

Vom Rand ins Zentrum gerückt

Wohnungsmarkt. Langfristige demografische Megatrends machen neue Wohnkonzepte für die Generation 65 plus zur spannenden Anlageklasse - für Entwickler wie für Investoren.

VON ANDRÉ EXNER

Ein neuer Stadtteil für Traun: In St. Dionysen errichtet Immobilienentwickler Avoris um 25 Millionen Euro Geschäfte, Büros und Gastronomiebetriebe. Der Schwerpunkt liegt allerdings – erstmals bei einem neuen Großprojekt in Österreich – auf Gesundheit: Arztpraxen, Flächen für Dienstleister aus Gesundheitsberufen und eine Apotheke sollen das auf dem Areal befindliche Zentrum für Betreuung und Pflege St. Dionysen der Caritas ergänzen. Der Bau ist komplett barrierefrei gestaltet, es gibt sogar Parkplätze für Krankentransporte. „Patienten und Klienten können so den Arzt- oder Therapiebesuch idealerweise mit dem alltäglichen Einkauf kombinieren und ersparen sich zusätzliche Wege“, sagt Avoris-Gründer Dominik Peherstorfer.

Großes Interesse von Fonds

Dass der Spezialist für Wohn- und Gewerbeimmobilienprojekte in Wien erstmals ein Begegnungszentrum in Oberösterreich baut, hängt dabei nicht nur damit zusammen, dass die vier Avoris-Gründer aus der Region stammen – sondern auch damit, dass der demografi-

sche Wandel solche Immobilienprojekte notwendig macht. Auch auf dem Wohnungsmarkt: Während betreutes Wohnen früher in Sonderimmobilien am Stadtrand untergebracht wurde, wird dieses Wohnkonzept immer mehr Teil von gemischt genutzten Großprojekten in zentralen Lagen.

Ein Beispiel von vielen: C&P Immobilien errichtet in Wien mit „Wohnen Hoch Zehn“ in Wien Favoriten gerade 300 Neubau- und Vorsorgewohnungen, bei denen in einem eigenen Bauteil Flächen für betreutes Wohnen zur Verfügung stehen werden. Immobilienent-

AUF EINEN BLICK

Laut einer **aktuellen Studie** der Bank Gutmann ist das Transaktionsvolumen bei Seniorenimmobilien allein in Deutschland im ersten Halbjahr 2020 auf rund 890 Mio. Euro gestiegen. Vor allem große internationale Fonds engagieren sich zunehmend in dieser Assetklasse. Die AviaRent Invest AG hat beispielsweise mit dem „European Social Infrastructure I“-Fond rund fünf Milliarden Euro an Kapital von institutionellen Investoren eingesammelt. Das ist mehr als in den gesamten österreichischen Immobilien-Investmentmarkt eines guten Jahres fließen.



Das neue Gesundheits- und Stadtteilzentrum in Traun (im Bild) wird auch Betreuungseinrichtungen umfassen.

[Agoris]

wickler bauen dabei oft nicht für sich selbst, sondern für Investoren – und die Anleger mit den milliardenschweren Portfolios haben den Gesundheitsbereich inzwischen zu ihrem Favoriten ernannt. So hat die CA Immo in ihrem neuen Bürohaus „ZigZag“ im Zollhafen Mainz den deutschen Verband Pflegehilfe als Ankermieter gewonnen – und damit ein Jahr vor der Fertigstellung zu einem Drittel die Vorvermietung erreicht.

Die AviaRent Invest AG etwa hat mit dem „European Social Infrastructure I“ einen Immobilienfonds im Programm, der sich ausschließlich auf Immobilien und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Europa fokussiert. Der Fonds umfasst Pflegeeinrichtungen mit Tausenden Betten, 1200 Wohnungen für betreutes Wohnen und selbst Kliniken – und bereits mehr als fünf Milliarden Euro an Kapital von institutionellen Investoren wie Versicherungen und Stif-

tungen. „Aufgrund der demografischen Entwicklung der Gesellschaft sprechen sämtliche Prognosen für einen überproportionalen Anstieg des Bedarfs an Pflegeimmobilien“, erklärt Avia-Vorstand Hannes Ressel die recht hohe Nachfrage.

Nachhaltige Renditen

Auf diesem Feld ist auch Wolfgang Stabauer unterwegs. Der geschäftsführende Gesellschafter von **Öko-Wohnbau** errichtet mit privatem Kapital von Investoren Wohnprojekte, in denen senioren-gerechtes Wohnen von Anfang an Teil des Konzeptes ist. „Senioren-gerechtes Wohnen bietet wesentliche Vorteile für Investoren“, meint der Experte: „Durch die steigende Nachfrage und den demografisch abgesicherten Bedarf sind nachhaltige Renditen über einen langen Zeitraum zu erwarten.“ Denn derzeit leben in der Altersgruppe 60 plus rund 2,2 Millionen Men-

schen in Österreich – binnen zehn Jahren werden es aber um eine halbe Million mehr sein. Und Studien gehen von rund sieben Prozent der über 70-Jährigen aus, die betreutes Wohnen in Anspruch nehmen werden. „Betreutes Wohnen wird die bestimmende Asset-Klasse der nächsten 50 Jahre sein“, ist Thomas Morgl, Geschäftsführer von Silver Living, überzeugt.

Der Marktführer bei frei finanzierten Seniorenimmobilien kooperiert nun nach Öko-Wohnbau auch mit dem Immobilienentwickler Süba, einer Tochter der Hallmann Holding, und startet gleich eine Reihe von betreuten Wohnprojekten, um den steigenden Bedarf älterer Menschen nach leistbarem, senioren-gerechtem Wohnen zu bedienen. Das Projektvolumen der Süba umfasst 30 Projekte mit 1,4 Milliarden Euro Volumen, was zeigt: Betreutes Wohnen ist auch in Österreich im Mainstream angekommen.