

IMMOBILIEN IN ZAHLEN

Wir haben was für Sie.



**-1,5**  
Prozent

**Preisverfall in den Niederlanden**  
Nach Einschätzung des IWF birgt der niederländische Immobilienmarkt Gefahren für die Wirtschaft des Landes. Im Februar sind die Preise um 1,5 Prozent gesunken.

**336**  
Quadratkilometer

**Mönche wollen nicht zahlen**  
Die griechische Finanz will den Immobilienbesitz der Atho-Mönche besteuern – diese leben in einer 336 Quadratkilometer großen, autonomen Republik.

01 596 60 20  
www.jpi.at



STANDARD

# EU-Regelwerk für betreutes Wohnen kommt 2012

Selbst wenn betreutes Wohnen laut IMAS-Studie einen guten Ruf bei der Bevölkerung genießt – Silver Living-Geschäftsführer **Walter Eichinger** weiß genau, dass viele nicht genau wissen, welches Konzept dahinter steckt. Betreutes Wohnen ist nämlich eher für fittere Senioren vorgesehen, die noch relativ wenig Betreuung brauchen. So gibt es zwar einen 24-Stunden-Notruf, barrierefreie Zugänge und altersgerechte Technik wie etwa sich selbst abschaltende Herdplatten, doch die persönliche Betreuung ist auf bestimmte Zeiten beschränkt. Selten kümmert sich jemand rund um die Uhr um die Bewohner. Eine zentrale Lage ist auch wichtig, da die Menschen bei betreutem Wohnen höchstens Pflegestufe drei haben dür-

fen und somit meist noch mobil sind: Arzt, Apotheke, Friseur und Supermarkt sollten also gut zu Fuß erreichbar sein.

Das Definitionsproblem liegt aber auch daran, dass es in Österreich – wie in den meisten Ländern – keinen allgemein gültigen Standard gibt, der festlegt, was betreutes Wohnen ist und beinhaltet. Eine der Ausnahmen ist Deutschland, wo bereits eine Norm existiert und betreutes Wohnen laut Eichinger „die Wohnform im Alter“ ist.

An dem Manko wird aber bereits gearbeitet. So sitzt **Eichinger als einziger Österreicher** in einem Komitee, das an einem einheitlichen Regelwerk für betreutes Wohnen in der EU arbeitet. Offen ist dabei noch, ob die Regeln zu einer harmonisierten EU-Norm werden, die automatisch für alle EU-Länder gilt – und damit bestehende Normen außer Kraft setzt – oder ob sie nur ein technischer Standard werden, der für jene Länder gilt, die noch keine eigene Norm haben. Fest steht aber, so **Eichinger**: „Wir brauchen keine österreichische Norm.“

Es gibt im Allgemeinen drei Hauptgründe, warum ältere Menschen betreutes Wohnen als Wohnform wählen: Zum einen gibt es oft einen Anlass, wie zum Beispiel, dass die Heizung nicht mehr funktioniert, außerdem geht es ihnen um das Thema Kommunikation und Sicherheit. (rot)



Walter Eichinger sitzt im Komitee für EU-Regelwerk

**SENIOREN** Für die spezielle Wohnform fehlen derzeit – noch – die Standards

# Betreutes Wohnen lockt Investoren an



Eines von 30 von Silver Living realisierten Projekten für betreutes Wohnen: **Gnas** im Südosten der Steiermark

**Betreutes Wohnen wird nun auch in Österreich zum Thema – das Potenzial ist angesichts demografischer Trends groß. Das ruft Immobilieninvestoren auf den Plan.**

„Österreich hat bei betreutem Wohnen ganz massiven Nachholbedarf“, sagt **Walter Eichinger**, Geschäftsführer von Silver Living, einem Entwickler von Immobilien für betreutes Wohnen. Im Vergleich zu anderen Ländern, vor allem zu Deutschland, Großbritannien und dem skandinavischen Raum, hinken wir noch hinterher. So habe etwa Deutschland 1990 mit Projekten für betreutes Wohnen

begonnen. Eichinger: „Wir hinken sicher zehn Jahre hinter Deutschland hinterher.“

Eine von Silver Living in Auftrag gegebene Studie zum Thema „Der Lebensabend in den Augen der Bevölkerung“ hat ergeben, dass betreutes Wohnen ein sehr gutes Standing bei den Österreichern hat. 95 Prozent der Berufstätigen und sogar 98 Prozent der Pensionisten halten der von IMAS durchgeführten Studie zufolge betreutes Wohnen für eine gute Idee. 55 Prozent der Berufstätigen haben demnach zumindest „ziemlich großes Interesse“ am betreuten Wohnen, und die Hälfte der Pensionisten ist der Meinung, ihre persönliche Situation würde sich dadurch erleichtern. Laut Eichinger geht die Eurostat davon aus, dass

zwei bis drei Prozent der Menschen, die älter als 60 Jahre sind, einen Bedarf an betreutem Wohnen haben. In Österreich ergebe sich ein Bedarf von 44.000 Wohneinheiten (ohne Wien: 36.000) – eine Zahl, die durch die zunehmende Veralterung der Gesellschaft noch wachsen wird. „Bis dato gibt es neben den klassischen Alters- und Pflegeheimen wenig Alternativen für ältere Personen mit Pflegewunsch oder -notwendigkeit“, sagt Eichinger.

**Stabile Renditen**

Er hat sich deshalb auf die Entwicklung von Immo-Projekten für betreutes Wohnen spezialisiert. Bisher hat er 30 Projekte – sowohl Sanierungen als auch Neubauten – realisiert oder begleitet. Bis 2015

sollen zu den bisher 30.000 Quadratmetern weitere 20.000 dazukommen. In einer ersten Phase werden 26 Projekte in Gemeinden in der Steiermark und in Niederösterreich umgesetzt. Dann folgt Oberösterreich, wo der Markt für freie Projektentwickler geöffnet wurde.

Und auch über die Grenzen wird gespäht: Vor allem in Slowenien gebe es eine Nachfrage. Silver Living wird den Markt in naher Zukunft beackern. Der Umsatz von Silver Living lag 2010 laut Eichinger bei „zehn Millionen Euro aufwärts“. Wer in betreutes Wohnen investiert, könne mit sicheren zweistelligen Renditen rechnen, behauptet Eichinger.

ALEXANDRA ROTTER  
alexandra.rotter@wirtschaftsblatt.at

## Luxusimmobilie der Woche

Exklusive Wohnräume in traumhaften Lagen



1060 Wien - Mollardgasse 64

- Ideale Innenstadtlage
- Große Dachterrassen
- Moderne Ausstattung
- Optimale Infrastruktur

2500 BADEN - Rainerweg 9-11

- Südseitige Ausrichtung
- Großzügige Terrassen
- Wohnungen ab 98 m<sup>2</sup>
- Exklusive Ausstattung



Tel 01/711 80 - 6311

BOE Baumanagement GmbH • boe.wien@boe.at • www.boe.at

