

Zukunftsmarkt Senior Living: Österreich-Studie analysiert regionalen Bedarf beim Seniorenwohnen

Der erste Markt- und Trendbericht „Senior Living Austria 2023+“ im Auftrag von EPHIC Real Estate liefert fundierte Einblicke in die Bevölkerungs- und Marktentwicklung

- Seniorenwohnen in Österreich: Potenzial vor allem in B- und C-Städten
- Wanderungssaldo 60+: Niederösterreich und Burgenland mit größter Zuwanderung
- Großzügige Wohnsituation: 45 % der Personen 65+ besitzen Hauseigentum
- Anforderungen an Betreutes Wohnen: Individualisierbarkeit und optionale Wahlleistungen

Wien, 26.01.2023 – Nationale und internationale Teilnehmer des Immobilien- und Hotelsegments fokussieren sich seit einigen Jahren zunehmend auf den boomenden Markt des Seniorenwohnens. In Österreich ist dieser Zukunftsmarkt gegenüber Deutschland jedoch noch geringer ausgeprägt. Um eine fundierte Einordnung des Potenzials in Österreich zu erhalten, beauftragte EPHIC Real Estate das führende Standort-Beratungsunternehmen RegioPlan Consulting GmbH mit der Studie „Senior Living Austria 2023+“, die 2022 in exklusiver Zusammenarbeit mit der Senior Living-Expertin Samantha Riepl, Geschäftsführerin der SR Immobilien GmbH, und der IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH ausgearbeitet wurde.

Für die EPHIC Group ist die Asset-Klasse Senior Living hochinteressant. Die EPHIC Hotel Invest agiert in der DACH-Region mit jahrelanger Erfahrung als Vermittler von diskreten Off-Market-Deals zwischen Hoteleigentümern und nationalen wie internationalen Betreiberfirmen. Die EPHIC Real Estate fokussiert sich hingegen auf Rundum-Lösungen und Mixed-Use-Modelle für Gewerbe- und Wohnimmobilien, wobei auch die Bereiche Student Living und Senior Living bedient werden. *„Zwischen Hotel- und Seniorenwohnmarkt können smarte Verbindungen geschaffen werden, da beide Asset-Klassen letztlich in ähnlicher Weise betrieben werden können. Voraussetzung ist aber, die Bedürfnisse der Altersgruppe 65+ und das regionale Potenzial genau zu kennen“*, erklärt Dr. Klaus Weichselbaum, MSc, Senior Projekt Manager bei EPHIC Real Estate und Experte für Senior Living, den Anlass der Studie.

Wachsender Bedarf: Bevölkerungsprognose in den Regionen

Mit Stand 2022 befanden sich in Österreich rund 1,52 Mio. Menschen in der Altersgruppe 65-84 Jahre, je nach Bundesland entsprach das einem Anteil von 15-20 % an der Gesamtbevölkerung. Am meisten Senioren zwischen 65-84 Jahren lebten 2022 in Niederösterreich (306.500) und Wien (283.200), am wenigsten Personen dieses Alters gab es im Burgenland und in Vorarlberg. Eine ähnliche Verteilung zeigte sich 2022 bei der Altersgruppe 85+. Blickt man ins Jahr 2050, wird für Gesamt-Österreich ein starker Anstieg der 65-84-Jährigen mit +35 % vorhergesehen – am deutlichsten wird dieser in Vorarlberg (+47 %) und Kärnten (+23 %) ausfallen. Für Personen im Alter 85+ wird bis 2050 eine Steigerung um +159 % prognostiziert, wobei mit je über +170 % am meisten Menschen in Tirol, Salzburg und Vorarlberg dieses Alter erreichen werden. Auf Basis der Bevölkerungsentwicklung identifiziert der Trendbericht insbesondere in B- und C-Städten Österreichs Chancen für neue Seniorenwohnprojekte – etwa auch durch die zukünftige Umwidmung von Industrie- und Gewerbeflächen.

Wanderungsverhalten 60+ als Einflussfaktor der Standortwahl

Im Zuge der Bedarfsanalyse beleuchtet die Studie auch die Ab- und Zuwanderung von Menschen im Alter 60+. Im Jahr 2021 wurde die stärkste Zuwanderung von Personen im Seniorenalter nach Niederösterreich verzeichnet, gefolgt vom Burgenland, der Steiermark und Kärnten. Die mit großem

Presseinformation

Abstand höchste Abwanderung von Senioren wurde in Wien beobachtet, gefolgt von leichtem Wegzug aus den Bundesländern Salzburg und Tirol. Wie Betreiber und Investoren auf die Abwanderung aus der Stadt reagieren sollten, weiß Dr. Klaus Weichselbaum: *„Menschen suchen im Alter tendenziell das Leben am Land. Es existiert somit eine gewisse Schere zwischen den Bedürfnissen nach zentraler Lage, Infrastruktur und sozialem Netz der Stadt und dem Wunsch nach Ruhe und Natur. Als wichtige Investitionskriterien für Seniorenwohnprojekte außerhalb der urbanen Zentren identifizieren wir daher die Objekterreichbarkeit, Mikrolage und Erfüllung von ESG-Kriterien.“*

Ing. Mag. (FH) Christian Brunner, CEO und Managing Partner der EPHIC Group ergänzt: *„Nicht selten erfüllen Bestandsimmobilien des Hotelsegments bereits jetzt eine Vielzahl der Standort-Anforderungen ans Senior Living, weswegen es sich gerade für deutsche Betreiberfirmen lohnt, die grenznahen Ferienregionen Österreichs ins Auge zu fassen. Auch die EPHIC Real Estate ist stetig auf der Suche nach Hotelimmobilien und Liegenschaften, die sich für den Betrieb einer Seniorenwohnanlage eignen.“*

Umzug in Seniorenwohnprojekt als Einschnitt: Ältere Menschen leben hierzulande großzügig

Wie die Studie außerdem feststellt, befinden sich österreichische Senioren zumeist in großzügigen Wohnsituationen: Mit 45 % besaß der Großteil der Senioren ab 65+ im Jahr 2020 Hauseigentum, lediglich 10 % lebten in Eigentumswohnungen. Mit 17 % war auch die Hauptmiete gut vertreten. Menschen ab 60+ standen im Jahr 2021 zudem durchschnittlich 86 m² und drei Zimmer pro Wohneinheit zur Verfügung, wobei am meisten Wohnfläche im Burgenland gefolgt von Niederösterreich erhoben wurde. Dem stehen vergleichsweise geringe Wohnkosten von im Schnitt 328,00 € mtl. gegenüber (Stand 2020). *„Der Umzug in ein Seniorenwohnprojekt – die angebotenen Flächen liegen zumeist zwischen 40 und 50 m² – stellt für Senioren nicht selten einen Einschnitt dar. Es liegt daher an den Betreiberfirmen für bestmögliche Annehmlichkeiten wie Modernität, Vernetzung, Designorientierung und Individualität der Wohneinheiten zu sorgen“*, kommentiert Dr. Klaus Weichselbaum.

Betreutes Wohnen: Betriebliche Rahmenbedingungen und moderne Ansätze

Als eindeutige Entwicklung erkennt die Studie, dass Senioren in Zukunft fitter, gesünder und digital-affiner sein werden. *„Das Credo der heutigen Generation 65+ lautet Selbstbestimmtheit im Alter. In Folge ist etwa mit einem steigenden Bedarf an Betreutem Wohnen, als Gegenmodell zum klassischen Seniorenwohnheim, zu rechnen“*, weiß Samantha Riepl, MA, Geschäftsführerin der SR Immobilien GmbH, die an der Erstellung des Trendberichts federführend beteiligt war. Entsprechende Wohnanlagen werden nach ÖNORM CEN/TS 16118 „Betreutes Wohnen für Senioren“ bzw. ÖNORM B 1600 und B 1601 „Planungsgrundlage für Barrierefreies Bauen“ umgesetzt. Als richtungsweisendes Konzept identifiziert die Studie das „Bielefelder Modell“: Barrierefreie Wohnungen werden in allen Stadtteilen an Senioren vermietet, ein sozialer Dienstleister steht rund um die Uhr an Stützpunkten zur Verfügung. Das angebotene Hilfs- und Betreuungsangebot ist von den Bewohnern lediglich im Bedarfsfall zu bezahlen. Ein weiterer Trend liegt im „Active & Assisted Living“ (AAL): Der technische Fortschritt, etwa bei Sturzmeldesystemen, Hilferufanlagen und diversen Meldesystemen, soll künftig einerseits den Erhalt der Autonomie der Senioren fördern, andererseits das Pflegepersonal entlasten.

Bei Interesse am vollständigen Trendbericht „Senior Living Austria 2023+“ wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Klaus Weichselbaum, MSc, (k.weichselbaum@ephic.immo) oder Frau Annemarie Iberer (annemarie.iberer@epmedia.at).



Presseinformation

Über EPHIC Real Estate

Die EPHIC Real Estate als Teil der EPHIC Group bietet seriöse und innovative Lösungen rund um Investment, Kauf, Verkauf und Development von nicht touristisch genutzten Gewerbe- und Wohnimmobilien. Das Team, bestehend aus Experten der Immobilien- und Bankenbranche, berät Investoren wie Eigentümer persönlich und individuell, um langfristig rentable Lösungen für alle Stakeholder zu finden. Weitere Spezialisierungen der EPHIC Real Estate liegen in Mixed-Use-Modellen für Gewerbeimmobilien, in den Bereichen Student Living und Senior Living sowie in der Entwicklung von exklusiven Eigenobjekten.

Weitere Informationen finden Sie unter www.ephic.immo und www.ephic.com.

Bildmaterial

Die Verwendung des Bildmaterials ist für redaktionelle Zwecke bei Nennung des Fotocredits „Klaus Ranger Fotografie“ honorarfrei.

epmedia

Rückfragehinweis:

epmedia Werbeagentur GmbH

Annemarie Iberer

T: +43 699 1 512 66 14

E: annemarie.iberer@epmedia.at