

Pressemitteilung

## **TERRAGON: 64 Mrd. Euro Investitionspotenzial beim betreuten Wohnen in Deutschland**

- **Erste deutschlandweite Totalerfassung der Versorgungslage in Kommunen ab 5.000 Einwohnern**
- **94 Prozent der deutschen Kommunen sind unterversorgt**
- **Aktueller Bedarf an 550.000 zusätzlichen Wohneinheiten**
- **Rund drei betreute Wohnungen auf 100 Senioren in den 30 größten Städten**
- **Geringe Versorgung (1,3 %) in Gemeinden mit unter 20.000 Einwohnern**
- **50 Prozent der 7.000 Einrichtungen bieten weniger als 30 Wohnungen mit eingeschränktem Service**

**Berlin, 21. März 2019** – 94 Prozent aller Kommunen verfügen nicht über ausreichend Angebote für betreutes Wohnen bzw. Servicewohnen für Senioren. Daraus resultiert ein Investitionspotenzial von rund 64 Milliarden Euro. Das sind einige der zentralen Ergebnisse einer aktuellen Marktuntersuchung der TERRAGON AG. Dabei wurde die Versorgungslage für betreutes Wohnen in allen Kommunen Deutschlands mit mehr als 5.000 Einwohnern erfasst. Demzufolge besteht in diesem Segment zurzeit ein Bedarf an 550.000 zusätzlichen Wohneinheiten. Zusätzlich untersuchte die TERRAGON mithilfe des Forschungsinstituts empirica die Höhe der Mieten, die für Seniorenhaushalte in Frage kommen. Die Untersuchung erfasste 7.000 Einrichtungen inklusive wichtiger Eigenschaften wie Wohnungszahl und Wohnflächen sowie Entgelte für derzeit ca. 1.500 Einrichtungen.

„Die Mehrheit der Menschen will in der eigenen Wohnung bis ins Alter gepflegt werden. Und Millionen von Senioren können sich Servicewohnen auch leisten. Dabei handelt es sich um ein barrierefreies Wohnen mit Grund- und Wahlservice. Unsere Untersuchung zeigt auf Grundlage der tatsächlich vorhandenen betreuten Wohnanlagen, wo im

Bundesgebiet besonders hohes Investitionspotenzial besteht“, erklärt Dr. Michael Held, Vorstandsvorsitzender der TERRAGON AG.

Rund 90 Prozent der 61- bis 70-Jährigen möchten allein oder mit dem Partner in ihren eigenen vier Wänden alt werden, ca. 60 Prozent wünschen sich Wohnungen mit einem zusätzlichen Serviceangebot. Auch bei den 71- bis 75-Jährigen ist Servicewohnen die populärste alternative Wohnform. Dabei gehen 65 Prozent der Befragten davon aus, dass eine neue, altersgerechte Wohnung kleiner ausfallen wird.

„Betrachtet man eine Miet- und Servicebelastung von 1.000 Euro pro Monat, dann ist es zunächst keine Überraschung, dass viele Seniorenhaushalte in den Landkreisen Starnberg (83 %) und München (80 %) eine entsprechende Zahlungsfähigkeit aufweisen, Wer aber hat in diesem Zusammenhang beispielsweise Aachen (85 %) als einen der Spitzenreiter auf dem Schirm?“, fragt Dr. Walter Zorn, Head of Research der TERRAGON AG.

Die Untersuchung der TERRAGON in Zusammenarbeit mit empirica zeigt, dass rund 20 Prozent der Seniorenhaushalte sogar ein monatliches Gesamtentgelt (Miete, Nebenkosten und Servicepauschale) von 2.500 Euro finanzieren können. Dabei wurde jeweils vorausgesetzt, dass die Haushalte bereit sind, 50 Prozent ihres monatlichen Budgets für die Miete auszugeben.

### **Sehr niedriger Versorgungsgrad im Ruhrgebiet**

Bei einem Blick auf die 30 größten Städte in Deutschland zeigt sich, dass Frankfurt am Main und Leipzig im Segment Servicewohnen am besten versorgt sind. In Mönchengladbach dagegen kristallisiert sich mit 0,5 Prozent das niedrigste Angebot heraus: Nur eine einzige Wohnung steht für 200 Senioren zur Verfügung. Die Top-5-Städte bei betreutem Wohnen je 100 Einwohner (65+) sind Frankfurt am Main (7,7 %), Leipzig (7,6 %), Stuttgart (5,1 %), Hamburg (4,8 %) und Hannover (4,6 %). Die Bundeshauptstadt Berlin liegt mit 3,6 Prozent auf dem 12. Platz. Duisburg (0,9 %), Gelsenkirchen (0,7 %) und Mönchengladbach (0,5 %) rangieren auf den letzten Plätzen. Die durchschnittliche Versorgung mit betreutem Wohnen in den Top-30-Städten liegt bei 3,3 Prozent.

In Gemeinden mit mehr als 500.000 Einwohnern ist die Versorgungslage mit einem Anteil von rund vier betreuten Wohneinrichtungen pro 100 Senioren im Alter von über 65 Jahren mit Abstand am besten. In Gemeinden mit unter 20.000 Einwohnern sinkt der Versorgungsgrad auf knapp 1,3 Prozent. Es gibt jedoch auch Ausnahmen, denn zu der Gemeindeklasse mit unter 20.000 Einwohnern gehören überraschenderweise sowohl die best- als auch die schlechtversorgtesten Gemeinden und Städte in Deutschland.

### **Angebot ist kleinteilig und differenziert**

In Deutschland dominieren kleine Einrichtungen mit weniger als 30 Wohnungen, die nur einen eingeschränkten Service bieten können: Rund die Hälfte der bundesweit insgesamt 7.000 Einrichtungen, die im Rahmen der Untersuchung der TERRAGON erfasst wurden, fällt in diese Größenordnung. Weitere 36 Prozent der Einrichtungen bleiben unter der Grenze von 80 Wohneinheiten.

„Wohnortnah finden nur sehr wenige der Senioren überhaupt ein Angebot. Vor allem kein differenziertes Angebot, das den eigenen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten entspricht. Dabei zeigt unsere Marktanalyse, dass das Angebot an betreuten Wohnanlagen in Deutschland so differenziert ist wie der Hotelmarkt“, erläutert Dr. Zorn.

Das Klassifizierungssystem der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. bietet potenziellen Nutzern, aber auch Projektentwicklern und Investoren eine Orientierungshilfe, analog zu den DEHOGA-Hotelkategorien mit ein bis fünf Sternen.

„TERRAGON fokussiert sich innerhalb dieser Skala auf die Vier-Sterne-Kategorie und bietet damit hochwertigen Wohnkomfort und Service. Mit dieser auf unserer Marktanalyse beruhenden Strategie werden wir unsere Position als bundesweit führender Projektentwickler für Servicewohnen für Senioren weiter ausbauen. Gleichzeitig setzen wir uns seit Jahren für die Weiterentwicklung und zunehmende Transparenz des Marktes für betreutes Wohnen in Deutschland ein. Die Nachfrage ist gigantisch, und wir wollen mehr aktive Projektentwickler und mehr Investitionen sehen. Der Markt in Deutschland bietet im Vergleich mit anderen Ländern noch sehr viel Entwicklungspotenzial“, sagt Dr. Held.

## **Investment-Potenzial in Deutschland**

Für die Bestimmung des Realisierungs-Potenzials von betreutem Wohnen bestimmter Qualitäts- und damit Entgelt-Klassen ist zum einen die Finanzierbarkeit mitbestimmend, die TERRAGON als Berechnungsgrundlage bei 50 Prozent des laufenden Monatseinkommens ansetzt.

„Unsere Untersuchung zeigt, dass Haushalte der Altersklasse 70 Jahre und älter in erheblichen Teilen durchaus finanzkräftig sind, insbesondere, da häufig neben dem laufenden Einkommen auch Geld- und Immobilien-Vermögen zur Verfügung stehen“, erläutert Dr. Zorn.

Zum anderen bestimmt die bedürfnisgerechte Inanspruchnahme (Konversionsrate) das Potenzial. TERRAGON geht hier im Standardfall von etwa 5 Prozent der finanzierungsfähigen Haushalte 70+ aus.

Für Vier-Sterne-Angebote in der Preisklasse von 1.800 Euro Gesamtentgelt pro Monat (Kaltmiete, Nebenkosten und Servicepauschale) ergibt sich bei einem Finanzierungspotenzial von rund 2 Millionen Haushalten und der angenommenen Konversionsrate von 5 Prozent (1:20) somit ein Realisierungspotenzial von 100.000 Service-Wohnungen beziehungsweise ein Investitions-Potenzial von rund 33 Milliarden Euro.

Damit ist das Investitionspotenzial beim betreuten Wohnen in Deutschland jedoch noch lange nicht ausgeschöpft: Nach Abdeckung dieses höherwertigen Anteils kommt noch ein Potenzial von 18 Milliarden Euro für Service-Wohnungen in der Preisklasse von etwa 900 Euro pro Monat hinzu, das von rund 100.000 Haushalten selbst finanziert werden kann, sowie 150.000 betreute Wohnungen (13,5 Mrd. Euro) in Basis-Qualität (Preisklasse 600 Euro/Monat). Insgesamt deutet sich ein von den Haushalten 70+ vollständig eigenfinanzierbares Investitionspotenzial von 350.000 Wohnungen (64 Mrd. Euro) an.

Ausgehend von einem aktuellen Gesamtbedarfssaldo von etwa 550.000 Service-Wohnungen (850.000 WE Bedarf für 5 % der über 65-Jährigen, abzgl. 306.000 Bestand) wäre dann der Bedarf an weiteren rund 200.000 Wohnungen von den Haushalten über

70 Jahre nur mit höheren Anteilen am Einkommen bzw. zunehmend aus Vermögensanteilen eigenfinanzierbar.

Regional unterscheiden sich die bau- und servicebedingten Entgelte, die Finanzierungssituation der Haushalte sowie die Wettbewerbssituation sehr stark. TERRAGON untersucht daher alle Einflussfaktoren grundsätzlich für jeden einzelnen Wohnanlagen-Standort kleinräumig detailliert mit Hilfe umfangreicher Research-Datenbanken und Analyse-Werkzeuge und berücksichtigt dabei mehrere Entwicklungs-Szenarien.

„Die Nachfrage nach betreuten Wohneinrichtungen ist bereits jetzt sehr groß und wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Kein Wunder, denn der demografische Umbruch findet jetzt statt: 38 von 100 Mädchen, die nach 2000 geboren sind, werden mindestens 100 Jahre alt werden. Schon 2050 wird es über 114.000 Hundertjährige in Deutschland geben“, resümiert Dr. Held.

## Über TERRAGON

TERRAGON AG mit Sitz in Berlin ist ein deutschlandweit agierender Projektentwickler von barrierefreien Wohn- und qualitativ hochwertigen Senioren- und Pflegeimmobilien. Das Unternehmen wurde im Jahr 1994 als GmbH von Dr. Michael Held gegründet und wird von diesem geführt. Zum Tätigkeitsfeld der TERRAGON gehören Projektentwicklung, Projektmanagement, Wohnbau und Vertrieb.

### **Dr. Michael Held**

Vorstandsvorsitzender TERRAGON AG  
Friedrichstr. 185-190  
10117 Berlin  
Tel.: +49 (0) 30 - 20 3799 0  
E-Mail: [d.tempel@terragon-gmbh.de](mailto:d.tempel@terragon-gmbh.de)

### **Jaroslav Plewinski**

PB3C GmbH  
Rankestr. 17  
10789 Berlin  
Tel.: +49 (0) 30 - 72 62 76 160  
E-Mail: [plewinski@pb3c.com](mailto:plewinski@pb3c.com)