

# Service-Immobilien: Das Investment mit sozialer Verantwortung

Geldanlage in Wohnprojekte erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit. Weniger bekannt ist das Investitionspotenzial von so genannten Service-Immobilien. Dabei bieten diese oft die besseren und langfristigeren Renditen für Investoren mit sozialem Gewissen. Die Silver Living GmbH ist bei freifinanzierten Seniorenimmobilien Marktführer. Karl Trummer, Managing Partner bei Silver Living, im Gespräch über das Investitionspotenzial von Service-Immobilien.



Karl Trummer, Managing Partner der Silver Living Gruppe  
 Fotos: Silver Living



Die einstige Villa Liebenau – ein Bau aus dem Spät-Biedermeier – war die erste betreute Wohnanlage von Silver Living in Graz.

**Silver Living ist Marktführer bei freifinanzierten Seniorenimmobilien, die man zur Sparte der Servicemodelle zählt. Was kann man sich unter solchen Immobilien vorstellen?**

► Wir haben 2005 mit Betreutem Wohnen für Seniorinnen und Senioren in der Steiermark begonnen. Mittlerweile sind wir auch in Wien, Niederösterreich, Oberösterreich und Kärnten tätig. Der Großteil unserer Projekte sieht es vor, mit privaten Investorengeldern sanierungsbedürftige Objekte aufzukaufen, diese zu revitalisieren und dann an Betreiberorganisationen zu übergeben. Wir bleiben als Betriebsmanager und mit der Hausverwaltung aber an Bord – bei einem Teil unserer Projekte auch als Betreiberorganisation mit dem in Graz ansässigen Verein SBZ (Sozial- und Begegnungszentrum). Die Brandbreite der Service-Einrichtungen, die wir finanzieren, reicht vom Betreuten Wohnen für Seniorinnen und Senioren bis hin zu Kinderbetreuungseinrichtungen und Studentenheimen. Darüberhinaus entwickeln wir auch klassische Wohnprojekte – so ergeben sich oft auch sogenannte „Generationenhäuser“, was sich als sehr erfolgreiches Konzept herausgestellt hat.

**Welche Vorteile bietet die Investition in Service-Immobilien für Investoren?**

► Service-Immobilien sind nicht nur ein wachsender Markt, sondern stellen auch ein soziales Investment dar. Wir ermöglichen damit wichtige Betreuungseinrichtungen für Jung und Alt. Langfristig sind Service-Immobilien sehr interessant. Wir können dank Förderungen einen sehr attraktiven Mietpreis von aktuell ca. vier Euro pro Quadratmeter anbieten, wodurch die Ausvermietung langfristig vereinfacht wird. Leerstand gibt es bei uns quasi nicht. Der Bedarf an Wohnanlagen mit Betreuung wird in Zukunft sogar weiter steigen, wenn man sich die demografische Entwicklung ansieht. Anders als der private Wohnbau, der in den nächsten Jahren überhitzt werden könnte, bieten Service-Immobilien langfristige Stabilität und soziale Akzeptanz für Investoren. Für die öffentliche Hand hat das den Vorteil, dass wir die benötigten Investitionssummen für wichtige Betreuungseinrichtungen aufstellen. Es ist also eine Win-win-Situation. Wir bieten je nach Pro-

jekt ein großes oder kleines Bauherrenmodell für unsere Kunden an. Durch die öffentlichen Fördermodelle besteht seitens des Finanzamtes auch ein verkürzter Abschreibungszeitraum von 15 Jahren.

**Wie finden Sie Ihre Immobilien und wie gehen Sie bei der Investorensuche vor?**

► Wir sind die klassischen Sanierer. D.h., wir suchen uns vorrangig Objekte im Altbestand und revitalisieren diese. Der Neubau auf der grünen Wiese steht bei uns nicht im Fokus. Bei der Suche nach Objekten arbeiten wir sehr eng mit Gemeinden zusammen, die auch immer wieder an uns herantreten. Es besteht ja schließlich in den Regionen ein großer Bedarf an Wohnformen mit Betreuung, wie es z.B. das Betreute Wohnen ermöglicht. Wir haben institutionelle Investoren, arbeiten aber überwiegend mit privaten Investoren, auf die unsere Bauherrenmodelle auch abgestimmt sind. Wir finden unsere Kunden hauptsächlich über Vertriebspartner, die sich auf diesen Bereich spezialisiert haben, wie z.B. die Öko-Wohnbau GmbH in Oberösterreich, die unser größter Partner inzwischen ist. Was uns besonders stolz macht, ist, wenn Kunden, die bereits bei uns investiert sind, Interesse an Folgeprojekten haben. ■■

[www.silver-living.com](http://www.silver-living.com)

*Service-Immobilien sind nicht nur ein wachsender Markt, sondern stellen auch ein soziales Investment dar. Der Bedarf an Wohnanlagen mit Betreuungseinrichtungen wird in Zukunft sogar weiter steigen.*