

**Auszug  
Senioren-  
wohnen**

# Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2020

des Rates der Immobilienweisen

Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld

Andreas Schulten (bulwiengesa)

Prof. Dr. Harald Simons (empirica)

Carolin Wandzik (GEWOS)

Michael Gerling (EHI)

Im Auftrag von

 **ZIA**  
Die Immobilienwirtschaft

## 2.6 Seniorenwohnen

### 2.6.1 Einleitung

„Wohnen im Alter“: eine Entscheidung über das „Wie“ und „Wo“, die früher oder später in allen Seniorenhaushalten getroffen werden muss. Nach wie vor leben rund 39% der Haushalte mit Haushaltsvorstand über 70 Jahre in einem Einfamilienhaus.<sup>29</sup> Die Zusatzerhebung Wohnen des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2018 zeigt, dass 85% aller Haushalte mit einer Person im Alter ab 65 Jahren keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung hatten. Nur 2% der Wohnungen in Deutschland waren 2018 barrierearm. Sie verfügten nach eigenen Angaben der Bewohner über ausreichend Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung, ausreichend breite Wohnungs- und Raamtüren sowie Flure, über einen ebenerdigen Einstieg in die Dusche und über eine schwellenlose Bewegungsfreiheit.<sup>30</sup>

Die erkennbaren demografischen Trends müssen bereits mit Blick auf den Wohnungsbestand zu einem Umdenken in der seniorengerechten Wohnraumversorgung führen. So rücken verstärkt altengerechte Wohnformen in den Fokus, sowohl auf Seiten der Projektentwickler, der Betreiber und der Nutzer als auch als Assetprodukt für institutionelle Investoren.

*demografische  
Trends erfordern  
Umdenken*

### Betreutes Wohnen

Neben anbieterorganisierten Wohnkonzepten für Senioren, die keine verbindlichen Serviceleistungen und teilweise auch nur barrierearmen Wohnraum anbieten, hat sich das Produkt „Servicewohnen für Senioren“ bzw. „Betreutes Wohnen“ in den vergangenen Jahren erkennbar professionalisiert. Die gif-Kompetenzgruppe „Serviceimmobilien“ definiert Servicewohnen als „eine besondere Form des Wohnangebotes in Miet- oder Eigentumswohnanlagen/-gebäuden, das neben den baulichen respektive immobiliespezifischen Voraussetzungen (adäquater Wohnraum) ein differenziertes Angebot an Serviceleistungen bereithält“<sup>31</sup>, wobei der Begriff „Betreutes Wohnen“ in diesem Zusammenhang synonym Anwendung findet. Gesetzlich verankerte und somit verbindlich gültige bauliche sowie qualitätsorientierte Anforderungen bestehen für Betreutes Wohnen nicht. Empfehlungscharakter hat die DIN 77800, die seit 2006 als Dienstleistungsnorm für das Betreute Wohnen einen einheitlichen Qualitätsmaßstab für die zu erbringenden Dienstleistungen (Grundleistungen und Wahlleistungen) oder auch Vertragsgestaltung formuliert. Der bauliche Aspekt der Barrierefreiheit wurde durch die DIN 18040 Teil 2 berücksichtigt, mit konkreten Handlungsempfehlungen zu bauliche Mindeststandards u.a. hinsichtlich Türbreite, Bewegungsflächen, Beleuchtung oder Bodenbelag innerhalb der Wohnanlagen und in den einzelnen Wohneinheiten.

Hieraus ergibt sich eine klare Abgrenzung gegenüber dem Produkt der stationären Pflege oder auch der ambulanten Pflege-Wohngemeinschaft. Beide sind durch die jeweiligen Heimgesetze des Bundes bzw. der Länder detailliert definiert und mit teilweisen strengen Anforderungen (z.B. Einzelzimmerquote in Baden-Württemberg) reglementiert. Eine empfindliche Qualitäts- und Erfül-

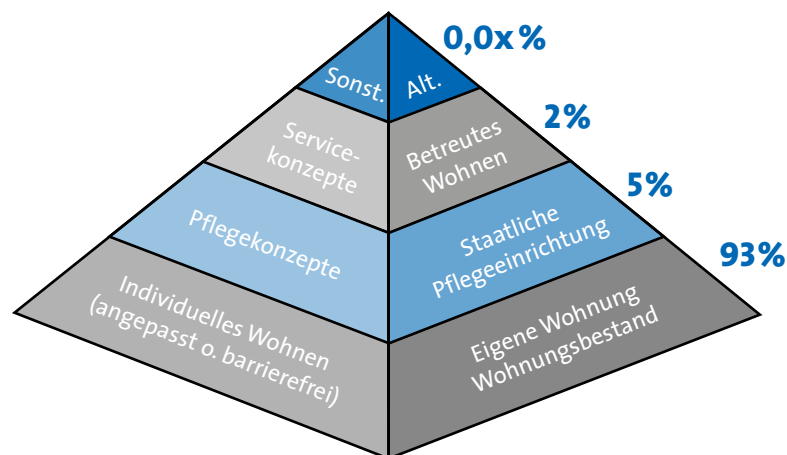
<sup>29</sup> Statistisches Bundesamt, Fachserie 15 Sonderheft 1, EVS 2018, Wiesbaden, 2019.

<sup>30</sup> Statistisches Bundesamt, Wohnen in Deutschland: Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, Wiesbaden, 2019.

<sup>31</sup> gif e.V., Klassifizierungssystem zur Beurteilung von Angeboten des Servicewohnens für Senioren, Wiesbaden, 2018.

lungskontrolle findet regelmäßig durch die zuständige Heimaufsichtsbehörde statt, in deren Folge bei Nichteinhaltung der Anforderungen die Einrichtung mit Belegungsstopp belegt oder im Worst Case die Betriebserlaubnis entzogen wird. Dergleichen gibt es bei den seniorengerechten Wohnformen, zu denen auch das Betreute Wohnen bzw. Servicewohnen gehört, nicht.

Abbildung 2.35: Wohnformen nach Servicegrad und Marktanteil an deutschen Haushalten mit Bewohnern über 65 Jahre

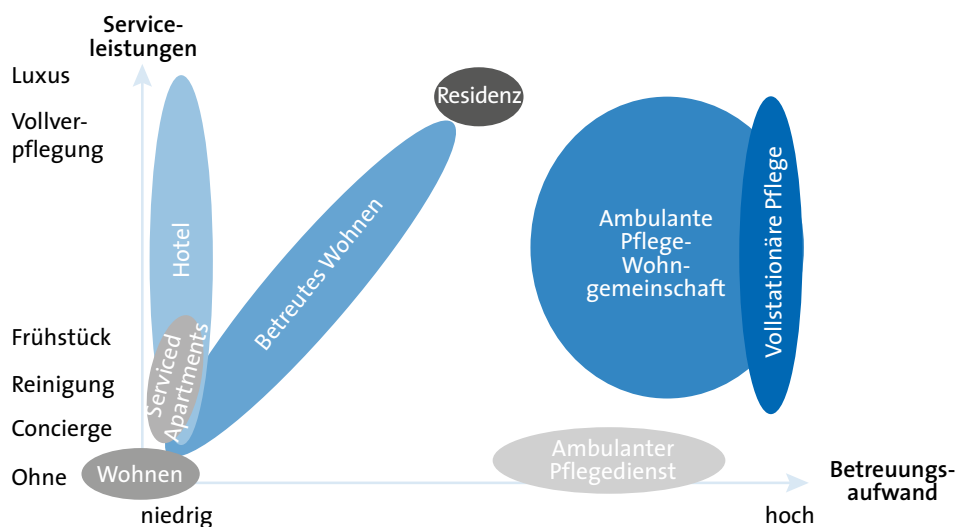


Quelle: bulwiengesa AG

Betreutes Wohnen befindet sich also in einem Zwischenfeld zwischen dem „klassischen“ Wohnen und einem vollstationären Aufenthalt in einer Pflegeeinrichtung, wobei der Marktanteil bei einem geringen Anteil von rund 2% an allen Haushalten mit Personen über 65 Jahren in Deutschland liegt.

Und auch wenn die Grenzen in Abhängigkeit des Konzeptes teilweise fließend sind, lassen sich die unterschiedlichen Wohnkonzepte mit Serviceleistungen – unabhängig von Alter und Gesundheitszustand der Nutzergruppe – je nach Um-

Abbildung 2.36: Wohnformen nach Betreuungsaufwand und Serviceleistungen



Quelle: bulwiengesa AG

fang der erbrachten Serviceleistungen auf der einen Seite und des Betreuungs- und Unterstützungsaufwandes auf der anderen Seite unterscheiden. Das klassische Wohnen stellt hier die Ausgangsbasis (ohne Serviceleistungen und Betreuungsaufwand) dar. Betreutes Wohnen steht demnach zwischen dem Full-Service-Angebot ohne (pflegerischen) Betreuungsaufwand im Hotelgewerbe und der vollstationären Betreuung im Pflegeheim, dessen Serviceangebot in der Regel bei einer Vollverpflegung aufhört.

## 2.6.2 Aktuelle Entwicklungen

### Nachfrage

Dass sich die Bevölkerung in Deutschland nicht nur hinsichtlich ihrer Altersstruktur im Wandel befindet, ist inzwischen im Alltag angekommen, sodass sich Politik, Anbieter und Investoren mit ihren Produkten auf eine alternative Zielgruppe ausrichten. Insbesondere in den Abwanderungsregionen und strukturschwachen Regionen Deutschlands sind nahezu flächendeckend Vergreisungseffekte zu erkennen, die sich mittelfristig noch verstärken werden. So ist beispielsweise in Brandenburg zwischen 2011 und 2018 die Bevölkerung in der Alterskohorte der über 65-Jährigen<sup>32</sup> um rund 35% angestiegen, in Nordrhein-Westfalen waren es im gleichen Zeitraum nur ca. 16,5%. Im Jahr 2035 werden in Deutschland 28% der Bevölkerung 65 Jahre oder älter sein, in einzelnen Bundesländern wird der Anteil deutlich darüber liegen. Die prognostizierte Entwicklung des Altenquotienten, als Verhältnis der Anzahl älterer Menschen zu den Erwerbstätigen im Alter zwischen 20 und 64 Jahren, zeigt für 2035 für einzelne Landkreise Deutschlands ein frappierendes Bild: So wird beispielsweise im Spree-Neiße-Kreis auf jede Person im erwerbstätigen Alter eine Person im Rentenalter kommen. Hingegen werden die Großstädte weiterhin von der Zuwanderung junger, berufstätiger Menschen profitieren, sodass sich der Altersquotient verhältnismäßig schwach entwickeln wird.

*Vergreisung in Abwanderungsregionen und strukturschwachen Gebieten*

Die Herausforderung für die nächsten Jahre wird also sein, die Versorgungsfunktion einer zahlenmäßig größeren und gleichzeitig älteren Alterskohorte der Senioren sicherzustellen.

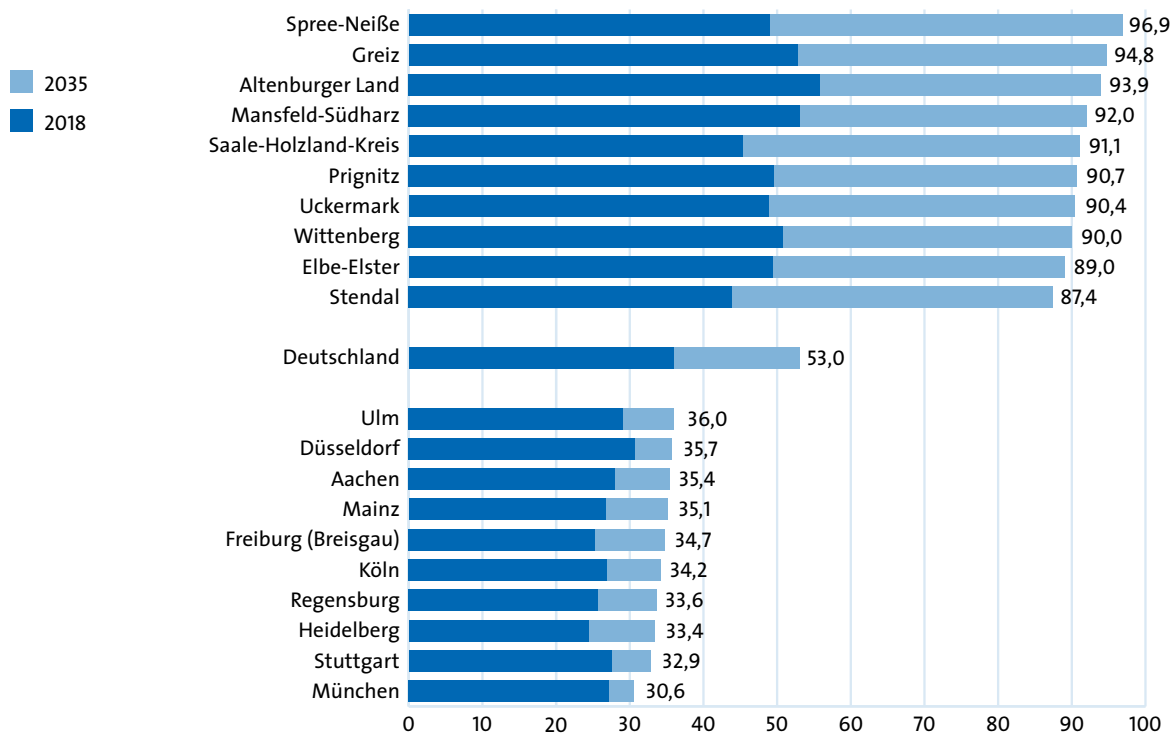
Mit 80 bis 85 Jahren liegt die Wahrscheinlichkeit pflegebedürftig zu sein bei 23%, zwischen 85 und 90 Jahren sind es dann bereits 45%. Der Singularisierungstrend und auch der Wunsch nach Individualität und Selbständigkeit zeigt sich inzwischen auch bei den Seniorenhaushalten, sodass das Pflegepotenzial durch Angehörige immer geringer wird. Professionelle Lösungen in der Betreuung und Pflege von Senioren rücken daher vermehrt in den Fokus. Die jüngste Pflegestatistik zeigt nach wie vor eine Dominanz der informellen Pflege, sodass rund 52% der Pflegebedürftigen Leistungen als Pflegegeld erhalten, während jeweils 24% durch einen ambulanten Pflegedienst oder in einer stationären Pflegeeinrichtung betreut werden.

*Wunsch nach Individualität und Selbständigkeit*

2035 werden in Deutschland nach Prognosen der bulwiengesa AG (Basisjahr 2017) rund 4,3 Mio. Menschen Leistungen aus der gesetzlichen Pflegeversicherung beziehen, was gegenüber 2015 einer Steigerung um knapp 50% entspricht.

32 Während das Eintrittsalter in ein stationäres Pflegeheim zwischen 80 und 85 Jahren liegt, spricht Betreutes Wohnen bereits die 70-Jährigen an. Die amtlichen Statistiken kumulieren nach wie vor die Alterskohorten im Seniorenalter unter 65 plus, sodass sich die Datenbasis und folglich auch teilweise die Auswertungen innerhalb dieses Beitrages auf die Alterskohorte der über 65-Jährigen beziehen.

Abbildung 2.37: Entwicklung des Altenquotienten 2018 und 2035 in deutschen Landkreisen sowie kreisfreien Städten



Altenquotient: Personen im Alter 65 Jahren und mehr je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren

Quelle: Statistisches Bundesamt, Prognose bulwiengesa AG, Basisjahr 2018

Die Pflege in eigener Häuslichkeit, sei es durch Angehörige (Pflegegeld) oder einen ambulanten Pflegedienst, wird auch weiterhin die bevorzugte Variante sein, sodass rund 2,8 Mio. Pflegebedürftige 2035 in eigener Häuslichkeit betreut werden. In der Konsequenz ist von einer steigenden Nachfrage nach Betreutem Wohnen auszugehen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass aktuell nur 2% des Wohnungsbestandes barrierearm gestaltet ist.

Während eine Bedarfsberechnung in der stationären Pflege anhand bestehender Pflegequoten in einer geringen Spanne durchaus nachvollziehbar zu erstellen ist, bringt ein derart ausdifferenzierter Markt wie im Betreutem Wohnen gewisse Unsicherheiten bei einer exakten Bedarfsermittlung mit sich. Die Analysten von pflegemarkt.com legen auf Basis ihrer eigenen Pflegebedarfsstatistik eine Bedarfsquote in Höhe von 2,5% der über 65-Jährigen zugrunde, während Rechnungen der Terragon AG, ausgehend von der Anzahl der Haushalte über 70 Jahre, einen mittleren Bedarf von 5% annehmen. So ist von einer Spanne auszugehen, die zwischen 3% und 5% der Bevölkerung mit 65 Jahren oder mehr liegt und aufgrund der abweichenden Bevölkerungsstruktur und Angebotssituation regional starken Schwankungen unterliegt, deutschlandweit im Mittel jedoch bei 4,5% der Bevölkerung 65 plus liegt.

Die Generation der Babyboomer, die mittelfristig die Hauptzielgruppe verschiedenster Wohn- und Betreuungsformen im Alter sein wird, ist gut ausgebildet und vermögend. Selbständigkeit, eine vertraute Umgebung, Sicherheitsgefühl aber der Wunsch auf Individualität und niemandem zur Last zu fallen nehmen einen hohen Stellenwert ein, sodass bereits schon frühzeitig und vorausschau-



end über eine bewusste Lösung über den geeigneten Wohnort im Alter entschieden wird. Den Lebensabend in einem stationären Pflegeheim zu verbringen ist für die meisten somit die letzte Option, wodurch alternative Wohnformen wie das Betreute Wohnen in den Fokus rücken.

Die Nutzer entscheiden sich also bewusst für Angebote wie das Betreute Wohnen und bringen hierfür auch eine entsprechende Zahlungsbereitschaft mit. 54% der Haushalte über 65 Jahre waren 2018 Eigentümerhaushalte, wobei davon auszugehen ist, dass die aufgenommenen Kredite zum Immobilienerwerb bis Eintritt ins Rentenalter überwiegend abbezahlt sind. Ein entsprechendes Vermögen steht also zur Verfügung, das für das Betreute Wohnen abgerufen werden kann. Bei Mieterhaushalten lag 2018 die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte mit 65 Jahren oder mehr bei rund 30% des Netto-Haushaltseinkommens.<sup>33</sup>

Auf der anderen Seite bezogen 2018 rund 3% der Bevölkerung mit 65 Jahren oder mehr Leistungen der Grundsicherung. Prognosen gehen davon aus, dass sich dieser Anteil innerhalb der kommenden 20 Jahre auf 25% bis 35% erhöhen wird.<sup>34</sup> Die Einkommensschere wird sich insbesondere auch innerhalb der Bevölkerung 65 plus weiter öffnen und folglich auch die Nachfrage nach einem preisdifferenzierten adäquaten seniorengerechten Wohnraum.

*Einkommensschere  
öffnet sich*

## Angebot

Der Markt für „Wohnen im Alter“ ist in Folge fehlender allgemeingültiger Definitionen und unterschiedlicher Bedürfnisse der Nutzer stark ausdifferenziert. Nutzer bzw. deren Angehörige, aber auch Investoren bemängeln häufig die Intransparenz des Angebotes, sodass eine Einschätzung über das Konzept und dessen Qualität einzelner Wohnanlagen Schwierigkeiten mit sich bringt. So reicht das Angebot von der Bereitstellung eines barrierefreien Wohnraums ohne verbindlichen Grundservice bis hin zu Luxus-Apartments mit Full-Service-Garantie ähnlich wie im Hotelgewerbe.

Die Kompetenzgruppe „Serviceimmobilien“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftlichen Forschung e. V. (gif) widmete sich der Entwicklung eines „Klassifikationssystems zur Beurteilung von Angeboten des Servicewohnens für Senioren“, welches im Mai 2018 veröffentlicht wurde.

Analog der DEHOGA-Hotelklassifizierung können die Servicewohnanlagen nach fünf Qualitätsstufen respektive Sternekategorien beurteilt werden, wobei ein Stern die niedrigste und fünf Sterne die höchste Qualitätsstufe symbolisiert. Die Einordnung innerhalb des Klassifizierungssystems erfolgt individuell durch den jeweiligen Anbieter, sei es den Investor bzw. Eigentümer oder den Betreiber, auf Basis einer vorgegebenen Methodik und eines klar definierten Kriterienkatalogs. Ziel ist es, Marktakteuren die Beurteilung der unterschiedlichen Angebote des Betreuten Wohnens zu erleichtern und Projektentwickler bzw. Betreiber bei der zieladäquaten Ausrichtung des Produktes zu unterstützen. Der Kriterienkatalog sieht dabei 42 Kriterien betreffend Standort, 197 Kriterien betreffend Gebäude sowie weitere 64 Kriterien bezüglich des Serviceangebots vor, die jeweils mit einer definierten Punktezahl bewertet werden. Aus der Addition der erreichten Punkte resultiert dann die Einordnung innerhalb der fünf Sterne-Kategorien.<sup>35</sup>

*Klassifizierung für  
Servicewohnanlagen*

33 Statistisches Bundesamt, Wohnen in Deutschland: Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018; Wiesbaden, 2019.

34 Günther M., Behrendt D., Wohnungsmarkt-Politik Proaktives Handeln nötig, in: Care Invest (2019), Heft 6, S. 8-9.

35 gif e.V., Klassifizierungssystem zur Beurteilung von Angeboten des Servicewohnens für Senioren; Wiesbaden, 2018.

Abbildung 2.38: Einordnung von Wohnanlagen für Betreutes Wohnen nach ausgewählten Kriterien zur Klassifizierung nach gif e.V.

Kriterien (Auswahl)		★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
MIKROSTANDORT	Wohnlagenqualität	einfach	einfach bis mittel	mittel	gut	gut bis sehr gut
	Verkehrsanbindung MIV/ÖPNV	innerhalb der Ortschaft	innerhalb der Ortschaft	fußläufig	in direktem Projektumfeld	in direktem Projektumfeld
	Versorgungssituation	geringes Angebot innerhalb der Ortschaft	verschiedene Anbieter innerhalb der Ortschaft	vereinzelt Angebot fußläufig erreichbar	verschiedene Anbieter fußläufig erreichbar	Stadtzentrum/ Stadtteilzentrum fußläufig erreichbar
GEBÄUDEAUSSTATTUNG	Gesamteindruck Gebäude	einfache Ansprüche	mittlere Ansprüche	gehobene Ansprüche	hohe Ansprüche	höchste Ansprüche
	Pkw-Stellplätze	baurechtliche Anforderungen und DIN 18040 Teil 2	10% der Stellplätze uneingeschränkt DIN 18040 Teil 2 R	1 Stellplatz pro 3 Wohnungen	0,8 Stellplätze pro Wohnung	0,8 Stellplätze pro Wohnung + Tiefgarage mit Aufzugsverbindung zu den Wohnungen
	Gemeinschaftsflächen	keine	einzelne Funktionsräume	verschiedene Räume mit Aufenthaltsqualität	erweitertes Raumangebot mit Waschräum	Komfortausstattung mit u.a. Café, Wellnessbereich, Schwimmbad
WOHNUNGEN	Ausstattungsstandards	einfach	einfach	gehoben	gut	sehr gut
	Balkon	keiner	keiner	kleiner, schwellenfrei zugänglicher Balkon	Balkon > 4 m <sup>2</sup> mit gehobener Ausstattung	Balkon > 8 m <sup>2</sup> mit hochwertiger Ausstattung
	Badezimmer	Mindestgröße 1,90 x 2,05 m	DIN 18040 Teil 2	Tageslichtbad	zusätzliches separates WC	hochwertige Ausstattung und zusätzliche Badewanne
SERVICE	Personal	< 0,3 VK <sup>2</sup> / 100 Einwohner	< 0,3 VK/ 100 Einwohner	0,3 VK/ 100 Einwohner	1,0 VK/ 100 Einwohner	2,0 VK/ 100 Einwohner
	Pflegeangebote	keine Kooperationen	keine Kooperationen	Pflegeheim/ Tagespflege in < 1.000 m Entfernung	ambulanter Pflegedienst mit 15 Minuten Reaktionszeit	ambulanter Pflegedienst mit 15 Minuten Reaktionszeit
	Dienstleistungen	kein Angebot	geringes Angebot	verschiedene Angebote im Betreuungsservice	Kiosk und Restaurant im Haus	hausteilweise regelmäßige Ausflugs-/ Reiseangebote

1 motorisierter Individualverkehr

2 Vollzeitkräfte

Quelle: Statistisches Bundesamt, Prognose bulwiengesa AG, Basisjahr 2018

Aktuell sind rund 7.000 Wohnanlagen für Betreutes Wohnen unterschiedlichster Klassifizierung mit ca. 300.000 Wohnungen in Deutschland vorhanden, zusätzlich umfasst die Projektpipeline rund 600 im Bau befindliche sowie projektierte Wohnanlagen. Die Marktanalysten von pflegemarkt.com recherchierten für ihre Datenbank einen ähnlichen Bestand. 85% der Wohnanlagen sind klein und verfügen über maximal 80 Wohneinheiten, wobei die mittlere Einrichtungsgröße bei 44 Wohneinheiten liegt. Im Schnitt verfügen die Wohneinheiten über 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Gesamtentgelt setzt sich aus einer klassischen Kaltmiete zzgl. Nebenkosten, die durchschnittlich bei 9,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt, sowie einer Servicepauschale (durchschnittlich 60 Euro ohne Verpflegung) in Abhängigkeit vom Servicekonzept zusammen. In der Regel ist davon auszugehen, dass die kleineren Wohnanlagen unter 30 Wohneinheiten im Zusammenschluss einer mehrgliedrigen Einrichtung an ein stationäres Pflegeheim angeschlossen sind, was rund 20% des Wohnungsbestandes im Betreuten Wohnen ausmacht (Quelle: Terragon AG).

Die Betreiberstruktur im Betreuten Wohnen zeigt sich ähnlich differenziert wie in der stationären Pflege. Knapp 60% der Einrichtungen werden von gemeinnützigen Betreibern verwaltet. Die Liste der Top 10 der Betreiber für Betreutes Wohnen 2019 wird durch die Augustinum gemeinnützige GmbH mit rund 7.500 Wohneinheiten an 23 Standorten in Deutschland angeführt.

**Abbildung 2.39: Top 10 Betreiber Betreutes Wohnen nach Anzahl der Bewohner, 2019**

Platzierung 2019	Betreiber Betreutes Wohnen	Bewohner gesamt
1.	Augustinum	7.540
2.	Korian Deutschland	2.870
3.	ASB LV Baden-Württemberg	2.520
4.	Convivo Unternehmensgruppe	2.460
5.	KWA Kuratorium Wohnen im Alter	2.405
6.	AWO Westliches Westfalen	2.335
7.	Alloheim Senioren-Residenzen	2.242
8.	GDA – Gesellschaft für Dienste im Alter	2.092
9.	Johanniter Seniorenhäuser	1.521
10.	Advita Pflegedienst	1.432

Quelle: Care Invest, Vincentz Network GmbH & Co. KG, Heft 3/2019, S. 4

Betreibergesellschaften wie beispielsweise Augustinum, Tertianum Service GmbH oder auch die Rosenhof Ahrensburg Seniorenwohnanlage Betriebsgesellschaft mbH befinden sich auf Expansionskurs und bauen ihren Bestand an Wohnanlagen im Betreuten Wohnen konsequent aus. Andere Betreibergesellschaften, die ihren Schwerpunkt bislang in der stationären Pflege hatten, gehen mit neuen Konzepten an den Markt und konzentrieren sich bei Neubauprojekten vermehrt auf Betreutes Wohnen oder mehrgliedrige Einrichtungen in Wohnparks, wie beispielsweise die Convivo-Gruppe.

Das Premium-Segment im Betreuten Wohnen ist nach wie vor ein Nischenprodukt, das vor allem in jüngerer Vergangenheit kaum Aufmerksamkeit bei Anbie-



tern und Nutzern fand und heute rund 3% Marktanteil bei Wohnanlagen für Betreutes Wohnen ausmacht. Die zukünftigen Nachfrager werden mit Eintritt in das Rentenalter andere Ansprüche an das Wohnen im Alter stellen und sich auch mit einer signifikant höheren Zahlungsbereitschaft präsentieren, sodass sich hieraus ein deutliches Nachfragepotenzial ableiten lässt. Wohnanlagen im Premium-Segment sind der 4- und 5-Sterne-Klassifizierung zuzuordnen und richten sich durch ein umfangreiches Serviceangebot, gezielte Standortwahl und entsprechend hochwertige Ausstattungsstandards an eine zahlungskräftige, anspruchsvolle Zielgruppe. Die Wohnanlagen sind mit durchschnittlich 162 Wohnungen deutlich größer und auch die Wohneinheiten sind mit rund 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Schnitt etwas größer als im „klassischen“ Betreuten Wohnen. Vor allem in der Höhe der Miete und der monatlichen Service-Pauschale zeigen sich erhebliche Unterschiede zum Basis-Segment. Rund 42 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Servicepauschale in einer Spanne zwischen 200 und 1.000 Euro sind hier im Monat zu entrichten.

Die räumliche Verteilung der Wohneinheiten im Betreuten Wohnen innerhalb Deutschlands zeigt deutliche Schwerpunkte: Während in Bayern, Rheinland-Pfalz und Thüringen zahlreiche Landkreise über eine teilweise sehr eingeschränkte Anzahl an Betreutem Wohnen verfügen, liegt das Angebot in den Landkreisen Nordrhein-Westfalens, Sachsens und Mecklenburg-Vorpommerns nahezu flächendeckend bei über 600 Wohneinheiten.

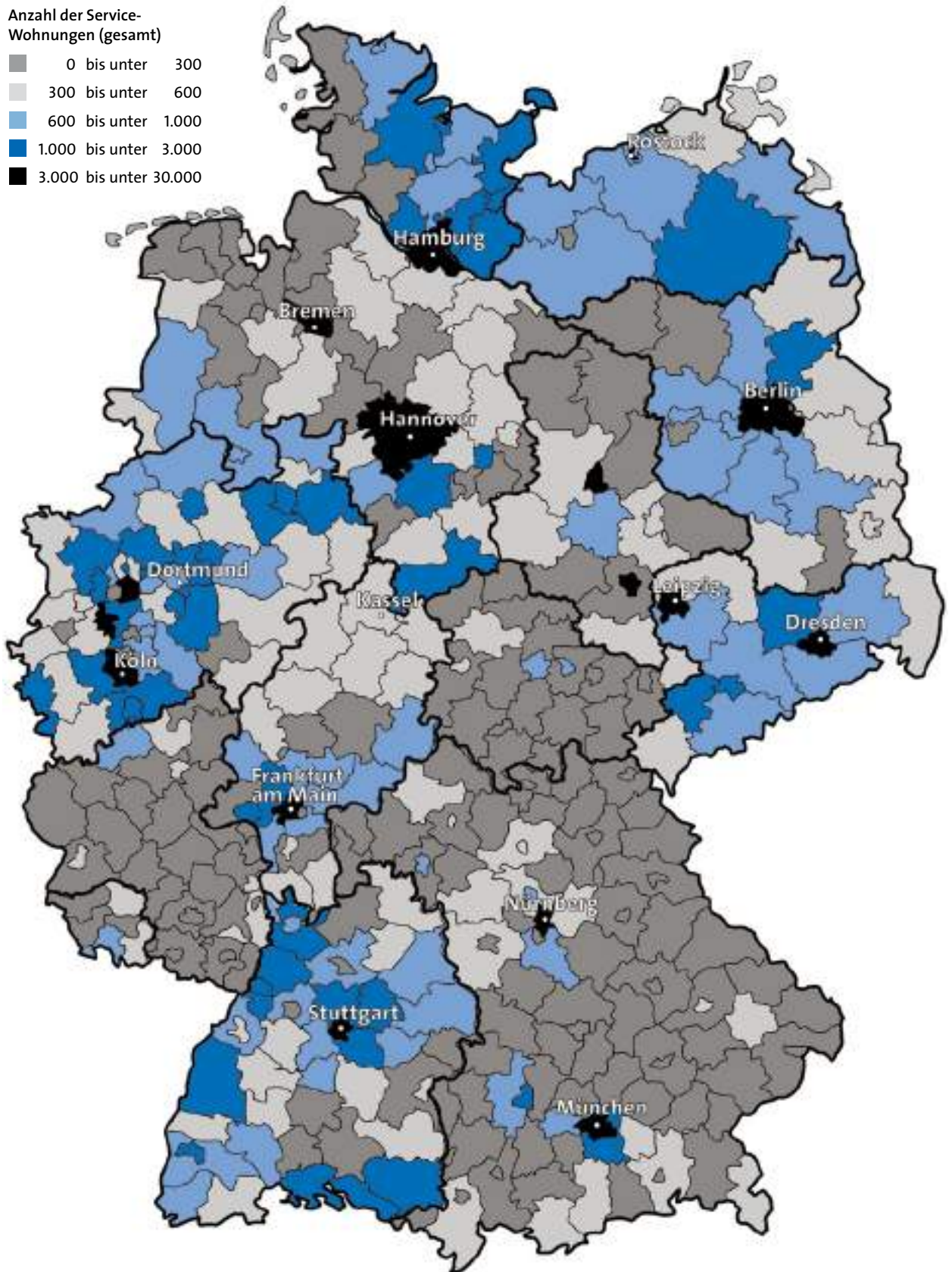
*Versorgungsgrad regional sehr unterschiedlich*

Somit ist auch der Versorgungsgrad, also das Verhältnis von Wohneinheiten im Betreuten Wohnen zur Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter, in Deutschland regional sehr unterschiedlich und liegt in einer Spanne zwischen 0% und 8%, wobei der Versorgungsgrad deutschlandweit im Mittel bei 1,8% liegt. Von den 30 größten deutschen Städten weist Frankfurt am Main mit 7,7% den höchsten Versorgungsgrad auf. Grundsätzlich zeigt Deutschland jedoch nahezu flächendeckend eine Versorgungslücke, sodass rund 95% der deutschen Gemeinden unterversorgt sind.

*vielfältige Investorenlandschaft*

So unterschiedlich wie es die Nutzer, Betreiber und Einrichtungskonzepte im Betreuten Wohnen sind, so vielfältig ist auch die Investorenlandschaft. Die „klassische“ anbieterverantwortete Wohnanlage, die im Rahmen eines langjährigen Mietvertrages an einen Betreiber verpachtet ist, wird – in Abhängigkeit von Standort und Einrichtungsgröße – zunehmend interessanter für institutionelle Investoren. So bauen Investoren wie u.a. die belgische Aedifica SA, die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, die Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH oder auch AviaRent Capital Management S.à.r.l. bewusst ein Portfolio an Betreutem Wohnen auf. Gleichzeitig besteht jedoch auch die Möglichkeit solche langjährig verpachteten Wohnanlagen im Teileigentum mit einer garantierten Mietrendite an private Anleger zu veräußern, die dann im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) verwaltet wird. Nicht zuletzt bestehen auf dem Markt auch zahlreiche, überwiegend kleinteiligere Wohnanlagen, die in Eigenverantwortung über eine Hausverwaltung im Auftrag einer WEG verwaltet und gemanagt werden. Die Eigentümer haben Wohneigentum an einer Wohnung innerhalb der Wohnanlage erworben, die sie entweder selbst nutzen oder privat vermieten. Einen globalen Mietvertrag mit einem Betreiber gibt es hier nicht, jedoch einen Service- und Betreuungsvertrag mit einem Dienstleister, in den die Eigentümer bei Unterzeichnung des Kaufvertrages verpflichtend eintreten.

Abbildung 2.40: Service-Wohnungen auf Kreisebene



Quelle: Terragon AG Research

### 2.6.3 Ausblick und Prognose

„Ambulant vor Stationär“

Bereits heute ist man sich einig, dass eine flächendeckende Versorgung der Pflegebedürftigen im Jahr 2035 in stationären Pflegeeinrichtungen nicht realisierbar ist. Dazu wären hohe Investitionen erforderlich, die aktuell aufgrund politischer Reglementierungen und einer damit verbundenen Unsicherheit jedoch mit Skepsis bewertet werden. Inzwischen übersteigt sogar die Anzahl aktueller Bauvorhaben im Betreuten Wohnen jene der reinen stationären Pflege. Der Gesetzgeber entwickelt daher sein Maßnahmenpaket nach dem Motto „Ambulant vor Stationär“ fort und spielt damit nicht nur den Nutzern, sondern auch den Anbietern gewissermaßen in die Karten. Es entstehen vermehrt alternative Wohnformen und mehrgliedrige Einrichtungskonzepte, als Kombination aus Tagespflege, Betreutem Wohnen und ambulanten Wohngemeinschaften, welche den Betreibern kreative Spielräume in der Abrechnung der Leistungen bieten.

Auch Projektentwickler sind kreativ in der Ausgestaltung des Produktes und eröffnen laufend neue Marktlücken innerhalb des Segments, sei es durch die Fokussierung auf das Premium-Segment oder die Entwicklung von Mikroapartment-Häuser für Senioren, die dann eine hohes Drittverwendungspotenzial aufweisen.

Investoreninteresse an Betreutem Wohnen steigt

Während sich Nischenprodukte wie die ambulante Pflege-WG jedoch aufgrund politischer Unsicherheiten (Stichwort Heimgesetz und Intensiv-Pflegegesetz) und der gesetzlichen Beschränkung über die Anzahl an Wohngemeinschaften innerhalb einer Wohnanlage nicht solitär als Investmentprodukt für institutionelle Investoren eignen, wurden in jüngster Zeit immer mehr Spezialfonds mit dem Schwerpunkt Betreutes Wohnen aufgelegt. Dabei gilt es jedoch das einzelne Produkt bzw. die einzelne Wohnanlage gezielt zu betrachten. Kleinteilige Wohnanlagen unter 50 Wohneinheiten, die von einem regionalen Betreuungsdienstleister verwaltet werden, entsprechen weniger dem Ankaufsprofil institutioneller Investoren als wirtschaftlich selbständige Wohnanlagen ab ca. 80 Einheiten, die im Rahmen eines langjährigen Mietvertrages durch eine erfahrene und an mehreren Standorten tätige Betreibergesellschaft verwaltet und betreut werden. Zugleich ist die Standortwahl der Einrichtung ein maßgebendes Kriterium, da der lokale Bedarfsmarkt sich regional stark unterscheidet.

Der Markt ist sich einig: Nicht zuletzt aufgrund der allgemeinen politischen Unsicherheit bei Investitionen in stationäre Pflegeeinrichtungen konnten über die vergangenen Jahre hinweg steigende Transaktionsvolumen im Betreuten Wohnen festgestellt werden. In Anbetracht abweichender Produktdefinitionen und -abgrenzungen schwanken Aussagen zum Transaktionsvolumen für das Jahr 2019 zwischen 470 Mio. Euro (CBRE) und rund 700 Mio. Euro (immoTISS Care<sup>36</sup>). Dabei dominierten zwei große Deals (Primonial REIM mit zwölf Einrichtungen der advita sowie die Vitalresidenz Riviera, die von der Terragon AG auf die Aachener Grundvermögen über ging) den Transaktionsmarkt des vergangenen Jahres. Die marktüblichen Renditen bewegen sich zwischen denjenigen für stationäre Pflegeeinrichtungen (4,5%) und denjenigen für Mehrfamilienhäuser und liegen in einer Spanne zwischen 3,5% und 4,0%.

Unabhängig davon, welche Bedarfsquote man den Berechnungen zugrunde legt, das Ergebnis bleibt gleich: Deutschland zeigt schon heute nahezu flächen-

36 Die Analyse der immoTISS Care betrachtet hierbei nur die Quartale I bis III 2019.

deckend eine Unterversorgung mit Betreutem Wohnen, die sich in den kommenden Jahren deutlich verschärfen wird.

#### **2.6.4 Empfehlungen für Politik und Wirtschaft**

Die Versorgungssituation ist regional stark unterschiedlich ausgeprägt, sodass die Herausforderung für Politik und die gesamte Branche darin besteht, ein demografie- und nachfragefestes Angebot für den lokalen Bedarfsmarkt zu entwickeln. Dazu zählen nicht nur der rein rechnerische Bedarf und die Versorgungssituation, sondern ebenfalls sozioökonomische Merkmale der potenziellen Nutzer.

Die Produktpalette sollte daher von dem kostenreduzierten barrierefreien Wohnen bis hin zum Premium-All-Inclusive-Paket, von der kleinteiligen Wohnanlage der Nachbarschaftshilfe bis hin zu den größeren Einrichtungen mit großzügigen Gemeinschaftsflächen unter professioneller Verwaltung und von den innerstädtischen Wohnanlagen mit flächenoptimierten Grundrissen bis hin zu Wohnparks abseits der großen Agglomerationsräume mit großflächigen Außenbereichen reichen. Nicht jedes dieser Produkte ist dabei investmentfähig, trägt jedoch zu einer adäquaten Versorgung der wachsenden Bevölkerung 65 plus bei.

### **2.7 Fazit**

Wirtschaftsimmobilien sind im Jahr 2020 – mit Ausnahme des stationären Einzelhandels – in breiter Form auf Preis- und Mietanstieg eingestellt. Treibende Kräfte sind einerseits die deutsche Konjunktur und andererseits der Investmentmarkt, der immer innovativere und (vor allem energetisch) effizientere Gebäude fordert. ESG-Richtlinien (Environment, Social, Governance) werden über die neue Brüsseler Gesetzgebung in diesem Umfeld eine weiter stark steigende Bedeutung haben.

Politisch wichtig ist, dass dieser Trend wenig zu tun hat mit Gewerbemieten, wie sie in den Medien diskutiert werden. Die hier analysierten Märkte für Büros, Logistik und Unternehmensimmobilien (Industrie) weisen jeweils eigene Typologien an Standorten, Größenordnungen und Marktgegebenheiten auf. Gewerbeflächen im Volksmund sind dagegen weitgehend Einzelhandelsflächen in Erdgeschoss, die nur in wenigen Großstadt-Quartieren aufgrund von Kaufkraftanstieg der Bevölkerung und Gentrifizierung des sozialen Milieus einem Veränderungsdruck unterliegen.

Der Markt für Hotelimmobilien ist im Vergleich zu den anderen Wirtschaftsimmobilien und den städtischen Wohnungsmärkten weniger stark – wenn auch nicht vollständig – von Knappheit an Angebot betroffen. Entsprechend gering ist hier trotz der dynamischen Entwicklung der letzten Jahre der Preisanstieg und der Anstieg der Zimmerpreise.

Selbst für den Markt der Unternehmens- und sogar Logistikimmobilien ist im regionalen Vergleich zwischen Großstadt, Mittelstadt und ländlichem Umland der jeweils lokale Anstieg der Bürobeschäftigung ein zentraler Faktor für ökonomischen und sozialen Strukturwandel. Effizientere und leistungsfähigere digita-



le Services hier und eine tiefere wirtschaftliche Arbeitsteilung dort sind die Leitmotive für immer mehr Büronachfrage in Coworking Hubs, Firmenzentralen, Gewerbeparks und konventionellen Verwaltungsgebäuden.

Ein Überangebot an Büros wie zuletzt zu Beginn des Millenniums ist auch mittelfristig in deutschen Städten nicht zu erwarten. Vielmehr zeigen in jüngster Vergangenheit und 2020 die Signale auf ein stärkeres, relatives Wachstum in erfolgreichen B-Städten und Universitätsstädten, vor allem in Bayern. Das bedeutet, dass der regionale Standortwettbewerb sich nicht allein zum Vorteil der großen Metropolen entwickelt, sondern hier im Gegenteil städtebaulich und planungspolitisch Wege für eine Verdichtung oder auch Ausweitung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur gefunden werden müssen, um nachhaltig und langfristig stabil zu bleiben.

Auch die Fachkräftezuwanderung ist politisch sicherlich ein Thema, das Gesamtwirtschaft und Immobilienmärkte in besonders starker Weise beeinflussen wird – ohne eine solche Zuwanderung können deutsche Städte im globalen Wettbewerb zurückfallen und zwar umso stärker, als langfristig die negative deutsche demografische Entwicklung auch die Immobilienmärkte über Jahrzehnte stark beeinflussen wird.

Von hohem politischem Interesse ist neben dem Umgang mit Wirtschaftsimmobilien im engeren Sinne der Umgang mit den mehrwertsteuerpflichtigen Nutzungen, die Wohnformen jenseits des konventionellen Marktes anbieten. Letztlich können die aktuellen kommunalen Wohnungsaufgaben nicht allein auf dem populistischen Gebot von preiswertem Wohnraum gedacht und konzipiert werden, sondern müssen im Seniorenssegment wie auch in anderen Segmenten derartiger Apartmentgebäude die jeweiligen Wohnraumanforderungen, Kosten, Synergien und Wettbewerb differenzierter berücksichtigen.

Eine mobile Industriegesellschaft, die sich dem globalen Multilateralismus verpflichtet sieht, zeigt gerade in den Großstädten und überregionalen Verkehrsknotenpunkten eine dynamische Änderung von traditionellen Strukturen. Jedes Apartment, das in dem beschriebenen Übergang zwischen Wirtschafts- und Wohnimmobilien angeboten wird, hat letztlich das Potenzial, den Mietwohnungsmarkt im Bestand entlasten, sowohl im frei finanzierten Segment wie auch bei Sozialwohnungen.