Projektgröße oder dem Verkauf zusätzlicher Dienstleistungen kostendeckend.

→ Neue Ansätze in schwierigem Umfeld

Neue Ansätze des Betreuten Wohnens sind mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert: der demographischen Entwicklung mit starkem Wachstum der Gruppe der „jungen“ Senioren, der baulichen Barrieren in großen Teilen des Wiener Wohnungsbestands, der Ausrichtung bestehender Einrichtungen v.a. auf Hochbetagte, den klar erkennbaren Grenzen bei der Pflege zu Hause, der Pflege durch Angehörige und der 24-Stunden-Pflege und nicht zuletzt dem durchwachsenen Erfolg bisheriger Angebote.

→ Im Bestand eingestreut oder geclustert

Bestehende Modelle des Betreuten Wohnens sind entweder selbständige, nur diesem Zweck dienende Bauten, oder die betreuten Einheiten sind in normale Geschosßwohnbauten eingestreut. Beide Ansätze haben Vor- und Nachteile. Die Vorteile überwiegen aber bei eingestreuten Betreuten Wohnungen, v.a. hinsichtlich Integration, Kundenakzeptanz, Flexibilität der Nutzung und immobilienwirtschaftlicher Nachhaltigkeit.

→ SMART-Wohnungen zu „60+ Komfortwohnungen“ weiterentwickeln

Es wird eine Neupositionierung des Betreuten Wohnens mit einem Schwerpunkt bei der Zielgruppe der „jungen“ SeniorInnen vorgeschlagen. Die „60+ Komfortwohnungen“ sollen pflegefreundlich und betreut sein. Dadurch gelten sie mietrechtlich als Seniorenwohnungen, was Eintrittsrechte für Verwandte in absteigender Linie ausschließt und sicherstellt, dass sie dauerhaft zielgruppenorientiert genutzt werden können. Mit dem SMART-Wohnbau-Programm stehen beste Voraussetzungen zur Verfügung. Mit baulichen Anforderungen, die nur geringfügig über dem bestehenden Standard liegen, sind alle neu errichteten SMART-Wohnungen der Typen A und B (max. 40 bzw. 55m²) seniorentauglich. Im Zuge der Förderungsvergabe sollten Objekte ausgewiesen werden, die teilweise auf Betreutes Seniorenwohnen auszurichten sind (gleichermaßen Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat). SMART-Wohnungen werden heute um 7,5 €/m² brutto kalt bei Eigenmitteln des Bewohners von max. 60 €/m² angeboten. Selbst unter Hinzurechnung der Grundbetreuungspauschale sind das deutlich unter € 500 pro Monat für einen Single-Haushalt. Das ist für die überwiegende Mehrheit der „jungen“ Senioren ohne weitere Subjektförderung leistbar. Für alle anderen müssen freilich einkommensbezogene Beihilfen zielgenau eingesetzt werden. Empfohlen wird eine Ausweitung der Wohnbeihilfe oder die Anpassung bestehender FSW-Förderungen.

→ Bauliche Muss-Kriterien

Wenige Maßnahmen über den heutigen bau- und förderungsrechtlichen Standard hinaus sind für betreute Seniorenwohnungen unverzichtbar: innerhalb der Wohnungen sind das ein zusammengelegtes Bad/WC, bodengleiche Dusche, Wandverstärkung für den späteren Einbau von Haltegriffen, weiters Eingangstüren mit elektronischem Zahlenschloss sowie die schwellenlose Zugänglichkeit von Terrassen/Loggien und deren möglichst quadratische Form. Flure und Stiegenhäuser sind mit entsprechender Aufenthaltsqualität zu dimensionieren und auszugestalten; die schweren Brandschutztüren müssen automatisch geöffnet werden können; Gemeinschaftsräume sind ausreichend groß und qualitativvoll zu gestalten (Teeküche, allgemein zugängliche Toiletten). Es werden im Eingangsbereich mindestens 2 nutzungsneutrale Räume benötigt (Stützpunkt Betreuung, PflegerInnen/ÄrztInnen-Zimmer). Gemeinschaftliche Freiflächen sind inklusiv zu gestalten. Zur wirtschaftlichen Absicherung der sozialen Betreuung sollen mindestens 25 „60+ Komfortwohnungen“ in räumlicher Nähe vorgesehen werden.

→ Grundbetreuungspaket

Die soziale Grundbetreuung ist auf die Zielgruppe jüngerer Senioren abzustimmen. Sie beinhaltet eine sozialarbeiterisch qualifizierte Betreuungsperson vor Ort. Je mehr Seniorenwohnungen, desto mehr Zeit steht zur Verfügung. Bei 40 „60+ Komfortwohnungen“ sollten es 20 Stunden pro Woche sein. Die Betreuungsperson steht für Auskünfte in allen Lebenslagen zur Verfügung, hilft in Krisensituationen, etwa nach der Rückkehr aus dem Spital, vermittelt Gesundheits- und Pflegedienstleistungen, organisiert kleinere Events, hilft beim Gemeinschaftsleben im Haus, hilft bei der Bespielung der Gemeinschaftsflächen, sorgt dafür, „dass was los ist“, stößt die Bewohner an, etwas zu unternehmen, unterstützt die Gründung von Vereinen, schlichtet Konflikte, hilft bei der sozialen Vernetzung der Bewohner, ist eine Art Außenstelle der Hausverwaltung und des Asset Managements etc. Es ist die Gratwanderung zu bewältigen, die Menschen nicht zu alt und nicht zu jugendlich anzusprechen. Es ist auch klar zu definieren, wofür die Betreuungsperson nicht zuständig ist, insbesondere nicht für Pflege, Rezeption, technische Dienstleistungen und Reinigung.

→ Umfangreiche Vorteile des Modells

Das Betreute „60+ Komfortwohnen“ vereint umfangreiche Vorteile: Um vergleichsweise wenig Geld wird eine hochwertige Wohnversorgung und Betreuung sichergestellt. Dies trägt zum Lebensstandard der Senioren bei und schont den öffentlichen Haushalt. Ein Umzug vor Pflegebedarf ist insgesamt viel günstiger und weniger negativ belastet als ein späterer Wohnungswechsel. Die niedrigen Einmalzahlungen und die mietrechtliche Einstufung als Seniorenwohnung bewirken, dass die Wohnungen nicht durch Eigentumsbegründung oder Vertragseintritt jüngerer Angehöriger zweckentfremdet werden. Das bewährte SMART-Wohnbau-Programm muss nur geringfügig weiterentwickelt werden. Seniorenwohnungen tragen zur sozialen Durchmischung der Quartiere bei.

→ FSW und KWP

Der Fonds Soziales Wien (FSW) als zentrale Clearingstelle zwischen pflege- und betreuungsbedürftigen Kunden und Sozialdienstleistern sowie das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser (KWP) mit seinen 30 „Häusern zum Leben“ in fast allen Bezirken sind zweifellos Schlüssel-Institutionen bei der Entwicklung und Implementierung neuer Ansätze des Betreuten Wohnens im Rahmen des geförderten Wohnbaus.

→ Frauenpolitische Akzente setzen

Würdiges und wirtschaftlich abgesichertes Altern ist ein frauenpolitisches Thema. Denn der Frauenanteil an der Bevölkerung steigt mit dem Alter stark an. Große Herausforderungen sind der mit dem Alter ebenfalls stark steigende Anteil an alleinlebenden Seniorinnen und die damit einhergehende Thematik der Vereinsamung sowie ausgeprägte Armutslagen in dieser Gruppe. Als leistbare Wohnalternative mit Betreuung können die „60+ Komfortwohnungen“ die Lebenslage gerade der jüngeren Seniorinnen wesentlich verbessern.

→ Schritte der Implementierung

Nachdem alle Elemente des neuen Zugangs bereits erfolgreich praktiziert werden, sollte die Implementierung von „60+ Komfortwohnungen“ mit wenigen Schritten möglich sein. Es ist eine Abstimmung über die Aufgabenverteilung zwischen der Geschäftsgruppe, der MA 50, dem Wohnfonds, dem FSW und der Wohnungswirtschaft nötig. Kleinere Adaptionen werden im Wohnbauförderungsrecht und bei Subjektförderung benötigt. Dann empfiehlt sich die Durchführung eines Pilotprojekts, dessen Evaluierung und schließlich ein breites Ausrollen des neuen Programms.

→ Herausforderung Gemeindebau

Fast 80.000 der über 200.000 Gemeindebauten werden von Senioren bewohnt. Das sind 38% der Haushalte (aber aufgrund der sehr viel größeren jungen Familienhaushalte nur 24% der Personen). Gleichzeitig sind gerade 10% der Wohnungen ohne Barrieren zugänglich. Der Handlungsbedarf ist also groß. Es spricht viel dafür, auch im Gemeindebau das Konzept „60+ Komfortwohnungen“ zu implementieren, indem systematisch alle barrierefreien Kleinwohnungen nur noch mit einer zielgruppenspezifischen sozialen Grundbetreuung an Senioren und andere körperlich beeinträchtigten Personen vergeben werden. Durch die Bereitstellung von Betreuungsdienstleistungen können nicht nur die Bewohner zielgerichtet unterstützt werden. Es können damit auch Eintrittsrechte von Verwandten in absteigender Linie unterbunden und die wenigen barrierefreien Gemeindewohnungen dauerhaft der Zielgruppe zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig sollten in großem Umfang barrierefreimachende Sanierungen angegangen werden. Dafür wird es wohl nötig sein, bestehende Förderungen anzupassen.

ENGLISH SUMMARY

→ “Young” seniors and very old people are two different worlds

There is no generally accepted English terminology: In this study, the “young” seniors are people after they have left working life until their late 70s, the term “old” seniors refers to people from around 80 years of age. The two groups differ fundamentally in terms of their economic power, the need for care, mobility, etc., and require very different concepts for housing, care and nursing. In Vienna particularly the group of “young” seniors will grow in the coming years, but in the 2030s it will be the “old” seniors. For this population group, extensive and high-quality services are available in Vienna. In contrast, group-specific services are still lacking for the “young” seniors.

→ Assisted living as option between staying-at-home and a nursing home

Assisted living for elderly people (in according European standards, the term “sheltered housing” is applied) combines the “hardware” of a barrier-free apartment with the “software” of basic social care. It seems to be an ideal solution for seniors with little or no need for care, i.e., for all those who have found it difficult to remain in their home but who do not (yet) feel the need of entering a nursing home. Existing models show conceptual weaknesses that have so far prevented the spread of assisted living. The available options are often targeted to “old” seniors with primarily a nursing approach. But they can hardly attract “young” seniors who are vital and agile.

→ Successful approaches in the “Länder”

In almost all of the nine Austrian regions (“Länder”) – except Vienna – assisted living is established in the regional housing subsidy schemes. A wide range of models and approaches has emerged. Most models are aimed at LPHAs (limited-profit housing associations), and in some regions, also at commercial providers. Assisted living is often promoted in stand-alone buildings, while in several regions there are models in which assisted living units are mixed into the standard subsidized multi-apartment buildings. In most regions, assisted living is defined in reference to “hardware” (construction-related) and “software” (services), in Vorarlberg only by requirements on basic assistance, while the construction-related demands on assisted living must be met by all subsidized housing. So, every subsidized apartment in that region can become an assisted unit and change back. This approach is seen as exemplary.

→ Assisted living in subsidized housing in Vienna

Assisted living has not yet been established in the Viennese housing subsidy scheme. The concept received a moderate boost with the introduction of the fourth pillar in housing subsidy evaluation (housing developers’ competitions and Land Advisory Board), i.e., “Social” (alongside “Architecture”, “Ecology” and “Economy”). Since then, the Vienna Social Fund (FSW) provides subsidies for “senior shared apartments” and nursed studio apartments (“Garconnieren-Verbund”) for fully assisted living. Several limited-profit and commercial property developers have integrated such units into their housing estates. In addition, there are some assisted living units within the “residential home” subsidy scheme. In total, the stock of subsidized assisted living units in Vienna is estimated at 500. Several limited-profit and commercial developers have also built such units without subsidies. Excluding supply from the municipal entity for retirement and nursery homes (KWP, “Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser),

the available stock of assisted living apartments for seniors is estimated at around 1,500. Various reasons for the comparatively low spread of this model can be identified. It is undoubtedly not due to a lack of demand.

→ Competition of social service providers

Many of the social service providers active in Vienna offer services of assisted living. The most important are Volkshilfe, Caritas, Hilfswerk, Arbeiter Samaritanbund, Johanniter, Diakoniewerk and Kolping, as well as the commercial providers SeneCura, Fortuna and SBZ Sozial- und Begegnungszentrum. The basic assistance package is typically offered at a flat rate of € 70-100 per month. Given the necessary staff on site, this amount only covers costs if project sizes are large and additional care services are sold to the clients.

→ New approaches face a difficult environment

New approaches to assisted living are confronted with a variety of challenges: demographic development with strong growth in the group of "young" seniors, the structural barriers in large parts of Vienna's housing stock, the orientation of existing facilities primarily to the "old" seniors, the obvious limits to care at one's own home, care by relatives and 24-hour care and finally the mixed track-record of available services.

→ Mixed into standard multi-apartment buildings or stand-alone buildings

Existing models of assisted living are either single-use buildings or assisted living units are mixed into standard multi-apartment residential buildings. Both approaches have advantages and disadvantages. However, the advantages dominate in the mixed-in-model of assisted living, especially in terms of integration, customer acceptance, flexibility of use and real estate sustainability.

→ Enhancement of SMART apartments into "60+ comfort apartments"

We propose a reorientation of assisted living towards a focus on the target group of "young" seniors. "60+ comfort apartments" should be easy to maintain and offer care services. As a result, they are considered apartments dedicated to older people in terms of tenancy law, which impedes entry rights for relatives in descending line and ensures that the units can be used permanently to the advantage of the target group. The well-established SMART housing program offers favourable preconditions: With only minor adaptations of the requirements on existing building standards, all newly built SMART apartments of types A and B (max. 40 or 55m²) are suitable for senior costumers. During the subsidy granting procedure (both, developers' competitions and Land Advisory Board), objects can be identified that should in parts be geared towards assisted living for elder people. SMART apartments are currently being offered for a gross rent of only € 7.5/m², with tenant capital contributions of max. € 60/m². Even if the costs of the basic care package are included, this is well below € 500 per month for a single household. This is affordable for the vast majority of "young" seniors without further demand-side subsidies. For all others, of course, targeted income-related subsidies must be applied. We recommend an expansion of housing benefits or the adjustment of existing FSW (Social Fund Vienna) subsidies.

→ Obligatory structural criteria

A few measures that go beyond today's building and subsidy standards are indispensable for senior citizens' apartments: inside the apartments, these are a combined bathroom/toilet, floor-level shower, wall reinforcement for the later installation of handles, entrance doors with electronic combination locks and barrier-free accessibility of terraces/loggias and their shape, which should be as square as possible. Corridors and stairwells are to be dimensioned and designed with a high design quality, heavy fire protection doors should open automatically; Common rooms should be sufficiently large and of high quality (kitchenette, public toilets). At least two open-use rooms are required in the entrance area (head quarter "care" and nurses/doctors' room). Common open spaces and green space are to be designed to be inclusive. At least 25 "60+ comfort apartments" should be clustered in close proximity to ensure the economic feasibility of providing care services.

→ Basic care package

Basic social care must be tailored to the target group of "young" seniors. It includes a qualified caregiver with a background of social work on site. The more apartments for seniors, the more time on site should be factored in. With 40 "60+ comfort apartments" it should be 20 hours per week. The caregiver is available for providing information in all situations, helps in crisis situations, for example after returning from the hospital, arranges health and care services, organizes smaller events, helps with community life in the house, helps with the use of the common areas, makes sure that "something is going on", encourages the residents to engage in activities, supports the founding of associations, settles conflicts, helps with social networking of the residents, is a kind of outpost for property and asset management, etc. At the same time, it must be clearly defined what the employee is not responsible for, in particular individual care, reception, technical services and cleaning (services which may be arranged).

→ Extensive advantages of the model

The proposed model of "60+ comfort living" combines extensive advantages: For comparatively little money, high-quality housing and care is ensured. This contributes to a high standard of living of the elderly and protects the public budget. Moving before the necessity of care is overall much cheaper and has less of a negative impact than moving house later. The low down payments at the beginning of the rental period and the tenancy law classification as senior citizens' apartments ensure that the apartments are not misused through the establishment of ownership or the entry into contracts by younger relatives. The well-established SMART housing program only needs to be adapted in minor areas. Furthermore, apartments for elder people contribute to the social mix in neighborhoods.

→ FSW and KWP

The Vienna Social Funds (FSW), as the central clearing house between customers in need of care and social service providers, as well as the Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser (KWP), with its 30 "houses to live in" in almost all districts, are undoubtedly key institutions in the development and implementation of new approaches to assisted living as part of subsidized housing.

→ Enabling a focus on women's politics

Dignified and economically secure aging is a particular issue for women: The proportion of women in the population increases sharply with age. Great challenges are the proportion of elderly women living alone, which also increases sharply with age, and the associated issues of loneliness and pronounced poverty in this group. As an affordable living option with care services, the "60+ comfort apartments" could significantly improve the living conditions of younger female senior citizens.

→ Implementation steps

As all elements of the new approach have already been successfully implemented, the establishment of "60+ comfort apartments" should be possible in just a few steps. A decision on the distribution of tasks between the office of the Executive City Councillor for Housing, the municipal department for housing, the municipal Housing Fund, the FSW and the housing industry is necessary. Smaller adaptations are required in the housing subsidy law and in the design of housing benefits. As a next step, a pilot project should be carried out. After its evaluation, the new program could be rolled out on a large scale.

→ The challenge of municipal housing

Almost 80,000 of the approx. 200,000 municipal housing units are inhabited by senior citizens. That is 38% of all households (but only 24% of all residents due to much larger family households). At the same time, only 10% of the apartments are accessible without barriers. The need for action is therefore huge. There is much to be said for implementing the "60+ comfort apartments" concept in municipal housing too, by systematically allocating all barrier-free small apartments to seniors and other physically handicapped people only in combination with a target group-specific basic care package. As a further consequence, relatives in descending line can be prevented from entering into rental contracts and all of the few barrier-free municipal apartments can be made permanently available to the target group. At the same time, large-scale barrier-free renovations should be tackled. It will probably be necessary to adjust existing subsidies for this.

EINLEITUNG

Wien verfügt über eine Vielzahl an Wohn- und Pflegeangeboten für ältere Menschen. So ist die Stadt auch für diese Bevölkerungsgruppe eine besonders lebenswerte. Auf der einen Seite stehen Maßnahmen um Wohnungsneubau barrierefrei umzusetzen. Damit wird es für einen wachsenden Teil der Bevölkerung möglich, auch mit körperlichen Beeinträchtigungen in den eigenen vier Wänden zu bleiben und den Betreuungsbedarf durch mobile Dienste abzudecken. Doch wird Barrierefreiheit im Allgemeinen nur im Neubau geboten. Der große innerstädtische Bestand ist nur mit großem Aufwand barrierefrei umzubauen. Auf der anderen Seite stehen Pflegeheime, bei denen der medizinische Aspekt zunehmend in den Vordergrund rückt. Sie bieten gute Rahmenbedingungen vor allem für hochaltrige Menschen mit starkem Pflegebedarf. Zwischen diesen beiden Polen hat sich das Betreute Wohnen positioniert. Es vereint die „Hardware“ einer barrierefreien Wohnung mit der „Software“ einer sozialen Grundbetreuung.

In einer vereinfachten Betrachtung ist es die ideale Lösung für ältere Menschen ohne oder mit geringem Pflegebedarf. Die kleinen Wohnungen ermöglichen selbständiges Leben und Eigenverantwortlichkeit, sie sind auch mit körperlichen Gebrechen gut handhabbar, das Modell ist für den Bewohner / die Bewohnerin, wie auch für die öffentliche Hand vergleichsweise sehr günstig. In der praktischen Umsetzung mischen sich freilich einige Grautöne in dieses Idealbild. Viele ältere Menschen wollen nur umziehen, wenn es in der alten Wohnung „gar nicht mehr geht“. Dadurch wird die Nachfrage nach neuen Wohnformen für Senioren leicht überschätzt. Gravierend ist aber die Heterogenität der Zielgruppe. „Junge Senioren“ nach dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben haben völlig andere Bedürfnisse, wirtschaftliche und betreuende Voraussetzungen als hochaltrige Menschen. Die beiden Teilgruppen sind nur sehr schwer unter einen Hut zu bringen.

Vor diesem Hintergrund haben sich in Wien erst zögerlich alternative Wohnformen für ältere Menschen entwickelt. Viele Heime, solche der Stadt und private, sind auf Betreutes Wohnen in selbständigen Wohneinheiten umgesattelt, behielten aber ihren Heimcharakter bei. Im Rahmen der Bauträgerwettbewerbe wurden generationenübergreifende Konzepte entwickelt und umgesetzt. Seit einigen Jahren werden geförderte Seniorenwohngemeinschaften und seit kurzem sogenannte Garconnierenverbände für Betreutes Wohnen realisiert. Einige gemeinnützige und gewerbliche Bauträger haben sich des Themas angenommen, meist als Schwerpunktbauten in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Pflegeheimen.

Doch quantitativ fallen diese Angebote noch wenig ins Gewicht. Im Gegensatz zu den meisten anderen Bundesländern ist Betreutes Wohnen im geförderten Wohnbau in Wien nicht verankert. Neubau und Bestand an Betreuten Wohnungen ist demgemäß im Ländervergleich erst in geringem Umfang vorhanden. Angesichts der absehbaren starken Alterung der Bevölkerung spricht viel dafür, in dieser Hinsicht einen Strategiewechsel zu vollziehen.

Mit der vorliegenden Studie wird der Status Quo von Leben, Wohnen und Pflege von Senioren in Wien zusammengefasst. Es werden bestehende Konzepte des Betreuten Wohnens in ausgewählten Bundesländern analysiert und auf ihre Anwendbarkeit auf Wien hin geprüft. In einem weiteren Abschnitt werden bestehende Ansätze des Betreuten Wohnens in Wien dokumentiert und Barrieren bei der Umsetzung analysiert.

Der Hauptzweck der vorliegenden Studie ist aber das Aufzeigen neuer Ansätze für eine maßgebliche Verbreiterung der Angebote an Betreutem Wohnen in Wien mit Schwerpunkt auf jüngere SeniorInnen. Besonderes Augenmerk wird auf das seit langem erfolgreiche SMART Wohnbauprogramm der Stadt gelegt und dessen mögliche Ausweitung auf Betreutes Seniorenwohnen geprüft.

Mit neuen Angeboten für Wohnen und Betreuung im Alter werden auch frauenpolitische Akzente gesetzt. Denn mit zunehmendem Alter steigt der Anteil der Frauen in den jeweiligen Altersgruppen. Große Herausforderungen sind der mit dem Alter ebenfalls stark steigende Anteil an alleinlebenden Seniorinnen und die damit einhergehende Thematik der Vereinsamung sowie ausgeprägte Armutslagen. Das im Rahmen der Studie entwickelte Angebot an „60+ Komfortwohnungen“ kann gerade bei dieser Zielgruppe Verbesserungen bringen.

Die vorliegende Studie wurde auf Basis der langjährigen Expertise des IIBW für Seniorenwohnen erstellt. Besonders sei auf den „Senioren-Wohnungsmarktbericht“ hingewiesen, den das IIBW gemeinsam mit dem Projektentwickler „Silver Living“ erstellt hat (Silver Living & IIBW, 2019), sowie auf Projekte für den gemeinnützigen und gewerblichen Wohnungssektor sowie die öffentliche Hand.

Wesentliche Grundlage für die Studie waren zahlreiche Interviews mit Vertretern der öffentlichen Hand, der gemeinnützigen und gewerblichen Wohnungswirtschaft sowie von Sozialdienstleistern (siehe Kapitel 4.1). Der Wohnfonds Wien hat freundlicherweise umfangreiche Daten zu Seniorenwohnen im Rahmen des geförderten Wohnbaus zur Verfügung gestellt. Ihnen allen gilt mein ausdrücklicher Dank!

Für das IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH



FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann
Geschäftsführer
Juli 2020

1 SENIOREN IN WIEN

1.1 DIFFERENZIERUNG DER ZIELGRUPPE

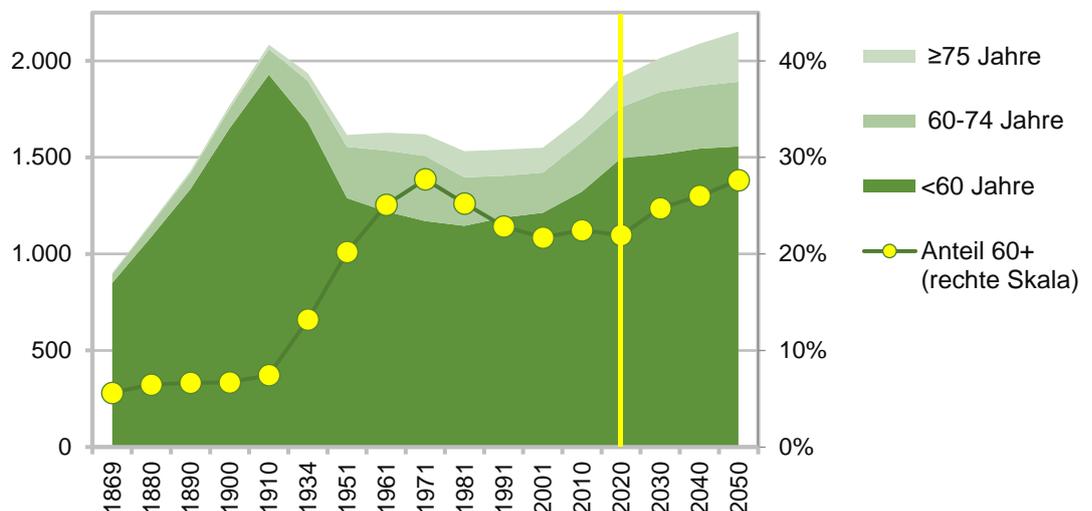
Die ältere Bevölkerung ist aus wohnungswirtschaftlicher und pflegerischer Sicht sehr inhomogen:

- Als „junge Senioren“ können Menschen nach dem Ausstieg aus dem Erwerbsleben und während der nachfolgenden weitgehend gesunden Lebensjahre umschrieben werden. Der Einfachheit halber kann die Altersgruppe mit 60 bis 80 Jahren gleichgesetzt werden (aufgrund der Datenverfügbarkeit ist bei einigen der nachfolgenden Statistiken die untere Grenze bei 65 und die obere bei 75 Jahren), die Lebensspanne als „Dritter Lebensabschnitt“ bezeichnet. Single- und Paar-Haushalte halten sich noch etwa die Waage. Ihr durchschnittliches Einkommen liegt bei geringerer Haushaltsgröße nur knapp unter dem Durchschnitt aller Haushalte, es steht nicht selten Bar- oder Immobilienvermögen zur Verfügung, ihr Pflegebedarf ist im Bereich des Bevölkerungsdurchschnitts, die Freizeitorientierung ist hoch, viele sind bereit und interessiert, noch größere Veränderungen anzugehen, etwa einen Wohnungswechsel, angetrieben beispielsweise von zu großen Wohnungen und Häusern nach dem Auszug der Kinder. Etwas euphemistisch werden sie im Marketing als „Best-Ager“, „Greyhoppers“ o.Ä. bezeichnet.
- Der „Vierte Lebensabschnitt“ bezeichnet hochbetagte Menschen. Statistisch vereinfachend kann damit die Gruppe der Über-80-Jährigen bezeichnet werden. Der Pflegebedarf korreliert eng mit dem Alter und steigt ab 80 Jahren massiv an, ebenso der Anteil an Single-Haushalten. Die Einkommen sind stark unterdurchschnittlich. Vor allem bei älteren Frauen finden sich ausgeprägte Armutslagen (Bundeskanzleramt, 2019; Statistik Austria, 2020). Hochbetagte Menschen sind sehr viel schwerer zu einem Wohnungswechsel zu bewegen, typischer Weise über Vermittlung von Verwandten oder Sozialdienstleistern.

1.2 DEMOGRAPHIE

Die Bevölkerungszahl unter 60 Jahren wächst seit Jahrzehnten österreichweit kaum noch. Es waren in den 1950er Jahren knapp 6 Millionen und sind heute 6,6 Millionen. Dass Österreich zu den demographisch dynamischsten Ländern Mitteleuropas zählt, geht auf das Konto der Senioren. Sie machten nach dem Krieg etwa 1 Million aus, erreichten 2013 die 2-Millionen-Marke und werden bereits Mitte der 2020er Jahre 2,5 Millionen ausmachen.

Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung Wien



Quelle: Statistik Austria; St.at Bevölkerungsprognose 11/2019; IIBW.

Wien hat demographisch eine wechselvolle Geschichte hinter sich. Vor dem Ersten Weltkrieg zählte Wien mit über 2 Mio. Einwohnern zu den größten Städten der Welt. Der nachfolgende Abwärtstrend wurde erst mit dem Fall des Eisernen Vorhangs Ende der 1980er Jahre gestoppt. Seit mittlerweile 30 Jahren wächst Wien wieder und wird in wenigen Jahren erneut die 2-Millionen-Marke überschreiten (Grafik 1).

Wien war lange Zeit das demographisch älteste der Bundesländer, seit einigen Jahren aber das jüngste. Der Anteil der Über-60-Jährigen ist von 28% (1970er Jahre) auf 22% gesunken (1990er Jahre) und stagniert seither auf diesem niedrigen Niveau. Doch besagen die Bevölkerungsprognosen, dass in 30 Jahren wieder die 28% erreicht sein werden. Noch anschaulicher ist die Entwicklung in Absolutzahlen. Noch liegt die Zahl der 60+-Einwohner mit etwa 420.000 leicht unter dem Höchstwert der 1970er Jahre, doch mit stark steigender Tendenz. Bis 2050 steuert Wien auf 600.000 SeniorInnen zu.

In den nächsten Jahren steigt vor allem die Zahl der „jungen“ SeniorInnen, ab den 2030er Jahren dann – dem Älterwerden der Babyboom-Generation folgend – v.a. die der Hochbetagten. In Wien wird die Zahl der Über-60-Jährigen in den 2020er Jahren um jährlich fast 8.000 und in den 2030er Jahren um jährlich knapp 5.000 zulegen (Tabelle 2). In den 2020er Jahren betrifft die Zunahme weit überwiegend junge Senioren (jährlich +5.800), in den 2030er Jahren weit überwiegend Hochbetagte (jährlich fast 4.000).

Mehr als die Hälfte der SeniorInnen-Haushalte (Haushaltsrepräsentant 65+) sind Singles, weitere über 40% leben in Partnerschaft, nur sehr wenige in größeren Familien (Grafik 3). Die Neigung zum Alleinleben steigt mit dem Alter stark. Bei Menschen in ihren 40ern sind es unter 30%, bei solchen in ihren 60ern knapp 40%, bei solchen in ihren 70ern etwa 50% und bei den Über-80-Jährigen mehr als 60% (Grafik 4). Dies hängt mit dem häufig höheren Alter der Männer in Beziehungen und deren geringerer Lebenserwartung zusammen, aber auch mit steigenden Trennungsraten.

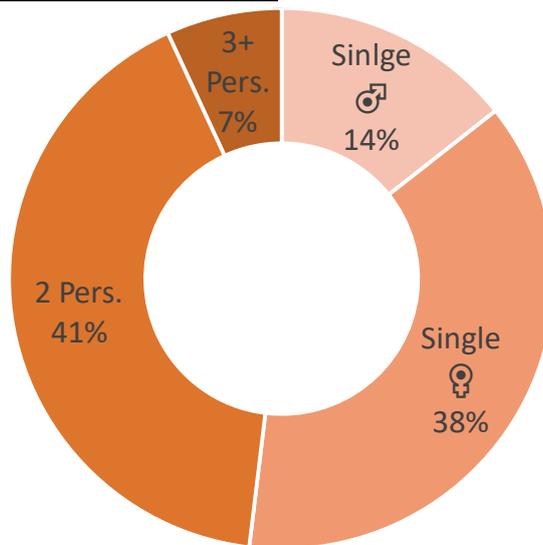
Das Alleineleben von Männern und Frauen unterscheidet sich grundlegend (Grafik 5). Bei den Männern lebt über die gesamte Lebensspanne hinweg eine hartnäckig ähnlich große Gruppe von etwa 15% alleine. Bei den Frauen hingegen ist das Alleineleben eine Funktion des Alters. Nur 10% der Dreißigjährigen, aber 60% der Achtzigjährigen schultern ihren Haushalt ohne Partner.

Tabelle 2: Jährliche Zunahme von Senioren-Altersgruppen

	Wien			Ö		
	60-74 J.	75+ J.	Σ	60-74 J.	75+ J.	Σ
Ø 2020er	5.800	1.900	7.700	38.400	13.900	52.300
Ø 2030er	800	3.900	4.700	-4.500	30.700	26.200

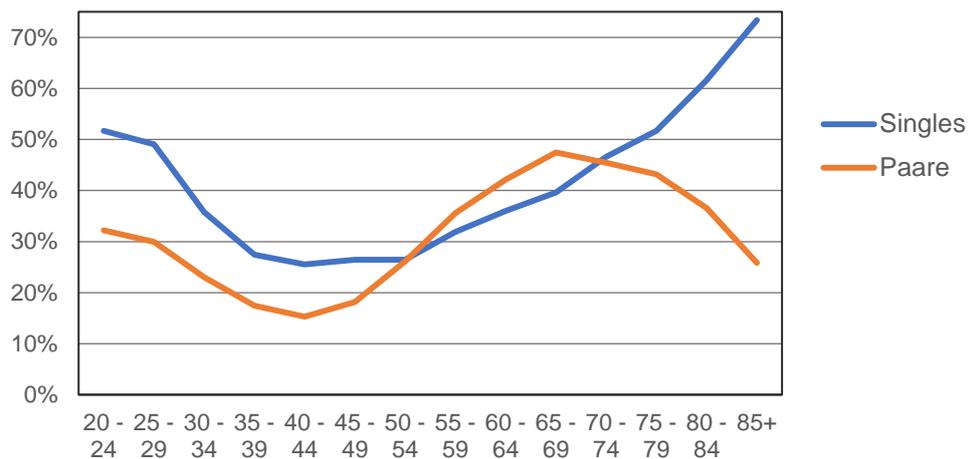
Quelle: Statistik Austria; St.at Bevölkerungsprognose 11/2019; IIBW.

Grafik 3: Senioren-Haushalte nach ihrer Größe



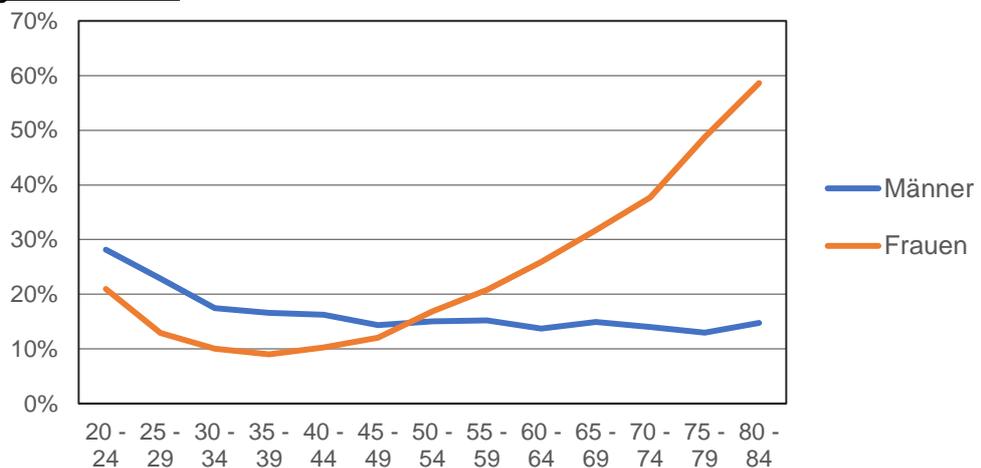
Anm.: Haushaltsbetrachtung nach dem Alter des Haushaltsrepräsentanten 65+
 Quelle: Statistik Austria, IIBW.

Grafik 4: Beziehungsneigung im Lebenslauf



Quelle: Statistik Austria, IIBW. Privathaushalte 2017.

Grafik 5: Singles nach Alter



Quelle: Statistik Austria, IIBW.

1.3 EINKOMMEN

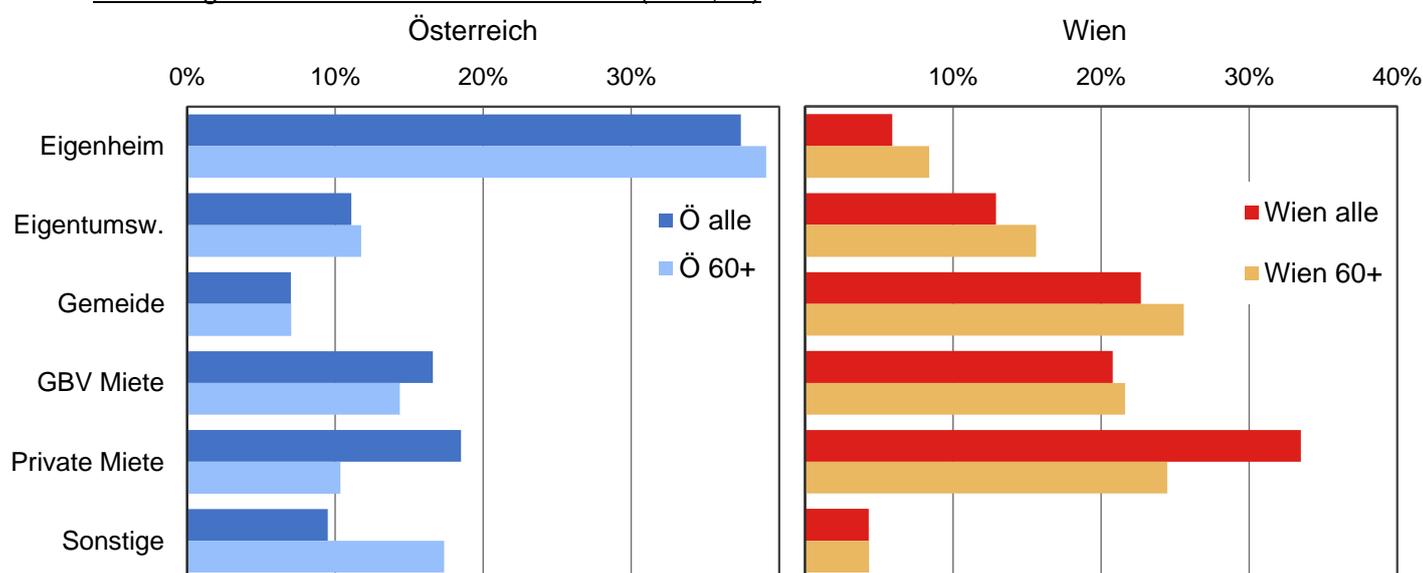
Senioren-Haushalte erlebten im vergangenen Jahrzehnt eine sehr positive Einkommensentwicklung. Bei einer Gesamtteuerung im 10-Jahres-Abstand (2008-2018) von 19% legten die Haushaltseinkommen der Über-60-Jährigen österreichweit um nicht weniger als 45% zu, während der Gesamtdurchschnitt bei nur 27% lag. Dies ist weniger auf besonders stark steigende Pensionen zurückzuführen, sondern v.a. darauf, dass einkommensstarke Haushalte unten nachrückten, während besonders einkommensschwache verstarben. Das durchschnittliche verfügbare Haushaltseinkommen von über-60-jährigen Haushalten lag 2018 mit € 30.800 pro Jahr um 15% unter dem Gesamtdurchschnitt, allerdings bei durchschnittlich deutlich geringerer Haushaltsgröße. Freilich bestehen dennoch ausgeprägte Armutslagen bei Senioren, gerade auch in Wien (IIBW, 2019, EU-SILC Sonderauswertung; Bundeskanzleramt, 2019; Statistik Austria, 2020).

1.4 WOHNVERSORGUNG

Die Wohnversorgung von Senioren ist qualitativ ähnlich hochwertig wie die der Gesamtbevölkerung, ebenso deren subjektive Wahrnehmung. Weit überdurchschnittlich ist der Wohnflächenkonsum, v.a. in ländlichen und semi-urbanen Regionen. Während Österreichweit insgesamt auch nicht bescheidene 45m² Wohnfläche pro Person zu Buche stehen, sind es bei alleinstehenden, selbständig lebenden SeniorInnen nicht weniger als 80m². 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 mit vier und mehr Wohnräumen. In Wien ist die Wohnfläche pro Wohnung bzw. pro Bewohner aufgrund der wenigen Eigenheime viel geringer als in den anderen Ländern.

Bei der Verteilung von Senioren über die Bestandssegmente zeigt Wien ein anderes Muster als der Österreich-Durchschnitt (Abbildung 6). Österreichweit dominiert das Eigenheim mit fast 40%. In den meisten Bestandssegmenten sind Senioren ähnlich der Gesamtbevölkerung vertreten, deutlich unterdurchschnittlich nur bei privaten Mietwohnungen, deutlich überdurchschnittlich bei „sonstigen Rechtsverhältnissen“, das ist v.a. kostenloses Wohnen bei Verwandten.

Abbildung 6: Haushalte nach Rechtsform (2019, %)



Quelle: Statistik Austria (Mikrozensus 2019), IIBW

In Wien sind die drei Bestandssegmente private Miete, Gemeinde und GBV-Miete mit jeweils deutlich über 20% dominant. Deutlich überdurchschnittlich sind Senioren in Gemeindewohnungen, in Eigentumswohnungen und Eigenheimen vertreten, massiv unterdurchschnittlich in privaten Mietwohnungen.

Sehr viele SeniorInnen leben in Wohnungen mit Barrieren. Genaue Statistiken fehlen. Doch zeigt die Auswertung des Mikrozensus, dass knapp 60% der Gesamtbevölkerung in vor 1980 gebauten Häusern wohnen, bei deren Bau Barrierefreiheit noch kein Thema war. Bei Senioren sind es demgegenüber 75%. Im vergleichsweise alten kommunalen Wohnungsbestand in Wien wurde erhoben, dass nicht mehr als 10% der Wohnungen barrierefrei sind (Interview Girardi-Hoog). Angesichts der großen gründerzeitlichen Bestände ist für Wien insgesamt abschätzbar, dass kaum 20% aller Wohnungen barrierefrei zugänglich sind.

1.5 WOHNKOSTENBELASTUNG, WOHNMOBILITÄT

Die Wohnkostenbelastung liegt bei Seniorenhaushalten in Miete bei 25% und bei Eigentümern bei nur 12%, in beiden Fällen ganz ähnlich dem Gesamtdurchschnitt der Bevölkerung. Bei Eigentümern sind allerdings nur die laufenden Kosten und die Kapitalzinsen, nicht aber die Kapitaltilgung berücksichtigt. Diese gilt statistisch nicht als Konsum, sondern als Ansparung. Senioren-Haushalte zahlten 2018 durchschnittlich € 514 Monatsmiete (IIBW, 2019; EU-SILC). Es bestehen bei älteren Menschen 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). Aufgrund des sehr hohen Mieteranteils ist die Wohnkostenbelastung in Wien höher als in den anderen Bundesländern.

Die Wohnmobilität von Senioren steigt zwar, ist aber nach wie vor deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt. Zwei von drei Mieter-Haushalte haben während des vergangenen Jahrzehnts die Wohnung gewechselt. Bei den mietenden Single-SeniorInnen waren es demgegenüber nur 30% (Statistik Austria Mikrozensus).

1.6 PFLEGE

Die Herausforderungen einer alternden Gesellschaft sind vor allem in zwei Bereichen zu meistern: bei der Pflege und beim Wohnen. Lange Zeit standen Pflegeheime als Kombination der beiden Bereiche im Vordergrund der Strategien. Doch die enorm hohen Kosten von Heimen haben zu einem Umdenken geführt. Besonders vielversprechende Ansätze sind Betreutes bzw. betreubares Wohnen sowie Pflege zu Hause.

1.6.1 POLITISCHE STRATEGIEN

Aktuelle Strategien zur Pflege im Alter stellen die Betreuung zu Hause in den Vordergrund. Alternden Menschen soll ermöglicht werden, möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu verbleiben. Die mangelnde Barrierefreiheit steht dieser Intention freilich entgegen.

Im Februar 2020 stellte Bürgermeister Dr. Michael Ludwig seinen Plan vor, eine „Pflege-Garantie“, also vermutlich einen Rechtsanspruch auf einen Pflegeplatz, einführen zu wollen (<https://www.wien.gv.at/politikverwaltung/vorhaben-fuer-wien.html>).

Aufbauend auf dem Geriatriekonzept 2004 wurde 2016 das Strategiekonzept „Pflege und Betreuung in Wien 2030“ vorgelegt (MA 24, 2016). Eckpunkte sind:

- Kein weiterer Ausbau stationärer Pflegeeinrichtungen;
- Ausbau der Angebote im mobilen und teilstationären Bereich;

- Sonderkrankenanstalten für schwerstkranke Menschen;
- Ausbildung, flexible Arbeitszeitmodelle;
- 2004 hieß es „ambulant vor stationär“, 2016 demgegenüber „Prävention und Rehabilitation vor Langzeitpflege“;
- Betreutes Wohnen über private Träger war bereits beim Geriatriekonzept 2004 verankert (Klicka, 2004), beim Strategiekonzept 2016 wurden allerdings Wohnangebote mit integrierten Pflege- und Betreuungsleistungen bzw. altersgerechte und alternative Wohnformen in den Vordergrund gerückt.

Die von 2015-2019 für Österreich entwickelte Demenzstrategie „Gut leben mit Demenz“ (BMASGK, 2019) wird auch von Wien mitgetragen und lokal implementiert.

1.6.2 WOHNEN IM PFLEGEHEIM

Wohnen im Pflegeheim hat sich gewandelt. War es früher auch eine Option für jüngere Senioren, ist heute die Aufnahme meistens erst ab Pflegestufen 4 möglich. Wien hat eine besondere Situation, zumal die Stadt schon vor Langem die überwiegende Verantwortung für Wohnen und Pflege im Alter übernommen hat. Die 30 Häuser des Kuratoriums Wiener Pensionistenheime (KWP) bieten Pflege, aber auch Betreutes Wohnen für Senioren mit geringer bis mittlerer Pflegestufe.

Pflegeheime sind weiblich dominiert. Von den österreichweit 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. Sind es bei den Unter-60-Jährigen kaum 0,5% und bei den Siebzijährigen 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 85- bis 95-Jährige (Statistik Austria, Mikrozensus).

1.6.3 PFLEGE GELDBE ZIEHER INNEN

2018 bezogen etwa 86.000 WienerInnen Pflegegeld. Das sind im Bundesländervergleich unterdurchschnittliche 4,5% der Bevölkerung. 72% entfielen auf die für Betreutes Wohnen geeigneten Pflegestufen 1-3. Unteren Pflegestufen sind stärker als im Österreichdurchschnitt vertreten (Statistik Austria).

Der Pflegebedarf ist bei jungen Senioren gering. Nur rund 10% von ihnen beziehen Pflegegeld. Richtig hoch wird der Pflegebedarf bei den Über-80-Jährigen, von denen rund 60% Pflegegeld beziehen.

Geschätzte 70% der Pflege wird von Angehörigen erledigt. Zwei Drittel der pflegenden Angehörigen sind Frauen, die Hälfte davon ist selbst über 55 Jahre alt. Das ist eine bedeutsame Rahmenbedingung. Denn die Erwerbsquote von Frauen in der Altersgruppe der pflegenden Angehörigen steigt rasch an. In einigen Jahren wird Pflege durch Angehörige bei weitem nicht mehr in dem Ausmaß wie heute möglich sein. Gleichzeitig wächst die demographisch besonders starke Baby-Boomer-Generation in den Pflegebedarf hinein. Für diese Entwicklung sind Vorkehrungen zu treffen. Besonders gefordert werden die mobilen Dienste sein

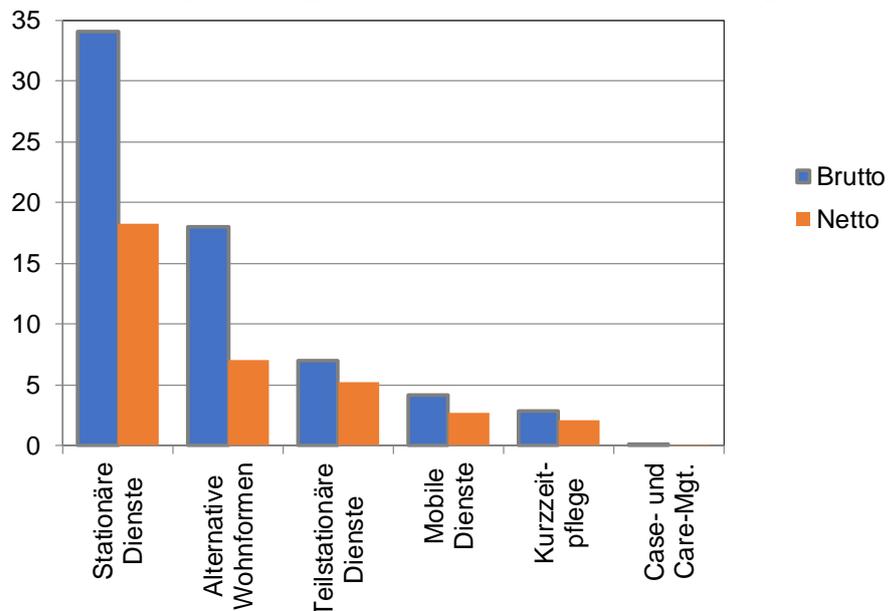
1.6.4 KOSTEN VON PFLEGE UND BETREUUNG

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 Mrd. ausgegeben, wovon

etwa 44% durch Beiträgen von Nutzern und unterhaltspflichtigen Personen getragen wurde. Das Pflegegeld machte für die rund 460.000 BezieherInnen rund € 2,61 Mrd. aus (Statistik Austria). 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. 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 österreichweit unter € 100 Mio. abschätzbar.

Die Kosten der Pflege- und Betreuungseinrichtungen pro Person unterscheiden sich sehr stark (Österreich-Daten: Grafik 7). 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.

Grafik 7: Kosten von Betreuung und Pflege in unterschiedlichen Dienstleistungsbereichen



Anm.: Kosten pro Betreuungsfall, in 1.000 € p.a., Netto unter Berücksichtigung von Beiträgen von Nutzern und unterhaltspflichtigen Personen; 2017, Alternative Wohnformen 2016.

Quelle: Statistik Austria, IIBW.

2 BETREUTES WOHNEN: STAND DER DINGE

2.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Es steht keine Legaldefinition von Betreutem oder betreubarem Wohnen zur Verfügung. Allerdings ist Betreutes Wohnen in der ÖNORM CEN/TS 16118 definiert. Sie beinhaltet bauliche Maßnahmen (Mindestgrößen, Barrierefreiheit, Gemeinschaftsräume) und Dienstleistungen (pro Wohneinheit ½ h pro Woche sozialarbeiterische Betreuung, keine pflegerischen Dienstleistungen). Allerdings erfreut sich diese Norm keiner allzu großen Verbreitung. Es sind ähnliche Definitionen in der Wohnbauförderung mehrerer Bundesländer festgeschrieben. „Barrierefreiheit“ ist baurechtlich (OIB-Richtlinie 4) und mittels Normen (ÖNORM B 1600 und 1601) detailliert geregelt. Auch wohnrechtlich wurde für „Seniorenwohnungen“ in Verbindung mit der „Bereitstellung einer Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe“ ein Sonderstatus mit eingeschränkten Eintrittsrechten eingeführt (§ 12 Abs 3 MRG).

2.2 BETREUTES, BETREUBARES, VOLLBETREUTES WOHNEN

Häufig wird alternativ zum Betreuten Wohnen der Begriff des „betreubaren“ Wohnens verwendet. Betreubar bedeutet barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Wohnungen. Im großvolumigen Neubau (ab drei Geschoßen) ist Barrierefreiheit mittlerweile verpflichtend und die Wohnungen damit allesamt „betreubar“. Die Wohnungen müssen nicht auf die speziellen Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet sein. Auch werden keine betreuerischen Dienstleistungen angeboten. Es gibt viele Angebote ohne klare Zuordnung zwischen „betreut“ und „betreubar“.

Die Dienstleistungen werden häufig als „Grundbetreuungspaket“ angeboten und gemeinsam mit der Miete verrechnet. Die zwingende Koppelung von Miet- und Grundbetreuungsvertrag ist rechtlich zulässig. Pflege kann bei Bedarf von Sozialdienstleistern in Anspruch genommen werden.

Bis zur Pflegestufe 3 ist ein Aufenthalt unproblematisch, in vielen Fällen auch eine höhere (ohne Demenz). Das bedeutet, dass die Mehrzahl der Bewohner bis zur Finalphase im Betreuten Wohnen leben können. Bewohner mit höherem Pflegebedarf (etwa ein Drittel) müssen noch einmal in ein Heim umziehen.

In Wien wird „Betreutes“ und „vollbetreutes Wohnen“ häufig synonym verwendet. Es steht für Konzepte mit intensiver Sozialbetreuung und ist keineswegs auf Senioren beschränkt, sondern fokussiert stärker auf körperlich/geistig beeinträchtigte Personen, von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen oder Haftentlassene. Für Konzepte, die im Wesentlichen der ÖNORM CEN/TS 16118 entsprechen, ist der Begriff „betreubares Wohnen“ gebräuchlich.

Es herrscht also ziemliche Begriffsverwirrung, die für die Entwicklung und Durchsetzung eines klar profilierten Produkts „Betreutes Wohnen“ hinderlich ist (s. Kap. 3.2.1, S. 43).

2.3 BETREUTES WOHNEN IN DER WOHNBAUFÖRDERUNG DER BUNDESLÄNDER

Bei der Verbreitung des Konzepts des Betreuten Wohnens auf Länderebene spielte die Wohnbauförderung eine zentrale Rolle. Schon seit den 1990er Jahren ist es in den meisten Ländern (nicht in Wien) als eigene Förderungsschiene verankert. Dabei hat sich eine große Bandbreite an Modellen herausgebildet. In manchen Ländern werden kleine selbständige Bauten forciert (z.B. Burgenland), in anderen betreute Einheiten eingestreut in größere Mietwohnbauten (Vorarlberg). In den meisten Ländern fokussiert

Tabelle 8: Übersicht Verankerung des Betreuten Wohnens in ausgewählten Bundesländern

	NÖ	OÖ	ST	T	V
Begrifflichkeit	Begleitetes Wohnen (seit 2019)	Altersgerechtes Wohnen (seit ca. 10 Jahren), betreubares Wohnen (altes System)	Betreutes Wohnen als Abgrenzung von Betreubarem Wohnen	Betreutes Wohnen ersetzt zusehends Betreubares Wohnen	Betreutes Wohnen
Rechtsgrundlagen	§30 Abs. 1 Z 3 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie 2019	§§ 2-5; 9 OÖ Neubauförderungsverordnung 2019	Richtlinie Betreutes Wohnen der FA Gesundheit und Pflege-Management (seit 2019); dazu technisches Merkblatt der FA Energie und Wohnbau; § 7a DV zu WBF Gesetz '93	Neue Richtlinie Betreutes Wohnen Soziales Abteilung Soziales (30.4.2019); WBF Richtlinie § 8.5	Neubauförderungsrichtlinie 2020/21 für den öffentlichen Wohnbau, §5 Abs. 9
Anforderungen „Software“	Verpflichtetes Grundbetreuungspaket (Organisation der Betreuung durch Gemeinde nach Vergaben des Landes NÖ), zusätzlich Wahlleistungen	Im neuen System Altersgerechtes Wohnen kein verpflichtendes Grundservice: Früher: Ansprechperson und Rufhilfe; Zusatzleistungen ankaufbar	Grundversorgung Fördervertrag zw. Land und Gemeinde/ Sozialhilfverband; Kostenteilung: 40% Gemeinde, 60% Land	Grundleistungen in RL BW Soziales definiert: 3 Varianten: > 18 h für 6 Pers.: € 400, 9 h: € 200; Sonderregelung für Innsbruck und versch. Einrichtungen	Verpfl. Grundbetreuungsvertrag oder Leistungsvereinbarung über ambulante Betreuung (mind. 1x wöchentlich aufsuchende Betreuung, tagsüber Rufhilfe)
Anforderungen „Hardware“	Barrierefreies Gebäude; Gemeinschaftsraum, Wohnungsgrößen 45-65m ² , Notrufsystem, u.a., s. Richtlinie	Wie bei Miet(kauf)wohnungen, aber mit Loggien und überdachten Balkonen; im früheren System: ca. 50 m ² großen Wohnungen, Gemeinschaftsraum, zentrale Lage	Zahlreiche, s. Technisches Merkblatt, Gemeinschaftsraum, mind. 8 BewohnerInnen, u.a.	Mind. 4 Wohneinheiten; von Trägern oder GBV errichtet, barrierefreier Zugang, behindertengerecht; Richtlinie der Sozialabteilung spezifiziert Zusätzliches	Barrierefreie, eigenständige Wohnungen
Eigene Förder-schiene in der Wohnbauförderung	Nein; Begleitetes Wohnen mit 40 Extra-Punkten	Ja, allerdings sehr ähnlich Miet(kauf)wohnungen	Nein; Betreutes Wohnen mit höheren anrechenbaren Maximalkosten	Nein; Betreubares Wohnen mit höherer förderbarer Nutzfläche. Seit Juli 2019 neues Fördermodell für Dienstleistung (Sozialabteilung)	Nein; Wie auch sonst Kredite, zusätzlich rückzahlbare AZ möglich
Fördermodell/ Aufschläge	Im Punktesystem, allerdings zielgruppenspezifische Förderungen über 100 Punkte: Begleitetes Wohnen: 40 Punkte, wenn bestimmte Elemente realisiert sind	Günstigere Darlehenskonditionen und längere Laufzeit; niedrigere Belastungsobergrenze	2.100 statt € 1.900 €/m ² anerkannter Nutzfläche; Förderung als Zuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen	Erforderliche Flächen für Aufenthaltsraum, Pflegebad, allgemein zugängliche Toilette mitgefördert; Förderungskredit als Zuschlag zur Förderung der Wohnungen (kein Annuitätenzuschuss)	Sätze gleich integrative Wohnungen € 1.100, bei Wohngemeinschaften nur € 800; Betreuungsraum und Begegnungsflächen als Nutzfläche berücksichtigt; Kosten f. Küchen anerkannt
Objekt- oder Subjektförderung (OF / SF)	WBF: OF und Wohnzuschuss decken Betreuungsgrundpaket teilweise ab (seit 2020)	WBF: OF; Betreubares Wohnen für Senioren: sozial gestaffelte Tarife abhängig vom Nettoeinkommen	WBF: OF; Wohnunterstützung möglich; Soziales: Höhe des Betreuungspakets von Bemessungsgrundlage der Bewohner abhängig	WBF: OF; Soziales: Drei Varianten der Normkostensätze, Max. Förderhöhe 80%, abhängig von Nettoeinkommen	WBF: OF für zusätzliche Flächen; Soziales: Förderung unterschiedlicher Dienstleistungen meist über Sozialfonds (60% Land, 40% Gemeinden)
Auch für Gewerbliche Bauträger?	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein
Spezialisierte Häuser oder eingestreut in Regelwohnbau	Integriert im geförderten Wohnbau (häufig)	Integriert im geförderten Wohnbau (häufig)	Eher spezialisierte Häuser	Beides; mind. 5 Einheiten, besser in der Nähe von Heimen und sozialer Infrastruktur	Vor allem in integrativen Wohnanlagen von GBV, oder integriert oder angegliedert an Pflegeheime

Quelle: Erhebung IIBW; Rechtsgrundlagen; Interviews mit ExpertInnen in der Länderverwaltung (s. Kap. 4.1).

die Förderung auf Gemeinnützige und Gemeinden. In der Steiermark wird sie personenbezogen ausbezahlt und eröffnete dadurch einen Markt für gewerbliche Anbieter. Wien vertrat demgegenüber bisher den Standpunkt, dass angesichts dessen, dass alle Neubauten barrierefrei errichtet und flächendeckend Sozial- und Pflegedienstleistungen angeboten werden, eine eigenständige Produktschiene „Betreutes Wohnen“ verzichtbar sei. Dennoch begannen einzelne GBV mit der Errichtung Betreuter Wohnanlagen und Senioren-Wohngemeinschaften (s. Kap. 2.4, S. 31).

Alle Konzepte des Betreuten Wohnens in den Bundesländern sehen eine Kombination aus einer altersgerechten Wohnsituation („Hardware“) und Betreuungsleistungen („Software“) vor. Bei den Anforderungen an die Hardware spielen die Wohnbauförderungsabteilungen die maßgebliche Rolle, bei der Software allerdings die Sozialabteilungen, die häufig Mindestkriterien für die Grundversorgung vorgeben. In den Bundesländern ist aktuell die Sichtweise weit verbreitet, dass Betreutes Wohnen vor allem eine Angelegenheit der Organisation der Betreuung ist, d.h. selbst in den Wohnbauförderungsabteilungen wird die Bedeutung der Software der Konzepte in den Vordergrund gestellt. Diese Tendenz verstärkt sich in den letzten Jahren, zumal sich die Anforderungen an die Hardware über Baurecht und Fördergesetze im Neubau so entwickelt haben, dass Barrierefreiheit, kleine und kompakte Grundrisse und ein Mindestmaß an Gemeinschaftsflächen im geförderten Geschosswohnbau weitgehend zum Standard geworden sind. Dadurch kann tendenziell Betreutes Wohnen im Großteil des geförderten Mehrwohnungsbau untergebracht werden.

Dennoch unterscheiden sich die Zugänge in den einzelnen Bundesländern bei der Wohnbauförderung für Betreutes Wohnen vor allem hinsichtlich zusätzlicher Anforderungen, die über den „normalen“ geförderten Geschossbau hinausgehen, und in möglichen Zusatzförderungen. Tabelle 8 gibt einen Überblick über die Verankerung des Betreuten Wohnens in fünf österreichischen Bundesländern. Im Weiteren wird auf die Besonderheiten und die neuesten Entwicklungen in diesen Bundesländern im Detail eingegangen.

2.3.1 NIEDERÖSTERREICH

In Niederösterreich wurde das Konzept Betreutes Wohnen 2020 auf neue Beine gestellt. Von der Begrifflichkeit „Betreutes Wohnen“ wurde abgerückt, um eine Abgrenzung von der ÖNORM B 1600 zu ermöglichen. Das bisherige System wird auf zwei Schienen aufgeteilt: Einerseits, mit neuer Begrifflichkeit, das „begleitete Wohnen“, insbesondere für Menschen mit Behinderung und Menschen, die altersbedingt Einschränkungen in Kauf nehmen müssen. Die Wohnbauförderungsrichtlinie 2019 (§ 30, Abs. 1 Z 3) gibt vor, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen: u.a. barrierefreies Gebäude, mindestens ein Gemeinschaftsraum, Wohnungsgrößen von 45 bis 65m², Notrufsystem und ein verpflichtendes Grundbetreuungspaket. Die Organisation der Betreuung erfolgt über die Gemeinden und wird über ehrenamtliche Tätigkeit oder soziale Einrichtungen erbracht. Werden die Voraussetzungen erfüllt, sieht die Wohnbauförderung 40 zusätzliche Punkte in einem 100-Punkte-System vor.

Andererseits wurde 2020 auch eine „kleinere“ Variante eingeführt, das barrierefreie Wohnen, das Voraussetzungen hinsichtlich der barrierefreien Bauweise erfüllen muss, aber ohne Gemeinschaftsraum und ohne verpflichtendes Grundbetreuungspaket verwirklicht wird. Punkte und damit Förderung seitens der Wohnbauförderung sind entsprechend geringer als beim „Begleiteten Wohnen“.

Seit 2020 ist auch neu, dass der Wohnzuschuss (Subjektförderung im Rahmen der Wohnbauförderung) Teile der Kosten des Betreuungspaketes abdeckt. In Abhängigkeit vom zumutbaren Wohnungsaufwand erhöht sich der Wohnzuschuss um € 30 bis € 50 pro Monat.

Aktuell gibt es in Niederösterreich rund 2.700 Wohneinheiten des Betreuten Wohnens (nach dem alten Konzept, Schätzung Interview Martin Gabath). Die Nachfrage nach dieser Wohnform ist hoch, auch in kleineren Gemeinden. Die Initiative für neue Anlagen geht in der Regel von den Gemeinden in enger Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauvereinigungen aus. Seit bereits ca. 10 Jahren prüft die Sozialabteilung des Landes, ob die Vorgaben hinsichtlich der Grundbetreuung bei Neubauprojekten erfüllt sind. Ein entsprechender Katalog gibt 13 Mindestanforderungen vor, z.B. mindestens einmal wöchentlich persönlicher Kontakt, Beratung in allen pflegerelevanten Angelegenheiten, Organisation von Aktivitäten zur Förderung des Gemeinschaftslebens (Interview Martin Köhler). Die Vorabprüfung des Grundbetreuungsvertrages ist Voraussetzung dafür, dass ein Projekt als „Begleitetes Wohnen“ wohnbaufördert wird. Gemeinden und Bauträger sind in der Praxis für die Organisation der Grundbetreuung verantwortlich und greifen dabei auf soziale Dienstleister zurück, aber auch auf ehrenamtliche Tätigkeit. Das Land will seine vorrausschauende Planung erhöhen und gibt quantitative Zielvorgaben für jährlich neu zu fördernden Einheiten des „begleiteten Wohnens“ vor.

2.3.2 OBERÖSTERREICH

In Oberösterreich werden unterschiedliche Begrifflichkeiten von Betreutem Wohnen, betreubarem und barrierefreiem Wohnen im Alter verwendet. Das frühere System von „betreubarem Wohnen“, mit eigener Förderschiene und verpflichtender Grundbetreuung wurde vor ca. 10 Jahren abgeschafft und im Bereich der Wohnbauförderung durch „Altersgerechtes Wohnen“ ersetzt (§§2-5; 9 Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019). Die Verordnung sieht hierbei Altersgerechte Wohnungen als eigene Förderungskategorie im Mehrgeschossbau neben Miet(kauf)Wohnungen vor. Vorgaben an die Grundbetreuung sind nicht vorgesehen. Zielsetzung der Änderungen war, das System flexibler zu gestalten: ohne verpflichtenden Grundbetreuungsvertrag, so dass die NutzerInnen Betreuungsleistungen erst dann in Anspruch nehmen können, wenn sie notwendig werden. Das reduzierte auch die Wohnkosten (Interview Stefan Schmidinger).

Beim Altersgerechten Wohnen werden 66% der anerkenbaren Gesamtbaukosten gefördert (bei Mietkaufwohnungen Stufe 2 nur maximal 58%). Das Darlehen läuft 46 Jahre (statt 37). Der Zinssatz liegt bei durchgängig 1% (statt 25 Jahre lang 1% und danach 2%). Die Annuität liegt bei 1,5%, die monatliche Belastungsobergrenze ist mit 4,20 €/m² festgelegt. Aufgrund der günstigeren Förderkonditionen können die Mieten für diese Wohnform gegenüber normalen Mietwohnungen niedriger gehalten werden. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, um Wohnbeihilfe anzusuchen. Die Förderschiene wird von gemeinnützigen Bauvereinigungen in Oberösterreich gut angenommen. Jährlich werden rund 50-100 Einheiten (von ca. 2.200-2.500 jährlich geförderten Wohneinheiten im Mehrgeschossbau) als Altersgerechte Wohnungen realisiert (Interview Stefan Schmidinger).

Altersgerechte Wohnungen werden ausschließlich von den gemeinnützigen Bauvereinigungen vergeben. Begünstigt sind Personen, die ohne das Angebot einer Altersgerechten Wohnung möglicherweise einen Heimplatz in Anspruch nehmen müssten. Das sind im Besonderen:

- Menschen ab einem Alter von 70 Jahren,
- Menschen ab einem Alter von 60 Jahren mit mangelhaftem, nicht altersgerechtem Wohnstandard,
- Menschen mit leichtem bis mittlerem Pflegebedarf (Pflegegeldbezug, Rollstuhlfahrer),
- Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung,
- Menschen, die über Empfehlung der mobilen Dienste aufgrund einer besonderen sozialen Situation vorgeschlagen werden.

Von Seiten der Wohnbauförderung gelten die generellen baulichen Vorgaben für Miet(kauf)wohnungen. Einziges zusätzliches Kriterium beim Altersgerechten Wohnen ist, dass im Zuge der Errichtung Loggien und überdachte Balkone vorzusehen sind. Weitere Ansprüche finden sich nicht in Verordnung oder Gesetz, aber auf der Homepage (<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/118318.htm>): Im Mietvertrag ist die zu vermietende Wohnung als Seniorenwohnung zu bezeichnen und die Bereitstellung einer Grundbetreuung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe zu vereinbaren. Die Inanspruchnahme des Sozialen Dienstes der Altenhilfe darf den Mietern allerdings nicht vorgeschrieben werden, auf Wunsch ist diese aber sofort bereit zu stellen. Im Vergleich zum früheren System des Betreubaren Wohnens gibt es also jetzt beim Altersgerechten Wohnen keine verpflichtende Betreuungsleistung.

Es existiert in Oberösterreich einen vergleichsweise großer Bestand an geförderten Wohnungen nach dem alten System des Betreubaren Wohnens (barrierefreies Wohnen im Alter), denn die Laufzeiten der Förderdarlehen waren mit 36 Jahren sehr lang und eine Verwendung dieser Wohnungen als Betreubare Wohnungen während dieses Zeitraums ist verpflichtend (Interview Herwig Pernsteiner). Betreubares Wohnen ist für Menschen mit leichtem Hilfe- und Betreuungsbedarf gedacht, die eine behindertengerecht gestaltete, individuell möblierte Mietwohnung wünschen. Die ca. 50m² großen barrierefreien Wohnungen verfügen über einen Wohnraum mit Küche, ein separates Schlafzimmer und ein rollstuhlgerechtes Badezimmer mit WC und sind individuell möblierbar. Weitere Vorgaben betrafen die zentrale Lage und einen Gemeinschaftsraum. Die Grundbetreuung musste die Einrichtung einer Ruhilfe und die Betreuung durch eine Ansprechperson beinhalten. Die Ansprechperson wird überwiegend von jener Organisation gestellt, die im Sozialsprengel vom Sozialhilfeverband oder der Statutarstadt vertraglich mit den Mobilien Diensten beauftragt wurde. Sie ist für das Grundservice, d.h. für Beratung und Vermittlung von weitergehenden Hilfen zuständig. Für das Grundservice wird ein monatlicher Betreuungsbeitrag von typischer Weise € 80 eingehoben. Hat jemand regelmäßigen Hilfe- und Betreuungsbedarf, so wird dieser durch die jeweiligen Mobilien Dienste, geleistet (Mobile Betreuung und Hilfe, Hauskrankenpflege). Extra zu zahlen sind Zusatzleistungen, wie z.B. Essen auf Räder, Wäscheservice, Einkaufsservice usw.

Die Mobilien Dienste nach dem Oö. Sozialhilfegesetz 1998 und Oö. Sozialhilfeverordnung 1998 fallen in die Zuständigkeit der regionalen Träger Sozialer Hilfe (Sozialhilfeverbände und Statutarstädte) und werden zu 80% aus öffentlichen Mitteln finanziert. Der zu leistende Kostenbeitrag ist vom Einkommen und vom Bezug des Pflegegeldes abhängig.

Bei den meisten Projekten haben die jeweiligen Gemeinden unter Einbeziehung der Betreuungsorganisation das Vergaberecht für die Betreubaren Wohnungen. In Linz sind die jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigungen dafür zuständig.

2.3.3 STEIERMARK

In der Steiermark gibt es seit Anfang 2019 eine vereinheitlichende Rahmenrichtlinie, nämlich jene zu „Betreutem Wohnen für Seniorinnen und Senioren“, die von der Fachabteilung Gesundheit und Pflegemanagement erarbeitet wurde, um landesweit eine einheitlich strukturierte, qualitativ hochwertige Versorgung älterer Menschen durch professionelle Betreuungsleistungen zu erreichen. Auf 40 Seiten gibt die Richtlinie detailgenau die zu erfüllenden Kriterien hinsichtlich Gebäude und Dienstleistungen für Betreutes Wohnen vor. Betreutes Wohnen wird als freiwilliges Vertrags-Angebot des Landes Steiermark an Gemeinden und Sozialhilfeverbände gesehen. Es wird die Förderung der vertraglichen Grundversorgung und in weiterer Folge eine erhöhten Wohnbauförderung in Aussicht gestellt. In der Richtlinie wird auch auf Verpflichtungen zur Dokumentation durch die Anbieter, auf Beschwerdemanagement und auf die Kontrollfunktion durch

die Organe des Landes Steiermark eingegangen. Die Kosten für die verpflichtenden Grundleistungen, die den BewohnerInnen zur Verfügung stehen müssen, werden einheitlich festgelegt. Sie kosten höchstens € 315 pro Monat und sind sozial einkommensbezogen gestaffelt. Für Miete und Betriebskosten der Wohnung kann unter den bestehenden Vorgaben „Wohnunterstützung“ gewährt werden.

Hinsichtlich der Hardware, also der gebäudeseitigen Anforderungen an Betreutes Wohnen, wurde von der Fachabteilung Energie und Wohnbau ein technisches Merkblatt erarbeitet, um die technischen Vorgaben der Richtlinie „Betreutes Wohnen“ detailliert zu erläutern und somit die Richtlinie nicht zu überfrachten. Barrierefreie Bauweise ist verpflichtend, aber das Merkblatt geht auch weit ins Detail: z.B. zu Besucherparkplätzen, verpflichtendem Gemeinschaftsraum (mind. 30m²), technischen Anforderungen an Nasszellen usw. In der Praxis werden Neubauvorhaben, die als Betreutes Wohnen realisiert werden, zuerst von der Fachabteilung Gesundheit und Pflegemanagement hinsichtlich der Dienstleistungsvoraussetzungen geprüft. Im nächsten Schritt überprüft die Fachabteilung Energie und Wohnbau die Einhaltung der technischen Voraussetzungen mittels eines technischen Gutachtens. Eingebunden sind hier auch spezialisierte ArchitektInnen und Sachverständige für behindertengerechtes Bauen (Interview Robert Jansche). Ein positives technisches Gutachten ermöglicht im nächsten Schritt die Bewilligung der erhöhten Kostengrenze in der Berechnung der Wohnbauförderung: So wie in anderen speziellen Bauprojekten (z.B. energetisch innovative Projekte, Kleinobjekte bis 9 Wohneinheiten, Objekte in Ortskernen usw.) liegt die Obergrenze der anerkannten Kosten auch bei Betreutem Wohnen bei € 2.200/m² Nutzflächen, im Vergleich zu € 1.900/m² im regulären geförderten Geschosswohnbau (§7a der Durchführungsverordnung zum Stmk. WBF-Gesetz 1993). Gefördert wird durch Förderbeiträge in Höhe von 3% zu Kapitalmarktdarlehen, sonstigen Fremdmitteln oder Eigenmitteln mit einer Laufzeit von 30 Jahren.

Betreutes Wohnen nach diesem System wird von gemeinnützigen Bauvereinigungen realisiert, wobei die Initiative meist von der Gemeinde ausgeht. Aktuell gibt es in der Steiermark rund 680 Wohneinheiten, die seit 2003 als Betreutes Wohnen gefördert errichtet wurden. Jährlich kommen allerdings nur wenige Wohneinheiten dazu, da die Nachfrage eher gering ist (Interview Christina Forenbacher). Eine quantitative Vorgabe des Landes, wie viele Betreute Wohneinheiten jährlich gefördert werden sollten, gibt es nicht.

2.3.4 TIROL

In § 8.5 der Wohnbauförderungsrichtlinie wird festgelegt, dass in Mietwohnanlagen, die für betreubares Wohnen mit entsprechendem Konzept bestimmt sind, erforderliche Flächen für Infrastrukturräumlichkeiten (z.B. Aufenthaltsräume, Pflegebad, allgemein zugängliche Toiletten) bei der Förderung berücksichtigt werden („Impulsflächen“). Die Förderung für diese Flächen entspricht dem Förderungssatz der Wohnungen. Ein Annuitätenzuschuss wird nicht gewährt. Abgesehen davon gibt es keine zusätzlichen Wohnbauförderungsmittel für Gebäude und Wohnungen. Von Seiten des Landes wird betont, dass mit Gemeinschaftsräumen und Impulsflächen nicht übertrieben werden soll (um die Kosten der Förderung, aber auch der privaten Zusatzkosten für diese Flächen gering zu halten). Angeregt werden Betreute Wohnungen in der Nähe von Heimen, um die dortige soziale Infrastruktur (Gemeinschaftsräume) mitnutzen zu können und einen späteren Übertritt der Senioren zu erleichtern. Hauptelement des Betreuten Wohnens ist jedenfalls die Organisation der Betreuungsdienstleistung (Interview Otto Flatscher). Die Wohnbauförderung wird in kommenden Novellen der eigenen Richtlinien die Bezeichnung Betreutes Wohnen aus der Sozialabteilung übernehmen und den Begriff betreubares Wohnen ersetzen.

Die Betreuungsdienstleistung wird von der Sozialabteilung gefördert. Seit Juli 2019 gibt es eine Richtlinie „Betreutes Wohnen“ der Sozialabteilung, die die Voraussetzungen spezifiziert und zusammenfasst, unterschiedliche Varianten der Grundversorgung mit entsprechenden Förderkonditionen anbietet und die Pflichten der Fördernehmer spezifiziert.

Ziel der neuen Richtlinie ist es unter anderem, schon existierende Systeme von Betreutem Wohnen, die aber über das Bundesland unterschiedlich gestaltet waren, in ein System zu überführen. In Zukunft soll das, was als Betreutes Wohnen bezeichnet wird, den Vorgaben der Richtlinie folgen und dann auch in diesem Rahmen Wohnbauförderungsmittel in Anspruch nehmen können (Interview Katrin Prem 15.4.2020). Andere Formen, die sich nicht an der Richtlinie orientieren und daher keine Förderung der Sozialabteilung bekommen, können unter der Bezeichnung betreubares Wohnen oder auch soziales Wohnen (Innsbruck) weitergeführt werden.

Die Betreuten Wohnungen nach der neuen Richtlinie haben ein „Mascherl“, d.h. sie sind längerfristig für die in der Richtlinie definierte pflegebedürftige Bevölkerungsgruppe reserviert und können nur an diese vergeben werden (durch die Gemeinden). Dies muss auch dokumentiert werden („Verlaufberichte“). Nur so kann sichergestellt werden, dass die vorhandenen betreuten Wohnungen auch langfristig dem erhöhten Bedarf entsprechen und die Planung passt (Vorgaben des Strukturplans Pflege 2012-2022).

Es zeichnet sich ab, dass die „große Variante“ der Betreuungsförderung wenig nachgefragt wird (Interview Katrin Prem.). In Zukunft soll die Richtlinie angepasst werden.

2.3.5 VORARLBERG

Vorarlberg war Vorreiter bei der Etablierung des Systems des Betreuten Wohnens, das in der Wohnbauförderung relativ flexibel verankert ist und gleichzeitig auf einheitlichen Betreuungsstandards und Betreuungskonzepten aufbaut, die vom Bereich Soziales erarbeitet wurden. Bei der Erarbeitung von einheitlichen Betreuungsstandards wurde im Auftrag des Landes eng mit der Forschung zusammengearbeitet (Geser-Engleitner & Jochum, 2008; Geser-Engleitner, 2013), mit der klaren Zielsetzung einer raschen praktischen Umsetzung und eines klaren Kriterienkatalogs für die Grundbetreuung.

Die Ausgestaltung der Grundbetreuung steht im Vordergrund. Die Ansprüche der Wohnbauförderung auf die technischen Details der Wohnung sind relativ flexibel: Die Wohnungen haben kein „Mascherl“, d.h. eine Betreute Wohnung ist gleich wie andere geförderte Wohnungen („integrative Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen“), nämlich barrierefrei und mit Gemeinschaftsräumen. Ob es sich um eine Betreute Wohnung handelt, hängt von der Dienstleistung der Betreuung ab. Daher können auch Wohnungen, die einmal als Betreute Wohneinheiten eingerichtet wurden, diesen Status verlieren, und andere Wohnungen im Bestand, die in eine Betreuung nach den Vorgaben aufgenommen werden, zu einer Betreuten Wohneinheit werden. Folglich ist der aktuelle Stand der Wohneinheiten, die als „Betreutes Wohnen“ gelten, nicht genau feststellbar, die Gemeinden sollen ihn dokumentieren und aktuell halten. Es sind momentan geschätzt ca. 500 Wohneinheiten (Interview Gernot Fontain).

Die Wohnbauförderung (Fördersätze pro Quadratmeter) ist nicht höher oder anders als beim sonstigen geförderten Wohnbau. Die Neubauförderungsrichtlinie (§5, Abs. 9) bestimmt lediglich, dass bei Betreutem Wohnen ein Betreuungsraum und zusätzliche Begegnungsflächen als Nutzfläche förderbar sein können, wenn diese notwendig sind. Auch Küchen können als Kosten anerkannt werden.

Die Initiative für neue Betreute Wohnungen geht in der Regel von der Gemeinde aus. Auf Basis des lokalen Bedarfs nimmt sie Kontakt zu gemeinnützigen Bauvereinigungen auf, mit denen ein Bauprogramm akkordiert wird, um beim Land für Förderung einzureichen. Die Gemeinden bringen häufig auch das Bauland zu reduzierten Preisen ein, teilweise auch als Baurechte. Die Belegungsrechte liegen in Vorarlberg zu 100% bei den Gemeinden (s. Wohnungsvergaberichtlinie 2015). Sie nehmen Bewerbungen der Gemeindeglieder (Hauptwohnsitz, Arbeitsplatz) auf und erfassen sie in Wohnungswerberprogrammen, gereiht nach Dringlichkeit. Die Neubauförderungsrichtlinie gibt vor, dass Projekte über (Pflege-)Wohnheime und Betreute Wohnungen vom Betreiber bereits im Konzeptstadium mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) und der Abteilung Soziales und Integration (IVa) hinsichtlich Bedarf und Betreuungskonzept abgeklärt werden müssen (§6 Abs. 2).

Es gibt regelmäßige Sitzungen zwischen Landesverwaltung und Gemeinnützigen, in denen der Bedarf und die Förderleistung des laufenden Jahres abgesprochen und kommuniziert wird. Auch die Anzahl von geplanten Betreuten Wohneinheiten wird hier geklärt. Diese bedarfsgerechte Vorinformation und Planung ist beim Betreuten Wohnen nicht anders als hinsichtlich des regulären geförderten Wohnbaus (Interview Gernot Fontain).

Häufig werden gemischte Projekte realisiert, z.B. mit 15 Einheiten, bei denen fünf als Betreute Wohneinheiten konzipiert sind, die anderen 10 als „normale“ geförderte Einheiten. Da beim Betreuten Wohnen keine besonderen baulichen Anforderungen an Wohnungen und Gebäude bestehen, ist eine spätere Vergabe der Betreuten Wohnungen als normale geförderte Wohnungen möglich, sollte sich die Nachfrage ändern. Allerdings werden doch Cluster von Betreuten Wohneinheiten geschaffen, um eine effiziente Betreuung durch den Dienstleister zu ermöglichen.

Betreutes Wohnen in Vorarlberg verfolgt gem. Wohnungsvergaberichtlinie 2015 Abschnitt 6 folgende grundsätzlichen Strategien:

- Ambulant vor stationär,
- Integration statt Separation,
- Autonomes, selbstbestimmtes und leistbares Wohnen,
- Housing First.

Ältere Menschen sind mengenmäßig die größte Zielgruppe des Betreuten Wohnens, ebenso aber auch Menschen mit psychisch/mentaler Beeinträchtigung und andere, die ins Wohnumfeld integriert werden sollen. Vorhandenes Haus- und Wohnungseigentum muss binnen drei Jahren aufgegeben werden.

In Vorarlberg gibt es, anders als in anderen Bundesländern (s. z.B. Steiermark und Tirol weiter oben), keine Rahmenrichtlinie zu Betreutem Wohnen von Seiten der Abteilung Soziales/Gesundheit. Die Förderung der Betreuungsdienstleistungen erfolgt in der Regel über den Fonds Soziales, der zu 60% vom Land und zu 40% von den Gemeinden dotiert wird. Zum Mietvertrag ist verpflichtend ein Grundbetreuungsvertrag oder eine Leistungsvereinbarung über die ambulante Betreuung abzuschließen, welche zumindest einmal wöchentlich eine aufsuchende Betreuung einschließt und tagsüber telefonische Erreichbarkeit sicherstellt (Interview Andrea Roskosch-Schenker).

Das Vorarlberger System zeichnet sich durch folgende Vorteile aus:

- flexible Hardware; die bauliche Vorgaben sind bei allen geförderten Einheiten erfüllt;
- klare Definition der Zielgruppe, Vergabe gänzlich über die Gemeinden;

- Integration im allgemeinen geförderten Bereich hinsichtlich vorausschauender Planung (Wohnungswerberprogramme der Gemeinde) und Vergabe;
- Vernetzung der Gemeinden: die Wegstrecken in Vorarlberg sind relativ kurz, es ist die Möglichkeit gegeben, dass z.B. eine ältere Person in einem Eigenheim im Bregenzer Wald eine Betreute Wohnung in Dornbirn bekommt.

2.3.6 QUANTITATIVE ABSCHÄTZUNG

Im gemeinsam von Silver Living und IIBW herausgegebenen „Marktbericht Senioren-Wohnen 2018/19“ wurde der Bestand an Betreuten Wohneinheiten in Österreich auf 16.000 geschätzt (im Vergleich zu 69.000 Heimplätzen). Darin nicht enthalten ist allerdings die große Zahl an barrierefreien Wohnungen, die angesichts flächendeckend verfügbarer Sozialdienstleistungen ebenfalls gute Eignung für Wohnen im Alter haben. Auch die Bauten des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser sind nicht berücksichtigt. Viele Projekte sind nicht klar dem einen oder anderen Typ zuzuordnen. Die jährliche Bauleistung Betreuter Wohnungen liegt österreichweit bei rund 1.500 Einheiten. Das sind rund 4% des gesamten großvolumigen Neubaus.

Einen besonders hohen quantitativen Stellenwert hat Betreutes Wohnen im Burgenland, in Niederösterreich, Oberösterreich und Salzburg, wo jeweils etwa 0,5% des Wohnungsbestands Betreute Wohnungen sind. Auch in der Steiermark spielt Betreutes Wohnen eine erhebliche Rolle. In Wien wird ein Bestand von 1.500 Betreuten Wohneinheiten (die Häuser des KWP nicht eingerechnet) und ein jährlicher Neubau von kaum mehr als 300 geschätzt.

Tabelle 9: Bundesländer-Daten zu Senioren und 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 Betreutes Wohnen (Wohneinheiten/Jahr)	80	40	400	100	200	100	150	110	300
Schätzung Bestand Betreutes Wohnen (Wohneinheiten)	1.000	400	4.000	4.000	1.500	1.000	1.500	500	1.500
Wohneinheiten in Datenbank erfasst	50	120	330	170	1.000	570	450	130	120

Anm.: Keine scharfe Unterscheidung zwischen Betreutem und betreubarem Wohnen möglich.
 Quelle: Silver Living & IIBW (2019): Demographie: St.at, IIBW (2019). Betreutes Wohnen: Schätzungen aufgrund Informationen von Länderförderungsstellen und Datenbank (2018).

2.3.7 BEWERTUNG

Der demographische 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 Betreuung im Alter. 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 geförderten

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 Ortskernen beitragen.

Mehrere Länder sind dabei, bestehende Leistungen des Betreuten Wohnens zu vereinheitlichen und kohärente Systeme, oft unter Federführung der Gesundheits- bzw. Sozialabteilungen, umzusetzen. Es wird versucht, das Produkt Betreutes Wohnen so zu vereinheitlichen, dass nur Projekte, die zentral vorgegebene Mindestanforderungen hinsichtlich Grundbetreuung und technischer Ausstattung erfüllen, die entsprechende Bezeichnung führen sollen und dürfen. Dafür gibt es Förderungen der Grundbetreuung und meist erhöhte Wohnbauförderungsätze, teilweise innerhalb einer eigenen Förderschiene. Die von Austrian Standards erarbeitete ÖNORM 11618 „Betreutes Wohnen“, die bereits 2012 erarbeitet wurde, spielt in der Vereinheitlichung bisher keine tragende Rolle. Verwiesen wird jedoch häufig auf die ÖNORM B 1600 zu Barrierefreiem Bauen.

Die Vorteile einer Vereinheitlichung sind zum einen die einheitliche Begrifflichkeit durch Rahmenrichtlinien der Sozialabteilungen in enger Zusammenarbeit mit der Wohnbauförderung mit bautechnischen Vorgaben. Ein solches einheitliches Produkt kann als „Package“ politische Vorgaben zu Baustandards und Grundbetreuung erfüllen, einheitlich beworben und kommuniziert werden.

Oberösterreich bestreitet einen Weg entgegen dieser Tendenz: Vor ca. 10 Jahren wurde das System des betreubaren Wohnens in der Wohnbauförderung abgeschafft und durch „Altersgerechte“ Wohnungen ersetzt, die eine höhere Förderung bekommen können, aber bei denen kein verpflichtender Betreuungsvertrag mit Sozialdienstleistern vorgesehen ist. Es wird die Sicht vertreten, dass Betreuungsleistungen nicht als Zwangsleistung bereits beim Einzug vorgeben werden, sondern erst auf Wunsch des Bewohners durch den Bauträger organisiert werden sollen.

In mehreren Ländern wird die Kontrolle der entsprechenden Landesstellen ausgeweitet, um sicherzustellen, dass die Mindestanforderungen in Neubauprojekten erfüllt sind und dass diese auch während des Betriebes eingehalten werden. Oft sind auch die gemeinnützigen Bauträger selbst aufgefordert, die Einhaltung der Vorgaben insbesondere hinsichtlich Wohnungsvergabe und Betreuungsstandards zu kontrollieren und gegenüber den Landesstellen zu dokumentieren. Der Neubau von Betreutem Wohnen ist überwiegend gemeinnützigen Bauvereinigungen überantwortet, häufig aufgrund gesetzlicher Vorgaben, oft aber auch, weil die Förderung von gewerblichen Bauträgern nicht in Anspruch genommen wird.

In mehreren Ländern müssen Betreute Wohnungen mittlerweile nur noch wenige zusätzliche Anforderungen erfüllen, da Barrierefreiheit im geförderten Wohnbau Standard ist. Um effiziente Betreuungsdienstleistungen zu gewährleisten, wird eine Clusterung Betreuter Wohnungen angezielt. Teilweise wird die Nähe zu Pflegeheimen oder ähnlichen Einrichtungen angestrebt, deren soziale Infrastruktur auch den NutzerInnen der Betreuten Wohnungen zugutekommen kann.

Bei der Zugänglichkeit von Wohnbeihilfe und Pflegezuschuss besteht vielfach keine Gleichbehandlung zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Anbietern.

2.4 BETREUTES WOHNEN IN WIEN

Der Bestand an Betreutem Wohnen in Wien ist vergleichsweise gering. Schätzungen des „Seniorenmarktberichts 2018/19“ (Silver Living & IIBW, 2019) gehen von etwa 1.500 Wohneinheiten aus (ohne KWP-Häuser). Nachdem im Neubau Barrierefreiheit baurechtlich für alle Wohnungen festgelegt ist,

wächst der Bestand an „betreubaren“ Wohnungen rasch an. Es wird das Ziel verfolgt, „betreubares“ Wohnen quartiersbezogen anzubieten. Obwohl für barrierefreimachende Maßnahmen in der Sanierung ansprechende Förderungen zur Verfügung stehen, besteht ein Ungleichgewicht zwischen Neubaugebieten mit zahlreichen „betreubaren“ Wohnungen, aber eklatanten Defiziten im dichtverbauten Bestand.

Wien bietet nach Aussage der Seniorenbeauftragten Dr.ⁱⁿ Susanne Herbek gute Betreuungsangebote für Menschen im 4. Lebensabschnitt (80+), aber unzureichende für solche im 3. Lebensabschnitt (60-80, Interview Herbek). Für den 4. Lebensabschnitt stehen die 30 Häuser des KWP (s. unten), zahlreiche private Pflegeheime, Angebote der Pflege zu Hause und wenige Angebote von Betreutem Wohnen und Senioren-Wohngemeinschaften zur Verfügung.

Zum besseren Verständnis von Betreutem Wohnen in Wien werden in den nachfolgenden Abschnitten zuerst die städtischen Einrichtungen der Sozialfürsorge für Ältere dargestellt. Der Fonds Soziales Wien (FSW) und das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser (KWP), aber auch der Wiener Gesundheitsverbund (vormals KAV), sind zentrale Akteure bei Wohnen, Betreuung und Pflege älterer Menschen und zweifellos Schlüssel-Institutionen bei der Entwicklung neuer Ansätze des Betreuten Wohnens im Rahmen des geförderten Wohnbaus.

2.4.1 FSW – FONDS SOZIALES WIEN

Sozialdienstleistungen sind in Wien anders als in den Bundesländern organisiert. Praktisch alle Sozialdienstleister – insgesamt über 170 (s. Kap. 2.5, S. 39) – stehen in einem Vertragsverhältnis zum FSW. Der FSW spielt damit eine zentrale Rolle bei der Finanzierung und Steuerung von Sozialdienstleistungen in Wien. Er tritt als Konnex zwischen Kunden und Sozialdienstleistern auf. Die Förderungen werden nicht an die begünstigten Personen, sondern direkt an die Sozialdienstleister ausgezahlt. Im Vordergrund stehen Pflege, Behindertenhilfe, Wohnungslosenhilfe und Flüchtlingshilfe. Betreutes Seniorenwohnen im landläufigen Sinn (außer Betreute Wohngemeinschaften) ist derzeit nicht Gegenstand von FSW-Förderungen.

Folgende FSW-Förderungen sind hervorzuheben:

- Pflegegeld (abhängig von der Pflegestufe) und ergänzende Behindertenhilfe (u.a. für teil- und vollbetreutes Wohnen; einkommensbezogen);
- Pflege und Betreuung zu Hause/Tagesbetreuung: Hauskrankenpflege, Besuchsdienst, Essen auf Rädern, Kurzzeitpflege, Tageszentren etc. (einkommens- und personenstandsbezogen);
- Wohnen und Pflege in einem der Wohn- und Pflegehäuser der Stadt (KWP s. nachfolgendes Kapitel; einkommensbezogen);
- Wohnungslosenhilfe, u.a. für Sozial Betreutes Wohnen;
- Basispaket für betreute SeniorInnen-Wohngemeinschaften (seit Herbst 2019, einkommensbezogen, www.fsw.at/p/seniorinnen-wohngemeinschaften-basispaket): Die Leistungen entsprechen im Wesentlichen jenem des Betreuten Wohnens. Die Miete wird nicht gefördert. In der praktischen Umsetzung kommt es dzt. noch zu Schwierigkeiten (s. Kap. 3.2.8, S. 48);
- Garconnieren-Verbände für vollbetreutes Wohnen.

Zum FSW gehören mehrere operative Dienstleister mit Berührungspunkten zum Betreuten Wohnen, insbesondere die Obdach Wien gemeinnützige GmbH (ODW) und die Wiener Pflege- und Betreuungsdienste GmbH (WPB). Auch die Wohnungslosenhilfe in der Wohnplattform Wien gehört zum FSW (Interview Hanschitz).

2.4.2 KWP – KURATORIUM WIENER PENSIONISTEN-WOHNHÄUSER

Das KWP betreibt 30 Seniorenwohn- und -pflegehäuser für rund 9.000 Bewohner in fast allen Bezirken Wiens sowie diverse Pensionistenklubs. Es werden Kleinwohnungen mit eigener Nasszelle, jedoch ohne eigene Küche angeboten; Mahlzeiten sind Teil des Angebots. Die Einzelwohnungen mit Schlafnische haben typischer Weise 32m², die Wohnungen für Paare mit eigenem Schlafräum ca. 50m². Nur ein Teil der Wohnungen verfügt über barrierefreie Badezimmer und Balkone. Die Häuser verfügen über Rezeption, Kiosk, Gemeinschaftsflächen und z.T. Wellness-Angebote. Die Häuser haben aufgrund der meist seriell wirkenden Fassaden gestalterisch Heim-Charakter.

Früher war der Hauptzweck, älteren Menschen aus dem nicht barrierefreien Wohnungsbestand eine Wohn- und Pflegealternative inkl. Verköstigung und sozialer Betreuung anzubieten. Heute steht demgegenüber die Pflege im Vordergrund. Es wurden zwar nicht alle KWP-Häuser in Pflegeheime umgewandelt, aber alle haben zumindest Pflegeabteilungen, wodurch sichergestellt ist, dass Bewohner auch bei stärkerem Pflegebedarf vor Ort bleiben können. Der Zugang ist „aktive alltagsnormale und individuelle Betreuung von Bewohnern mit jeglichem Pflegebedarf bis zur hohen Demenz“ (Interview Graumann).

Es werden 3 Leistungspakete angeboten:

- a) Unterstütztes Wohnen für Bewohner ohne Pflegestufe (meist aus nicht barrierefreien Wohnungen),
- b) Betreutes Wohnen für Klienten mit Pflegestufe und
- c) stationäre Pflege für Menschen mit 24h-Pflegebedarf.

Das Grundbetreuungspaket inkludiert u.a. Reinigung und Instandhaltung der Wohnung, 5 Mahlzeiten pro Tag, Hygieneartikel, Case- und Care-Management, die Vermittlung von Pflegedienstleistungen, 24h-Bereitschaftsdienst, eine Rezeption, Freizeitangebote etc.

Der typische Nachfrager nach einer KWP-Wohnung ist damit konfrontiert, in seiner bisherigen Wohnumgebung nicht mehr zurecht zu kommen und Unterstützung zu benötigen. Der Bedarf an Betreuungs- und/oder Pflegediensten wird in der Folge durch den FSW festgestellt. Dadurch richtet sich das Angebot v.a. an Haushalte im 4. Lebensabschnitt. Nur für einzelne KWP-Heime in Grün- oder zentraler Lage bestehen Wartezeiten. Die 2019 gegebene Minderauslastung war demographisch bedingt und ist mittlerweile beendet.

Unterstütztes Wohnen ohne Pflege kostet dzt. (2020) € 60,63 pro Tag, das sind ca. € 1.840 pro Monat (brutto inkl. Verpflegung), Betreutes Wohnen je nach Pflegestufe zwischen € 66,44 und 142,13 pro Tag (€ 2.000-4.300 pro Monat). Diese Kosten werden vom FSW einkommensbezogen gefördert. Die Kosten sind vom Kunden im Ausmaß von dessen/deren laufenden Einkünften (Pension und Pflegegeld) mit Ausnahme von 20% „Taschengeld“ zu tragen.

Der KWP bietet auch Dienstleistungen für Wohn- und Betreuungskonzepte der Immobilienwirtschaft an.

2.4.3 PRIVATE WOHN- UND PFLEGEHEIME

Neben den KWP-„Häusern zum Leben“ betreiben mehrere gemeinnützige und kommerzielle Sozialdienstleister Wohn- und Pflegeheime für Senioren, z.B. Kolping, das Diakoniewerk, Caritas, SeneCura, Fortuna. Wirtschaftlich führbar sind solche Heime nur mit Förderung durch den FSW, wodurch diesem weitgehende Kontrolle über die Entwicklung des Angebots zukommt. Seit Aufhebung des Pflegeregresses 2018 spielen „Selbstzahler“, also Bewohner, die die Kosten zur Gänze selbst tragen, eine stark

sinkende Rolle. Einzelne Versuche mit ungefördernten Angeboten im hochpreisigen Segment (Seniorenresidenz „Das Hamerling“ in 1080 Wien) waren mäßig erfolgreich.

Pflegeheime bedienen eine ausgesprochen hochaltrige und stark pflegebedürftige Klientel. Beispielsweise ist in den Kolping-Heimen der durchschnittliche Bewohner 87 Jahre (!) alt und hat die Pflegestufe 4,6. Frauen überwiegen bei weitem. Die Sterblichkeit ist stark gestiegen. In einem Heim mit 210 Bewohnern sterben jährlich durchschnittlich 70 Bewohner. Der Umgang mit dem allgegenwärtigen Tod ist für die Mitarbeiter, aber auch für die räumliche Organisation in den Häusern eine große Herausforderung. Palliativpflege im letzten Lebensabschnitt gewinnt stark an Bedeutung. Die Verstorbenen müssen bis zur sog. „Leichenbeschau“ in ihren Zimmern bleiben. Danach werden sie für wenige Tage in einen Verabschiedungsraum gebracht. Die Abholung für die Bestattung erfolgt nicht über den Haupteingang, sondern durch die Tiefgarage. Die Bewohner werden hauptsächlich von Krankenhäusern zugewiesen, wo in den letzten Jahren aus wirtschaftlichen Gründen die durchschnittliche Aufenthaltsdauer rapide gesunken ist (Interview Mandl, Interview Schwegl).

Die Führung eines Pflegeheims ist im Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz (WWPG, LGBl 15/2005) geregelt. Die Anwendbarkeit dieses Gesetzes verursacht allenthalben Schwierigkeiten bei der Umsetzung neuer Modelle des Betreuten Wohnens (s. Kap. 3.2.9, S. 49).

2.4.4 BETREUTES WOHNEN IM GEFÖRDERTEN WOHNBAU

Entwicklung von Seniorenwohnen im geförderten Wohnbau

Betreutes Wohnen ist in der Wohnbauförderung des Landes bislang nicht verankert. Einen moderaten Schub erfuhr das Modell mit Einführung der vierten Säule „Soziales“ (neben „Architektur“, „Ökologie“ und „Ökonomie“) bei der Beurteilung von Bauträgerwettbewerben und im Grundstücksbeirat 2009 (Reven-Holzmann, 2019). Dies war ein Auslöser für eine deutliche Zunahme von seniorenspezifischen Elementen in Wettbewerbsbeiträgen. Davor sind zwar zahlreiche Projektbeurteilungen mit seniorenspezifischen Schwerpunkten dokumentiert, aber nur wenige mit diesbezüglich gewidmeten Wohneinheiten. 2015 wurden mehrere Bauträgerwettbewerbe unter dem Motto „Generationenwohnen“ durchgeführt, die auch Lösungen zu Seniorenwohnen, meist „betreubare“ Modelle, brachten. Seitdem der FSW Förderungen für Senioren-Wohngemeinschaften und Garconnieren-Verbünde für Vollbetreutes Wohnen zur Verfügung stellt, haben mehrere gemeinnützige und gewerbliche Bauträger derartige Nutzungen in ihre großvolumigen Bauten integriert (s. unten).

Quantitative Abschätzung

Der Wohnfonds Wien hat für das gegenständliche Forschungsprojekt Daten und Informationen zum geförderten Wohnbau in Wien seit 1994 zur Verfügung gestellt, die entsprechend ausgewertet wurden. Seit Mitte der 1990er Jahre wurden insgesamt etwa 150.000 Geschoßwohnungen gefördert errichtet. Bei rund einem Zehntel der Projekte gab es einen inhaltlichen Bezug zu Generationenwohnen (die barrierefreie Errichtung ist freilich baurechtlich seit den frühen 2000er Jahren verpflichtend). Als Betreutes Senioren-Wohnen konnten demgegenüber nur etwas über 500 Wohneinheiten identifiziert werden. Das sind 0,3% des geförderten Neubaus. Allerdings ist die Abgrenzung von Betreutem Senioren-Wohnen zu anderen Wohnformen mit Betreuungsschwerpunkt oft uneindeutig. Einen Schwerpunkt hatten sie um das Jahr 2015, als „Generationen-Wohnen“ Thema mehrerer Bauträgerwettbewerbe war. Eigens ausgewertete Daten des Dienstleisters „Bosak und die Wölfe Immobilienmarketing“ kommen zu ähnlichen Ergebnissen (Interview Bosak). Betreutes Senioren-Wohnen hat in Wien jedenfalls einen im Bundesländervergleich bisher eher bescheidenen Stellenwert.

Betreutes Wohnen mit Heimförderung

Etliche Projekte des Betreuten Wohnens nahmen Heimförderung in Anspruch. Beliebte ist diese Förderungsschiene v.a. bei partizipativen Projekten. Vorteile des Rechtsstatus „Heim“ sind größere Flexibilität bei der Vermietung, die Ermöglichung von All-In-Mieten, der Entfall von Grundkostenobergrenzen und der Entfall von Einkommensobergrenzen. Allerdings besteht bei Heimwohnungen kein Anspruch auf Wohnbeihilfe. Es sind verschärfte Auflagen hinsichtlich Gemeinschaftsflächen und Brandschutz zu berücksichtigen.

Seniorenwohngemeinschaften

Seit 2019 stellt der FSW Förderungen für Senioren-Wohngemeinschaften zur Verfügung, wobei einkommensbezogen die Grundbetreuungspauschale bezuschusst wird (www.fsw.at/p/seniorinnen-wohngemeinschaften-basispaket). Dieses Förderungsangebot hat zu einigen einschlägigen Projekten geführt. Es werden unterschiedliche Ansätze verfolgt:

- unterschiedliche Größen,
- einerseits Apartments mit individuellen Nasszellen, andererseits mit gemeinschaftlich genutzten Bädern,
- einerseits Generalvermietung an Sozialdienstleister oder Vereine, andererseits Einzelvermietung durch den Bauherrn,
- unterschiedliche Betreuungsintensität bis hin zur 24-Stunden-Heimhilfe.

Die Wohngemeinschaften richten sich typischer Weise an SeniorInnen mit erheblichem Pflegebedarf (bis Pflegestufe 5). Die Wohnungen werden meist durch die einbezogenen Sozialdienstleister und nicht durch die Bauträger vergeben. Dies dürfte mitverantwortlich dafür sein, dass mehrere dieser Projekte Auslastungsschwierigkeiten haben.

Das Modell scheint noch nicht gänzlich ausgereift zu sein. Bauträger berichten darüber, dass die Größe der Wohngemeinschaften dazu führte, dass nicht die normale Geschosßwohnungsförderung angesprochen werden konnte, sondern die Heimförderung anzusetzen war. Diese, in Verbindung mit der eingeschränkten „Selbstrettungsfähigkeit“ der Bewohner (Baupolizei, 2019), führte zu stark verschärften Brandschutzvorschriften und einer entsprechenden Verteuerung der Projekte.

Garconnierenverbände

Eine weitere neue FSW-Förderungsschiene betrifft Garconnieren-Verbände für Betreutes Wohnen, worunter sogenanntes „vollbetreutes“ Wohnen für pflegebedürftige Personen verstanden wird (Heinen & Motsch, 2019). Dabei werden ca. 12 objektgeförderte SMART-Wohnungen, meist der Kategorie A, zu Betreuungseinheiten zusammengefasst, ergänzt um Wohnungen, die als Büro des Trägers, als Gemeinschaftsküche und sozialer Stützpunkt sowie als Pflegebad ausgestattet sind. Die Wohnungen werden von den Klienten gemietet und bezahlt, die Betreuung über die Wohnplattform Wien (FSW). In nur zwei Jahren sind etwa 15 solcher Garconnieren-Verbände geschaffen worden, insgesamt also etwa 200 Wohneinheiten (Interview Hanschitz).

2.4.5 PROJEKTDESCHREIBUNGEN

Nachfolgend werden ausgewählte Beispiele vorgestellt (Reihung nach Jahr der Fertigstellung). Die meisten der Projekte sind im Rahmen von Bauträgerwettbewerben entstanden, die um 2015 begonnenen Bauvorhaben im Rahmen des damaligen Schwerpunktthemas „Generationenwohnen“. Die meisten der Projekte wurden von gemeinnützigen Bauvereinigungen umgesetzt. Die Gemeinnützigen stellen somit auch in diesem Bereich ihre außerordentliche Innovationskraft unter Beweis. Einzelne geförderte

Projekte stammen von gewerblichen Bauträgern, die in Wien ja – im Gegensatz zu vielen anderen Bundesländer – in die Mietwohnungsförderung einbezogen sind (seit 1994). Stellvertretend sind die Projekte „generationen: wohnen am mühlgrund“ der Buwog und „generationen: wohnen Kagran West“ des Building Development Networks dargestellt. Zur Abrundung sind auch zwei nicht geförderte Projekte dokumentiert, einerseits das von der Gemeinnützigen ÖVW entwickelte Projekt „Johanniter Residenz Schichtgründe“, andererseits die „Park Flats 23“, das vom Investor 6b47 in Kooperation mit dem auf Betreutes Wohnen spezialisierten Dienstleister „Silver Living“ realisiert wurde. Mehrere große gewerbliche Bauträger bereiten derzeit Projekte mit dem Schwerpunkt Senioren vor, etliche auch mit der Zielsetzung einer Umsetzung als gewerbliche Objekte auf Flächen ohne Wohnwidmung.

Die Beispiele zeigen die große Breite an Ansätzen und Akteuren. Gleichmaßen bei den Bauträgern und den Sozialdienstleistern haben sich bislang erst wenige als eindeutige Marktführer etabliert. Die relative Kleinheit des Anteils Betreuter Wohnungen in den meisten Bauten zeigt weiters, dass hier das neue Produkt erst erprobt wird. Interviews mit Bauträgern zeigen denn auch, dass sie mit den spezifischen Anforderungen und der Auslastung durchaus zu kämpfen haben. Die wenigen Projekte mit ausschließlich Betreuten Wohnungen wurden ohne Förderung realisiert und sind höchstens mittelgroß mit deutlich unter 100 Wohneinheiten.

2007-2011: „generationen: wohnen am mühlgrund“

Standort:	22., Mühlgrund, Bauplatz A
Bauträger:	Buwog
Architekt:	ARTEC Architekten
Betreiber Seniorenwohnen:	Arbeiter-Samariter-Bund
Fördereinheiten gesamt:	61
Betreutes Seniorenwohnen:	8
Projektbeurteilung:	2007
Fertigstellung:	2011
Projektbeschreibung:	Bauträgerwettbewerb; 3 Bauteile; unmittelbare Nähe zur U2-Station Stadlau
Seniorenkonzept:	Senioren-Wohngemeinschaft mit 8 Plätzen im Erdgeschoß, Gemeinschafts-Loggia
Webpage:	http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/140#1995

2013-2016: „Johanniter Residenz Schichtgründe“

Standort:	21., Satzingerweg 62
Bauträger:	ÖVW
Betreiber Seniorenwohnen:	Johanniter-Unfall-Hilfe als Generalmieter
Wohneinheiten gesamt:	53
Betreutes Seniorenwohnen:	53
Fertigstellung:	2016
Projektbeschreibung:	Freifinanziert, Generalmietvertrag mit Bauträger; Teil einer sehr großen Quartiersentwicklung mit insg. 70.000m ²
Seniorenkonzept:	Eher auf jüngere Senioren ausgerichtet; Concierge-Service; Musterwohnung mit AAL-Technologie (Projekt WAALteR).
Webpage:	https://johanniterresidenz.at

2015-2018: „Generationenwohnen 21“

Standort:	21., Anton-Schall-Gasse
Bauträger:	Gewog
Architekt:	Hermann & Valentiny & Partner
Betreiber Seniorenwohnen:	Cura Domo
Fördereinheiten gesamt:	95
Betreutes Seniorenwohnen:	14
Projektbeurteilung:	2015
Fertigstellung:	2018
Projektbeschreibung:	Beurteilung im Grundstücksbeirat
Seniorenkonzept:	Schwerpunkt auf „junge Senioren“: 2 geförderte „Wohngruppen für Fortgeschrittene 55+“ (jeweils 16 WE), Generationen-Wohn-Cluster (freifinanziert, 6 WE, Betreutes Wohnen in „Seniorenwohngemeinschaft“ (14 WE)
Webpage:	www.generationenwohnen21.at

2015-2018: „generationen: wohnen Kagran West“

Standort:	22., Kagran West III, Bauplatz 2, Bonsai-Straße
Bauträger:	Building Development Network
Architekt:	WUP ZT GmbH
Betreiber Seniorenwohnen:	Volkshilfe
Fördereinheiten gesamt:	87
Betreutes Seniorenwohnen:	10
Projektbeurteilung:	2015
Fertigstellung:	2018
Projektbeschreibung:	Bauträgerwettbewerb; Thema "generationen: Wohnen in Wien Donaustadt"
Seniorenkonzept:	"Gartenlounge"; 3 Seniorenwohngemeinschaften mit je ca. 200m ² ; später Neukonzeption mit Einzel-Apartments
Webpage:	https://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Publikationen/NEU_kagran_RZ.pdf

2016-2018: ehem. Hoerbiger-Ventilwerke-Gründe

Standort:	11, Braunhubergasse 24a
Bauträger:	WBF-GPA, EGW
Architekt:	Geiswinkler & Geiswinkler
Betreiber Seniorenwohnen:	Arbeitersamariterbund
Fördereinheiten gesamt:	506
Betreutes Seniorenwohnen:	11
Projektbeurteilung:	2016
Fertigstellung:	2018
Projektbeschreibung:	Beurteilung im Grundstücksbeirat
Seniorenkonzept:	SeniorenWGs mit 11 Heimplätzen
Webpage:	http://www.wbv-gpa.at/angebot/bestehende-wohnhaeuser/1110/1500/beschreibung

2016-2018: „Park Flats 23“

Standort:	23, Hilde-Spiel-Gasse 2-4
Bauträger:	6B47 Real Estate Investors AG
Architekt:	Weichenberger
Betreiber Seniorenwohnen:	Silver Living
Fördereinheiten gesamt:	160
Betreutes Seniorenwohnen:	58
Projektbeurteilung:	2016
Fertigstellung:	2018
Projektbeschreibung:	Eigentumswohnungen und Seniorenwohnungen
Webpage:	https://www.silver-living.com/fileadmin/user_upload/160615_6B47_Park-Flats23_Folder.pdf

2016-2019 (1. Bauabschnitt): Bebauung Otto-Wagner-Spital

Standort:	Otto-Wagner-Spital
Bauträger:	GESIBA
Architekt:	pool Architektur ZT GmbH
Fördereinheiten gesamt:	140 (1. Bauabschnitt 66)
Betreutes Seniorenwohnen:	Ca. ein Viertel
Baubeginn:	2016
Fertigstellung:	2019
Projektbeschreibung:	Neubebauung innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles
Seniorenkonzept:	Betreubares Wohnen, Seniorenwohngemeinschaft

2015-2019: „generationen: wohnen Dittelgasse“

Standort:	22., Dittelgasse, Bauplatz B
Bauträger:	Siedlungsunion/WBV-GÖD
Architekt:	g.o.y.a.; königlarch architekten
Betreiber Seniorenwohnen:	Arbeiter-Samariter-Bund
Fördereinheiten gesamt:	236
Betreutes Seniorenwohnen:	24
Projektbeurteilung:	2015
Fertigstellung:	2019
Projektbeschreibung:	Bauträgerwettbewerb; Thema "wohnen beziehungsweise leben ..."
Seniorenkonzept:	3 betreute Wohngemeinschaften, betreubare Wohneinheiten 60+, SMART-Wohnungen für Menschen mit intellektueller und mehrfacher Behinderung (GIN)
Webpage:	http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/140#1995; http://dittelgasse.wien/das-projekt/wohnen-in-der-dittelgasse/

2014-2020: Generationenwohnen „Preyersche Höfe“

Standort:	10., Preyersche Höfe, Bauplatz C
Bauträger:	Gesiba/GSG
Architekt:	königlarch architekten
Betreiber Seniorenwohnen:	Caritas
Fördereinheiten gesamt:	235
Betreutes Seniorenwohnen:	28
Projektbeurteilung:	2014
Fertigstellung:	2020
Projektbeschreibung:	Bauträgerwettbewerb; Thema „generationen: wohnen ohne hindernisse“
Seniorenkonzept:	Wohnen 60+, Betreute Wohnungen, kollektives Wohnen, Concierge-Service; umfangreiche Gemeinschaftsräume
Webpage:	http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/140#1995 ; http://www.koeniglarch.at/preyersche-hoefe.html

2015-2020: „generationen: wohnen Dittelgasse“

Standort:	22., Dittelgasse, Bauplatz A
Bauträger:	WBV-GPA
Architekt:	Moosmann
Betreiber Seniorenwohnen:	Arbeiter-Samariter-Bund
Fördereinheiten gesamt:	152
Betreutes Seniorenwohnen:	9
Projektbeurteilung:	2015
Fertigstellung:	2020
Projektbeschreibung:	Bauträgerwettbewerb; Thema "generationen: Wohnen in Wien Donau-stadt"
Seniorenkonzept:	2 betreute Wohngemeinschaften
Webpage:	http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/140#1995 ; http://www.wbv-gpa.at/angebot/neue-projekte/1220/1300/beschreibung

2.5 SOZIALDIENSTLEISTER

Es sind zahlreiche Sozialdienstleister für Betreutes Wohnen am Wiener Markt tätig. Die angeführten Beispiele des Betreuten Wohnens sind z.T. in Kap. 2.4.5 (S. 35) näher beschrieben.

Im karitativen bzw. Non-Profit-Bereich sind die wichtigsten Anbieter:

- **Volkshilfe:** Seniorenwohngemeinschaften in Kooperation u.a. mit dem gewerblichen Bauträger Building Development Network („generationen:Wohnen in Wien Donaustadt“ Kagran West III).
- **Caritas:** mit 8 Häusern für stationäre Pflege und mehreren Projekten Betreutes Wohnen in Kooperation u.a. mit Gesiba, GSG, Heimat Österreich, ÖSW (Oase 22, Hrachowina-Gründe, Pflegewohnhaus Alszeile, Troststraße 73 – 75, Preyersche Höfe), bevorzugte Aufnahme in Pflegeheime der Caritas (Interview Eb-binge). (Link: <https://www.caritas-pflege.at/wien/pflege-zuhause/betreubares-wohnen/>).
- **Hilfswerk:** Mehrere Seniorenwohngemeinschaften in Kooperation u.a. mit ÖSW und Familienwohnbau („Mautner Markhof Gründe“), 10 Nachbarschaftszentren (gefördert), keine größeren Projekte des Betreuten Wohnens.
- **Arbeiter Samariterbund:** Mehrere Seniorenwohngemeinschaften, in Kooperation u.a. mit BUWOG, Neues Leben, Siedlungsunion, WBV-GPA, WBV-GÖD (Projekte „Mühlgrund“, „Florasdorf“, „Dittelgasse“).
- **Johanniter:** Mit bislang erst einem Projekt, der Johanniter Residenz Schichtgründe, als Generalmieter eines freifinanzierten Gebäudes des ÖVW.

- Diakoniewerk: Generationenwohnen, betreubare Wohnungen, mobile Stützpunkte, u.a. in Kooperation mit Arwag und ÖVW (Wohnen für Senioren Stavangergasse).
- Kolping: Schwerpunkt bei Pflegeheimen, Kombination mit Betreutem Wohnen und Mutter-Kind-Apartments (z.B. Pflegeheim Favoritenstraße).
- Weitere gemeinnützige Anbieter sind das Rote Kreuz, die Barmherzigen Schwestern, der Verein „Helfende Hände“, der Verein „Gemeinwesenintegration und Normalisierung“ (GIN) und der Verein „Gennesaret“.

Kommerzielle Anbieter sind u.a.:

- SeneCura: mit Einrichtungen in Grinzing Armbrustergasse (Betreutes Wohnen und Seniorenheim), Döbling Obersteingasse und einem Jüdischen Wohnheim.
- Fortuna: mehrere Betreute Wohnanlagen, in Kooperation u.a. mit Wien-Süd und Gesiba (z.B. Baumgasse/Hyegasse).
- SBZ Sozial- und Begegnungszentrum: Teil der Silver Living GmbH mit zahlreichen Projekten in den Bundesländern und dem freifinanzierten Projekt „Park Flats 23“ (Hilde-Spiel-Gasse) in Kooperation mit 6B47 Real Estate Investors AG.
- Weitere kommerzielle Anbieter sind die Sozial GmbH – Gesellschaft für soziale Dienste (Betreutes Wohnen im Kabelwerk), die Foqus GmbH (z.B. Wohn- und Pflegehaus Kaisermühlen) und Cura Domo (Projekt "Generationenwohnen 21", Anton-Schall-Gasse in Kooperation mit der Gewog).

Einige dieser Dienstleister sind Großunternehmen mit z.T. weit über 1.000 Mitarbeitern (Volkshilfe, Caritas, Hilfswerk) sowie vielen Freiwilligen und Zivildienern. Sie repräsentieren damit einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor.

2.6 BARRIEREN BEI DER POSITIONIERUNG VON BETREUTEM WOHNEN

Es sind mehrere Gründe identifizierbar, warum Betreutes Wohnen in Wien bisher nicht in dem Maße wie in anderen Bundesländern positioniert werden konnte:

- Die Begrifflichkeiten werden irreführend verwendet (s. Kap. 2.2 „Betreutes, betreubares, vollbetreutes Wohnen“, S. 22).
- Die Sozialdienste werden ebenso in einer Hand koordiniert wie Wohnen und Pflege im Alter (FSW bzw. KWP). Es besteht wenig Raum für die Entwicklung neuer einschlägiger Dienstleistungen.
- Die Abschaffung des Pflegeregresses hat die Heimbetreuung attraktiver gemacht und erschwert damit die Marktposition des Betreuten Wohnens.
- Betreutes Wohnen ist in der Wohnbauförderung nicht verankert. Die thematischen Schwerpunkte bei Bauträgerwettbewerben und neu eingeführte FSW-Förderungen reichen nicht aus, um eine kritische Größe zu erreichen.
- Das Modell der Seniorenwohngemeinschaften bedarf der Nachschärfung (s. Kap. 2.4.4, S. 35).
- Die Kleinheit der Betreuten Wohnungscluster erlauben es Sozialdienstleistern kaum, die Grundbetreuung kostendeckend anzubieten: „Es rechnet sich nicht“ (Interview Schwarz).
- Die Heterogenität der Zielgruppe (s. Kap. 1.1, S. 15) erschwert die Produktentwicklung. „Junge SeniorInnen“ haben ganz andere Ansprüche und Bedürfnisse als hochbetagte Personen. Bei jungen Senioren können kaum zusätzliche Dienstleistungen verkauft werden.
- Der Vertrieb der Betreuten Wohnungen über die Sozialdienstleister zeigt Defizite. Ein immobilienwirtschaftlicher Zugang verspricht bessere Ergebnisse als der heute praktizierte betreuerische (s. Kap. 3.2.14, S. 51).

- Viele Sozialdienstleister sind eigenkapitalschwach und kaum in der Lage, in risikoreiche Entwicklungen zu investieren.
- Die Anwendbarkeit des Pflegeheimgesetzes (WWPG) sollte auf die Besonderheiten des Betreuten Wohnens hin präzisiert werden.

Drastisch formuliert es Gabriele Graumann, Geschäftsführerin des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser: „Keines der Projekte funktioniert. Auf Nachfrageseite herrscht Frust, weil Erwartungen enttäuscht werden. Die Anbieter verkaufen zu wenig, um die Anschubfinanzierung zu amortisieren. Wir haben uns auch Modelle in Deutschland angesehen. Auch dort funktioniert es nicht“ (Interview Graumann).

Die Überwindung von etlichen der beschriebenen Barrieren ist Gegenstand des nachfolgenden Kapitels 3 „Neue Ansätze“ (S. 42).

3 NEUE ANSÄTZE

3.1 HERAUSFORDERUNGEN

Bei der Etablierung von Betreutem Wohnen stellen sich folgende vorrangigen Herausforderungen:

- Demographie: Der Befund, dass die Bevölkerungsgruppe der Senioren stark anwächst, reicht nicht tief genug. Während des kommenden Jahrzehnts wächst v.a. die Altersgruppe der 60- bis 80-Jährigen, während die Gruppe der Hochbetagten nur moderat zulegt. In den 2030er Jahren wird es umgekehrt sein. Nachdem schon heute der 4. Lebensabschnitt gut versorgt scheint, sollten kurz- und mittelfristig Angebote für den 3. Lebensabschnitt in den Vordergrund rücken. Dies sind Komfortwohnungen mit Vorkehrungen für späteren Betreuungsbedarf. Nur darf bei dieser Nachfragergruppe Betreuung und Pflege keinesfalls im Vordergrund stehen. Vielmehr geht es bei dieser Gruppe um Lebensqualität, Freiheit von wohnungsbezogenen Verpflichtungen und geschlechtsspezifischen Vorlieben, z.B. gemeinschaftlichen Initiativen bei Frauen und Technikaffinität bei Männern.
- Wohnungsbestand, bauliche Barrieren: Ein sehr großer Anteil des Wiener Wohnungsbestands hat Barrieren bei der Zugänglichkeit der Wohnungen (kein Lift, Lift im Halbstock, Stufen beim Eingang, zu enge Durchgänge, schwergängige Türen) und innerhalb der Wohnungen (Wendekreise für Rollatoren und Rollstühle, Türbreiten, Schwellen, nicht unterfahrbare Bad- und Kücheneinbauten, keine rutschfesten Bodenbeläge, ungeeignete Einrichtungsgegenstände etc.). Diese Defizite können durch barrierefreimachende Sanierungen beseitigt werden, allerdings kaum flächendeckend und bei vergleichsweise sehr hohen Kosten. Bei Verfügbarkeit von barrierefreien Alternativen im Wohnumfeld ist ein Umzug häufig die bessere Option als eine Sanierung.
- Bestehende Pflegeeinrichtungen: FSW-geförderte, öffentliche und private Wohn- und Pflegeheime richten sich weitgehend an Senioren mit (hohem) Pflegebedarf. Jüngere Senioren, gerade auch solche mit individuell vorausschauender Planung, werden kaum bedient.
- Pflege zu Hause, 24h-Betreuung: Wien hat bisher mit Erfolg vor allem auf Pflege zu Hause durch ein dichtes Netz an mobilen Diensten und ambulanten Betreuungseinrichtungen gesetzt. Angesichts des erst mittel- bis längerfristig zu erwartenden starken Anstiegs an Betreuungsbedarf aufgrund des Zuwachses an hochaltriger Bevölkerung kann diese Strategie noch einige Zeit aufrecht erhalten werden. Doch spätestens in den 2030er Jahren wird der Betreuungsbedarf massiv ansteigen. Die 24-Stunden-Betreuung durch personenbezogene Dienstleisterinnen meist aus ost- oder südosteuropäischen Nachbarländern hat in den Flächenbundesländern einen hohen Stellenwert, nicht jedoch in Wien aufgrund der häufig moderaten Wohnungsgrößen. Insgesamt ist zweifelhaft, ob dieses Modell längerfristig entwickelbar ist.
- Die Pflege durch Angehörige stößt an Limits. Das Verhältnis von Pflegenden zu Pflegebedürftigen verschiebt sich zu Lasten der Zweiteren. Gleichzeitig wirkt sich die steigende Erwerbsquote von Frauen bei der nachrückenden Generation an (pflegenden) Angehörigen aus. Der Bedarf an professioneller Unterstützung für Senioren wird also aufgrund verschiedener soziodemographischer Entwicklungen deutlich steigen.
- Die Ausrichtung bestehender Einrichtungen auf den 4. Lebensabschnitt scheint zweckmäßig. Eine Änderung ist nicht absehbar.
- Gerade angesichts der gegenwärtigen COVID19-Krise wird es vermehrt um Leistbarkeit gehen, gleichermaßen für die betroffene Bevölkerung und die öffentlichen Budgets.
- Die kommerzielle Immobilienwirtschaft hat zuletzt zwar ihre Kapazitäten, Angebote zu produzieren, unter Beweis gestellt. Bei Mieten für Erstbezugwohnungen, die 50-100% über vergleichbaren Angeboten im kommunalen und gemeinnützigen Bestand liegen, ist allerdings fraglich, ob damit der Bedarf der tendenziell einkommensschwächeren Senioren getroffen wird.

- Durchwachsener Erfolg aktueller Projekte: Viele Marktteilnehmer zeigen sich aufgrund bestehender Verwertungsschwierigkeiten skeptisch hinsichtlich des Marktpotenzials von Betreutem Wohnen. Es hat sich bisher kein klar konturierter Business-Case herausgebildet. Dies scheint einerseits auf die Konzeption der Produkte, vorrangig aber auf den Vertrieb zurückzuführen zu sein.
- Der geförderte großvolumige Wohnbau ist auf Haushalte in der Familiengründungsphase ausgerichtet. Die Alterung der Bevölkerung ist zwar im Fokus. Eine proaktive Haltung ist allerdings bisher nicht erkennbar.
- Ein Umzug vor Pflegebedarf ist in der Gesamtschau viel günstiger und weniger negativ belastet (Interview Ebbing). Das spricht sehr dafür, schwerpunktmäßig die Zielgruppe der „jungen“ Senioren anzusprechen.

3.2 BETREUTES WOHNEN IN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

In den meisten anderen Bundesländern fand und findet Betreutes Wohnen über dessen Festlegung in der Wohnbauförderung Verbreitung (s. Kap. 2.3, S. 22). Wien hat bisher auf diesen Schritt verzichtet. Aus den zahlreichen Interviews und der Analyse des Ist-Zustandes können folgende Anforderungen an eine Implementierung des Betreuten Wohnens in der Wiener Wohnbauförderung definiert werden:

- a) Es sollte weitestgehend auf bestehende und bewährte Instrumente aufgebaut werden. Ein geeigneter Ansatz ist das SMART-Wohnbauprogramm.
- b) Organisation und Finanzierung von Betreuung und Pflege funktionieren in Wien anders als in den anderen Ländern, mit einer zentralen Rolle des Fonds Soziales Wien. Ein neues Modell im Rahmen der Wohnbauförderung hat dem Rechnung zu tragen.
- c) Angesichts des fortschreitenden demographischen Wandels sind Modellen, bei denen Betreute Wohnungen in den Regelwohnbau eingestreut sind, gegenüber solchen vorzuziehen, bei denen ganze Gebäude oder Stiegehäuser monofunktional darauf ausgerichtet sind.
- d) Betreutes Wohnen im Rahmen der Wohnbauförderung soll mit möglichst geringen Kosten gleichermaßen für die öffentliche Hand und die Bewohner umgesetzt werden.
- e) Neu zu schaffende Angebote sollten sich nicht nur an Senioren richten, sondern auch an andere Bedarfsgruppen, z.B. von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte.

3.2.1 KLÄRUNG DER TERMINOLOGIE

Die in Wien etablierte Verwendung von Begrifflichkeiten (Betreutes, betreubares, vollbetreutes Wohnen, s. Kap. 2.2, S. 22) hat sich als nachteilig für die Positionierung einschlägiger Produkte erwiesen. Eine klare Terminologie ist vermutlich nur durch gesetzliche Normierung erzielbar. Es erscheint zweckmäßig, Wohnungs- und Betreuungsangebote für jüngere bzw. ältere Senioren durch gesonderte Bezeichnungen zu kennzeichnen. Bei der Zielgruppe „junger“ Senioren scheint es wichtig, negativ besetzte Begriffe zu vermeiden, ohne in Euphemismus zu verfallen. Es geht um eine Zielgruppe, die mitten im Leben steht. Denkbar wäre z.B. „60+ Komfortwohnung“. Mit einer solchen Benennung wäre auch darauf verwiesen, dass bei diesen Wohnungen der mietrechtliche Tatbestand „Seniorenwohnung“ gem. § 12 Abs 3 MRG mit den damit verbundenen eingeschränkten Eintrittsrechten zur Anwendung kommt. Die gewählte Terminologie sollte analog im Wohnungs- und Sozialbereich angewandt werden.

3.2.2 SONDERIMMOBILIE ODER SOFTWARE-DEFINIERT – EINGESTREUT ODER GECLUSTERT?

Bestehende Modelle des Betreuten Seniorenwohnens in den Bundesländern lassen sich in folgende zwei Gruppen unterscheiden:

- a) Sonderwohnform in einem eigenen Gebäude, definiert durch wohnungs- und dienstleistungsbezogene Vorgaben;
- b) Bedarfsgerechte Wohnungen eingestreut in geförderte Regelwohnbauten, definiert durch Dienstleistungsangebote (Modell Vorarlberg).

Es geht dabei eigentlich darum, ob „Betreutes Seniorenwohnen“ über die Baulichkeit (Anforderungen an Wohnungsgrundrisse, Ausstattung, Gemeinschaftsräume) und/oder über die Dienstleistung (Grundbetreuungspaket) definiert wird. Das Vorarlberger Modell zeigt auf, dass eine Definition allein über das Dienstleistungspaket praktisch umsetzbar ist. Vor- und Nachteile der Modelle sind in Tabelle 10 zusammengefasst. Es scheint mehr für das „eingestreute“ Modell zu sprechen.

Tabelle 10: Geclusterte oder eingestreute Betreute Wohnungen

	Vorteile	Nachteile
Geclustert	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vergleichsweise einfache Organisation der sozialen Betreuung ▪ Erleichterung der wechselseitigen Hilfe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Monofunktionalität
Eingestreut	<ul style="list-style-type: none"> ▪ größere Flexibilität, ▪ Integration der Betreuten Wohnungen und ihrer Bewohner auf Quartiersebene ▪ Kommt v.a. bei jüngeren Senioren dem Wunsch entgegen, „normal“ zu wohnen und nicht nur alte Menschen zu sehen, Vermeidung von Stigmatisierung ▪ Leichte Nachnutzbarkeit (keine Sonderimmobilie) ▪ Bei Housing First-Angeboten Vermeidung von sozialen Hot Spots 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erfordernis, alle Wohnungen entsprechend ausstatten zu müssen

Quelle: IIBW.

3.2.3 WEITERENTWICKLUNG DES SMART-WOHNBAU PROGRAMMS

Die Stadt Wien hat seit den frühen 2010er Jahren das SMART-Wohnbauprogramm mit folgenden Eckpunkten aufgebaut (§ 6a Neubauverordnung 2007; Wohnfonds Wien, 2019):

- Kleine, kompakte Wohnungen in 5 Typen (A mit max. 40 m²; B mit max. 55 m²; C mit max. 70 m²; D mit max. 85 m²; E mit max. 100 m²). Mit durchschnittlich maximal 65m² ähneln sie dem Wiener Gemeindebau.
- Als Kompensation zur Kompaktheit der Wohnungen sind in überdurchschnittlichem Ausmaß Freiflächen und Gemeinschaftseinrichtungen vorzusehen.
- Die Miete ist mit 7,5 €/m² brutto kalt (zzgl. Tilgung des Superförderungsdarlehens), die bei Bezug zu entrichtenden Eigenmittel mit 60 €/m² limitiert.
- Dies ist aufgrund einer etwas höheren Förderung möglich („Superförderung“).
- Der projektbezogene Anteil von SMART-Wohnungen stieg sukzessive und liegt mittlerweile bei geförderten Mietwohnungen bei 50%. Bis 2019 wurden knapp 9.000 SMART-Wohnungen realisiert. Zukünftig ist eine jährliche Produktion von 2.500-3.000 Einheiten geplant.
- Ein gegenüber normalen geförderten Wohnungen höherer Anteil der SMART-Wohnungen (45% statt ein Drittel) ist dem Wohnservice Wien zur Vergabe anzubieten. Die Wohnungen werden nach denselben Kriterien wie Gemeindewohnungen vergeben (personenstandsbezogen, Wohnticket).

Vorgeschlagen wird eine Weiterentwicklung des SMART-Wohnbauprogramms auf Betreutes Wohnen mit Schwerpunkt auf Senioren. Dabei geht es um eine rollstuhlgerechte Ausführung (s. Kap. 3.2.6), wenige Maßnahmen auf Gebäude- und Quartiersebene (s. Kap. 3.2.6 und 3.2.7) sowie Definition und

Finanzierung eines Grundbetreuungspakets (s. Kap. 3.2.5). Betreute Wohnmodelle bzw. gemeinschaftliche Wohnformen (Wohngemeinschaften) werden explizit als Gegenstand der SMART-Wohnungsidee genannt (Wohnfonds, 2019: S. 2).

Es spricht viel für die Übernahme des Vorarlberger Modells (s. Kap. 2.3.5, S. 28), bei dem Betreute Wohnungen nicht über die Wohnung (alle geförderten Wohnungen sind rollstuhltauglich), sondern über das Grundbetreuungspaket definiert sind. Dies ermöglicht große Flexibilität, wenn beispielsweise nicht alle Betreuten Wohnungen verwertet werden können oder wenn BestandmieterInnen älter werden und zu einem späteren Zeitpunkt Betreuung benötigen.

Die Zahl an Betreuten Wohnungen sollte ein Mindestmaß überschreiten, um eine effiziente Betreuung durch Sozialdienstleister zu ermöglichen. Eine geeignete Größenordnung sind mindestens 25 Wohnungen in räumlicher Nähe.

Es erscheint als nicht erforderlich, die Gesamtzahl an SMART-Wohnungen (50%) oder den Anteil an Angebotswohnungen (45%) gegenüber der bestehenden Regelung zu erhöhen.

Das vorgeschlagene Modell ist eine Ergänzung zu den bereits erfolgreich implementierten Garconnieren-Verbänden (Kap. 2.4.4), fokussiert aber auf Bewohner mit geringerem Betreuungsbedarf. Es spricht nichts dagegen, einen Teil der Betreuten Wohnungen anderen sozialen Zwecken als Seniorenwohnen zuzuführen, z.B. Housing First-Angebote über die Wohnplattform Wien (FSW).

3.2.4 VORTEILE DES MODELLS

Das Modell vereinigt mehrere Vorteile:

- Das bestehende und bewährte SMART-Wohnbauprogramm muss nur marginal geändert werden. Gemeinnützige und gewerbliche Bauträger sind mit den Rahmenbedingungen vertraut und akzeptieren die engen wirtschaftlichen Beschränkungen.
- Aufgrund der niedrigen Einmalzahlungen entsteht keine Eigentumsoption. Die Betreuten Wohnungen können damit dauerhaft diesem Zweck dienen.
- Bei Typ A-Wohnungen resultiert eine monatliche Miete von nur ca. € 300,- brutto kalt. Unter Hinzurechnung einer Grundbetreuungspauschale können ältere Haushalte um gerade € 400,- pro Monat qualitativ hochwertig wohnversorgt und betreut werden. Pflegedienstleistungen sind freilich noch hinzu zu rechnen. Diese Größenordnung ist für den Einzelnen und die öffentliche Hand massiv günstiger als Betreuung in Pflegeheimen. Es sollte auch für Mieter aus Altbauwohnungen attraktiv sein.
- Das vorgeschlagene Modell mit Betreuten Seniorenwohnungen, die in größere Wohnanlagen oder Quartiere eingestreut sind, bewirkt altersmäßig durchmischte Nachbarschaften.
- Mit der Einbindung in das SMART-Wohnen-Programm hat Betreutes Seniorenwohnen die Chance einer immobilienwirtschaftlichen Positionierung. Die öffentliche Wahrnehmung als für ältere Menschen maßgeschneidertes Angebot ist die Voraussetzung dafür, dass die Nachfrage nach einem solchen neuen Produkt anspringt.
- Das Modell ist gut kompatibel mit bestehenden Modellen des „vollbetreuten Wohnens“.
- Wohnbaugefördertes Betreutes Wohnen kann zu vergleichsweise sehr günstigen Kosten für die öffentliche Hand realisiert werden. Die beim SMART-Wohnbauprogramm besonders günstigen Mieten und Einmalzahlungen sind mit Förderungsausgaben erreichbar, die nur unwesentlich über jenen des Regelwohnbaus liegen. Der Förderbarwert liegt bei unter 20% der Kosten und damit deutlich unter den durch den Bau generierten öffentlichen Einnahmen.

Der Vorschlag einer Weiterentwicklung des SMART-Wohnbau-Programms wurde mit zahlreichen der Interviewpartnern erörtert und von diesen im Wesentlichen positiv bewertet: „Das Modell ist gut vorstellbar“ (Interview Geringer). „Es kann für Menschen mit niedrigem Einkommen gut funktionieren. Es kann gegen Vereinsamung wirken. Positiv ist die Kombination aus individueller und kollektiver Betreuung durch Sozialdienste. Es ist wirtschaftlicher als andere bestehende Modelle“ (Interview Gehbauer). Gabriele Graumann, Geschäftsführerin des KWP urgiert, dass „die vorgeschlagene bauliche Ausstattung jedenfalls Standard im geförderten Wohnbau sein“ sollte (Interview Graumann).

3.2.5 GRUNDBETREUUNGSPAKET

Beim „klassischen“ Modell des Betreute Wohnens sind ein Mietvertrag und ein Vertrag über eine Grundbetreuung durch einen Sozialdienstleister untrennbar miteinander verbunden. Die Zulässigkeit einer solchen Koppelung scheint ausjudiziert (Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz, 3 R 11/12b; Zwarg-Tamisch, 2013; SGN & IIBW, 2018). Miete und Kosten der Grundbetreuung werden typischer Weise zusammen durch die Hausverwaltung eingehoben. Es ist kein Opting-Out vorzusehen.

Die zwingende Koppelung des Mietvertrags mit dem Grundbetreuungspaket ist Voraussetzung dafür, dass die Wohnungen gem. § 12 (3) MRG als „Seniorenwohnungen“ vergeben werden können, wodurch Eintrittsrechte für Verwandte in absteigender Linie ausgeschlossen sind und die Wohnungen dauerhaft der Zielgruppe zur Verfügung stehen.

Bei der Grundbetreuung handelt es sich um eine sozialarbeiterische und um keine pflegerische Dienstleistung. Sie kann oder soll sich unterscheiden, je nachdem ob der Bauträger die Betreuten Wohnungen eher auf jüngere oder ältere Senioren oder andere Bedarfsgruppen ausrichtet. Es ist davon auszugehen, dass sich mit der Zeit Standard-Dienstleistungskataloge herausbilden.

Die klare Definition der angebotenen Leistungen ist wichtig, um falsche Erwartungen zu vermeiden. Die Grundbetreuung sollte beinhalten:

- Teilzeit-Anwesenheit einer sozialarbeiterisch qualifizierten Person. Als Richtwert kann die ÖNORM CEN/TS 16118 dienen, wonach pro Wohneinheit $\frac{1}{2}$ h pro Woche vorzusehen ist, d.h. pro 80 Einheiten ein Vollzeitäquivalent. Bei einer Ausrichtung auf jüngere Senioren kann es weniger sein.
- Stark nachgefragt sind einfache technische Dienstleistungen („Glühbirne austauschen“). Bei aufwendigeren Arbeiten sollte die Grundbetreuung die Vermittlung zuverlässiger Professionisten beinhalten.
- Die Betreuungsperson steht für Auskünfte in allen Lebenslagen zur Verfügung, hilft in Krisensituationen, etwa nach der Rückkehr aus dem Spital, vermittelt Gesundheits- und Pflegedienstleistungen, organisiert kleinere Events, hilft beim Gemeinschaftsleben im Haus, hilft bei der Bespielung der Gemeinschaftsflächen, schlichtet Konflikte, hilft bei der sozialen Vernetzung der Bewohner, ist eine Art Außenstelle der Hausverwaltung und des Asset Managements etc. Denkbar ist auch, dass sie allfällig nachgefragte 24h-Betreuung koordiniert (s. Kap. 3.4.3).
- Es ist auch klar zu definieren, wofür die Betreuungsperson nicht zuständig ist, insbesondere nicht für Pflege, Rezeption, technische Dienstleistungen und Reinigung.
- Hinsichtlich Notruf scheint es ausreichend, mobile Geräte und keine fest verkabelten Einrichtungen zur Verfügung zu stellen.

Betreutes Seniorenwohnen wird erfolgreich sein, wenn „was los ist“. „Junge Senioren lieben es, eingeladen zu werden.“ Es braucht niederschwellige Angebote. Es soll vermittelt werden: „Wir haben uns was überlegt für Euch“. Dabei ist die Gratwanderung zu bewältigen, die Menschen nicht zu alt und nicht zu

jugendlich anzusprechen. Die zu betreuenden Menschen müssen angestoßen werden („Nutching“). Es braucht immer Zugpferde (Interview Herbek). Männer sind eher durch technische Features oder digitale Möglichkeiten motivierbar, Frauen eher durch Gemeinschaftsaktivitäten, etwas gemeinsam unternehmen, gemeinsam reisen, basteln (Interview Geringer). Sehr hohe Potenziale für die Aktivierung des Einzelnen und die Gemeinschaftsbildung hat gemeinschaftliches „Garteln“, aber auch dieses erfordert Motivation und Moderation (SGN & IIBW, 2018). Einzelne Vorzeigewohnanlagen (Alt Erlaa) zeichnen sich durch enorme Vereinstätigkeiten aus. Auch hiervon könnte gelernt werden.

Es wird empfohlen, die Grundbetreuung an die FSW-Regelungen für Seniorenwohngemeinschaften anzugleichen. Hinsichtlich Kosten und mögliche Förderungen siehe Kap. 3.2.10 (S. 49) und 3.3 (S. 52).

3.2.6 ANFORDERUNGEN AN DIE WOHNUNG

Die Wohnungstypen A und B des SMART-Wohnbau-Programms (max. 40 bzw. 55m²) scheinen für die Ansprüche von Seniorenwohnungen zu passen, wenngleich von mehreren Experten eine Mindestgröße von 45m² empfohlen wird (Interview Herbek). Andererseits sind die individuellen Apartments in Seniorenwohngemeinschaften meist nur 20-25m² groß (zzgl. großzügiger Gemeinschaftsräume). Bei der Johanniter-Residenz Schichtgründe (s. Kap. 2.4.5) hat sich ein einheitlicher Typ von 50m² Größe bewährt, der sich gleichermaßen für 1- und 2-Personen-Haushalte eignet (Interview Reitinger). Ein gesondertes Schlafzimmer ist vorteilhaft, aber bei Single-Apartments nicht unbedingt nötig.

Barrierefreiheit ist im Wohnungsneubau in Wien baurechtlich festgelegt, und zwar gleichermaßen hinsichtlich der Zugänglichkeit der Wohnung und innerhalb der Wohnung. Es empfiehlt sich allerdings, beim neuen Programm in folgenden Bereichen über die baurechtlichen Vorgaben hinauszugehen (Tabelle 11).

Es sollte erwogen werden, den bauträgerseitigen Einbau einer Küche und die Überwälzung der Kosten auf die Mieter zuzulassen. Es ist viel Knowhow in altersgerechtem Bauen verfügbar, z.B. „Design for all“ (www.designforall.at).

Tabelle 11: Muss-Kriterien und Empfehlungen Wohnung

	Muss	Empfehlungen
Größe, Grundriss, Gestaltung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SMART Typen A und/oder B 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Typ A ist ein gesondertes Schlafzimmer nicht unbedingt nötig. ▪ Anmutung einer Wohnung und nicht eines Krankenzimmers
Nassräume:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Barrierefreiheit gem. OIB RL 4 ▪ Bad und WC zusammengelegt ▪ Bodenebene Dusche ▪ Wandverstärkung für Haltegriffe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Andere barrierefreie Maßnahmen haben einen allzu stark pflege-orientierten Charakter und sind gleichzeitig relativ leicht nachrüstbar (unterfahrbare Waschtisch, erhöhte Toilette)
Wohnungsbezogene Freiräume:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwellenlose Zugänglichkeit ▪ Möglichst quadratisch, Mindestgröße ca. 3m² 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanztrog ▪ Außenliegender Wasseranschluss
Sicherheit, Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingang mit elektronischem Zahlenschloss (Zugänglichkeit bei Notfällen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Generalschalter beim Bett

Quelle: IIBW.

3.2.7 ANFORDERUNGEN GEBÄUDE UND UMFELD

Gemeinschaftsräume sind wichtig, funktionieren aber nur bei entsprechender Moderation. Die im Rahmen des Grundbetreuungspakets angebotene Anwesenheit von BetreuerInnen sollte die Bespielung dieses Gemeinschaftsraums beinhalten. Wesentlich ist die Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit dieser Räume und Flächen. Vorteilhaft ist die direkte Zugänglichkeit von Frequenzbereichen aus dem halböffentlichen Raum. Zweckmäßig ist die Koppelung mit der Lobby des Hauses, wodurch auch eine Art Concierge-Funktion erzielbar ist.

Bei halböffentlichen Erschließungs- und Freiflächen sowie Gemeinschaftseinrichtungen werden folgende Muss-Kriterien und Empfehlungen vorgeschlagen (Tabelle 12):

Tabelle 12: Muss-Kriterien und Empfehlungen Gebäude und Umfeld

	Muss	Empfehlungen
Größe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestens 25 betreute Einheiten 	
Flure und Stiegenhäuser:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausreichende Breite ▪ Sitzmöglichkeiten in jedem Geschöß ▪ Automatische Türen (v.a. Brandschutztüren) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Natürliche Belichtung ▪ Dezente Elemente eines Leitsystems (z.B. Farbgestaltung)
Gemeinschaftsräume:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestgröße Gemeinschaftsräume, z.B. 50m² bzw. 2m² pro Betreuungsplatz ▪ Mind. 2 nutzungsneutrale Räume im EG à 20m² (Stützpunkt Betreuung, PflegerInnen-ÄrztInnen-Zimmer, Verabschiedungsraum) ▪ Teeküche und Aufenthaltsmöglichkeit bei gemeinschaftlich genutzten Flächen ▪ allgemein zugängliche Toiletten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Große Lobby als Veranstaltungsraum nutzbar, „Impulsflächen“ ▪ Sichtbarkeit der gemeinschaftlichen Aktivitäten ▪ Möblierung in inklusivem Design ▪ Postboxen, Boxen für Essens- und Paketlieferungen
Freiflächen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inklusiv gestaltete gemeinschaftliche Freiflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinschaftliche (Dach-)gartennutzung ▪ Hochbeete ▪ Schattige Sitzgelegenheiten ▪ Rundwege
Gestaltung:		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anmutung eines Krankenhauses oder Heims vermeiden

Quelle: IIBW.

Es ist erstrebenswert, auch auf Quartiersebene seniorenbezogene Einrichtungen vorzusehen, wobei gilt, dass für Senioren gut ist, was allen zugutekommt (Interview Herbek), z.B. ein Nachbarschaftszentrum, medizinische und Gesundheitseinrichtungen, Nahversorgung, Café etc.

3.2.8 WEITERENTWICKLUNG SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT

Nachdem der FSW seit 2019 die Grundbetreuung in Seniorenwohngemeinschaft fördert, wurden etliche derartige Projekte umgesetzt. Das Grundkonzept mit relativ kleinen Individualbereichen mit oder ohne individueller Nasszelle und großzügigen Gemeinschaftsräumen samt Küche und Betreuerzimmer ist nachvollziehbar (s. Kap. 2.4.4, S. 35). Allerdings sollten die förderungsrechtlichen Rahmenbedingungen nachgeschärft werden, so dass diese Wohnungen im Rahmen der Regelförderung finanzierbar sind. Denkbar wäre eine Ausnahmebestimmung in § 2 Z. 1 WWFSG 1989, wonach FSW-geförderte betreute Einrichtungen auch bei Größen über 150m² als Wohnung gelten. Damit würde auch ein Wohnbeihilfenanspruch der Bewohner ausgelöst werden.

Für Garconierenverbände wurden mittlerweile eigene brandschutzrechtliche Auflagen entwickelt (Baupolizei, 2019), für Seniorenwohngemeinschaften steht dies noch aus.

Bei etlichen Seniorenwohngemeinschaften wurden Verwertungsschwierigkeiten festgestellt. Dies scheint darauf zurückzuführen zu sein, dass der Vertrieb der Wohnplätze über die involvierten Sozialdienstleister läuft. Der Vertrieb wird generell als Schlüsselkompetenz für den Erfolg von Seniorenwohnungen aufgefasst (s. Kap. 3.2.14) und sollte in die Verantwortung der Bauträger mit ihrer immobilienwirtschaftlichen Kompetenz übergehen. Suchanfragen nach Betreuten Seniorenwohnungen sollten auch für Angebotswohnungen beim Wohnservice Wien besser positioniert werden.

3.2.9 ANWENDBARKEIT DES PFLEGEHEIMGESETZES

Gemäß § 1 des Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetzes (WWPG, LGBl. Nr. 15/2005) sind Heime „Einrichtungen, in denen mindestens drei Personen dauerhaft oder auf bestimmte Zeit aufgenommen, betreut und bei Bedarf gepflegt und auch fallweise ärztlich betreut werden.“ Das Gesetz und die dazugehörige Durchführungsverordnung (LGBl. Nr. 12/2009; LGBl. Nr. 74/2012) bestimmen umfangreiche Anforderungen an Heime mit hoher Kostenrelevanz, insbesondere einen anspruchsvollen Personalschlüssel (z.B. bei Pflegestufe 3 eine Betreuungsperson pro 2 Bewohner), bauliche Mindeststandards und behördliche Aufsicht.

Der Business Case von Betreutem Wohnen, der ja auf ein besonders günstiges Angebot von Wohnen und Betreuung im Alter bei geringem Pflegebedarf abzielt, hängt davon ab, dass es nicht in den Anwendungsbereich des WWPG fällt. Wesentliche Rahmenbedingungen dafür sind, dass die Wohnungen tatsächlich als Wohnung (oder Wohnplatz in einem Arbeiterheim) vergeben werden und Betreuungssowie Pflegedienstleistungen individuell vom Bewohner geordert werden. Allerdings liegt keine Judikatur zur Abgrenzung der Anwendbarkeit des WWPG vor. Eine Klarstellung wäre wünschenswert, dass das WWPG bei betreutem Seniorenwohnen auch dann nicht anwendbar ist, wenn der Vermieter oder Sozialdienstleister aktiv Leistungen anbietet oder sich mehrere Bewohner ein Service teilen, z.B. eine 24 h-Betreuung gem. Hausbetreuungsgesetz (HBeG, BGBl. I Nr. 57/2008).

3.2.10 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Angesichts der Kompaktheit der SMART-Wohnungen bestehen Anreize, in SMART-Wohnbauten gemeinschaftliche Raumangebote zu schaffen (Wohnfonds, 2019). Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind für die Bauträger allerdings sehr eng, da kleine, kompakte Wohnungen höhere Quadratmeterkosten verursachen als größere. Es ist abschätzbar, dass die in Kap. 3.2.6 und 3.2.7 dargestellten wohnungs- und gebäudebezogenen Muss-Kriterien für Betreutes Seniorenwohnen Mehrkosten von 2-8% verursachen. Dem sollte bei den Wohnbauförderungsbestimmungen Rechnung getragen werden (s. Kap. 3.3).

Die Bandbreite der Kosten eines Grundbetreuungspakets reicht von € 70 bis € 100,- pro Bewohner und Monat. In Niederösterreich sind auch noch günstigere Angebote bekannt. Für die Sozialdienstleister ist Kalkulierbarkeit wichtig. Darum ist sicherzustellen, dass projektbezogen auch tatsächlich für die geplante Zahl an Wohnungen die Grundbetreuung in Anspruch genommen wird (s. Kap. 3.2.14). Hinsichtlich einkommensbezogener Beihilfen siehe Kap. 3.3.

3.2.11 FÖRDERUNGSRECHTLICHES PROCEDERE

Wie in Kap. 3.2.15 (S. 51) näher ausgeführt, erscheint eine Größenordnung von jährlich 500-1.000 Betreuten Seniorenwohnungen innerhalb des SMART-Wohnbauprogramms realistisch. Das heißt, dass diese Nutzung nicht nur für einzelne Pilotprojekte angewendet, sondern Teil der Regelförderung werden

sollte. Aus Gründen einer effektiven Durchführung der Sozialdienstleistungen sollten mindestens 25 solche Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft liegen. Ihr Anteil an der Gesamtzahl an Wohnungen mag also bei kleinen Projekten höher sein als bei großen.

Es empfiehlt sich, das Modell im Zuge eines Bauträgerwettbewerbs einzuführen, in die Ausschreibung aufzunehmen und die konzeptive Qualität im Rahmen der Beurteilungsschiene „Soziale Nachhaltigkeit“ zu prüfen. Bei Erfolg kann es zu einem Standardbestandteil von Bauträgerwettbewerben werden. Bei Projekten im Grundstücksbeirat kann es anfangs Sinn machen, die freiwillige Berücksichtigung von Betreuten Seniorenwohnungen anzuregen. Später sind auch verpflichtende Quoten denkbar.

3.2.12 ROLLE DES FSW

Die Rolle des Fonds Soziales Wien (s. Kap. 2.4.1, S. 32) bei der Implementierung von Betreutem Seniorenwohnen in der Wohnbauförderung sollte „innerhalb des FSW breiter diskutiert werden“ (Interview Herbek). Es könnte bei den Fachbereichen „Pflege“ oder „Betreutes Wohnen“ angedockt werden.

Zweckmäßige Aufgaben des FSW können die Qualitätssicherung der baulichen Ausstattung und Grundbetreuung sowie ggf. eine eigene einkommensbezogene Förderung für die Grundbetreuung (analog zu jener von Seniorenwohngemeinschaften) sein. Hinsichtlich der Förderung könnte die Einbeziehung in die Wohnbeihilfe allerdings die zweckmäßigere Lösung sein (s. Kap. 3.3). Bei der Einstufung der Bewohner für ergänzende soziale Dienstleistungen und Pflege ist der FSW ohnehin involviert.

Es sollte erwogen werden, ob ein Teil der für die Vergabe durch das Wohnservice Wien vorgesehenen Wohnungen (45% aller SMART-Wohnungen) an die „Wohnplattform Wien“ abzutreten ist (Interview Hanschitz). Die von der Wohnplattform betreute Klientel der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen passt dann gut ins Konzept, wenn die Wohnungen in Regelgeschoßbauten eingestreut sind, Subjektförderungen auch für die Grundbetreuung zur Verfügung steht und Sozialbetreuung der Bewohner dauerhaft sichergestellt („Housing First“-Ansatz).

3.2.13 INTERESSE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT AN BETREUTEM WOHNEN

Die Erschließung der Kundengruppe älterer Menschen ohne oder mit leichtem Pflegebedarf ist zweifellos im Interesse der Wiener Wohnungswirtschaft, gleichermaßen der gemeinnützigen Bauvereinigungen und jener gewerblicher Bauträger, die sich dem geförderten Mietwohnbau stellen (s. Kap. 2.4.5). Wichtig ist freilich, dass der Mehraufwand wirtschaftlich darstellbar ist. Auch Subjektförderungen (s. Kap. 3.3) spielen eine wichtige Rolle.

Das Modell mit Betreuten Wohnungen, die in den Regelgeschoßwohnbau eingestreut sind, dürfte bevorzugt werden, da das Verwertungsrisiko geringer ist. Bauten mit ausschließlich Betreutem Wohnen sind Sonderimmobilien mit eingeschränkter alternativer Nutzbarkeit.

Entsprechend positiv fielen die Reaktionen bei den im Projektzusammenhang geführten Interviews aus (Interviews Gehbauer, Mühlöcker-Fleissner, Pech, Reitinger). Auch seitens der angesprochenen Sozialdienstleister waren die Reaktionen durchwegs positiv (Interviews Dullnig, Eichinger, Geringer, Heindl, Mandl, Morgl, Schwegl).

3.2.14 VERTRIEB / WOHNUNGSVERGABE

Der Vertrieb ist zweifellos ein Schlüssel für den Erfolg des Modells des Betreuten Seniorenwohnens. Teilweise Verwertungsschwierigkeiten bei bisherigen Projekten werden zu guten Teilen darauf zurückgeführt, dass die einbezogenen Sozialdienstleister für die Vergabe der Wohnplätze zuständig sind. Tatsächlich eignen sich die immobilienwirtschaftlichen Kapazitäten der Bauträger sowie die Wohnungsvergabe durch das Wohnservice Wien viel besser für eine erfolgreiche Verwertung. Es spricht viel dafür, dass das Verwertungsrisiko dort liegt, wo die Vertriebskanäle sind (Interview Reitinger).

Das Produkt „Betreutes Seniorenwohnen“ wird am Markt immer noch einigermaßen verschwommen wahrgenommen. Dazu trägt nicht zuletzt die unklare Terminologie bei (s. Kap. 2.2, S. 22). Beim Ausrollen eines Programms solcher Wohnungen im Rahmen der SMART-Wohnbau-Initiative sollte demgemäß parallel eine zielgruppenspezifische Image-Kampagne gestartet werden. Dies ist besonders wichtig, wenn sich das Produkt an jüngere Senioren wendet, denn diese wählen typischer Weise aktiv, Hochbetagte demgegenüber meist passiv. Jüngere Senioren entscheiden für sich selbst, bei Hochbetagten muss meist zusätzlich die Familie überzeugt werden (Interview Morgl). Andererseits sind jüngere Senioren mit Betreuungsangeboten nur schwer zu locken (Interview Fleissner). Gleichzeitig ist der Übergang zur Pensionierung ein gut geeigneter Korridor, um Menschen anzusprechen, gerade auch angesichts vielfach schwacher familiärer Netzwerke (Interview Dullnig).

Geeignete Kommunikationsformate sind Beratungsangebote in verschiedenen Servicestellen, bei Senioren-, Freizeit- und Wohnmessen, Bezirksblätter, Google Ads, Facebook, U-Bahnwerbung, Flyer, etc. Eine wesentliche Säule ist die Nachfrage aus der unmittelbaren Umgebung der Projekte. Auch Tandem-Umzüge im Familienverband haben Potenzial.

Das Produkt sollte bei den Kontaktformularen (Web und analog) der Bauträger und vom Wohnservice Wien klar positioniert und zur Auswahl gestellt werden.

Ein Kernelement der Attraktivität des Produkts für Bauträger ist die alternative Vergabe an andere Interessenten, wenn nicht genügend Senioren Interesse zeigen. Dadurch wird das Leerstandsrisiko praktisch auf Null reduziert. Zur Motivation der Bauträger, sich entsprechend um ältere Kunden zu bemühen, sollte normiert werden, dass bei Neuvergaben die Zielgruppe, d.h. Personen, die das Grundbetreuungspaket in Anspruch nehmen, so lange zu bevorzugen sind, bis das vorgesehene Kontingent erfüllt ist. Eine solche Praxis bewirkt auch für die Sozialdienstleister Planungssicherheit.

3.2.15 POTENZIALABSCHÄTZUNG

Es ist aus derzeitiger Sicht schwer abschätzbar, wie hoch das quantitative Potenzial für Betreutes Seniorenwohnen im SMART-Wohnbau-Programm ist. Folgende Faktoren wirken zusammen:

- Die Zahl der „jungen“ Senioren in Wien steigt um jährlich fast 6.000 (s. Tabelle 2, S. 16).
- Ein sehr großer Teil der heute in Wien lebenden ca. 260.000 „jungen“ Senioren lebt in Wohnungen mit Barrieren.
- Die Wohnmobilität ist in dieser Altersgruppe nicht gering. Der Pensionsantritt ist ein Korridor für größere Entscheidungen wie ein Wohnungsumzug. Es ist ein Alter der Umorientierung.
- Die Preisgestaltung der SMART-Wohnungen ist sehr attraktiv, auch für Mieter mit Altverträgen.
- Die Aufnahme von Betreutem Seniorenwohnen in die Wohnbauförderung wird die Bekanntheit des Produkts stark steigern.

Beim insgesamt angekündigten Neubau von jährlich 2.500-3.000 SMART-Wohnungen ist abschätzbar, dass der Markt einen Anteil von einem Drittel Betreute Seniorenwohnungen aufnimmt. Zweckmäßig erscheint eine Zielgröße von anfangs 500 Betreute Seniorenwohnungen, die später auf 1.000 erhöht werden soll.

3.3 ABSTIMMUNG DER FÖRDERUNGEN

Die Objektförderung für die Errichtung von Betreuten Seniorenwohnungen im SMART-Wohnbau-Programm sollte geringfügig erhöht werden, um den um 2-8% höheren Errichtungskosten gerecht zu werden (s. Kap. 3.2.10). Anpassungen werden empfohlen in der „Neubauverordnung 2007“ und in der Richtlinie zum SMART Wohnbau-Programm:

- Festlegung, dass ein Teil der SMART Wohnungen eines Bauvorhabens vom Förderungsgeber für die Umsetzug von „60+ Komfortwohnungen“ bestimmt werden kann (Richtlinie zum SMART Wohnbau-Programm).
- Präzisierung der Förderbarkeit von Gemeinschaftsflächen gem. § 1 (2) WWFSG 1989.
- Anpassung der Förderungsregelungen zum SMART Wohnbau-Programm gem. § 6a NeubauVO 2007 zur finanziellen Abdeckung der zusätzlich errichteten Gemeinschaftsflächen: Sachgemäß wäre, wenn die Kosten nur auf die „60+ Komfortwohnungen“ (Kategorie A und B) überwältzt würden. Angesichts der Kleinheit dieser Wohnungen scheint die Kostenerhöhung verkraftbar.
- Anpassung der förderbaren Größe von Balkonen und Terrassen über die bisherige Festlegung von max. 6% der Nutzfläche hinaus (§ 1 (3) NeubauVO 2007).

Angesichts der – auch durch die geringe Wohnungsgröße erreichten – günstigen Miete sind SMART-Wohnungen für die meisten Mieter auch ohne ergänzende Beihilfen leistbar. Hinsichtlich der Abfederung sozialer Härten besteht die Möglichkeit, die betraglich gedeckelte Grundbetreuung als anerkenbare Wohnkosten in die Wohnbeihilfe einzubeziehen oder analog zu den Seniorenwohngemeinschaften eine einkommensbezogene FSW-Förderung vorzusehen. Zweckmäßig wäre eine übergreifende Neuregelung wohnungsbezogener Subjektförderungen unter Einschluss auch der Bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS, Sozialhilfe Neu) in einem schon seit langem geplanten „Wohngeld“ (Mundt & Amann, 2015). Demgegenüber wird kein Anlass dafür gesehen, für leistungsbezogene FSW-Förderungen für Pflegedienstleistungen Änderungen des bewährten Regimes vorzunehmen.

3.4 BEGLEITENDE/ERGÄNZENDE MAßNAHMEN

3.4.1 SENIORENWOHNEN IM GEMEINDEBAU

Angebote für ältere Bewohner spielen im Gemeindebau angesichts ihres stark überdurchschnittlichen Anteils eine besondere Rolle (s. Abbildung 6, S. 18). Von den rund 280.000 Seniorenhaushalten in Wien (Referenzperson über 60 Jahre, Statistik Austria Mikrozensus) leben etwa 70.000 in Gemeindewohnungen, das ist ein Drittel aller Gemeindemieter-Haushalte (personenbezogen sind allerdings nur knapp 24% der Gemeindemieter über 60 Jahre alt)! Gleichzeitig sind nur rund 10% der Gemeindewohnungen barrierefrei (Interview Girardi-Hoog). Die Schaffung von Angeboten zum Umzug in möglichst nahe gelegene altersgerechte Wohnungen muss daher für Wiener Wohnen einen hohen Stellenwert haben. Tatsächlich haben spezifische Angebote für ältere Bewohner im Gemeindebau eine lange Tradition. Im Hugo Breitner Hof wurde in den 1950er Jahren eine "Alte Leute Siedlung" errichtet, die damals richtungsweisend war, mittlerweile allerdings außer Funktion ist.

Im Zehnjahresdurchschnitt werden jährlich etwa 350 Gemeindewohnungen (4%) aus Altersgründen vergeben (Daten Wiener Wohnen). Insgesamt machen „Soziale Wohnungsvergabe“ (Betreute Personen, Obdachlose, Notfallwohnungen) 12% der jährlich zugewiesenen Wohnungen aus. Die sehr beschränkte Zahl an barrierefreien Wohnungen geht nach Auskunft der für das Zielgruppenmanagement verantwortlichen Mitarbeiterin Dr.ⁱⁿ Julia Girardi-Hoog zur Gänze an die Zielgruppe (Interview Girardi-Hoog).

Konzepte sind in Ausarbeitung, den stark steigenden Bedarf an barrierefreien und/oder Betreuten Wohnungen zu decken. Es wurden die Potenziale für den Ausbau von Dachböden bestehender Gemeindebauten erhoben. Gemäß dem FFG-geförderten Projekt „Attic Adapt 2050“ könnten 2.500-7.600 neue Wohnungen durch Aufstockungen und Dachgeschoßausbauten in bestehenden Gemeindebauten errichtet werden (alpS & BOKU 2017). Auch wurden im Rahmen einer Sanierungsoffensive bereits mehrere hundert neue Wohnungen in Bestandsbauten realisiert bzw. Bestandswohnungen barrierefrei umgestaltet. Dachgeschoßausbauten verursachen zwar keine Grundkosten, haben aber hohe Baukosten. Auch ist die Flexibilität der Grundrissgestaltung zur Realisierung kleiner Betreuer Wohnungen eingeschränkt. Potenziale bestehen auch bei den vielen untergenutzten Gemeinschaftsräumen in Bestandsbauten. Vielversprechend ist der wiederbelebte Neubau von Gemeindebauten. Hier werden zwar barrierefreie Wohnungen gebaut. Ein spezifischer Senioren-Schwerpunkt wurde aber bislang nicht in Angriff genommen.

Angesichts der demographischen Situation spricht viel dafür, das vorgeschlagene Modell „60+ Komfortwohnungen“ im Bestand der Gemeindewohnbauten zu implementieren, indem systematisch alle barrierefreien Kleinwohnungen nur noch mit einer zielgruppenspezifischen sozialen Grundbetreuung an Senioren und andere körperlich beeinträchtigten Personen vergeben werden. Die Koppelung des Mietvertrags mit der „Bereitstellung einer Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe“ bewirkt gem. § 12 (3) MRG den Ausschluss von Eintrittsrechten für Verwandte in absteigender Linie. Damit kann sichergestellt werden, dass die wenigen barrierefreien Gemeindewohnungen dauerhaft der Zielgruppe zur Verfügung stehen.

Mittelfristig wird unverzichtbar sein, geeignete Teile des Gemeindewohnungsbestands barrierefrei zu sanieren. Dies ist vor allem in den Beständen der Zwischenkriegszeit angesichts sehr kleinteiliger Grundrisse eine große Herausforderung. In den Beständen ab den 1970er Jahren fällt es demgegenüber leichter. Es wird wohl nötig sein, die verfügbaren Förderungen für solche Maßnahmen (Thewosan, Sockelsanierung) anzupassen.

3.4.2 BETREUTES WOHNEN FREIFINANZIERT

Betreutes Seniorenwohnen hat große Potenziale, sich zu einer eigenen immobilienwirtschaftlichen Assetklasse ähnlich dem studentischen Wohnen zu entwickeln. Attraktiv sind die demographische Perspektive, die (aufgrund geringer Wohnungsgrößen) vergleichsweise hohen erzielbaren Quadratmetermieten, die Umsetzbarkeit von Mietobjekten und die flächendeckende Verfügbarkeit kostengünstiger bzw. geförderter Sozialdienstleister. Eine besondere Herausforderung sind Liegenschaften mit (teilweiser) Nicht-Wohn-Widmung. An vielen Lagen sind weder Büro- noch Gewerbenutzungen marktgängig, sehr wohl aber Wohnungen. Es sind Konzepte in Entwicklung, gewerbliches Seniorenwohnen im Sinne eines Beherbergungsbetriebs umzusetzen. Derartige Ansätze sollten vorbehaltlos geprüft werden.

3.4.3 BETREUTES WOHNEN MIT 24-STUNDEN-DIENSTEN

Mit dem Hausbetreuungsgesetz wurde 2007 die rechtliche Möglichkeit der 24-Stunden-Betreuung zu Hause geschaffen. Es ist keine pflegerische, sondern eine betreuende Dienstleistung. Die BetreuerInnen unterliegen eigenen rechtlichen Regelungen als meist selbständige DienstleisterInnen, wodurch die ansonsten geltenden Arbeitszeit- und Entgeltregelungen nicht zur Anwendung kommen. Das Modell hängt von der Verfügbarkeit von Betreuerinnen aus Ländern mit deutlich unter dem hiesigen liegenden Lohnniveau ab. Bisher war die Dienstleistung personenbezogen, das heißt, dass eine Betreuerin nur für einen Haushalt tätig werden konnte.

Nachdem bei diesem Modell für den einzelnen Haushalt trotz günstiger Arbeitskräfte aus dem benachbarten Ausland hohe Kosten von € 2.500-3.500 pro Monat entstehen, liegt die Überlegung nahe, die 24-Stunden-Betreuung auf mehrere Haushalte aufzuteilen. Dabei ist freilich sicherzustellen, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Betreuerinnen und Pflegelingen beibehalten wird. Entsprechende Modelle sind in Entwicklung und sollten entsprechend geprüft werden. Zu berücksichtigen ist, dass diesen Betreuungskräften angemessene Wohnmöglichkeiten vor Ort zur Verfügung zu stellen sind. Bei SMART-Wohnbauten wären das entsprechende Wohneinheiten, deren Miete einzukalkulieren ist.

Seitens der im Projektzusammenhang interviewten Sozialdienstleister wird angemerkt, dass sie bei vermehrten Spielräumen gleichfalls neue Dienstleistungen anbieten könnten (Interview Geringer)

3.4.4 AMBIENT-ASSISTED LIVING

Mit AAL werden Dienstleistungen, Produkte und technische Lösungen bezeichnet, die den Alltag älterer Menschen und von Personen mit Behinderungen 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.

Diese Verbindung von Sozialdienstleistung und Technik ist seit Langem ein Lieblingsthema der Forschungsförderung. Ein Beispiel ist das von der Stadt Wien und dem BMVIT finanzierte Projekt „WAALTeR“ (<http://www.waalter.wien/projekt>), bei dem es um die Aufrechterhaltung von sozialen Kontakten, Teilnahme am städtischen Leben, Sicherheit und technisch unterstützte Gesundheitsdienstleistungen geht. Es ist absehbar, dass derartige Technologien in naher Zukunft durch sprachgesteuerte, internetbasierte elektronische Assistenten wie Google Siri, Amazon Alexa oder diverse Smart Watches abgedeckt werden. Ein großes Defizit ist der Mangel an standardisierten Schnittstellen, die einen offeneren Markt und integrierte Systeme begünstigen würden (Interview Herbek)

3.5 IMPLEMENTIERUNG

Für eine rasche Implementierung des neuen Angebots an „60+ Komfortwohnungen“ werden folgende Umsetzungsschritte empfohlen:

- a) Abstimmung zwischen der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen, der MA 50, dem Wohnfonds Wien und dem FSW über konzeptionelle Fragen, die Rollenverteilung und zweckmäßige Förderungsstrukturen.
- b) Befassung von MarketingexpertInnen mit der Benennung und dem Image des neuen Produkts (Arbeitstitel „60+ Komfortwohnungen“).

- c) Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft: Wirtschaftliche Darstellbarkeit der geringfügigen Mehrkosten angesichts angepasster Förderungen, Abschätzung der Marktnachfrage, Grundzüge des Marketings und der Wohnungsvergabe.
- d) Kleine Adaptionen an der „Neubauverordnung 2007“ und den SMART Wohnbau-Richtlinien.
- e) Anpassungen bei Subjektförderungen, entweder in der Wohnbeihilfenverordnung oder den FSW-Förderrichtlinien.
- f) Implementierung eines Pilotprojekts im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs.
- g) Evaluierung und Ausrollen auf den gesamten geförderten Wohnbau.
- h) Parallel dazu Implementierung eines analogen Instruments für kommunale Bestandsbauten einschließlich einer Anpassung der Sanierungsförderung (barrierefreimachende Maßnahmen).

4 ANHANG

4.1 INTERVIEWS

Mit folgenden Personen wurden im Projektzusammenhang Interviews durchgeführt:

- Alexander Bosak, MRICS, Exploreal GmbH, 27.2.2020;
- GF Mag. Daniel Dullnig, Diakoniewerk Wien, 12.5.2020;
- Gea Ebbinge, MSc (Arch), Caritas - Erzdiözese Wien, 6.5.2020;
- GF Dr. Walter Eichinger, Silver Living GmbH, SBZ Sozial- und Begegnungszentrum, 18.2.2020;
- Mag. Otto Flatscher, Leitung Abteilung Wohnbauförderung Tirol, 15.4.2020;
- Mag. Gernot Fontain, Abteilung Wohnbauförderung Vorarlberg, 6.4.2020;
- Mag.a Christina Forenbacher, Abteilung Wohnbauförderung Steiermark, 14.5.2020;
- Martin Gabath, Abteilung Wohnbauförderung Niederösterreich, 16.4.2020;
- GF KommR Mag. Michael Gehbauer, GPA - Wohnbauvereinigung für Privatangestellte gemeinn. GmbH, 7.5.2020;
- Dir.in Sabine Geringer, MSc MBA, Wiener Hilfswerk, 27.4.2020;
- Prof. (FH) Mag.a Dr.in Erika Geser-Engleitner, Fachhochschule Vorarlberg, Fachbereich Soziales und Gesundheit, 24.4.2020;
- Dr.in Julia Girardi-Hoog, Wiener Wohnen, Management Zielgruppen, 7.5.2020;
- Mag.a Gabriele Graumann, Geschäftsführerin Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser, 27.5.2020;
- Ing.Mag. Armin Hanschitz , MSc., FSW - Fonds Soziales Wien, Wohnplattform, 5.5.2020;
- GF Robert Heindl, Johanniter-Unfall-Hilfe, Bereich Wien, 7.5.2020;
- Dr.in Susanne Herbek, SeniorInnenbeauftragte der Stadt Wien, 23.4.2020;
- Dipl.-Ing. MPA Robert Jansche, Leitung Referat Bautechnik und Gestaltung Steiermark, 14.5.2020;
- Martin Köhler, Büro Landesrätin Teschl-Hofmeister, Niederösterreich, 12.5.2020;
- Mag. Johannes Mandl, Kolping Altenpflege Wien-Leopoldstadt GmbH, 8.5.2020;
- Dlin Carola Mühlöcker-Fleissner, BDN - Building Development Network, 7.5.2020;
- GF Thomas Morgl, Silver Living GmbH, SBZ Sozial- und Begegnungszentrum, 6.5.2020;
- Prof.DI Michael Pech, Vorstandsvorsitzender, ÖSW - Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige WohnungsAG, 30.4.2020;
- Dir.DI Herwig Pernsteiner, Vorstandsvorsitzender Innviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft (ISG) Oberösterreich, 26.5.2020.
- Mag.a Katrin Prem, Leitung Abteilung Soziales Tirol, 15.4.2020
- Dir. Andreas Reittinger, ÖVW – Österreichisches Volkswohnungswerk, gemeinnützige GmbH, 30.4.2020;
- Dipl.-Bw. (FH) Andrea Roskosch-Schenker, Abteilung Soziales Vorarlberg, 7.5.2020
- Stefan Schmidinger, Abteilung Wohnbauförderung Oberösterreich, 26.5.2020
- Dr. Markus Schwarz, COO, SeneCura Kliniken und Heime, 7.5.2020;
- Dr. Günther Schwegl, Kolping Altenpflege Wien-Favoriten GmbH, 8.5.2020;
- Dr. Roland Weinrauch, LL.M. (NYU), Weinrauch Vetter Rechtsanwälte, 17.4.2020.

4.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Grafik 1:	Bevölkerungsentwicklung Wien	15
Tabelle 2:	Jährliche Zunahme von Senioren-Altersgruppen	16
Grafik 3:	Senioren-Haushalte nach ihrer Größe	17
Grafik 4:	Beziehungsneigung im Lebenslauf	17
Grafik 5:	Singles nach Alter	17
Abbildung 6:	Haushalte nach Rechtsform (2019, %)	18
Grafik 7:	Kosten von Betreuung und Pflege in unterschiedlichen Dienstleistungsbereichen	21
Tabelle 8:	Übersicht Verankerung des Betreuten Wohnens in ausgewählten Bundesländern	23
Tabelle 9:	Bundesländer-Daten zu Senioren und Betreutem Wohnen	30
Tabelle 10:	Geclusterte oder eingestreute Betreute Wohnungen	44
Tabelle 11:	Muss-Kriterien und Empfehlungen Wohnung	47
Tabelle 12:	Muss-Kriterien und Empfehlungen Gebäude und Umfeld	48

4.3 LITERATUR

- alpS & BOKU (2017): Attic Adapt 2050: Sozialen Wohnbau weiterbauen. Innovative, rasche und klimaschonende Aufstockung (Arbeitsgruppe Ressourcenorientiertes Bauen, Institut für konstruktiven Ingenieurbau, Universität für Bodenkultur Wien; Innsbruck: alpS GmbH).
- Amann, W. & Struber, C. (2019): Österreichisches Wohnhandbuch 2019 (Innsbruck: Studienverlag).
- Baupolizei (2019): Erläuterungen zur OIB-Richtlinie 2, Ausgabe 2019 (Magistrat der Stadt Wien: Kompetenzstelle Brandschutz).
- BMASGK (2019): Demenzstrategie „Gut leben mit Demenz“ (Wien: Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz).
- Boggatz, T. (2019): Betreutes Wohnen. Perspektiven zur Lebensgestaltung bei Bewohnern und Betreuungspersonen (Berlin & Heidelberg: Springer).
- Brinkmann, C. & Bientreu, M. (2019): Bewertung von Seniorenwohn- und -pflegeimmobilien. In: Bientert, S. & Wagner, K. (Hg.) (2019): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage (Wiesbaden: Springer Gabler Verlag).
- Bundeskanzleramt (2019): Gleichstellung in Zahlen: Gender Index 2018 - Ein Nachschlagewerk aktueller Daten zur Situation von Frauen und Männern in Österreich (Wien: Bundeskanzleramt).
- Feuerstein, C. (2014): Miteinander leben. Integration altersgerechter Wohnformen im geförderten Wohnungsbau in Wien (Wien: MA 50 Wohnbauforschung)
- Geser-Engleitner, E. & Jochum, C. (2008): Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Vorarlberg. Evaluierung der bestehenden Angebote. Studie im Auftrag des Landes Vorarlberg (Bregenz: Amt der Vorarlbergerischen Landesregierung).
- Geser-Engleitner, E. (2013): Betreutes Wohnen für Ältere in Vorarlberg. Unveröffentlichte Dissertation, Fakultät für Politikwissenschaften und Soziologie, Leopold-Franzens-Universität Innsbruck (Innsbruck: Leopold-Franzens-Universität).
- Heinen, S. & Motsch, H. (2019): Allgemeines Konzept Garconnierenverbund. Fachbereich Betreutes Wohnen Wohnen für Menschen mit Behinderung (Wien: Fonds Soziales Wien).
- IIBW (2013): Gemeinnütziges Wohnen im Alter. Volkswirtschaftliche Analyse unterschiedlicher Wohn- und Betreuungsformen (Wien: IIBW, im Auftrag der Salzburg Wohnbau und des Bundesministeriums für Wirtschaft, Familie und Jugend).
- IIBW (2019): Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen für qualitätsvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen. Teilbericht zum Sozialbericht 2019 (Wien: Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz).
- Immoflash (19.5.2020): Mietwohnungen mit Freifläche gesucht. Online: www.immo-flash.at/20200519/?ac=0 [19.5.2020].

- Klicka, M. (2004): Geriatriekonzept: Lebenswertes Altern in Wien - aktiv und selbstbestimmt! Online: https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20040702_OTS0012/geriatriekonzept-sp-klicka-lebenswertes-altern-in-wien-aktiv-und-selbstbestimmt [13.5.2020].
- Leeb, F. (2009): Wohnen, pflegen, leben: neue Wiener Wohn- und Pflegehäuser (Wien: Bohmann).
- MA 24 (2016): Strategiekonzept „Pfleger und Betreuung in Wien 2030“ (Stadt Wien; Magistratsabteilung 24 Gesundheits- und Sozialplanung).
- Mundt, A. & Amann, W. (2015): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs (Wien: IIBW, im Auftrag des bmask – Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz).
- ÖROK (2005): Prognosen 2001-2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken (Wien: ÖROK).
- Reinprecht, C. & Rossbacher, E. (2014): Wohnen im Alter. Eine Potentialabschätzung der räumlichen Verteilung älterer Menschen in Wien. Tagungsband der Fachtagung „Älter werden – individuell wohnen“ der Wiener Wohnbauforschung am 1. Oktober 2014.
- Reven-Holzmann, A. (2019): 10 Jahre „Soziale Nachhaltigkeit“. Bestandsaufnahme und Ausblick (Wien: Wohnfonds Wien).
- SGN-Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen & IIBW (2018): Für ein besseres Zusammenleben: Praxisempfehlungen zu gemeinschaftsorientiertem Wohnen. Broschüre (Wien & Neunkirchen: IIBW, mit Förderung des Landes Niederösterreich, F 2245).
- Silver Living, in Kooperation mit dem IIBW (2019): Senioren-Wohnen. Marktbericht Österreich 2018/19 (Mödling: Silver Living GmbH).
- Stadt Wien (2004): Geriatriekonzept 2004 (Wien: MA 24).
- Stadt Wien (2016): Pflege und Betreuung in Wien 2030. Strategiekonzept (Wien: MA 24).
- Statistik Austria (2019a): Wohnen 2018. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2019b): Wohnen 2018. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC. Tabellenband (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2020): Gender-Statistik. Pensionen. Online: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/gender-statistik/pensionen/index.html [4.7.2020].
- Wohnfonds Wien (2019): SMART-Wohnbauprogramm (08/2019).
- Wohnservice Wien (2019): Älter werden – individuell wohnen! Infos zu Förderung, Beratung und Wohnen in Wien (Wien: Wohnservice Wien).
- Zwarg-Tamisch (2013): Sicherheit für Anbieter von Betreutem Wohnen (RDB: RechtsBlatt 2013/51/03).