

# Pflegeimmobilien- report Österreich

Kurzfassung

Sollten Sie Interesse an dem vollständigen, kostenpflichtigen Report haben, kontaktieren Sie bitte: [laura.holzheimer@cbre.com](mailto:laura.holzheimer@cbre.com)



## GLOBALES IMMOBILIEN KNOW-HOW

# Wer ist CBRE?

**CBRE Group\* rangiert im Fortune 500 und S&P 500 Aktienindex und ist das weltweit führende Unternehmen für Gewerbeimmobilien\*\*.**

Das in Dallas ansässige Unternehmen mit mehr als 115.000 Mitarbeitenden in über 500 Büros weltweit (exkl. Zweigstellen und Partnerbüros) arbeitet für Immobilieneigentümer, Investoren und Mieter auf der ganzen Welt. CBRE ist in Österreich seit 1991 mit Firmensitz in Wien vertreten.

Rund 240 Mitarbeitende bei CBRE Österreich beraten Eigentümer, Investoren, Entwickler und Mieter bei allen Aspekten rund um die Immobilie. Das interdisziplinäre Team arbeitet ganzheitlich an Projekten, wodurch CBRE der einzige Dienstleister am Markt ist, der eine All-in-one-Lösung für Immobilien anbietet.

**CBRE Dienstleistungen – Office, Industrial & Logistics, Residential, Retail und Hotel:**

- Beratung bei An- und Vermietung
- Beratung bei An- und Verkauf
- Management und Development
- Technische Beratung
- ESG-Beratung und Zertifizierungen
- Architektur und Workplace-Strategie
- Gewerbliche Immobilienverwaltung
- Fondsdienstleistungen
- Immobilienbewertung
- Marktforschung, Studien und Analysen
- Betrieb und Optimierung für Eigennutzer



OFFICE

INDUSTRIAL  
& LOGISTICS

RESIDENTIAL



HOTEL



RETAIL

## INVESTMENTMARKT EXPERTISE

# Warum Pflegeimmobilien die Zukunft sind

**Wir kennen den Investmentmarkt im Großen, Kleinen und Ganzen. Wieso? Ganz einfach.**

CBRE arbeitet ganzheitlich und bedarfsorientiert. Mehrere Teams begleiten groß-, mittel- und kleinvolumige Immobilieninvestments über alle Assetklassen hinweg. Immer im Schulterschluss mit Bewertung, Research, ESG sowie nationalem und internationalem Projektmarketing. Immer mit dem Fokus auf weltweite und lokale Marktentwicklungen und Trends basierend auf Daten, Fakten und Expertise.

Durch unsere holistische Betrachtung sehen wir Marktveränderungen vor allen anderen. In diesem Report widmen wir uns der Assetklasse Pflegeimmobilien. Ein Investmentprodukt, das zunehmend an Bedeutung gewinnt. Nutzen Sie unseren Wissensvorsprung zu Ihrem Vorteil!

Sie möchten persönliche Insights zum Pflegeimmobilien-Investmentmarkt? Kontaktieren Sie unsere Investment-Expertin **Andrea Buchegger**, T +43 664 969 15 00, [andrea.buchegger@cbre.com](mailto:andrea.buchegger@cbre.com) oder für den vollständigen Report unsere Research-Expertin **Laura Holzheimer**, T +43 676 324 95 38, [laura.holzheimer@cbre.com](mailto:laura.holzheimer@cbre.com).





# Wer ist AURIS Immo Solutions?

**Im Jahr 2017 als unabhängige Immobilienmanagement-Gesellschaft von Christian Schön und Harald Kopertz gegründet, bietet AURIS maßgeschneiderte nachhaltige Lösungen im Immobilienmanagement für institutionelle Investoren in Österreich und Deutschland an.**

Durch die Auflage von drei sortenreinen Immobilien-Spezialfonds mit Fokus auf leistbare Wohnimmobilien, Senioren- und Pflegeheime, geförderten Wohnbau und sozialer Infrastruktur sowie Direktmandaten beläuft sich das Investmentvolumen auf rund 800 Mio. Euro.

Bereits bei der Gründung verpflichtete sich AURIS nachhaltige Immobilieninvestments zu tätigen, die den österreichischen klimaaktiv Kriterien (Zertifizierung mindestens Bronze) entsprechen und nach den Vorgaben der EU-Taxonomie zu handeln. Die zwei Immobilien-Spezialfonds sind mit dem Österreichischen Umweltzeichen UZ 49 ausgezeichnet und halten bereits mehr als 30 klimaaktiv-zertifizierte Objekte.

Die nächsten Innovationsschritte sehen den weiteren Ausbau von energieautarken Immobilienprojekten sowie die verstärkte Verwendung von nachhaltigen Baustoffen wie etwa Holz vor.

#### Erfolgreich umgesetzte Innovationen:

- Geothermie
- Wasser-Wasser-Wärmepumpen
- Luftwärmepumpen
- Grauwassernutzungsanlagen
- Photovoltaik
- Solarthermie

Einzigartig ist die Innovationskraft, womit bereits in frühen Stadien in die Forschung eingestiegen und mit Experten nach Lösungen gesucht wird.



## Die wichtige Rolle von Sozialimmobilien für den Klimaschutz

Angesichts des massiven Bedarfs und der notwendigen Klimaschutzmaßnahmen, legte AURIS Immo Solutions im Jahr 2020 den nachhaltigen „Sozialimmobilien Fonds Österreich“ auf. Bereits bei der Fondsgründung wurde der komplette Verzicht auf Energieträger mit fossilen Brennstoffen festgelegt. Dieses Kommitment stellt eine besondere Herausforderung vor allem bei den Alten- und Pflegeheimen in Österreich dar, deren Großteil mit fossilen Energieträgern beheizt wird und

die thermische Hülle kaum vorhanden ist. Eine weitere Herausforderung bei Bestands-Sozialimmobilien besteht darin, dass im Gegensatz zu Neubauten, die von Anfang an nach ökologischen Werten errichtet werden können, Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und baubehördliche Vorschriften beachtet werden müssen. Diese Sanierungen sind vielfältig, äußerst komplex und mit Mehrkosten verbunden.



2017  
gegründet



> 800 Mio.  
€ Volumen



3  
Immobilienfonds



24  
Wohnobjekte



22  
Pflegeheime

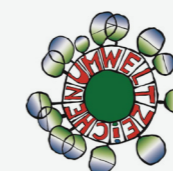


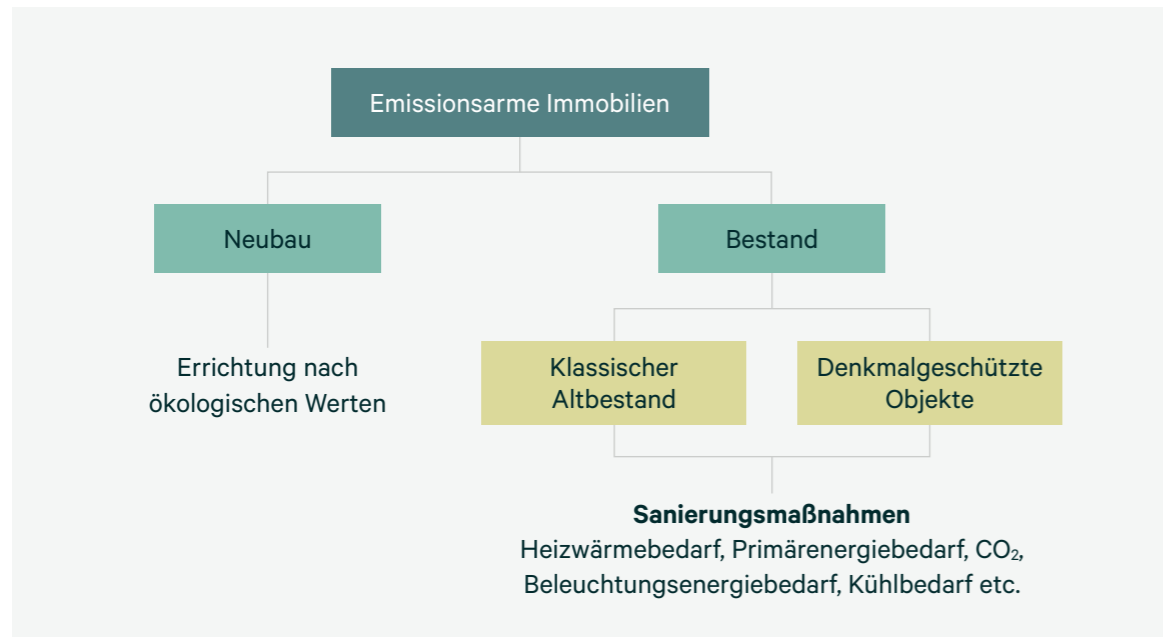
13  
Mitarbeiter

klimaaktiv



Partner





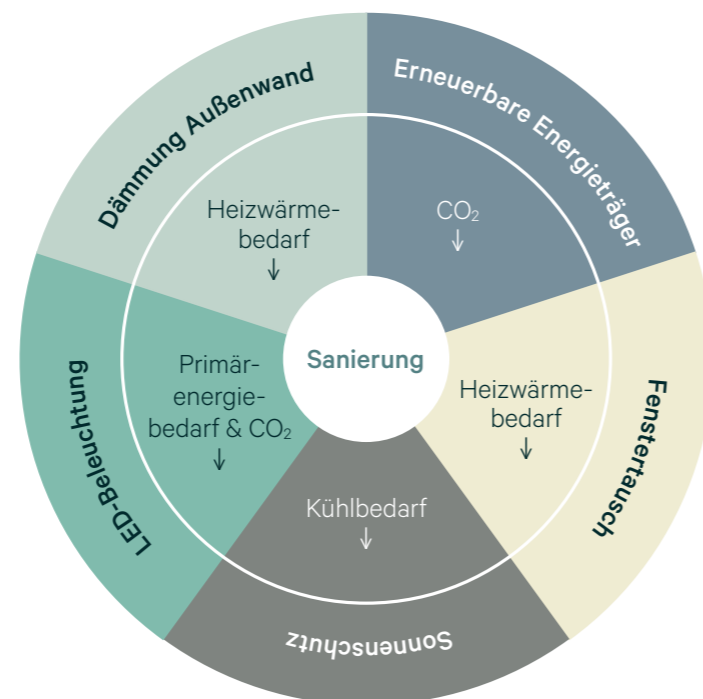
Um den klimaaktiven Zielen des österreichischen Klimaschutzministeriums sowie den Nachhaltigkeitsvorgaben des Fonds zu entsprechen, werden bei sämtlichen bestehenden Pflegeheimen und Seniorenresidenzen die Sanierungen gleichzeitig bzw. etappenweise im Rahmen eines Sanierungsfahrplans umgesetzt.

Energieträger sowie den Einbau von energieeffizienten Fenstern und Türen erreicht werden. Zusätzlich können Photovoltaikanlagen auf Dächern dazu beitragen, den Energiebedarf aus kohlenstoffintensiven Quellen zu reduzieren. Die Sanierung von Sozialimmobilien erfordert daher eine sorgfältige Planung, die Berücksichtigung einer Vielzahl von rechtlichen und technischen Aspekten, ein höheres Investment sowie die Koordination mit den Bedürfnissen der Bewohner und Pflegeheimbetreiber.

### Herausforderungen bei der Sanierung von Bestands-Sozialimmobilien

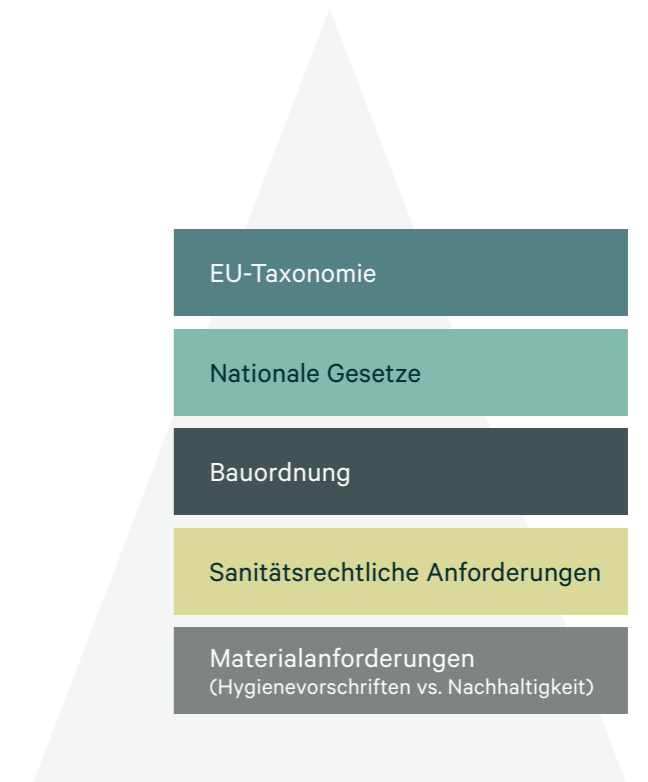
Die Sanierung von Sozialimmobilien bringt eine Reihe besonderer Herausforderungen mit sich, die über die üblichen baurechtlichen und technischen Anforderungen hinausgehen. Diese Herausforderungen betreffen Baubestimmungen, thermischen Komfort, Energieflexibilität, gesetzliche Vorgaben und sanitätsrechtliche Anforderungen. Zusätzlich können gesetzliche Anforderungen an Sozialimmobilien je nach Region und Land stark variieren.

Eine der grundlegendsten Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen in Sozialimmobilien besteht jedoch darin, die Energieeffizienz zu erhöhen. Dies kann durch die Verbesserung der Gebäudedämmung, den Einsatz energieeffizienter Heiz- und Kühlsysteme, den Umstieg auf erneuerbare



Ab 2027 wird der europäische Emissionshandel für den Gebäudesektor verschärft, wodurch die Betreiber von Sozialimmobilien mit Mehrkosten rechnen müssen, falls ihre Bestandsimmobilien (Pflegeheime) nicht den strengen EU-Anforderungen entsprechen. Um das Ziel von emissionsarmen Immobilien zu verwirklichen, ist die Sanierung von bestehenden Objekten unumgänglich und bedarf der Berücksichtigung zahlreicher regulatorischer Faktoren, darunter nationale Gesetze, Bauvorschriften sowie spezifische sanitätsrechtliche Anforderungen.

Energetische Sanierungen sowie eine ökologische Wende bedarf zeitgemäßer Finanzierungskonzepte und benötigt langfristige Investitionen. Zusätzlich steigt aufgrund der Babyboomer-Generation nach 2030 das Pflegerisiko mit zunehmendem Alter und erhöht den Bedarf an professioneller Versorgung und Begleitung im Alter.



# Pflegeimmobilien als Assetklasse in Österreich

## Pflegeheime als Investmentprodukt

Pflegeheime – als Teil des Gesundheitsimmobiliensektors – gewinnen als Anlageprodukt zunehmend an Bedeutung. Während sie in Österreich allerdings noch eher als ein Nischenprodukt gelten, handelt es sich anderenorts wie beispielsweise in Deutschland bereits um eine etablierte Assetklasse. Bis dato wurden hierzulande im Jahr 2023 rund € 150 Mio. in Pflegeheime investiert. Damit ist der Sektor auf dem besten Weg ein neues Rekordergebnis zu erzielen – ganz im Gegenteil zu anderen Assetklassen und trotz des schwierigeren Marktumfeldes.

Dass der Sektor keine so signifikante Rolle am Investmentmarkt spielt, ist unter anderem der Betreiberstruktur in Österreich geschuldet. Der Großteil der etwas mehr als 900 Pflegeheime wird von der öffentlichen Hand bzw. gemeinnützigen Organisationen betrieben. Privat betriebene Heime treten in wesentlich geringerem Umfang auf. Letztere sind jedoch jene, die in der Regel als Investmentprodukt in Frage und auf den Markt kommen.

## Auswirkungen des demographischen Wandels

Der demographische Wandel im Land macht deutlich, dass der Pflegeimmobilienmarkt ein Wachstumsmarkt ist. Die Bevölkerung in Österreich soll laut den Prognosen von Statistik Austria bis 2040 von derzeit 9,1 Mio. auf 9,6 Mio. wachsen, bis 2050 auf ca. 9,9 Mio. Die Altersgruppe der über 75-jährigen wächst dabei viel stärker als die jüngeren Bevölkerungsgruppen. Aktuell liegt der Anteil bei etwa 10 % an der Gesamtbevölkerung. 2050 werden es bereits rund 17 % sein. Durch diese enorme Steigerung ergibt sich auch ein Wachstum an potenziell pflegebedürftigen Personen und dementsprechend ein zusätzlicher Bedarf an Pflegeeinrichtungen und Pflegebetten. Ausgehend davon, dass der Anteil der potenziell pflegebedürftigen Personen der über 75-Jährigen zukünftig keinen größeren Schwankungen unterliegt, ergibt sich bis zum Jahr 2050 ein zusätzlicher Bettenbedarf von etwa 100.000 Betten. Diese Anzahl würde benötigt werden, um ein 1:1 Verhältnis zu schaffen und die Versorgung der potenziell stationär pflegebedürftigen Bevölkerung zu gewährleisten.



## Herausforderungen für die Branche und die Immobilie

Ähnlich wie andere Sektoren sehen sich auch die Pflegeheime mit gewissen Herausforderungen konfrontiert. Die Branche kämpft bereits seit längerem mit dem Mangel an Pflegepersonal. Dieser wird sich in den nächsten Jahren weiter verschärfen. Um dem frühzeitig entgegenzuwirken, ist auch die Politik gefragt, die mit der aktuellen Pflegereform erste Maßnahmen ergriffen hat, um die Rahmenbedingungen für Pflegenden zu verbessern.

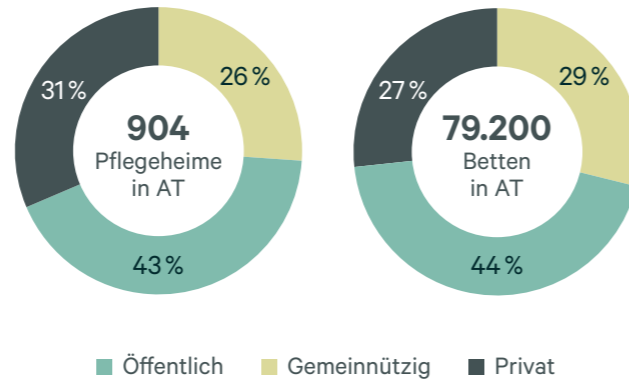
Eine weitere Herausforderung, die sowohl Eigentümer der jeweiligen Immobilien als auch Betreiber betrifft, ist das Thema ESG.

Mit Inkrafttreten der EU-Taxonomie Verordnung wurden verschiedene Ziele definiert, die dazu beitragen sollen, das übergeordnete Ziel der Klimaneutralität in der EU zu erreichen. Für Eigentümer und Entwickler ergeben sich dadurch eine Reihe von energetischen Sanierungsmaßnahmen, die notwendig sind, um die Immobilien klimafit zu machen. Darüber hinaus bietet der Gesundheitssektor viel Potenzial, um Maßnahmen zu ergreifen, die das S – also die soziale Komponente – in ESG abdecken. Das können beispielsweise Mittel sein, die den Bewohnern zugutekommen, aber auch Methoden, die das Arbeiten für das Pflegepersonal verbessern.

# Factsheet

In Österreich stehen aktuell 904 Pflegeheime mit insgesamt 79.200 Betten für die stationäre Langzeitpflege zur Verfügung. Der überwiegende Teil dieser Pflegeheime wird von der öffentlichen Hand bzw. von gemeinnützigen Organisationen betrieben. Nur bei etwa einem Drittel der Standorte sind private Betreiber als Heimträger tätig.

Die Betreiberstruktur zeigt aufgrund der unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen und der historisch gewachsenen Strukturen in den einzelnen Bundesländern bzw. den Regionen ein deutliches Gefälle zwischen Regionen mit überwiegend öffentlichen Betreibern und Bundesländern, in denen vor allem private Betreiber dominieren. Mit einer durchschnittlichen Größe von etwa 86 Betten pro Heim ist die Struktur der Pflegeheime in Österreich durch eher kleinere Heime geprägt. Die Größen in den einzelnen Regionen weisen jedoch deutliche Unterschiede auf. Während die Ostregion mit durchschnittlich 116 Betten je Pflegeheim deutlich größere Strukturen aufweist, ist die Westregion vor allem durch kleinere Pflegeheime mit durchschnittlich ca. 59 Betten pro stationärer Pflegeeinrichtung gekennzeichnet.



Basierend auf den verfügbaren Daten waren im Jahr 2021 in Österreich etwa 96.400 Personen in stationärer Pflege. Vor dem Hintergrund der derzeit zur Verfügung stehenden Betten in Pflegeheimen entspricht dies einem Bettenangebot von ca. 0,82 Betten pro potenziell stationär pflegebedürftiger Person, was auf eine gewisse Unterversorgung hindeutet. Auch hier lassen sich deutliche Unterschiede in den einzelnen Regionen feststellen, wobei die Ausstattung mit Pflegebetten je potenziell stationär Pflegebedürftigem zwischen 0,78 in der Ostregion und 0,92 in der Nordwestregion schwankt.

	Pflegeheime/ 100.000 EW	Pflegebetten/ 1.000 EW	Zusätzlicher Bettenbedarf			Wachstum der Bevölkerung 75+ in %		
			bis 2030	2030-2040	2040-2050	bis 2030	2030-2040	2040-2050
Österreich	10	8,7	30.000	40.000	31.000	14 %	37 %	21 %
Ostregion	7,0	7,4	13.000	14.000	13.000	12 %	34 %	23 %
Südregion	10,6	11,8	8.000	11.000	7.000	13 %	37 %	17 %
Nordwest-Region	14,7	9,2	5.000	10.000	7.000	16 %	41 %	19 %
Westregion	11,9	7,5	4.000	5.000	4.000	16 %	37 %	21 %

Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

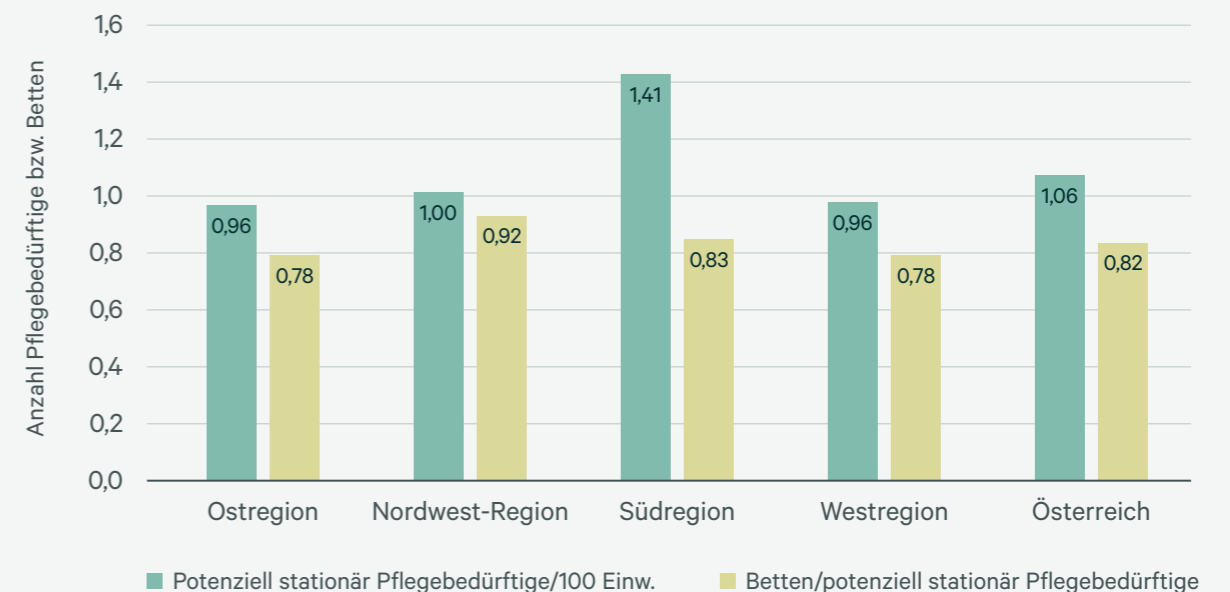
**Ostregion:** Burgenland, Niederösterreich, Wien  
**Südregion:** Kärnten, Steiermark  
**Nordwest-Region:** Oberösterreich, Salzburg  
**Westregion:** Tirol, Vorarlberg



Der demographische Wandel und die deutliche Zunahme jener Bevölkerungsgruppe, die älter als 75 Jahre alt ist, führt zu einem stark steigenden Bedarf an Pflegeeinrichtungen und Betten in den kommenden Jahren. Unter der Annahme, dass der Anteil der potenziell pflegebedürftigen Personen in der Altersgruppe der über 75-Jährigen in etwa gleichbleibt, ist bis 2050 von einem zusätzlichen Bettenbedarf von etwa 100.000 Betten auszugehen. Verschiedene Entwicklungen von alternativen Pflegeformen bzw. verstärkte Schwerpunkte auf Prävention und damit längerer Erhalt von Gesundheit und Selbstständigkeit kann diese Entwicklung noch positiv beeinflussen.

Die aktuell bereits angespannte Situation von verfügbarem Pflegepersonal, die sich in nicht belegbaren Betten auswirkt, wird sich in den nächsten Jahren noch verschärfen. Laut einer Bedarfsprognose des Bundesministeriums für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz werden bis 2030 in Summe 74.000 zusätzliche Pflegekräfte benötigt, wobei etwa neue 34.000 Stellen in diesem Bereich auf den gestiegenen Bedarf zurückzuführen sind und weitere 40.000 Pflegekräfte und Betreuungspersonen aufgrund von Pensionierungen benötigt werden.

Potenziell stationär Pflegebedürftige/100 Einwohner und Bettenanzahl/potenziell Pflegebedürftige



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research



**Andreas Ridder**  
 Managing Director  
 T +43 1 533 40 80  
 andreas.ridder@cbre.com

**AGENCY**  
**Patrick Schild**  
 Senior Director  
 Head of Agency  
 T +43 1 533 40 80 57  
 patrick.schild@cbre.com

**INVESTMENT**  
**Lukas Schwarz**  
 Senior Director  
 Head of Capital Markets  
 CBRE Capital Markets GmbH  
 T +43 1 533 40 80 86  
 lukas.schwarz@cbre.com

**RESEARCH**  
**Laura Holzheimer**  
 Associate Director  
 Head of Research  
 T +43 1 533 40 80 07  
 laura.holzheimer@cbre.com

**VALUATION**  
**Christian Aплиenz**  
 Director  
 Head of Valuation  
 T +43 1 533 40 80 46  
 christian.aplienz@cbre.com

**PROJECT MANAGEMENT**  
**Nadja Pröwer**  
 Senior Director  
 Head of Project Management AT  
 T +43 1 916 68 22 44  
 nadja.proewer@cbre.com

**PROPERTY MANAGEMENT**  
**Harald Zdarsky**  
 Director  
 Head of Property Management  
 T +43 1 916 68 22 30  
 harald.zdarsky@cbre.com

**RETAIL**  
**Walter Wölfler**  
 Senior Director  
 Head of Agency & Sector Retail Austria  
 T +43 1 533 40 80 97  
 walter.woelfler@cbre.com

**ESG**  
**Nadja Pröwer**  
 Senior Director  
 Head of ESG  
 T +43 1 916 68 22 44  
 nadja.proewer@cbre.com

## Office Wien

CBRE GmbH  
 Am Belvedere 10  
 1100 Wien  
 T +43 1 533 40 80  
 cbrevienna@cbre.com

[cbre.at](https://www.cbre.at)  
[LinkedIn: CBRE Austria](#)

## Office Graz

**Sigrid Filzmoser**  
 Associate Director  
 Advisory & Transactions Services  
 T +43 676 500 21 33  
 sigrid.filzmoser@cbre.com

Liebenauer Hauptstraße 34  
 8041 Graz

## Office Salzburg

**Christoph Oßberger**  
 Associate Director  
 Advisory & Transactions Services  
 T +43 676 501 45 97  
 christoph.ossberger@cbre.com

Rainbergstraße 3A  
 5020 Salzburg

# Realizing potential in every dimension

Wir sind in allen Dimensionen gewerblicher Immobilien tätig und nutzen das volle Potenzial von jedem Unternehmen und jedem einzelnen, mit dem wir zusammenarbeiten. Gemeinsam entwickeln wir Immobilienlösungen mit Zukunft.

Unsere Motivation sind der unternehmerische Spirit unserer Teams sowie die vielfältigen Bedürfnisse unserer Kunden. Ganz gleich, ob es um das Vertrauen von Investoren oder die Flächenanforderungen von morgen geht – in einer sich ständig verändernden Welt, bleiben wir erfolgreich.

