

# Betreutes Wohnen für Senioren in Wien

Initiativen der Stadt Wien und Potentiale für die Immobilienwirtschaft

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades  
„Master of Science“

eingereicht bei  
Dr. Michael Kraus

MMag. Romana Holzinger Breuss

8506031

Wien, 31. März 2016

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, MMAG. ROMANA HOLZINGER BREUSS, versichere hiermit,

1. dass ich die vorliegende Master These, "Betreutes Wohnen für Senioren in Wien - Initiativen der Stadt Wien und Potentiale für die Immobilienwirtschaft", 92 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 31.03.2016

---

Unterschrift

## Kurzfassung

Die demografische Prognose für Wien zeigt einen deutlichen Anstieg der Bevölkerung, insbesondere in der Altersgruppe der Senioren bis hin zu den Hochbetagten. Daraus entsteht tendenziell ein enormer Bedarf an geeigneten Pflegeeinrichtungen. In dieser Arbeit soll erörtert werden, ob Betreutes Wohnen für Senioren einen signifikanten Beitrag zur Lösung des Betreuungsproblems für betagte Menschen sein kann und in welcher Form daraus Potentiale für den Wiener Immobilienmarkt entstehen können. Die Stadt Wien hat bereits im Jahr 2004 auf die absehbare demografische Entwicklung reagiert und seither das umfassende Geriatriekonzept umgesetzt, das nun mit dem Konzept 'Betreuung und Pflege bis 2030' fortgesetzt wird. Die bestehenden Pflegeheime wurden refresht und redimensioniert und durch modernste Geriatriezentren ergänzt. Die entscheidende Säule für die Betreuung der Senioren ist allerdings die Sicherstellung von ausreichenden Pflegedienstleistungen in Kombination mit barrierefreiem Wohn- und Lebensraum, damit der Verbleib in der eigenen Wohnung so lange wie möglich gesichert ist. Damit dieses Konzept erfolgreich wirken kann, muss für die große Zahl von älteren Menschen ein möglichst hoher Anteil an Wohnungen barrierefrei gemacht werden und über ganz Wien flächendeckend zur Verfügung stehen. Durch Gesetze und Förderungen könnten sowohl auf Seite der Hauseigentümer als auch auf Seiten der Mieter Anreize geschaffen werden, um entsprechende Maßnahmen zu setzen. Die Anzahl der in Wien errichteten Altbauten ist beträchtlich und damit auch der Bedarf an Umbauten zur Erreichung der Barrierefreiheit. Für die Bau- und Immobilienwirtschaft kann aus diesen Umständen großes Potential erwachsen. Die Stadt Wien deckt die Versorgung für Pflege und Betreuung sozial orientiert für die breite Masse der Wiener ab. Für gehobenes bis luxuriöses Wohnen und entsprechende Pflegeansprüche sind diese öffentlichen Wohnpflegeheime selten passend und so müssen die Interessenten gegebenenfalls auf individuelle Sonderlösungen zurückgreifen. Da dieses Luxussegment kein Bestandteil der städtischen Versorgungsstrategie ist, tun sich hier für private Projektentwickler vor allem in gehobenen innerstädtischen Lagen Potentiale auf – in Wien allerdings ohne Erleichterungen durch Förderungen, wie dies in anderen Bundesländern gegeben ist. Unabhängig von der Exklusivität des Angebots sind für einen effizienten Vertrieb klare und einfach interpretierbare Begrifflichkeiten erforderlich, sowohl zum Schlagwort Betreutes Wohnen als auch in Bezug auf Leistungsdetails wie versorgbare

Pflegestufen, Aufenthaltsdauer, Betreuungsintensität und vieles mehr. So können z.B. auch durch Festlegung von Mindest-Qualitätskriterien Produkte für Betreutes Wohnen entstehen, die eindeutig marketingtechnisch beworben werden können - egal ob im sozialen Wohnbau oder im Luxusbereich der Seniorenresidenzen.

# Inhalt

1.	Einleitung - Betreutes Wohnen für Senioren in Wien .....	1
2.	Demografie .....	3
2.1	Betreuung im demographischen Wandel .....	4
2.2	Das neue Alter – ‘Best Ager’, ‘Golden Ager’,... ? .....	5
2.3	Wohnmobilität von Senioren .....	6
2.4	Wohnsituation im Demografischen Wandel .....	8
3.	Betreuungskonzept Betreutes Wohnen.....	10
3.1	Der Grundgedanke Betreutes Wohnen .....	10
3.2	Der Begriff Betreutes Wohnen .....	10
3.3	Betreutes Wohnen für Senioren – Ö-Norm CEN/TS 16118.....	11
4.	Weitere relevante Gesetze und Normen .....	13
4.1	Behindertengleichstellungsgesetz (BGStG) .....	13
4.2	Wiener Bauordnung.....	14
4.3	Ö-Norm B1600 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen.....	14
4.4	OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit.....	15
4.5	Nationales Qualitätszertifikat (NQZ) für Alten/Pflegeheime .....	15
5.	Förderungen für Errichtung oder Sanierung und Wohnungsmobilität.....	17
5.1	Wiener Wohnbauförderung für Wohnraum- und Althausanierung .....	17
5.2	Förderaktion für altersgerechten Wohnungsumbau .....	18
5.3	Aktion 65Plus -Wohnungswechsel im Gemeindebau .....	19
5.4	Förderungen für die Errichtung von seniorenrechtlichem Wohnen .....	19
6.	Wohnen im Alter .....	20
6.1	Wohnbedürfnisse im Alter.....	20
6.2	Wohnumgebung .....	20
6.3	Ausstattung der Wiener Mietwohnungen .....	21

6.4	Eigentum oder Miete.....	21
6.5	Wohnungsgrößen .....	23
6.6	Marktanteil der Wohnungsgrößen.....	23
6.7	Wohnungsbelegung.....	24
6.8	Wohnungsdichte.....	24
6.9	Alter der Wohnungen.....	26
6.10	Wohnform Heim.....	26
6.10.1	Altenheim .....	26
6.10.2	Pflegeheim .....	27
6.10.3	Wohn-Pflegehäuser .....	27
6.10.4	Geriatric- u.Pflegewohnhäuser mit sozialmedizinischer Betreuung....	27
6.11	Kosten der Pflege im Heim .....	27
6.11.1	Öffentlich geführte Heime .....	28
6.11.2	Private Nonprofit-Heime: .....	28
6.11.3	Private Proprofit-Heime: .....	28
6.11.4	Pflegestufen und Pflegegeld .....	28
6.11.5	Heimkosten und deren Finanzierung .....	29
7.	Strategien zur Altenbetreuung für Wien .....	32
7.1	GeriatRIekonzept der Stadt Wien.....	32
7.1.1	Ausbau der Tageszentren der Stadt Wien .....	34
7.1.2	Ausbau der Mobilen und ambulanten Dienste .....	34
7.2	Strategie 'Pflege und Betreuung in Wien 2030' .....	35
7.3	Abteilung Gesundheits- und Sozialplanung (MA 24).....	36
7.4	Fonds Soziales Wien (FSW).....	36
7.4.1	Beratungszentren und Serviceeinrichtungen Fonds Soziales Wien ...	37
7.4.2	Pflege und Betreuung zu Hause: .....	37
7.4.3	Wohn- und Pflegehäuser mit FSW-Förderung .....	37
7.4.4	Alten und Pflegeheime des FSW .....	38

8.	Sozial orientierte Wohnalternativen .....	40
8.1	Beispiele für realisierte Projekte .....	40
8.1.1	Sockelsanierung Menzelgasse 21 und Neubau Menzelgasse 17 .....	40
8.1.2	Beispiel Diakoniewerk Erdberg, Fertigstellung 2008 .....	42
8.1.3	Projekt OASE 22, Fertigstellung 2013 .....	42
8.1.4	Betreutes Wohnen im Kabelwerk, März 2011 .....	43
8.1.5	Betreute Wohngemeinschaft Mühlgrundgasse – 2012.....	44
8.1.6	Betreute Wohngemeinschaft Kapaunplatz 7, 1200 Wien .....	45
8.2	In Bau bzw. in Planung .....	46
9.	Seniorenresidenzen mit Betreutem Wohnen.....	48
9.1	Beispiele für realisierte Projekte .....	49
9.1.1	Senioren Residenz 'Am Kurpark Wien-Oberlaa' - 1997.....	49
9.1.2	Residenz Josefstadt 1080 Wien – 2016.....	50
10.	Ansätze zur Verbesserung .....	53
10.1	Definition Betreutes Wohnen für Senioren .....	53
10.2	Einführung eines staatlichen Gütesiegels für barrierefreies Wohnen .....	54
10.3	Erhebung des Wohnungsbestandes hinsichtlich Barrierefreiheit.....	54
10.4	Festlegung von (technischen) Mindestanforderungen.....	55
10.5	Wohnungskategorien nach dem MRG .....	56
10.6	Kostenlose Beratungsstellen für Umbauten .....	56
10.7	Internetplattformen zur Wohnraumakquise für Betreutes Wohnen .....	56
10.8	Anreize für Investoren und Förderungen.....	57
10.9	Abstimmung mit Dienstleistern für Betreuung und Pflege .....	57
10.10	Bauträgerprojekte mit definierter sozialer Nachhaltigkeit.....	57
10.11	Bereitstellung von Pflegerwohnungen im Bezirkscluster.....	58
10.12	Anreize für Wohnungswechsel .....	58
10.13	Anreize für Eigentümer für Umbaumaßnahmen .....	59
10.14	Ausbau der Pflege-und Betreuungsressourcen .....	59

11.	Auswirkungen und Potentiale für den Immobilienmarkt .....	60
11.1	Politisches Strategiekonzept der Stadt Wien .....	60
11.2	Zukünftiger Immobilienmarkt für Betreutes Wohnen .....	61
11.3	Einfluss der Ö-Norm CEN/TS 16118 auf die Immobilienentwicklung .....	62
11.4	Weitere gesetzliche Eingriffe? .....	64
11.5	Konzepte der Immobilienwirtschaft und privater Projektentwickler .....	64
11.6	Zukunftsträchtig Konzepte für den privaten Immobilienmarkt.....	66
11.6.1	Sonderimmobilien Seniorenresidenz in der Innenstadt .....	66
11.6.2	Neubauten und Umbauten.....	66
12.	Schlussfolgerungen – Betreutes Wohnen für Senioren in Wien.....	68
	Anhang 1 – Umsetzungsbeispiele des Wiener Geriatriekonzeptes .....	73
	Literaturverzeichnis.....	83
	Abbildungsverzeichnis .....	90
	Abkürzungen .....	92

Bei der Formulierung geschlechtsspezifischer Begriffe wurde zu Gunsten der Einfachheit und Lesbarkeit bewusst die maskuline Formulierung gewählt, adressiert werden aber immer beide Geschlechter.

Der Begriff Betreutes Wohnen versteht sich im Sinn dieser Arbeit als Betreutes Wohnen für Senioren in Wien.

# 1. Einleitung - Betreutes Wohnen für Senioren in Wien

Der demografische Wandel in Österreich und in Europa stellt uns alle vor große sozialpolitische Herausforderungen. Demografische Zahlen belegen die Zunahme des Anteils alter Menschen.

Eine im Oktober 2010 für silver living durchgeführte IMAS Studie über die Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Lebensabend und die Versorgung ergab, dass ca. 75% der berufstätigen Österreicher glauben, dass sich jemand finden wird, der sich im Alter um sie kümmern und sie versorgen wird, wenn sie auf Hilfe angewiesen sind. Der überwiegende Teil der Österreicher vertraut dabei darauf, dass Hilfe und Betreuung in erster Linie von den Kindern oder Enkeln erbracht wird. Nur ein geringer Prozentsatz baut auf die Hilfe von Sozialdiensten und Verwandten. So gut wie keine Rolle spielen bei diesen Überlegungen Nachbarn und Bekannte.

Traditionell wurde die Versorgung und Betreuung älterer Menschen tatsächlich innerhalb des Familienverbandes organisiert, vor allem der weibliche Teil der Familienangehörigen hat diese Aufgabe übernommen. In den letzten Jahrzehnten emanzipierte sich gerade diese Gruppe von den herkömmlichen Verhaltensmustern und ist nun gut ausgebildet, stärker berufstätig und selbstständig bestimmt. Die traditionell den Frauen zugeordneten Verhaltensmuster und Lebensaufgaben, sich prioritär um die Familie (Haushalt, Kinder- und Altenbetreuung) zu sorgen, sind heute nicht mehr gültig.

Lt. Statistik Austria wird in Wien die Zahl der über 85-Jährigen im Jahre 2030 auf 61.800 Personen ansteigen. Das Pflege- und Betreuungsangebot der Stadt muss diesem enormen Anstieg gewachsen sein. Aktuelle Grundlage für eine umfassende Neustrukturierung der Pflege- und Betreuungslandschaft in Wien bildet das Strategiekonzept zur 'Pflege und Betreuung in Wien 2030'. Für die operative Steuerung, die Beratung und die Förderung ist der Fonds Soziales Wien zuständig, die Magistratsabteilung 24 soll die Planung und Steuerung (Bedarfsplanung) umsetzen.

Der strategische Schwerpunkt des Konzeptes liegt in der konsequenten Weiterentwicklung der mobilen Versorgung, einer größeren Durchlässigkeit von mobiler und stationärer Versorgung sowie in der Prävention und Remobilisation. Ein

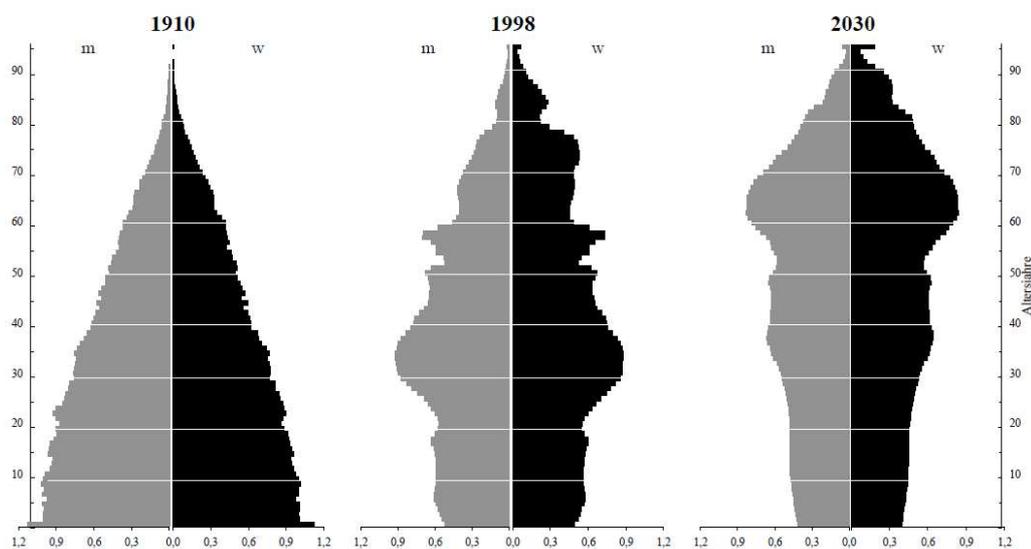
wichtiges Anliegen ist, die Wiener zu ermuntern, sich bewusst auf das Alter vorzubereiten. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die 'Entsorgung' alter Menschen in die Altersheime in Zukunft nicht mehr funktionieren wird. Die Alten werden länger in ihren Wohnungen leben (wollen) und dementsprechende Erwartungen und Forderungen an Ihre Immobilien erheben.

Ziel dieser Masterthese ist, die folgenden, sich aufdrängenden Fragen zu klären und deren Grundlagen zu untersuchen:

- Wie sieht das politische Strategiekonzept der Stadt Wien zum Thema Betreutes Wohnen aus, wie hat es sich im Laufe der letzten Jahre weiterentwickelt?
- Wie kann nun für die Zukunft der Immobilienmarkt für Betreutes Wohnen eingeschätzt werden?
- Hat die Entwicklung der Ö-Norm CEN/TS 16118 für Betreutes Wohnen einen Einfluss auf die Immobilienentwicklung in der Stadt Wien?
- Wird es weitere gesetzliche Eingriffe geben, um den Notwendigkeiten des Betreuten Wohnens großflächig gerecht zu werden?
- Wie hat die Immobilienwirtschaft und private Projektentwickler in den letzten Jahren auf die alternde Gesellschaft reagiert? Wie erfolgreich und allgemein zukunftssträftig sind diese Konzepte für Kapitalanleger?
- Gibt es zukunftssträftig Konzepte, die sich für den privaten Immobilienmarkt bewähren können?

## 2. Demografie

Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung hängt mit drei wesentlichen Faktoren zusammen: den Geburten, den Sterbefällen und der Migration. Für die Überalterung ist nicht der Rückgang der Sterblichkeit verantwortlich, sondern der stetige Rückgang der durchschnittlichen Geburtenrate. In Wien liegt die Geburtenrate bei rund 1,4 Kindern pro Frau. Nach dem Sozialbericht Wien 2015 sind für die Zukunft keine gravierenden Veränderungen zu erwarten. (MA 24 – Gesundheits- und Sozialplanung, März 2015 S. 25)



Quellen: Völkzählung 1910; Bevölkerungsfortschreibung des ÖSTAT; Bevölkerungsvorausschätzung des ÖSTAT 1998-2050 (mittlere Variante)

Abbildung 1: Altersentwicklung in Österreich im Jahr 2030 (*Tazi-Preve I., 1999*)

Durch die Migration befindet sich Wien in einer Wachstumsphase. Die aktuelle Bevölkerungsprognose der MA 23 lässt erkennen, dass Wien in Zukunft durch die Zuwanderungspolitik jünger und zugleich älter wird. Der jüngere Anteil erklärt sich aus der Zuwanderung aus dem In- und Ausland. Die Bevölkerungsprognose im Jahr 2016 liegt bei 1.800.000 Personen und soll im Jahr 2044 bis 2.100.000 Personen ansteigen. (MA 24 – Gesundheits- und Sozialplanung, März 2015 S. 27-28)

*„Gemäß der Registerzählung 2011 beträgt erstmals die für beide Geschlechter zusammen berechnete Lebenserwartung bei 80,7 Jahren. Für Männer liegt die Lebenserwartung bei 78,0 Jahren, für Frauen bei 83,3 Jahren. Die männliche Lebenserwartung nahm gegenüber dem Zeitraum 2000/02 um 2,4 Jahre zu, jene der Frauen um 1,8 Jahre. Somit hat sich der Vorsprung der Frauen in der*

*Lebenserwartung von 6,0 auf 5,3 Jahre reduziert.“ (Bundesanstalt Statistik Österreich, 2013)*

Die geburtenstarken Jahrgänge aus den 1960er-Jahrgängen bewirken am Prognosehorizont die stärkste Dynamik in der Altersstruktur: Die Zahl der über 75-Jährigen wird sich gemäß Sozialbericht 2015 bis 2044 mit einem Anstieg um +96% fast verdoppeln und dann ca. 240.000 Personen in Wien umfassen (MA 24 – Gesundheits- und Sozialplanung, März 2015 S. 28)

*„In Europa werden 2030 mehr als die Hälfte der Menschen über 50 Jahre alt sein.“ (zukunftInstitut, 2015 S. 3)*

## 2.1 Betreuung im demographischen Wandel

Durch die starke Zunahme der älteren Menschen – Babyboomer Jahrgänge 1955-1969 – wird in Zukunft auch ein höherer Bedarf an Betreuung und Pflege zu erwarten sein, da auch eine deutliche Aufwärtstendenz bei den Hochbetagten (ab 80 Jahre) prognostiziert wird.

Bisher waren es die Frauen, die zu 80% neben der Betreuung der Kinder auch die Last der Pflege der Kranken und Alten trugen. Aber die zunehmend bessere Bildung und in weiterer Folge deren verstärkte Erwerbstätigkeit wirkt sich negativ auf die Dichte und Zuverlässigkeit der bisher gewohnten Altenbetreuung aus.

Auch die in Wien erreichte Scheidungsquote von 66% zeigt, dass an traditionellen Gesellschaftsbildern nicht mehr festgehalten werden kann. Der Trend setzt auf Individualisierung der Lebensformen. Dem Bild der traditionellen Familie steht eine Vielzahl unterschiedlicher Familienstrukturen gegenüber: nicht eheliche Lebensgemeinschaften, Singlehaushalte, Alleinerziehende, Patchwork-Familien und eben auch immer mehr allein lebende Senioren.

Damit erklärt sich, dass das Konzept des familiären Auffangnetzes für Pflege und Betreuung große Lücken bekommen hat. Pflegebedürftige können in Zukunft nicht mehr davon ausgehen, dass sie von Familienmitgliedern betreut werden und sind zunehmend auf institutionalisierte Pflege angewiesen.

Die durch die Babyboomer und die stagnierende Geburtenrate verursachte Verschiebung der Alterspyramide zeigt jetzt schon, dass für den ab 2030 zu

erwartenden Pflegebedarf eine gezielte Umstrukturierung in unseren Wirtschafts- und Gesellschaftsstrukturen zu planen und umzusetzen ist.

Jahr	Bevölkerung zum 01.01.									
	Gesamt	Geschlecht			Altersgruppen					
		Mann	Frau	Verhältnis	0 bis 14	15 bis 29	30 bis 44	45 bis 59	60 bis 74	75+
2014	1.774.829	853.877	920.952	1.079	251.871	360.321	398.885	373.383	267.905	122.464
2015	1.798.496	866.130	932.366	1.076	257.887	364.007	401.947	380.866	264.264	129.526
2016	1.821.702	878.018	943.685	1.075	262.868	368.793	405.405	386.696	260.729	137.213
2017	1.842.162	888.282	953.879	1.074	267.761	371.622	408.976	391.013	259.179	143.611
2018	1.861.367	897.776	963.591	1.073	271.788	374.193	413.023	394.614	259.956	147.794
2019	1.879.391	906.546	972.845	1.073	275.981	375.383	417.957	396.859	260.702	152.508
2020	1.895.989	914.472	981.518	1.073	279.720	376.553	421.788	398.396	262.436	157.096
2021	1.911.550	921.785	989.765	1.074	283.310	377.305	425.571	398.894	268.272	158.198
2022	1.926.103	928.517	997.586	1.074	286.324	378.002	429.413	398.458	274.470	159.437
2023	1.939.683	934.695	1.004.988	1.075	289.248	378.538	432.519	397.516	277.829	164.033
2024	1.952.394	940.392	1.012.002	1.076	291.450	379.677	434.761	395.995	282.515	167.997
2034	2.043.411	979.124	1.064.287	1.087	298.718	394.800	423.455	402.973	334.290	189.176
2044	2.110.212	1.009.185	1.101.027	1.091	296.067	404.642	420.838	410.955	337.307	240.403

TABELLE 5: Prognose Bevölkerungsentwicklung nach Geschlecht und Altersgruppen, 2014–2044 (Wien)  
Quelle: MA 23

Abbildung 2: Prognose Bevölkerungsentwicklung (MA 24 – Gesundheits- und Sozialplanung, März 2015 S. 30)

Die Tabelle zeigt, dass in Wien im Jahre 2044 ca. 570.000 Menschen über 60 Jahre alt sein werden. Die Zahl der über 75-jährigen wird sich im Vergleich zu heute auf ca. 240.000 verdoppeln. Für diese deutlich ansteigende Zahl muss eine geeignete Betreuung und Pflege in ausreichender Anzahl gewährleistet werden.

## 2.2 Das neue Alter – ‘Best Ager’, ‘Golden Ager’,... ?

Vor einigen Jahren war das Alter durch gesellschaftlich oder gruppenspezifisch negativ bewertete Eigenschaften stigmatisiert. In der Literatur der Zukunftsforschung wandelt sich dagegen die Prognose zum Thema Alterung: Es wird ein neues Bild vom Ruhestand gezeichnet. So wird der Ruhestand nicht mehr als Ausruhen vom Leben gesehen, sondern als eigenständige, aktiv gestaltete Lebensphase. (zukunftsInstitut, 2015)

Studienergebnisse belegen, dass die Babyboomer-Generation mit Beginn des Renteneintritts nicht bereit sein wird, sich aus dem gesellschaftlich-politischen Leben zurück zu ziehen. Ganz im Gegenteil, der „Best Ager“ will zukünftig aktiv an Freizeitaktivitäten, an sozialen, kulturellen und religiösen Aktivitäten in der Gemeinde und Familie teilnehmen und so als alternder Menschen seine Kompetenz zeigen und auch einen aktiven Beitrag leisten. ( Amann Anton, 2010 S. 50)

Befragungen ergaben, dass sich Menschen in der heutigen Zeit um 10 bis 15 Jahre jünger fühlen als ihr tatsächliches kalendarisches Alter. 50-Jährige fühlen sich wie 35, die 65-Jährigen sind die 50-Jährigen und die 70-Jährigen verhalten sich wie früher 55-bis 60-Jährige. Dieser Trend zeigt sich im Wandel von Wirtschaft; Gesellschaft und Konsum. Die Generation 50plus will ihre Träume und Wünsche verwirklichen. Anspruchsvoll, konsumfreudig, genussorientiert und offen für Neues. ( Wenzel E., Rauch Ch., 2009 S. 5)

Diese Entwicklung wird am besten durch die neuen Marketingbegriffe aus der Wirtschaft deutlich:

*„Best Ager, Silver Ager, Golden Ager, Third Ager, Mid-Ager, Harvest Ager, Generation Gold, Generation 50plus (auch 45plus, 55plus usw.), Master Consumer, Mature Consumer, Senior Citizens, over 50s, Woopies (well-off older people), Selpies (second life people), Grampies (growing retired active moneyed people in an excellent state), Grumpies (grown-up mature people), Senior dinks (double income, no kids), Seniors“ (Marketing)*

uvm. sind heute in der Marktwirtschaft häufig benutzte Synonyme für bestimmte Seniorengruppen um die aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu manifestieren.

Der Demografische Wandel prognostiziert uns eine Überalterung, es eröffnen sich daraus aber auch neue wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Die teilweise sehr hohe Kaufkraft verbunden mit Ausgabebereitschaft und modernen Konsumgewohnheiten machen die Best Ager zu einer interessanten Zielgruppe. ( Wenzel E., Rauch Ch., 2009 S. 7)

### 2.3 Wohnmobilität von Senioren

*„Deutsche Untersuchungen zeigen jedoch auf, dass die Umzugsbereitschaft älterer Menschen nicht von vornherein vernachlässigt werden darf. Demnach liegt*

die Wahrscheinlichkeit, dass ein Haushalt zwischen dem 50. und 75. Lebensjahr noch einmal übersiedelt, bei knapp 40 Prozent“. (Rischaneck U., 2003 S. 27)

Als Gründe für einen Wohnungswechsel werden vor allem Freunde und Familie in der Nähe, Wohnen in der Natur, Dienstleistungsangebote, Trennung in der Partnerschaft, Auszug der Kinder, zu große Wohnung, Gesundheitlich bedingt Gründe, Verbesserung der Wohnqualität usw. genannt. (Zimmerli, 2012 S. 39-42)

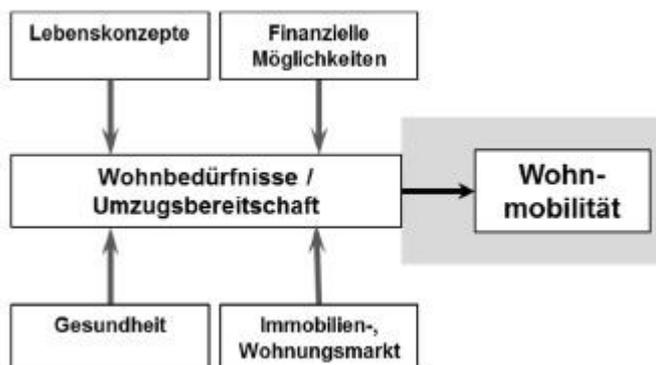


Abbildung 3: Gründe für Wohnmobilität (Zimmerli, 2012 S. 42)

## 2.4 Wohnsituation im Demografischen Wandel

Haushalte	Anzahl	Anteil an allen Haushalten
<b>Familienhaushalte gesamt</b>	<b>428.818</b>	<b>51,2%</b>
Paare	334.284	39,9%
ohne Kinder	174.196	20,8%
mit mind. 1 Kind unter 25 J.	143.846	17,2%
mit mind. 1 Kind ab 25 J.	16.242	1,9%
Ein-Eltern-Haushalte	87.417	10,4%
mit mind. 1 Kind unter 25 J.	64.971	7,8%
mit mind. 1 Kind ab 25 J.	22.446	2,7%
Zwei- und Mehrfamilienhaushalte	7.117	0,8%
<b>Nichtfamilienhaushalte gesamt</b>	<b>408.660</b>	<b>48,8%</b>
Einpersonenhaushalte	379.512	45,3%
Mehrpersonenhaushalte	29.148	3,5%
<b>Haushalte gesamt</b>	<b>837.478</b>	<b>100,0%</b>

TABELLE 7: Privathaushalte nach Haushaltstyp, 2011 (Wien)  
 Quelle: Statistik Austria – Registerzählung 2011, bearbeitet durch die MA 24

Abbildung 4: Privathaushalte nach Haushaltstyp 2011 (MA 24 – Gesundheits- und Sozialplanung, März 2015 S. 34)

Die Registrierzählung 2011 ergab für Wien 837.478 Haushalte mit folgender *Struktur*:

*45,3% Einpersonenhaushalte*

*19 % Paare mit Kindern (davon leben 17% mit mindestens 1 Kind)*

*21% Paare oder Lebensgemeinschaften ohne Kinder*

*10,4% Ein-Eltern-Haushalte*

*Nur 0,8% stehen für einen Zwei- und Mehrfamilienhaushalt.*

(MA 24 – Gesundheits- und Sozialplanung, März 2015 S. 34)

Die Statistik der MA 24 (s. Abbildung 4) zeigt, dass die Versorgung und Betreuung älterer Menschen innerhalb des Familienverbandes an einem Wohnsitz nicht mehr erwartet werden kann. Ca. 45% der Privathaushalte sind Einzelhaushalte. Dieser

Prozentsatz zeigt, dass Familiengenerationen nicht mehr in einem Wohnverband leben, nicht im selben Haus und auch nicht mehr zwingend an einem Ort.

Die ältere Generation lebt also von der jüngeren getrennt. Weiter verstärkend wirkt, wie bereits dargestellt, dass Frauen durch ihre bessere soziale Stellung und Eigenständigkeit am Arbeitsmarkt keine Zeit mehr für die Betreuung der pflegebedürftigen Familienmitglieder haben.

In diesem Bewusstsein verstärkt die öffentliche Hand ihre Bemühungen, zeitgemäße Lösungen zu entwickeln, die den Vorstellungen und individuellen Wünschen der alten Menschen gerecht werden und auch finanzierbar sind. Je nach politischer Orientierung fallen diese Lösungen deutlich unterschiedlich aus. Und so zeigen sich am Markt zunehmend neue Wohn-Alternativen: Betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen, Seniorenwohngemeinschaften, Wohnen 50+ uvm.

### 3. Betreuungskonzept Betreutes Wohnen

Was erwartet den Einzelnen, wenn er pflegebedürftig wird und die Familienmitglieder nicht in der Lage sind, die Betreuung zu leisten oder diese gar nicht existent sind. Für uns Alle, für Politik, Gesellschaft und Wirtschaft gilt, dieses Thema als Herausforderung anzunehmen und leistbare Wohn-, Lebens- und Betreuungsformen fürs Alter zu schaffen, aber auch für sich selbst zu finden.

In diesem Zusammenhang fällt immer häufiger der Begriff **Betreutes Wohnen**. Aber was versteht man unter diesem Begriff?

#### 3.1 Der Grundgedanke Betreutes Wohnen

Der Grundgedanke des Betreuten Wohnens ist, dass der ältere Mensch autonom in einer barrierefreien Wohnung lebt und dass ihm über zugekaufte, institutionalisierte Dienstleistungen für Betreuung und Pflege eine unabhängige Lebensführung möglich ist. Im Bedarfsfall kann sofort um Hilfe gerufen werden. Die Notwendigkeit eines Umzuges in eine Pflege- bzw. Krankenanstalt wird reduziert bzw. hinausgezögert und somit verringern sich die Kosten für die Sozialdienstleister, den Staat und die Angehörigen.

Im Idealfall ist die bisherige Wohnung auch der Ort für das Betreute Wohnen. Der ideelle Wert, seinen Haushalt in den eigenen 4 Wänden führen zu können, zeugt von erhaltener Selbstständigkeit, Selbstverantwortung und Mündigkeit. Im Gegenzug bedeutet das Verlassen (müssen) der eigenen Wohnung im hohen Alter und die Übersiedelung in ein Alten- oder Pflegeheim einen massiven Einbruch der Selbstbestimmung und Eigenständigkeit und vermittelt das Gefühl von Fremdbestimmung und einer existenziellen Niederlage (Eisenriegler D., 2010 S. 15)

#### 3.2 Der Begriff Betreutes Wohnen

Der Begriff Betreutes Wohnen wird vielseitig benützt und umschreibt im Prinzip eine Wohnung mit einer Dienstleistung. Leider wird in der Literatur nur selten unterschieden, um welche Zielgruppenbedürfnisse es sich tatsächlich handelt: Soziales Betreutes Wohnen, Betreutes Wohnen in einer Wohnung, Betreutes

Wohnen für Senioren, für Obdachlose, für Junge Teenymütter, für Wohnungslose, für Migranten,...?

Auch Bauträger und Projektentwickler benützen den Begriff Betreutes Wohnen sehr gerne, leider ähnlich undefiniert. Oft wird Betreutes Wohnen auch für Senioren-gemeinschaften oder für Mehrgenerationenwohnen gebraucht.

Im geförderten Wohnbau in Wien kommt der Begriff häufig im Zusammenhang mit Sozialer Nachhaltigkeit vor, da die Stadt Wien natürlich bemüht ist, Wohnimmobilien für sozial benachteiligte am Immobilienmarkt anzubieten: Schlagwörter wie Wohnen mit Service, Generationenwohnen, Wohnen plus u.ä. erweitern das Angebot, tragen aber auch hier sehr zur Verwirrung der Wohnungssuchenden bei.

Somit bedarf es einer immensen Ausdauer, wenn man nach einer Betreuungsform gemäß dem Grundgedanken des Betreuten Wohnens für Senioren auf dem freien Immobilienmarkt Wiens sucht.

Durch die ARGE Betreutes Wohnen wurde im Mai 2015 der Dachverband Betreutes Wohnen initiiert.

*„Ziele sind die Schärfung des Profils Betreutes Wohnen in der öffentlichen Wahrnehmung, Interessenvertretung der Mitglieder, Entwicklung von Standards, Schaffung einer tragfähigen Datenbasis, Vereinheitlichung der Rahmenbedingungen des Betreuten Wohnens in der Wohnbauförderung der Länder, Entwicklung neuer Finanzierungsmodellen, Forschung zu Wohn- und Betreuungsformen im Alter und internationale Vernetzung.“ (APA)*

Zusammengefasst eine klare und übersichtliche Aufbereitung alle relevanten Themen betreffend Betreutes Wohnen.

Um diesem Wildwuchs an ähnlichen Begriffen und unterschiedlichen Inhalten eine Grenze zu setzen, entstand das Regelwerk Betreutes Wohnen für Senioren – die Ö-Norm CEN/TS 16118.

### 3.3 Betreutes Wohnen für Senioren – Ö-Norm CEN/TS 16118

Das Projektkomitee des CEN (Comité Européen de Normalisation) hat im Zeitraum von 2008 bis 2012 diese Norm entwickelt. Sie dient als Zertifizierungsgrundlage für Betreiber und Projektentwickler. Die Begriffsdefinition laut der Ö-Norm CEN/TS 16118 basiert auf dem Prinzip, dass Betreutes Wohnen ein Dienstleistungspaket ist.

Wesentlich ist, dass das Betreute Wohnen nicht dem Leistungsbild eines Pflegeheims entspricht.

*Das Anwendungsgebiet der CEN/TS richtet sich an öffentliche und private Anbieter für Betreutes Wohnen ohne auf Rechtsformen, Finanzierungsformen und Eigentümerstruktur zu achten. Ziel der Norm ist die Definition einer Mindestanforderung an die Dienstleistungen des Betreuten Wohnens und nicht die Gestaltung oder Spezifikation eines Gebäudes. Die Norm gilt ausschließlich für Betreutes Wohnen für ältere Menschen, die in einer betreuten Wohnanlage leben. Die Anwendung der Norm ist freiwillig. (Lutz H. Michael, 1. Auflage 2012 S. 29)*

Gemäß CEN/TS definiert sich das betreute Wohnen als eine Kombination aus zwei Mindestdienstleistungsgruppen

- a) aus barrierefreiem Wohnen in der gesamten Wohnanlage
- b) mit integriertem Betreuungsangebot aus Grundleistungen. Diese müssen dem Mieter immer zur Verfügung stehen.

Um diese Leistungen nutzen zu können, muss man aber in einer solchermaßen definierten Wohnanlage eingemietet sein. Durch die Normierung hat der Interessent die Möglichkeit, Angebote für Betreutes Wohnen gemäß der Ö-Norm CEN/TS prüfen und objektiv mit Konkurrenzangeboten vergleichen zu können. Dies schafft Transparenz für die vielen Immobilienangebote und der Konsument oder Investor bekommt endlich Sicherheit über die Marktlage.

Um den Zugang für die Konsumenten noch weiter zu vereinfachen, wurde in weiterer Folge ein Gütesiegel definiert. Mit diesem Gütesiegel wird eine permanente Qualitätssicherung der Dienstleistungserbringung und des Qualitätsniveaus des Leistungsanbieters sichergestellt, sowohl in Bezug auf dessen materielle als auch immaterielle Ressourcen.

Das Gütesiegel hat eine Gültigkeit von sechs Jahren. Zur Aufrechterhaltung ist rechtzeitig ein erneutes Prüfverfahren durchzuführen. So haben die Konsumenten die Sicherheit, dass die Einhaltung der Qualitätsstandards für das Produkt Betreutes Wohnen laufend überprüft und nachgewiesen wird. (Michael L.H., 1. Auflage 2012 S. 112).

## 4. Weitere relevante Gesetze und Normen

Am 30. März 2007 unterzeichnete Österreich in der 61. Generalversammlung der Vereinten Nationen das „Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen“. Im Sommer 2008 wurde dann die UN-Behindertenrechtskonvention ratifiziert (BGBl.III Nr.155/2008).

Seit 26. Oktober 2008 sind der Bund, die Länder und die Gemeinden verpflichtet, diese Konvention in Österreich umzusetzen. Gesetzgebung und Verwaltung sind nunmehr gefordert, entsprechende Maßnahmen zu setzen.

### 4.1 Behindertengleichstellungsgesetz (BGStG)

Die Zielsetzung wird im §1 im sog. Gesetzesziel definiert:

*„§1. Ziel dieses Bundesgesetzes ist es, die Diskriminierung von Menschen mit Behinderungen zu beseitigen oder zu verhindern und damit die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderungen am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen.“  
(Rechtssystem RIS)*

*„Das Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz (BGStG) schafft die gesetzliche Grundlage, dass bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung und andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei zugänglich sein müssen. Das ist dann der Fall, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“ (WKO-Barrierefreiheit)*

Mit 01.01.2016 ist die zehnjährige Übergangsfrist abgelaufen und das Behindertengleichstellungsgesetz in vollem Umfang gültig und exekutierbar. Unternehmen sind seither verpflichtet, Ihre Waren, Dienstleistungen und Informationen barrierefrei anzubieten. (WKO-Barrierefreiheit)

Wesentlich zu betonen ist, dass jeder der sich begründet diskriminiert fühlt, eine Klage bei einer Schlichtungsstelle des Sozialministeriumservice gemäß §§14ff oder bei einem ordentlichen Gericht einbringen kann. Sind für die erforderlichen Maßnahmen

aus wirtschaftlicher Sicht zu hohe, wirtschaftlich nicht mehr vertretbare Umbaukosten anzusetzen, so kann von einer barrierefreien Umbaumaßnahme abgesehen werden.

## 4.2 Wiener Bauordnung

Enorme Bedeutung für die Errichtung von Bauprojekten für Neu-, Zu- und Umbauten kommt der Wiener Bauordnung zu. Im Allgemeinen ist zu beachten, dass Bauvorhaben gleichzeitig mehreren Rechtsmaterien unterliegen. Somit kann es sein, dass mehrere Bewilligungen zu erwirken sind (Kumulationsprinzip). Erst wenn alle erforderlichen Bewilligungen rechtskräftig sind, darf das Bauvorhaben realisiert werden. Die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens sind in diese Regulatorien eingeflossen und werden von den zuständigen Behörden durchgesetzt.

Sollte bei einem Bestandsobjekt aus schwerwiegenden Gründen die Einhaltung von einzelnen Vorschriften, z.B. vollständig barrierefrei zu bauen, nicht möglich sein, so kann eine Ausnahme gemäß §68 BO Wien gewährt werden – Einzelfallentscheidung der Baubehörde.

Nach Fertigstellung des Bauprojektes bestätigt ein Ziviltechniker mittels der sogenannten Fertigstellungsanzeige die ordnungsgemäße Einhaltung und Umsetzung der Bauvorschriften.

Bestandsobjekte, die baulich nicht oder nur geringfügig verändert werden, brauchen keine Baugenehmigung und müssen deshalb auch nicht barrierefrei nachgerüstet werden. Erst im Zuge eines ordentlichen Bauverfahrens entsteht die Verpflichtung, das Objekt barrierefrei zu gestalten.

## 4.3 Ö-Norm B1600 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen

Durch die Unterzeichnung der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderung am 30.März 2007 war es notwendig, eine Ö-Norm für Barrierefreies Bauen zu entwickeln, die die baulichen Maßnahmen, Einrichtungen und Ausstattungen sowie Kennzeichnungen beschreiben, die für Menschen mit unterschiedlichen physischen Einschränkungen erforderlich sind. (Ö-Norm B1600, S.5)

Die Ö-Norm B1600 wurde durch Verordnung im Landesgesetzblatt für Wien am 3.Juni 2008 der Wiener Landesregierung für verbindlich erklärt.

Die Ö-Norm B1600 wirkt z.B. in folgende Bereiche:

- Außenanlagen:  
Rampen, PKW-Stellplätzen
- Gebäude:  
Eingänge, Türen, Gänge, Treppen, Rampen, Aufzüge, Sanitärräume, Freibereiche...
- Garagen
- Kultur-, Freizeit-, Sport- und Versammlungsstätten:  
Rollstuhlplätze, Umkleidekabinen, Duschen, Bäder...
- Anpassbarer Wohnbau und anpassbare Arbeitsstätten
- Einrichtung und Ausstattung, Möblierung, Materialien

Anhang A: Erhöhter Standard von Sanitärräumen

Anhang B . Erleichterung von bestehenden Baulichkeiten

#### 4.4 OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

Die OIB-Richtlinien werden vom Österreichischen Institut für Bautechnik herausgegeben und haben das Ziel, die bautechnischen Vorschriften in Österreich zu harmonisieren. Sie sind grundsätzlich nicht verpflichtend und müssen im Einzelnen von den Gesetzgebern für verbindlich erklärt werden. (Bautechnik)

Mit Verordnung im LGBl. Nr. 35/2015 vom 1. Oktober 2015 wurden die OIB-Richtlinien 2015 für Wien beschlossen und sind Teil der Wiener Bautechnikverordnung (WBTV 2015). Alle Bauvorhaben mit Einreichdatum nach dem 1. Oktober 2015, unterliegen damit dieser Fassung der OIB-Richtlinien. (wien.gv.at)

Somit haben in Wien seit 2015 alle Bauprojekte für Neu-, Zu- und Umbauten die Festlegungen der OIB 4 hinsichtlich barrierefreiem Bauen zu beachten. So kann nun für die mittelbare und ferne Zukunft davon ausgegangen werden, dass zunehmend behindertengerechte Strukturen zur Verfügung stehen.

#### 4.5 Nationales Qualitätszertifikat (NQZ) für Alten/Pflegeheime

*„Das Nationale Qualitätszertifikat für Alten- und Pflegeheime in Österreich (NQZ) ist aus einem EU-Projekt entstanden, das das Institut für Bildung im*

*Gesundheitsdienst (IBG) geleitet hat. Das Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz und der Bundesverband der Alten- und Pflegeheime Lebensweltheim waren Projektpartner und für die Konzepterstellung des Nationalen Qualitätszertifikats verantwortlich. In der von den Projektpartnern eingerichteten Arbeitsgruppe waren neben dem IBG der Österreichische Seniorenrat, der Verein Pro Senecute Österreich, die ARGE Pflegedienstleitungen Geriatrie, die ARGEn Burgenland, Oberösterreich und Vorarlberg von Lebensweltheim und alle Länder vertreten.“ (NQZ)*

Die Zielsetzung des NQZ ist, ähnlich wie bei der Ö-Norm CEN/TS 16118, die Transparenz für die Kunden betreffend Betreuungsleistungen in den Alten- und Pflegeheimen und die Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards. 5 Qualitätsfelder werden bewertet: Bewohner, Mitarbeiter, Führung, Umfeld und Lernende Organisation. 3 Jahre nach der Erstzertifizierung muss die Rezertifizierung begonnen werden. Nach Ablauf einer 6 Monatsfrist verliert das Zertifikat seine Gültigkeit.

Durch das NQZ wurde ein nationales Gütesiegel geschaffen. 2008 startete der Testbetrieb, seit 1. Jänner 2013 gilt der Regelbetrieb. Es besteht jedoch keine Verpflichtung für die Anwendung.

## 5. Förderungen für Errichtung oder Sanierung und Wohnungsmobilität

Die Förderlandschaft in Wien stellt sich relativ eingeschränkt dar und zielt nur auf die Förderung Einzelner ab. Förderungen für Projektentwickler bzw. Bauträger, wie es sie in anderen Bundesländern gibt, wie z.B. für Betreubares Wohnen in Oberösterreich, sind in Wien nicht erkennbar.

### 5.1 Wiener Wohnbauförderung für Wohnraum- und Althausanierung

Festzustellen ist hier grundsätzlich, dass es den Begriff Betreutes Wohnen in der Wiener Wohnbauförderung nicht gibt, sondern allgemein von behindertengerechten Maßnahmen die Rede ist.

Von der MA 50 werden sämtliche wohnungsinnesseitigen Sanierungsmaßnahmen (Ausnahme Eigentümer: keine Förderung für Modernisierungen) und Fenstereinbauten gefördert.

*„Das Land Wien unterstützt Darlehen für Wohnraumsanierung durch Zuschüsse für die Rückzahlung des Darlehens (Annuitätzuschüsse). Für einkommensschwächere Haushalte kann darüber hinaus auch noch eine Wohnbeihilfe bewilligt werden.*

*Gefördert werden Eigentümer, Hauptmieter oder Nutzungsberechtigte (auch Dienstnehmer). Der Eigentümer muss das geförderte Objekt für sein persönliches Wohnbedürfnis verwenden. Der Nachweis der österreichischen Staatsbürgerschaft ist nicht erforderlich. Einkommensgrenzen gibt es in Wien nicht. Ausnahme: Für die Sanierung von Dachböden gibt es Einkommensgrenzen.*

*Für Eigentümer von Eigenheimen und für Nutzungsberechtigte bzw. Eigentümer von Kleingartenwohnhäusern besteht zusätzlich die Möglichkeit, eine Förderung für Außenmaßnahmen zu erhalten.*

Gefördert werden:

- Die Wohnungskategorie anhebende Maßnahmen (erstmaliger Einbau von WC, Bad, Heizung inkl. Nebenarbeiten).
- Warmwasseraufbereitungsanlagen (z.B. Kombitherme, Austausch einer Heiztherme durch eine Kombiheiztherme).
- Wärme- bzw. Schallschutzfenster und -türen.
- Wärmeschutzfassade (bei Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern).
  
- Zusammenlegung und Teilung von Wohnungen oder von sonstigen Räumen zu Wohnungen bis 150 m<sup>2</sup>.
- **Behindertengerechte Maßnahmen**
- Anschluss an Fernwärme
- Modernisierung von Bad, WC, Heizung, Küche (nur bei Mietern, deren Mietvertrag nicht älter als 6 Monate ist).
- Zubauten (nur bei Eigentümern von Eigenheimen bzw. Kleingartenwohnhäusern).“ (Wohnbauförderung)

Für Sanierungsmaßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen dienen, können

- bei einer 10-jährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse in Höhe von 10% p.a.
- bei einer 15-jährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse in Höhe von 6% p.a.

des dafür aufgenommenen Darlehens gewährt werden. (Wohnbauförderung)

## 5.2 Förderaktion für altersgerechten Wohnungsumbau

Neu ist, dass bis 31. Dezember 2019 ergänzend zu den allgemeinen Förderungen eine Aktion für altersgerechte Wohnungsumbauten läuft. Für die Inanspruchnahme der Förderung muss man allerdings 65 Jahren alt und Mieter oder Eigentümer mit Hauptwohnsitz in Wien sein und darf keine Pflegestufe haben. Die finanzielle Unterstützung gilt nur für Umbaumaßnahmen, die zu einer Verbesserung der Barrierefreiheit führen. 35 Prozent der Kosten, maximal 4.200 Euro, werden gefördert. Die Förderung kann von Mietern und Eigentümern beansprucht werden und ist an Einkommensgrenzen gebunden. (Förderaktion)

*„Förderbar sind Investitionskosten von 3.000 bis 12.000 Euro für altersgerechte Umbaumaßnahmen. Dazu zählen etwa Maßnahmen für einen barrierefreien Zugang (Rampe, Plattformlift, Hebebühne, motorische Türöffnungshilfe) und Ein- und Umbauten für ein seniorengerechtes Bad (tragfähige Wände zur Montage von Stütz- und Haltegriffen, bodenebene Dusche, unterfahrbarer Waschtisch, Duschsitze, Thermostatarmatur im Sanitärbereich).“ (Förderaktion)*

### 5.3 Aktion 65Plus -Wohnungswechsel im Gemeindebau

Seit Jänner 2015 läuft die Aktion, dass Bewohner im Alter von 65 Jahren ihre für sie zu groß gewordene Gemeindebauwohnung gegen eine kleinere Wohnung mit Ausstattungskategorie A wechseln können. Damit die Bewohner, die einen alten Kategoriemietzins bezahlt haben, durch den Wohnungswechsel in eine Kategorie A-Wohnung keine höhere Kosten zu tragen haben, erhalten sie einen 35%-Abschlag auf den jeweiligen Richtwertmietzins. Direktvergaben der bisherigen Wohnungen an Nachmieter oder Nennung besonderer Wünsche beim Wohnungswechsel werden nach Maßgabe des Wohnungsbestandes berücksichtigt. (Plus65)

### 5.4 Förderungen für die Errichtung von seniorengerechtem Wohnen

All jene, die versuchen in Wien frei finanziert seniorenorientiertes Wohnen anzubieten, müssen eine Nische finden, um mit dem massiven Angebot der Stadt Wien konkurrieren zu können, vor allem in Anbetracht der m<sup>2</sup>-Preise im geförderten Wohnbau.

Förderrichtlinien und attraktive Rahmendbedingungen für Immobilienentwickler, wie sie z.B. in Oberösterreich geschaffen wurden (10% Eigenkapital, 0% Zinsen für Kreditrückzahlung,...), um Bauträger und private Initiativen zu fördern, sind wohl in Wien nicht zu erwarten.

## 6. Wohnen im Alter

Bisher gab es im Wesentlichen vier Wohnformen für Senioren: Wohnung oder Haus, das Altenheim, das Pflegeheim bzw. eine Kombination aus beiden, das Wohn-Pflegehaus.

Durch das zunehmende Alter und die zum Teil auftretenden körperlichen Behinderungen verändern sich die Ansprüche betreffend der eigenen Wohnimmobilie bzw. an die Wohnumgebung. Die Wohnbedürfnisse sind plötzlich andere und die Prioritäten an das Wohnen selbst verändern sich.

### 6.1 Wohnbedürfnisse im Alter

Im zunehmenden Alter verändern sich die Umstände und Prioritäten im Tagesablauf. So lange Senioren selbstständig ihr Leben führen können, können sie in ihrer vertrauten Umgebung bleiben und erhalten im Bedarfsfall spezifische Hilfe.

Im Allgemeinen kann man sagen, dass die durchschnittliche Zeitspanne, wie lange man sich in der Wohnung aufhält, vor allem von der sozialen Eingebundenheit, dem Bildungsgrad, dem wirtschaftlichem Background und, bei alten Menschen besonders relevant, vom gesundheitlichen Status abhängig ist.

*Ältere Menschen verbringen den Großteil des Tages in ihrer Wohnung. Das Wohnen an sich bildet den Mittelpunkt des Lebensalltages: Menschen in betreuten Wohnungen halten sich durchschnittlich 20,5 Stunden in ihrer Wohnung, etwa eine halbe Stunde im Wohnhaus und nur knapp 2,5 Stunden außerhalb des Wohngebäudes auf. Der totale Rückzug in die eigenen 4 Wänden ist hauptsächlich durch Krankheiten und Bewegungseinschränkung ausgelöst und bestimmt: Der ältere Mensch kann z.B. trotz Lift die Eingangsstufen zum Liftfoyer nicht mehr alleine bewältigen. In diesem Akutfall ist das ausschlaggebende Moment um ins Heim zu ziehen. (Rischaneck U., 2004 S. 29)*

### 6.2 Wohnumgebung

Im urbanen Bereich ist das fußläufige Erreichen von Geschäften für den täglichen Bedarf, von medizinischen, sozialen und kulturellen Einrichtungen selbstverständlich und gewinnt besonders an Bedeutung, wenn erste Anzeichen einer

Mobilitätseinschränkung zu spüren sind. Das selbstständige Erledigen von Alltagsaktivitäten trägt wesentlich zu einer befriedigenden Lebensqualität bei und stärkt das Selbstvertrauen im Alter.

Dienstleistungen in der näheren Wohnumgebung, barrierefreie Verkehrsmittel und Zugänge zu öffentlichen Einrichtungen, gute Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften und ansprechende Freizeit- und Kulturangebote sind im Alter besonders wichtig, um möglichst lange aktiv und unabhängig agieren zu können.

### 6.3 Ausstattung der Wiener Mietwohnungen

Die Ergebnisse der Registerzählung 2011 belegen, dass in Wien 90% der Wohnungen über Zentralheizung, Bad/Dusche und WC verfügen und somit der Ausstattungskategorie A zugeordnet werden können. Wohnungen der Kategorie B (Bad/Dusche, WC in der Wohnung, keine Zentralheizung) sind mit 2,5% und Wohnungen in Kategorie C (WC und Wasserentnahmestelle in der Wohnung) mit 1,3 % vertreten. In die Kategorie D (kein WC, kein Wasseranschluss in der Wohnung) fallen noch immer 6% der Wiener Wohnungen. (Lebhart, 2/2015 S. 41)

Somit kann man festhalten, dass sich die Wohnqualität im Laufe der letzten Jahrzehnte wesentlich verbessert hat.

Im Hinblick auf Altersgerechtigkeit und Barrierefreiheit lassen die Wohnungskategorien allerdings keine Rückschlüsse zu. Um in Zukunft in dieser Richtung gezieltere Maßnahmen setzen zu können, werden die Erhebungen wohl dementsprechend zu adaptieren sein. Senioren brauchen eine nach ihren Bedürfnissen ausgestattete Wohnung, z.B. Dusche anstelle einer Badewanne, Schwellenfreiheit,...

### 6.4 Eigentum oder Miete

In Wien sind 78% der Hauptwohnsitze Mietwohnungen und nur 19% im Eigentum. 31% der Mietwohnungen sind zudem Gemeindewohnungen. Wien nimmt damit in Österreich eine Sonderstellung ein. Mit dem direkten Zugriff auf 23% der Hauptwohnsitze kann die Stadt Wien erforderliche Maßnahmen beispielgebend umsetzen. Andererseits blockiert der hohe Mietanteil auch die Eigeninitiative der Bewohner.

Grafik 2  
**Eigentumsquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland**  
 Percentage of owner-occupied dwellings (main residences) by provinces

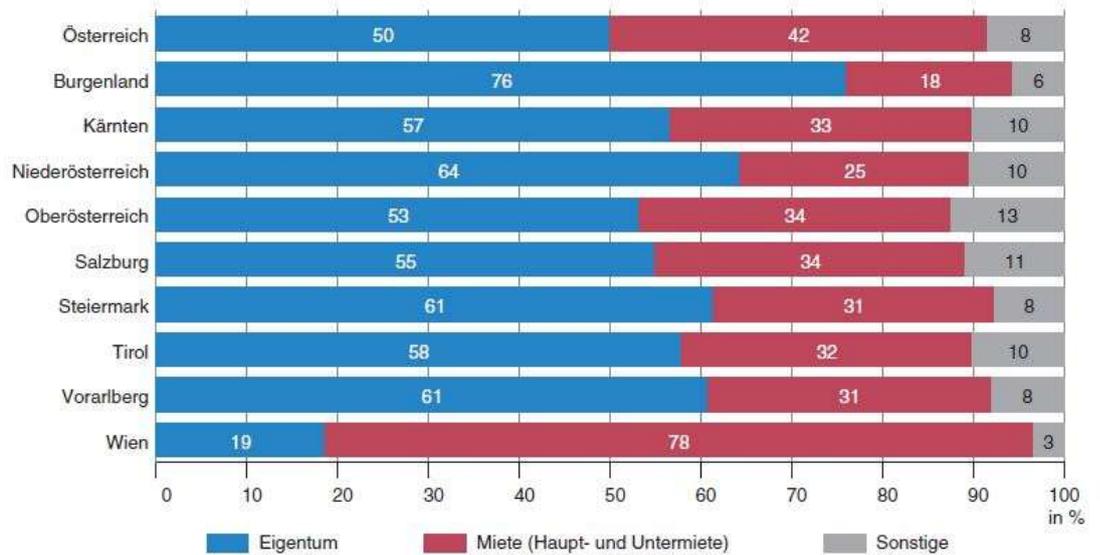


Abbildung 5: Eigentums- und Mietquote nach Bundesländern (*Austria* S. 23)

Grafik 5  
**Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland**  
 Type of rented dwellings by provinces

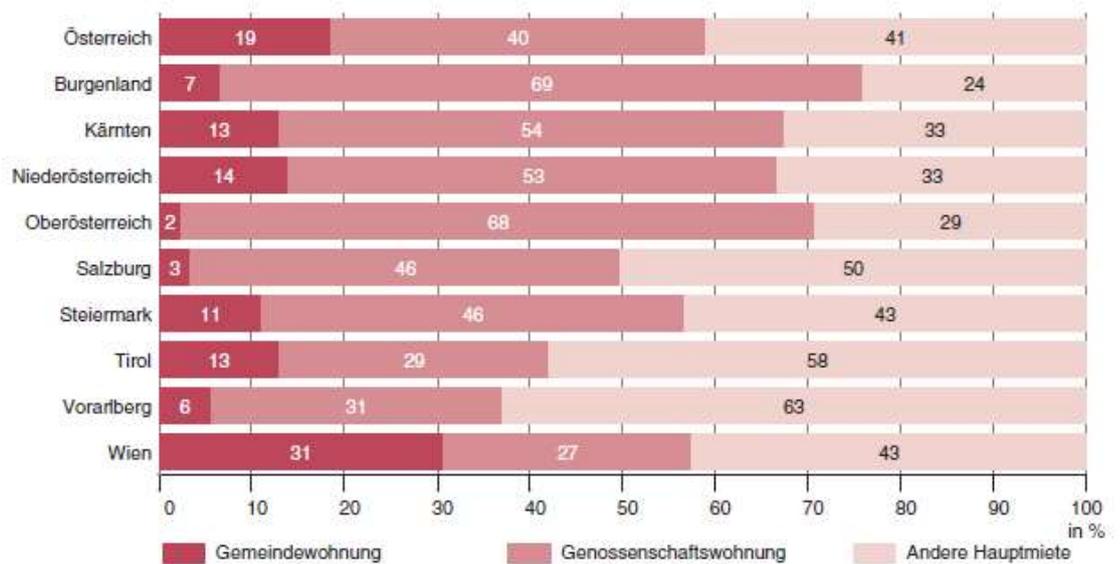


Abbildung 6: Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesländer (*Austria* S. 25)

## 6.5 Wohnungsgrößen

Die Registrierzählung 2011 in Wien zeigt auf, dass die durchschnittliche Nutzfläche der Wohnungen (Nettogrundfläche) 72,4m<sup>2</sup> beträgt.

Nutzfläche in m <sup>2</sup> (in Klassen)	Wohnungen	In %	Bevölkerung	in %
<b>Wien</b>	<b>837.617</b>	<b>100</b>	<b>1.714.227</b>	<b>100</b>
Bis 45 m <sup>2</sup>	139.296	16,6	213.542	12,5
45 bis unter 60 m <sup>2</sup>	183.902	22,0	318.973	18,6
60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	330.521	39,5	689.615	40,2
90 bis unter 130 m <sup>2</sup>	141.586	16,9	346.120	20,2
130 m <sup>2</sup> und mehr	42.312	5,1	109.351	6,4
entfällt			36.626	2,1

Abbildung 7: Wohnungsgrößen in Wien (MA 23-Wirtschaft, Arbeit und Statistik, kein Datum, p. 39)

## 6.6 Marktanteil der Wohnungsgrößen

Der Marktanteil der Wohnungen in Wien verhält sich wie folgt:

- 17%: Whg. mit einer Nutzfläche von bis zu 45 m<sup>2</sup>
- 22%: Whg. mit einer Nutzfläche von 45 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup>
- 39%: Whg. mit einer Nutzfläche von 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>
- 17%: Whg. mit einer Nutzfläche von 90 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup>
- 5%: Whg. mit einer Nutzfläche über 130 m<sup>2</sup>

Daraus kann man ableiten, dass in Wien vorwiegend Wohnungen zwischen 45 und 90 m<sup>2</sup> vertreten sind. Der räumliche Schwerpunkt dieser Wohnungen konzentriert sich auf Favoriten (67%), Simmering (70%) und Brigittenau (66%). Kleinwohnungen bis zu 45 m<sup>2</sup> findet man verstärkt in Rudolfsheim, Fünfhaus, Ottakring, Margareten und Brigittenau. Viele Wohnungen mit 60 bis 90 m<sup>2</sup> finden sich in Floridsdorf und Donaustadt. Weiters kann festgestellt werden, dass besonders jüngere und auch ältere Menschen in Innenstadtlagen und zunehmend alleine wohnen. (Lebhart, 2/2015 S. 39-41)

Nutzfläche in m <sup>2</sup> (in Klassen)	Wohnungen	In %	Bevölkerung	In %
<b>Wien</b>	<b>837.617</b>	<b>100</b>	<b>1.714.227</b>	<b>100</b>
Bis 45 m <sup>2</sup>	139.296	16,6	213.542	12,5
45 bis unter 60 m <sup>2</sup>	183.902	22,0	318.973	18,6
60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	330.521	39,5	689.615	40,2
90 bis unter 130 m <sup>2</sup>	141.586	16,9	346.120	20,2
130 m <sup>2</sup> und mehr entfällt	42.312	5,1	109.351	6,4
			36.626	2,1

Abbildung 8: Marktanteil von Wohnungsgrößen in Wien (Lebhart, 2/2015 S. 40)

## 6.7 Wohnungsbelegung

Auffallend für Wien ist, dass von den 837.617 Wohnungen fast jede zweite Wohnung (45%) melderechtlich ein „Singlehaushalt“ ist. (Lebhart, 2/2015 S. 38).

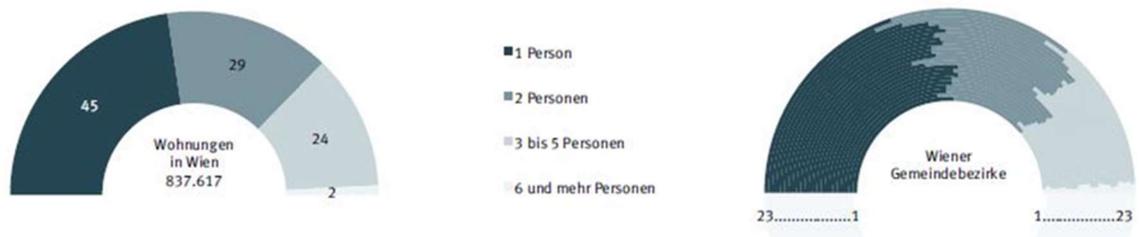


Abbildung 9: Wohnungen nach Anzahl der Personen (Lebhart, 2/2015 S. 39)

## 6.8 Wohnungsdichte

Ein Indikator für die Wohnqualität ist die Wohnungsdichte. Diese wird gemessen als Wohnnutzfläche je Bewohner. Sie wird durch die durchschnittliche Wohnungsgröße und Haushaltsgröße bestimmt. Der Indikator gibt Hinweise auf die Entwicklung der Wohnraumverhältnisse. Die Wohnnutzfläche beträgt in Wien seit 2001 ca. 35,9m<sup>2</sup> pro Person. (Lebhart, 2/2015 S. 40)

Die steigende Anzahl an Singlehaushalten führt statistisch zu einer Erhöhung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person und somit zu einer Reduzierung der Wohndichte. Dies könnte bewirken, dass es besonders im begehrten innerstädtischen Raum zu einem Mangel an freien Immobilien und bedingt durch die starke Nachfrage zu einer weiteren Steigerung der Immobilienpreise kommen kann.

Wohnungsdichte (Nutzfläche)	Wohnungen	In %	Bevölkerung	In %
<b>Wien</b>	<b>837.617</b>	<b>100</b>	<b>1.714.227</b>	<b>100</b>
bis 15 m <sup>2</sup> pro Person	44.270	5,3	195.246	11,4
15 bis unter 30 m <sup>2</sup> pro Person	212.243	25,3	622.244	36,3
30 bis unter 60 m <sup>2</sup> pro Person	373.186	44,6	624.656	36,4
60 m <sup>2</sup> und mehr pro Person	207.918	24,8	235.455	13,7
entfällt			36.626	2,1

Abbildung 10: Wohnungen nach Belagsdichte (*Lebhart, 2/2015 S. 40*)

Die Zunahme der Singlehaushalte mit ansteigender Nettonutzfläche pro Person reduziert die Wohnungsdichte im innerstädtischen Bereich. Eine Verdichtung der Wohnstruktur kann nur durch Reduktion der Leerstände und optimale Nutzung der Wohnungsgrößen erreicht werden. Dies bedingt eine höhere Mobilität im Bereich Wohnen, als es derzeit in unserem kulturellen Kontext gegeben ist. Nur mit attraktiven Förderungen u/o angemessenen Mietpreisen können Altmietler motiviert werden, ihre eigene Wohnung zu verlassen und in eine besser passende zu wechseln. Die Ausarbeitung von überzeugenden Konzepten, so wie zum Beispiel im Wiener Gemeindebau mit der Aktion65 bereits gesetzt (vgl. 5.3), wäre das Gebot der Stunde, um die Stadt wieder optimal zu verdichten.

## 6.9 Alter der Wohnungen

Gebäude und Wohnungen 2011 nach dem Errichtungsjahr des Gebäudes und Bundesland

Bundesland	Gebäude/ Wohnungen insgesamt	Errichtungsjahr							
		vor 1919	1919 bis 1944	1945 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 oder später
<b>Gebäude</b>									
Österreich	2.191.280	327.350	165.930	243.616	283.271	325.343	305.125	264.146	276.499
Burgenland	123.109	11.773	9.574	15.337	18.041	22.978	17.864	13.171	14.371
Kärnten	172.465	21.471	12.127	25.360	24.574	25.848	24.320	19.990	18.775
Niederösterreich	591.433	101.648	50.974	54.740	70.913	86.242	83.982	72.079	70.855
Oberösterreich	383.429	52.657	22.614	43.869	48.691	59.378	56.422	48.361	51.437
Salzburg	129.233	11.878	7.770	16.351	17.877	21.860	19.070	17.916	16.511
Steiermark	350.651	57.065	22.362	38.593	46.044	52.927	47.248	41.071	45.341
Tirol	177.745	23.443	9.957	18.485	24.461	26.767	24.743	23.422	26.467
Vorarlberg	98.469	14.973	5.484	10.320	13.122	13.654	13.325	13.251	14.340
Wien	164.746	32.442	25.068	20.561	19.548	15.689	18.151	14.885	18.402
<b>Wohnungen</b>									
Österreich	4.441.408	791.264	341.264	492.249	624.730	663.001	522.565	487.725	518.610
Burgenland	147.376	12.424	10.695	17.069	21.542	27.104	21.004	16.188	21.350
Kärnten	301.096	32.005	20.062	41.150	47.509	48.513	42.188	35.747	33.922
Niederösterreich	852.574	143.153	69.452	77.699	109.106	125.834	112.523	105.763	109.044
Oberösterreich	699.956	88.124	48.898	85.050	100.675	116.369	92.959	85.545	82.336
Salzburg	282.847	23.284	16.108	33.501	45.971	57.114	37.651	34.824	34.394
Steiermark	616.801	105.748	42.007	68.929	88.719	99.093	72.454	66.367	73.484
Tirol	375.583	44.227	24.001	37.239	53.249	61.487	48.753	47.036	59.591
Vorarlberg	181.335	24.496	10.480	16.701	23.973	28.457	22.996	24.690	29.542
Wien	983.840	317.803	99.561	114.911	133.986	99.030	72.037	71.565	74.947

Q: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011. Erstellt am 04.12.2013.

Abbildung 11: Errichtungsjahr von Wohnungen vor dem Jahr 2000 (Austria)

Die Zahlen der Registerzählung 2011 zeigen, dass der Großteil der Wiener Wohnungen vor 2006 errichtet wurde und somit nicht unter der gesetzlichen Maßgabe der Barrierefreiheit entstanden ist. Zumindest 910.000 Wohnungen, errichtet bis 2000, sind also größtenteils als nicht behindertengerecht anzusehen. Für Barrierefreies Wohnen sind diese Wohnungen, meist wohl auch die halböffentlichen Bereiche, nur eingeschränkt geeignet und müssen erforderlichenfalls umgebaut werden.

## 6.10 Wohnform Heim

### 6.10.1 Altenheim

In Altenheimen, Seniorenheimen oder Pensionistenheimen wohnen ältere Menschen, denen die alltäglichen Dinge zunehmend zur Last fallen, die aber noch immer ein selbstbestimmtes Leben führen können. Pflegebedürftigkeit wird im Altenheim nicht abgedeckt, die Haushaltsführung wird durch das Personal erledigt.

### 6.10.2 Pflegeheim

Im Unterschied zum Altenheim leben im Pflegeheim Menschen, die für ihre eigene Körperpflege bereits Hilfe brauchen und teilweise bettlägerig sind. Das Pflegepersonal unterstützt und pflegt diese Menschen in ihrem Alltag. Die medizinische Betreuung erfolgt durch externe Ärzte. In diesen Häusern gibt es keine reinen Wohnplätze. (gesund.at)

### 6.10.3 Wohn-Pflegehäuser

Eine weitere Möglichkeit ist die Kombination von diesen beiden Wohnformen. Der entscheidende Vorteil ist, dass die Bewohner im Fall einer Pflegebedürftigkeit versorgt sind, ohne den Wohnort wechseln zu müssen. Erforderliche Pflege- und Betreuungskosten werden nach Bedarf verrechnet und können bei Besserung auch wieder entfallen.

### 6.10.4 Geriatrie- u. Pflegewohnhäuser mit sozialmedizinischer Betreuung

Die Geriatrie ist die Lehre von den Krankheiten des alten Menschen. Dementsprechend sind die Geriatriehäuser auf die speziellen Bedürfnisse alter und kranker Menschen spezialisiert, besonders auf demente und multimorbide (mehrfacherkrankte) Patienten. Der palliative Aspekt (Schmerzen lindern und sonstige nachteilige Folgen reduzieren) der geriatrischen Betreuung wird in der Verbesserung der Lebensqualität alter Menschen gesehen, weniger in der Lebensverlängerung durch medizinische Maßnahmen. Der Tod ist ein unvermeidbares Charakteristikum der Geriatrie. Die Mehrheit der Menschen die sterben sind geriatrische Patienten. (Hörl Josef, 2008 S. 307-315)

Das 2004 vereinbarte Geriatriekonzept der Stadt Wien setzt auch auf die Verstärkung der Remobilisation und Akutgeriatrie. Die Ziele der akutgeriatrischen Behandlungen liegen auf der Wiederherstellung bzw. Erhaltung der Fähigkeit eines autonomen und selbstständigen Lebens, Prävention zusätzlicher Funktionsverluste, Verbesserung der Lebensqualität und Wiedereingliederung des Patienten in seine gewohnte Umgebung.

## 6.11 Kosten der Pflege im Heim

Aufgrund der großen Unterschiede im Pflegebedarf, aber auch im Leistungsumfang der Pflegeinstitution, ist eine allgemeine Aussage über durchschnittliche Kosten nicht

möglich. Die Ausstattungskategorien des Heimes und die Ausrichtung der Schwerpunkte im Gesundheits- und Betreuungssektor müssen für jeden Einzelfall geprüft werden und sind der Grund für gravierende Unterschiede in der Preisgestaltung.

#### 6.11.1 Öffentlich geführte Heime

Land, Gemeinde, Sozialhilfe, Gemeindeverband oder ausgegliederte öffentliche Institutionen sind die Träger dieser Anstalten. Sie erhalten üblicherweise zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse aus dem öffentlichen Bereich.

#### 6.11.2 Private Nonprofit-Heime:

Nonprofit-Träger, zum Beispiel Stiftungen, Religionsgemeinschaften, Vereine o.ä., organisieren und führen diese Institutionen ohne Gewinnabsicht. (gesund.at)

#### 6.11.3 Private Proprofit-Heime:

Diese Heime werden gewinnorientiert von Gesellschaften oder Privatperson betrieben. Üblicherweise erhalten private und kommerzielle Betreiber kaum Förderung. (gesund.at)

#### 6.11.4 Pflegestufen und Pflegegeld

Um im Fall von Krankheit oder Behinderung die erforderliche Unterstützung finanzieren zu können, besteht in Österreich die Möglichkeit der Beantragung von Pflegegeld. Das Pflegegeld ist allerdings nicht zur vollständigen Finanzierung der Kosten, sondern als Unterstützungsbetrag zur Erleichterung gedacht.

Unabhängig von der Wohnform und Art der Pflege gibt es derzeit sieben Pflegestufen. Voraussetzungen für die Genehmigung von Pflegegeld ist

- *der Nachweis des Betreuungsbedarfs (körperliche, geistige oder psychische Behinderungen, die voraussichtlich länger als 6 Monate andauern wird),*
- *korrekte Antragstellung,*
- *Begutachtungsverfahren durch einen Arzt zur Pflegegeldeinstufung,*
- *gewöhnlicher Aufenthalt in Österreich unter bestimmten Voraussetzungen auch Staat des EWR (Europäischer Wirtschaftsraums). (gesund.at)*

Die Pflegestufe wird von einem Arzt festgestellt. Die Höhe des Pflegegeldes hängt von der Höhe der Einstufung ab. Das Pflegegeld wird 12x im Jahr monatlich von den

Pensionsversicherungsträgern nach dem Bundespflegegeldgesetz (BPGG) ausbezahlt. (pflugesuche.at, 2014)

Höhe des Pflegegeldes (2015)

Pflegestufe	Pflegebedarf in Stunden pro Monat	Betrag monatlich
1	Mehr als 65 Stunden	154,20 Euro
2	Mehr als 95 Stunden	284,30 Euro
3	Mehr als 120 Stunden	442,90 Euro
4	Mehr als 160 Stunden	664,30 Euro
5	Mehr als 180 Stunden (wenn ein außergewöhnlicher Pflegeaufwand erforderlich ist)	902,30 Euro
6	Mehr als 180 Stunden (wenn zeitlich unkoordinierbare Betreuungsmaßnahmen erforderlich sind und diese regelmäßig während des Tages und der Nacht zu erbringen sind oder die dauernde Anwesenheit einer Pflegeperson während des Tages und der Nacht erforderlich ist, weil die Wahrscheinlichkeit einer Eigen- oder Fremdgefährdung gegeben ist)	1.260 Euro
7	Mehr als 180 Stunden (wenn keine zielgerichteten Bewegungen der vier Extremitäten mit funktioneller Umsetzung möglich sind oder ein gleich zu achtender Zustand vorliegt)	1.655,80 Euro

Abbildung 12: Höhe des Pflegegeldes (pflugesuche.at, 2014)

### 6.11.5 Heimkosten und deren Finanzierung

Zur Finanzierung der Heimkosten wird primär auf die Pension, auf allfällige sonstige Pensionsbezüge und auf staatliche oder private Pflegeversicherungen des Heimbewohners zurückgegriffen. Gesetzlich geregelt ist, dass ihm 20% der Pension verbleiben müssen und der 13. und 14. Monatsbezug.

Wie hoch sind demnach zum Beispiel die Kosten für eine Pflege entsprechend der Tarife der Pensionisten-Wohnhäuser des KWP der Stadt Wien?

Rechenbeispiel:

Basiskosten für Betreutes Wohnen ohne Pflege:

$$(38,09+15,29+4,81) = 58,19 \text{ EUR} \times 30 \text{ Tage} = 1.745,70 \text{ EUR/Monat}$$

Sind nun Pflegeleistungen z.B. in der Pflegestufe 4 zu erbringen, so fallen zusätzlich folgende Kosten in den Häusern des KWP an:

$$133,28 \text{ EUR} \times 30 \text{ Tage} = 3.998,40 \text{ EUR/Monat}$$

Somit betragen die Heimkosten 5.744,10 EUR/Monat.

Das Pflegegeld für Stufe 4 beträgt 664,30 EUR/Monat.

Bei 800,- EUR Pensionsanteil + 664,30 Pflegegeld = 1.464,30 EUR/Monat. Der Differenzbetrag beträgt 4.279,80 EUR/Monat.

**AUFSCHLÜSSELUNG DES TÄGLICHEN ENTGELTS**  
**UNTERSTÜTZTES WOHNEN UND BETREUTES WOHNEN**  
 Gemäß § 27d Abs. 1 Z 6 Konsumentenschutzgesetz

LEISTUNGSBEREICH	Unterkunft	Ver- pfelegung	Grund- betreuung	Besondere Pflege & Betreuung	Summe täglich
<b>UNTERSTÜTZTES WOHNEN</b>	38,09	14,74	4,03	--	56,86
<b>BETREUTES WOHNEN + Tag.Betreuung</b>	38,09	15,29	4,81	PGST 1 4,11	62,30
				PGST 2 9,20	67,39
				PGST 3 47,67	105,86
				PGST 4 51,57	109,76
				PGST 5 56,80	114,99
				PGST 6 64,12	122,31
				PGST 7 75,09	133,28
<b>BETREUTES WOHNEN + Tag.Familie</b>	38,09	15,29	4,81	PGST 3 65,27	123,46
				PGST 4 69,16	127,35
				PGST 5 74,39	132,58
				PGST 6 81,71	139,90
				PGST 7 92,68	150,87
<b>BETREUTES WOHNEN + Tag.Familie für Menschen mit Behinderung</b>	38,09	15,29	4,81	PGST 1 60,93	119,12
				PGST 2 66,02	124,21
				PGST 3 91,99	150,18
				PGST 4 95,89	154,08
				PGST 5 101,12	159,31
				PGST 6 108,44	166,63
				PGST 7 119,41	177,60

Die Tarife werden vom Träger der Sozialhilfe zur Gänze anerkannt.

Abbildung 13: Tarife Häuser des Lebens der Stadt Wien (*Pensionisten-Wohnhäuser, 2013*)

Wie werden nun diese Heimbeiträge und die Differenzbeträge finanziert?

Gedeckt werden die Heim- bzw. Pflegekosten in Wien durch:

- *Einkommen: Pension, Rente, Pflegegeld, Miet- und Zinserträge*
- *Vermögen: Bargeld, Sparbücher, Wertpapiere, Immobilien, Liegenschaften*
- *Ersatzpflicht des Ehepartners (gesund.at)*

Den fehlenden Differenzbetrag übernimmt der Fonds Soziales Wien, wenn der Heimbewohner über nicht ausreichende Einkommensquellen verfügt.

Die Ersatzpflicht der Angehörigen wird in Wien, im Gegensatz zu den meisten anderen Bundesländern, nur dem Ehepartner mit 30% und nicht auch den Kindern angelastet.

Die Offenlegung der Besitztümer ist unumgänglich. Wer seinen Besitz vor Einzug ins Heim verschenkt, und damit das Sozialamt in seinem Anspruch schädigt, macht sich

sogar strafbar. Der Sozialhilfeträger kann je nach Bundesland zwischen drei und fünf Jahre rückwirkend auf die Schenkung zurückgreifen. (gesund.at)

Für Wohn/Pflegehäuser, die vom FSW nicht gefördert werden, sind die Heim- bzw. Pflegekosten selbst zu tragen.

	Ersatzpflicht des Ehepartners in % der Bemessungsgrundlage*	Ersatzpflicht der Kinder	grundbücherliche Sicherstellung von Immobilien/Liegenschaften	Vermögens Freibetrag 2095 (für Begräbnis kosten)	Rückgriff auf Schenkungen
<b>Wien</b>	30%	keine	ja	€ 3.000,	3 Jahre vor Hilfeleistung
<b>Niederösterreich</b>	33 bis 40%	5 bis 15%	Ja	€ 4.814,	5 Jahre vor, während und 3 Jahre nach Hilfeleistung
<b>Burgenland</b>	33 bis. 40%	10 bis 25%	Ja	€ 2.200,	5 Jahre vor Hilfeleistung
<b>Oberösterreich</b>	33 bis 40%	keine	Ja	€ 7.300,	5 Jahre vor Hilfeleistung
<b>Steiermark</b>	33. bis 40%	max. 16%	Ja	E 2.500,	3 Jahre vor, während oder 3 Jahre nach Hilfeleistung
<b>Kärnten</b>	33 bis 40%	10 bis 16%	Ja	E 2.500,	2 Jahre vor Hilfeleistung
<b>Salzburg</b>	35 bzw. 40%	Keine	Ja	4040	5 Jahre vor, während und nach der Hilfeleistung
<b>Tirol</b>	33%	11%	Ja	3634	30 Jahre
<b>Vorarlberg</b>	40%	28%	Nein bei „kleinem Eigenheim“	4000	30 Jahre

Abbildung 14: Ersatzpflicht für Pflegeheime (*Seniorenheim*)

## 7. Strategien zur Altenbetreuung für Wien

Vor dem Hintergrund der bisher dargestellten Umstände wird deutlich, dass der Betreuungsbedarf für alte Menschen in allen Bereichen drastisch ansteigen wird. Die Stadt Wien hat dies schon früh erkannt und neben den bereits geschilderten gesetzlichen Rahmenbedingungen auch aktiv Initiativen gesetzt.

Im Geriatriekonzept der Stadt Wien wurden 2004 die wesentlichen Leitplanken für die zukünftige Betreuung alter Menschen gelegt und in den letzten Jahren konsequent umgesetzt. Mit dem Nachfolgekonzept 'Pflege und Betreuung in Wien 2030' wird der eingeschlagene Weg fortgesetzt.

Die Stadt Wien macht dadurch deutlich, in Zukunft keine zentralisierten Großbauten für Alte mehr errichten zu wollen. Ziel ist die Dezentralisierung der Sozial- und Pflegedienste frei nach dem Motto: Der ältere Mensch kommt nicht ins Pflegeheim, sondern die Pflegeeinrichtung kommt zum älteren Menschen. (MA 24 – Gesundheits- und Sozialplanung, März 2015 S. 10)

Diese Strategien, besonders aber auch die Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes und der Ö-Norm B1600 'Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen' bewirkt, dass in Wien im Neubau Betreutes Wohnen für Senioren in naher Zukunft fast flächendeckend barrierefrei gelebt werden kann. Der Ausbau der mobilen Pflegedienste und das zunehmende e-commerce-Angebot werden die Situation zusätzlich erleichtern. Somit werden die Menschen länger in Ihrer eigenen Wohnung bleiben und von dort aus ihr Leben und allenfalls auch nötige Pflege und Betreuung organisieren können.

Im Anhang sind die baulichen Ergebnisse des Geriatriekonzeptes und auch einige Beispiele für Umbauten von den 'Häuser zum Leben' zu finden.

### 7.1 Geriatriekonzept der Stadt Wien

Die Stadt Wien hat im Geriatriekonzept von 2004 die notwendigen Schritte veranlasst, um den steigenden Anforderungen, die durch die demografischen Entwicklungen im Bereich der Pflege und Betreuung entstehen, gerecht zu werden. Die Zielsetzung galt dem Ausbau des Pflegenetzwerkes und der Realisierung eines Neubauprogrammes für Pflege- und Wohnheime.

Das Konzept spricht sich klar gegen Großbauten aus und definiert eine Anzahl von 350 Betten als überschaubare und anzustrebende Größe für eine Anlage.

Leitlinien sind:

- *„Ambulante vor stationärer Betreuung*
- *Regional ausgewogene Verteilung der Pflegeeinrichtungen*
- *Leistungsfähige und bedarfsgerechte Angebote an Pflege und Betreuung*
- *Höchste Qualität der angebotenen Leistungen, in den generalsanierten und neugebauten Projekten“ (wien.at)*

Das Geriatriekonzept wurde zwischen 2007 und 2015 umgesetzt und wird nun als abgeschlossen betrachtet. Acht neue Häuser wurden errichtet, somit stehen in Wien regional verteilt 11 Geriatriezentren und Pflegewohnhäuser zur Verfügung. Weiters wurden in diesem Zeitraum insgesamt 36 Pflege- und Pensionistenwohnhäuser neu errichtet, saniert oder modernisiert und alte geschlossen. In insgesamt 90 Einrichtungen stehen dadurch Pflegeplätze für bis zu 18.000 Menschen zur Verfügung. Parallel dazu wurde auch die Zahl der Tageszentren und die mobilen Dienste weiter ausgebaut, um zusätzlich für rund 36.000 Wiener Pflege und Betreuung anbieten zu können. (wien.at Soziales, 2016)

Neben den hohen medizinischen Anforderungen werden unter dem Titel 'Sozialmedizinische Betreuung in wohnlicher Atmosphäre' hinsichtlich der Lebensqualität folgende Prämissen formuliert: (wienkav.at, 2016)

- *„Altern in Würde hat höchste Priorität*
  - *verantwortungsvolle Betreuung*
  - *im Mittelpunkt steht der Mensch mit seinen individuellen Bedürfnissen*
  - *Wohnlichkeit, Krankenhausatmosphäre vermeiden*
  - *Wohnbereiche für jeweils 24 bis 28 Bewohnerinnen und Bewohner*
  - *nur mehr Ein- und Zweibettzimmer*
  - *Loggien sind barrierefrei und auch mit Bett befahrbar*
  - *Jedes Zimmer verfügt über eine eigene Sanitäreinheit*
  - *Großzügige Tagräume fördern die Kommunikation*
  - *eigene Pflegewohnbereiche mit Demenzgärten für Demenzkranke“)*
- (wienkav.at, 2016)

Zudem wird für hochbetagte oder schwer kranke Menschen unter dem Titel 'Palliative Care' besonderes Augenmerk auf das Vorbeugen und Lindern von Schmerzen und Beschwerden physischer und psychischer Art gelegt.

*„Die Zielsetzung des Wiener Geriatriekonzeptes, die Pflege in der Stadt zu den Menschen zu bringen, wird durch eine wohnortnahe Versorgung sichergestellt. Großeinrichtungen wie das frühere Geriatriezentrum Wienerwald gehören der Vergangenheit an. Damit ist auch die Versorgung in der früheren Wohnumgebung bzw. in der Nähe der Angehörigen möglich. Alle neuen Standorte sind außerdem gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln (meist U-Bahn-Anbindung) erschlossen. Die Bedarfsplanung der Magistratsabteilung 24 (MA 24) und die Versorgungsplanung des Fonds Soziales Wien (FSW) sorgen dafür, dass die Plätze in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen“ (MA 24 – Gesundheits- und Sozialplanung, März 2015 S. 178)*

Durch die überschaubare Größe von 350 Betten ist auch eine Verwaltung direkt am Standort nicht erforderlich und wird zentral durch die Service Center Verwaltung (SCV) umgesetzt. In Summe ist dadurch eine Kosteneinsparung im Verwaltungsbereich möglich.

Die Beratung und Betreuung für Interessenten erfolgt durch den Fonds Soziales Wien. Die Abteilung Gesundheits- und Sozialplanung MA24 plant die Bereitstellung der Pflegeplätze.

#### 7.1.1 Ausbau der Tageszentren der Stadt Wien

Tageszentren sind Orte, wo Senioren, die autonom leben, ihren Tag in Gemeinschaft verbringen können. Es wird ein Unterhaltungsprogramm, Mahlzeiten, Therapien und Hol- und Bringdienste angeboten.

Der Fonds Soziales Wien fördert den Besuch von Tageszentren. Der zu bezahlende Kostenbeitrag hängt vom Einkommen, von der Höhe des Pflegegeldes und von der Anzahl der in Anspruch genommenen Betreuungsleistungen ab. Durch die Teilnahme ist gleichzeitig eine Kontrolle über den Gesundheitszustand und den Verbleib der Senioren gegeben. (Wien-Tageszentren)

#### 7.1.2 Ausbau der Mobilen und ambulanten Dienste

*„Gleichzeitig wurden mobile und ambulante Dienste in Wien weiter ausgebaut. 2014 wurden rund 36.000 Wiener über mobile Dienste wie Heimhilfe,*

*Hauskrankenpflege oder Besuchsdienst in ihren Wohnungen gepflegt und betreut.“ (wien.at)*

## 7.2 Strategie ´Pflege und Betreuung in Wien 2030´

*„Die neue Strategie Pflege und Betreuung in Wien 2030 sieht keinen weiteren Ausbau der stationären Versorgung in Wien vor. Der künftige Bedarf soll einerseits durch die bestehenden Einrichtungen und andererseits durch kleinteiligere Projekte (z.B. Wohngemeinschaften) sowie durch neue Leistungsangebote im Bereich der teilstationären und mobilen Versorgung abgedeckt werden. Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser wird ebenfalls verstärkt pflegerische Aufgaben übernehmen. Der Steuerung durch das Case Management des FSW kommt in Zukunft noch zentralere Bedeutung zu, da auch die Schnittstelle zum Gesundheitswesen miteinbezogen werden muss (z.B. bei der Remobilisation oder der Demenzversorgung).“ (MA 24 – Gesundheits- und Sozialplanung, März 2015 S. 188)*

Anfang 2015 wurde ein neues Strategiekonzept für die Weiterentwicklung des Angebots an Pflege und Betreuung veröffentlicht. Darin wird klar bekannt, dass Pflege und Betreuung in Zukunft ein wichtiger Produktivfaktor sein wird und für alle gesellschaftlichen Gruppen, in allen Formen und Stadien von Pflege- und Betreuungsbedarfen, zugänglich sein soll. Durch ein sozial ausgewogenes Kostenbeitragssystem soll die künftige Finanzier- und Leistbarkeit der Pflege und Betreuung sichergestellt und durch gezielte Information der Zugang erleichtert werden. Eine bedarfsorientierte Steuerung des öffentlichen Pflegeangebotes soll Angebot und Kosten in einem optimalen Verhältnis halten.

Besonders hervorzuheben ist der klare Fokus auf den Verbleib in der eigenen Wohnung. Einerseits wird das Vertrauen, aber auch die Eigenverantwortung für eine selbstständige Lebensführung bis ins hohe Alter, z.B. durch Ausweitung des Angebots an mobiler Pflege und die Einrichtung der Tageszentren, gestärkt. Andererseits sollen besonders Angehörige motiviert werden, einen Teil der häuslichen Pflege zu übernehmen, indem ihnen flexible und durchlässige Rahmenbedingungen und im Bedarfsfall frühzeitige Entlastung von der Pflegeverpflichtung in Aussicht werden.

*„Der inklusive Ansatz der Wiener Pflege- und Betreuungspolitik setzt einen offenen und niederschweligen Zugang sowie ein leistbares und vielfältiges*

*Angebot voraus. Dazu zählt auch die Förderung der Beteiligung und Teilhabe von älteren Menschen in regionalen Entwicklungs- und Entscheidungsprozessen. Die Strategie sieht weiters eine größere Durchlässigkeit zwischen den unterschiedlichen Betreuungsformen und Leistungssystemen vor. So sollen die Übergänge in stationäre Einrichtungen reversibel gestaltet und die kurzfristige Aufnahme und Remobilisierung in den stationären Einrichtungen forciert werden. In einem ersten Schritt wird ein umfassendes Unterstützungspaket für Angehörige umgesetzt. Dieses soll zur Entlastung der Angehörigen beitragen und verbesserte Rahmenbedingungen für Berufstätige schaffen. Es umfasst nicht nur individuelle Beratung und Unterstützung, sondern auch Schulungen der Angehörigen sowie die Möglichkeit, im Verhinderungsfall sehr rasch und unbürokratisch Unterstützung für die Betreuung und Pflege der Angehörigen zu erhalten“. (MA 24 – Gesundheits- und Sozialplanung, März 2015 S. 189)*

### 7.3 Abteilung Gesundheits- und Sozialplanung (MA 24)

*„Die Abteilung Gesundheits- und Sozialplanung (MA 24) ist die zentrale Stelle für strategische Vorsorgeplanung, Dokumentation und Koordinierung der medizinischen und sozialen Fachthemen und Leistungen für Wien. Diese einzelnen Fachthemen werden strategisch in den folgenden Fachbereichen erbracht:*

- *Gesundheitsplanung*
- *Berichterstattung und Sozialplanung*
- *E-Health“ (Sozialplanung-Wien)*

### 7.4 Fonds Soziales Wien (FSW)

Der Fonds Soziales Wien ist die zentrale Anlaufstelle für die Wiener Bevölkerung und organisiert, unabhängig von der Ursache des Betreuungsbedarfs und den finanziellen Möglichkeiten die jeweils erforderliche Hilfe, und bietet so auch Informationen und Beratung zum Thema Pflege und Betreuung zu Hause und auch zu Wohn- und Pflegehäusern. (FSW)

#### 7.4.1 Beratungszentren und Serviceeinrichtungen Fonds Soziales Wien

Die Beratungsstellen informieren über alle Angebote und finanzielle Förderungen. Sie helfen bei der Organisation der benötigten Leistungen hinsichtlich Wohnen und Pflegepakete.

Auffällig ist, dass es keine Angaben zu den zu erwartenden monatlichen Kosten, frei verfügbaren Plätzen bzw. Wartezeiten gibt. All diese Punkte sind abhängig von der jeweiligen persönlichen Situation, Einkommen, Pflegestufe, Pensionshöhe etc. Die Kosten werden individuell berechnet, die Verfügbarkeit des Heimplatzes hängt davon ab, wo Wohn- oder Pflegeplätze frei sind. Plätze in Heimen der Stadt Wien sind nicht reservierbar.

#### 7.4.2 Pflege und Betreuung zu Hause:

Der FSW bietet Unterstützung im Alltag durch die Vermittlung von verschiedenen Hilfsdiensten und Dienstleistungsfirmen an: *Heimhilfe, Essen auf Rädern, Besuchs- und Begleitdienst, Heimhilfe für demente und/oder psychisch kranke Menschen, Wäscheservice, 24-Stunden-Betreuung, Kontinenzberatung.* (FSW)

Ein sogenanntes 'Case-Management Team' bietet Hilfe und Beratung zur Verbesserung der Übergänge zwischen Akutversorgung, Rehabilitation, ambulanter und stationärer Pflege.

#### 7.4.3 Wohn- und Pflegehäuser mit FSW-Förderung

Wohn- und Pflegehäuser:

*„Die "Häuser zum Leben" in Döbling, Ottakring und Hietzing des Kuratorium Wiener Pensionisten (KWP) verbinden das therapeutische Angebot mit einer optimalen Betreuung im eigenen Appartement. Die Grundidee dahinter ist, dass betreuungsbedürftige Menschen in Phasen, in denen sie verstärkte Pflege brauchen, im Appartement bleiben können. Sie müssen nicht auf eine Betreuungsstation übersiedeln. Ermöglicht wird das durch ein flexibles Raum-, Ausstattungs- und Betreuungskonzept“.* (wien.at)

Das Wohnangebot umfasst:

- Unterstütztes Wohnen: für Senioren, die noch keine Pflege brauchen, aber nicht mehr zu Hause leben können oder wollen

- Betreutes Wohnen: für Pflegegeldeinstufung 1 bis 7 – für jeden Bewohner wird ein individuell abgestimmtes Betreuungsprogramm zusammengestellt
- Gepflegt Wohnen: ab Pflegegeldstufe 3 – qualifizierte Fachkräfte betreuen und pflegen rund um die Uhr. Betreuungspakete werden je nach Pflegestufe zusammengestellt. (Pensionisten-Wohnhäuser, 2013)
- *„Wohngemeinschaften: Betreute Wohngemeinschaften sind Einrichtungen, in denen ältere Personen gemeinsam leben, die aus physischen, psychischen oder sozialen Gründen nicht mehr alleine leben können oder wollen. Die Bewohner können verschiedene soziale Dienste in der Wohngemeinschaft in Anspruch nehmen, jedoch keine Betreuung in der Nacht. In einer Wohngemeinschaft wohnen je nach Wohnungsgröße ca. 4 bis 8 Personen“.* (FSW)

#### 7.4.4 Alten und Pflegeheime des FSW

Solche Heime müssen vom FSW anerkannt sein. Menschen mit Pflegebedarf können dauerhaft oder bis zu maximal 92 Tage Aufnahme finden.

Folgende Wohnvarianten werden angeboten für:

- *„Dauerhaft oder vorübergehend Leben im Wohn- und Pflegehaus*
- *Remobilisation: Pflegebedürftige Menschen, die nach einem Spitalsaufenthalt nicht direkt nach Hause entlassen werden können, werden auf ein weitgehend selbstständiges Leben zu Hause vorbereitet.*
- *Urlaubspflege: Angehörige können in den Urlaub fahren und die zu Pflegenden werden in dieser Zeit in einem Geriatriezentrum und Pflegewohnhaus der Stadt Wien betreut“.* (FSW)

Das Pflegepersonal ist 24 Stunden vor Ort, Ärzte müssen bei Bedarf von außerhalb gerufen werden. Die Heime haben meist ca. 300 Wohnungen, davon im Verhältnis ca. 20:1 mehr Einzimmerwohnungen als Doppelzimmerwohnungen, und sind auf fast alle Bezirke in Wien verteilt. Die Größe der Einzimmerwohnung beträgt ca. 35 m<sup>2</sup>, die der Doppelzimmerwohnung ca. 50m<sup>2</sup>.

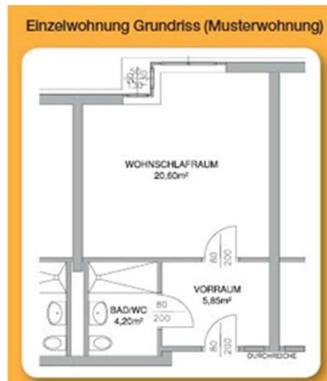


Abbildung 15: Beispiel für einen Wohnungsgrundriss für Einzelperson (*Pensionisten-Wohnhäuser, 2013*)



Abbildung 16: Beispiel für einen Wohnungsgrundriss für ein Paar (*Pensionisten-Wohnhäuser, 2013*)

## 8. Sozial orientierte Wohnalternativen

Im Sinne des Geriatriekonzeptes der Stadt Wien war und ist vorgesehen, auch kleinteilige Projekte zu ermöglichen und zu fördern. So entstanden parallel zu den Großprojekten der Stadt Wien auch einige Bauprojekte, die unterschiedliche Arrangements zum Thema Wohnen im Alter anbieten.

Gerade der geförderte Wohnbau bietet im Zuge der damit verbundenen Bauträgerwettbewerbe die Chance, neue Aspekte zur sozialen Nachhaltigkeit einzubringen und die Bedürfnisse von sozial benachteiligten Gruppen zu berücksichtigen. Die Auslober des Wettbewerbs bestimmen die zu berücksichtigenden Themen und legen so das Fundament für eine durchwachsene Wohnstruktur mit angepassten Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse, so auch für betreute Seniorenwohnungen.

Allerdings muss auch hier wieder festgestellt werden, dass der Begriff Betreutes Wohnen zu allgemein verwendet wird ohne klar zu definieren, welches Leistungsangebot tatsächlich damit verbunden werden soll.

### 8.1 Beispiele für realisierte Projekte

Die folgenden sieben Beispiele zeigen auf, wie Alternativen zum Wohnen im Alter aussehen können:

#### 8.1.1 Sockelsanierung Menzelgasse 21 und Neubau Menzelgasse 17

Bauträger Heimat Österreich, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs Ges.m.b.H

Die beiden Projekte in 1160 Wien wurden 2006 vom gemeinnützigen Bauträger Heimat Österreich und Architekt DI Wafler unter dem Titel 'Seniorenbezogene Konzepte in Neubau und Sanierung' gemäß der Vorgaben der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW) als Realbeispiele zur Analyse der Mehrkosten für Betreutes Wohnen parallel umgesetzt und verglichen. Dadurch liegen nun nachvollziehbare Kennzahlen vor, die Rückschlüsse über Kosten und Mehrkosten von seniorenspezifischen Einrichtungen im Neubau und in der Sanierung ermöglichen. (Rischaneck, 2006 S. 53)

Die beiden Projekte wurden während des gesamten Baufortschrittes begleitet und beobachtet. Das Hauptaugenmerk, ergänzend zur Kostenanalyse, lag bei der Konzeptionierung und der Vermarktung seniorengerechten Wohnens. (Zukunft)

Der vorliegende Endbericht zeigt folgende Erkenntnisse:

- *„Senioren- bzw. behindertengerechtes Bauen ist in der Praxis weder teurer noch komplizierter als "normales" Bauen - das gilt sowohl für Neubauten als auch Sockelsanierungen. Gewisse Hürden gibt es allerdings bei Loggien, Balkonen und Terrassen, deren senioren- bzw. behindertengerechte Ausführung der Ö-Norm widerspricht. Auch die bodengleiche Dusche stellt sich - zumindest in der Praxis und bei zu wenig Aufbau - als Problem dar.*
- *Das Interesse an seniorengerechten Wohnungen ist durchaus vorhanden. Allerdings wird nicht gezielt danach gefragt. Wird bei Verkaufsgesprächen darauf hingewiesen, ist vor allem die seniorengerechte Architektur ein Thema, die Betreuung hingegen weniger.*
- *Nach Schätzungen des Verkaufs- und Verwaltungsteams der HEIMAT ÖSTERREICH liegt der Zeitaufwand bei Senioren-Kunden um ein Drittel höher. Begründet wird dies zum einen mit dem erhöhten Erklärungsbedarf von Senioren und zum anderen damit, dass Senioren häufig ihre Einsamkeit durch Gespräche, vor allem mit der Hausverwalterin, überwinden wollen.*
- *Sicherheit, Bequemlichkeit, Komfort sind Worte, die bei Senioren gut ankommen.*
- *Ältere Konsumenten wollen NICHT als alt, krank oder behindert gesehen und schon gar nicht als solche angesprochen werden.*
- *Eine eigenes Trainingsprogramm für Verkauf und Hausverwaltung ist nicht notwendig - außer eventuell im Hinblick auf Konfliktmanagement und Mediation“. (Zukunft)*

### 8.1.2 Beispiel Diakoniewerk Erdberg, Fertigstellung 2008

Das Diakoniewerk führt seit 2008 drei Hausgemeinschaften in Erdberg.  
(Diakoniewerk)



Abbildung 17: Innenansicht Gemeinschaftswohnküche (*Kurier.at*)

Je Hausgemeinschaften 13 Personen, für jeden Bewohner eigenes Zimmer mit Vorraum, Bad und WC, großzügiger Gemeinschafts-Wohn-/Essbereich mit einer offenen Küche (Diakoniewerk)

### 8.1.3 Projekt OASE 22, Fertigstellung 2013

Vier Bauräger: GESIBA, ÖSW, BUWOG und ÖSG – Sieger eines Baurägerwettbewerbes



Abbildung 18: Außenansicht (*potyka-partner*)

346 geförderte Wohnungen in vielen verschiedenen Ausprägungen, Gemeinschafts- und Sozialeinrichtungen sowie Erholungsfunktionen

davon 30 Einheiten als Betreutes Wohnen mit besonderem Wert auf die Bedürfnisse älterer Bewohner

zusätzlich Tageszentrum

in unmittelbarer Nachbarschaft auch ein geriatrisches Pflegeheim (Pflegestufen 3 - 7), das von der Caritas betrieben wird.

#### 8.1.4 Betreutes Wohnen im Kabelwerk, März 2011

Leitung: Unternehmung der SOZIAL GLOBAL AG



Abbildung 19: Außenansicht Kabelwerk (*Wohnen-Kabelwerk*)



Abbildung 20: Innenansicht Gemeinschaftswohnraumküche (*Wohnen-Kabelwerk*)

In den letzten drei Stockwerken des Pflegewohnhauses Meidling befinden sich für 63 Bewohner fünf Wohngemeinschaften für Betreutes Wohnen.

Jeder Bewohner hat eine eigene Wohnung, Kochen und Essen findet in den allgemeinen Gemeinschaftsräumen statt.

## 8.1.5 Betreute Wohngemeinschaft Mühlgrundgasse – 2012

Samariterbund



Abbildung 21: Außenansicht Mühlgrundgasse (*Mühlgrundgasse*)



Abbildung 22: Innenansicht Gemeinschaftswohnraum (*Mühlgrundgasse*)

Betreute Wohngemeinschaft aus acht Zimmern mit eigenem Bad/WC

Kochen und Essen in den Gemeinschaftsbereichen

## 8.1.6 Betreute Wohngemeinschaft Kapaunplatz 7, 1200 Wien

Samariterbund



Abbildung 23: Außenansicht (*Kapaunplatz*)



Abbildung 24: Innenansicht Gemeinschaftswohnraumküche (*Kapaunplatz*)

Wohngemeinschaft mit acht Einzelzimmern

ein Zimmer für ein Paar

Kochen und Essen erfolgt in den Gemeinschaftsbereichen der Wohnküche

## 8.2 In Bau bzw. in Planung

Auf der Homepage [www.wohnberatung-wien.at](http://www.wohnberatung-wien.at) der Wiener Wohnbauförderung werden zum Thema „Älter werden - individuell wohnen“ mehrere unterschiedlich geförderte Wohnvarianten angeboten: Barrierefreie Wohnungen, moderne "Wohngruppen für Fortgeschrittene", Generationenwohnen und betreute Wohnformen.

Die Wohnvarianten werden wie folgt beschrieben:

### *Generationenwohnen:*

*Eine generationenübergreifende Wohngemeinschaft ist das langfristig angelegte Zusammenleben mehrerer Altersgruppen in einem Wohnhaus. Die Möglichkeiten für Generationenwohnen reichen von einem großen Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen für alle Generationen bis hin zu bewusst beieinanderliegenden Wohnungen, damit etwa die Kinder in der Nähe der Eltern oder Enkel bei den Großeltern wohnen können. (Wohnberatung)*

### *Wohngemeinschaften*

*Eine sehr praktische Möglichkeit für alle, die selbständig aber nicht alleine wohnen wollen, sind Wohngemeinschaften für SeniorInnen. Diese werden ebenfalls mit Betreuung angeboten. Meistens handelt es sich um mindestens zwei oder mehrere separate Wohneinheiten, wobei allgemeine Räume wie Bad, Küche oder Wohnzimmer gemeinsam genutzt werden. (Wohnberatung)*

### *Betreut leben - in den eigenen vier Wänden*

*Gefördert Wohnen in den eigenen vier Wänden ist auch in Kombination mit Betreuung möglich. Dieses Angebot bietet eine wichtige Unterstützung für SeniorInnen, die zusätzliche Komfortangebote oder Unterstützung benötigen und dennoch ein eigenständiges Leben führen möchten. Neben barrierefreiem Wohnraum werden mobile Dienstleistungen wie z.B. ein Notrufdienst, Reinigungs- und Einkaufsservices sowie Pflegeleistungen im Rahmen eines Kooperationsvertrages mit einem sozialen Dienstleister angeboten. (Wohnberatung)*

## *Gemeinschaftliches Wohnen - Wohngruppen für Fortgeschrittene*

*Bei Wohngruppen steht vor allem ein sehr guter nachbarschaftlicher Kontakt zu anderen BewohnerInnen im Vordergrund. Dabei verfügen alle MieterInnen über eigene Wohnungen, bekennen sich aber zu einer engen Wohngemeinschaft mit vielen gemeinschaftlichen Aktivitäten. Die BewohnerInnen der Wohngruppen fanden bereits in der Planungsphase des Gebäudes im Rahmen eines moderierten Gruppenbildungsprozesses zusammen und kannten sich schon so vor dem Einzug (Wohnberatung).*

Bei bereits realisierten Projekten mit dem Thema „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ haben die Erfahrungen gezeigt, dass Personen, die in solchen Wohnungen einziehen wollen, bereits lange Zeit vor dem Einzug von psychologisch geschultem Personal begleitet werden müssen, um den Gruppenbildungsprozess zu stärken und eine Basis für das Gemeinschaftsleben bilden zu können. Positiv ist, dass der geförderte Wohnbau solche Projekte fördert und für ein paar Menschen diese Wohnform ermöglicht. Aufgrund des hohen Zeit- und Betreuungsaufwandes, schon während der Projektierung und Findung einer Gruppe, ist dies ein Modell für wenige kleine Zielgruppen, für eine breite Massenapplication jedoch nicht geeignet.

Folgende Wohnhausanlagen sind lt. Wohnberatung Wien zu den oben angeführten Wohnmöglichkeiten in Vorbereitung und stehen ab 2018 zum Bezug:

- „generationenwohnen Stavangergasse“
- „generationenwohnen Florasdorf“, Bauplatz 1
- „generationenwohnen Florasdorf“ Bauplatz 2
- Moderne Senioren-WGs: „generationenwohnen 21“

## 9. Seniorenresidenzen mit Betreutem Wohnen

Eine Sonderform neben den, zumeist öffentlich beeinflussten, Alten- und Pflegeheimen stellen die privaten Seniorenresidenzen dar. Das Wort Residenz ist marketingtechnisch geschickt gewählt, um Exklusivität und elitäres Ambiente zu suggerieren.

Dementsprechend repräsentiert dieser Typus die Luxusvariante an Seniorenwohnungen mit unterschiedlichen Wohnformen, mit Pflegebetreuung und zusätzlichen Dienstleistungspaketen. Das Produkt soll die Luxusbedürfnisse der Wohlstandsklasse erfüllen, die auch im hohen Alter nicht auf besondere Leistungen verzichten will und die es sich vor allem auch leisten kann.

Im Allgemeinen ist das Angebot sehr unterschiedlich, die Grundrissgrößen gehen von 40m<sup>2</sup> bis 100m<sup>2</sup>. Je nach Bauart, Lage und Ausstattung der einzelnen Residenzen haben die Apartments zusätzlich eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse, Gemeinschaftsräume und gärtnerisch gestaltete Außenbereiche. Die Kosten für das reine Wohnen ohne Pflegepaket starten ab 1.700 EUR im Monat. In Wien gibt es nur wenige Seniorenresidenzen.

*Thomas Neureuter, Herausgeber des Führers "Residenzen - Premium-Wohnen im Alter" erhebt an Premium-Residenzen analoge Forderungen wie an Hotels. Services, die im Hotel Sterne bringen, zählen auch für Seniorenresidenzen: Schwimmbad, Wellness, Room Service, mehrere Restaurants. Für 4000 - 5000 EUR pro Monat wollen Senioren schließlich neben exzellenter Altenpflege auch zusätzlichen, bisher gewohnten Komfort geboten bekommen. Aus Österreich haben die Residenz Mirabell in Salzburg und jene am Kurpark in Wien Oberlaa in diesen Führer Aufnahme gefunden. Beide werden von Humanocare, Tochter der Wiener Städtischen, betrieben. Über einen Mangel an Interesse kann sich Humanocare nicht beklagen. Je nach Pflegestufe kostet im Mirabell ein Zwei-Zimmer-Apartment mit Vollpension zwischen 3100 und 6200 EUR pro Monat. (Wirtschaftsblatt)*

## 9.1 Beispiele für realisierte Projekte

### 9.1.1 Senioren Residenz 'Am Kurpark Wien-Oberlaa' - 1997

235 Wohn-Apartments und 40 Einbettzimmer für Pflegefälle

Restaurant, Café mit Terrasse, Abendrestaurant, Theater, Vortragsraum, Clubraum, Bibliothek, großzügige Gartenanlage, Wellnessbereich mit Hallenbad und Sauna, Gymnastikraum



Abbildung 25: Außenansicht (*Oberlaa*)

#### Preise für aktives Wohnen

Leben wie zu Hause. Hier bei uns in der Senioren Residenz Am Kurpark Oberlaa können Sie sich diesen Traum erfüllen.

Apartment-Typ	m <sup>2</sup>	Preis/Monat
A1 bis A5 (1 Zimmer)	32 bis 45	ab 1.805,38 €
B1 und B2 (2 Zimmer)	41 bis 43	ab 2.279,45 €
B3 (2 Zimmer)	51	2.646,82 €
B4 (2 Zimmer)	54	2.696,85 €
B5 (2 Zimmer)	55	2.707,75 €
B6 und B7 (2 Zimmer)	58	2.836,38 €
B8 (2 Zimmer)	62	2.931,22 €
C1 (3 Zimmer)	78	3.784,64 €
C2 und C3 (3 Zimmer)	84	3.995,56 €
C4 (3 Zimmer)	89	4.191,48 €

Abbildung 26: Preisliste Residenz Oberlaa (*Oberlaa*)



Abbildung 27: Grundriss Typ 2 (Oberlaa)

### 9.1.2 Residenz Josefstadt 1080 Wien – 2016

59 Luxus-Wohneinheiten

Fitness-, Pflege- und Gymnastikräume, ein Veranstaltungsbereich sowie ein Restaurant und eine Lounge

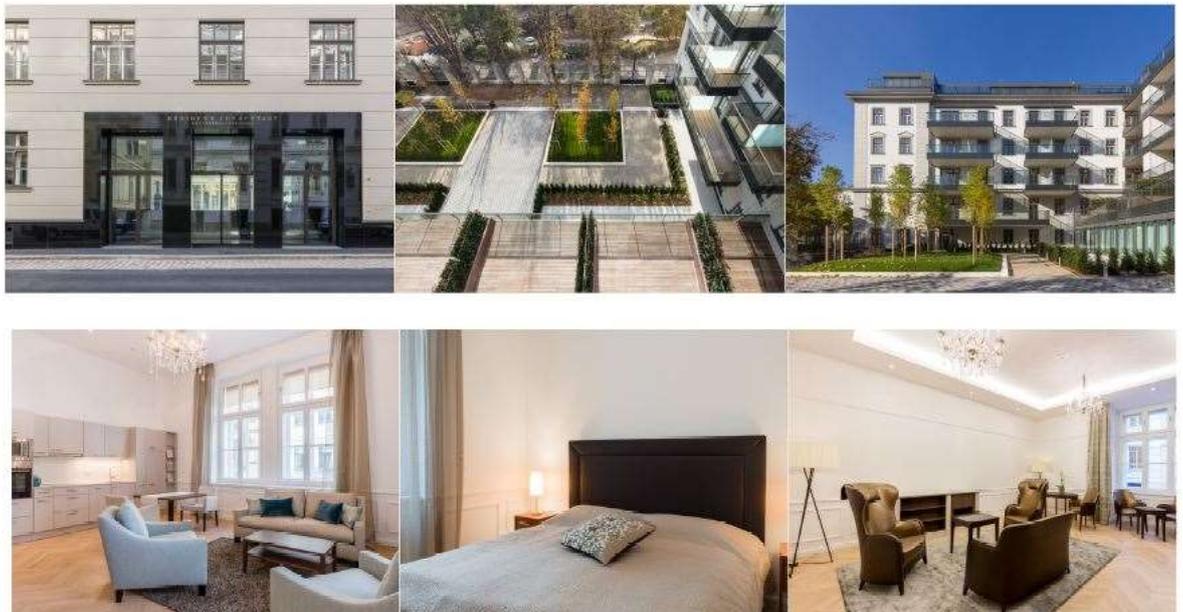




Abbildung 28: Fotos Residenz Hamerling (Auritas)

*„Wer hier residiert, muss auf nichts verzichten. Bereits bei der Planung wurde punkto Ausstattung großer Wert auf altersgerechte Wünsche und Bedürfnisse gelegt: bestens erreichbare Lifte, hauseigene Parkanlage, Bibliothek, Restaurant-, Lounge-, Fitness-, Ärzte- und Gesundheitsbereiche sind selbstverständlich. Nichts bleibt dem Zufall überlassen. Alles, was sogar ein Sechs-Sterne-Leben ausmacht, wird durch einen umsichtigen Concierge-Service realisiert. Und das jederzeit zur vollsten Zufriedenheit der Bewohner.“ (Josefstadt)*



Abbildung 29: Wohnungsgrundriss ca.60m<sup>2</sup>

<b>APPARTEMENTGRÖSSE</b>	<b>ANZAHL</b>	<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>PREIS/MONAT</b>
2-Zimmer ohne Balkon	32	40 bis 60 m <sup>2</sup>	ab EUR 3'000.00
2-Zimmer mit Balkon	3	72 bis 73 m <sup>2</sup>	ab EUR 6'800.00
2 ½-Zimmer ohne Balkon	8	61.5 bis 73 m <sup>2</sup>	ab EUR 4'800.00
2 ½-Zimmer mit Balkon	14	54 bis 71 m <sup>2</sup>	ab EUR 4'800.00
3-Zimmer mit Balkon	1	69.5 m <sup>2</sup>	auf Anfrage
3 ½-Zimmer mit Balkon	1	103.5 m <sup>2</sup>	auf Anfrage

Abbildung 30: Preisliste Wohnen Hamerling (*Josefstadt*)

## 10. Ansätze zur Verbesserung

Die demografischen Entwicklungen der nächsten Jahre sind vor allem von einem höheren Anteil älterer Menschen und von ansteigender Lebenserwartung geprägt. Damit werden Strategien immer wichtiger, die Maßnahmen zur Erreichung eines langen Lebens in Gesundheit zu unterstützen. Das Wiener Geriatriekonzept wurde bereits umgesetzt, Modernisierung und Ausbau der Wiener Pflegelandschaft wird weiter verbessert.

Allerdings zeigt sich beim Studium der verfügbaren Informationen und Unterlagen, dass nicht nur das Angebot an Pflegeeinrichtungen noch weiter individualisiert werden kann, sondern auch die Zugänglichkeit über Informationen, Förderungen und andere Unterstützungsmaßnahmen deutlich verbesserungsfähig ist.

### 10.1 Definition Betreutes Wohnen für Senioren

Wie in dieser Arbeit bereits mehrfach aufgezeigt, ist der Begriff Betreutes Wohnen nicht eindeutig geklärt und wird in vielerlei Zusammenhängen verwendet. Hier gilt es klare Abgrenzungen und Definitionen zu finden, die den unterschiedlichen Spezialformen gerecht werden und in einfacher Form den jeweiligen Begriffsinhalt transportieren, wie dies in ähnlicher Form auch der Dachverband Betreutes Wohnen fordert. So entspricht beispielsweise das von der Stadt Wien angebotene Betreute Wohnen nicht dem Betreuten Wohnen für Senioren nach der Ö-Norm CEN/TS 16118.

Die derzeit geübte Unsitte, Details zum Pflege- und Dienstleistungsprogramm hinter Schlagworten zu verbergen, sollte durch klar definierte Qualitätskriterien ersetzt werden. Für den Interessenten ist das Gesamtkonzept einer Wohnanlage nur von untergeordneter Bedeutung, es geht im Grunde nur um das mögliche Betreuungsangebot, die Qualität der jeweiligen Wohnung und das direkte Wohnumfeld (Gemeinschaftsräume, Tageszentren, Infrastruktur,...).

Durch klare Definition des Betreuten Wohnens in Bezug auf unterschiedliche Pflegestufen, Aufenthaltsdauer, Betreuungsintensität und vieles mehr, z.B. auch Festlegung von Mindest-Qualitätskriterien, können Produkte entstehen, die eindeutig marketingtechnisch beworben werden können.

Auch für Bauträgerwettbewerbe wäre auf diesem Weg eine einfachere Leistungsbeschreibung und Erfüllungskontrolle möglich. Eindeutige Definitionen würden treffendere Lösungen bringen – nicht die Bezeichnungen machen die Qualität, aber die damit verbundenen Spezifikationen – präzise Anforderungen sparen Geld, weil unnötige Maßnahmen ‘erspart bleiben’ und andere, tatsächlich erforderliche, in genereller Umsetzung eventuell nicht viel Geld kosten und allgemeinen Nutzen bringen (z.B. bodenebene Dusche, niveaugleiche Loggien und Balkone,...)

Also muss exakt festgelegt werden, was eine spezifische, seniorenbezogene Wohnung können muss. Betreuungsdienstleistungen müssen klar geregelt sein, ob sie bereits Teil des angemieteten Objektes sind oder extern durch selbstständiges Agieren zugekauft werden müssen. Zu diesen Definitionen gehört es auch, ganz klare Abgrenzungen in Bezug auf die Pflegestufen zu ziehen – ab welcher Pflegestufe Betreutes Wohnen nicht mehr zulässig ist. Betreutes Wohnen soll nicht mit den klassischen Pflegeheimen verwechselt werden.

## 10.2 Einführung eines staatlichen Gütesiegels für barrierefreies Wohnen

Im Sinne einer leicht zugänglichen Orientierung für den einzelnen Bürger sind Kategorisierungen, Zertifikate oder Qualitätssiegel ein probates Hilfsmittel. Gerade im Sinne einer mittelfristigen Flächendeckung mit barrierefreien Immobilien, wäre eine verpflichtende Einstufung, ähnlich dem Energieausweis oder sogar als Bestandteil von Immobilienzertifizierungen wie DGNB oder BREEAM, sehr hilfreich. Das soll nicht bedeuten, dass jedes Objekt sofort zu 100% barrierefrei sein muss, der Interessent soll aber einfach und übersichtlich ganz klare Informationen über Stärken und Schwächen betreffend der Barrierefreiheit der jeweiligen Immobilie erhalten, eventuell auch über die zeitlich angestrebte Tangente bis zur Erreichung der vollständigen Barrierefreiheit.

## 10.3 Erhebung des Wohnungsbestandes hinsichtlich Barrierefreiheit

Durch die Ergebnisse der Registerzählung 2011 wissen wir, dass 90% der Wiener Wohnungen bereits die Ausstattungskategorie A gemäß Mietrechtsgesetz aufweisen.

Dies ist einerseits eine beruhigende Erkenntnis, allerdings hilft sie in Bezug auf Barrierefreiheit und altersgerechtes Wohnen nur wenig. Das Augenmerk sollte also in Zukunft auf die Erhebung der diesbezüglich entscheidenden Parameter erweitert werden, z.B.

- Lift vorhanden,
- keine Stufen vor und nach dem Lift,
- Treppenlifte, sofern erforderlich,
- Türbreiten,
- bodengleiche Dusche,
- rollstuhlgerechtes Bad mit WC,...

Das Hauptaugenmerk wird dabei auf Objekten liegen, die vor dem Jahr 2008 errichtet wurden, da hier die Ö-Norm B1600 'Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen' noch nicht verbindlich war. Diese Erkenntnisse sind nicht nur in Bezug auf Altenbetreuung wichtig, viel mehr generell in Bezug auf das Ziel einer barrierefreien Stadt für alle Bewohner.

#### 10.4 Festlegung von (technischen) Mindestanforderungen

Parallel zur Erhebung des Istzustandes ist die Politik gefordert, Mindeststandards festzulegen und in geeigneter Weise durchzusetzen. Dies kann einerseits durch Anreize und Förderungen, andererseits auch durch weitere Vorschriften und Regulative erfolgen. Jedenfalls ist zwischen individuellem Wohnraum und Wohnhaus bzw. Wohnanlage zu unterscheiden.

Beispiele für Wohnraum:

- Beseitigung von Schwellen
- Installation einer bodengleichen Dusche

Beispiele für Wohnanlage:

- Einbau eines Lifts
- Beseitigung von Stufen und Schwellen

Der Fokus muss hier auf die individuellen Erfordernisse innerhalb des Wohnraumes und auf die baulichen Standards in Wohnanlagen gerichtet sein. Viele Menschen wollen aktiv ihr Umfeld auf ihre eventuell geringer werdende Mobilität vorbereiten und dabei auch freiwillig über die Bauordnung hinausgehende Maßnahmen setzen, solange diese sinnvoll und angemessen sind.

## 10.5 Wohnungskategorien nach dem MRG

In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, ob einige Ausstattungsanforderungen des MRG im Sinn einer barrierefreien und gleichzeitig kosteneffizienten Ausführung weiterhin sinnvoll sind. Ist es z.B. noch zeitgemäß, eine barrierefreie Kleinwohnung für Kategorie A zwingend mit einem Vorraum auszustatten, der entsprechend viel Platz für die Bewegungsräume in Anspruch nimmt und damit die Baukosten überproportional erhöht?

## 10.6 Kostenlose Beratungsstellen für Umbauten

Gerade in einer Notsituation brauchen Menschen sehr rasch und unbürokratisch Unterstützung, nicht nur zum Auffinden von Heimplätzen sondern auch für mögliche Umbaumaßnahmen, um eventuell doch noch in der eigenen Wohnung bleiben zu können. Die Schaffung einer neutralen Beratungsstelle, die ohne kommerziellen und politischen Hintergrund Ihre Aufgabe in der optimalen Beratung und Lösungsfindung für den einzelnen Menschen hat, wäre ein wesentlicher Schritt, um den Bürgern der Stadt im Hinblick auf Ihre ungewisse Zukunft Sicherheit und Vertrauen zu geben. Auch hinsichtlich der konkreten Auswahl eines Objektes, inkl. gemeinsamer Begehung, eventuell auch Beratung bezüglich erforderlicher Adaptierungen und Umbauten, ist großer Bedarf erkennbar.

## 10.7 Internetplattformen zur Wohnraumakquise Betreutes

### Wohnen

Internetplattformen bieten in der Zwischenzeit auch das Auswahlkriterium barrierefrei an. Bei genauer Betrachtung der Angebote fällt aber auf, dass hier keine durchgängigen Informationen gegeben werden. Ohne eindeutige Qualitätskriterien mit klar aufgelisteten Merkmalen können die diversen Angebote auf diesem Weg nicht verglichen werden, womit auch in diesem Bereich die Problematik aus 10.4 und 10.2 gilt.

Ziel sollte sein, dass alle Anbieter und Angebote für Betreutes Wohnen auf einer Plattform zu finden sind. Durch Filterung der diversen Qualitätsmerkmale können die Suchenden schnell zu einem geeigneten Suchergebnis gelangen. Somit wäre Widerstand abgebaut, Wohnalternativen zu suchen und umzuziehen.

## 10.8 Anreize für Investoren und Förderungen

Punktuell taucht in Wien das Thema Barrierefreiheit in der Förderlandschaft bereits auf, aber nicht Betreutes Wohnen mit ganzheitlichem Ansatz. Wenn man sich vor Augen führt, in welcher kurzer Zeit sich der Bedarf an Barrierefreiheit und Pflege deutlich erhöhen wird, müsste gerade der Beitrag aus dem nichtöffentlichen Bereich durch geeignete Fördermaßnahmen (Investitionszuschüsse, Annuitätzuschüsse, steuerliche Anreize,...) deutlich angekurbelt werden, wie dies z.B. in Oberösterreich in der Wohnbauförderung unter dem Titel Betreubares Wohnen bereits passiert. Das vorausschauende Bewusstsein, das die Stadt Wien mit ihrem Strategiekonzept und dem Umbau der Pflegesysteme gezeigt hat, ist in diesem Bereich erst ansatzweise erkennbar, wie z.B. in der 'Aktion 65Plus', die bis 2019 läuft.

Als erster Schritt sollte zumindest die Erarbeitung eines Förderungskataloges, auf Basis definierter Begrifflichkeiten für das Betreute Wohnen für Senioren, rasch angegangen werden.

## 10.9 Abstimmung mit Dienstleistern für Betreuung und Pflege

Die Wirkungsweise der Infrastruktur ist nur so gut, wie die Pflege, die in diesem Umfeld dann geleistet wird. In Wien gibt es hochspezialisierte Experten auf dem Gebiet der Pflege und Betreuung. Die Herausforderung in Zukunft wird sein, dass Projektentwickler und Bauträger eng mit diesen Dienstleistern zusammenarbeiten, denn im Betreuten Wohnen sind Wohnqualität und Pflege untrennbar miteinander verbunden.

Somit wäre eine Plattform zur Zusammenführung der Interessen der Pflegedienstleister mit der Immobilienwirtschaft sehr hilfreich. Eine neutrale Kommunikation gibt beiden Seiten die Möglichkeit, die für sie ideale Ergänzung zu finden und daraus ein Gesamtleistungspaket zu schnüren.

## 10.10 Bauträgerprojekte mit definierter sozialer Nachhaltigkeit

In Anlehnung an Pkt. 10.9 sind Bauträger anzuhalten, schon in der Phase des Bauträgerwettbewerbs Kooperationen mit sozialen Trägern zu vereinbaren und mit diesen gemeinsam das geforderte Leistungsbild zu erfüllen. Auch die Besetzung der Jurymitglieder sollte diesem Gedanken folgen.

In Bezug auf das Leistungsbild ist in diesem Zusammenhang auch anzumerken, dass die bisher geübte Praxis, eine gewisse Anzahl an Wohnungen für Betreutes Wohnen zu widmen, zu unspezifisch ist. Meist gibt es keine Spezifikation, wer in den Betreuten Wohnungen leben soll: Senioren; Blinde, Gehörlose, Wohnungslose, Demente,...

### 10.11 Bereitstellung von Pflegerwohnungen im Bezirkscluster

Ergänzend zum Angebot der Tageszentren gehört zu einer flächendeckenden Altenversorgung auch eine rasche Nothilfe. Diese Last auf die allgemeinen Rettungsnotdienste abzuschieben, ist aus Kostensicht nicht sinnvoll. In Anlehnung an den alten Hausmeister-Gedanken könnten im Grätzel Altenbetreuer in Pflegerwohnungen stationiert werden, die im Regelfall untertags die Altenbetreuung übernehmen, so auch ihre Klientel kennen, und im Notfall sehr schnell und kostenoptimiert vor Ort helfen können.

Die offene Frage ist, wie Sozialdienstleister und Pfleger zu einem solchen Angebot motiviert werden können. Was trägt die Stadt dazu bei? Können Immobilien-eigentümer zu Beiträgen motiviert werden, z.B. Zurverfügungstellung einer Wohnung als Dienstzimmer oder Ausgleichszahlungen?

### 10.12 Anreize für Wohnungswechsel

Bei allen Bestrebungen, die Menschen in ihrem gewohnten Umfeld altern zu lassen, ergibt sich allein schon aus der familiären Entwicklung (Scheidung, Auszug der Kinder,...), dass die eigene Wohnung in vielen Fällen für die Bedürfnisse und Potentiale des Alters viel zu groß ist. Dies bedeutet nicht nur für den Einzelnen unnötige Belastungen an Bewirtschaftungskosten, sondern verursacht durch die geringere Bewohnerdichte auch höhere Kosten für die städtische Infrastruktur.

Gerade alte Menschen scheuen Veränderung, insbesondere wenn es sich um ihre über lange Jahre gewohnte Umgebung handelt. Bestrebungen, Paare oder Einzelpersonen in kleinere, dem Altersabschnitt angemessenere Wohnungen zu bringen, sollten also schon möglichst früh, eventuell bereits zum Zeitpunkt des Auszugs der Kinder aus der Familienwohnung ansetzen. Dies muss nicht zwangsläufig bedeuten, dass die Wohnqualität abnimmt, sondern ist eine Frage des entsprechenden Angebots und der Motivation.

Dieser Gedanke wird durch die Stadt Wien in den Gemeindebauten bereits aktiv umgesetzt: „Aktion 65Plus“ unterstützt Senioren beim Wohnungswechsel im Gemeindebau.

### 10.13 Anreize für Eigentümer für Umbaumaßnahmen

Um in Richtung flächendeckende Barrierefreiheit zu kommen, reicht es nicht, nur Maßnahmen in den Wohnungen zu fördern. Auch die Allgemeinflächen müssen barrierefrei ausgestattet werden, und dies ist nur über die Hauseigentümer zu erreichen. An dieser Stelle laufen die Interessen unter Umständen diametral auseinander: Ein Hauseigentümer hat nach derzeitigem Mietrecht keine Veranlassung, proaktiv Maßnahmen zu setzen, um insbesondere alten und gebrechlichen Menschen den Verbleib in der eigenen Wohnung möglichst lange zu ermöglichen. Dies wird durch die aktuelle Mietzinslandschaft – alte Verträge haben oft sehr niedrige Mietzinse – dramatisch verstärkt und liegt weder im Interesse der Eigentümer noch der Mieter oder der Stadt. Ein Verbleib in der eigenen Wohnung ist aus Gesamtsicht jedenfalls ökonomischer als der Wechsel in ein Altenheim.

### 10.14 Ausbau der Pflege- und Betreuungsressourcen

Eine entscheidende Hürde für das Funktionieren der häuslichen Pflege ist die Bereitstellung ausreichender Pflege- und Betreuungskapazitäten mit entsprechender Qualifikation. Durch die niedrige Geburtenrate und veränderten Berufsbilder ist mit einem deutlichen Mangel an geeignetem Personal zu rechnen.

Wenn dieser Dienstleistungsteil nicht durch ausreichend Personal abgedeckt werden kann, so ist das Konzept des Betreuten Wohnens unvollständig. Das bedeutet, dass das Ansehen und die Entlohnung der Pflegeberufe deutlich verbessert werden muss.

# 11. Auswirkungen und Potentiale für den Immobilienmarkt

In der Einleitung zu dieser Arbeit wurden einige entscheidende Fragen angerissen, wie sich das Betreute Wohnen entwickeln wird und welche Potentiale für Immobilienentwickler bleiben bzw. sich aufbauen werden. Nach den dargestellten Erkenntnissen über die demografische Entwicklung und vor allem die sehr weit reichenden Aktivitäten der Stadt Wien zur Absicherung der älter werdenden Bürger, können diese Fragen wie folgt beantwortet werden:

## 11.1 Politisches Strategiekonzept der Stadt Wien

### **Wie sieht das politische Strategiekonzept der Stadt Wien zum Thema Betreutes Wohnen aus, wie hat es sich im Laufe der letzten Jahre weiterentwickelt?**

Das politische Strategiekonzept der Stadt Wien beruht auf dem Fundament der Sozialdemokratie. Alle betagten und hilfbedürftigen Bürger der Stadt sollen in gleicher Weise Zugang zur erforderlichen Betreuung im Alter haben. Der Fonds Soziales Wien stellt sicher, dass im Bedarfsfall, wenn die Pflege in den eigenen vier Wänden nicht mehr möglich ist, ein Heimplatz zur Verfügung steht. Zur Abdeckung der Kosten wird in Wien primär die eigene Pension herangezogen. Sofern noch eigenes Vermögen vorhanden ist, wird durch den Fonds Soziales Wien auch darauf zurückgegriffen. Bemerkenswert ist auch, dass die von vielen gefürchtete Ersatzpflicht der Heimkosten durch die Kinder in Wien keine Anwendung findet. Ob dies in naher Zukunft weiter so bleibt, ist politisch bestimmt und somit offen.

Vor diesem Hintergrund und im Bewusstsein der demografischen Entwicklung startete die Stadtverwaltung 2004 mit der Zieldefinition des sogenannten Geriatriekonzeptes. Durch Prävention, mobile Versorgung, Remobilisation und den Bau von modernen Geriatriezentren soll der stark steigende Bedarf in Folge der Alterung der Baby-Boomer-Generation sozial verträglich und finanzierbar abgedeckt werden.

Im Zusammenspiel mit dem Geriatriekonzept wurde das Behindertengleichstellungsgesetz, die OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit und die Ö-Norm B1600 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen in der Wiener Bauordnung verbindlich gemacht. Dies gewährleistet, dass für alle behördlich eingereichten Um-, Zu- und Neubauten die Grundsätze der Barrierefreiheit in die

Planung und Umsetzung mit einbezogen werden müssen und so mittelfristig die bauliche Struktur der Stadt auch für alte und gebrechliche Menschen zunehmend besser geeignet sein wird.

In der Zeitspanne von 2007 bis 2015 hat sich damit im Sinn der Barrierefreiheit ein baulicher Mindeststandard entwickelt und damit wurde auch eine wichtige Voraussetzung für das Betreute Wohnen gesetzt. Es bleibt allerdings die Tatsache bestehen, dass die meisten Wohnungen, die vor 2006 errichtet wurden, trotz des hohen Ausstattungsstandards nicht behördlich verpflichtet barrierefrei sind.

Die Bemessung der Pflegeplätze im Geriatriekonzept setzt voraus, dass durch das Betreute Wohnen der Einzug ins Pflegewohnheim verzögert werden kann und erst bei einer höheren Pflegestufe erfolgen wird. Das Ausreichen der Kapazitäten der Pflegeheime hängt also unmittelbar vom Funktionieren des Betreuten Wohnens in den eigenen vier Wänden, kombiniert mit der mobilen Pflege, zusammen.

In diesem Bewusstsein wird durch die aktuelle Strategie 'Pflege und Betreuung in Wien 2030' das Geriatriekonzept sinnvoll fortgesetzt und abgerundet.

## 11.2 Zukünftiger Immobilienmarkt für Betreutes Wohnen

### **Wie kann nun für die Zukunft der Immobilienmarkt für Betreutes Wohnen eingeschätzt werden?**

Durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum von derzeit ca. 1.800.000 auf 2.100.000 im Jahr 2044 steigt der Druck auf den Wohnungsmarkt. Dies wird durch die stetige Zunahme der Single-Haushalte und die aktuelle internationale Migration noch weiter verstärkt. 570.000 Menschen werden zu diesem Zeitpunkt über 60 Jahre alt sein, die Zahl der über 75-jährigen wird sich im Vergleich zu heute auf ca. 240.000 verdoppeln (vgl. 2.1). In diesem Umfeld werden die 'Best Ager' zu einer zentralen Klientel für die Immobilienbranche.

Herkömmliche Kategoriewohnungen werden aufgrund des großen Bedarfs auch Ihre Abnehmer finden, das große Potential liegt aber jedenfalls bei geeigneten Seniorenwohnungen – barrierefrei, zentral gelegen mit attraktivem Wohnungsumfeld – Tageszentren, Betreuung und Notfallhilfe in kurzer Distanz, im Ersten zur Beruhigung bzw. Abrundung des Gesamtleistungspakets der neuen Wohnung, später tatsächlich als erforderliche und auch konsumierte Dienstleistung. Innerstädtische Lagen werden aufgrund des idealen Wohnumfeldes (Barrierefreiheit, U-Bahn, Handel, Lebensmittel,

Ärzte, Kultur- und Freizeitangebote, Betreuung,...) nicht nur für Business-Singles, sondern gerade für Senioren zum bevorzugten Wohnort. Familien werden tendenziell an den Stadtrand gedrängt, weil auch die großen innerstädtischen Wohnungen von Altmietern besetzt sein werden.

Auch wenn sich die Stadt Wien, beginnend mit dem Geriatriekonzept, für die Herausforderung der alternden Baby-Boomer gut gerüstet hat, bleibt ein 'explodierender' Bedarfszuwachs an qualitativ hochwertigen Wohnungen für Singles oder Paare, die nicht augenfällig für alte oder behinderte Menschen gebaut sind, aber im Bedarfsfall diese Erfordernisse abdecken. So passiert auch automatisch eine Durchmischung der Sozialstruktur im Sinne des Generationenwohnens.

Die zentralen Pflegeeinrichtungen und die institutionelle Pflege sind von der Stadt Wien vollumfänglich organisiert. Für den Immobilienmarkt bleiben hochqualitative Seniorenresidenzen und für die breite Masse die klassischen Wohnbauten, allerdings mit den zusätzlichen Anforderungen für Betreutes Wohnen. Allenfalls erforderliche Pflege wird durch den Fonds der Stadt Wien oder private Dienstleister abgedeckt.

Die Zielgruppe wird sich auch nicht mehr durch einen Dschungel an Angeboten durchkämpfen wollen, die Serviceorientierung wird sich schon bei der Immobilienvermittlung als wesentlich mitentscheidender Faktor zeigen. Gebrandete Wohnformen, so auch Betreutes Wohnen, mit klar definierten Qualitätskriterien werden dadurch einen deutlichen Startvorteil haben.

### 11.3 Einfluss der Ö-Norm CEN/TS 16118 auf die Immobilienentwicklung

#### **Hat die Entwicklung der Ö-Norm CEN/TS 16118 für Betreutes Wohnen einen Einfluss auf die Immobilienentwicklung in der Stadt Wien?**

Wie schon in 11.1 dargestellt, hat die Verbindlichmachung der Ö-Norm B1600 wie auch des Behindertengleichstellungsgesetzes und der OIB 4 in der Wiener Bauordnung wesentlichen Einfluss auf die kontinuierliche Verbesserung der Stadtstruktur im Sinne der Barrierefreiheit und des Betreuten Wohnens.

Dagegen bleibt die Ö-Norm CEN/TS 16118 eine Empfehlung, die zwar den Stand der Technik repräsentiert, deren Anwendung allerdings rein freiwillig ist. Ob diese Norm für Projektentwickler interessant ist, hängt von vielen Faktoren ab. Nicht alleine die demografische Entwicklung ist ausschlaggebend, sondern auch die Kosten für die gesamte Projektentwicklung und Finanzierung der Anlage. Letztendlich ist für den

Immobilienentwickler aber immer der Mehrwert gegenüber dem erhöhten Aufwand entscheidend.

Die klare Begriffsdefinition und die mit dem Gütesiegel unmittelbar verbundene wiederkehrende Zertifizierung der Leistung gibt den Interessenten die Sicherheit, dass die Qualitätsstandards nicht nur gesetzt wurden, sondern auch auf Dauer aufrecht erhalten werden. Für ein EU-weit orientiertes Projekt mit internationaler Klientel kann dieser Mehrwert also durchaus gegeben sein.

Das Konzept der Ö-Norm CEN/TS 16118 steht und fällt mit der Betreuung. Es reicht also nicht aus, barrierefreie Wohnimmobilien zu errichten, der Schlüssel liegt in der Sicherstellung der Betreuung durch geeignete und dauerhafte Kooperation mit einem Pflegedienstleister.

Die Ö-Norm CEN/TS 16118 für Betreutes Wohnen ist zur Zeit weder in Wien noch in einem anderen Bundesland in eine Wohnbauförderungsmaßnahme aufgenommen. Würde die Norm mit attraktiven Förderungen kombiniert, könnte dies ein entscheidender Anreiz für Projektentwickler sein, in Wien zu bauen.

Die Stadt Wien bietet für die große Masse Alten- und Pflegeheime, Betreuungskonzepte für Zuhause, Tageszentren und die neu errichteten Geriatriezentren an. Flächenmäßig sind die Anlagen gleichmäßig über die Wiener Bezirke verteilt und gut mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Durch diese umfassenden Maßnahmen werden die einschlägigen privaten Projektentwicklungen in Spezialbereiche, wie z.B. Seniorenresidenzen, zurückgedrängt. Ob in diesen Bereichen die Anwendung der Ö-Norm CEN/TS 16118 für den Projektentwickler den entscheidenden Vorteil bringen kann, muss im Einzelfall beurteilt werden.

Um ein Label und die damit verbundenen Begrifflichkeiten durchzusetzen, muss allerdings eine entsprechende Präsenz am Markt gegeben sein. Bislang wird in Wien kein einziges Alten- und Pflegeheim nach dieser Dienstleistungsnorm geführt. Dagegen setzt die Stadt Wien durch die Einführung des Nationalen Qualitätszertifikates NQZ ein eigenständiges Zeichen. Zielsetzung ist, ebenso wie in der Ö-Norm CEN/TS 16118, die Transparenz der Betreuungsleistungen für Kunden und deren Angehörige.

Es ist also nicht zu erwarten, dass die Ö-Norm CEN/TS 16118 in Wien neben dem NQZ Bedeutung erlangen wird. Die Betreuung ist im Selbstverständnis der Stadt

vollumfänglich organisiert, deshalb ist kein Bedarf für private Initiativen und somit auch nicht für eine allgemein gültige Leistungsdefinition für Pflege gegeben.

#### 11.4 Weitere gesetzliche Eingriffe?

##### **Wird es weitere gesetzliche Eingriffe geben, um den Notwendigkeiten des Betreuten Wohnens großflächig gerecht zu werden?**

Mit dem Abschluss des Geriatriekonzeptes hat die Stadt Wien zwar zusätzliche Betreuungsplätze geschaffen, die erforderlichen Pflegeplätze werden aber wohl nach derzeitigem Maßstab, Zulassung ab Pflegestufe drei, nicht für eine 100%-Abdeckung des Bedarfes ausreichen. Somit ist zwangsläufig damit zu rechnen, dass es für die öffentlichen Pflegeheime zusätzliche, verschärfende Kriterien geben wird.

*Die starken Kostensteigerungen im stationären Bereich führen zu Überlegungen, wie die Pflege wirtschaftlicher organisiert werden kann, z.B. durch Zugangsbeschränkung für untere Pflegestufen in stationäre Pflege. (Amann W., 2013 S. 45).*

Das Ausschließen des Anspruches bis zur Pflegestufe drei bedingt aber, dass es eine ausreichend gute Basisversorgung an barrierefreien Wohnungen mit einem mobilen Pflegeangebot geben muss.

Genau hier könnte es beim Thema barrierefreies Wohnen gesetzliche Eingriffe geben, um sicher zu stellen, dass am Immobilienmarkt ausreichende Angebote vorhanden sind. Wie in 11.1 dargestellt, reicht die Wirkung der in der Wiener Bauordnung verordneten Normen und Richtlinien (Behindertengleichstellungsgesetz, Ö-Norm B1600, OIB 4) nicht vor das Jahr 2006 zurück. Da 77% der Wiener in Mietwohnungen leben, stellt sich die Frage, wie Wohnungs- und Hauseigentümer motiviert werden können, auf Ihre Kosten entsprechende Adaptierungen für barrierefreie Wohnungen vorzunehmen, eventuell auch durch Verschärfung der gesetzlichen Vorgaben.

#### 11.5 Konzepte der Immobilienwirtschaft und privater Projektentwickler

##### **Wie hat die Immobilienwirtschaft und private Projektentwickler in den letzten Jahren auf die alternde Gesellschaft reagiert? Wie erfolgreich und allgemein zukunftssträftig sind diese Konzepte für Kapitalanleger?**

Mit dieser Arbeit wird offensichtlich, dass in Wien neben den Aktivitäten der Stadt kaum Raum für privat betriebene Seniorenimmobilien und damit auch kein Markt für Kapitalanleger oder einschlägige Vorsorgeinvestitionen vorhanden ist.

Außerhalb von Wiens Stadtgrenzen gibt es in der Zwischenzeit einige interessante Investitionsmodelle, die von Immobilienentwicklern zum Thema Betreutes Wohnen angeboten werden:

- Einzelinvestoren kaufen das Produkt Betreutes Wohnen, also ein barrierefreies Wohnobjekt mit einem Pflegedienstleister, der sich auch um die Vermietung und Auslastung kümmert.
- Miteigentümergeinschaft lässt auf Ihre Kosten errichten und kooperiert mit einem Pflegedienstleister, der sich ebenso um die Vermietung und Auslastung kümmert.
- Pflegeheimbetreiber mietet eine ganze Wohnanlage für Betreutes Wohnen und sucht sich selbst seine Kunden. Mietgarantien sichern die Anleger ab.

Innerhalb Wiens gibt es jedoch keine frei finanzierten Projektentwicklungen für Betreutes Wohnen, die beworben bzw. angeboten werden. Auch zukünftig wird hier kaum Änderung zu erwarten sein, da die Kombination aus barrierefreiem Wohnen und Pflegedienstleistung von Seiten der Stadt organisiert ist und der private Bereich der Projektentwicklungen keine signifikante finanzielle Förderung erhält.

Eine Kapitalanlage als Vorsorge zur Eigennutzung ist bei nüchterner Betrachtung wenig zielführend, da bis Pflegestufe drei ohnehin auch die eigene Wohnung, sofern barrierefrei adaptierbar, ausreicht und die 'Vorsorgewohnung' unter Umständen im Bedarfsfall wegen einer Vermietung an Dritte gar nicht zur Verfügung steht. Zeitliche Befristungen von Betreutem Wohnen sind unrealistisch und Kündigungen wegen Eigenbedarf bergen mehr Probleme als Vorteile. Das würde dem Konzept des Betreuten Wohnens absolut widersprechen.

Die 'Vorsorgewohnung' ausdrücklich für Betreutes Wohnen ist in Wien auch als reine Kapitalanlage völlig ungeeignet, weil die derart bezeichneten Wohnungen aus den oben dargestellten Gründen unmittelbar mit MRG-Mieten, Gemeindebaumieten und dem geförderten Wohnbau in Konkurrenz stehen.

Aus diesen Gesichtspunkten erklärt sich auch, dass derzeit in Wien kaum frei finanzierte Projekte für Betreutes Wohnen für Senioren in Entwicklung sind.

## 11.6 Zukunftsträchtig Konzepte für den privaten Immobilienmarkt

### **Gibt es zukunftsträchtig Konzepte, die sich für den privaten Immobilienmarkt bewähren können?**

Der grundsätzliche Anspruch der Wiener Stadtregierung, für alle Bürger eine adäquate Altersversorgung sicherzustellen und die konsequente Vorbereitung auf die zu erwartende (Über-)Alterung der Bevölkerung, lässt wenig Spielraum für privatwirtschaftlich orientierte Entwicklungen. Nur in Sonderbereichen sind Potentiale verblieben:

#### 11.6.1 Sonderimmobilien Seniorenresidenz in der Innenstadt

Das Luxussegment ist definitiv kein Bestandteil der städtischen Versorgungsstrategie. Gerade das Zentrum von Wien hat aufgrund seiner hohen Dichte an Kultur- und Freizeitangeboten und die weitestgehende Barrierefreiheit des öffentlichen Raumes eine hohe Attraktivität, auch für Senioren. Wie bereits erwähnt, verkleinert sich der Aktionsradius im Alter. Für Senioren stellen somit kurze Wege, mit maximal vielen Freizeit- und Konsummöglichkeiten, die perfekte Wohnumgebung dar. Das macht die Wiener Innenstadt zum perfekten Ort für das Alter: einfaches Flanieren und Shoppen in den Fußgängerzonen, hohe Dichte an Geschäften für den täglichen Bedarf, täglich unzählige Veranstaltungen und vieles mehr – alles ganz einfach mit den öffentlichen Verkehrsmittel zu erreichen.

Für Senioren, die sich auch im aktiven Alter Luxus und Exklusivität, gleichzeitig aber auch die Sicherheit professioneller Betreuung, Pflege und Fürsorge wünschen, bilden Seniorenresidenzen, eventuell mit Concierge-Service und den Leistungen eines Luxushotels, eine unumgängliche Alternative. Auch wenn die finanzielle Herausforderung eines solchen Angebots, besonders im Stadtzentrum, allein schon wegen des hohen Immobilienwertes und auch der hohen Personalkosten, nur für wenige zu bewältigen sein wird, ist die Anzahl der potentiellen Interessenten in einer Großstadt wie Wien für mehrere derartige Projekte ausreichend groß. Hinzu kommen dann auch noch internationale Gäste, für die Wien ein attraktiver Alterssitz sein kann.

#### 11.6.2 Neubauten und Umbauten

Im Rahmen der Wohnbauinitiative sollen in den nächsten Jahren insgesamt rund 6.250 neue Wohnungen, darunter auch Seniorenwohnungen, im Wesentlichen in den Außenbezirken 2, 10, 11, 21 und 22, errichtet werden. (Wohnberatung)

Durch die Studie zum Projekt Menzelgasse wurde nachgewiesen, dass sowohl im Neubau als auch im Umbau eine behindertengerechte, barrierefreie Ausführung keine signifikanten Mehrkosten bedeutet. Dies ist für Immobilieninvestoren eine attraktive Basis, besonders für innovative Projektentwicklungen im innerstädtischen Bereich. Durch die hohe Attraktivität der Innenstadt werden auch die hohen Grundstücks- und Gebäudekosten am Markt unterbringbar sein. Für den geförderten Wohnbau sind die Preise für Innenstadtlagen jedenfalls nicht leistbar, wodurch von dieser Seite keine Konkurrenz erwachsen wird.

## 12. Schlussfolgerungen – Betreutes Wohnen für Senioren in Wien

Die demografische Prognose zeigt für Wien eine deutliche Wachstumsphase bis 2044. Wien soll um ca. 300.000 Personen auf eine prognostizierte Gesamtbevölkerung von über 2.100.000 heranwachsen. Für diese Zunahme der Wiener Bevölkerung, insbesondere für den auf über 240.000 Menschen anwachsenden Anteil an Senioren über 75 Jahren, muss ausreichender und geeigneter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Diese Entwicklung bedeutet für die Immobilienwirtschaft eine unheimliche Chance in der Entwicklung und Bereitstellung von spezifischen, bedarfsorientierten (z.B. barrierefreien) Immobilienangeboten.

Die hohe Lebenserwartung, individuelle Lebensmodelle, die verstärkte Erwerbstätigkeit der Frauen, die hohe Scheidungsquote uvm. bedingen, dass alte Strukturen des Zusammenlebens gesprengt und durch neue, stark individualisierte abgelöst werden. Die bisherigen Betreuungsmuster funktionieren aus diesen Gründen nur mehr eingeschränkt und so müssen insbesondere für die Betreuung alter Menschen andere Strukturen geschaffen werden.

Mit dem Geriatriekonzept von 2004 hat die Stadt Wien begonnen, auf diese zukünftigen Herausforderungen der Altenbetreuung zu reagieren. Auf der einen Seite wurden modernste Geriatriezentren, mit entsprechender medizinischer Betreuung und Versorgung, errichtet. Auf der anderen Seite wurde unter dem Sammelbegriff Betreutes Wohnen das Konzept der Betreuung und Pflege in den eigenen vier Wänden etabliert, mit dem Ziel, den Einzug ins kostenintensive Altenpflegeheim so lange als möglich hinauszuzögern.

Der Begriff Betreutes Wohnen hat in Wien allerdings keine eindeutige Leistungszuordnung und wird auch für Betreuung von Drogenabhängigen, Wohnungslosen, jungen Müttern und vielen anderen, wie eben auch pflegebedürftigen Senioren, verwendet. Das Wohnen im Alter wird mit unterschiedlichsten Begriffen umschrieben: Barrierefreie Wohnungen, Wohngruppen für Fortgeschrittene, Generationenwohnen, betreute Wohnformen uvm.

Dies führt z.B. auch bei Bauträgerwettbewerben zu Unklarheiten, weil durch die fehlende inhaltliche Definition weder für die Planer und Projektentwickler noch für die

Auslober klar ist, für welche Zielgruppe, z.B. Betreutes Wohnen für Senioren, die besonders gewidmeten Wohneinheiten gestaltet werden sollen. Damit wird das ursprüngliche Ziel verwässert und die Betreuung, durch den fehlenden klaren Fokus, erschwert.

Auch um potentiellen Immobilienkunden den Mehrwert von barrierefreien Wohnungen bis hin zu den Leistungen von Seniorenresidenzen näher zu bringen, muss der Leistungsumfang auf einfache Weise, durch eindeutige Begriffe und Mindestanforderungen dargestellt und eventuell durch Zertifikate untermauert werden.

Mit dem Bestreben, die Leistungen von Betreuungseinrichtungen für Senioren vergleichbar zu machen, wurde europaweit die Ö-Norm CEN/TS 16118 – Betreutes Wohnen für Senioren entwickelt. Die Stadt Wien forciert dagegen das Nationale Qualitätszertifikat NQZ.

Durch Klarheit in der Begrifflichkeit und dem zuordenbaren Leistungsumfang, sowohl in Bezug auf die Pflegedienstleistung als auch die bauliche Substanz, könnte das Produkt 'Betreutes Wohnen für Senioren' entstehen, das dann endlich eindeutig beworben und vermarktet werden könnte – ein wertvolles Asset für die Immobilienwirtschaft.

In einigen Jahren wird die Barrierefreiheit von Wohnungen und das Vorhandensein einer entsprechenden Betreuungsmöglichkeit eine Selbstverständlichkeit sein. Bis dahin sind dringend eindeutige Begriffe, aber auch neutrale Beratungsstellen erforderlich, die effiziente Hilfe bei der Suche und Begutachtung des Produktes Betreutes Wohnen für Senioren leisten. Auch Internet-Suchmaschinen werden dadurch leichter nutzbar.

Die eindeutige Begriffsdefinition löst zudem für die Beratung auch das Problem der besonderen Sensibilität der Kunden gegenüber Begriffen wie pflegebedürftig, behindertengerecht u.ä., wie dies im Projekt Menzlgasse festgestellt wurde. Jedenfalls sollte in der Vermarktung darauf geachtet werden, dass die Kunden nicht an die Hinfälligkeit im Alter erinnert werden, dies weckt unangenehme Assoziationen und belastet die Einstellung gegenüber dem jeweiligen Objekt. Neutrale Begriffe, wie eben Betreutes Wohnen, umschreiben den Leistungsumfang klar, aber ohne negative Stimmung.

Eine Grundvoraussetzung für das Funktionieren des Geriatriekonzeptes der Stadt Wien ist die einfache Zugänglichkeit von externen, zugekauften Pflege- und Betreuungsdienstleistungen. Zum Erfolg der häuslichen Pflege gehört weiters, dass der private Wohnraum, und auch die halböffentlichen Bereiche in den Wohnhäusern, an die Erfordernisse des fortgeschrittenen und hohen Alters adaptiert werden und barrierefreie Wohnungen und Wohnumgebungen flächendeckend und in ausreichender Zahl über ganz Wien zur Verfügung stehen.

Die Verpflichtung, barrierefrei zu planen und zu bauen, ist erst seit 2007 durch die Verankerung der Ö-Norm B1600 für Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen und seit 2015 mit der OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit in der Wiener Bauordnung gesetzlich geregelt.

Über 92% der Wiener Wohnungen wurden vor 2000 errichtet, 32% bereits vor 1920. Somit muss davon ausgegangen werden, dass der Großteil der Bestandsbauten derzeit noch nicht oder nur eingeschränkt barrierefrei ist. Da Bestandsbauten nur im Zuge eines Bauansuchens den neuen Bestimmungen der Barrierefreiheit unterworfen werden können, wird die weitgehende Durchdringung der Bausubstanz entsprechend der Vorgaben zur Barrierefreiheit noch viele Jahre in Anspruch nehmen. Um das Bewusstsein in dieser Richtung zu fördern, wäre eine Erhebung und Einstufung des Bestandes, analog dem Energieausweis, sehr hilfreich, wie auch das Durchforsten von Vorschriften, Richtlinien und Ausstattungskategorien, um nicht mehr zeitgemäße Bauvorschriften, die der Barrierefreiheit entgegen laufen, zu eliminieren.

Ergänzend anzuführen sind hier auch die Ansätze im geförderten Wohnbau, speziell gestaltete Einheiten für alternative Wohnformen, wie z.B. Gemeinschaftswohnen, Generationenwohnen und auch Betreutes Wohnen, anzubieten. Lösungsmodelle für kleine, ausgesuchte Gruppen wie Gemeinschaftswohnen oder Generationenwohnen haben sich als zeit- und kostenaufwendig herausgestellt und sind deshalb nur für ausgewählte Projekte geeignet. Dementsprechend gering ist die Wirksamkeit zur Abdeckung der großen Masse an Senioren. Für private Projektentwicklungen im Luxussegment können allerdings wichtige Rückschlüsse und Erkenntnisse gezogen werden.

In diesem Zusammenhang besonders hervorzuheben ist z.B. das Pflegeheim Erdberg, welches nach dem Prinzip des Hausgemeinschaftsmodells von der Diakonie Wien geführt wird. Kleine Seniorengruppen von 13 Personen wohnen in einem Wohnungsverband und werden dort, sofern erforderlich, auch betreut und gepflegt.

Jeder Bewohner hat seine eigenen vier Wände für seine Privatsphäre und dazu Gemeinschaftsräume mit gemeinsamer Küche. Die Kleinheit der Wohnanlage schafft für die wenigen Bewohner ideale Bedingungen, aufgrund des hohen Aufwandes gibt es allerdings nur wenige solcher Hausgemeinschaftsmodelle in Wien. Zur Betreuung der großen Masse an alten Menschen setzt die Stadt auf das Betreute Wohnen zuhause, ergänzt durch betreute Tageszentren.

Damit dieses Konzept seine Wirkung aber auch entfalten kann, muss der Grundgedanke des Betreuten Wohnens schon rechtzeitig im Gros der Wiener Bevölkerung verankert werden, so dass die Wohnungssubstanz mittelfristig nicht nur der Mietkategorie A entspricht, sondern auch barrierefrei wird. Die eigene Wohnung soll zeitgerecht so gestaltet werden, dass der Einzelne dort so lange wie möglich sein Leben selbstständig gestalten und, erforderlichenfalls mit zugekaufter Dienstleistung, alt werden kann.

Parallel dazu müssen auch die Hauseigentümer motiviert werden, in ihren Zuständigkeitsbereichen entsprechende Maßnahmen zu tätigen. Anreize und Förderungen können dabei als Katalysator wirken, für Mieter und Eigentümer in gleicher Weise. Unter Berücksichtigung der enormen Zahl an Altbauten, gerade im attraktiven Stadtzentrum, kann man davon ausgehen, dass aus dieser Notwendigkeit von Umbauten für die Bau- und Immobilienwirtschaft großes Potential erwächst.

Forschungsprojekte wie das Projekt Menzlgasse zeigen, dass die Berücksichtigung der Prinzipien der Barrierefreiheit sowohl im Neubau als auch im Umbau zu keinen relevanten Mehrkosten führt. Das gilt selbstverständlich nicht für gezielte Adaptierungen. Für diesen Bereich sind Förderungen unumgänglich, wie das z.B. mit der Förderaktion für altersgerechten Wohnungsumbau bereits praktiziert wird. Parallel dazu fördert die Stadt Wien in den Gemeindebauten auch den Wechsel von großen auf kleinere Wohnungen, um dadurch die Wohndichte zu erhöhen. Bauträgerförderungen, wie z.B. Betreubares Wohnen in der Wohnbauförderung für Oberösterreich, sind in Wien aus politischen Gründen derzeit nicht absehbar.

Interessenten mit gehobenen Wohnansprüchen, die mit dem Betreuungs- und Pflegeprogramm der Stadt Wien nicht zufrieden sind, müssen auf privat entwickelte und geführte Lösungen zurückgreifen, wie z.B. die Seniorenresidenzen. Das Luxussegment ist allerdings kein Bestandteil der städtischen Versorgungsstrategie.

Die Kosten werden von der Stadt Wien nicht subventioniert und müssen somit eigenständig getragen werden.

Aufgrund der Dominanz der Stadt Wien im sozial orientierten Massenbereich bleibt auch den Projektentwicklern nur dieses Privatsegment. Aufgrund der hervorragenden Infrastruktur und des Freizeitangebotes bietet sich die Innenstadt von Wien besonders für solche hochpreisigen Projekte an. Um einen luxuriösen Wohnort für zahlungskräftige Senioren zu schaffen, gehören dann selbstverständlich auch besondere architektonische Lösungen mit entsprechender Infrastruktur, persönliche Betreuung mit Concierge-Service u.a. dazu. Anhand realisierter Projekte hat sich gezeigt, dass besonders das Knowhow im Bereich der angebotenen Dienstleistungen ein wesentlicher Faktor für den Erfolg ist. Die Dienstleistung für Pflege und Betreuung, insbesondere auch medizinische Hilfe, wird aber auch hier erforderlichenfalls von institutionalisierten Dienstleistern zugekauft.

Die Stadt Wien hat für ihre Bewohner mit der Umsetzung des Geriatriekonzeptes, mit dem Konzept für Betreuung und Pflege bis 2030 und mit den Gesetzen und Normen für Barrierefreiheit eine Basis geschaffen, die den Wiener Bürgern ein Altern in Würde, idealerweise in der eigenen Wohnung, ermöglichen soll. Daneben müssen sich allerdings auch privatwirtschaftliche Lösungen entwickeln (können), um die Schwankungen im Bedarf, vor allem aber auch für jene Bevölkerungsgruppen, die besondere Wünsche in der Ausstattung und Wohnlage haben und somit kostenintensivere Anforderungen stellen, abdecken zu können. Gerade die Innenstadt hat hierfür eine hohe Attraktivität und wird damit bevorzugtes Gebiet für private Immobilienprojektentwickler sein.

# Anhang 1 – Umsetzungsbeispiele des Wiener Geratriekonzeptes

## Neubauprojekte und Um- und Zubau von Wohnpflegehäusern

- Pflegewohnhaus Leopoldstadt – 2010

Arch. Helmut Wimmer und Partner (Bauträgerprojekt)



Abbildung 31: Außenansicht Pflegewohnhaus Leopoldstadt (Hofer, 2011)



Abbildung 32 Innenansicht (Wiesner-Hager, 2016)



Abbildung 33: Innenansicht Zimmer (*Bauträger, 2013*)

306 Betten sind aufgliedert in zwei Wohnbereiche pro Geschoss. Pro Bereich stehen 16 Einbettzimmer und fünf Zweibettzimmer zur Verfügung

- Pflegewohnhaus Meidling – 2011



Abbildung 34: Außenansicht Pflegewohnheim Meidling (*FCP*)

Pflegewohnhaus mit sozialmedizinischer Betreuung

256 Betten aufgeteilt in insgesamt acht Wohnbereiche

Zwei Wohnbereiche für Demenzkranke

Kompetenzzentrum für Herz-Kreislaufkrankungen

- Pfliegewohnhaus und Tageszentrum Simmering – 2012  
Josef Weichenberger Architekt + Partner (Bauträgerprojekt)



Abbildung 35: Außenansicht (*Consulting*, 2013)



Abbildung 36: Innenansicht (*Consulting*, 2013)



Abbildung 37: Innenansicht Zimmer (*Consulting*, 2013)

348 Betten

Tageszentrum im Erdgeschoß mit Platz für 50-60 Senioren.

- Pflegewohnhaus Liesing – 2013

ARGE Johannes Kaufmann Architektur/ Riepl Riepl Architekten,



Abbildung 38: Außenansicht Pflegewohnhaus Liesing (*Consulting*, 2013)

322 Betten

Zehn Bereiche für Langzeitbetreuung (275 Plätze),

Zwei Bereiche für Demenzkranke (47 Plätze)

Sieben Urlaubsbetreuungsplätze

- Pflgewohnhaus Innerfavoriten – 2014

Arch. Hermann & Valentiny und Partner (Bauträgerprojekt)



Abbildung 39: Innenhofansicht (*Consulting*, 2013)



Abbildung 40: Eingangshalle (*Consulting*, 2013)

265 Plätzen für chronisch Kranke und pflegebedürftige Bewohner

Zwei Wohnbereiche für Demenzkranke mit Demenzgarten

- Pflegewohnhaus Baumgarten – 2014

ARGE Ganahl-Ifsitz Architekten / Silbermayr-Welzl Architekten



Abbildung 41: Außenansicht Pflegewohnhaus Baumgarten (*competitionline*, 2016)



Abbildung 42: Innenansicht (*Consulting*, 2013)

326 Plätze

Sechs Bereiche für die Langzeitbetreuung (168 Plätze)

Drei Bereiche für die Kurzzeitbetreuung mit geriatrischer Rehabilitation (72 Plätze)

Zwei spezielle Bereiche Demenzkranke (48 Plätze)

Ein Pflegewohnbereich für jüngere Bewohner (26 Plätze)

- Pflegewohnhaus Rudolfsheim-Fünfhaus – 2015



Abbildung 43: Außenansicht Pflegewohnhaus Rudolfsheim-Fünfhaus (*wienkav.at*, 2016)



Abbildung 44: Innensperspektive (*sonja-wehsely.at*)

324 Betten

Kurz- und Langzeitpflege

Möglichkeit für Betreuung von demenzkranken Menschen

- Geriatriezentrum Donaustadt – 2015 generalsaniert

DMAA Delugan Meissl Associated Architects



Abbildung 45: Außenansicht Geriatriezentrum Donaustadt (*Krankenanstellenverbund*)



Abbildung 46: Innenansicht (*Krankenanstellenverbund*)



Abbildung 47: Innenansicht (*Krankenanstellenverbund*)

Zentrum für Wachkomabetreuung

328 Betten für Lungenerkrankungen

davon 90 für Langzeitbeatmete und Wachkoma-Patientinnen

## Häuser zum Leben des KWP

Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser (KWP) bietet in fast allen Bezirken Wiens, nicht im 1. und 8. Bezirk, insgesamt 30 Häuser an. Wie in Kapitel 7.4.3 dargestellt, verbinden die neuesten Häuser des KWP leistungs- und kostenoptimierte Betreuung im eigenen Appartement mit einem umfassenden therapeutischen Angebot.

### - Haus Döbling – 2012



Abbildung 48: Außenansicht (*Döbling*)

252 Betten

### - Haus Rosenberg im 13. Bezirk – 2013

Um- und Zubau



Abbildung 49: Außenperspektive Haus Rosenberg (*Rosenberg, 2013*)

209 Einzelwohnungen

79 Pflegeplätze in drei stationären Bereichen

34 Plätze für Demenzkranke

- Haus Liebhartstal in Ottakring – 2014



Abbildung 50: Außenansicht Haus Liebhartstal (*Pensionisten-Wohnhäuser-Liebhartstal, 2013*)

290 Betten

# Literaturverzeichnis

## **Buchpublikationen und Berichte:**

- Altenstraßer, Ch.; Hauch, G.; Hepplinger, H. 2007. *gender housing-geschlechtergerechtes bauen, wohnen, leben*. Innsbruck : Studienverlag, 2007.
- Amann, A. 2010. Alter und Zukunft. Forschungsexpertise zu einem Bundesplan für Seniorinnen und Senioren. Wien : bmask, 2010.
- Amann, W.; Wieser, R. 2013. *Gemeinnütziges Wohnen im Alter*. s.l. : Salzburg Wohnbau, bmfi, 2013.
- Eisenriegler, D.; Hörl, J.; Feddersen, E.; Lederer, M.; Schrage, D.; Heyl, B. 2010. Neue Lebens- und Wohnformen im Alter. Wien : planet VERLAG, 2010.
- Hörl, J.; Kolland, F.; Majce, G. 2008. Hochaltrigkeit in Österreich-Eine Bestandsaufnahme. wien : Bundesministerium für Soziales und Konsumentenschutz, 2008.
- Hörl, J. 2008. Leben und Wohnen im Alter. Basisdaten und Trends für Österreich. Neue Lebens- und Wohnformen im Alter. s.l.: planetVerlag, 2008.
- Lebhart, G. 2/2015. Wien im Querschnitt: Ergebnisse aus der Registerzählung 2011. Wien : Magistrat der Stadt Wien, MA 23- Wirtschaft, Arbeit und Statistik, 2/2015.
- Michael, L.H.; Eichinger, W. ; Hastedt, I. 1. Auflage 2012. Betreutes Wohnen für Senioren-die ÖNORM CEN/TS 16118. Wien : Austrian Standards Plus GmbH, 1. Auflage 2012.
- Rischanek, U.; Amann, W. 2003. Seniorenbezogene Konzepte für Neubau und Sanierung. Wien : Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, 2003.
- . 2004. Seniorenbezogene Konzepte für Neubau und Sanierung. Wien : Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, 2004.
- Rischanek, U. 2006. Demonstartionsvorhaben Menzelgasse. Wien : Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technik, 2006.
- Tazi-Preve, I.; Kytir, J.; Lebhart, G.; Münz, R. 1999. Bevölkerung in Österreich-Schriften-Band 12. Wien : Österreichische Akademie der Wissenschaft, 1999.

UN- Behindertenrechts- Konvention. 2010. UN- Behindertenrechts- Konvention. Wien : bmask-Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz, 2010.

Zimmerli, J. 2012. Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter- Heute und in Zukunft. Zürich : s.n., 2012.

Zukunft Quartier-Lebensräume zum Älterwerden-Band 1. Gütersloh : Bertelsmann Stiftung, 2008.

Zukunft Quartier-Lebensräume zum Älterwerden-Band 2. Gütersloh : Bertelsmann Stiftung, 2009.

#### **Internet:**

APA.[Online] [Zitat vom: 19. Februar 2016.]

[http://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20150504\\_OT0204/dachverband-betreutes-wohnen-vorgestellt-bild](http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20150504_OT0204/dachverband-betreutes-wohnen-vorgestellt-bild).

Auritas.[Online] [Zitat vom: 19. Februar 2016.] <http://www.auritas.at/wp-content/uploads/2015/11/Das-Hamerling.pdf>.

Austria, Statistik. [Online] [Zitat vom: 2. Februar 2016.]

[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnungs\\_und\\_gebaeudebestand/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html).

—. Statistik Austria. [Online] [Zitat vom: 3. März 2016.]

[https://www.wko.at/Content.Node/branchen/k/sparte\\_iuc/Immobilien--und-Vermoeigenstreuhaender/publikation\\_wohnen\\_2013\\_079376.pdf](https://www.wko.at/Content.Node/branchen/k/sparte_iuc/Immobilien--und-Vermoeigenstreuhaender/publikation_wohnen_2013_079376.pdf).

Austrian Standards. [Online] [Zitat vom: 28. Februar 2016.] <https://www.austrian-standards.at/über-uns/>.

Bautechnik, OIB-Institut für Österreichische Bautechnik. *OIB-Institut für Österreichische Bautechnik*. [Online] [Zitat vom: 2. Februar 2016.]

<http://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien>.

Bauträger, Mischek. 2013. Michaela Mischek Bauträger GmbH. [Online] 2013. [Zitat vom: 22. Feb 2016.] <http://www.mmbt.at/de/geriatrie.html>.

Bundesanstalt Statistik Österreich, Redaktion: Tomaschek, B. 2013. Statistik Austria-Pressemitteilung: 10.649-225/13. [Online] 2013. [Zitat vom: 10. Februar 2016.] [http://www.statistik.at/web\\_de/presse/073646.html](http://www.statistik.at/web_de/presse/073646.html).

competitionline. 2016. [Online] 2016. [Zitat vom: 22. Feb 2016.] <https://www.competitionline.com/de/projekte/56870>.

Consulting, Lisa Zentner. 2013. Lisa Zentner Consulting. [Online] 2013. [Zitat vom: 22. Feb 2016.] <http://consulting.lisazentner.at/inhalt/aktuelles/einrichtung-pflegewohnhaeuser-wien.html>.

Diakoniewerk. [Online] [Zitat vom: 3. März 2016.] <http://www.diakoniewerk-wien.at/de/hausgemeinschaften-erdbergstrasse-seniorenarbeit-wien/>.

Döbling, *wien.at- Haus Döbling*. [Online] [Zitat vom: 24. Feb 2016.] <https://www.wien.gv.at/gesundheit-soziales/haus-doebling.html>.

FCP. [Online] [Zitat vom: 29. Februar 2016.] <http://www.fcp.at/en/node/783>.

Förderaktion der Stadt Wien. [Online] [Zitat vom: 3. März 2016.] <https://www.wien.gv.at/menschen/senioren/wohnen-pflege/altersgerechter-umbau.html>.

FSW, Fond Soziales Wien. [Online] [Zitat vom: 3. Februar 2016.] <http://fsw.at/beratung/>.

gesund.at. [Online] [Zitat vom: 19. März 2016.] <http://www.gesund.at/a/altenheim-und-pflegeheime-in-oesterreich>.

Hamerling, Seniorenresidenz Hammerling. [Online] [Zitat vom: 19. Februar 2016.] <http://www.residenz-josefstadt.at/appartements/grundriss/>.

Häuser der Zukunft. [Online] [Zitat vom: 28. Februar 2016.] <http://www.hausderzukunft.at/results.html/id3570>.

Hofer, Richard. 2011.[Online] 2011. [Zitat vom: 22. Feb 2016.] <http://www.hofer-richard.at/Geriatrie/index.html>.

Josefstadt, Residenz Josefstadt. [Online] [Zitat vom: 18. März 2016.] <http://www.residenz-josefstadt.at/residenz/betriebsx00adkonzept/>.

Kapaunplatz, Samariterbund Wien-. Samariterbund Wien. [Online] [Zitat vom: 26. Feb 2016.] <http://www.samariterbund.net/pflege-und-betreuung/wohngemeinschaften/wg->

kapaunplatz/?tx\_yag\_pi1%5Bc8173%5D%5BalbumUid%5D=470&tx\_yag\_pi1%5Bc8173%5D%5BgalleryUid%5D=171&tx\_yag\_pi1%5Baction%5D=submitFilter&tx\_yag\_pi1%5Bcontroller%5D=ItemList&cHash=36e9139699.

Krankenanstaltenverbund, Wiener Krankenanstaltenverbund. [Online] [Zitat vom: 23. Feb 2016.] <http://www.wienkav.at/kav/tu-pwh/ZeigeText.asp?ID=30227>.

Kurier.at. -Diakoniewerk [Online] [Zitat vom: 26. Feb 2016.] <http://kurier.at/meinung/blogs/lebensnah/diakoniewerk-ein-empfehlenswertes-seniorenheim/76.446.132>.

Landesgesetzblatt für Wien. [Online] [Zitat vom: 2. Februar 2016.] <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/landesgesetzblatt/jahrgang/2008/pdf/lg2008031.pdf>.

MA 23-Wirtschaft. Arbeit und Statistik. [Online] [Zitat vom: 15. Februar 2016.] <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wien-quer-sj-2-15.pdf>.

MA 24 – Gesundheits- und Sozialplanung. März 2015. *Wiener Sozialbericht 2015*. Wein : Stadt Wien- Magistratsabteilung 24 – Gesundheits- und Sozialplanung, März 2015.

Marketing, Senioren. [Online] [Zitat vom: 11. Februar 2016.] <http://wirtschaftslexikon.gabler.de///Definition/senioren-marketing.html>.

Mühlgrundgasse, Samariterbund Wien- [Online] [Zitat vom: 26. Feb 2016.] [http://www.samariterbund.net/fileadmin/Bilder/Abteilungen\\_Bereiche\\_Sonstiges/Muehlgrundgasse/ASBOE\\_WG\\_Muehlgrundgasse\\_Infoblatt\\_Neu\\_DIN\\_A5\\_2014.pdf](http://www.samariterbund.net/fileadmin/Bilder/Abteilungen_Bereiche_Sonstiges/Muehlgrundgasse/ASBOE_WG_Muehlgrundgasse_Infoblatt_Neu_DIN_A5_2014.pdf).

NQZ, Nationale Qualitätszertifikat für Alten- und Pflegeheime in Österreich (NQZ). [Online] [Zitat vom: 17. Februar 2016.] <http://www.nqz-austria.at/>.

Oberlaa, Seniorenresidenz [Online] <http://www.seniorenresidenzen.co.at/am-kurpark-wien-oberlaa-startseite.html>.

Pensionisten-Wohnhäuser, Kuratorium Wiener.[Online] 2013. [Zitat vom: 28. Februar 2016.] <http://www.kwp.at/tarife.aspx>.

Pensionisten-Wohnhäuser-Liebhartstal, Kuratorium Wiener. 2013. [Online] 2013. [Zitat vom: 24. Feb 2016.] <http://www.kwp.at/liebhartstal.aspx>.

pflegesuche.at. 2014.[Online] 15. 12 2014. [Zitat vom: 2. März 2016.] <http://www.pflegesuche.at/wiki/content/Pflegeged>.

Plus65, wien.at. Aktion 65plus Wohnungswechsel. [Online] [Zitat vom: 9. Februar 2016.] <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2014/12/11020.html>.

potyka-partner. potyka-partner. [Online] [Zitat vom: 24. Feb 2016.]  
<http://www.potyka-partner.at/projekte/hochbau/oase-22-buwog/>.

Rechtssystem RIS, Bundeskanzleramt Rechtssystem. [Online] [Zitat vom: 29. Februar 2016.]  
[https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetze\\_snummer=20004228](https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetze_snummer=20004228).

Rosenberg, Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser-. 2013. Kuratorium [Online] 2013. [Zitat vom: 24. Feb 2016.] <http://www.kwp.at/rosenberg.aspx>.

Seniorenheim. [Online] [Zitat vom: 10. März 2016.]  
<http://www.seniorenheim.at/pflegeheime/start7/info/kosten.htm>.

*sonja-wehsely.at/siegermodell-des-architekturwettbewerbs. sonja-wehsely.at/siegermodell-des-architekturwettbewerbs.* [Online] [Zitat vom: 23. Feb 2016.] <https://www.sonja-wehsely.ahitekturwettbewerbs-fur-das-pflegewohnhaus-rudolfsheim-funfhaus-prasentiert/>.

Sozialministerium. [Online]  
[sozialministerium.at/cms/site/attachments/3/2/0/CH3434/CMS1450780149691/un\\_behindertenrechtskonvention\\_staatenbericht\\_1\\_oesterreich.pdf](https://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/3/2/0/CH3434/CMS1450780149691/un_behindertenrechtskonvention_staatenbericht_1_oesterreich.pdf).

Sozialplanung, Gesundheits- und. Stadt Wien-Gesundheits- und Sozialplanung. [Online] [Zitat vom: 29. Februar 2016.]  
<https://www.wien.gv.at/gesundheit/einrichtungen/planung/>.

Sozialplanung-Wien, wien.at [Online] [Zitat vom: 24. Februar 2016.]  
[www.wien.gv.at/gesundheit/einrichtung/planung](http://www.wien.gv.at/gesundheit/einrichtung/planung).

Standards, Austrian. önorm- austrian standards. [Online] [Zitat vom: 20. Feb 2016.]  
<https://www.austrian-standards.at/infopedia-themencenter/infopedia-artikel/oenorm/>.

UN-Behindertenrechts-Konvention. [Online]  
[https://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/3/2/0/CH3434/CMS1450780149691/un\\_behindertenrechtskonvention\\_staatenbericht\\_1\\_oesterreich.pdf](https://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/3/2/0/CH3434/CMS1450780149691/un_behindertenrechtskonvention_staatenbericht_1_oesterreich.pdf).

Wenzel, E.; Rauch, Ch. 2009. WKO.at. [Online] Februar 2009. [Zitat vom: 11. Februar 2016.]

[https://www.wko.at/Content.Node/branchen/w/Broschuere\\_Best\\_Ager\\_Der\\_silberne\\_Markt\\_3.\\_Auflage\\_17.02.09.pdf](https://www.wko.at/Content.Node/branchen/w/Broschuere_Best_Ager_Der_silberne_Markt_3._Auflage_17.02.09.pdf).

wien.at Soziales. 2016. [Online] 2016. [Zitat vom: 12. 3 16.]

<https://www.wien.gv.at/gesundheit/pflege-betreuung/geriatriekonzept.html>.

wien.at. [Online] [Zitat vom: 29. Februar 2016.] [www.wien.gv.at/gesundheit/pflege-betreuung/geriatriekonzept.html](http://www.wien.gv.at/gesundheit/pflege-betreuung/geriatriekonzept.html).

wien.gv.at.[Online] [Zitat vom: 2. februar 2016.]

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/oib-richtlinien-2015.html>.

wienkav.at. 2016. Wiener Geriatriekonzept. [Online] 2016. [Zitat vom: 9. 3 16.]

[http://www.wienkav.at/kav/texte\\_anzeigen.asp?id=37307](http://www.wienkav.at/kav/texte_anzeigen.asp?id=37307).

Wien-Tageszentren, Stadt Wien-Tageszentren. [Online] [Zitat vom: 29. Februar 2016.] [http://www.tageszentren.at/tz\\_tag/?recommendTo=true](http://www.tageszentren.at/tz_tag/?recommendTo=true).

Wiesner-Hager. 2016. [Online] 2016. [Zitat vom: 22. Feb 2016.] <http://www.wiesner-hager.com/en/products/care-living/grace-living-84/>.

Wirtschaftsblatt. [Online] [Zitat vom: 1. März 2016.]

<http://wirtschaftsblatt.at/home/life/immobilien/1142702/index>.

WKO-Barrierfreiheit. [Online] [Zitat vom: 5. März 2016.]

<https://www.wko.at/Content.Node/branchen/k/Barrierfreiheit:-Das-ist-bis-2016-zu-tun.html>.

Wohnbauförderung [Online] [Zitat vom: 20. Februar 2016.]

[http://www.wohnbaufoerderung.info/images/resources/pdf/wien\\_sanierung\\_von\\_wohnraum.pdf](http://www.wohnbaufoerderung.info/images/resources/pdf/wien_sanierung_von_wohnraum.pdf).

Wohnbauforschung Wien. [Online] [Zitat vom: 11. Februar 2016.]

<http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=415>.

Wohnberatung Wien-Informationen über geförderte Wohnungen und

Gemeindewohnungen. [Online] [Zitat vom: 10. März 2016.]

<http://www.wohnberatung-wien.at/aktuelles/detail/news/show/wien-baut-das-wohnungsangebot-fuer-seniorinnen-aus/>.

Wohnen-Kabelwerk, Betreutes Wohnen-Kabelwerk. [Online] [Zitat vom: 26. Feb

2016.] <http://www.betreutes-wohnen.wien/mitbewohner-werden/rund-um-das-haus/>.

Zukunft, Häuser der Zukunft-Stadt der Zukunft. [Online] [Zitat vom: 28. Februar 2016.] <http://www.hausderzukunft.at/results.html/id3570>.

zukunftsInstitut. 2015. zukunftsInstitut-Megatrend Dokumentation. [Online] 2015. [Zitat vom: 01. März 2016.] <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/silver-society-die-neue-alterskultur/>.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Altersentwicklung in Österreich im Jahr 2030 (I.Tazi-Preve, 1999).....	3
Abbildung 2: Prognose Bevölkerungsentwicklung (MA 24 – Gesundheits- und Sozialplanung, März 2015 S. 30).....	5
Abbildung 3: Gründe für Wohnmobilität (Zimmerli, 2012 S. 42).....	7
Abbildung 4: Privathaushalte nach Haushaltstyp 2011 (MA 24 – Gesundheits- und Sozialplanung, März 2015 S. 34).....	8
Abbildung 5: Eigentums- und Mietquote nach Bundesländern (Austria S. 23).....	22
Abbildung 6: Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesländer (Austria S. 25).....	22
Abbildung 7: Wohnungsgrößen in Wien (MA 23-Wirtschaft. Arbeit und Statistik, kein Datum, p. 39).....	23
Abbildung 8: Marktanteil von Wohnungsgrößen in Wien (Lebhart, 2/2015 S. 40)....	24
Abbildung 9: Wohnungen nach Anzahl der Personen (Lebhart, 2/2015 S. 39).....	24
Abbildung 10: Wohnungen nach Belagsdichte (Lebhart, 2/2015 S. 40).....	25
Abbildung 11: Errichtungsjahr von Wohnungen vor dem Jahr 2000 (Austria).....	26
Abbildung 12: Höhe des Pflegegeldes (pflugesuche.at, 2014).....	29
Abbildung 13: Tarife Häuser des Lebens der Stadt Wien (Pensionisten-Wohnhäuser, 2013).....	30
Abbildung 14: Ersatzpflicht für Pflegeheime (Seniorenheim).....	31
Abbildung 15: Beispiel für einen Wohnungsgrundriss für Einzelperson (Pensionisten-Wohnhäuser, 2013).....	39
Abbildung 16: Beispiel für einen Wohnungsgrundriss für ein Paar (Pensionisten-Wohnhäuser, 2013).....	39
Abbildung 17: Innenansicht Gemeinschaftswohnküche (Kurier.at).....	42
Abbildung 18: Außenansicht (potyka-partner).....	42
Abbildung 19: Außenansicht Kabelwerk (Wohnen-Kabelwerk).....	43
Abbildung 20: Innenansicht Gemeinschaftswohnraumküche (Wohnen-Kabelwerk)	43
Abbildung 21: Außenansicht Mühlgrundgasse (Mühlgrundgasse).....	44
Abbildung 22: Innenansicht Gemeinschaftswohnraum (Mühlgrundgasse).....	44
Abbildung 23: Außenansicht (Kapaunplatz).....	45
Abbildung 24: Innenansicht Gemeinschaftswohnraumküche (Kapaunplatz).....	45
Abbildung 25: Außenansicht (Oberlaa).....	49
Abbildung 26: Preisliste Residenz Oberlaa (Oberlaa).....	49

Abbildung 27: Grundriss Typ 2 (Oberlaa).....	50
Abbildung 28: Fotos Residenz Hamerling (Auritas).....	51
Abbildung 29: Wohnungsgrundriss ca.60m2.....	51
Abbildung 30:Preisliste Wohnen Hamerling (Josefstadt).....	52
Abbildung 31: Außenansicht Pflegewohnhaus Leopoldstadt (Hofer, 2011).....	73
Abbildung 32 Innenansicht (Wiesner-Hager, 2016).....	73
Abbildung 33: Innenansicht Zimmer (Bauträger, 2013).....	74
Abbildung 34: Außenansicht Pflegewohnheim Meidling (FCP).....	74
Abbildung 35: Außenansicht (Consulting, 2013).....	75
Abbildung 36: Innenansicht (Consulting, 2013).....	75
Abbildung 37: Innenansicht Zimmer (Consulting, 2013).....	75
Abbildung 38: Außenansicht Pflegewohnhaus Liesing (Consulting, 2013).....	76
Abbildung 39: Innenhofansicht (Consulting, 2013).....	77
Abbildung 40: Eingangshalle (Consulting, 2013).....	77
Abbildung 41: Außenansicht Pflegewohnhaus Baumgarten (competitionline, 2016) .....	78
Abbildung 42: Innenansicht (Consulting, 2013).....	78
Abbildung 43: Außenansicht Pflegewohnhaus Rudolfsheim-Fünfhaus (wienkav.at, 2016).....	79
Abbildung 44:Innensperspektive (sonja-wehsely.at).....	79
Abbildung 45: Außenansicht Geriatriezentrum Donaustadt (Krankenanstaltenverbund).....	80
Abbildung 46: Innenansicht (Krankenanstaltenverbund).....	80
Abbildung 47: Innenansicht (Krankenanstaltenverbund).....	80
Abbildung 48: Außenansicht (Döbling).....	81
Abbildung 49: Außenperspektive Haus Rosenberg (Rosenberg, 2013).....	81
Abbildung 50: Außenansicht Haus Liebhartstal (Pensionisten-Wohnhäuser- Liebhartstal, 2013).....	82

## Abkürzungen

usw.	und so weiter
uvm.	und vieles mehr
u.ä.	und ähnliches
z.B.	zum Beispiel
u/o	und/oder
FSW	Fonds Soziales Wien
ev.	eventuell
inkl.	inklusive