

Expo Real | Betreutes Wohnen

# Assetklasse von morgen

Betreutes Wohnen und Care-Immobilien sind noch ein Nischenprodukt. Wegen des demografischen Wandels wird sich das langsam aber sicher ändern – wenn es auch noch Jahre bis Jahrzehnte dauern wird.

Autorin: Susanne Prosser

**D**ie Gesellschaft wird älter und älter: Im Jahr 2060 werden in Österreich laut Statistik Austria 28,9 Prozent der Menschen über 65 Jahre sein. Aktuell liegen wir in diesem Alterssegment noch bei 19,7 Prozent. Durch den medizinischen Fortschritt und das steigende Gesundheitsbewusstsein wird die Bevölkerung immer älter – und Menschen bleiben viel länger fit und agil. Zugleich steigt das Bedürfnis, in der Alltagsgestaltung in möglichst allen Lebensbereichen bis ins hohe Alter hinein frei und eigenständig zu sein. Somit ist es vorhersehbar, dass sich flexible Wohnmodelle wie Betreutes Wohnen und Seniorenresidenzen aber auch Pflegeheime am Immobilien- und Investmentmarkt sukzessive weiter etablieren werden.

## Seniorenrecht Wohnen für jeden Bedarf

Großes Potenzial soll das Betreute Wohnen haben: „Diese Wohnform ermöglicht es, zu einer Grundleistung flexibel und je

nach Bedarf der Pflegestufe verschiedene Betreuungs-Leistungen dazu zu buchen“, erklärt Walter Eichinger, Geschäftsführer der Silver Living GmbH und Protagonist der ARGE Betreutes Wohnen das Modell. In Europa gehen Experten von rund sieben Prozent der über 70-Jährigen aus, die Betreutes Wohnen in Anspruch nehmen oder nehmen werden – allerdings wird dieser Anteil laufend nach oben korrigiert.

## Langsam und stetig mehr Investments

Das Transaktionsvolumen stieg während der letzten Jahre zwar laufend an, ist vergleichsweise aber noch weit von etablierten Assetklassen entfernt. Während Pflegeimmobilien in den Jahren 2011 bis 2014 auf dem Investmentmarkt in Österreich noch überhaupt keine Rolle spielten, betrug das Investmentvolumen in österreichische Pflegeimmobilien 2016 rund 75,1 Mil-

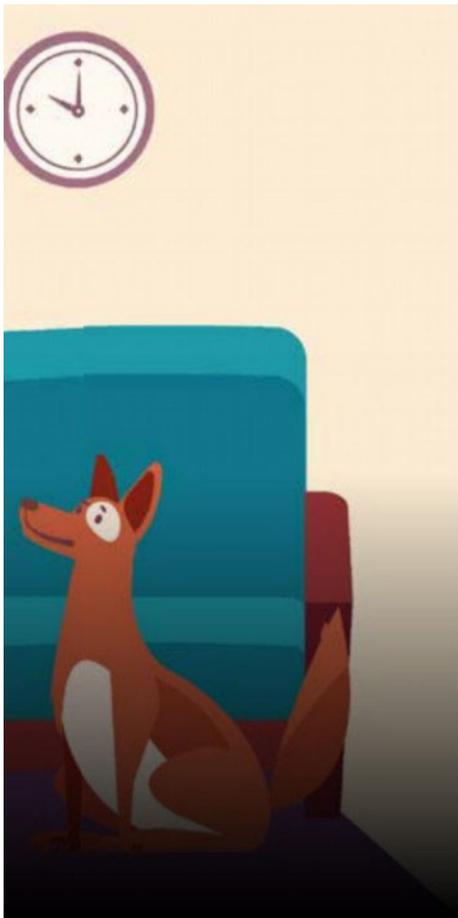
lionen Euro. Es machte damit immerhin rund 2,7 Prozent des gesamten Investmentvolumens aus. Im Vergleich hat der prozentuelle Gesamtanteil der Mixed-Use-Immobilien, zu denen auch die Pflegeimmobilien zählen, im ersten Halbjahr 2020 schon neun Prozent des Gesamtvolumens erreicht.

In Deutschland wurden im Jahr 2018 rund 1,7 Milliarden Euro in Pflegeheime inklusive Betreutem Wohnen investiert. Das entspricht einem Anstieg von 70 Prozent gegenüber dem Jahr davor. Dieser Trend setzte sich im ersten Halbjahr 2019 weiter fort: Das Volumen lag damals bereits bei 800 Millionen Euro und erreichte schon den langfristigen Durchschnitt der Jahre zuvor.

## Erfahrungswerte und einheitliche Gesetze fehlen

Betreutes Wohnen dürfte, aufgrund der wachsenden Nachfrage, zunehmend in

Foto: stock.adobe.com



## Betreutes Wohnen **Expo Real**

den Investorenfokus gelangen, wenn auch die Erfahrungswerte jetzt noch weitgehend fehlen. „Es gibt am Markt noch zu wenige Objekte, Entwickler und Betreiber“, so Walter Eichinger weiter, „Hinzu kommt, dass sich die rechtlichen Rahmenbedingungen laufend ändern

---

**„Es gibt am Markt noch zu wenige Objekte, Entwickler und Betreiber.“**

---

und viele Bestimmungen nicht einheitlich, sondern länderspezifisch sind.“

Als alternative Anlagen jedenfalls sind Pflegeheime nach wie vor beliebt. „Die neuen Wohn- und Betreuungsformen für ältere Menschen haben allerdings die einstigen Spitzenrenditen von rund acht Prozent auf derzeit 4,5 Prozent absinken lassen – was angesichts der Renditekompression in den großen Assetklassen allerdings nach wie vor attraktiv ist“, so Eichinger.

### Österreich zieht langsam nach

Ende August hat Silver Living das neu errichtete Betreute Wohnen mitten in der Fußgängerzone in Baden an den Eigentümer, die LLB Immo KAG, übergeben. 26 der 27 Wohneinheiten in Größen von rund 41 bis 76 Quadratmetern waren binnen kurzer Zeit bewohnt. Die barrierefreie Wohnanlage mit rund 2.070 Quadratmetern Nutzfläche verfügt neben zwei Gemeinschaftsräumen über ein Geschäft mit Nahversorgung sowie Freiflächen. Silver Living wird als führender Anbieter bei freifinanzierten Seniorenimmobilien bis 2022 weitere 19 Objekte fertigstellen.

In Deutschland und in skandinavischen Ländern gehören Betreute Wohnanlagen und Pflegeheime übrigens bereits zu den attraktivsten Anlagemodellen. Bleibt abzuwarten, wann Österreich aufholen wird! Eines ist aber schon klar, diese Assetklasse ist die Zukunft, denn älter werden wir alle. ●