

Betreutes Wohnen: 100.000 zusätzliche Wohnungen nötig

Studie: Demografischer Wandel führt zu erhöhtem Bedarf auf dem Immobilienmarkt

Mehr als 2,7 Millionen Menschen in Österreich werden im Jahr 2030 mindestens 60 Jahre oder älter sein. Das ist rund ein Drittel der Gesamtbevölkerung, geht aus Prognosen der Statistik Austria hervor.

Um diesem demografischen Wandel und dem damit verbundenen erhöhten Pflegebedarf gerecht zu werden, würden hierzulande bis 2030 rund 101.500 zusätzliche Wohneinheiten für „betreutes Wohnen“ benötigt. Diese Zahlen nannten die Geschäftsführer des privaten Immobilienentwicklers Silver Living, Walter Eichinger und Thomas Morgl, diese Woche anlässlich der Präsentation einer aktuellen Studie. Für diese Studie wurden 900 Datensätze erhoben.

„Mit der derzeitigen Bautätigkeit ist es unmöglich, dieses Ziel zu erreichen“, sagte Eichinger. Schon jetzt bestehe ein zusätzlicher Bedarf von rund 80.000 Wohneinheiten. Zwar benötigten nur drei bis fünf Prozent aller über 60-Jährigen betreutes Wohnen, aber das Problem würde sich durch den Pensionsantritt der sogenannten „Baby-

Boomer-Generation“ in den kommenden Jahren verstärken, sagte der Silver-Living-Geschäftsführer.

Um den prognostizierten Bedarf für altersgerechtes Wohnen zu stemmen, seien Gesamtinvestitionen von 17,2 Milliarden Euro nötig. „Davon muss nicht alles die öffentliche Hand finanzieren, auch die privaten Anbieter können ihren Beitrag leisten. Da gibt es aber in der Zusammenarbeit noch Luft nach oben“, räumte Co-Geschäftsführer Morgl ein. Eichinger sieht auch politischen Aufholbedarf. Zu lange hätten die Verantwortungsträger das Thema zur Seite geschoben, nun dränge die Zeit.

Gegensteuern könne man vor allem mit dem Neubau von altersgerechten Wohnungen, aber auch mit der Sanierung. Ein Großteil der erforderlichen Wohnungen werde durch den Umbau vorhandener Wohnungen entstehen müssen.

Die Wohnbedürfnisse älterer Menschen hätten sich in den vergangenen Jahren geändert, zumal durch die Corona-Pandemie, sagte Morgl. Es gehe um Selbstbestimmung und Sozialisation. Viele



Fast ein Drittel der Österreicher wird 2030 Prognosen zufolge mindestens 60 Jahre oder älter sein. (Schedl/Silver Living, Apa/Tanzer)



„Viele ältere Menschen mit hohem Grad an Selbstständigkeit wohnen in Pflegeheimen, obwohl sie das nicht müssten.“

Walter Eichinger, Geschäftsführer von Silver Living

„Best Ager“ mit geringer Pflegestufe und hohem Grad an Selbstständigkeit würden in Pflegeheimen wohnen, obwohl sie dies nicht müssten, sagten Eichinger und Morgl.

Betreute Wohnhäuser hätten mit durchschnittlich zehn bis 30 Wohnungen eine überschaubare Größe, die durchschnittliche Wohnfläche liege zwischen 30 und 60 Quadratmetern.

Niedrigere Mietpreise ob der Enns

Der Immobilienentwickler hat den Bedarf nicht nur österreichweit, sondern auch nach Bundesländern gegliedert erhoben. In Oberösterreich gibt es derzeit 4010 betreute Wohneinheiten und damit die zweitmeisten nach Wien. Bis 2030 entstehe ein zusätzlicher Bedarf von 17.500 Wohneinheiten ob der

Enns, rechneten Eichinger und Morgl vor. Derzeit gebe es rund 260 Einrichtungen für betreutes Wohnen, der Großteil dieser Wohnungen sei mit Landesförderung erbaut worden. Dadurch konnten laut Silver Living die Mieten für diese Wohnform gegenüber normalen Mietwohnungen niedriger gehalten werden.

Silver Living selbst ist laut eigenen Angaben österreichweit Marktführer im freifinanzierten Wohnbau für Seniorenanlagen. 2006 gegründet, hat das Unternehmen bisher 120 Projekte, 2431 Wohneinheiten und ein Investitionsvolumen von 483 Millionen Euro abgewickelt. Das Mödlinger Unternehmen sei aber nicht nur auf Seniorenwohnen, sondern etwa auch auf Generationenprojekte spezialisiert, heißt es. (rom)