



25 JAHRE
TERRANUS

Aus Erfahrung visionär.

Berlin Hyp



**Seniorenimmobilien:
Demografischer Wandel
und Wohnen im Alter**

Editorial



Teresa Dreo-Tempsch Vorständin der Berlin Hyp

Der Demografische Wandel verändert die Gesellschaft und deren Bedarf an Immobilien

Deutschland wird älter: Das trifft aber nicht nur auf jeden einzelnen zu, sondern auch auf die Gesellschaft in Gänze. Die Babyboomer kommen in die Jahre, und dank der sozialen und medizinischen Rahmenumstände in Deutschland feiern auch immer mehr Menschen ihren 100. Geburtstag. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an das Wohnen sowie an das infrastrukturelle Umfeld. Der Bedarf an Unterstützungsleistung und Pflege nimmt ebenfalls zu.

Die Generation 65+ ist heute aktiver, gesünder, mobiler und digitaler als je zuvor. Senioren stellen einen immer größeren Anteil der Bevölkerung. Sie sind somit auch Kunden und Nachfragende von Angeboten des stationären Einzelhandels, der Gastronomie und von Kulturangeboten. Das heißt auch, das urbane Umfeld, die Infrastruktur und Quartiere müssen auf die Belange einer alternden Gesellschaft ausgerichtet sein. Nicht zuletzt sind Senioren auch Mieter, dabei wächst der Anteil der Senioren mit sehr knappem Budget ebenfalls und trifft auf den heute schon bestehenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Der Bedarf an Pflegeplätzen steigt ungeachtet dessen immens. Die Herausforderungen sind vielfältig.

„Lebenswerte Städte und Gemeinden“ zu gestalten, ist nicht nur das elfte der 17 Sustainable Development Ziele der United Nations, es muss auch unser Anspruch als Immobilienbranche sein. Das heißt, künftig nicht nur an die Bezahlbarkeit, sondern auch an Aspekte wie Barrierefreiheit und eine gute Infrastruktur bei der Gestaltung von Städten und Quartieren sowie an ausreichend Pflegeplätze zu denken, obwohl das wirtschaftliche Umfeld und die Klimakrise derzeit außerordentlich herausfordernd sind. Dennoch oder gerade deshalb ist es wichtig, das S aus ESG noch stärker in den Fokus zu rücken. Auf den folgenden Seiten wollen wir Sie einladen, gemeinsam einen Blick auf den Demografischen Wandel und seine Auswirkungen auf den Immobilienmarkt zu werfen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre

Teresa Dreo-Tempsch



Anja Sakwe Nakonji Geschäftsführerin Terranus GmbH

Pflegeimmobilien – aus der Nische zur anerkannten Assetklasse

Der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung wächst kontinuierlich und damit der Bedarf an Seniorenimmobilien. Doch nicht nur die Zahl der Senioren steigt – Alter ist heute divers und vielfältig. Die heutige Generation älterer Menschen hat individuelle Anforderungen und entscheidet oft bewusst wie sie wohnen will. Das hat zu einer Ausdifferenzierung des Pflegemarktes geführt, so dass neben Pflegeheimen Versorgungskonzepte wie Betreutes Wohnen, Service-Wohnen in unterschiedlichen Ausprägungen entstanden sind. Bisher richten sich diese Angebote überwiegend an Senioren mit entsprechender Finanzkraft, aufgrund der stetig steigenden Nachfrage von Senioren nach Wohnangeboten ist künftig mit einer weiteren Ausdifferenzierung zu rechnen. Das kommt der individuellen und aktiven Lebensgestaltung dieser Gruppe entgegen.

Seniorenimmobilien haben sich in den letzten Jahren von einem Nischenmarkt zu einer eigenen anerkannten Assetklasse entwickelt.

Herausforderungen gilt es auch hier zu meistern: Stichwort Fachkräftemangel. Das wirtschaftliche Umfeld ist unsicher. Sicher aber ist, das zeigt ein Blick auf die demografische Entwicklung: Der Bedarf an Seniorenimmobilien ist heute nicht gedeckt. Er wird weiter steigen und bietet Investoren interessante Chancen.

Anja Sakwe Nakonji

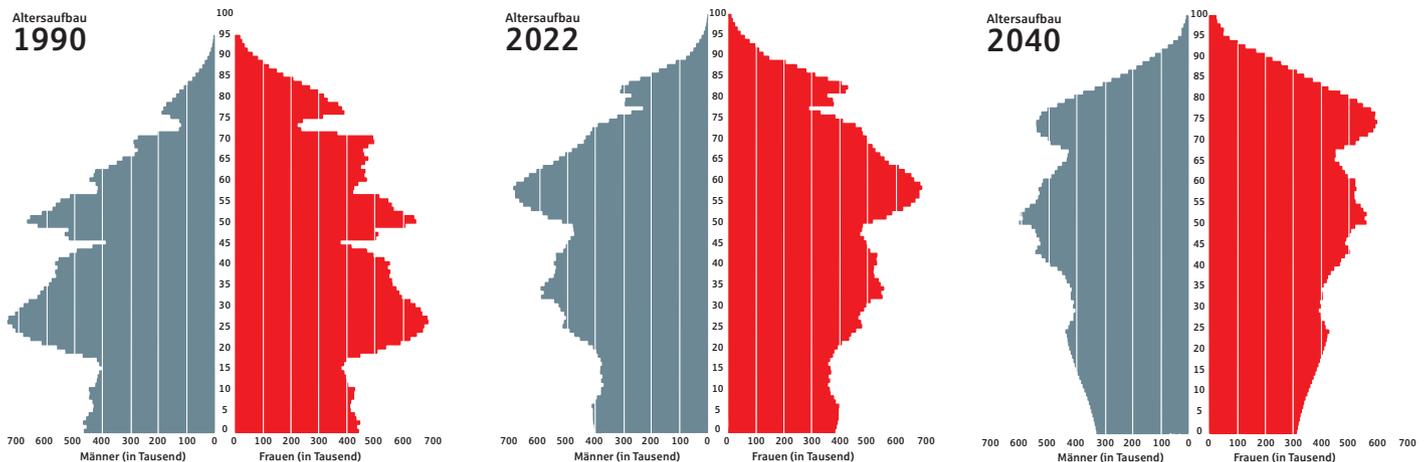
Die deutsche Gesellschaft wird immer älter

Die Babyboomer kommen ins Rentenalter.

Die Zahl der Hochbetagten steigt an.

Verbesserte Lebensumstände, steigender Wohlstand und medizinischer Fortschritt. Es gibt viele Gründe, die eine gute Basis dafür liefern, dass die Menschen in Deutschland immer älter werden. Deutlich weniger junge Menschen kommen jedoch nach.

Bevölkerungsstruktur: gestern, heute und morgen



- **Altenquotient steigt** von 31 in 2020 auf 41 in 2035 (Verhältnis von Personen 67+ zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 66 Jahren)



- **Lebenserwartung aktuell:** Frauen: 83,4 / Männer 78,5



100+

- **Anzahl der über 100-Jährigen ist enorm gestiegen:** 23.513 Menschen waren 2021 älter als 100 Jahre (18.866 weiblich 4.647 männlich), 2018 waren es nur 13.969



- **Geburtenrate:** mit 1,53 Kindern pro Frau liegt Deutschland im europäischen Mittel.



Zukünftige Senioren

Die Generation 65 + und ihre Wünsche ans Wohnen

Innerhalb der aktuellen Alterskohorte der Senioren vollzieht sich eine Pluralisierung der Lebensstile, wie sie für jüngere Menschen bereits in diversen Studien nachgewiesen wurde. Für jeden zweiten Bundesbürger ab 55 Jahren käme ein Apartment im Servicewohnen im Alter infrage, wenn auch auf Gesundheits- und Pflegeunterstützung flexibel zurückgegriffen werden kann.

Einige der künftigen Senioren werden sich ein solchermaßen unterstütztes aktives Leben auch leisten können. Auch wenn sie mit

sinkenden Renten rechnen müssen, akkumulierten sie laut dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im Schnitt größere Geldvermögen als die vorherige Generation.

Allerdings trifft dies nur auf jeden Zehnten der Generation zu. Für Investoren, Entwickler und Betreiber von Seniorenwohnen kommt es also künftig darauf an, die Bedürfnisse und Möglichkeiten differenziert zu betrachten und entsprechend vielfältige Angebote zu entwickeln.



Was jedoch alle eint, ist der Wunsch, möglichst lange selbstständig zu leben.

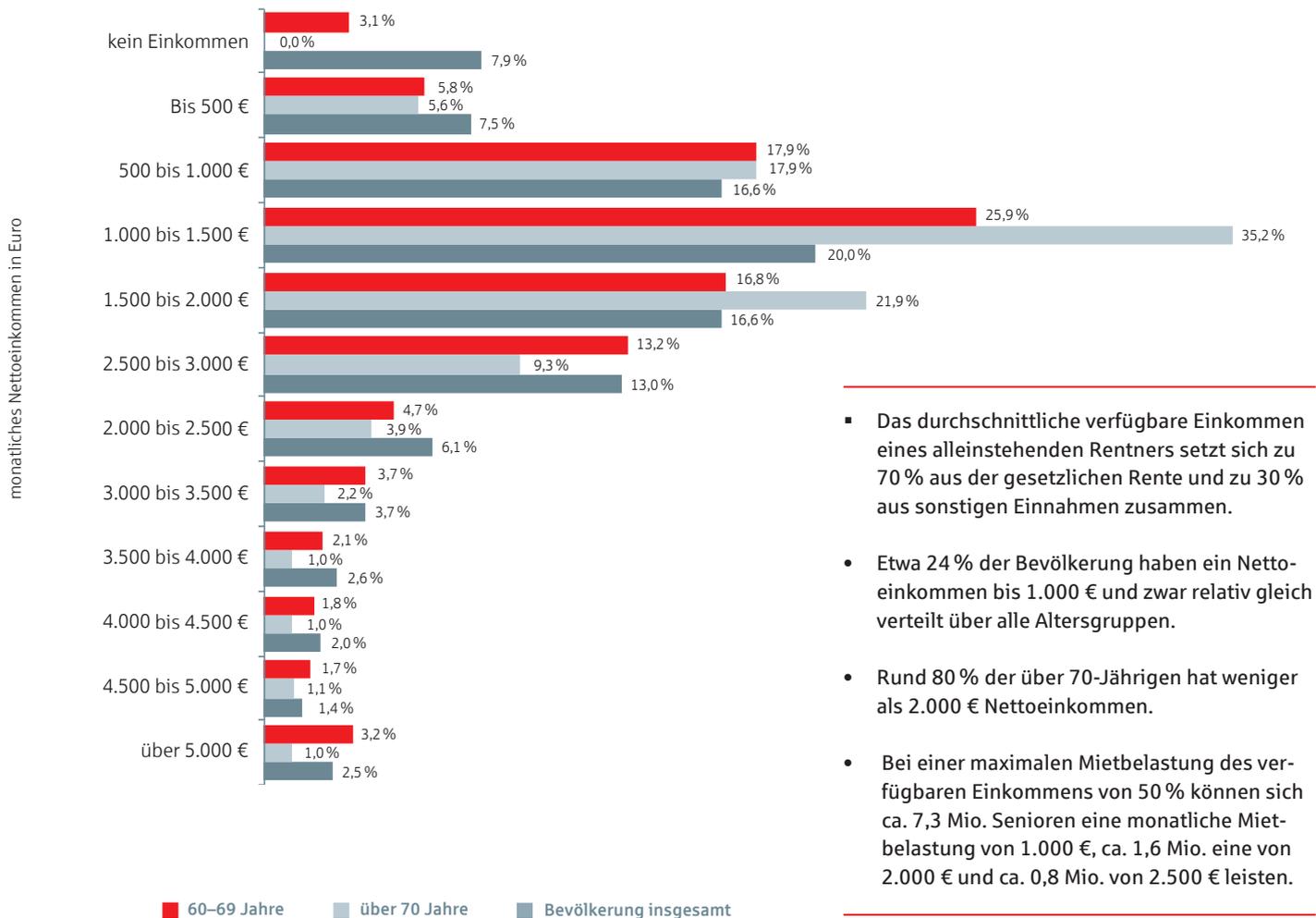
Die nächste Generation 65+

Individuell, aktiv und digital



- **63 % der Menschen 65+ wünschen sich eine 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnung** – einen Wohnraum, der möglichst lange gesundheitliche Einschränkungen kompensiert
- **Ausstattungsstandards für marktfähige betreute Wohnanlagen:**
 - Barrierefreiheit
 - leistungsfähiger Netzanschluss (Breitband/WLAN)
 - Assistenzsysteme (Ambient Assisted Living) für Sicherheit, Prävention, Unterhaltung
- **90 % der 61- bis 66-Jährigen verfügen über einen Internetzugang:** die Nutzung von Smartphones/Tablets wird selbstverständlich sein
- **Präventives Monitoring wird Hausnotruf ergänzen** (z. B. Gesundheitstraining, telemedizinische Visiten)
- **Serviceleistungen mit echtem Mehrwert** (z. B. Mobilitätsangebote, Gesundheitsberatung)
- **Soziale Kontakte**

Das Nettoeinkommen der Generation 60+ liegt bei etwa 50 % der Befragten zwischen 1.000 und 2.000 Euro.





Marktentwicklung

Der Markt für Seniorenimmobilien hat sich in den letzten Jahren stark differenziert – der Bedarf steigt.

Pflegeeinrichtungen	Seniorenwohnen
<p>Vollstationäre Pflege:</p> <ul style="list-style-type: none">• ganz-/halbtägige Betreuung• dauerhafte Aufsicht durch ausgebildete Pflegekräfte• Unterscheidung zwischen ganztägig (vollstationär), Tages-/ Nachtpflege (teilstationär), Kurzzeitpflege• Heimmindestbauverordnung (HeimMindBauV)/ Landesheimgesetze verpflichtend	<p>Betreutes Wohnen:</p> <ul style="list-style-type: none">• barrierefreie/-arme Wohneinheiten• keine gesetzlichen Vorgaben, aber bauliche/ immobilispezifische Voraussetzungen• Angebot an Serviceleistungen*• breit gefächerte Grundleistungen durch Betreiber
<p>Tagespflege</p>	<p>Servicewohnen:</p> <ul style="list-style-type: none">• wie Betreutes Wohnen• lediglich begleitende Grundleistungen
<p>Hospiz</p>	<p>Mehrgenerationen-Häuser</p>
<p>Zudem gibt es verschiedene Mischeinrichtungen wie Seniorenresidenzen/-stifte und ambulante Wohngemeinschaften.</p>	

* Grundleistungen (haustechnischer Service, Notrufsicherung u. ä.) sind individuell durch weitere Wahlleistungen (= Serviceleistungen) gegen zusätzliches Entgelt erweiterbar.

Betreutes Wohnen

Das Angebot ist lokal sehr unterschiedlich ausgeprägt. Viele Kommunen in Deutschland sind unterversorgt.

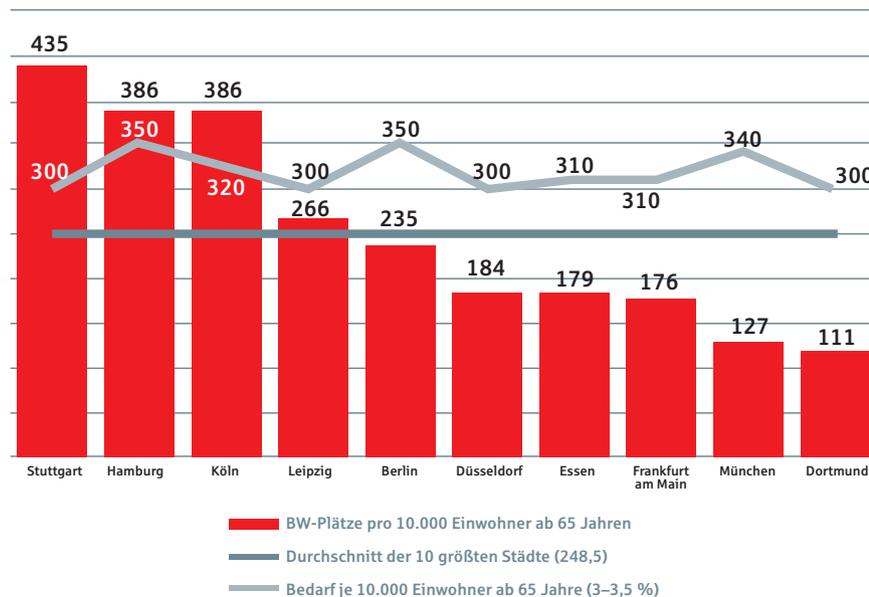
Seniorenwohnen

Es besteht keine einheitliche Definition für die Wohnform des „Betreuten Wohnens“, da keine kommunale Kontrollinstanz wie bei stationären Pflegeeinrichtungen besteht. Im Sprachgebrauch werden verschiedene Wohnformen wie Service-Wohnen, Seniorenwohnen und Betreutes Wohnen synonym verwendet. Dabei gibt es unterschiedliche Ausrichtungen hinsichtlich Betreuungsaufwand und Pflegeintensität, Selbstständigkeit und Wahlfreiheit sowie Wohnraumvariabilität. Gesetzliche Vorgaben für Qualitätsanforderungen bzw. baurechtliche Regelungen gibt es nicht – statt dessen haben die Normen nur empfehlenden Charakter.

„Das ‚Betreute Wohnen‘ ist ein zukunftsweisendes Wohnkonzept, das sich durch die Sicherung größtmöglicher Wahlfreiheit auszeichnet. Die Möglichkeit, unterschiedliche Leistungsanbieter in Anspruch zu nehmen, und die Sicherheit, dass nur ein Mindestmaß an Leistungen pauschal abnahmeverpflichtend für die Bewohner gestaltet sind [...]“

Auszug Definition aus der DIN 77800

Plätze Betreutes Wohnen in den zehn einwohnerstärksten Städten



Stationäre Pflege

Pflegeeinrichtungen

Infolge der demografischen Entwicklung steigt die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland um über 50 % bis 2050.

Die stationäre Pflege bezeichnet Einrichtungen, die sich auf die ganz- oder halbtägige Betreuung von pflegebedürftigen Menschen spezialisiert haben. Im Mittelpunkt stehen hierbei vor allem die Betreuung und Pflege, jedoch weniger die medizinische Behandlung von Krankheitsbildern.

Sie findet in speziell dafür vorgesehenen Pflegeeinrichtungen statt, in denen Pflegebedürftige unter der dauerhaften Aufsicht einer ausgebildeten Pflegekraft betreut und pflegerisch versorgt werden. Es

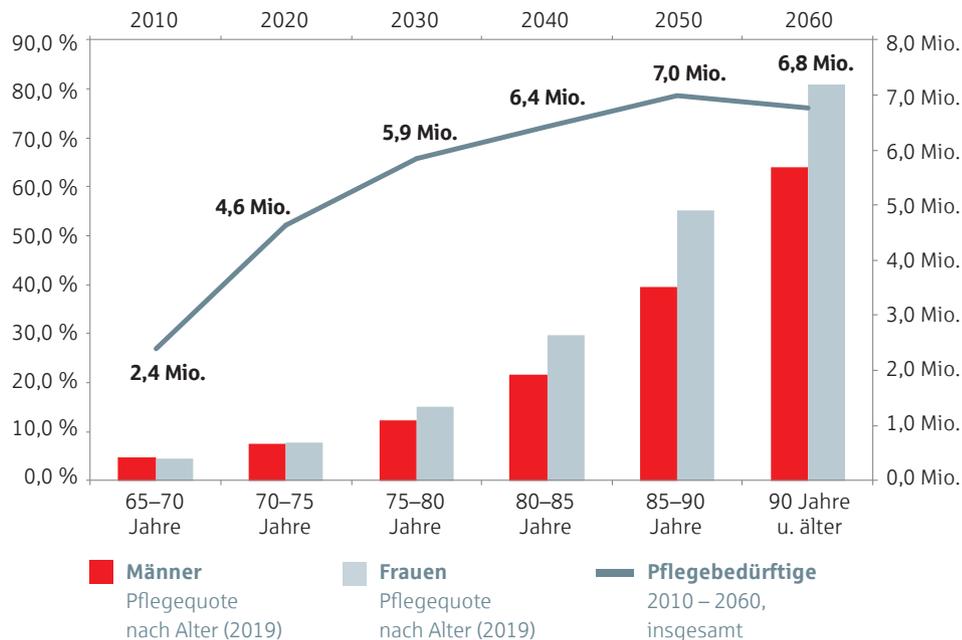
wird unterschieden zwischen

- ganztägiger (vollstationärer) Unterbringung und Versorgung,
- Tages- oder Nachtpflege (teilstationär) und
- Kurzzeitpflege.

Im Gegensatz dazu steht die ambulante Pflege, bei der die Pflege in der Häuslichkeit der pflegebedürftigen Person oder in der ihrer Angehörigen stattfindet.

Prognose: pflegebedürftige Personen und Pflegequote

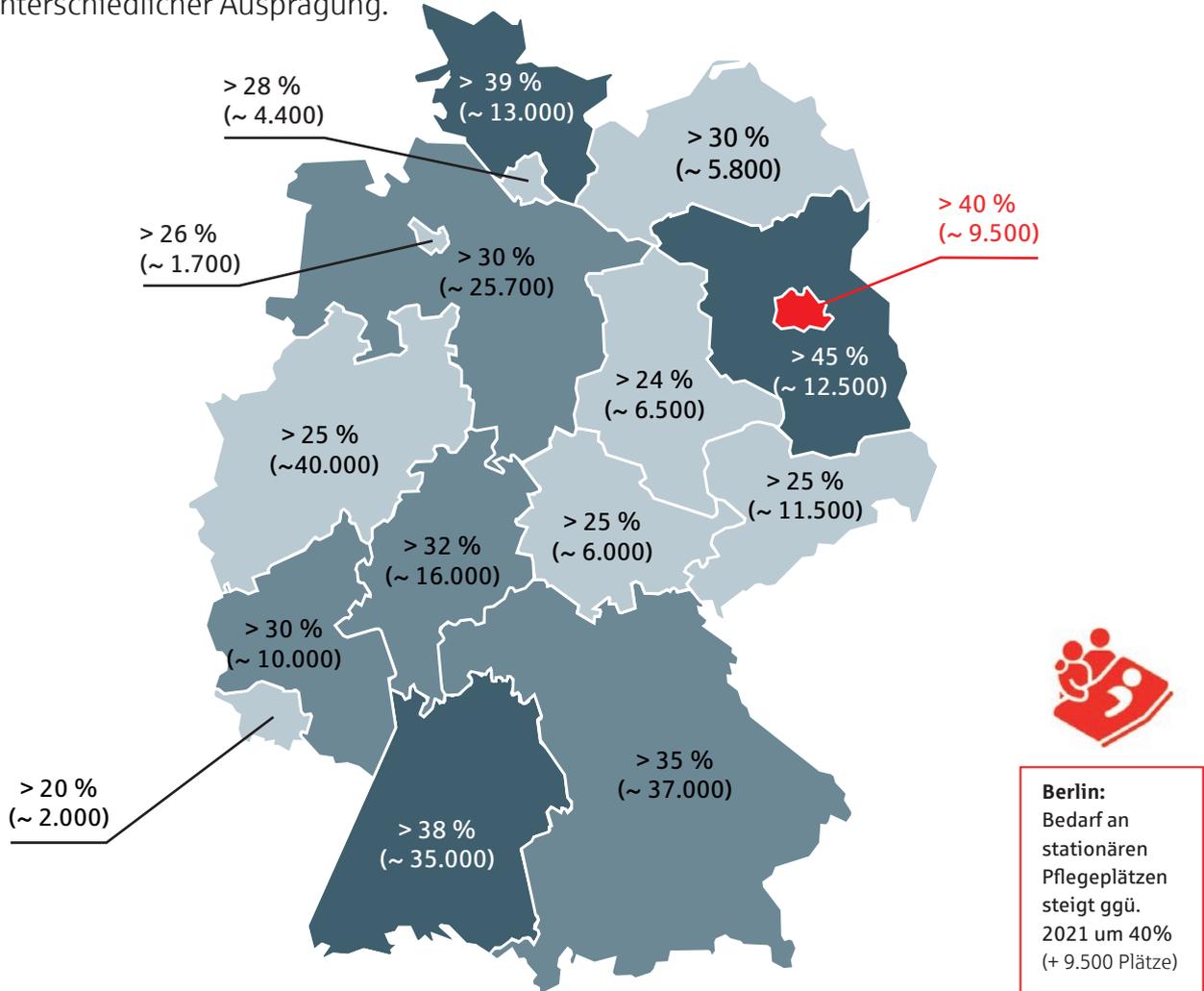
2010 – 2060 in Mio. und Pflegequote m/w (2019 in %)



Prognose: Bedarf stationäre Pflegeplätze

bis 2030

Der Bedarf an stationären Pflegeplätzen steigt in ganz Deutschland, jedoch mit regional unterschiedlicher Ausprägung.



Wohnen

Bezahlbar, barrierefrei und infrastrukturell gut gelegen

Bezahlbarer Wohnraum hat sich in den vergangenen Jahren immer mehr zu einem Mega-Thema mit großer gesellschaftlicher Relevanz entwickelt. Die Mieten steigen seit Jahren kontinuierlich an. Diese Entwicklung ist besonders schwerwiegend für Menschen mit geringem Einkommen. Bereits bei mehr als einem Drittel des Haushaltseinkommens spricht man von einer Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens. Dies wird insbesondere und zunehmend Senioren in naher Zukunft betreffen.

Barrierefrei – barrierearm bauen bzw. umbauen

Nur 1 % aller Wohnungen in Deutschland ist barrierefrei, d. h. im Wohnbereich und in den öffentlichen Bereichen des Wohngebäudes rollstuhlgerecht ausgestattet.

Bei einer alternden Gesellschaft gilt es jedoch immer mehr auf Schwellenarmut, gute Zugänglichkeit und seniorengerechte Aus-

stattung zu achten und dies auch beim Neubau verstärkt mitzudenken, bzw. ein Nachrüsten bereits gedanklich einzuplanen. Dies trägt auch zur Zukunftsfähigkeit der Immobilie bei. Ein seniorengerechter Umbau oder ein Nachrüsten könnte vielen Menschen ermöglichen, länger in ihrem vertrauten sozialen Umfeld zu bleiben.

Quartiersentwicklung

Private Wohneinheiten, gemeinschaftliche Flächen als Treffpunkte des sozialen Lebens, kurze Wege zum Einkauf, zu Ärzten und Gesundheitseinrichtungen sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – das müssen nicht nur Kriterien für Betreutes Wohnen sein. Gerade auch in der Quartiersentwicklung sollte der demografische Wandel mitbedacht werden, um lebenswerte Quartiere für generationenübergreifende Bewohner zu schaffen. Auch das könnte ein Beitrag sein, Senioren möglichst lange ein selbstbestimmtes und würdevolles Leben zu ermöglichen.



Chancen und Herausforderungen

Seniorenimmobilien: Vom Nischenmarkt zu einer anerkannten Assetklasse

Chancen:

- Anzahl der pflegebedürftigen Menschen steigt in den kommenden 20 Jahren um mehr als ein Drittel bzw. in den kommenden 30 Jahren um mehr als die Hälfte an.
- Pflegerisiko steigt mit dem Alter: Pflegequote in der Altersgruppe 85-90 Jahre bei rund 47 % und 90+ bei 69 %.
- Anzahl der Hochbetagten steigt künftig stark (siehe S. 4).
- Pflegeimmobilien haben sich in der Corona-Pandemie als krisenfeste Assetklasse bewährt.
- Der politische Grundsatz „ambulant vor stationär“ stärkt den Ausbau zukunftsfähiger Wohnkonzepte für Senioren.
- Nutzungsgemischte Quartiere aus Wohnen, betreutem Wohnen, Pflegeheim, medizinischer/therapeutischer Versorgung und Einzelhandel sind die ideale Form von nachhaltigen Investitionen in Seniorenimmobilien.
- Ausdifferenzierung der Seniorenwohnangebote: Betreutes Wohnen gewinnt an Bedeutung, „neue“ Senioren sind aktiver, individueller, digitaler.
- Digitalisierung schafft neue Möglichkeiten für Wohnen im Alter, z. B. Ambient Assisted Living in Form alltagsunterstützender Assistenzlösungen.

Herausforderungen:

- Enge gesetzliche Regulierungen für Pflegeimmobilien
- Personal- /Fachkräftemangel bremst Wachstumspotenzial für Pflegeheime.
- Finanzierung: Stark gestiegene Grundstücks- und Baukosten vor allem in den Ballungsregionen können nicht 1:1 mittels der fixen Investitionskostenanteile gegenfinanziert werden.
- Refinanzierung der Mieten: Bei hoher Inflation zunehmend sich öffnende Schere zwischen indexierten Mieten und starren Investitionsfolgekosten
- Finanzierung von ESG-Maßnahmen: die Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen am Pflegeheimgebäude ist bisher nicht geregelt.
- Bedarf an leistbaren Wohnmöglichkeiten für Senioren wächst stark.
- Vielfältige Anforderungen und finanzielle Möglichkeiten erfordern zielgruppengerechte, differenzierte Angebote im Betreuten Wohnen.
- Freie Finanzierung von Betreutem Wohnen setzt entsprechend verfügbares Einkommen der Bewohner voraus.

„Aus meiner Sicht bietet die EU-Taxonomie für Seniorenimmobilien weitaus mehr Chancen als Risiken. Zwar lässt die Taxonomie-Verordnung für soziale Aspekte noch auf sich warten. Eines aber wissen wir bereits: Vorsorge für den demografischen Wandel zu betreiben, Versorgungsstrukturen aufzubauen und so das Gemeinwohl zu unterstützen, wird ein Teil des „S“-Kriteriums sein. Dieses Kriterium beschreibt quasi die DNA jeden Investments in Seniorenimmobilien. Ich gehe davon aus, dass sich das in entsprechend hohen Scoringpunkten niederschlagen wird.“

Markus Bienentreu,
TERRANUS-Geschäftsführer



Herausgeber
Berlin Hyp AG
Corneliusstr. 7
10787 Berlin
www.berlinhyp.de

Konzeption/Redaktion
Elisabeth Jenne
Elisabeth.Jenne@berlinhyp.de

Projektverantwortlich
Heiko Imiela
Christian Werth

Veröffentlichung
November 2022

In Kooperation mit
Terranus GmbH
Die Terranus GmbH mit Sitz
in Köln gehört zu den führen-
den Spezialmaklern und
Beratungsgesellschaften
für Seniorenimmobilien
in Deutschland.

Seit über 25 Jahren berät das
Unternehmen Investoren und
Betreiber in allen Fragen um
den wirtschaftlichen Betrieb
von Sozialimmobilien.

www.terranus.de
info@terranus.de

Gestaltung
Zitrusblau GmbH
www.zitrusblau.de

Bildnachweis
Terranus, gettyimages.de

Disclaimer
Die in dieser Studie verwen-
deten Informationen basieren
auf öffentlich zugänglichen
(ggf. nur gegen Honorar erhält-
lichen) Quellen.

Obwohl wir von der Richtigkeit
der verwendeten Daten aus-
gehen, weisen wir darauf hin,

dass wir diese im Einzelfall nicht
nachgeprüft haben und dafür
keine Gewähr übernehmen,
ausgenommen bei Vorsatz und
grober Fahrlässigkeit. Es liegt in
der Verantwortung des Lesers,
die Richtigkeit und Vollständig-
keit der Informationen zu prü-
fen. Die weitere Verwendung,
Vervielfältigung oder Veröffent-
lichung der in der Studie ver-
wendeten Informationen bedarf
der vorherigen schriftlichen
Zustimmung der Berlin Hyp AG.