

Projektentwickler-Ranking 2021

Recherchebericht zum Markt der Projektentwickler
in Deutschland im Segment Pflegeheime und
Service-Wohnanlagen.

(ersch. Dezember 2021)





INHALTSVERZEICHNIS

1.	Executive Summary	3
1.1.	„Pflege“ Baujahre 2001 bis 2020	4
1.2.	„Pflege“ Baujahre ab 2021 „Entwicklungsportfolio“	4
1.3.	„Service-Wohnen“ Baujahre 2001 bis 2020	5
1.4.	„Service-Wohnen“ Baujahre ab 2021 „Entwicklungsportfolio“	5
2.	Einleitung: Markt und Tendenzen	6
2.1.	Großes Aufholpotenzial in allen Bereichen des Wohnens im Alter	6
2.2.	Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien mit Rekordwerten	7
2.3.	Zahlen der Top-20-Developer bestätigen stark wachsenden Markt	7
3.	Hauptteil: Auswertung und Ranking im Detail	9
3.1.	Ranking „Pflege“ Baujahre 2001 bis 2020	9
3.2.	Ranking „Pflege“ Baujahre ab 2021 „Entwicklungsportfolio“	10
3.3.	Ranking „Service-Wohnen“ Baujahre 2001 bis 2020	11
3.4.	Ranking „Service-Wohnen“ Baujahre ab 2021 „Entwicklungsportfolio“	12
4.	Anhang	13
4.1.	Studien-Design	13
4.1.1.	Recherche	13
4.1.2.	Doppelbeteiligungen und Gruppenbetrachtungen	13
4.2.	Unternehmensdarstellungen	14
5.	Impressum	15



1. EXECUTIVE SUMMARY

AVOCONS hat im Rahmen dieser Analyse die **20 größten Developer für Seniorenimmobilien in Deutschland** ermittelt. Aus hunderten Marktteilnehmern, die sich als Investor, Auftraggeber, Bauherr, Projektentwickler, Vertriebler oder Generalunternehmer in diesem Bereich etablieren, wurden nach einem ersten Zwischen-Ranking ca. 25 Mitbewerber identifiziert und in einem zweiten Schritt ein **Ranking der Top 20** erstellt. Die Projekte wurden je nach Fokus in die folgenden beiden großen Kategorien eingeteilt:

- **„Pflegeimmobilien“** mit den Segmenten stationäre Pflegeeinrichtung und teilstationäre Einrichtung sowie betreiberorganisierte Senioren-Wohngemeinschaften,
- **„Service-Wohnen“** mit idealtypischem Service-Wohnen sowie pflegezentriertem Service-Wohnen.

Die Tabellen im Ranking sind daher in **„Pflege“** sowie **„Service-Wohnen“** unterteilt, zu denen alle analysierten Projekte des altersgerechten Wohnens zugeordnet wurden.

Dabei gibt es **zwei Betrachtungszeiträume**:

- Im ersten Zeitraum erstreckt sich das Ranking auf die Vergangenheit, auf die bereits abgeschlossenen **Projekte der Baujahre 2001 bis 2020**.
- Im zweiten Analysezeitraum wird die perspektivische **Projekt-Pipeline mit Baujahren ab 2021** betrachtet (**„Entwicklungsportfolio“**).



Die Auswertungen erfolgten auf Basis verfügbarer Daten und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere der Prognosezeitraum „Entwicklungsportfolio“ mit Baujahren ab 2021 enthält Schätzungen für die Anzahl der Einheiten und zum Bauvolumen. Details zur Methodik der Analyse sind im Abschnitt „Studien-Design“ im Anhang dieser Studie erläutert.

Im Abschnitt 3 dieser Studie werden die detaillierten Ranking-Ergebnisse gezeigt. Im Folgenden gehen wir bereits auf die Top 5 Developer der jeweiligen Kategorie ein.



1.1. „PFLEGE“ BAUJAHRE 2001 BIS 2020

Nachfolgend werden bereits abgeschlossene Projektentwicklungen im Bereich „Pflege“ der Baujahre 2001 bis 2020 ausgewertet. Die in diese Kategorie eingestuften Projekte umfassen neben stationärer und teilstationärer Pflege sowie betreiberorganisierter Senioren-Wohngemeinschaften auch immer einen Anteil an „Service-Wohnen“. Deshalb sind diese ebenfalls in der Tabelle aufgeführt.

Die Top 3 sind die **Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH (HBB)** mit einem gesamten Bauvolumen von mehr als 770 Mio. Euro, die **Lindhorst Gruppe** mit gut 580 Mio. Euro und die **Specht Gruppe** mit mehr als 540 Mio. Euro.

Entwickler-Ranking 2021

Baujahre 2001-2020 (Bestand)
Pflege

Rang	Marktteilnehmer	Anzahl Projekte	Anzahl Service-Wohnungen	Bauvolumen Service-Wohnen in Mio. Euro	Anzahl stationäre Pflegeplätze + betreiberorganisierte Senioren-WG	Anzahl Tages-Pflegeplätze	Bauvolumen Pflege in Mio. Euro	Bauvolumen Pflege und Service-Wohn-Anteil in Mio. Euro	Mittlere Projektgröße (Wohneinheiten)
1	HBB (Domicil)	41	113	31	6.774	15	743	773	168
2	Lindhorst Gruppe (Aureus Cureus)	53	150	31	4.632	87	552	583	90
3	Specht Gruppe	56	296	61	4.187	133	483	544	80
4	Carestone (ex Wirtschaftshaus WH Care WI Immobilien / Einsiedel / SeniorenConcept)	41	264	56	3.039	193	375	431	81
5	Erl-Bau	27	262	59	2.546	72	314	373	104

1.2. „PFLEGE“ BAUJAHRE AB 2021 „ENTWICKLUNGSPORTFOLIO“

Die folgende Tabelle betrachtet die perspektivische Projekt-Pipeline der Kategorie „Pflege“ ab dem Baujahr 2021. Einschließlich aller betrachteten Untersegmente sind die folgenden Developer auf den ersten drei Plätzen: **Convivo** mit 576 Mio. Euro, die **Lindhorst Gruppe** mit knapp 420 Mio. Euro und die **Specht Gruppe** mit gut 400 Mio. Euro.

Entwickler-Ranking 2021

Baujahre ab 2021+
(Entwicklungsportfolio)
Pflege

Rang	Marktteilnehmer	Anzahl Projekte	Anzahl Service-Wohnungen	Bauvolumen Service-Wohnen in Mio. Euro	Anzahl stationäre Pflegeplätze + betreiberorganisierte Senioren-WG	Anzahl Tages-Pflegeplätze	Bauvolumen Pflege in Mio. Euro	Bauvolumen Pflege und Service-Wohn-Anteil in Mio. Euro	Mittlere Projektgröße (Wohneinheiten)
1	Convivo	25	1.871	447	741	326	129	576	104
2	Lindhorst Gruppe (Aureus Cureus)	26	298	69	2.610	98	349	419	112
3	Specht Gruppe	25	468	118	1.979	120	284	402	98
4	Peter Janssen Gruppe (auch für ORPEA, PflegeButler)	16	339	84	1.484	151	228	312	114
5	Carestone (ex Wirtschaftshaus WH Care WI Immobilien / Einsiedel / SeniorenConcept)	14	290	69	1.226	152	168	238	108



1.3. „SERVICE-WOHNEN“ BAUJAHRE 2001 BIS 2020

Gemessen am gesamten Bauvolumen im Zeitraum 2001 bis 2020 sind folgende Unternehmen die größten deutschen Developer im Bereich „Service-Wohnen“: Auf Platz eins ist die **TERRAGON AG** mit gut 340 Mio. Euro, gefolgt von **ERL** mit knapp 230 Mio. Euro und der Gruppe **DSG Deutsche Seniorenstift/Steinhoff/Semmelhaack** mit gut 170 Mio. Euro. Die **FWD** Gruppe liegt allerdings mit einem Volumen von 163 Mio. Euro dichtauf.

Entwickler-Ranking 2021

Baujahre 2001-2020 (Bestand)

„Reines“ Service-Wohnen

Rang	Marktteilnehmer	Anzahl Projekte	Anzahl Service-Wohnungen	Bauvolumen Service-Wohnen in Mio. Euro	Anzahl Tages-Pflegeplätze	Bauvolumen Service-Wohnen und Tages-Pflege-Anteil in Mio. Euro	Mittlere Projektgröße (Wohneinheiten)
1	TERRAGON	16	1.338	342	12	343	84
2	Erl-Bau	22	1.098	229	-	229	50
3	DSG Dt. Seniorenstift / Steinhoff / Semmelhaack	11	943	171	-	171	86
4	FWD Gruppe	31	723	163	-	163	23
5	Specht Gruppe	11	221	46	10	47	20

1.4. „SERVICE-WOHNEN“ BAUJAHRE AB 2021 „ENTWICKLUNGSPORTFOLIO“

Die folgende Tabelle stellt das Ranking der Projektentwickler im Bereich „Service-Wohnen“ für die Baujahre ab 2021 dar. Dabei wurden die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Studie bekannten Projektplanungen berücksichtigt. Die drei größten Projektentwickler in dieser Kategorie sind **TERRAGON** mit einem gesamten Bauvolumen von rund 670 Mio. Euro, **Convivo** mit knapp 100 Mio. Euro sowie die **Lindhorst Gruppe** mit rund 85 Mio. Euro.

Entwickler-Ranking 2021

Baujahre ab 2021+

(Entwicklungsportfolio)

„Reines“ Service-Wohnen

Rang	Marktteilnehmer	Anzahl Projekte	Anzahl Service-Wohnungen	Bauvolumen Service-Wohnen in Mio. Euro	Anzahl Tages-Pflegeplätze	Bauvolumen Service-Wohnen und Tages-Pflege-Anteil in Mio. Euro	Mittlere Projektgröße (Wohneinheiten)
1	TERRAGON	11	1.471	662	85	670	134
2	Convivo	5	417	98	16	99	83
3	Lindhorst Gruppe (Aureus Cureus)	4	336	80	62	85	84
4	Erl-Bau	4	274	68	25	70	69
5	DSG Dt. Seniorenstift / Steinhoff / Semmelhaack	3	199	58	12	59	66



2. EINLEITUNG: MARKT UND TENDENZEN

2.1. GROSSES AUFHOLPOTENZIAL IN ALLEN BEREICHEN DES WOHNENS IM ALTER

Die Nachfrage nach modernen und individuellen Gesamtlösungen für das Wohnen im Alter wächst. Gleichzeitig wird bei Weitem nicht genügend altersgerechter Wohnraum fertiggestellt, um den Bedarf zu befriedigen. Es besteht für alle Segmente des Wohnens im Alter – wie barrierefreie Wohnungen, Pflegeheimplätze und Service-Wohnen für Senioren bzw. betreute Wohnanlagen und pflegenahes betreutes Wohnen – eine erhebliche Angebotslücke in Deutschland. Wie die Bundesregierung unter Berufung auf eine Studie von KfW Research mitteilte, wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen das Angebot bis 2035 um etwa 2,0 Mio. übersteigen.¹

Der demografische Wandel und die geburtenstarken Jahrgänge der sogenannten Baby-Boomer-Generation sind Treiber der Nachfrage nach altersgerechten Immobilien. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ist die Zahl der 65-Jährigen und Älteren von 12 Mio. im Jahr 1991 auf 18 Mio. im Jahr 2019 gestiegen und stellen damit einen immer größeren Anteil an der Gesamtbevölkerung dar. Dieser erhöhte sich von 15 Prozent im Jahr 1991 auf 22 Prozent 2019. Die Zahl der Personen ab 85 Jahren hat sich von 1991 bis 2019 auf insgesamt 2,4 Mio. sogar verdoppelt.²

Die Zahl der Pflegebedürftigen ist durch die Alterung der Gesellschaft und die Erweiterung des Pflegebegriffs durch das Pflegestärkungsgesetz bereits 2017 mit rund 3,4 Mio. Personen auf das Niveau gewachsen, das erst für 2030 prognostiziert worden war. Laut Destatis wurden im Dezember 2019 insgesamt 4,13 Millionen Personen in Deutschland als pflegebedürftig eingestuft.³ Ein weiterer Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen ist zu erwarten.

Der Fondsmanager VIVUM geht davon aus, dass bis zum Jahr 2030 insgesamt zusätzlich nahezu 760.000 Pflegeplätze gebraucht werden (Basisjahr 2018) und nennt einen Investitionsbedarf von rund 91 Mrd. Euro.⁴ Das Haupthindernis, um die Nachfrage zu decken, sei der Mangel an Pflegekräften, untermauert auch eine Expertenbefragung von VIVUM zu Pflegeimmobilien und betreutem Wohnen.⁵ An der Umfrage hatten Unternehmen aus den Bereichen Projektentwicklung, Betrieb von Pflegeimmobilien und betreutem Wohnen, Bewertung, Finanzierung, Vermittlung und Asset-Management teilgenommen.

TERRAGON zufolge kommt für etwa zehn Prozent der Haushalte ab 70 Jahren in Deutschland das Service-Wohnen für Senioren infrage. Das bezieht sich auf die gesamte Angebotsseite, angefangen vom pflegenahen Service-Wohnen, bis hin zum eigenständigen Wohnen mit optionalem Service für ein autonomes und unabhängiges Leben im Alter. Der aktuelle Zusatzbedarf an Wohnungen mit Service wird auf ca. 550.000 Einheiten geschätzt, davon rund 90.000 Wohnungen im Premium-Bereich. 350.000 von diesen Wohnungen sind aus dem laufenden Einkommen der Seniorenhaushalte leistbar. Weitere 200.000 Einheiten kommen hinzu, wenn man auch anderes Vermögen der Senioren berücksichtigt, wie zum Beispiel Immobilien. Dies entspricht laut TERRAGON einem Investmentpotenzial von ca. 64 Mrd. Euro, bezogen auf die Finanzierbarkeit aus dem Einkommen, bzw. von fast 100 Mrd. Euro insgesamt. Andere Studien – wie die Analyse des Immobilienanalysten ENA Experts und des internationalen Beratungshauses Drees & Sommer⁶ – gehen ebenfalls von einem hohen Investitionspotenzial im Bereich „Service-Wohnen“ von bis zu 90 Mrd. Euro bis 2040 aus.

¹ [https://www.bundestag.de/presse/hib/807102-807102#:~:text=Bis%202035%20fehlen%20zwei%20Millionen%20altersgerechte%20Wohnungen,-Familie%2C%20Senioren%2C%20Frauen&text=Berlin%3A%20\(hib%2FAW\),zwei%20Millionen%20altersgerechte%20Wohnungen%20fehlen.&text=Nach%20Angaben%20der%20Regierung%20wird,von%2075%20Millionen%20Euro%20fortgesetzt](https://www.bundestag.de/presse/hib/807102-807102#:~:text=Bis%202035%20fehlen%20zwei%20Millionen%20altersgerechte%20Wohnungen,-Familie%2C%20Senioren%2C%20Frauen&text=Berlin%3A%20(hib%2FAW),zwei%20Millionen%20altersgerechte%20Wohnungen%20fehlen.&text=Nach%20Angaben%20der%20Regierung%20wird,von%2075%20Millionen%20Euro%20fortgesetzt).

² <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aeltere-Menschen/bevoelkerung-ab-65-j.html>

³ https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Gesundheit/Pflege/_inhalt.html

⁴ <https://vivum.de/wp-content/uploads/2020/06/5-PM-zu-Care.pdf> / <https://vivum.de/presse/expertenumfrage-teilnehmer-rechnen-mit-steigenden-preisen-fuer-pflegeimmobilien-und-betreutem-wohnen/>.

⁵ <https://vivum.de/presse/expertenumfrage-teilnehmer-rechnen-mit-steigenden-preisen-fuer-pflegeimmobilien-und-betreutem-wohnen/>.

⁶ https://www.dreso.com/fileadmin/media/Uploads/201103_ENA-Studie_Zusammenfassung.pdf.



2.2. INVESTMENTMARKT FÜR GESUNDHEITSIMMOBILIEN MIT REKORDWERTEN

Die defensive, konjunkturunabhängige Assetklasse der Gesundheitsimmobilien hat insbesondere in der Corona-Krise ihre Robustheit unter Beweis gestellt. Die Chancen aus der oben dargestellten Entwicklung nutzen immer mehr Investoren. So verzeichnete der Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien nach Zahlen von CBRE einen neuen Transaktionsrekord von fast 3,4 Mrd. Euro im Jahr 2020, was einem Plus von etwa 61 Prozent zum Vorjahr entspricht.⁷ Auch der Jahresauftakt 2021 war durch Bestmarken geprägt. Das erste Quartal war mit einem Transaktionsvolumen von 790 Mio. Euro das stärkste Auftaktquartal seit Beginn der CBRE-Aufzeichnungen.⁸ Gesundheitsimmobilien waren CBRE zufolge sogar die einzige Assetklasse am deutschen Immobilieninvestmentmarkt mit einem steigenden Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Weiterhin dominieren Pflegeheime den Gesundheitsimmobilien-Investmentmarkt mit einem Anteil von 57 Prozent am Investmentvolumen. Der Marktanteil von betreutem Wohnen stieg um 22 Prozentpunkte auf nun 32 Prozent. CBRE sieht die niedrige Neubauaktivität weiterhin als eine der größten Herausforderungen des Gesundheitsimmobilienmarkts.

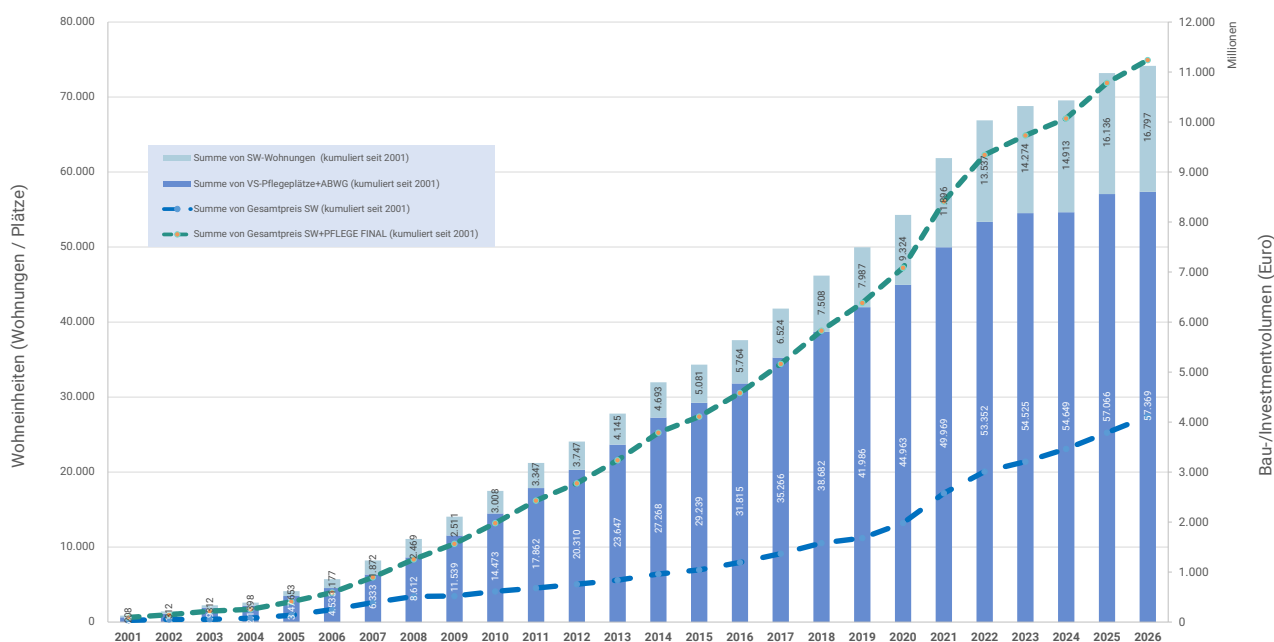
Auch für 2021 erwarten Experten ein reges Marktgeschehen mit einem starken Nachfrageüberhang und einer immer breiteren Investorenlandschaft. Das Transaktionsvolumen werde CBRE zufolge ausschließlich durch das Produktangebot begrenzt.

2.3. ZAHLEN DER TOP-20-DEVELOPER BESTÄTIGEN STARK WACHSENDEN MARKT

Im Folgenden zeigen wir eine Zusammenfassung der im Rahmen dieser Studie gesammelten Daten der Top-20-Developer in den Bereichen „Service-Wohnen“ und „Pflege“. Die Grafiken verdeutlichen, dass die Zahl der Projekte in beiden Kategorien seit 2001 erheblich zugenommen hat und auch künftig weiter steigen wird. Das unterstreicht die dynamische Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen.

Service-Wohnen, Betreutes Wohnen und Pflege (Top-20-Developer)

Development 2001-2020 (Bestand) + 2021-2026 (Pipeline, soweit bekannt = Mindestwert)



⁷ <https://news.cbre.de/gesundheitsimmobilienmarkt-mit-starkem-schlussquartal/>.

⁸ <https://news.cbre.de/staerkstes-auftaktquartal-am-gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt/>.



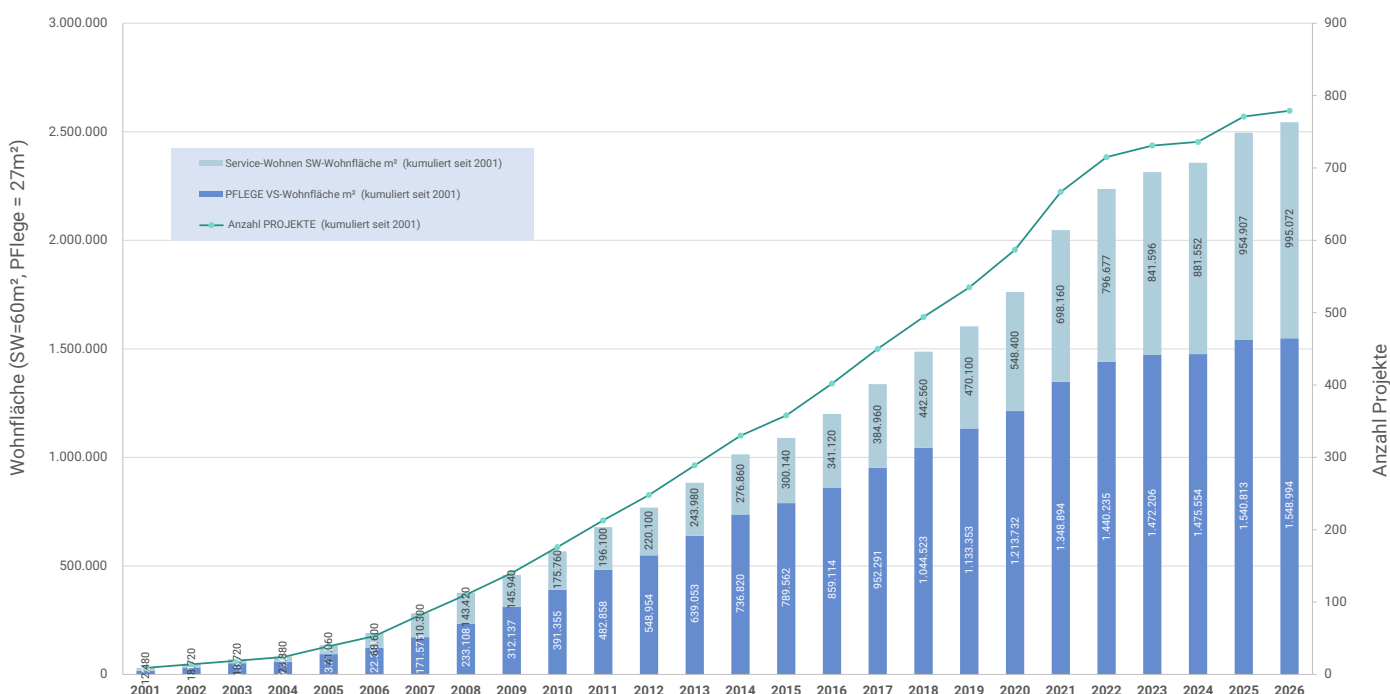
Während im Jahr 2001 insgesamt neun Projekte umgesetzt wurden, waren es 2020 bereits 52. Das insgesamt investierte Volumen belief sich von 2001 bis 2020 auf rund 7 Mrd. Euro und wird bis Ende 2021 voraussichtlich bei mehr als 8 Mrd. Euro liegen. Allerdings ist eine Prognose nur begrenzt aussagekräftig, weil weitere Projekte hinzukommen dürften, die noch nicht in dieser Studie berücksichtigt werden konnten, bzw. Projektdaten nicht verfügbar waren.

Die in der Analyse betrachteten Top-20-Developer investierten 2020 rund 700 Mio. Euro, dies entspricht deutlich mehr als dem 7-fachen des Niveaus von 2001 mit etwa knapp 92 Mio. Euro. Insgesamt wurden in den vergangenen zehn Jahren mehr als 1,2 Mio. Quadratmeter im Bereich „Pflege“ und knapp 550.000 Quadratmeter im Segment „Service-Wohnen“ realisiert.

Zwar spielt der Bereich „Pflege“ nach wie vor die größte Rolle, aber die Bedeutung von „Service-Wohnen“ nimmt zu: Auf Basis der im Rahmen dieser Analyse betrachteten Top-20-Daten, hat der Anteil von „Service-Wohnen“ am investierten Gesamtvolumen erheblich aufgeholt – von 2001 mit 37 Prozent auf 43 Prozent im Jahr 2020. Bis 2026 dürfte dessen Anteil deutlich weiter steigen. Während sich die fertiggestellte Wohnfläche im Jahr 2001 mit 12.480 Quadratmetern deutlich unter dem „Pflege“-Niveau mit rund 17.250 Quadratmetern bewegte, lagen beide Bereiche 2020 fast gleichauf, mit 78.300 Quadratmetern im Segment „Service-Wohnen“ und rund 80.380 Quadratmetern bei „Pflege“. Allerdings gilt zu bedenken, dass Service-Wohnungen in der Regel preislich über den Pflegeeinrichtungen liegen, dafür nehmen Pflegeeinheiten überwiegend weniger Fläche pro Einheit in Anspruch.

Service-Wohnen, Betreutes Wohnen und Pflege (Top-20-Developer)

Development 2001-2020 (Bestand) + 2021-2026 (Pipeline, soweit bekannt = Mindestwert)





3. HAUPTTEIL: AUSWERTUNG UND RANKING IM DETAIL

3.1. RANKING „PFLEGE“ BAUJAHRE 2001 BIS 2020

Gemessen am realisierten Bauvolumen der Jahre 2001 bis 2020 ist **HBB** der größte deutsche Projektentwickler im Pflegeimmobilien-Bereich. In den vergangenen zehn Jahren hat die Gesellschaft 41 Projekte im Volumen von mehr als 700 Mio. Euro umgesetzt und dabei nahezu 6.800 Pflegeplätze (voll- und teilstationär) realisiert.

Auf Platz zwei ist die **Lindhorst Gruppe** mit einem Volumen von gut 580 Mio. Euro und 53 Projekten. Rechnet man Tages-Pflegeplätze sowie voll- und teilstationäre Plätze mit ein, hat Lindhorst mehr als 4.700 Einheiten von 2001 bis 2020 entwickelt. Dichtauf ist die **Specht Gruppe** mit mehr als 540 Mio. Euro, die Gesellschaft hat mit insgesamt 56 Pflegeimmobilien-Projekten die meisten Projekte umgesetzt. **Carestone** ist mit 41 Projekten und einem Volumen von rund 430 Mio. Euro auf dem vierten Platz. Die Gesellschaft hat in den vergangenen zehn Jahren mehr als 3.000 Pflegeplätze realisiert.

Entwickler-Ranking 2021 Baujahre 2001-2020 (Bestand) Pflege		Anzahl Projekte	Anzahl Service-Wohnungen	Bauvolumen Service-Wohnen in Mio. Euro	Anzahl stationäre Pflegeplätze + betrieberorganisierte Senioren-WG	Anzahl Tages-Pflegeplätze	Bauvolumen Pflege in Mio. Euro	Bauvolumen Pflege und Service-Wohn-Anteil in Mio. Euro	Mittlere Projektgröße (Wohneinheiten)
Rang	Marktteilnehmer								
1	HBB (Domicil)	41	113	31	6.774	15	743	773	168
2	Lindhorst Gruppe (Aureus Cureus)	53	150	31	4.632	87	552	583	90
3	Specht Gruppe	56	296	61	4.187	133	483	544	80
4	Carestone (ex Wirtschaftshaus WH Care WI Immobilien / Einsiedel / SeniorenConcept)	41	264	56	3.039	193	375	431	81
5	Erl-Bau	27	262	59	2.546	72	314	373	104
6	BG ImmobilienProjekt	20	286	68	2.094	131	279	346	119
7	DSG Dt. Seniorenstift / Steinhoff / Semmelhaack	26	-	-	3.066	108	329	329	118
8	KORIAN (Curanum Phönix CasaReha)	21	279	54	2.199	384	269	322	118
9	FWD Gruppe	25	381	84	1.529	292	214	298	76
10	WoB Immobilien	21	165	35	2.066	27	246	282	106
11	Köster	25	154	31	2.299	68	250	281	98
12	KerVita	18	84	16	2.199	54	256	272	127
13	hp&p	15	256	54	1.547	-	184	238	120
14	Lührsen Gruppe	19	103	23	1.953	-	200	223	108
15	TERRAGON	9	332	81	961	32	140	220	144
16	Conesta	13	245	45	1.203	-	147	192	111
17	Immotec	23	67	13	1.578	-	166	179	72
18	Schleich & Haberl Bayernland	11	188	40	779	132	108	148	88
19	Ten Brinke	8	164	31	864	12	101	132	129
20	Glöckle	11	67	13	1.010	-	111	123	98



3.2. RANKING „PFLEGE“ BAUJAHRE AB 2021 „ENTWICKLUNGSPORTFOLIO“

Im Folgenden wurden die verfügbaren Daten zu den jeweiligen geplanten Projekten mit Baustart ab 2021 für den Bereich "Pflege" analysiert. Dabei bezieht sich das nachfolgende Ranking auf das erwartete Bauvolumen. Mit einem gesamten Volumen von mehr als 570 Mio. Euro ist **Convivo** zwar an erster Stelle, allerdings werden von der Gesellschaft ein nicht unerheblicher Anteil an Service-Wohnungen realisiert (mehr als 1.800 im Volumen von rund 450 Mio. Euro).

Berücksichtigt man Service-Wohnungen nicht, kommt die **Lindhorst** Gruppe mit einem geplanten Bauvolumen von rund 350 Mio. Euro. auf Platz eins im Bereich „Pflege“ mit rund 2.700 Plätzen (einschließlich Tagespflege). Mit einer Projektpipeline von mehr als 400 Mio. Euro (inklusive Service-Wohnungen) ist die Lindhorst Gruppe auf dem zweiten Platz des Gesamt-Rankings „Pflege“/„Entwicklungsportfolio“.

Sehr nah am Projektvolumen der Lindhorst Gruppe ist die **Specht Gruppe** mit rund 400 Mio. Euro, davon entfallen rund 280 Mio. Euro auf „reine“ Pflegeplätze (ohne Service-Wohnungen).

Entwickler-Ranking 2021

Baujahre ab 2021+
(Entwicklungsportfolio) Pflege

Rang	Marktteilnehmer	Anzahl Projekte	Anzahl Service-Wohnungen	Bauvolumen Service-Wohnen in Mio. Euro	Anzahl stationäre Pflegeplätze + betreiberorganisierte Senioren-WG	Anzahl Tages-Pflegeplätze	Bauvolumen Pflege in Mio. Euro	Bauvolumen Pflege und Service-Wohn-Anteil in Mio. Euro	Mittlere Projektgröße (Wohnheiten)
1	Convivo	25	1.871	447	741	326	129	576	104
2	Lindhorst Gruppe (Aureus Cureus)	26	298	69	2.610	98	349	419	112
3	Specht Gruppe	25	468	118	1.979	120	284	402	98
4	Peter Janssen Gruppe (auch für ORPEA, PflegeButler)	16	339	84	1.484	151	228	312	114
5	Carestone (ex Wirtschaftshaus WH Care WI Immobilien / Einsiedel / SeniorenConcept)	14	290	69	1.226	152	168	238	108
6	TERRAGON	2	344	125	180	34	43	168	262
7	HBB (Domicil)	8	-	-	1.019	36	166	166	127
8	Erl-Bau	6	218	57	531	32	79	137	125
9	hp&p	5	193	40	645	1	84	124	168
10	Sontowski (BayernCare, Mauss)	7	84	19	424	36	60	79	73
11	KerVita	3	66	14	379	77	49	62	148
12	Immotec	4	46	12	290	27	49	61	84
13	IMMAC Gruppe	4	40	9	259	60	36	45	75
14	Lührsen Gruppe	2	32	8	255	-	36	44	144
15	KORIAN (Curanum Phönix CasaReha)	4	-	-	288	12	39	39	72
16	Schleich & Haberl Bayernland	2	19	5	149	18	22	27	84
17	WoB Immobilien	2	-	-	170	-	26	26	85
18	ORPEA	1	56	12	83	20	12	24	139
19	Alloheim	2	-	-	173	12	22	22	87
20	Seniorenresidenzen Württemberg	2	31	7	85	24	13	20	58



3.3. RANKING „SERVICE-WOHNEN“ BAUJAHRE 2001 BIS 2020

Gemessen am Bauvolumen der im Zeitraum 2001 bis 2020 realisierten Projekt im Bereich „Service-Wohnen“ sind die größten deutschen Developer: **TERRAGON**, **ERL**, die **Gruppe DSG Deutsche Seniorenstift/Steinhoff/Semmelhaack** sowie die **FWD Gruppe**.

Spitzenreiter und damit auf Platz eins ist **TERRAGON** mit mehr als 340 Mio. Euro. Im betrachteten Zeitraum hat die Gesellschaft 16 Projekte umgesetzt und dabei insgesamt 1.338 Einheiten realisiert. Auf Platz zwei ist **ERL** mit einem Bauvolumen von knapp 230 Mio. Euro im Rahmen von 22 Projekten mit mehr als 1.000 Einheiten. Die **DSG Gruppe** kommt mit gut 170 Mio. Euro auf den dritten Platz, dabei wurden elf Projekte mit mehr als 940 Einheiten berücksichtigt.

Gefolgt wird die DSG Gruppe von **FWD** mit rund 160 Mio. Euro. Allerdings hat FWD die meisten Projekte im betrachteten Zeitraum umgesetzt – insgesamt 31 mit mehr als 720 Service-Wohnungen.

Entwickler-Ranking 2021

Baujahre 2001-2020 (Bestand)

„Reines“ Service-Wohnen

Rang	Marktteilnehmer	Anzahl Projekte	Anzahl Service-Wohnungen	Bauvolumen Service-Wohnen in Mio. Euro	Anzahl Tages-Pflegeplätze	Bauvolumen Service-Wohnen und Tages-Pflege-Anteil in Mio. Euro	Mittlere Projektgröße (Wohneinheiten)
1	TERRAGON	16	1.338	342	12	343	84
2	Erl-Bau	22	1.098	229	-	229	50
3	DSG Dt. Seniorenstift / Steinhoff / Semmelhaack	11	943	171	-	171	86
4	FWD Gruppe	31	723	163	-	163	23
5	Specht Gruppe	11	221	46	10	47	20
6	SachwertPflege GmbH (ex KD)	4	198	43	-	43	50
7	WoB Immobilien	4	218	42	-	42	55
8	Köster	3	194	35	-	35	65
9	Glöckle	2	108	24	-	24	54
10	Peter Janssen Gruppe (auch für ORPEA, PflegeButler)	4	190	19	27	20	48
11	Convivo	1	83	18	15	19	83
12	Lührsen Gruppe	1	72	17	-	17	72
13	Lindhorst Gruppe (Aureus Cureus)	1	66	14	-	14	66
14	BG ImmobilienProjekt	2	69	12	12	12	35
15	IMMAC Gruppe	1	50	12	-	12	50
16	Victor´s Pro Seniore	1	60	11	-	11	60
17	hp&p	1	36	8	-	8	36
18	Sontowski (BayernCare, Mauss)	1	33	7	-	7	33
19	Alloheim	1	33	7	-	7	33
20	Schleich & Haberl Bayernland	1	22	5	-	5	22



3.4. RANKING „SERVICE-WOHNEN“ BAUJAHRE AB 2021 „ENTWICKLUNGSPORTFOLIO“

Im Folgenden haben wir das perspektivische Entwicklungsvolumen betrachtet mit Projekten im Bereich „Service-Wohnen“ mit Baustart ab 2021. Allerdings waren zum Zeitpunkt der Erhebung Planungs-Projektdateien teilweise nur sehr eingeschränkt verfügbar. Im Unterschied zu den anderen Ranking-Tabellen beziehen wir daher lediglich 14 Developer in diese Analyse mit ein.

Mit einer Projektpipeline im Volumen von 670 Mio. Euro ist **TERRAGON** auf dem ersten Platz, gefolgt von **Convivo** mit knapp 100 Mio. Euro, der **Lindhorst Gruppe** mit 85 Mio. Euro und **ERL** mit 70 Mio. Euro.

Entwickler-Ranking 2021

Baujahre ab 2021+
(Entwicklungsportfolio)
„Reines“ Service-Wohnen

Rang	Marktteilnehmer	Anzahl Projekte	Anzahl Service-Wohnungen	Bauvolumen Service-Wohnen in Mio. Euro	Anzahl Tages-Pflegeplätze	Bauvolumen Service-Wohnen und Tages-Pflege-Anteil in Mio. Euro	Mittlere Projektgröße (Wohnheiten)
1	TERRAGON	11	1.471	662	85	670	134
2	Convivo	5	417	98	16	99	83
3	Lindhorst Gruppe (Aureus Cureus)	4	336	80	62	85	84
4	Erl-Bau	4	274	68	25	70	69
5	DSG Dt. Seniorenstift / Steinhoff / Semmelhaack	3	199	58	12	59	66
6	Carestone (ex Wirtschaftshaus WH Care WI Immobilien / Einsiedel / SeniorenConcept)	2	120	31	20	32	60
7	Victor's Pro Seniore	2	120	30	-	30	60
8	FWD Gruppe	4	87	22	-	22	22
9	hp&p	2	90	20	20	21	45
10	Peter Janssen Gruppe (auch für ORPEA, PflegeButler)	5	184	19	40	21	37
11	SachwertPflege GmbH (ex KD)	1	58	13	-	13	58
12	BG ImmobilienProjekt	1	46	10	-	10	46
13	IMMAC Gruppe	1	39	9	-	9	39
14	Schleich & Haberl Bayernland	1	16	4	-	4	16



4. ANHANG

4.1. STUDIEN-DESIGN

4.1.1. RECHERCHE

Das Team der AVOCONS GmbH hat die im Rahmen dieser Studie 2021 zu untersuchenden Kategorien und Kriterien festgelegt. Aus zahlreichen Anbietern wurde je nach Kategorie ein Ranking der Top-20-Developer in Deutschland identifiziert. Dabei wurden der Betrachtungszeitraum 2001 bis 2020 sowie die Entwicklungspipeline ab 2021 berücksichtigt.

Im Februar 2021 wurden folgende Quellen ausgewertet:

- IBAU-Datenabruf vom Januar 2021 (mehr als 9.000 Datensätze)
- Webseiten der marktteilnehmenden Unternehmen, z. B. Betreiberseiten
- Referenzen der Unternehmen selbst bzw. deren Mitunternehmer (Architekten, Bauträger, Betreiber)
- Angaben in Pressemitteilungen bzw. Veröffentlichungen in Zeitungen
- Impresen in Bezug auf verantwortliche Unternehmen bzw. Tochtergesellschaften
- Veröffentlichte Jahresabschlüsse und Anhänge im elektronischen Bundesanzeiger

Die Daten wurden zunächst in einer Datenbank gesammelt, später aufbereitet, ergänzt, verifiziert und dann entsprechend ausgewertet. Doppelbeteiligungen wurden bereinigt, ebenso tote bzw. nicht realisierte Projekte. Derzeit sind etwa 10.230 Datensätze vorhanden, davon gehen rund 800 verifizierte Projektentwicklungen auf die identifizierten Top-20-Projektentwickler zurück.

Darüber hinaus wurden Hochrechnungen und Schätzungen auf Basis von Durchschnittszahlen zugrunde gelegt. Pro Pflegeplatz wurden zum Beispiel 55 m² BGF angesetzt. Die BGF wurde dann mit den Baukosten multipliziert, die sich aus dem Kaufpreisindex des Standorts sowie Baujahr-Kostenvariablen pro Projekt ergaben (Durchschnittswerte). Somit sind auch regionale und zeitliche Baukostenunterschiede berücksichtigt worden. Die berechneten Projektvolumina wurden dann aufgenommen. Zudem wurde ein Abgleich der gemeldeten Bausummen in IBAU als Indikator für die Aktivität des Projektentwicklers vorgenommen sowie deren eigene Angaben herangezogen. Die recherchierten Gesamtvolumina flossen dann in das Ranking ein und wurden den beiden Kategorien „Service-Wohnen“ und „Pflege“ zugeordnet.

Alle Daten sind eine Momentaufnahme nach derzeit bekanntem Stand auf Basis der verfügbaren Angaben. Alle Angaben sind ohne Gewähr und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. So kann es insbesondere für den Prognosezeitraum sein, dass Projektangaben fehlen, da diese nicht verfügbar waren.

4.1.2. DOPPELBETEILIGUNGEN UND GRUPPENBETRACHTUNGEN

Immer wieder kommt es vor, dass Projektentwickler gemeinsam oder durch Tochtergesellschaften an einem Projekt gearbeitet haben bzw. arbeiten. Deshalb wurden diese jeweils einer Gruppe zugeordnet. So sind beispielsweise Aureus Residenzbau GmbH und Cureus GmbH Unternehmen der Lindhorst Gruppe und die Projekte wurden der Lindhorst Gruppe zugeordnet. Auch Firmen wie Carestone/Wirtschaftshaus/WI und Sontowski/Mauss/BayernCare wurden in eine Gruppe zusammengefügt.

Bei der Kategorie „Service-Wohnen“ ist oftmals ein Anteil an Tagespflege enthalten, allerdings keine stationäre Pflege. Bei „Pflege“ sind teilweise Einheiten von „Service-Wohnen“ dabei, der Fokus der Projekte liegt allerdings eindeutig auf der stationären Pflege. Wenn ein Entwickler beides realisiert, „Service-Wohnen“ und „Pflege“, dann ist er in beiden Kategorien enthalten.



4.2. UNTERNEHMENS DARSTELLUNGEN

Im Folgenden werden die Unternehmen bzw. Gruppen aufgelistet, die in den Top-20-Rankings der verschiedenen Kategorien berücksichtigt wurden (bzw. Top 14 bei „Service-Wohnen“ /“Entwicklungsportfolio“). Die Erwähnung erfolgt im Folgenden in alphabetischer Reihenfolge.

Alloheim

www.alloheim.de/

BG Immobilien

www.bg-immobiliengruppe.de

Carestone

(ehem. WI Immogroup)

www.carestone.com

CONESTA

www.conesta.de

Convivo

www.convivo-gruppe.de

DSG Deutsche Seniorenstift Gesellschaft /SEMMEHAACK

www.semmehaack.de

www.deutsche-seniorenstift.de

ERL Immobiliengruppe

www.erl.de

FWD Gruppe

www.fwd-hausbau.de/

Glöckle Gruppe

www.gloeckle-bau.de

HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH

www.hbb.de

hp&p Gruppe

www.hp-p-gruppe.eu

IMMAC Gruppe

www.immac.de/

Immotec

www.immotec.com

KerVita Group

www.kervita-immobilien.de

Köster Bau

www.koester-bau.de

KORIAN

www.korian.de/

Lindhorst Gruppe / Aureus-Cureus

www.lindhorst-gruppe.de

Lührsen Gruppe

www.luehrsen-investment.de/

ORPEA Group / Peter Janssen Gruppe

www.orpea.de

www.peterjanssengruppe.de

SachwertPflege GmbH (ehem. KB Servicewohnen)

www.sachwertcenter21.de/

S&H Gruppe (Schleich & Haberl und Bayernland)

www.schleich-haberl.de

Sontowski, Bayerncare & Partner

www.sontowski.de

www.bayerncare.de/

Specht Gruppe (ehemals Residenzgruppe Bremen)

www.spechtgruppe.de

Ten Brinke

www.tenbrinke.com/de/

TERRAGON AG

www.terragon-ag.de

Victor's Pro Seniore

www.pro-seniore.de

WOB Immobilien / WOB Group

www.wobimmo.com/de/immobilien/



5. IMPRESSUM

AVOCONS GmbH

Schnellerstraße 60
12439 Berlin

Telefon: +49 30 30361024

Mail: richtig@AVOCONS.de

