

Pflegemarkt in Österreich





Inhalt

1 Allgemeines zur Pflege 8

Demographie 10

Pflegebedürftige 14

Kosten der Pflege 16

Finanzierung der Pflege 18

2 Pflegeimmobilienmarkt 22

Factsheets 24

Investmentmarkt 44

Globales Immobilien Know-how

Wer ist CBRE?

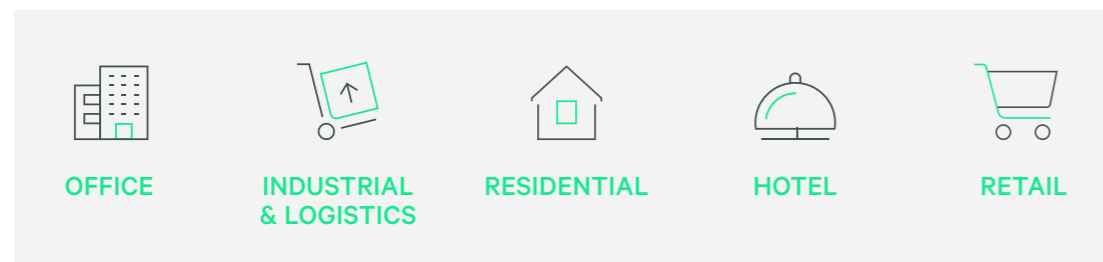
CBRE Group* rangiert im Fortune 500 und S&P 500 Aktienindex und ist das weltweit führende Unternehmen für Gewerbeimmobilien.**

Das in Dallas ansässige Unternehmen mit mehr als 155.000 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.

Bei CBRE Österreich beraten rund 270 Mitarbeitende 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
- ESG-Beratung und Zertifizierungen
- Workplace & Design
- Kaufmännisches und Technisches Property Management
- Shopping-Center-Management
- Immobilienbewertung
- Marktforschung, Studien und Analysen



* New York Stock Exchange: CBG ** Basis: Umsatz 2025

IMMOBILIENINVESTMENTS

Pflegeimmobilien – eine Investition mit Perspektive

CBRE verfügt über umfassende Marktkenntnisse im Bereich Immobilieninvestments – von großvolumigen bis zu mittel- und kleinvolumigen Transaktionen. Unsere Teams begleiten Investitionen in sämtliche Assetklassen und arbeiten eng mit den Bereichen Bewertung, Research, ESG sowie nationalem und internationalem Projektmarketing zusammen. Dabei stehen aktuelle globale und lokale Markttrends im Mittelpunkt, basierend auf fundierten Daten und Fachwissen.

Dank unserer ganzheitlichen Analyse erkennen wir Veränderungen im Markt frühzeitig und können darauf reagieren. Dieser Report konzentriert sich auf Pflegeimmobilien – eine Assetklasse, deren Relevanz stetig zunimmt.

Profitieren Sie von unserem Wissensvorsprung für Ihre Investmententscheidungen.

Für individuelle Einblicke in den Markt der Pflegeimmobilien stehen Ihnen

Andrea Buchegger
T +43 664 969 15 00
andrea.buchegger@cbre.com

sowie unser Research-Experte

Marc Steinke
T +43 676 324 95 38
marc.steinke@cbre.com

gerne zur Verfügung.



1

Allgemeines zur Pflege



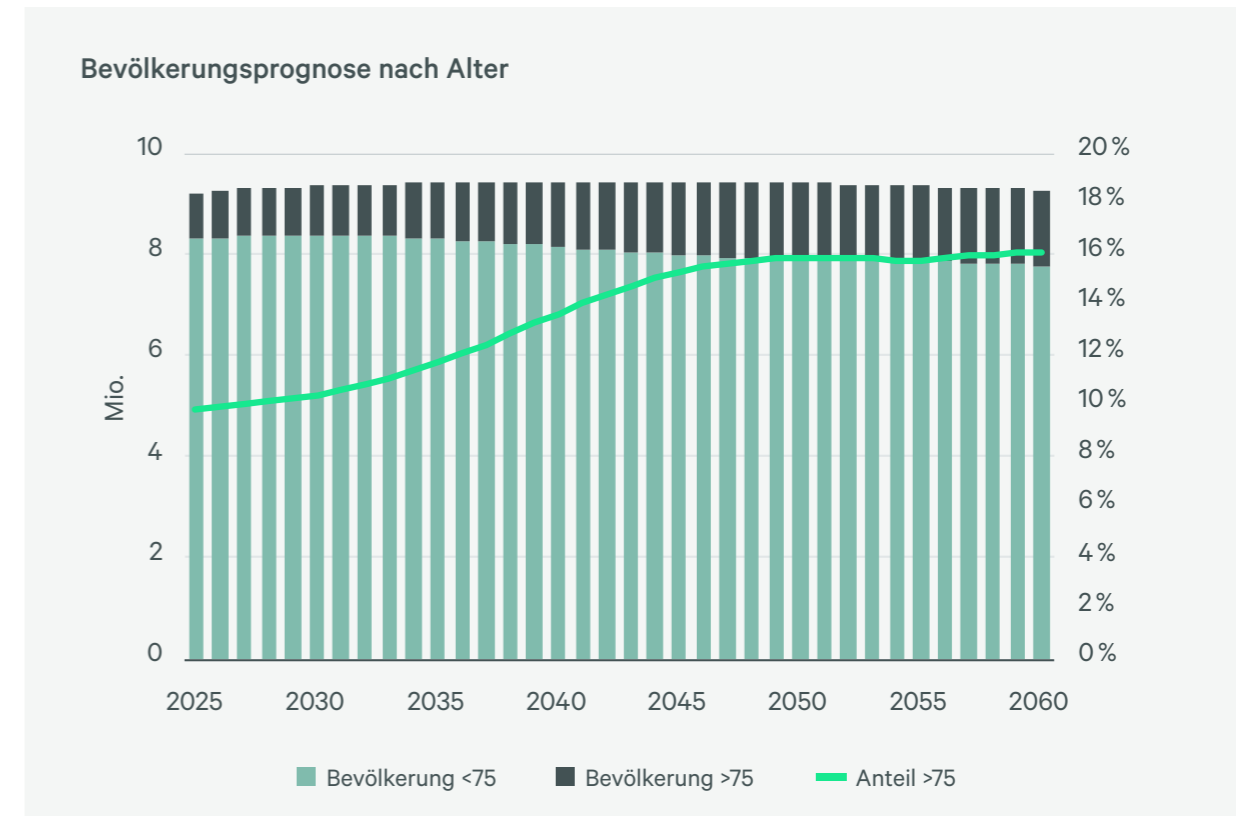
DEMOGRAPHIE

Demographischer Wandel schreitet voran



Laut aktuellen Prognosen der Statistik Austria wird die Bevölkerung Österreichs bis zum Jahr 2040 von derzeit rund 9,2 Mio. auf etwa 9,4 Mio. Einwohner ansteigen. Ein besonders signifikanter demographischer Wandel betrifft die Altersstruktur der Bevölkerung, insbesondere die Gruppe der über 75-Jährigen.

Während diese Alterskohorte derzeit etwa 901.000 Personen umfasst, was 10 % der Gesamtbevölkerung entspricht, wird ihr Anteil in den kommenden Jahrzehnten überproportional anwachsen. Bis 2040 wird eine Zunahme auf 1,3 Mio. Personen erwartet, wodurch ihr Anteil auf rund 14 % der Gesamtbevölkerung steigen würde. Im Jahr 2050 könnte dieser Wert sogar auf etwa 16 % ansteigen.



DEMOGRAPHIE

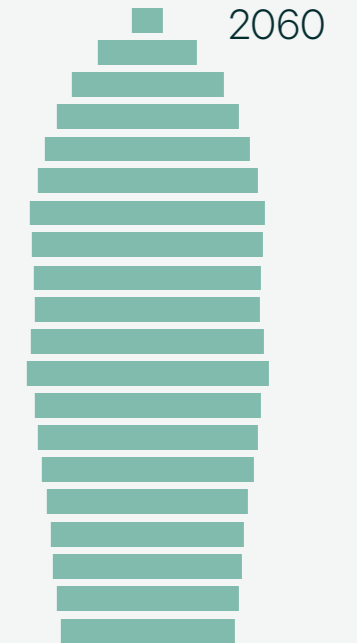
Die demographische Alterung Österreichs weist ausgeprägte regionale Unterschiede auf. In ländlich geprägten Bundesländern wie Kärnten und Burgenland liegt der Anteil der über 75-Jährigen bereits bei über 11 % der Bevölkerung. Diese Regionen sind besonders vom demographischen Wandel betroffen, da sie durch Abwanderung junger Menschen eine Überalterung aufweisen.

Demgegenüber zeigt sich in Wien, als größter Universitäts- und Wirtschaftsstandort Österreichs, eine andere Entwicklung. Aufgrund starken Zuzugs und Geburtenüberschuss liegt der Anteil der über 75-Jährigen hier lediglich bei 8 %. Prognosen gehen davon aus, dass sich diese Diskrepanz auch in den kommenden Jahrzehnten fortsetzen wird.



Bevölkerungsprognose Österreich nach Alter

- 95 Jahre und älter
- 90 bis 94 Jahre
- 85 bis 89 Jahre
- 80 bis 84 Jahre
- 75 bis 79 Jahre
- 70 bis 74 Jahre
- 65 bis 69 Jahre
- 60 bis 64 Jahre
- 55 bis 59 Jahre
- 50 bis 54 Jahre
- 45 bis 49 Jahre
- 40 bis 44 Jahre
- 35 bis 39 Jahre
- 30 bis 34 Jahre
- 25 bis 29 Jahre
- 20 bis 24 Jahre
- 15 bis 19 Jahre
- 10 bis 14 Jahre
- 5 bis 9 Jahre
- 0 bis 4 Jahre



KOSTEN DER PFLEGE

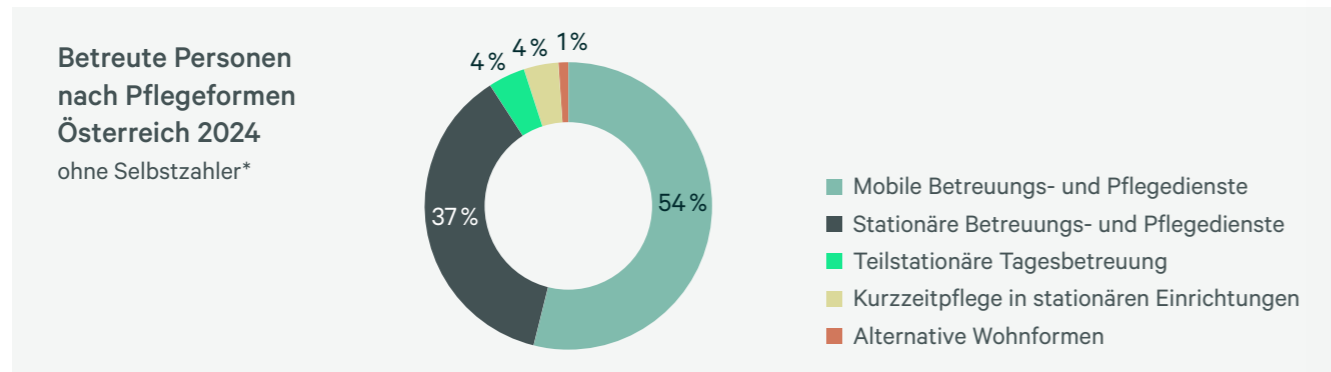
Stationäre Angebote gewinnen an Bedeutung

Im Jahr 2024 nahmen etwa 259.000 Personen Leistungen im Bereich der Pflege und Betreuung* in Anspruch. Diese Zahl stellt einen Rückgang von ca. 12.000 Leistungsbeziehern im Vergleich zum Vorjahr 2023 dar. Dies resultiert aus einer rückläufigen Inanspruchnahme mobiler Betreuungsdienste, während stationäre und teilstationäre Betreuungs- und Pflegeangebote nur einen leichten Zuwachs verzeichnen konnten. Diese Zahl umfasst jedoch ausschließlich Leistungen, die ganz oder teilweise durch öffentliche Mittel finanziert wurden. Privat finanzierte Pflegedienste oder Betreuung sind in dieser Statistik nicht enthalten.

Die Daten zeigen, dass die Mehrheit der pflegebedürftigen Personen in Österreich mobil betreut wird. Konkret entfallen etwa 54 % der betreuten Personen auf mobile Pflege- und Betreuungsdienste, die eine Versorgung im häuslichen Umfeld ermöglichen. Hingegen befinden sich rund 37 % (etwa 96.000 Personen) in stationären Pflegeeinrichtungen, in denen

eine dauerhafte Versorgung sichergestellt wird. Das entspricht einem leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr, 2023 lag der Anteil nämlich noch bei 35 %. Die Art der Pflege, ob mobil oder stationär, hängt unter anderem von der individuellen Pflegestufe ab. Ab Pflegestufe 3, häufiger jedoch ab Pflegestufe 4, wird zunehmend stationäre Betreuung in Anspruch genommen, da die mobile Pflege nicht mehr ausreicht. Ergänzende Betreuungsformen wie teilstationäre Tagesbetreuung, Kurzzeitpflege und alternative Wohnformen spielen ebenfalls eine Rolle, machen jedoch mit 1–4 % der betreuten Personen nur einen vergleichsweise geringen Anteil aus.

Während die mobile Pflege in allen Bundesländern eine zentrale Rolle spielt, zeigen sich regionale Unterschiede. In Vorarlberg und Niederösterreich erfolgt die Betreuung zu etwa zwei Dritteln über mobile Pflegedienste. Im Gegensatz dazu ist in Wien und der Steiermark der Anteil stationär betreuter Personen überdurchschnittlich hoch.



*Umfasst Mobile Betreuungsdienste, Stationäre Betreuung, Teilstationäre Betreuung, Kurzzeitpflege und Alternative Wohnformen
Quelle: CBRE Research, Statistik Austria



In **stationären Pflegeeinrichtungen** wird die zu pflegende Person vollständig in der Einrichtung betreut. Das Pflege- und Betreuungspersonal ist dauerhaft präsent und erbringt entsprechende Leistungen.

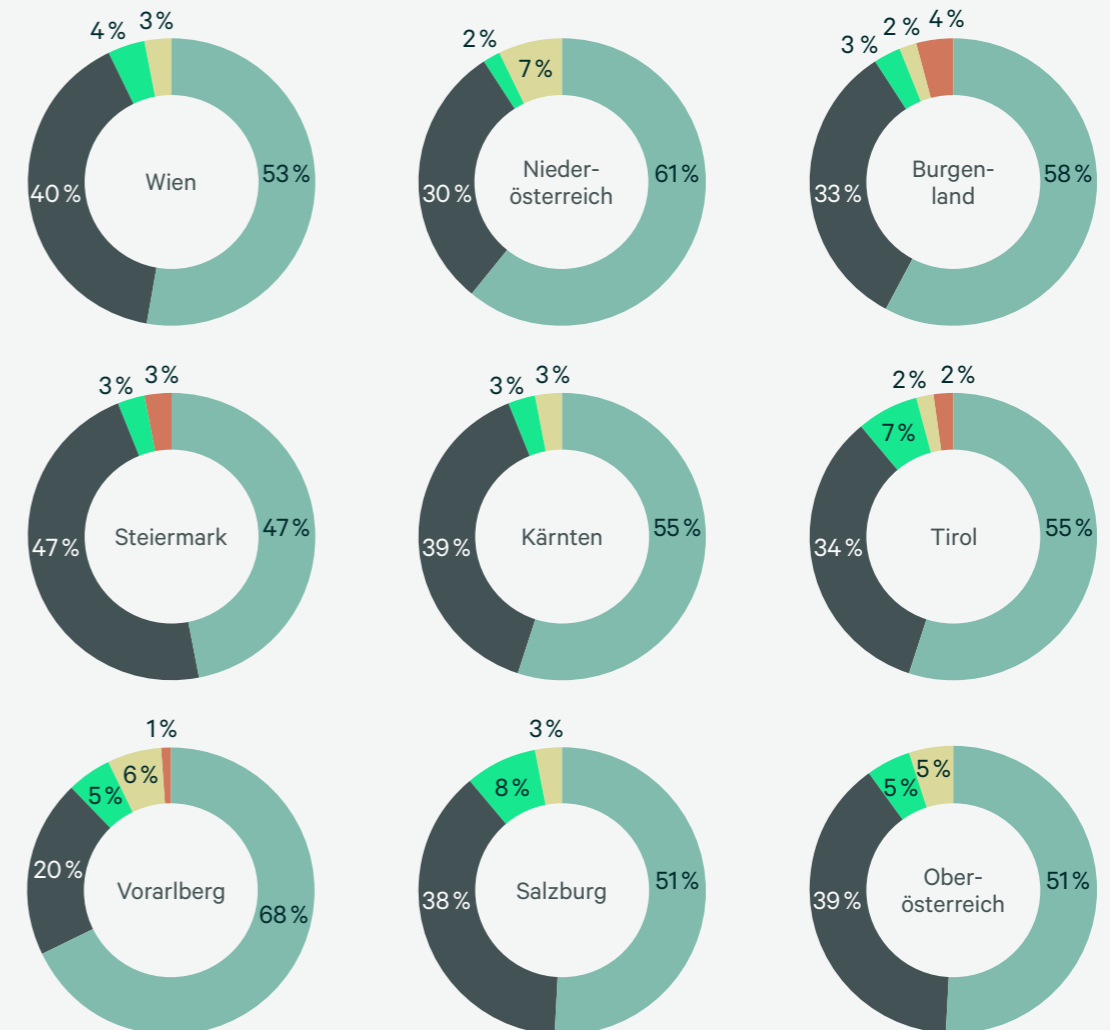
Mobile Pflege umfasst die Betreuung, Pflege sowie Unterstützung im Haushalt im eigenen Zuhause.

Bei **stationärer Kurzzeitpflege** wird über einen begrenzten Zeitraum Pflege in Anspruch genommen.

Eine **Tagesbetreuung** wird von Personen genutzt, die tagsüber eine Einrichtung besuchen und weiterhin zuhause wohnen.

Bei **Alternativen Wohnformen** ist eine ständige stationäre Behandlung nicht notwendig, alleine zu wohnen aber nicht möglich oder gewollt.

Betreute Personen nach Pflegeformen Österreich 2024 ohne Selbstzahler*



* Ohne Selbstzahler:innen, d. s. Personen, deren Betreuung/Pflege zur Gänze ohne Unterstützung aus Sozialhilfe- bzw. Mindestsicherungsmitteln erfolgt.
Quelle: Statistik Austria, Pflegedienstleistungsstatistik

KOSTEN DER PFLEGE

Regionale Unterschiede in der Kostenstruktur

Die Kosten stationärer Pflege resultieren aus diversen Faktoren, die in erheblichem Maße durch die spezifischen gesetzlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Bundesländer, aber auch regionalen Gegebenheiten determiniert werden.

Ein wesentlicher Einflussfaktor ist der Grad der Pflegebedürftigkeit der Bewohner, welcher durch die Pflegestufe quantifiziert wird. Diese bestimmt den notwendigen Pflegeaufwand und korrelierend dazu den Ressourcen- und Kostenbedarf. Von zentraler Bedeutung ist

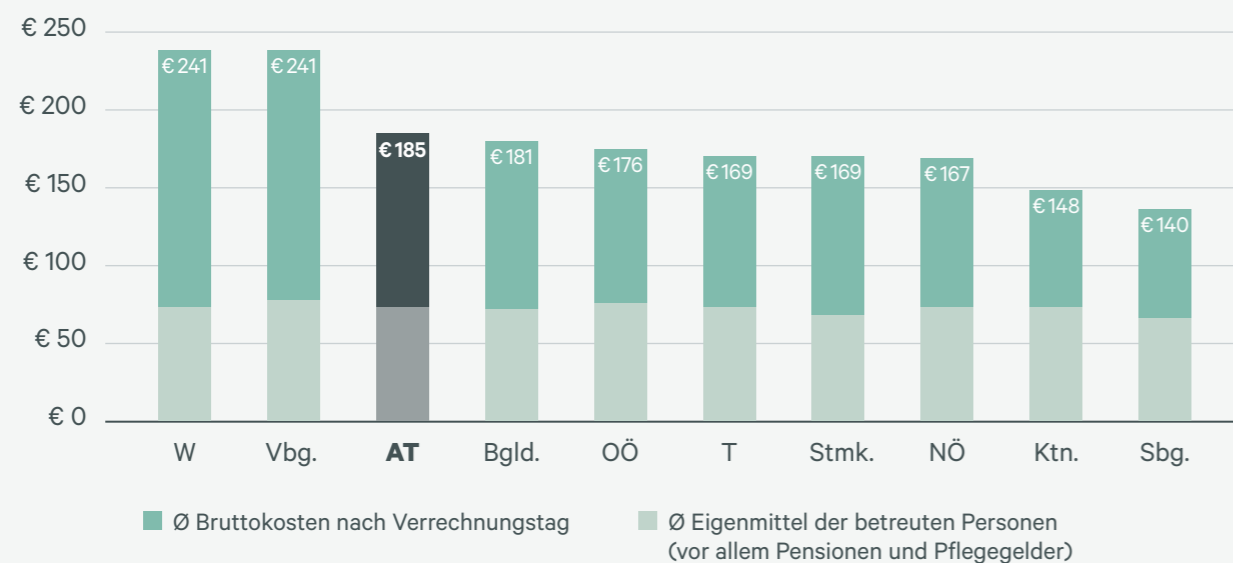
hierbei der Personalschlüssel, der das Verhältnis von Pflegebedürftigen zu Pflegepersonal abbildet.

Während Bundesländer wie Oberösterreich, Wien, Burgenland, Steiermark und Salzburg jeweils einen Personalschlüssel basierend auf der Pflegegeldstufe in Verwendung haben, existieren in den übrigen Bundesländern differenzierte Regelungen. Darüber hinaus sind regionale Unterschiede im Einkommensniveau innerhalb des Gesundheits- und Sozialwesens zu berücksichtigen, welche die Personalkosten beeinflussen.

Mindestpersonalschlüssel nach Bundesland

Pflegegeldstufen	Kein Pflegegeld	1	2	3	4	5	6	7
Burgenland	1:24	1:12	1:6	1:3,7	1:2,6	1:2,5	1:2,3	1:2
Niederösterreich	Verhältnisformel							
Wien	1:20	1:20	1:7	1:2	1:7,5	1:1,5	1:1,25	1:1
Steiermark	–	1:13	1:7	1:4	1:2,5	1:2	1:1,7	1:1,6
Kärnten	1: 2,296 + je 133 Betten weiteres Betreuungspersonal im Ausmaß von einem Vollzeitäquivalent (bei weniger als 133 Betten zumindest 0,5137 Vollzeitäquivalent) mit der Qualifikation eines Fachsozialbetreuers mit dem Ausbildungsschwerpunkt Altenarbeit vorzusehen							
Salzburg	–	1:13	1:7	1:4	1:2,5	1:2	1:1,7	1:1,6
Oberösterreich	1:24	1:12	1:7,5	1:4	1:2,5	1:2	1:1,5	1:1,5
Tirol	–	Pflegetage pro Tag						
		31,75	57,17	96,52	135,89	165,10	190,50	203,20
Vorarlberg	Verhältnisformel							

Ø Bruttokosten nach Verrechnungstag 2024 ohne Selbstzahler



Quelle: CBRE Research, Statistik Austria, Arbeiterkammer OÖ

Zusätzlich zu den direkten pflegebezogenen Aufwendungen entstehen in Pflegeeinrichtungen eine Reihe weiterer Kosten, die für den Betrieb unverzichtbar sind. Dazu zählen vor allem Ausgaben für die Verwaltungsstrukturen aber auch die betriebliche Instandhaltung, wie zum Beispiel Reinigung, Energieversorgung und technische Ausstattung. Auch die Immobilien- und Grundstückspreise, die je nach Standort erheblich schwanken, beeinflussen die Wirtschaftlichkeit einer Einrichtung.

Aus diesen Faktoren ergeben sich individuelle Kosten für das jeweilige Pflegeheim. Die Bruttokosten je Verrechnungstag lagen dabei 2024 im Durchschnitt österreichweit bei rund € 185, während die Spanne von € 140 in Salzburg bis € 240 in Wien reicht.

FINANZIERUNG DER PFLEGE

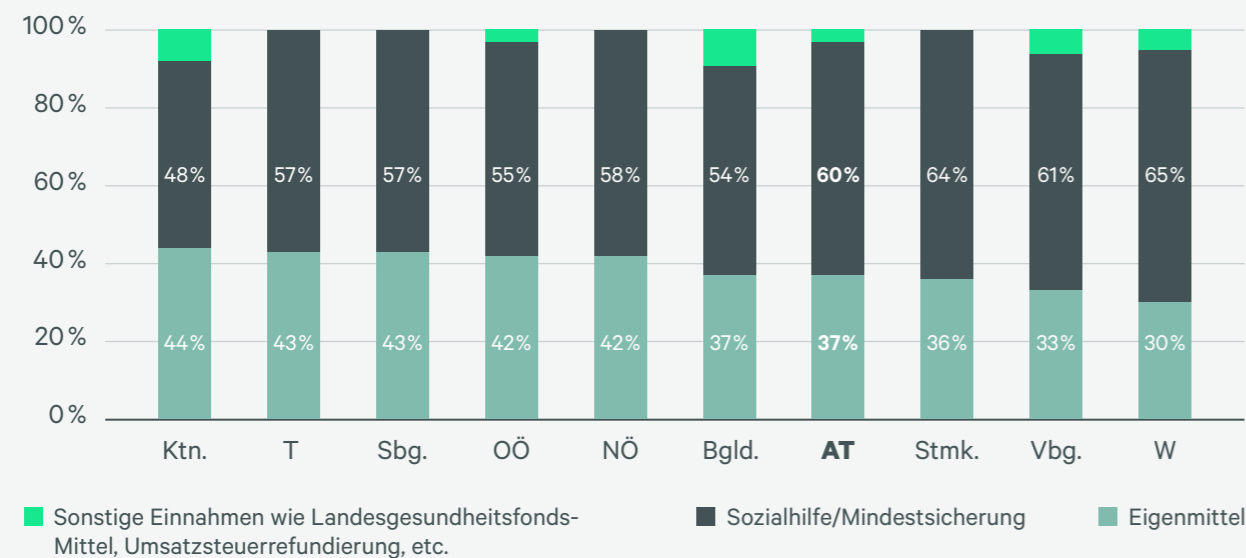
Pflegeheimkosten in Österreich: Wer zahlt?

Diese Kosten für die stationäre Pflege werden durch Tarifsyste­me geregelt, die zwischen den einzelnen Bundes­ländern, Heimbetreibern und Pflegebedürftigen vereinbart werden. Aufgrund fehlender einheitlicher gesetzlicher Bestimmungen gestalten die Bundesländer ihre Tarife jedoch sehr unterschiedlich. Es können beispielsweise Verträge mit einheitlichen Tarifen für alle Heime, individuelle Tarife für jeden Heimbetreiber bzw. Standort oder auch bestimmte Tarifkategorien zum Einsatz kommen. Je nach Pflegebedarf erfolgt eine weitere Differenzierung dieser Tarife.

In diesen Tarifen werden die Kosten der jeweiligen Leistungen aufgeschlüsselt und bestimmt. Die Art des Vertrages beziehungsweise die individuelle Preisgestaltung hat in weiterer Folge Auswirkungen darauf, wie viel Pflegebedürftige zahlen müssen. Im Schnitt werden 37 % der Bruttokosten durch Eigenmittel finanziert, in Wien liegen die Eigenmittel lediglich bei 30 %, während sie in Kärnten bei 44 % rangieren. Eigenmittel umfassen Pensionen und Pflegegelder, der übrige Anteil wird öffentlich finanziert durch Sozialhilfe und Mindestsicherung.



Bruttoausgaben nach Kostendeckung



Quelle: CBRE Research, Statistik Austria

Grundsätzlich sind die Kosten für die Unterbringung in einem Pflegeheim von den Heimbewohnern zu tragen. Dies setzt sich aus Anteilen der Pension sowie des Pflegegeldes zusammen. Für diese aufkommenden Kosten werden bis zu 80 % der Pension herangezogen. Ein Zugriff auf das Vermögen, der in der Pflegeeinrichtungen aufgenommenen Person und dessen Angehörigen, ist seit 01.01.2018 aufgrund der Abschaffung des Pflegeregresses unzulässig. Das Pflegegeld, welches eine finanzielle Unterstützung für Pflegebedürftige (unabhängig vom Einkommen) ist, richtet sich je nach Pflegestufe des Betroffenen.

Das Pflegegeld wird auch für die Heimkosten verwendet, reicht aber selten zur vollen Deckung. Falls das Einkommen und Pflegegeld nicht ausreichen, kommt meist die Sozialhilfe beziehungsweise Mindestsicherung für den Restbetrag auf. Ob und in welchem Ausmaß Pflegegeld zusteht, ist abhängig von dem Pflegebedarf, welcher sich in sieben Stufen gliedert. Die übrigen 20 % der Pension sowie der 13. und 14. Monatsbezug und 10 % des Pflegegeldes der Pflegestufe 3, unabhängig von der tatsächlichen Einstufung, bleiben dem Pflegebedürftigen als eine Art Taschengeld.

BEWILLIGUNGEN PFLEGEHEIME

Aktuelle Entwicklungen am Pflegeimmobilienmarkt

Betreiber unter Druck: Gemeinnützigkeit soll forciert werden

Im Burgenland wurde mit dem Beschluss des Sozialeinrichtungsgesetzes 2019 ein Gesetz verabschiedet, welches regelt, dass Pflegeheime, die Landesmittel in Anspruch nehmen, nur noch gemeinnützig betrieben werden dürfen. Für die bestehenden profit-orientierten Betreiber gilt eine Übergangsfrist bis 2029, bis dahin müssen sie gemeinnützig betrieben werden oder auf Landesmittel verzichten. Von dieser Regelung sind im Burgenland über 400 Betten bzw. fast ein Fünftel der stationären Bettenkapazität betroffen.

Auch in der Steiermark trat mit Jahresbeginn 2025 ein Gesetz in Kraft, welches die Gemeinnützigkeit von Pflegeheimbetrieben garantieren soll. Es wurde explizit geregelt, dass neue Betten vorrangig an gemeinnützige Betreiber gehen sollen. Finanzielle Überschüsse dürfen künftig nur für Rücklagen und die Verbesserung des Pflegeangebots verwendet werden.

Betreubares & Betreutes Wohnen als Vorstufe zur stationären Versorgung

Betreutes Wohnen etabliert sich in Österreich zunehmend als eine wichtige Zwischenstufe zwischen selbstständigem Wohnen und vollstationärer Pflege. Diese Wohnform bietet Senioren die Möglichkeit, in barrierefreien Wohnungen zu leben, die durch mobile Pflege- und Sozialdienste bei Bedarf gegen einen Aufpreis ergänzt werden können. Die Wohnungen sind in Wohnhausanlagen integriert, welche häufig Gemeinschaftsräume und organisierte Freizeitangebote umfassen. Betreubares Wohnen wird oft synonym verwendet, kann aber auch eine reduzierte Anzahl an Betreuungsstunden durch eine Fachkraft vor Ort bedeuten.

Das Konzept des Betreuten Wohnens richtet sich an ältere Menschen, die altersgerechte Unterstützung schätzen, jedoch weiterhin in ihren eigenen vier Wänden leben wollen. Damit soll die stationäre Pflege strukturell entlastet werden.



Pflegepersonalmangel setzt sich weiter fort

Der anhaltende Fachkräftemangel stellt eine erhebliche Herausforderung für den österreichischen Pflegeimmobilienmarkt dar. Der Mangel an Personal führt aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Personalschlüssels teilweise zu einer eingeschränkten Bettenauslastung. Zusätzlich werden seit dem 01.01.2026 Pflegeberufe in Österreich als Schwerarbeit eingestuft. Diese Klassifizierung ermöglicht einen früheren Pensionsantritt ab dem 60. Lebensjahr, unter bestimmten Bedingungen. Diese Regelung betrifft jährlich etwa 1.000 Pflegekräfte.

Um dem Fachkräftemangel in der Pflege entgegenzuwirken, rekrutieren einige Bundesländer vermehrt Pflegekräfte, unter bestimmten Auflagen, aus Drittstaaten. So hat beispielsweise Oberösterreich in den letzten zwei Jahren 233 Pflegekräfte von den Philippinen angeworben.

ESG-Kriterien vor allem im Betrieb von Relevanz

Im Segment der Pflegeimmobilien in Österreich liegt der Fokus bei Green-Building-Zertifizierungen primär auf der klimaaktiv-Zertifizierung. Der Schwerpunkt von ESG bei Pflegeheimen liegt aber vor allem auf einer qualitätsgesicherten Betriebsführung. Besonders etabliert ist dabei das Nationale Qualitätszertifikat (NQZ), das die hohe Qualität der Pflege und organisatorischen Abläufe im Betrieb nachweist.

2

Pflege- immobilienmarkt

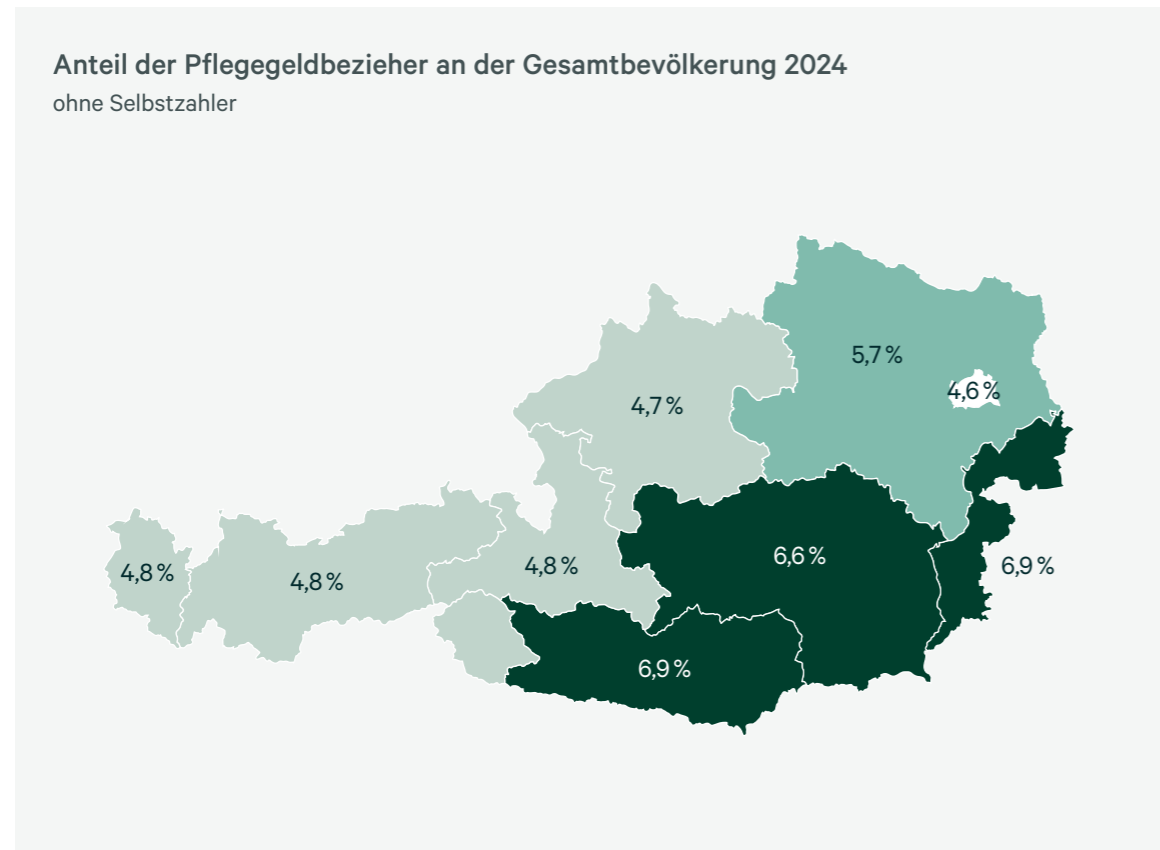


Factsheet

In Österreich stehen derzeit 901 Pflegeheime mit insgesamt über 78.300 Betten für die stationäre Langzeitpflege zur Verfügung. Der überwiegende Teil dieser Einrichtungen wird von gemeinnützigen oder öffentlichen Trägern betrieben, während lediglich rund ein Drittel der Standorte in privater Hand ist. Durchschnittlich gibt es in Österreich 10 Pflegeheime pro 100.000 Einwohnern, wobei die durchschnittliche Kapazität eines Pflegeheims bei 87 Betten liegt. Damit liegt Österreich im oberen Bereich der OECD-Länder.

Insgesamt wurden im Jahr 2024 mehr als 96.000 Personen in stationären Pflegeeinrichtungen betreut, was einem Anteil von knapp 20 % aller Pflegegeldbezieher und 1 % der Gesamtbevölkerung entspricht.

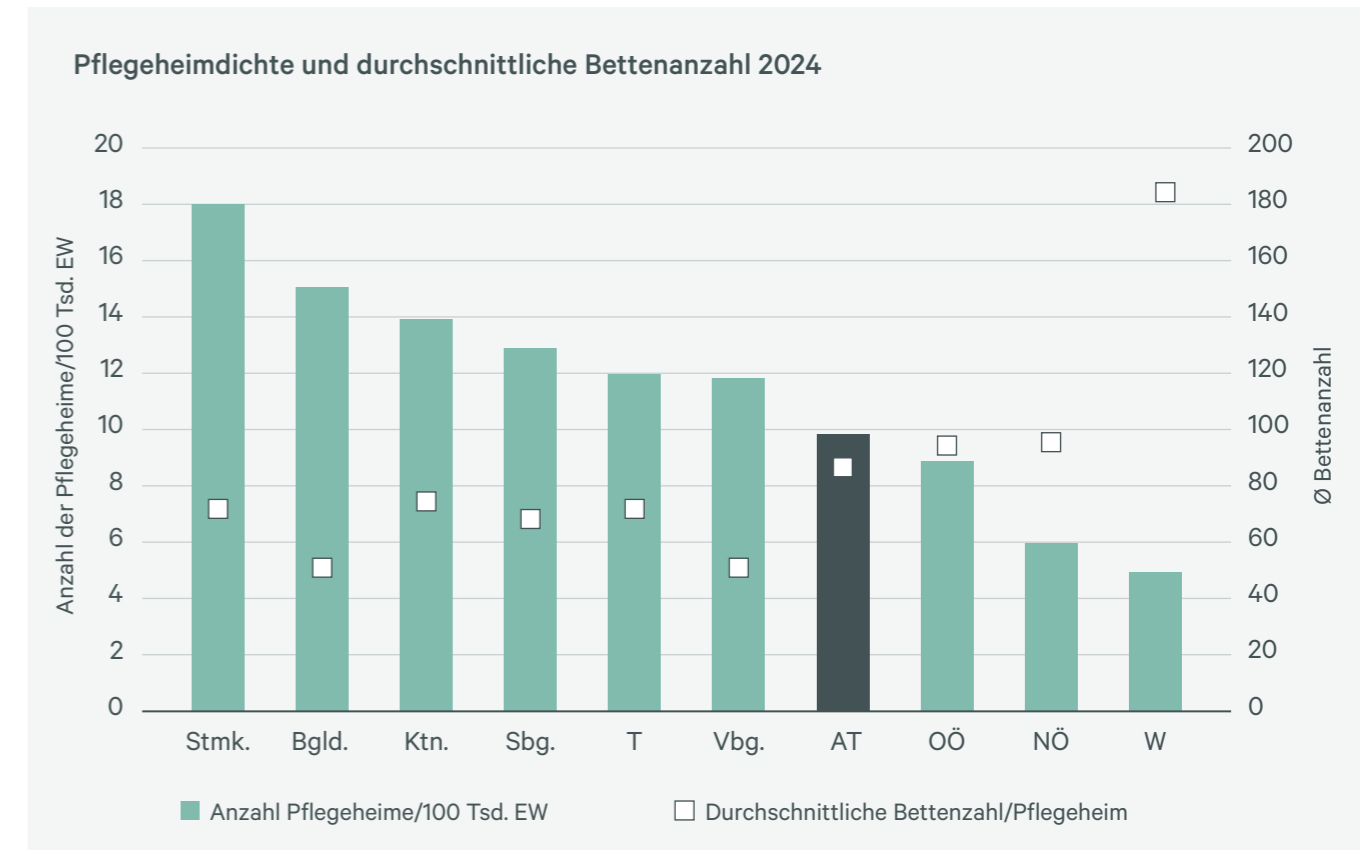
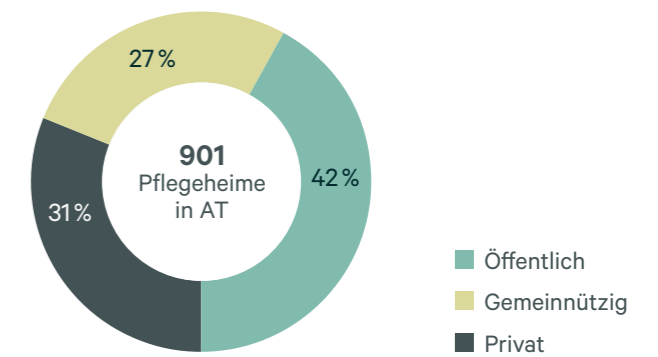
Der Anteil der Pflegegeldbezieher unterscheidet sich deutlich zwischen den Bundesländern und ist insbesondere in den südlichen und südöstlichen Regionen wie Kärnten, Burgenland und der Steiermark am höchsten. In den westlichen Bundesländern sowie in Wien liegen die Werte hingegen deutlich darunter, was vor allem auf die vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur zurückzuführen ist.



Quelle: CBRE Austria, Statistik Austria, Pflegedienstleistungsstatistik

Auch in der Versorgungsstruktur stationärer Pflegeeinrichtungen zeigen sich deutliche regionale Unterschiede. Die südlichen und westlichen Bundesländer wie die Steiermark und Kärnten verfügen über eine vergleichsweise hohe Dichte an Pflegeheimen, weisen jedoch gleichzeitig eine geringere durchschnittliche Bettenanzahl pro Einrichtung auf. Diese hohe Anzahl kleinerer Pflegeeinrichtungen zeigt eine dezentrale Versorgungsstruktur, um die regionale Erreichbarkeit und Nähe für pflegebedürftige Menschen zu gewährleisten. Im Gegensatz dazu liegen Wien und Niederösterreich deutlich unter dem Bundesdurchschnitt hinsichtlich der Anzahl an Pflegeheimen.

Gleichzeitig ist die durchschnittliche Bettenkapazität je Einrichtung dort deutlich höher. Diese Regionen setzen auf zentralisierte Pflegeinfrastrukturen mit größeren Einrichtungen.



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

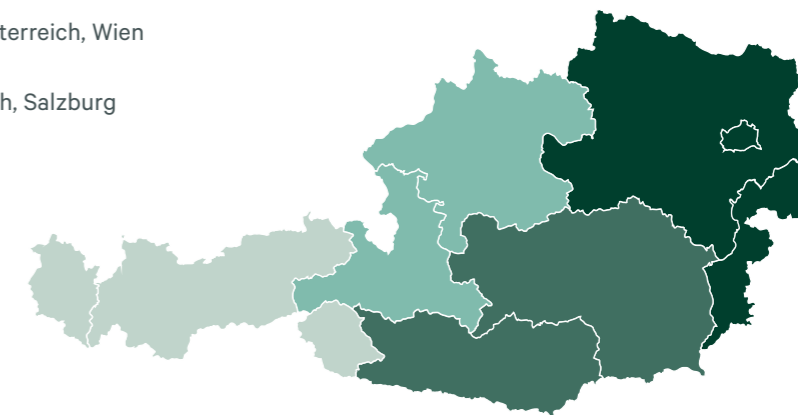
FACTSHEET

Aufgrund des starken Anstiegs der Bevölkerungsgruppe der über 75-Jährigen wird es künftig notwendig sein, das bestehende Pflegeangebot auszubauen, auch im Bereich der stationären Pflegeeinrichtungen. Unter der Annahme, dass der Anteil der Pflegebedürftigen innerhalb der über 75-Jährigen konstant bleibt und die derzeitige Relation von Pflegebedürftigen pro Bett innerhalb eines Jahres weiterhin gilt, ergibt sich bis zum Jahr 2050 ein zusätzlicher Bedarf von rund 50.000 Betten. Zudem kann der Ausbau mobiler Betreuungsangebote sowie alternativer Wohnformen wie Betreutem Wohnen den Bedarf an zusätzlichen stationären Pflegeplätzen zumindest teilweise abfedern.

Parallel zum Ausbau der Pflegeplätze wird auch ausreichend Personal benötigt. Um eine angemessene Pflegequalität sicherzustellen, muss daher neben dem Ausbau der Infrastruktur auch ein ausreichender Pflegepersonalbestand gewährleistet werden. Der Pflegepersonalschlüssel, der je nach Bundesland variiert, bestimmt die erforderliche Anzahl an Pflegekräften. Eine Unterschreitung dieses Schlüssels kann dazu führen, dass Pflegebetten trotz vorhandener Kapazitäten nicht genutzt werden können.

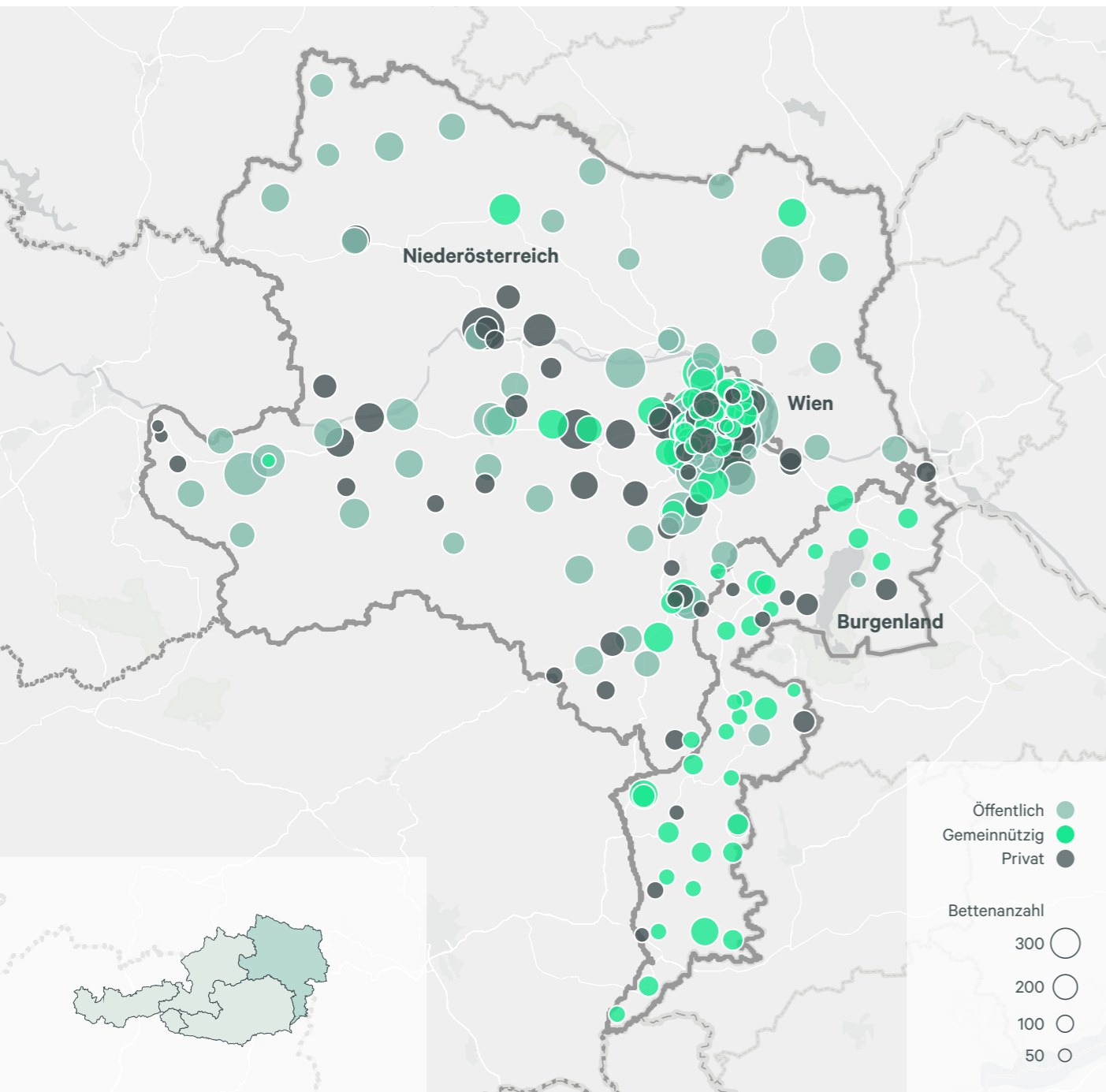
	Pflegebetten/ 1.000 EW	Zusätzlicher Bettenbedarf* bis 2030 2030 - 2040 2040 - 2050	Wachstum der Bevölkerung 75+ in % bis 2030 2030 - 2040 2040 - 2050
Österreich	8,5	6.500 26.800 17.300	8 % 32 % 16 %
Ostregion	7,3	1.700 8.700 7.100	6 % 30 % 18 %
Burgenland	7,4	400 1000 500	16 % 38 % 15 %
Niederösterreich	5,9	800 3.700 2.600	8 % 34 % 18 %
Wien	8,4	500 4.000 4.000	2 % 23 % 18 %
Südregion	12,2	2.000 7.800 4.100	8 % 32 % 12 %
Steiermark	13,1	1.500 5.800 3.200	8 % 32 % 13 %
Kärnten	10,3	500 2.000 900	8 % 32 % 10 %
Nordwest-Region	8,3	1.900 6.800 3.700	10 % 35 % 14 %
Salzburg	8,8	500 1.600 1.000	9 % 30 % 14 %
Oberösterreich	8,1	1.400 5.200 2.700	11 % 38 % 14 %
Westregion	7,6	900 3.500 2.400	9 % 35 % 18 %
Tirol	8,6	600 2.600 1.700	9 % 35 % 17 %
Vorarlberg	5,8	300 900 700	9 % 35 % 20 %

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

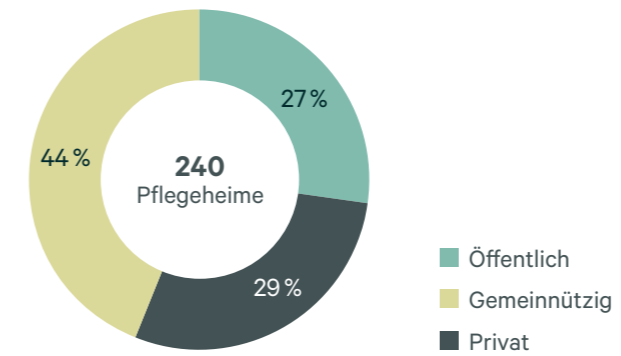


WIEN, NIEDERÖSTERREICH, BURGENLAND

Ostregion

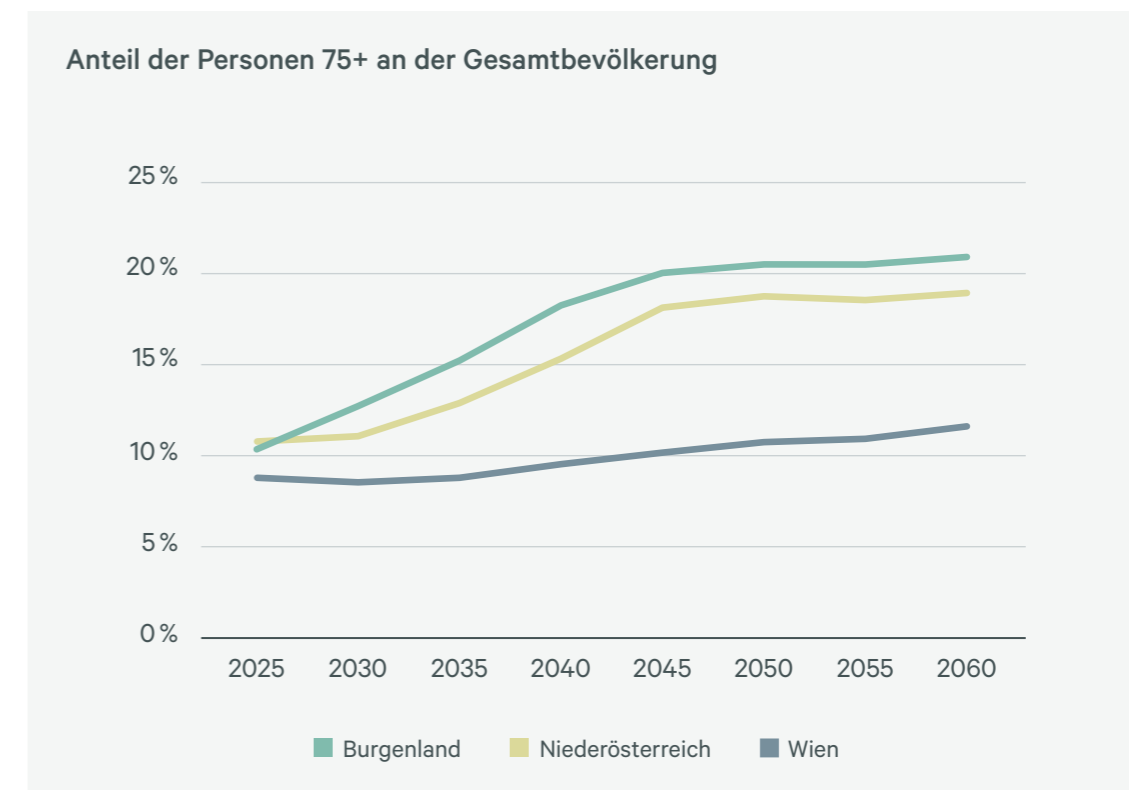


Quelle: Statistik Austria, CBRE Research, ESRI



In der Ostregion Österreichs existieren 240 Pflegeheime, die insgesamt 29.400 Betten für die stationäre Pflege umfassen. Dies entspricht einem Anteil von 37 % des gesamten österreichischen Angebots an Pflegebetten. Die Betreiberstruktur ist vor allem geprägt durch öffentliche und gemeinnützige Einrichtungen, während mit 29 % der Heime nur eine unterdurchschnittliche Anzahl privat betrieben werden. In der Region ist im Hinblick auf die Struktur der Pflegeheime sowie der Nachfrageentwicklung ein deutliches Stadt-Land-Gefälle zu verzeichnen.

Bis zum Jahr 2050 wird ein signifikanter Anstieg der Bevölkerungsgruppe der über 75-Jährigen erwartet. Diese Alterskohorte wird um über 61 % anwachsen und voraussichtlich 620.000 Personen umfassen. Für Wien wird erwartet, dass der Anteil der über 75-Jährigen aufgrund der demografischen Entwicklung, die durch eine hohe Anzahl an jungen Erwachsenen und Zuwanderung geprägt ist, mit lediglich 11 % an der Gesamtbevölkerung den niedrigsten Wert in Österreich erreicht.



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

WIEN, NIEDERÖSTERREICH, BURGENLAND

Im Burgenland wird dieser Anteil auf knapp 21 % ansteigen, dem höchsten Wert aller Bundesländer. Diese unterschiedliche demographische Entwicklung wird zu einem ungleichen Bedarf an stationären Pflegeplätzen führen. Bis 2050 wird ein zusätzlicher Bedarf von etwa 17.500 stationären Pflegeplätzen in der Ostregion entstehen.

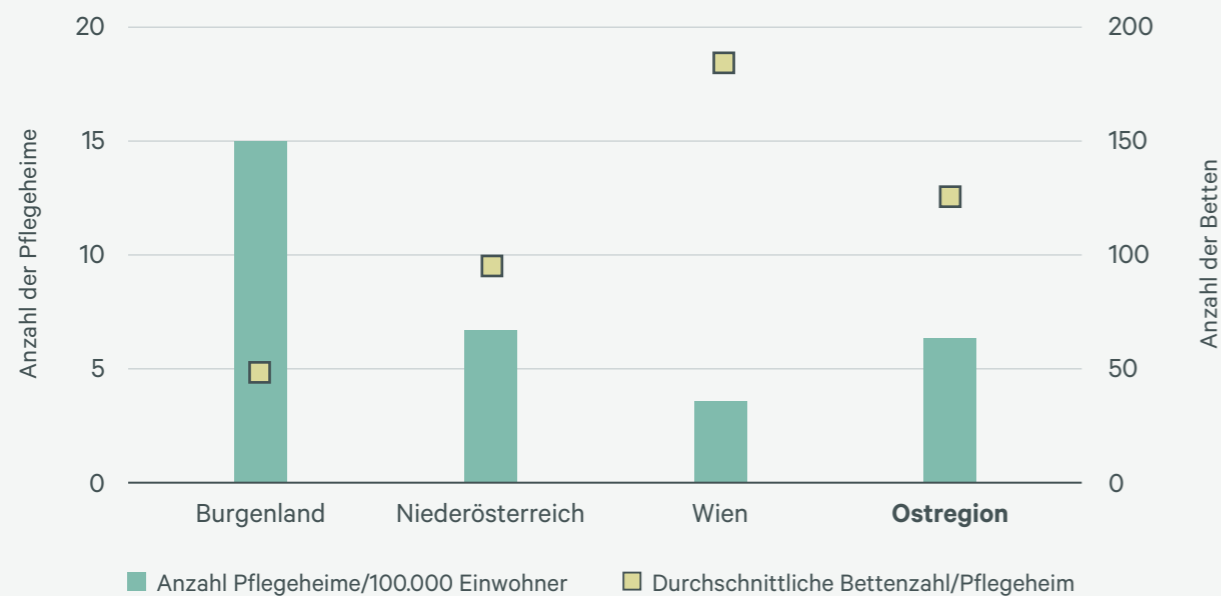
Im Durchschnitt stehen in der Ostregion sechs Pflegeheime pro 100.000 Einwohner zur Verfügung, was deutlich unter dem österreichischen Durchschnitt von zehn Pflegeheimen liegt. Das Burgenland weist eine höhere Dichte von 15 Pflegeheimen pro 100.000 Einwohner auf, während Wien mit fünf Pflegeheimen pro 100.000 Einwohner deutlich darunter liegt. Die durchschnittliche Größe der Pflegeheime differiert ebenfalls.

In der Ostregion verfügen die Einrichtungen über durchschnittlich 122 Betten. Wien zeichnet sich durch größere Einrichtungen mit durchschnittlich 183 Betten aus, während im Burgenland die Heime mit etwa 50 Betten erheblich kleiner sind. Niederösterreich positioniert sich im mittleren Bereich. Das Burgenland zeichnet sich durch eine hohe Dichte an Pflegeheimen aus, die jedoch tendenziell kleiner sind, während Wien auf größere Einrichtungen setzt.

In der Ostregion stehen pro Leistungsbezieher von stationärer Pflege 2024 lediglich 0,78 Betten zur Verfügung, was den geringsten Wert im regionalen Vergleich darstellt. Das Burgenland weist mit 0,68 Betten pro Pflegebedürftigen den niedrigsten Wert aller Bundesländer auf. Dies deutet auf eine Unterversorgung von stationären Pflegeplätzen in der Region hin.

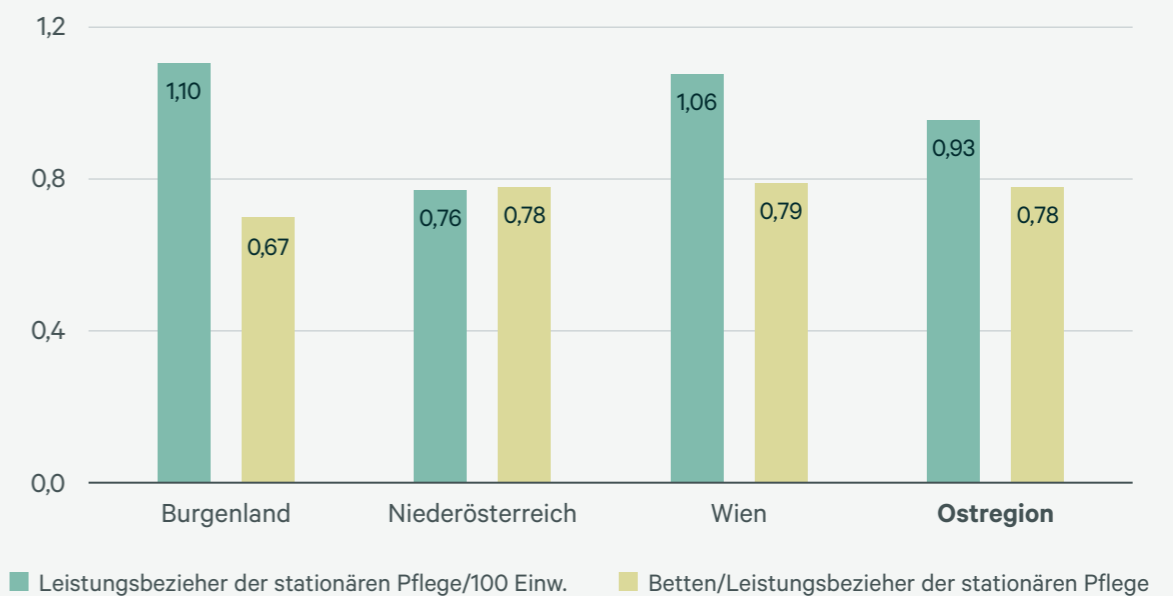


Pflegeheime und durchschnittliche Bettenanzahl 2024



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

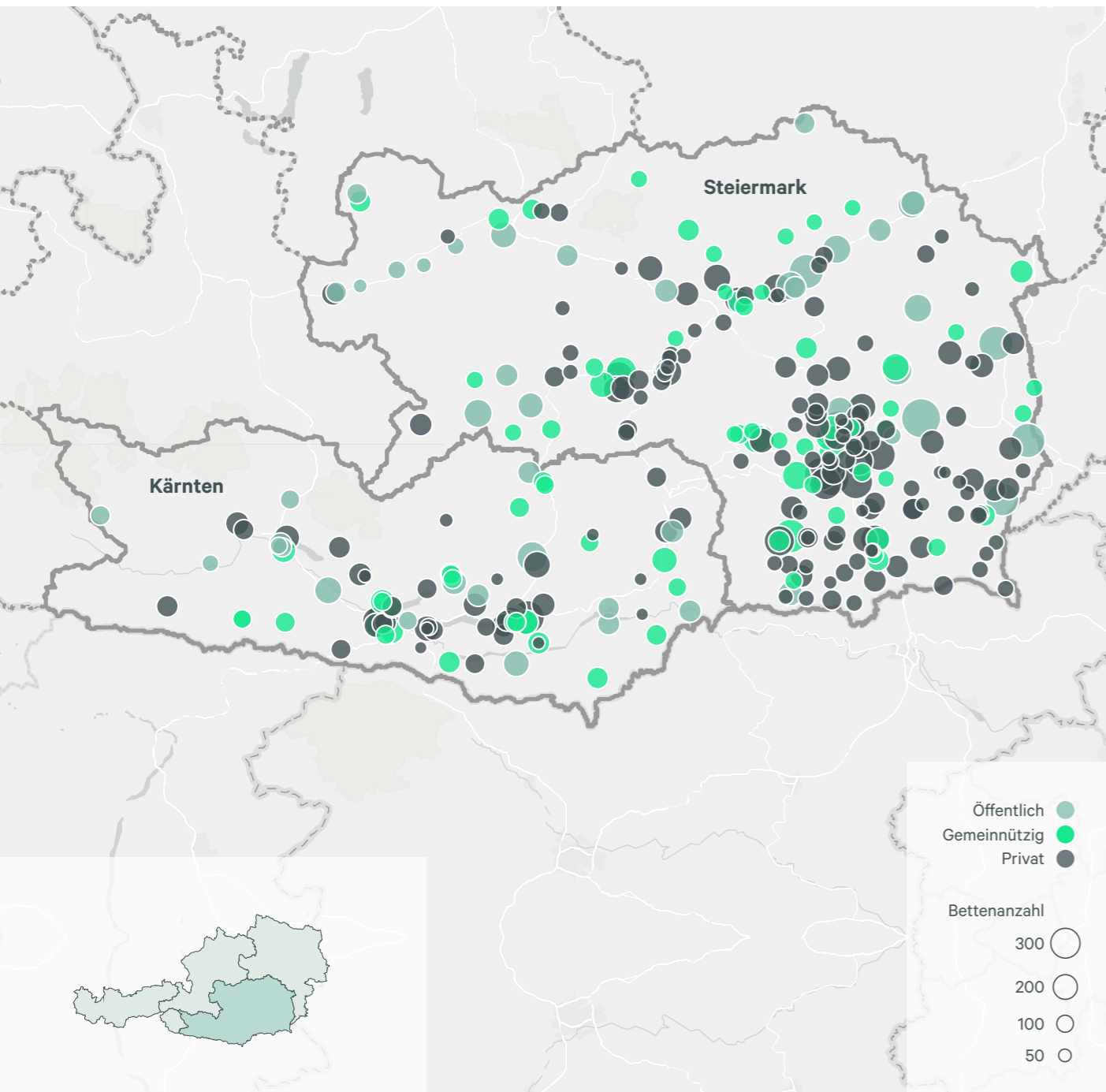
Leistungsbezieher stationäre Pflege und Bettenanzahl 2024



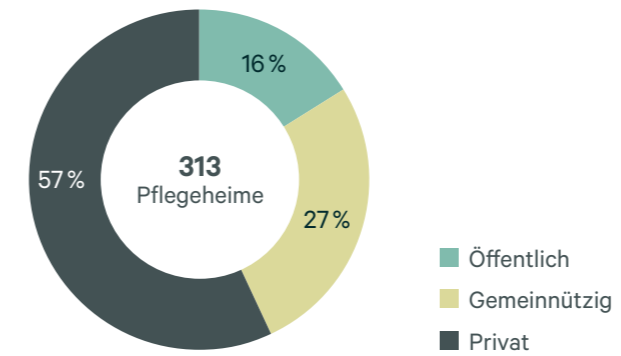
Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

STEIERMARK, KÄRNTEN

Südregion



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research, ESRI

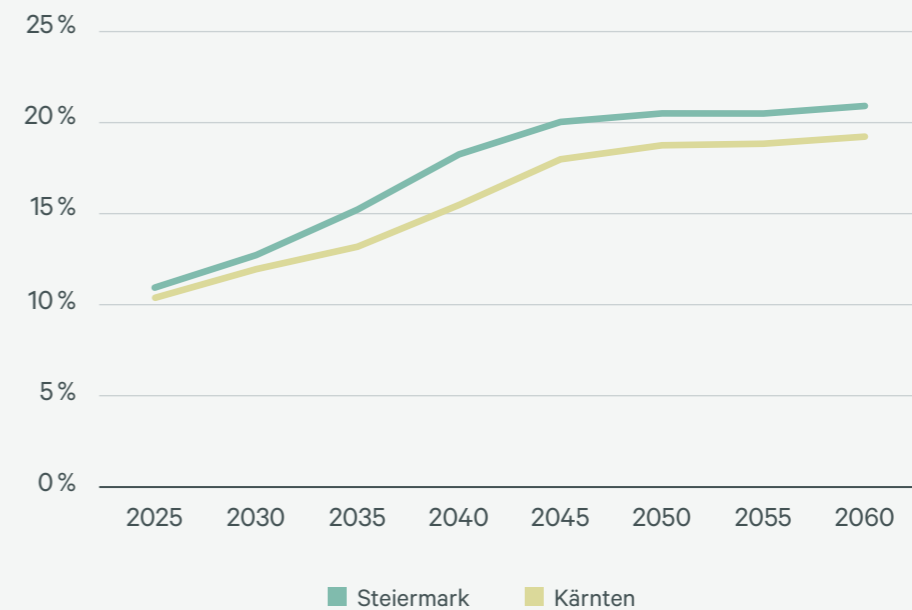


In der Südregion Österreichs stehen 313 Pflegeheime mit insgesamt 22.500 Betten für die stationäre Pflege zur Verfügung. Dadurch, dass hier private Träger dominieren, wurden in der Vergangenheit in der Südregion auch am meisten Immobilieninvestment-Transaktionen verzeichnet.

Auch in der Südregion ist bis 2050 ein deutlicher Anstieg der Bevölkerungsgruppe der über 75-Jährigen zu erwarten, um knapp 61 %, was die Gesamtzahl von 202.000 auf 325.000 Personen erhöhen würde.

Der Anstieg wird sich in den beiden Bundesländern ähnlich gestalten, wobei der Anteil der über 75-Jährigen in der Steiermark bis 2050 auf etwa 18 % der Bevölkerung ansteigen wird. Kärnten wird mit 20 % einen etwas höheren Anteil aufweisen – beide Werte liegen deutlich über dem österreichweiten Durchschnitt. Bis 2050 wird ein zusätzlicher Bedarf von etwa 13.900 stationären Pflegeplätzen entstehen, wobei der Anteil Kärntens lediglich 3.400 Betten beträgt.

Anteil der Personen 75+ an der Gesamtbevölkerung



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

STEIERMARK, KÄRNTEN

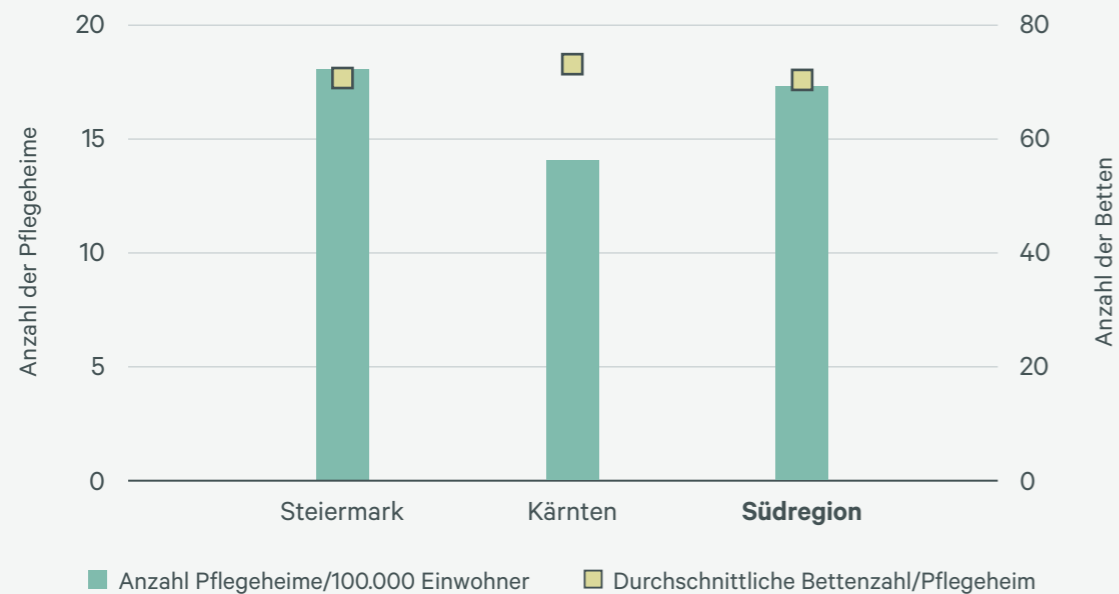
Die Südregion weist mit durchschnittlich 17 Pflegeheimen pro 100.000 Einwohner die höchste Dichte an Pflegeeinrichtungen in Österreich auf. Maßgeblich hierfür ist die Steiermark mit über 18 Pflegeheimen pro 100.000 Einwohner, aber auch Kärnten mit 14 Pflegeheimen pro 100.000 Einwohner liegt deutlich über dem österreichischen Durchschnitt von 10 Pflegeheimen pro 100.000 Einwohnern. Die durchschnittliche Größe der Pflegeheime in der Region beträgt 72 Betten und liegt damit unter dem österreichischen Durchschnitt.

Die Pflegeinfrastruktur in beiden Bundesländern, Steiermark und Kärnten, zeigt eine hohe Ähnlichkeit.

Die Südregion weist mit 1,5 Personen in stationärer Pflege pro 100 Einwohnern die höchste Pflegebedürftigkeit in Österreich auf, wobei beide Bundesländer, Kärnten und Steiermark, zu diesem Wert beitragen. In Bezug auf die Bettenkapazität stehen in der Südregion pro Leistungsbezieher stationärer Pflege innerhalb eines Jahres 0,84 Betten zur Verfügung.

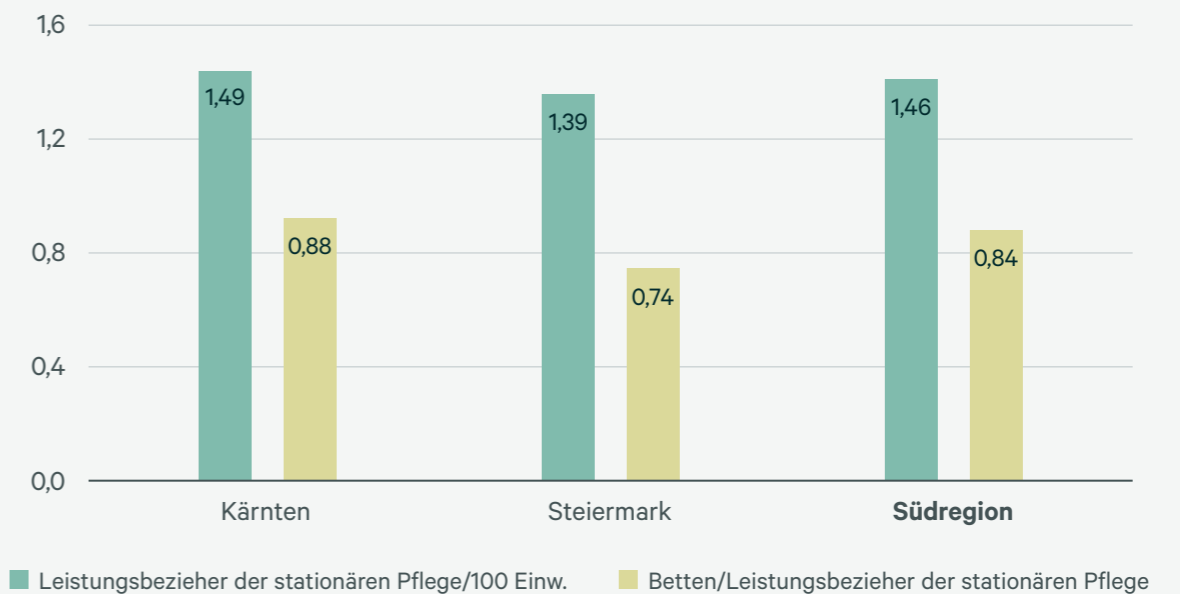


Pflegeheime und durchschnittliche Bettenanzahl 2024



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

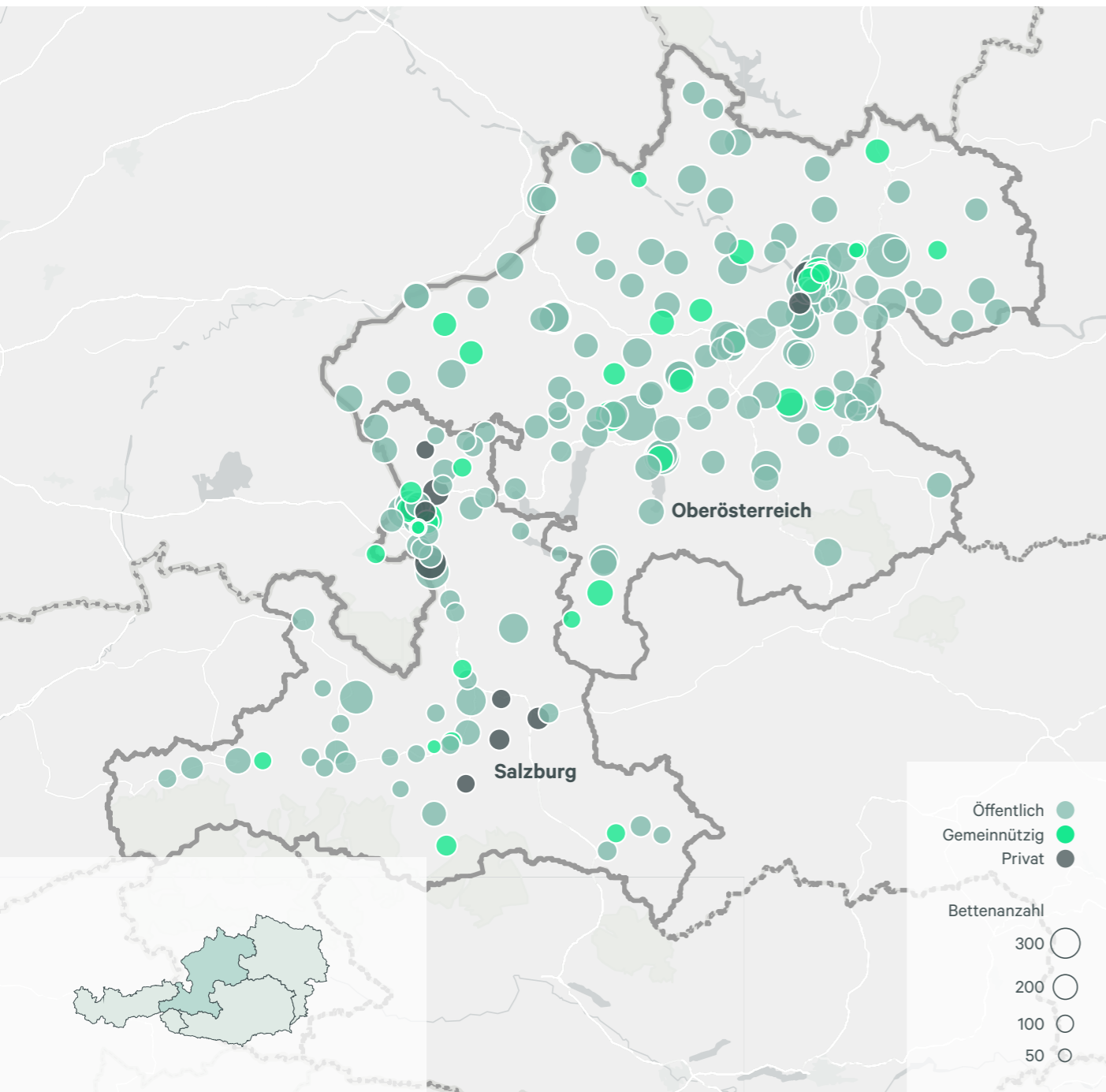
Leistungsbezieher stationäre Pflege und Bettenanzahl 2024



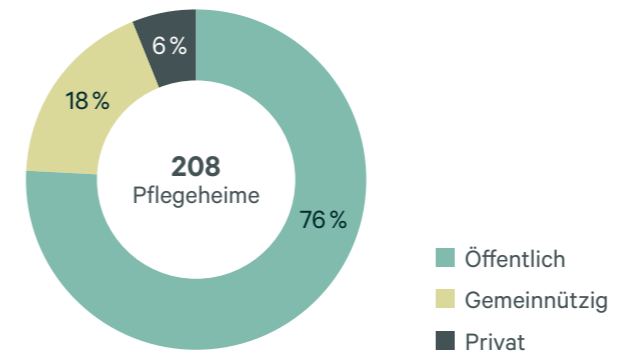
Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

SALZBURG, OBERÖSTERREICH

Nordwest-Region



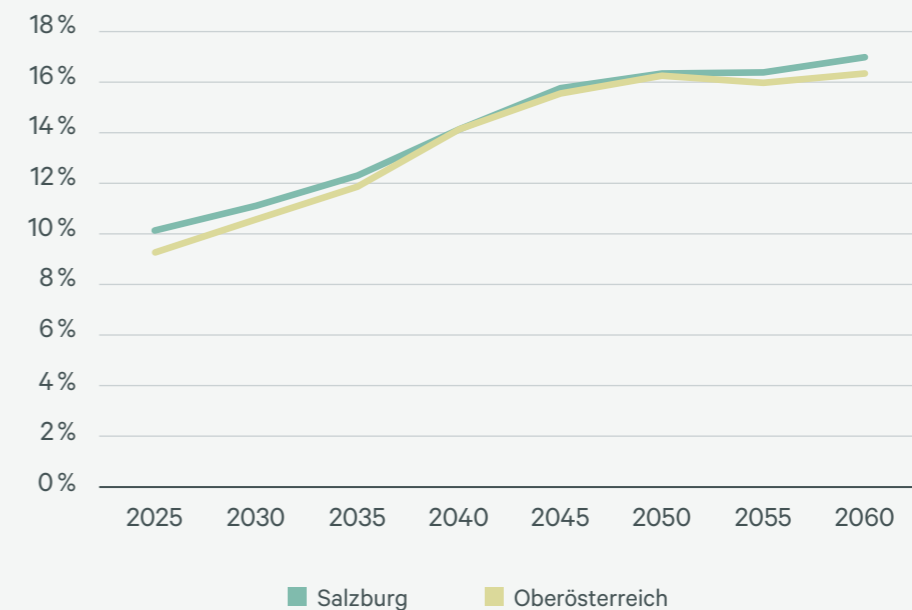
Quelle: Statistik Austria, CBRE Research, ESRI



Die Nordwest-Region Österreichs umfasst 208 Pflegeheime mit insgesamt 17.500 Betten für die stationäre Pflege. Der Großteil dieser Einrichtungen, über 90 %, wird von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern betrieben. Da private Betreiber mit lediglich 6 % einen sehr geringen Anteil ausmachen, kam es in der Vergangenheit nur zu wenigen Investmenttransaktionen in dieser Region.

Bis zum Jahr 2050 wird die Anzahl der über 75-Jährigen in der Nordwest-Region um 70 % von derzeit 202.000 auf 344.000 ansteigen. Der Anstieg wird sich in Salzburg und Oberösterreich ähnlich gestalten, wobei der Anteil der über 75-Jährigen in beiden Bundesländern bis 2050 etwas mehr als 16 % der Gesamtbevölkerung ausmachen wird. Dies wird einen zusätzlichen Bedarf von etwa 12.400 stationären Pflegeplätzen bis 2050 erfordern.

Anteil der Personen 75+ an der Gesamtbevölkerung



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

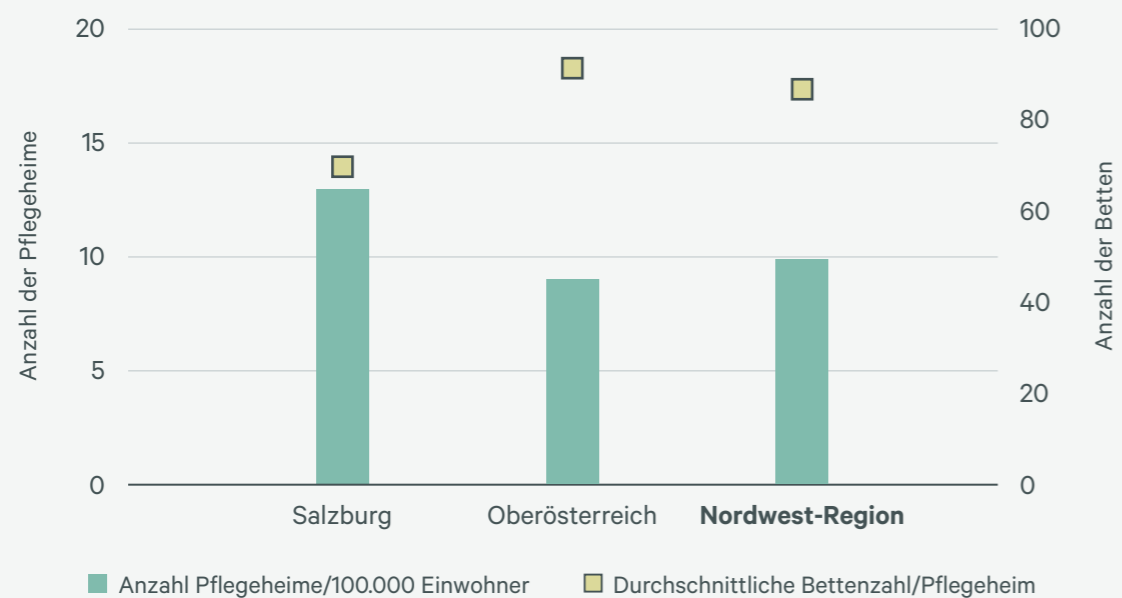
SALZBURG, OBERÖSTERREICH

Mit durchschnittlich 10 Pflegeheimen pro 100.000 Einwohner liegt die Nordwest-Region genau im österreichischen Durchschnitt. Salzburg weist mit 13 Pflegeheimen eine leicht höhere Dichte auf, während Oberösterreich mit neun Pflegeheimen leicht darunter liegt. Die durchschnittliche Größe der Pflegeheime in der Region beträgt 84 Betten. Oberösterreich weist mit 93 Betten pro Einrichtung eine deutlich höhere Kapazität auf, während Salzburg mit 68 Betten pro Heim spürbar darunter liegt.

In der Nordwest-Region liegt der Anteil der Personen in stationärer Pflege bei 0,97 pro 100 Einwohnern. Bezogen auf die Bettenkapazität stehen in der Region pro stationär-pflegebedürftiger Person innerhalb eines Jahres 0,85 Betten zur Verfügung.

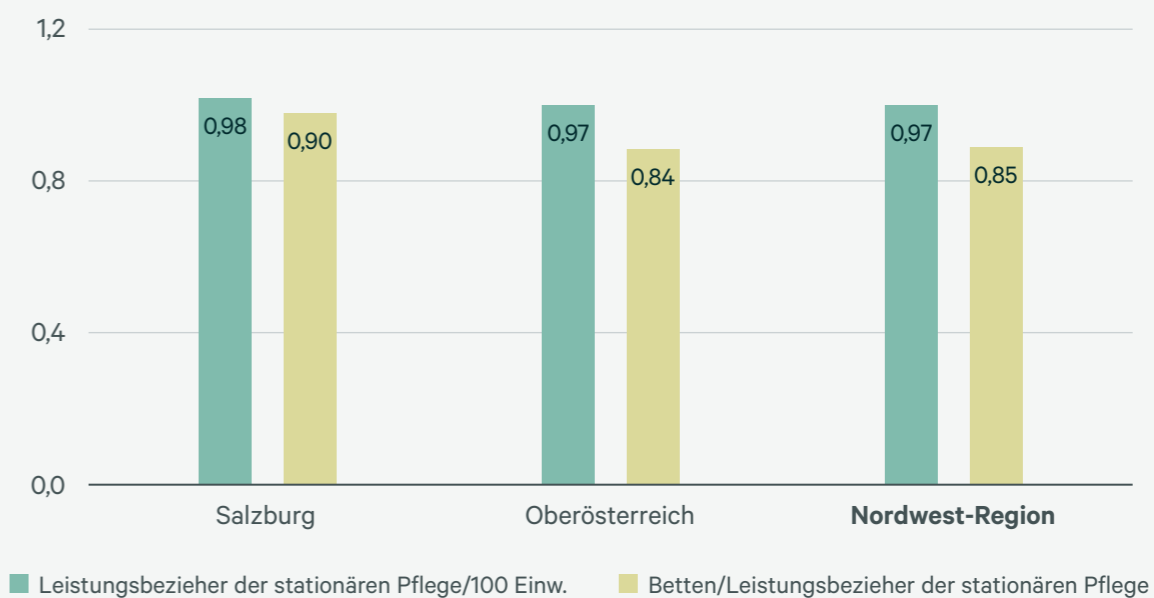


Pflegeheime und durchschnittliche Bettenanzahl 2024



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

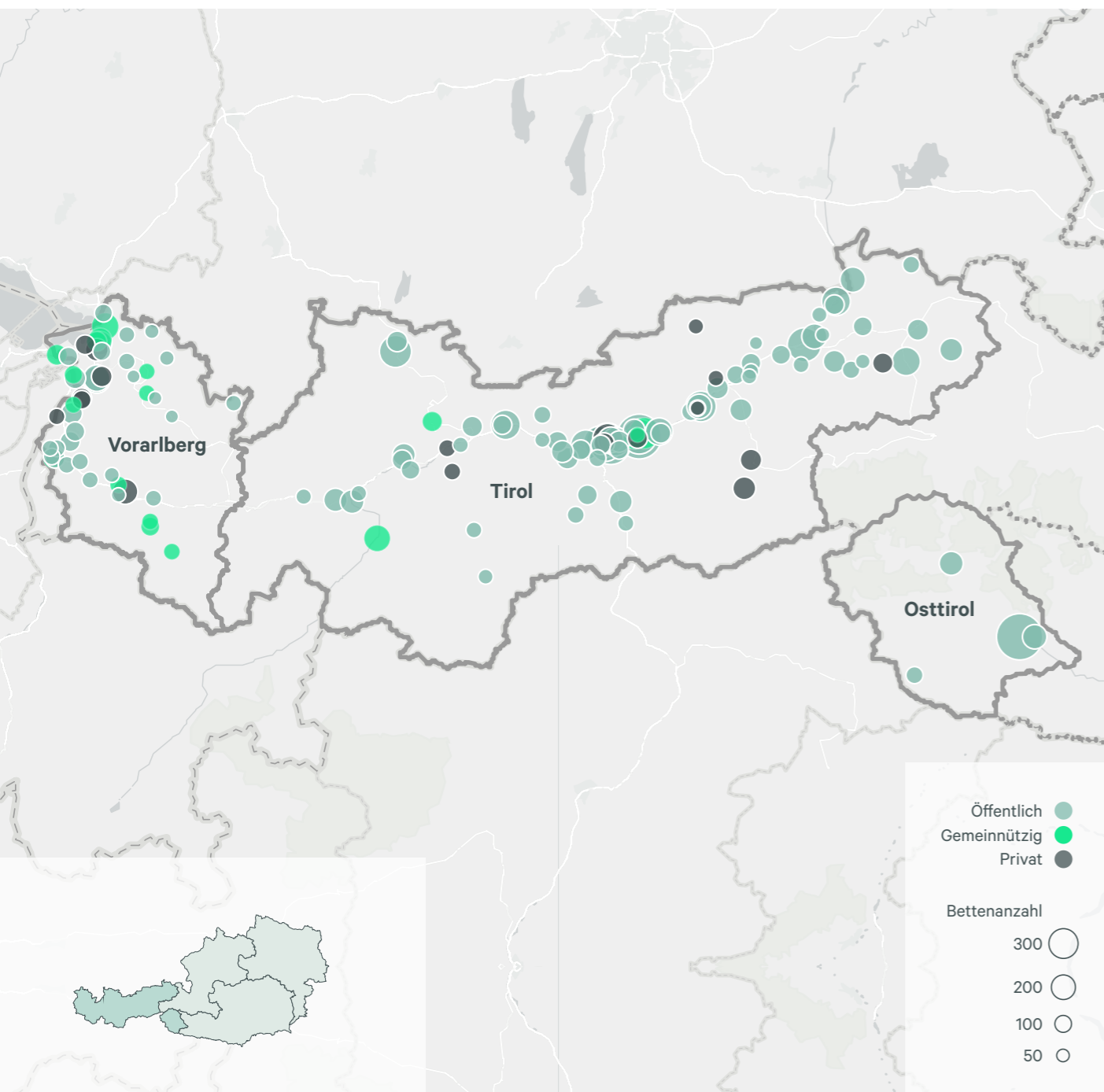
Leistungsbezogener stationäre Pflege und Bettenanzahl 2024



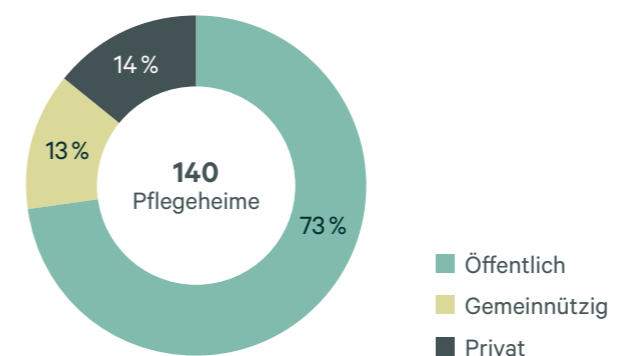
Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

TIROL, VORARLBERG

Westregion

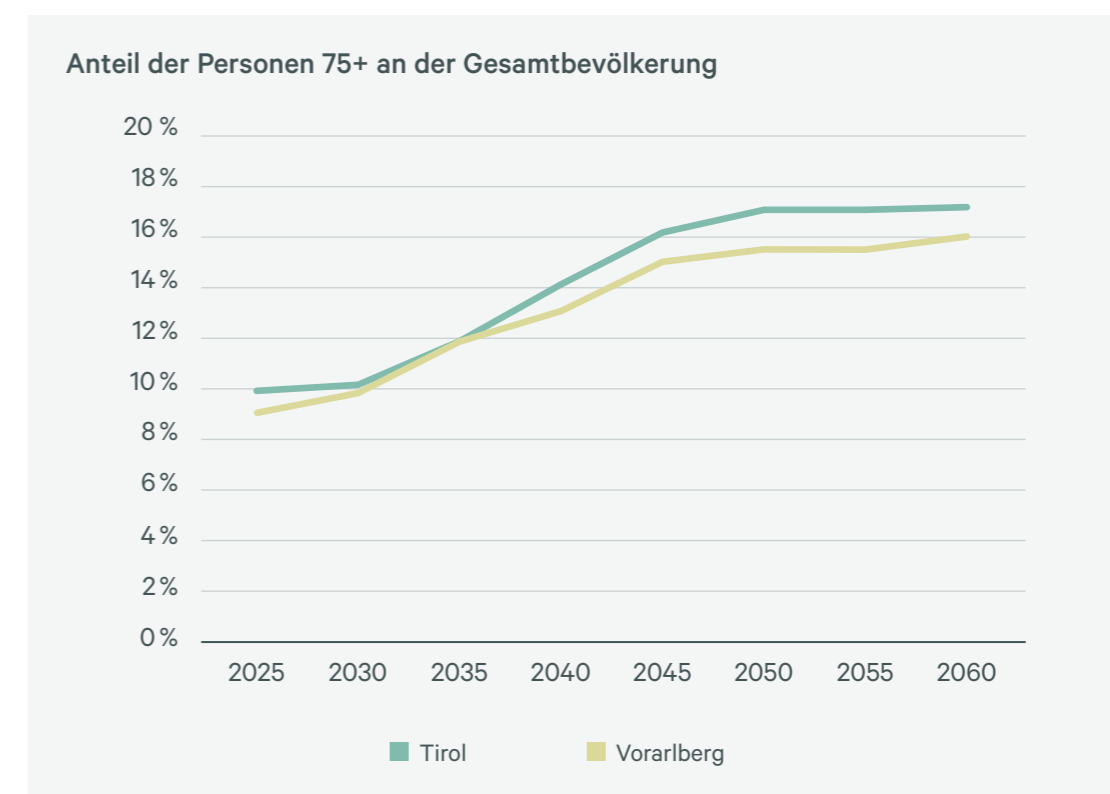


Quelle: Statistik Austria, CBRE Research, ESRI



Die Westregion weist mit 140 Pflegeheimen und 9.000 Betten die kleinste Pflegeheimstruktur in Österreich auf. Trotzdem übertrifft die Anzahl der Pflegeheime pro 100.000 Einwohner mit knapp 12 den österreichischen Durchschnitt. Vorarlberg verzeichnet mit durchschnittlich 50 Betten pro Heim die kleinsten Strukturen, während Tirol durchschnittlich 72 Betten pro Heim bietet.

Die Betreiberstruktur ist in der Westregion stark von der öffentlichen Hand geprägt, etwa 73 % der Pflegeheime werden direkt von den Gemeinden betrieben, während private Betreiber nur 14 % der Pflegeheime stellen.



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

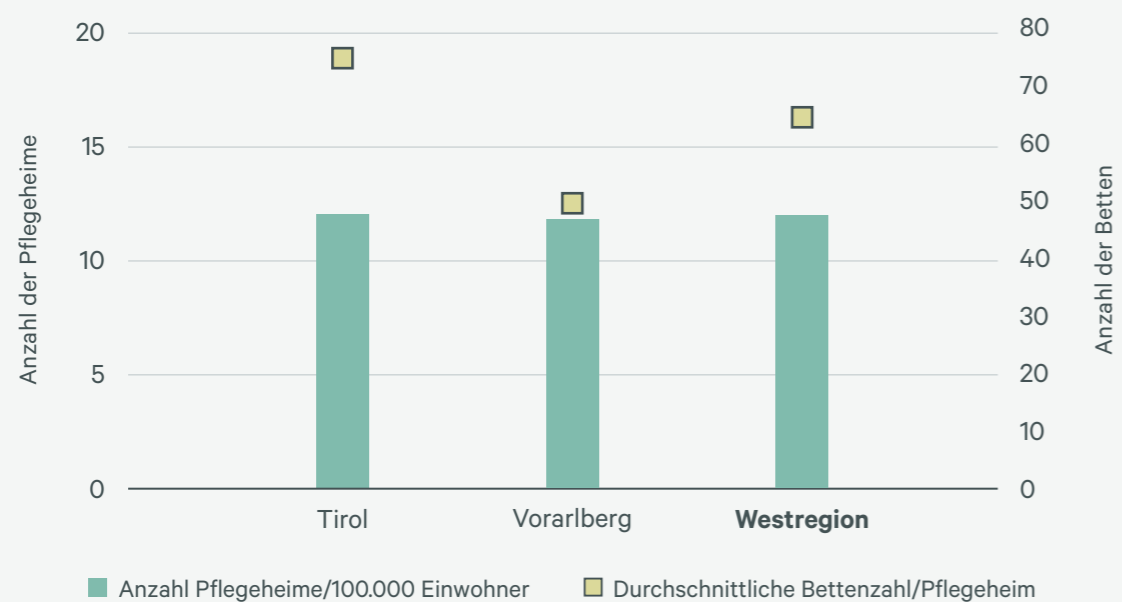
TIROL, VORARLBERG

In der überwiegend ländlich geprägten Westregion ist bis 2050 mit einem überdurchschnittlichen Anstieg der über 75-Jährigen von ca. 113.000 auf ca. 196.000 Personen zu rechnen. Der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe an der Gesamtbevölkerung wird in Vorarlberg von ca. 9 % auf ca. 16 % im Jahr 2050 und in Tirol von 10 % auf 17 % steigen. Diese demographische Entwicklung wird einen zusätzlichen Bedarf von 6.800 stationären Betten erfordern.

Mit 0,94 Personen in stationärer Pflege pro 100 Einwohnern liegt die Westregion leicht unter dem österreichischen Durchschnitt, wobei Vorarlberg mit 0,67 den niedrigsten Wert aller Bundesländer aufweist. Die Ausstattung mit Betten pro stationär Pflegebedürftigem liegt mit 0,80 leicht unter dem österreichischen Durchschnitt von 0,81.

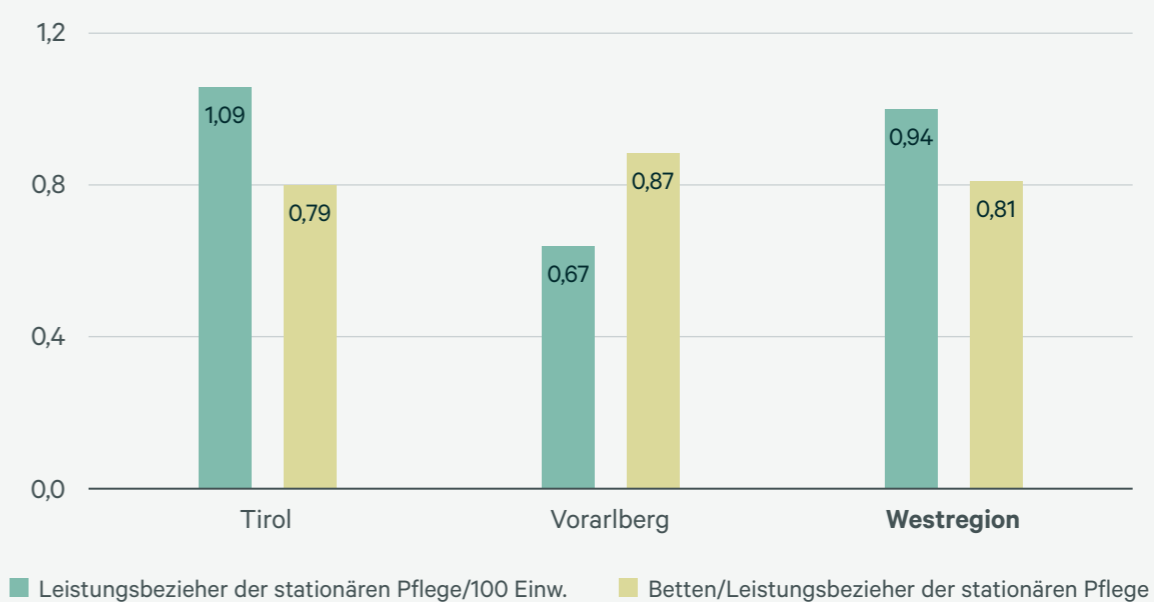


Pflegeheime und durchschnittliche Bettenanzahl 2024



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

Leistungsbezogener stationäre Pflege und Bettenanzahl 2024



Quelle: Statistik Austria, CBRE Research

INVESTMENT

Käufer zeigen sich verhalten am Pflegeimmobilienmarkt

Der österreichische Investmentmarkt für Pflegeheime ist gegenwärtig durch eine verhaltene Käuferstimmung gekennzeichnet. Im Jahr 2025 blieben Transaktionen aus, obwohl sich einige Projekte in der Vorbereitung befanden. Investoren sehen sich derzeit spezifischen Herausforderungen gegenüber, darunter der Fachkräftemangel in der Pflege, zunehmende regulatorische Anforderungen und die Berücksichtigung von ESG-Kriterien. Obwohl Betreiberimmobilien grundsätzlich ein gewisses Risiko bergen, greift im Falle wirtschaftlicher Schwierigkeiten eines Betreibers die staatliche Absicherung durch Fördermodelle, um Einnahmeausfälle bis zur Übernahme durch einen neuen Betreiber zu kompensieren und den kontinuierlichen Betrieb der Heime zu gewährleisten.

Ein wesentlicher Unterschied zu anderen europäischen Märkten liegt in der Betreiberstruktur. In Österreich wird die Mehrheit der rund 900 Pflegeheime öffentlich oder gemeinnützig betrieben bzw. sind die Immobilien oft auch im Eigentum der öffentlichen Hand. Das Angebot an klassischen Investmentprodukten ist daher vergleichsweise gering.

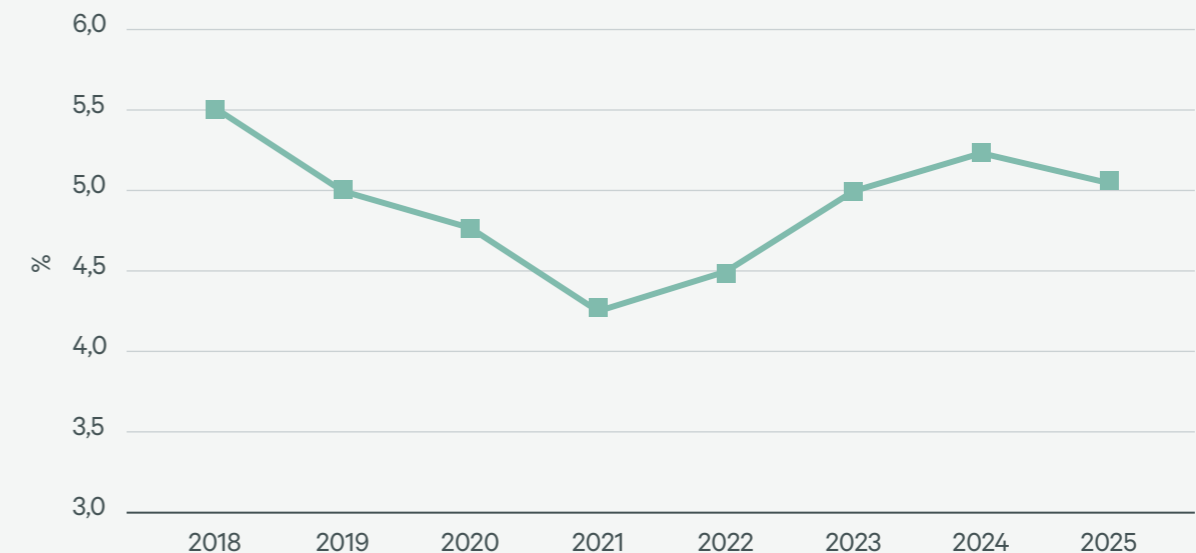
Die bei vielen Kommunen aktuell angespannte finanzielle Situation kann jedoch auch vereinzelt dazu führen, dass zukünftig Pflegeimmobilien verkauft werden und der Betrieb bei der öffentlichen Hand bleibt.

Das durchschnittliche Pflegeheim in Österreich weist rund 87 Betten auf. Daher sind oft nur kleinere Investmentvolumina je Objekt bis € 10 Mio. möglich. Neben höheren Fixkosten pro Bett sind die Objekte deshalb sowohl im Assetmanagement als auch im Betrieb aufwendiger zu betreiben. Dennoch bleibt das Interesse an Pflegeheiminvestments hoch, da sie im Vergleich zu anderen Assetklassen eine hohe Krisenresistenz aufweisen und langfristige Mieteinnahmen ermöglichen.

Die Assetklasse erlebte 2024 eine Renditenkompression, die Ende 2025 zu einer Rendite von 5,05 % führte. Aufgrund des Mangels an registrierten Transaktionen ist die Renditeentwicklung aktuell nur schwer zu prognostizieren. Zukünftige Transaktionen müssen hier erst noch für Evidenz sorgen.



Spitzenrenditen* Pflegeheime Österreich



Die CBRE
Investment-Experten
sind gerne für Sie da:

INVESTMENT

Thomas Krajc
Associate Director
Teamlead Residential
& Mid Market Investment
T +43 676 501 15 03
thomas.krajc@cbre.com

Andrea Buchegger
Associate Director
T +43 664 969 15 00
andrea.buchegger@cbre.com

Lukas Schwarz

Managing Director
T +43 1 533 40 80
lukas.schwarz@cbre.com

SENIOR ADVISOR TO THE BOARD

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

INVESTMENT

Manuel Bugl
Senior Director | Head of
CBRE Capital Markets GmbH
T +43 676 501 45 98
manuel.bugl@cbre.com

RESEARCH

Marc Steinke
Associate Director
Head of Research
T +43 676 501 78 26
marc.steinke@cbre.com

RETAIL

Walter Wölfler
Senior Director
Head of Retail Leasing
T +43 664 544 25 60
walter.woelfler@cbre.com

AGENCY

Patrick Schild
Senior Director | Head of
Leasing, Workplace & Design
T +43 664 885 06 108
patrick.schild@cbre.com

VALUATION

Christian Aplienz
Senior Director
Head of Valuation
T +43 664 851 57 46
christian.aplienz@cbre.com

ESG

Elvis Penjo
Director
Head of ESG
T +43 664 885 06 112
elvis.penjo@cbre.com

Daniel Pfeiffer

Director
Head of Sector Industrial
& Logistics Leasing
T +43 664 518 45 12
daniel.pfeiffer@cbre.com

PROPERTY MANAGEMENT

Petra Kern
Director
Head of Property Management
T +43 664 887 13 881
petra.kern@cbre.com

**PROJECT MANAGEMENT
TURNER & TOWNSEND**

Nadja Pröwer
Senior Director
Business Unit Lead Austria
T +43 676 500 48 13
nadja.proewer@cbre.com

Unsere Standorte und Kontaktmöglichkeiten

Office Wien

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

cbre.at
LinkedIn: CBRE Austria

Office Graz

Liebenauer Hauptstraße 34
8041 Graz
T +43 316 231 125 02

Sigrid Filzmoser

Director | Lead Region South
Advisory Services
T +43 676 500 21 33
sigrid.filzmoser@cbre.com

Office Salzburg

Rainbergstraße 3A
5020 Salzburg
T +43 662 234 553 02

Christoph Obberger

Director | Lead Region West
Advisory Services
T +43 676 501 45 97
christoph.ossberger@cbre.com

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.

