

Die jungen Senioren

Betreutes Wohnen – die Assetklasse der Zukunft?

Autor: Andreas Altstädter



„Betreutes Wohnen und „Seniorenimmobilien“ werden die neue, bestimmende Assetklasse der nächsten fünfzig Jahre sein.“

Walter Eichinger,
Silver-Living-Vorstand

Betreutes Wohnen. Der demografische Wandel und die Entwicklung des Pflegebedarfs lassen eine sehr dynamische Entwicklung des Betreuten Wohnens erwarten. Investoren könnten mit überdurchschnittlichen Renditen partizipieren.

„In den letzten zwölf Monaten war eine sehr hohe Dynamik vor allem auf dem Investmentmarkt, aber auch im Mietsegment für betreute Wohnimmobilien und Seniorenresidenzen zu verspüren“, berichtet Silver-Living-Vorstand Walter Eichinger. Kein Wunder, die jährliche Bauleistung betreuter Wohnungen liegt bei rund 1.300 Einheiten. „Die Nachfrage aber liegt deutlich höher. Diese 1.300 Einheiten entsprechen nur einem Anteil von rund drei Prozent am gesamten Neubau“, sieht Eichinger eine gewaltige Lücke: „Für mich steht fest: Betreutes Wohnen und „Seniorenimmobilien“ werden die neue, bestimmende Assetklasse der nächsten fünfzig Jahre sein.“

Die Vorteile, so Eichinger, liegen für Investoren auf der Hand: „Betreutes Wohnen bietet vergleichsweise höhere Renditen, geringe Konjunkturabhängigkeit und jederzeitige Konversion in normale Wohnungen.“ Doch auch hier gilt: Die Renditen richten sich nach der Lage und dem jeweiligen Standort der Immobilie. Private Einzelinvestoren, die eine Vorsorgewohnung mit der Nutzung „Betreutes Wohnen“ erwerben

wollen, dürfen etwas höhere Renditen erwarten als bei vergleichbaren „normalen“ Vorsorgewohnungen. „Die Nutzer sind bereit, für den Mehrwert „Betreutes Wohnen“ 10 Prozent bis 15 Prozent höhere Mieten zu bezahlen.“ Das ist kein österreichisches Spezifikum, sondern generell im europäischen und da v.a. im deutschsprachigen Raum zu beobachten. Der private Einzelinvestor kann derzeit in guten Lagen zwischen 3,5 Prozent und 4 Prozent Anfangsrendite erwarten.

Doch was zeichnet eine erfolgreiche Seniorenimmobilie aus? Hier unterscheidet sich das Qualitätskriterium nicht wesentlich von anderen Investments. Die Eigentümer sind zufrieden, wenn die Immobilie vollvermietet ist und idealerweise eine Vormerkliste von Interessenten existiert. Voraussetzungen für eine Vollvermietung sind unter anderem: eine detaillierte Markt- und Sozialraumanalyse im Vorfeld - keiner braucht eine leerstehende Immobilie, die nicht funktioniert; die Errichtung einer barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnhausanlage; ein Betreuungskonzept, das dem Standort Rechnung trägt und auf die Bedürfnisse sowie Wünsche der künftigen Bewohner eingeht; die Auswahl der optimalen Betreuungsorganisation; periodische Nutzenevaluierung und Verbesserung. Aus der Komplexität der Materie ist auf den ersten Blick klar: Ohne professionelle Partner, die ein derartiges Projekt betreuen, geht es nicht. ■