

Betreutes Wohnen mit viel Potenzial

Müller und Partner lud zum Jour Fixe über Betreubares Wohnen

Von Stefan Posch

Mit der Veranstaltung „Betreubares Wohnen im frei finanzierten Wohnbau“ griff die Wiener Rechtsanwaltskanzlei Müller und Partner ein aktuelles Thema auf. Die Gesellschaft altert immer mehr und Wohnraum für Senioren wird somit eine immer wichtigere Assetklasse. Bei dem Jour Fixe am vergangenen ...Donnerstag standen der Blickwinkel der Investoren, rechtliche Aspekte und der Trend zu neuen Wohnformen im Mittelpunkt.

Daniel Thum, Abteilungsleiter Real Estate Investment Management der ARE, glaubt, dass klassische Alten- und Pflegeheime an Bedeutung verlieren werden und für freifinanziertes betreutes Wohnen viel Nachfrage gibt. Thun sieht die neue Assetklasse als wichtiges Segment an, „bei dem man aber Mut haben muss“.

Wenn man sich als Investor aber darauf einlassen würde, könne man „sicher davon profitieren“. Schließlich steige die Nachfrage ständig und als First Mover könne man in wichtige Erfahrungen sammeln. Wesentlich sei dabei, auf die soziale Durchmischung, wie etwa mit generationsübergreifenden Häusern, und den Standort zu achten. Auch die höhere Instandhaltungskosten und Fluktuation müsse einkalkuliert werden. Auf den rechtlichen Aspekt ging Gastgeberin Manuela Maurer-Kollenz, Partnerin bei Müller und Partner, ein. Eine Koppelung von Betreuungsvertrag und Mietvertrag sei nicht sittenwidrig, versichert die Expertin für Immobilienrecht. Wichtig sei aber die Transparenz des Dienstleistungsangebots. Eine Bindungsfrist von zehn bis 15 Jahren sei mit Rechtfertigungsgründen rechtlich angemessen.

Im Wohneigentum ist die Regelung schwieriger. Der Eigentümergemeinschaft fehlt etwa für die Abschließung von Dienstleistungsverträgen die Rechtsfähigkeit, deswegen müssen Serviceleistungen individuell von den Bewohnern beauftragt werden. Klaus Duda von Duda, Testor, Architektur sieht Wohnformen und Wohnflächenbedarf in einem Wandel. Ein Grund für den derzeit hohen Wohnungsbedarf in Wien, sei auch die steigende Anzahl von Singlehaushalten. Lebenssituationen ändern sich heutzutage öfters, deswegen müssten auch die Wohnformen flexibler sein. Dies könne etwa mit Wohnungen mit versetzbaren Wänden gewährleistet werden. Auch kleinere Wohnflächen kombiniert mit Gemeinschaftsräumen als Kompensationsflächen könnten den neuen Bedürfnissen Folge leisten. Betreute Wohneinheiten sind laut Duda „bautechnisch nicht tragisch“. Vieles, wie etwa die Barrierefreiheit, sei schon gesetzmäßiger Standard.

Dieser Beitrag ist online auf www.immoflash.at erschienen.