

Betreutes Wohnen | Story

In der Bosaigasse 5 im 22. Wiener Gemeindebezirk hat Auris Immo Solutions mit der Volkshilfe Wien ein integratives Wohnprojekt mit gemeinsamen Erlebnisräumen und barrierefreien Wohnungen für Senior:innen und Studierende realisiert. Das Objekt ist auch Teil des „Nachhaltigen Immobilienfonds Österreich“.



# Das Geschäft mit dem Alter

Die Anzahl und der Wohnbedarf für Silver Ager ändert sich und das ruft Entwickler:innen und Investor:innen auf den Plan. Betreutes Wohnen boomt dabei genauso wie Sozialimmobilien.

Autorin: Elisabeth K. Fürst

## Story | Betreutes Wohnen

bei Eptic Real Estate dazu: „Wir kommen aus dem Bereich der Hotel- und Gewerbeimmobilien, daher ist die Asset-Klasse Senior Living für uns noch ein neues Metier.“ Dass es hier aber ein großes Potenzial gibt, ist für ihn klar, denn: „Wie unser Markt- und Trendbericht Senior Living 2023+ zeigt, werden wir bis zum Jahr 2050 einen Anstieg der Menschen im Alter 85+ um 159 Prozent erleben. Der Bedarf an neuen, professionellen Senior Living-Konzepten ist also hoch, im Vergleich zu Deutschland gibt es hierzulande aber noch wenig Marktbewegung. Für Investoren und Betreiberfirmen, an die wir Projekte vermitteln, existiert daher großes Potenzial.“ Die Bevölkerungsprognosen zeigen also einen bemerkenswerten Anstieg der sogenannten „Silver Ager“. Und das bietet dem Wohnungsmarkt neue Entwicklungsmöglichkeiten. Dieser Megatrend bringt Chancen mit sich. Samantha Riepl, CEO von RegioPlan Consulting und SR Immobilien: „Das Credo der heutigen Generation 65+ lautet Selbstbestimmtheit im Alter. In Folge ist etwa mit einem steigenden Bedarf an Betreutem Wohnen, als Gegenmodell zum klassischen Seniorenwohneheim, zu rechnen.“

### Der Wohnbedarf steigt

Der Bedarf an neuen Wohnprojekten ist bereits klar vorhanden. Der Altersschnitt der Bevölkerung in Österreich steigt weiterhin an. 2022 betrug die Altersgruppe der 65-84-Jährigen – je nach Bundesland – 15-20 Prozent der Gesamtbevölkerung. Die höchsten Zahlen werden in Niederösterreich und Wien verzeichnet. Für 2050 wird in derselben Altersgruppe ein Anstieg von plus 35 Prozent vorhergesagt. Die Bevölkerungsentwicklung für Personen im Alter von 85+ verhält sich ähnlich jener Altersgruppe der 65-84-Jährigen. 2050 wird auch in dieser Bevölkerungsgruppe ein starker Anstieg mit plus 159 Prozent erwartet. Untersucht wurde in dem Markt- und Trendbericht auch das Wanderungsverhalten der Bevölkerungsgruppe 60plus: Die stärksten Zuwanderungen von Senior:innen wurden mit Stand 2021 in Niederösterreich, dem Burgenland, Steiermark und Kärnten verzeichnet. Die

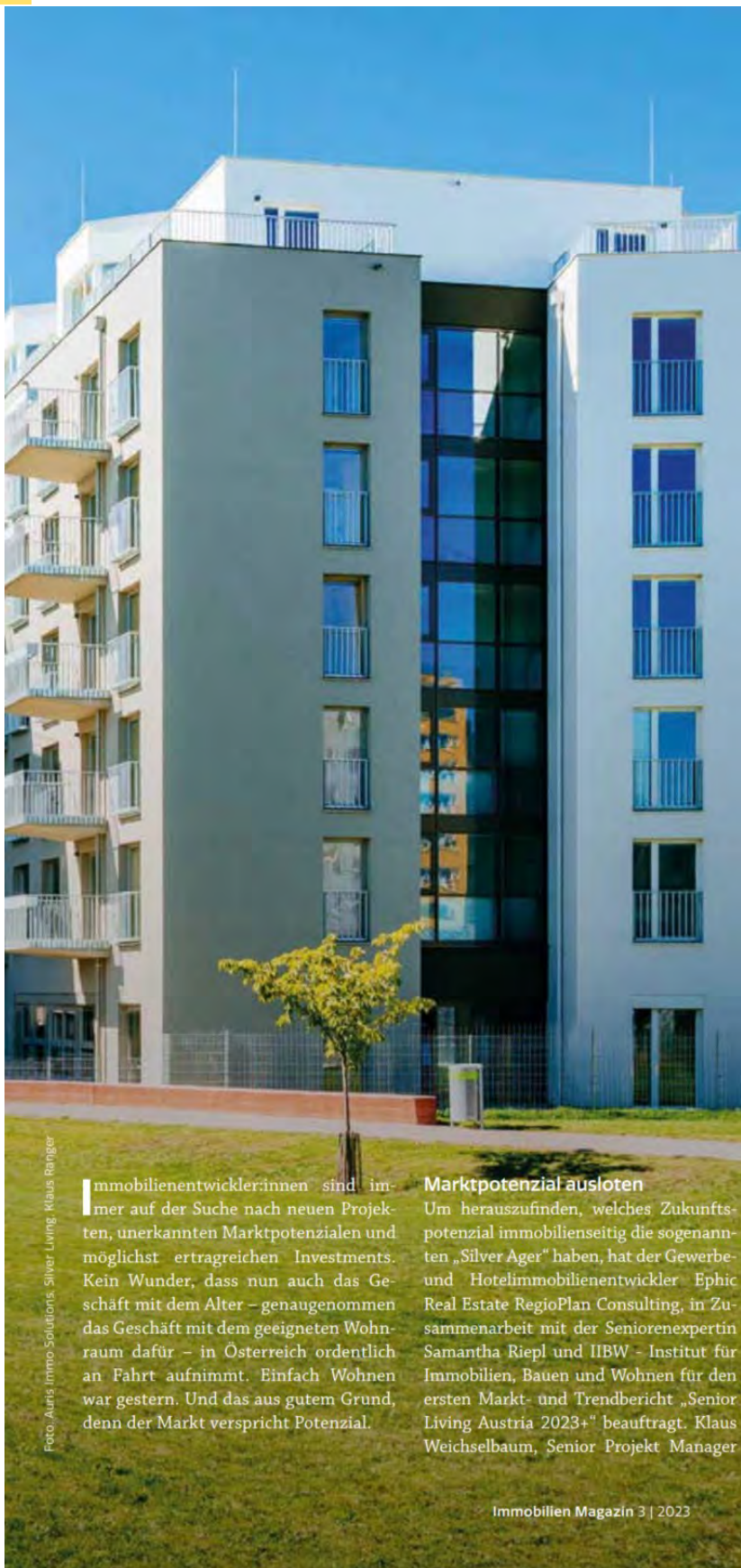


Foto: Auris Immo Solutions, Silver Living, Klaus Ränger

Immobilienentwickler:innen sind immer auf der Suche nach neuen Projekten, unerkannten Marktpotenzialen und möglichst ertragreichen Investments. Kein Wunder, dass nun auch das Geschäft mit dem Alter – genaugenommen das Geschäft mit dem geeigneten Wohnraum dafür – in Österreich ordentlich an Fahrt aufnimmt. Einfach Wohnen war gestern. Und das aus gutem Grund, denn der Markt verspricht Potenzial.

### Marktpotenzial ausloten

Um herauszufinden, welches Zukunftspotenzial immobilienseitig die sogenannten „Silver Ager“ haben, hat der Gewerbe- und Hotelimmobilienentwickler Eptic Real Estate RegioPlan Consulting, in Zusammenarbeit mit der Seniorenexpertin Samantha Riepl und IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen für den ersten Markt- und Trendbericht „Senior Living Austria 2023+“ beauftragt. Klaus Weichselbaum, Senior Projekt Manager

## Betreutes Wohnen | Story

stärkste Abwanderung gab es in Wien. „Es existiert eine gewisse Schere zwischen den Bedürfnissen nach zentraler Lage,



Der Bedarf an neuen Senior Living-Konzepten ist hoch.

KLAVS WEICHELBAUM,  
SENIOR PROJECT MANAGER EPHIC REAL ESTATE

Infrastruktur und sozialem Netz der Stadt und dem Wunsch nach Ruhe und Natur. Als wichtige Standortfaktoren für Senior Living-Projekte identifiziert die Studie daher Objekterreichbarkeit, Mikrolage und Erfüllung von ESG-Kriterien“, kommentiert Weichselbaum.

### Hemmschwelle oder Chance

Der Umzug in ein Seniorenwohnprojekt ist für viele Senioren – auch in Bezug auf die jeweiligen Wohnnutzflächen – ein Einschnitt. Personen der Altersgruppe 65+ wohnen mehrheitlich im Hauseigentum mit Hauptwohnsitz. Nur 10 Prozent besitzen eine Eigentumswohnung. Die am Markt derzeit angebotenen Wohnungen bieten eine Nutzfläche von durchschnittlich 40-50 m<sup>2</sup>. „Ein flächenmäßig klein strukturierter Wohnraum benötigt zum Ausgleich attraktive Allgemenflächen und sinnstiftende Services im Alltag“, kommentiert Riepl. Und hier trifft sich der Bedarf mit dem Angebot des Studienauftraggebers Ephic, denn so Weichselbaum: „Die

zahlreichen Synergien, die wir zwischen Hotellerie und dem Betrieb von Seniorenwohnprojekten identifizieren können, machen die Sache für uns und unsere Klienten so spannend. Wir sind bereits mit verschiedenen Betreiberfirmen und Investor:innen in Kontakt und insbesondere in mittelgroßen Städten auf der Suche nach Liegenschaften mit Potenzial.“

### Projekte für 65plus

Dass ein Konzept, das Wohnangebote für 65+ mit serviertem Umfeld und Communityumgebung zukunftsfruchtig ist, haben die Seniorenimmobilienexperten Silver Living und der Immobilienentwickler Value One bereits 2021 bewiesen. Ende 2022 wurde dann noch der Bauträger Süba mit an Bord geholt. Gemeinsam wollen die Projektpartner unter der Marke Milestone Silver Living Wohnräume für ebenjene Zielgruppe bauen. Das erste Projekt ist mit der Pilzgasse 33 im 21. Bezirk bereits in der Pipeline. Weitere sind geplant. Thomas Morgl, Managing Partner von Silver Living, dazu: „Gemeinsam mit Value One können wir eine neue Assetklasse – „Serviceimmobilien im urbanen Raum für die Generation 65+“ – schaffen, die ein passendes Angebot für diesen wachsenden Sektor am Markt bietet.“

### Assetklasse Sozialimmobilien

Die immer älter werdende Zielgruppe mit ihren Bedürfnissen ist begehrt. So sorgte Mitte letzten Jahres auch eine der bedeutendsten Sozialimmobilien-Transaktionen Österreichs für Aufsehen. Die Auris Immo Solution hatte für ihren „Sozialimmobilien Fonds Österreich“ ein Pflegeheimpaket mit sechs Objekten in der Steiermark angekauft. Der Deal umfasste über 500 Betten und einen Zahlungsvertrag

des Landes Steiermark. Fünf Pflegeimmobilien wurden fertiggestellt, eine wird bis 2023 errichtet. Der Schwerpunkt liegt sowohl in der Lang- und Kurzzeitpflege als auch in der Urlaubs- und Übergangspflege. Die Pflegeheime werden von Betreibern wie acura, compass und Althea geführt. Mit dieser Investition stieg das Investmentvermögen des „Sozialimmobilien Fonds Österreich“ auf rund 200 Millionen Euro und das angestrebte Fondsvolumen auf rund 500 Millionen Euro. Für Harald Kopertz, geschäftsführender Gesellschafter Auris Immo Solutions, eine Investition in die Zukunft, denn: „Der steigende Bedarf an der Assetklasse Sozialimmobilien ist durch den demografischen Wandel und den Veränderungen in den klassischen Familienstrukturen unaufhaltsam. Daher ist auch die Nachfrage nach Betreutem Wohnen in den letzten Jahren stark gestiegen. In diesem Zusammenhang wurde auch das Thema Generationenwohnen in den Fokus gerückt, da die Nachfrage an altersübergreifenden gemischten Wohnstrukturen gleich-



zeitig zugenommen hat. Wir erwarten einen wachsenden Bedarf, jedoch wird es ohne zielorientierte Förderungen schwer umsetzbar sein, da die Leistbarkeit eine signifikante Rolle spielt.“ Eines ist dabei aber klar: „Wir gestalten heute unseren Lebensraum von morgen. Eine Variable ist auf jeden Fall fix: Wohnen im Alter wird uns alle über kurz oder lang höchstpersönlich betreffen“, fasst Samantha Riepl zusammen. ●

Bei dem Grazer Projekt „Lebensraum Lend“ von Silver Living und ÖKO-Wohnbau SAW sind 18 der insgesamt 73 Wohneinheiten dem Betreuten Wohnen gewidmet.

