

Betreutes Wohnen als Assetklasse und Chance

Betreutes Wohnen steckt in Österreich noch in den Kinderschuhen. Einheitliche Definitionen fehlen ebenso wie das Bewusstsein der Immobilienwirtschaft für die neue Assetklasse. Nun wurde ein neuer Dachverband vorgestellt.

Franziska Zoidl

Bei betreutem Wohnen ist in Österreich noch Luft nach oben – darin waren sich Experten bei einem Pressegespräch im Anschluss an eine Fachkonferenz am Montag einig. Es fehle etwa an einheitlichen Definitionen und Rahmenbedingungen und einem Bewusstsein für die neue Assetklasse aufseiten der Immobilienwirtschaft: 30.000 solcher Wohneinheiten wären in Österreich möglich. Derzeit gibt es 11.000.

Dachverband formierte sich

Diese Zahlen wurden nun erstmals von der Arge Betreutes Wohnen erhoben, wie Wolfgang Amann vom Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen berichtete. Die jährliche Bauleistung liege bei 1300 betreuten Wohneinheiten, was drei Prozent des Neubaus ausmache. Am Montag präsentierte sich erstmals der Dachverband Betreutes Wohnen, der aus gemeinnütziger und gewerblicher Wohnungswirtschaft und sozialen Dienstleistern besteht. Vor ihm liegen viele Herausforderungen: „Das Produkt bedarf einer



Für manche alleinstehende Senioren ist der Schritt in die betreute Wohneinheit, etwa auf dem Bild links in Mariazell, auch ein Schritt weg aus der Einsamkeit. Auch das Bad ist in solchen Wohnungen barrierefrei gestaltet.



Fotos: Silver Living GmbH

Schärfung“, sagte Amann. „Betreutes Wohnen ist kein Pflegeheim“, betonte Walter Eichinger von der Silver Living GmbH. „Es ist auch kein Pflegeheim light.“ Bei betreutem Wohnen gehe es um barrierefrei zugängliche und nutzbare Wohnungen in Kombination mit seniorenbezogenen Dienstleistungen.

Eine weitere „Unschärfe“: Zwar fördern alle Länder senioren- oder behindertenbezogene Maßnahmen im Rahmen der Wohnbauför-

derung, allerdings mit unterschiedlichen Modellen – und Definitionen. Christian Struber, Bundesobmann der Arge Eigenheim und Vizepräsident des Hilfswerks, forderte zudem auch eine Zweckbindung von Mitteln aus der Wohnbauförderung für betreutes Wohnen.

Angebote gibt es derzeit noch hauptsächlich von Gemeinnützigen: Bei ihnen liegt die Miete laut Erhebungen bei sechs bis zehn Euro pro Quadratmeter, die nöti-

gen Eigenmittel sind gering. Insgesamt bleibe die Miete so bei unter 500 Euro. Doch auch gewerbliche Angebote gibt es: Bei diesen liegt die Miete meist bei über neun Euro pro Quadratmeter, insgesamt bleibe die Miete aber meist unter 1000 Euro im Monat. Beide Optionen sind laut Amann deutlich günstiger als der Platz in einem Pflegeheim.

Noch eine Herausforderung: Das Thema betreutes Wohnen „als immobilienwirtschaftliche Aufga-

be“ werde derzeit noch stiefmütterlich behandelt – besonders im urbanen Bereich gebe es „deutliche Chancen“ für gewerbliche Immobilienentwicklungen.

In Deutschland wurde diese Chance schon erkannt: Hier sei die Dichte von betreutem Wohnen zweieinhalbmal größer, 300.000 Wohneinheiten stehen dort zur Verfügung, so Amann. Deutsche Immobilienentwickler, die das Potenzial des österreichischen Marktes erkennen, machen allerdings laut Struber auf der Schwelle kehrt: Die Anzahl der Wohneinheiten je Projekt sei in Österreich viel geringer.

Zielgruppe: Stadt-Rückkehrer

Doch auch hier wird es mehr Bedarf geben: Es gebe mehr Singles, die Menschen seien heute flexibler als früher. Viele „junge Senioren“ seien zudem bereit, wieder zurück in die Städte zu ziehen. Das wäre „eine große Kundengruppe, für die Wohnprodukte geschaffen werden sollen“, so Amann. 80 Prozent der Bewohner solcher Wohnungen leben bis zum Lebensende dort, 20 Prozent übersiedeln noch in Pflegeheime.

Neben den Angeboten, die laut Struber eine solide Grundversorgung darstellen, gibt es auch Bedarf an betreutem Wohnen in Mittelklasse- und Luxusausführung. Ersteres Segment mit Mieten von 1000 bis 1200 Euro ist laut Struber erst im Kommen. Und Luxusresidenzen seien derzeit mengenmäßig vernachlässigbar. Ein solches Projekt, die „Residenz Josefstadt“ im achten Wiener Bezirk, wurde vor kurzem präsentiert (siehe „Kurz gemeldet“).

SIGNA

**DAMIT IHR NEUES
BÜRO EIN STATEMENT
UND NICHT NUR
EIN ARBEITSPLATZ IST!**



GOLDENES QUARTIER

Ihr Business-Standort mit Prestige



HAUS AN DER WIEN

Arbeiten in erster Reihe fussfrei



THE ICON VIENNA

Die Adresse, die ein Zeichen setzt



IZD TOWER

Inmitten der grünen Lunge Wiens



RIVERGATE

Mitarbeiterfreundlichsste Infrastruktur

TUCHLAUBEN/ SEITZERGASSE

ab ca. 250 m²

VORDERE ZOLLAMTSSTR.13

ab ca. 350 m²

HAUPTBAHNHOF

ab ca. 300 m²

WAGRAMER-STRASSE 19

ab ca. 400 m²

HANDELS-KAI 92

ab ca. 250 m²

VERMIETUNG +43/5 99 98 9990 | vermietung@signa.at

Geförderte Wohnungen: Spekulationsfrist kommt

Ministerium gab neue Details bekannt

Martin Putschögl

Die schon länger geplante Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) kommt langsam in die Gänge. Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner (ÖVP) hat in der Beantwortung einer parlamentarischen Anfrage vor wenigen Tagen weitere Einblicke in die zu erwartenden Neuerungen gegeben. Die für Endverbraucher möglicherweise unmittelbar folgenreichste dürfte eine Spekulationsfrist beim Verkauf gemeinnützigen Wohnungseigentums sein. Diese soll verhindern, dass Mieter ihre Wohnung per – gesetzlich vorgesehene – Kaufoption günstig erwerben und sofort zum Marktpreis (also meist mit erheblichem Aufschlag, insbesondere in Ballungsräumen) weiterverkaufen können. Eine solche Regelung wünscht man sich, wie berichtet, in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft schon länger.

Genau genommen wäre sie aber nicht ganz neu: Schon in den 1990er-Jahren gab es eine siebenjährige Spekulationsfrist samt Nachbesserungsklausel, wenn innerhalb dieser Frist die ins Eigentum übernommene Mietwohnung wieder verkauft wurde. Eine solche Nachbesserungsklausel will man auch nun dem Vernehmen nach wieder einführen.

Generationenausgleich und „Fit & Proper“

Schon länger bekannt ist, dass im WGG ein „Generationenausgleich“ fest verankert werden soll. Weitere angestrebte Neuerungen: Funktionsträger gemeinnütziger Unternehmen sollen künftig stärker als bisher auf ihre Zuverlässigkeit geprüft werden, ähnlich den „Fit & Proper“-Tests im Bankwesen. Und gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) sollen künftig dazu verpflichtet werden, bei umfassenden Sanierungen eine Nachverdichtung zu prüfen.

Was den Aufbau einer neuen Wohnbaubank des Bundes zur Umsetzung des 5,75 Milliarden Euro schweren Wohnbauprogramms mit EIB-Darlehen betrifft, hat der Bund weiterhin mit Widerstand aus den Ländern zu rechnen. Das Paket sei zwar „ein gutes Ansinnen“, sagte Niederösterreichs Landeshauptmann Erwin Pröll (ÖVP) auf der Landeshauptleuterkonferenz in St. Pölten, die geplante neue Wohnbaubank schaffe aber unnötige zusätzliche Strukturen. Der Vollzug der Wohnbauförderung sei seit 50 Jahren Ländersache, so Pröll: „Das hat ausgezeichnet funktioniert, und ich frage mich, warum man das Rad jetzt wieder neu erfinden soll.“

KURZ GEMELDET

Residenz Josefstadt: Musterwohnungen fertig

Im ehemaligen Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in Wien-Josefstadt, das gerade zum Projekt „Das Hamerling“ mit zahlreichen Eigentumswohnungen umgebaut wird, bietet die Swiss Tertianum International AG auch 59 Luxusseniorenresidenzen an. Die Zimmerpreise beginnen bei 3000 Euro pro Monat, inklusive Frühstück und einer weiteren Mahlzeit pro Tag sowie weiteren Annehmlichkeiten wie Concierge-Service und 24-Stunden-Notruf. Zwei Musterwohnungen wurden in dieser Woche fertig, sie sind 59 bzw. 62 Quadratmeter groß und kosten 4600 bzw. 4800 Euro im Monat (und 600 Euro extra für eine zweite Person). Im November soll die Residenz Josefstadt ihren Betrieb aufnehmen. (mapu)

CA Immo: Hauptmieter für Projekt in Berlin gefunden

Die CA Immo hat für ein in der Berliner Europacity geplantes Büroprojekt einen Hauptmieter gefunden. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG wird sich nach Fertigstellung Ende 2017 auf 12.000 Quadratmetern in dem Objekt einmieten. Baustart ist im kommenden Herbst, die CA Immo investiert rund 58 Millionen Euro. (red)

Aktion der Immo-Humana für wohnungslose Mütter

Der Verein Immo-Humana, der seit 1997 Mütter in Wohnungsnot unterstützt, lädt heute, Samstag, zu einer Veranstaltung in seinem Vereinslokal in der Burggasse 44. Dort kann anlässlich des Muttertags am Sonntag für Frauen, die unterkunftslos waren oder sind, gespendet werden. Außerdem kann gegen eine Spende am Flohmarkt eingekauft werden. (red)