

# Seniorenwohnen für Investoren

## Bauleistung hinkt laut Experte in Österreich hinterher

**Wien** – „Der Markt für Seniorenimmobilien ist ein Zukunftsmarkt“, sagt Walter Eichinger, Geschäftsführer von Silver Living und laut eigenen Angaben Marktführer im freifinanzierten Wohnbau für Seniorenwohnanlagen. Seine Rechnung: Mehr als drei Millionen Österreicher werden Ende 2030 über 60 Jahre alt sein. Acht bis zehn Prozent der über 70-Jährigen würden dann auf betreutes Wohnen setzen. Die Bauleistung spiegle das mit österreichweit 1300 fertiggestellten Einheiten pro Jahr aber noch nicht wider. In Deutschland sei betreutes Wohnen hingegen schon heute eine der beliebtesten Assetklassen.

Zwar zählt auch bei dieser Wohnform, so wie bei allen Immobilien, die Lage – allerdings eine etwas andere: „Wir haben in kleinen Gemeinden unsere besten Immobilien“, sagt Eichinger. „Es ist schwierig, Investoren davon zu überzeugen, dort zu investieren.“ In Wien wiederum konkurrierte man stark mit dem Wohnimmobilienmarkt. Seit kurzem wird aber an den zwei ersten Häusern in

Wien, konkret im 23. Bezirk, gebaut. Das erste ist das Projekt Park-Flats 23 von 6B47, bei dem eine Silver-Living-Wohnanlage mit 58 Seniorenwohnungen bis zum Frühjahr 2018 entsteht.

Im heurigen Frühjahr wurden im Auftrag von Silver Living 272 Bewohner von Altenheimen und betreuten Wohnprojekten über ihre Wohnverhältnisse befragt. Das wenig überraschende Ergebnis: Die Wahl zwischen Altenheim und betreutem Wohnen wird anhand der benötigten Pflegeleistungen getroffen. Denn betreutes Wohnen ist ein Wohnangebot für aktive Senioren, die oft nur barrierefrei wohnen wollen.

Der Markt sei ein Mietermarkt, so Eichinger. Die Wohnprojekte werden an Investoren verkauft. Die Rendite liege bei bis zu 4,5 Prozent, also höher als am Wohnimmobilienmarkt. Das liege daran, dass Senioren etwas mehr Miete zahlen können, meint Eichinger. Je nach Standort und Förderbestimmungen liegt diese zwischen 350 Euro in der Steiermark und 2000 Euro in Mödling. (zof)