



Alte neue Zukunft

Der demografische Wandel ist eine Herausforderung für die Branche. Betreutes Wohnen hingegen eine der größten Chancen.

Autor: Leon Protz

Österreichs Bevölkerung altert – eine Entwicklung, welche die Immobilienbranche als große Chance nutzen kann. Denn der demografische Wandel führt zu einer steigenden Nachfrage nach Gesundheitsimmobilien. Wer heute also vorausschauend investiert, kann morgen von den wirtschaftlichen Vorteilen profitieren. Laut Statistik Aus-

tria wird bis 2050 der Anteil der über 65-Jährigen auf fast 30 Prozent ansteigen. Dieser Alterungsprozess erfordert eine Anpassung der Infrastrukturen – egal, ob in der Stadt oder am Land. Krankenhäuser, Reha-Einrichtungen, Alters- und Pflegeheime sind Beispiele für Immobilien, die in der Zukunft stark an Relevanz gewinnen werden. Eine be-

sondere Immobilienform, die auf die alternde Bevölkerung zugeschnitten ist, ist das Betreute Wohnen. Vor über einem Jahrzehnt war Betreutes Wohnen in Österreich kaum bekannt. Heute wird es immer mehr zu einer tragenden, alternativen Form für das Leben im Alter und zugleich zu einer wertstiftenden Asset-Klasse. Eine höhere Lebens-

Foto: Silver Living / Adobe Stock



Betreutes Wohnen | Assetklassen



Das betreute Wohnhaus Stadthaus am Mühlbach von Silver Living in Baden.

erwartung bei längerer Gesundheit sowie der Wunsch nach Selbstbestimmung und leistbarem Wohnen im Alter einerseits und steigende Kosten für Pflege und Betreuung andererseits, bilden dabei die Basis für die Umsetzung von seniorengerechten Serviceimmobilien. Die Form des Betreuten Wohnens bietet dabei nicht nur Wohnraum, sondern auch spezialisierte Pflege- und Betreuungsangebote. Die Gebäude müssen sowohl funktional als auch flexibel sein, um den Anforderungen einer immer älter werdenden Gesellschaft gerecht zu werden. Man denke da zum Beispiel an barrierefreie Zugänge oder technologische Unterstützungen für Patient:innen und Einwohner:innen.

Betreutes Wohnen als ansprechende Asset-Klasse

Die Hauptzielgruppe für Seniorenwohnanlagen mit Betreutem Wohnen sind Menschen ab circa 60 Jahren, die sich im

Ruhestand befinden und geistig sowie körperlich fit sind – sogenannte „Best Ager“. Silver Living, Anbieter und Projektentwickler von Betreutem Wohnen schreibt in seinem Marktbericht „Senioren-wohnen in Österreich“, dass einer der Hauptgründe für Betreutes Wohnen ist, dass Menschen nach dem Verlust des Lebenspartners nicht allein bleiben möchten. Oft verändern sich auch die Anforderungen an die Wohnsituation – Häuser sind plötzlich zu groß, das Treppenhaus zu beschwerlich oder organisatorische Belange des täglichen Lebens zu kompliziert. Eine kleinere, eigene Wohnung mit sozialen Anschlussmöglichkeiten und persönlicher Betreuung ist gewünscht. Der größte Mehrwert für die Bewohner:innen sei das Gemeinschaftsgefühl, welches durch die Betreuungskräfte vor Ort gezielt gefördert wird, und dass Unterstützung gegeben ist, wenn gewünscht.

Alternative zum Pflegeheim

Laut Marktbericht wohnen viele Menschen in Österreich in Pflegeheimen mit einer Pflegestufe, die eine solche Unterbringung gar nicht erfordern würde. Betreutes Wohnen ist jedoch nachweislich auch für Menschen mit Pflegeeinstufung geeignet, sodass eine Unterbringung dieser großen Schnittmenge sehr sinnvoll sein kann. Denn die Pflegestufen 1 bis 3 können besonders gut betreut werden. Doch auch höhere Pflegestufen können je nach individueller Situation im Rahmen des Betreuten Wohnens abgedeckt werden. Die Leistbarkeit des Angebots ist einer der wichtigsten Faktoren: „In Zukunft wird es verstärkt neue Marktteilnehmer geben, diese eher mit höherpreisigen Angeboten. Für den Erfolg des Betreuten Wohnens wird weiterhin die Leistbarkeit ausschlaggebend sein und sollte nicht aus den Augen verloren werden“, sagt Thomas Morgl, Managing Partner bei Silver Living. Laut Unternehmen wird es per 2030 einen prognostizierten zusätzlichen Bedarf von rund 101.500 Betreuten Wohneinheiten geben. Das bedeutet ein enormes Potenzial für Anleger:innen und Projektentwickler:innen. ●