Silver Living

Die erste Adresse
für Betreutes Wohnen.

Marktbericht Seniorenwohnen Österreich
Trends und Ausblick

Dipl.-Ing. Marina Woitek
Silver Living

Silver
Living
Forum 2023

„Das Leben der Best Ager - Trends der Zukunft“
1. März 2023, Universität Wien

POWERED BY

SENAT DER WIRTSCHAFT

SÜBA

value one

IMMOXX

Marktbericht Seniorenwohnen Österreich

Marktbericht

- Erschienen Anfang 2022
- Informiert über den Markt Seniorenwohnen in Österreich
  - Angebot, Nachfrage, Unterschiede, Ist und Ausblick

Präsentation heute

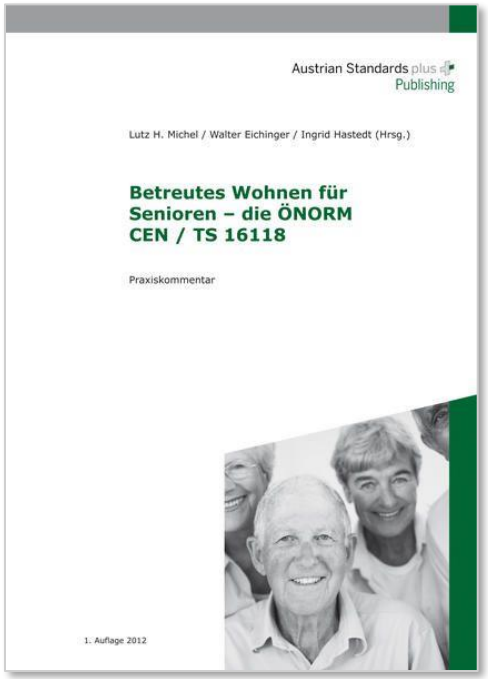
- kurzer Überblick über die wichtigsten Ergebnisse
- inklusive Update der wichtigsten Zahlen

Silver Living
Die erste Adresse für Betreutes Wohnen.

Was ist Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren?

Hauptmerkmale der Wohnform Betreutes Wohnen

- **ÖNORM** CEN/TS 16118 „Anforderungen an Dienstleistungen für ältere Menschen im Rahmen der Wohnform Betreutes Wohnen“
- Umfangreiche **Dienstleistungsangebote** mit Grundleistungspaket und Wahlleistungen
- **Immobilienseitige** Gegebenheiten
  - Wohnanlage: barrierefrei, zentral, überschaubare Größe, Gemeinschaftsräumlichkeiten und Servicestelle
  - Wohnungen: kompakt, mind. zwei getrennte Zimmer, seniorengerechtes Bad



Zu viele Menschen wohnen in Pflegeeinrichtungen, die dies gar nicht benötigen würden. Durch verschiedene Maßnahmen, können Seniorinnen und Senioren **bis etwa Pflegestufe 3 in Betreuten Wohnhausanlagen** selbständig leben.

Silver Living
Die erste Adresse für Betreutes Wohnen.

Was ist Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren?

Andere Formen von Seniorenwohnen legen andere Schwerpunkte:

- **Betreubares Wohnen** (oft schlecht von Betreutem Wohnen abgrenzbar)
  - eingeschränkte Betreuung vor Ort, geringere/ keine Gemeinschaftsflächen
- **Seniorenresidenz**
  - deutlich größere Anzahl an Wohneinheiten, oft hotelähnlich, mit zusätzlichem Angebot in Gesundheits- oder körpernahen Dienstleistungen
- **Pflegewohnhäuser**
  - gestalten sich sehr heterogen, verfügen immer über stationäre Pflege, Verpflegung, Speisesaal

Ambient Assisted Living

- moderne Technologie, die den Alltag vor allem im Alter unterstützen und teilweise auch medizinisches Personal oder Familienmitglieder einbezieht

→ Wird in allen Formen des Seniorenwohnens an Bedeutung gewinnen!

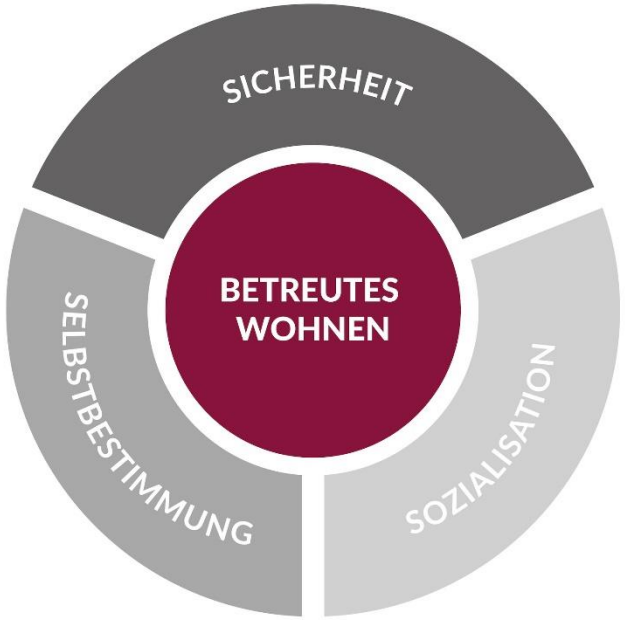
Wer wohnt im Betreuten Wohnen?

Wer ist die Zielgruppe?

- Menschen ab 60 Jahren, die sich bereits in Pension befinden und geistig wie körperlich fit sind. → **Best Ager**
- Derzeit sind das in Österreich etwa **2,35 Mio. Menschen**.

Hauptgründe für Betreutes Wohnen

- bauliche Barrieren
- zu großes Haus
- organisatorische Belange zu aufwändig
- **Einsamkeit**



Silver Living
Die erste Adresse für Betreutes Wohnen.

Wo ist die Zielgruppe zu finden?

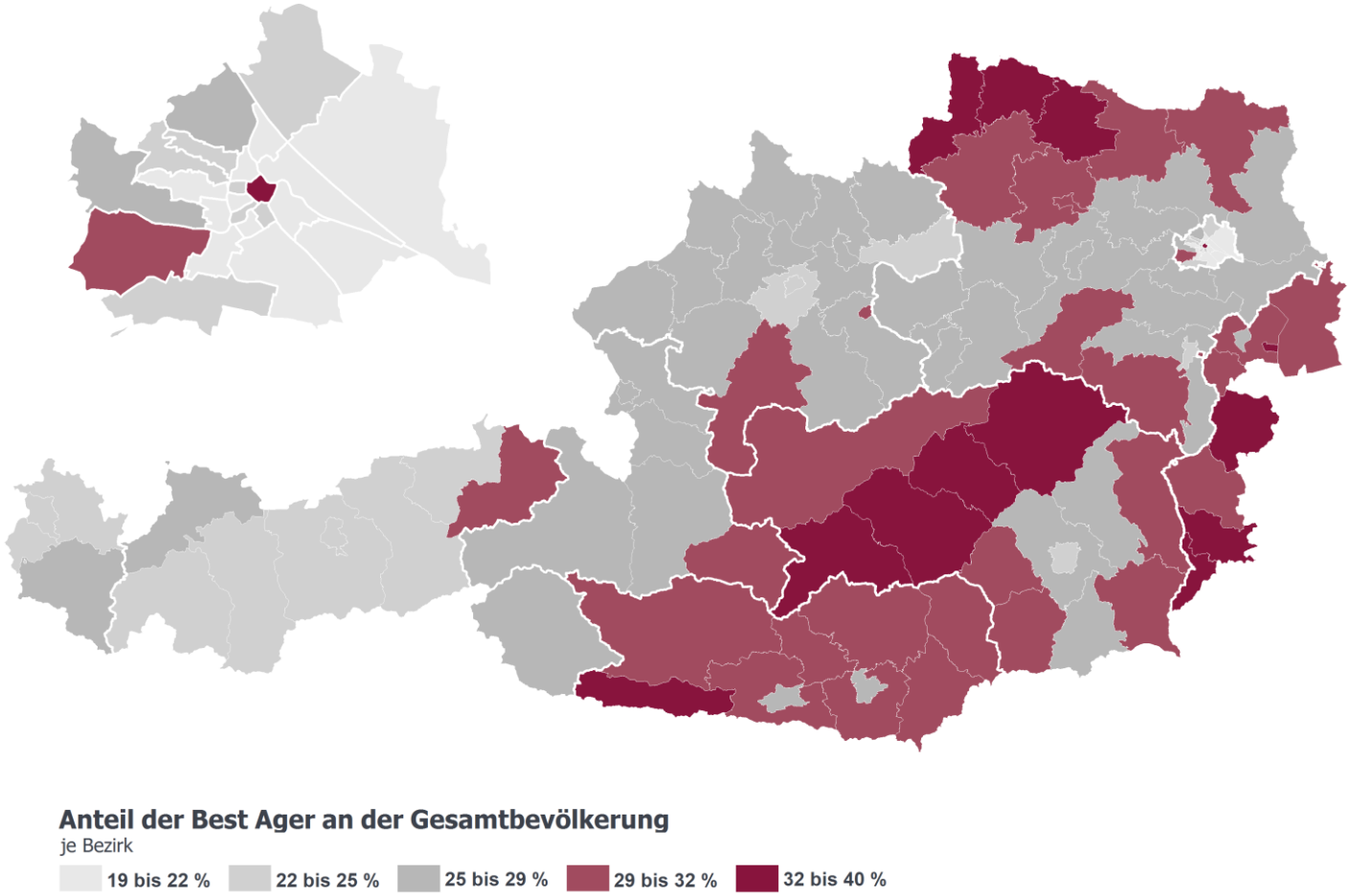
Wo sind die Best Ager zu finden?

- Zahlenmäßig gibt es die meisten in Niederösterreich, dicht gefolgt von Wien.
- Prozentuell gesehen, ist der größte Anteil an Best Agern im Burgenland und Kärnten zu finden.
- Wien verzeichnet den geringsten Anteil an Best Agern.

Best Ager 2022	gesamt	Anteil
Burgenland	92.385	**31,0 %**
Kärnten	172.311	**30,5 %**
Niederösterreich	**473.536**	27,9 %
Oberösterreich	392.748	26,1 %
Salzburg	147.264	26,2 %
Steiermark	352.941	28,2 %
Tirol	193.405	25,3 %
Vorarlberg	97.989	24,4 %
Wien	**429.635**	22,2 %
ÖSTERREICH	**2.352.214**	**26,2 %**

Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung; Stand 1.1.2022

Wo ist die Zielgruppe zu finden?



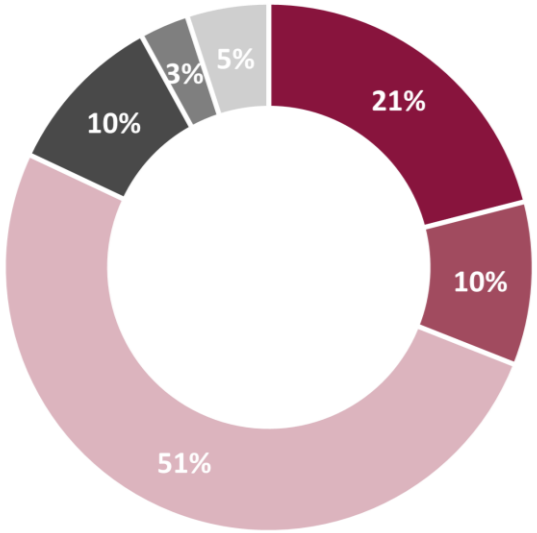
Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung; Stand 1.1.2022

- städtische, urbane Regionen mit wenigen Best Agern
  - **Wien**, OÖ Zentralraum, Graz, Tirol, Innsbruck, Rheintal
- Ländlichen oder strukturschwächere Regionen eher „älter“
  - **Randgebiete**, Waldviertel, Südburgenland, Kärnten und auch Obersteiermark

Wie leben die Best Ager in Österreich?

Lebensform

- 30% der Best Ager wohnen alleine, davon sind 2/3 weiblich
- 50% wohnen gemeinsam mit ihrem Partner zusammen



Pflegebedarf

- 382.000 Best Ager beziehen Pflegegeld, 2/3 davon in Stufe 1 bis 3
    - der Großteil davon sind Frauen (rd. 66%)

Pensionseinkommen

- Netto-Einkommen bei 1.478 € monatlich – Frauen verdienen allerdings 30% weniger als Männer
- Schwankung zwischen den Bundesländern erheblich – sowohl insgesamt wie auch zwischen den Geschlechtern

Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung; Stand 2021

Wie wird sich die Bevölkerung verändern?

Trend setzt sich weiter fort:

- Anteil an Best Agern steigt immer weiter, bis 2050 wird sich der Anteil von jetzt rd. 26% auf 34% erhöhen
  - tlw. Anteile von 40% und mehr

Zwei Hauptfaktoren

- Geburtenstarke Jahrgänge kommen jetzt ins Pensionsalter - **Babyboomer**
- (fernere) **Lebenserwartung** steigt

fernere Lebenserwartung	2022	2050	Δ
Frauen	86,4 J. *(+21,4)*	90,2 J. *(+25,2)*	3,8
Männer	83,3 J. *(+18,3)*	87,7 J. *(+22,7)*	4,4

Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung; 10.01.2023

Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung; 26.11.2021

Welches Angebot an Seniorenwohnen gibt es in Österreich?

Umfassende Silver Living Datenbank

- 900 Standorte an Seniorenwohnen (Betreut oder betreubar) identifiziert
- 25.000 Wohnungen für Best Ager inklusive Betreuungsangebot

Betreuungsorganisationen

- Zu den größten Betreuungsorganisationen zählen namhafte Hilfsorganisationen
  - Sie machen rd. 1/3 aller Einrichtungen aus
  - Die restlichen 2/3 werden durch lokale Anbieter betreut
    - Einige Regionen werden von lokalen Einrichtungen dominiert

Größe

- In den meisten Anlagen befinden sich 20 Wohneinheiten, die etwa 40 bis 50 m² groß sind.
  - Vor allem Wien als Ausreißer, da KWP anderes Versorgungsmodell verfolg.

Standorte
900

Wohnungen
25.000

Betreuung
1/3 zu 2/3

Größe
~ 20 WE

Welches Angebot an Seniorenwohnen gibt es in Österreich?

Versorgung deutlich ausbaubar

- Durchschnittlicher Versorgungsgrad: ~ 1%

→ **Erst etwa 1% der Best Ager Österreichs leben heute in einer Betreuten Wohnhausanlage.**

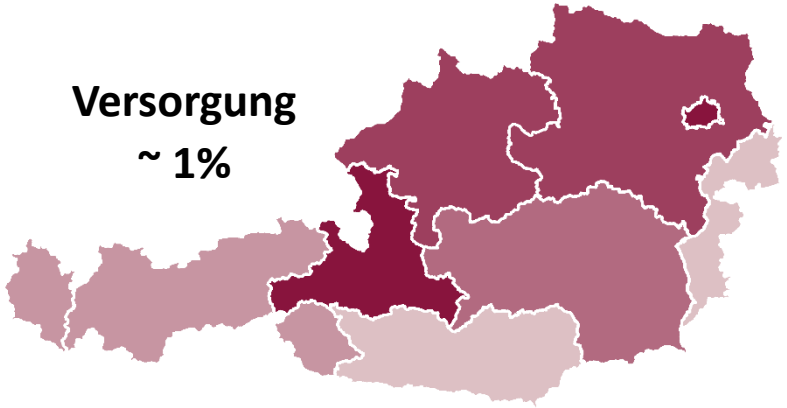
- Deutliche Unterschiede in den Bundesländern
  - aufgrund unterschiedlicher Versorgungsstrategien der Landesregierungen

Wohnungen

25.000

Best Ager

2,35 Mio.



Silver Living
Die erste Adresse für Betreutes Wohnen.

Wie viel Bedarf an Seniorenwohnen besteht? Wie groß ist die Versorgungslücke?

Abschätzung zus. Bedarf		B	K	NÖ	OÖ	S	STMK	T	V	W	Österreich
Best Ager 2021	Absolut	90.242	168.598	463.237	383.657	144.214	345.656	188.274	95.523	424.116	**2.303.517**
	Anteil	30,5%	30,0%	27,4%	25,7%	25,7%	27,7%	24,8%	23,9%	22,1%	**25,8%**
Bestand Betreute Wohnungen		350	700	4.000	4.010	1.830	2.400	970	500	9.330	**24.090**
Schätzung aktuelle Abdeckung	von	0,4%	0,4%	0,9%	1,0%	1,3%	0,7%	0,5%	0,5%	2,2%	**1,0%**
	bis	0,5%	0,5%	1,1%	1,4%	1,6%	0,9%	0,7%	0,7%	2,9%	**1,4%**
Zusätzlicher Bedarf 2021		**3.500**	**7.000**	**17.000**	**13.500**	**4.500**	**13.000**	**7.500**	**4.000**	**10.000**	**80.000**

- NÖ: Wohnbauförderung für gemeinnützige Wohnanlagen neu aufgelegt und in begleitetes und barrierefreies Wohnen unterteilt.
- OÖ: Frühzeitig Landesförderung eingeführt und somit bereits scheinbar flächendeckende Versorgung mit betreubaren Wohnformen.

Silver Living
Die erste Adresse für Betreutes Wohnen.

Wie viel Bedarf an Seniorenwohnen besteht? Wie groß ist die Versorgungslücke?

Abschätzung zus. Bedarf		B	K	NÖ	OÖ	S	STMK	T	V	W	Österreich
Best Ager 2021	Absolut	90.242	168.598	463.237	383.657	144.214	345.656	188.274	95.523	424.116	**2.303.517**
	Anteil	30,5%	30,0%	27,4%	25,7%	25,7%	27,7%	24,8%	23,9%	22,1%	**25,8%**
Bestand Betreute Wohnungen		350	700	4.000	4.010	1.830	2.400	970	500	9.330	**24.090**
Schätzung aktuelle Abdeckung	von	0,4%	0,4%	0,9%	1,0%	1,3%	0,7%	0,5%	0,5%	2,2%	**1,0%**
	bis	0,5%	0,5%	1,1%	1,4%	1,6%	0,9%	0,7%	0,7%	2,9%	**1,4%**
Zusätzlicher Bedarf 2021		**3.500**	**7.000**	**17.000**	**13.500**	**4.500**	**13.000**	**7.500**	**4.000**	**10.000**	**80.000**

- S: Großteil des Angebots wurde über die Salzburger Landesförderung finanziert.
- STMK: Förderungen sowohl auf der Objekt- als auch auf Subjektebene.
- W: Zum größten Teil ist Betreutes (aktives) Wohnen durch Wohnhäuser des Kuratorium Wiener Pensionisten (KWP) umgesetzt – großteils in Form von großvolumigen Anlagen.

Wie viel Bedarf an Seniorenwohnen besteht?
Wie groß ist die Versorgungslücke?

Abschätzung zus. Bedarf		B	K	NÖ	OÖ	S	STMK	T	V	W	Österreich
Best Ager 2021	Absolut	90.242	168.598	463.237	383.657	144.214	345.656	188.274	95.523	424.116	**2.303.517**
	Anteil	30,5%	30,0%	27,4%	25,7%	25,7%	27,7%	24,8%	23,9%	22,1%	**25,8%**
Bestand Betreute Wohnungen		350	700	4.000	4.010	1.830	2.400	970	500	9.330	**24.090**
Schätzung aktuelle Abdeckung	von	0,4%	0,4%	0,9%	1,0%	1,3%	0,7%	0,5%	0,5%	2,2%	**1,0%**
	bis	0,5%	0,5%	1,1%	1,4%	1,6%	0,9%	0,7%	0,7%	2,9%	**1,4%**
Zusätzlicher Bedarf 2021		**3.500**	**7.000**	**17.000**	**13.500**	**4.500**	**13.000**	**7.500**	**4.000**	**10.000**	**80.000**

- Burgenland: Seit 2019 ist die Landesförderung für Betreutes Wohnen Plus verankert.
- Kärnten: Bedarfs- und Entwicklungsplan - Pflege 2030: Seit 2018 werden Landesförderungen massiv ausgebaut.

Silver Living
Die erste Adresse für Betreutes Wohnen.

Wie viel Bedarf ist zukünftig zu erwarten?

Abschätzung zus. Bedarf		B	K	NÖ	OÖ	S	STMK	T	V	W	Österreich
Prognoserate p.a. (2021-30)		2,1%	1,9%	2,3%	2,4%	2,2%	2,0%	2,5%	2,4%	1,8%	**2,2%**
Best Ager 2030	Absolut	108.596	199.283	568.268	473.090	174.717	413.824	234.360	118.472	497.215	**2.787.825**
	Anteil	35,6%	35,9%	32,4%	30,6%	30,5%	32,7%	29,8%	28,8%	24,7%	**30,3%**
Zusätzlicher Bedarf 2030		**4.500**	**8.500**	**21.500**	**17.500**	**6.000**	**16.000**	**9.500**	**5.000**	**13.000**	**101.500**

- Demographische Entwicklung lässt Bedarf an Seniorenimmobilien in Zukunft noch deutlicher steigen → **Bedarf bis 2030 über 100.000 Wohnungen**
- Teilweise reagiert der freie Markt mit neuen Wohnformen bisher nicht bearbeiteten Nischen → **Bspw. MILESTONE Silver Living**

→ **Bedarf kann nicht alleine von Projektentwicklern gedeckt werden.**

→ **Es braucht u.a. auch den Willen der Politik dieses Thema zu priorisieren.**

Silver Living

Die erste Adresse
für Betreutes Wohnen.

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

POWERED BY

SENAT DER WIRTSCHAFT

SÜBA

value one

IMMOXX

07.03.2023