

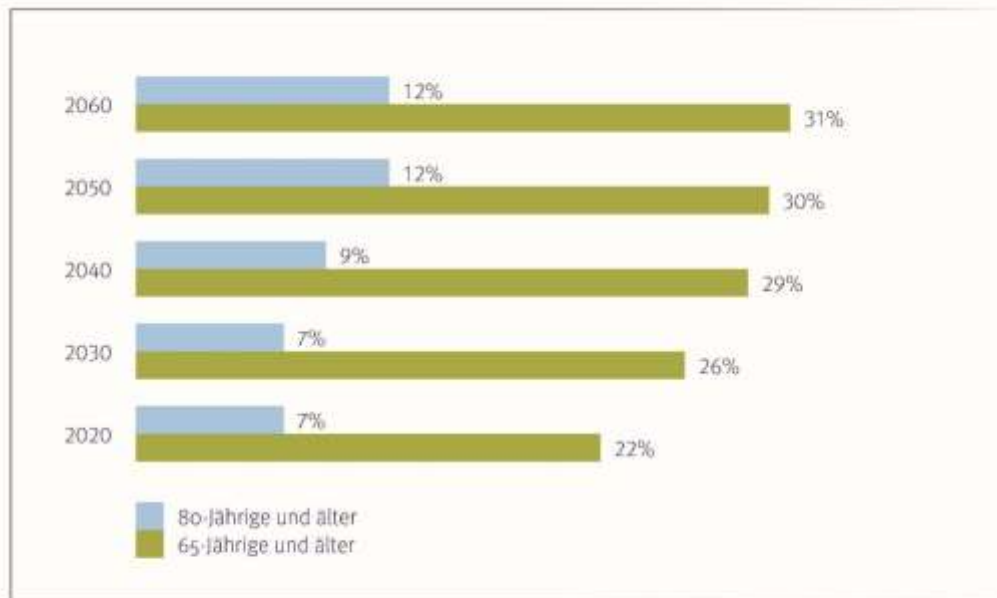
Wohnen im Alter: Selbstbestimmt, aber gut betreut

Frankfurt und Stuttgart, 24. November 2020. Selbstbestimmt und selbstständig alt werden – und das möglichst im gewohnten Wohnumfeld: Das wünscht sich die Mehrzahl der Senioren hierzulande, zeigt eine gemeinsame Studie der in Mainz ansässigen Bewertungsgesellschaft ENA Experts und des auf den Bau- und Immobiliensektor spezialisierten Stuttgarter Beratungsunternehmens Drees & Sommer SE. Ihr zentrales Ergebnis: Hierzulande fehlt es fast überall an einem passenden Angebot, das den derzeitigen und vor allem den enormen zukünftigen Bedarf an altersgerechten und bezahlbaren Wohnungen bedient. Insbesondere wird das Umland der Städte, der so genannte suburbane Raum, von der demographischen Alterung betroffen sein.

„Viele institutionelle Anleger werden Seniorenimmobilien mit Fokus auf alternative Wohn- und Betreuungsformen stärker ins Visier nehmen, denn die Nachfrage steigt dank der demografischen Entwicklung weiter an“, betont Michael Eisenmann, Associate Partner bei Drees & Sommer. 95 Prozent der deutschen Kommunen sind auch dem Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen zufolge unterversorgt mit Angeboten für das Betreute Wohnen.

Vor allem in kleineren Gemeinden im Umland großer Städte, wo aber besonders viele Senioren leben, ist die Versorgungslage mit seniorenrechtlichen Wohnformen schlecht. Dort wird sich, auch wegen einer in der Regel geringen Umzugsbereitschaft der Senioren, die zunehmende Nachfrage nach Seniorenimmobilien konzentrieren. So erklärt Dr. Marcel-Alexander Gärtner, der Autor der Studie, der sich bei ENA Experts in der Research-Abteilung unter anderem auf strategische Standortanalysen spezialisiert hat: „In der Vergangenheit zogen vor allem junge Familien in das Umland der Städte und bevorzugten die Wohnform des Einfamilienhauses in einem familienfreundlichen Wohnumfeld.“ So seien weiträumige altershomogene Siedlungen entstanden, deren Bewohner nun das Alter 65plus erreichen.

Und ihre Zahl nimmt immer weiter zu: Schon heute sind mehr als 22 Prozent der Deutschen mindestens 65 Jahre alt. 2030 werden es 26 Prozent sein, und 7 Prozent der Deutschen ist dann sogar älter als 80 Jahre. Die demografische Entwicklung als Megatrend sei für die nächsten Jahrzehnte sehr visibel, sagt Gärtner. Der suburbane Raum ist dabei zwar eine Raumkategorie, die besonders von der demografischen Alterung betroffen ist – zugleich gibt es dort der Studie zufolge aber noch vergleichsweise wenige Angebote für seniorenrechtliche Wohnformen.

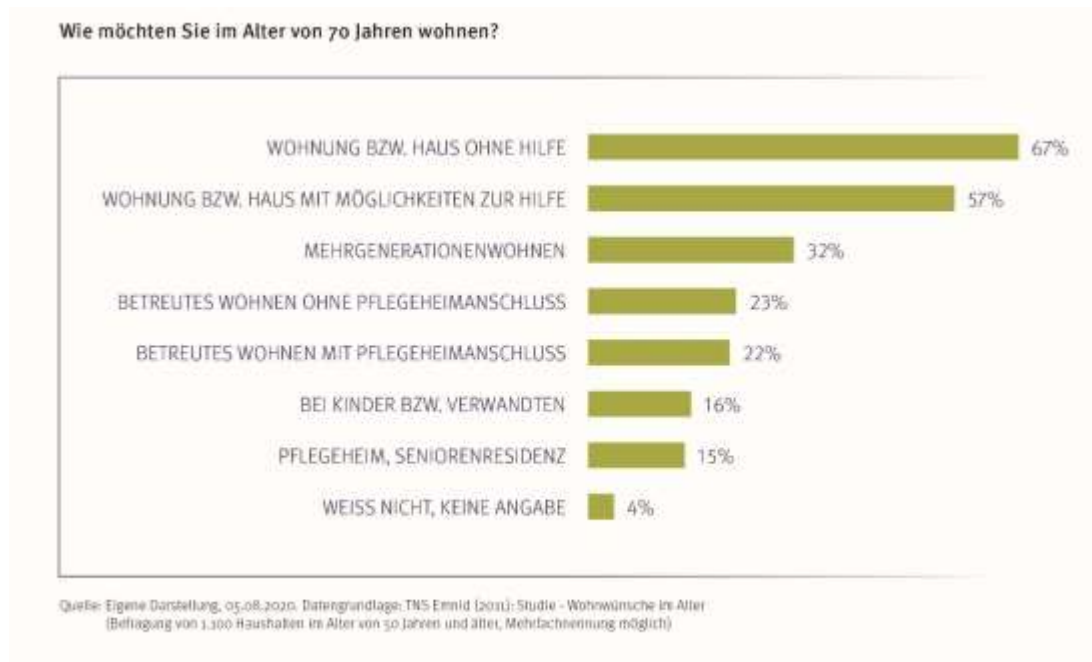


Quelle: Eigene Darstellung, 05.08.2020. Datengrundlage: Statistisches Bundesamt (2020).
Infographik der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden

Anteile älterer Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung

Auch im Alter so lange wie möglich eigenständig leben

Die Herausforderung der nächsten Jahrzehnte besteht für die Akteure der Immobilien- und Wohnungswirtschaft sowie der Stadtentwicklung und -planung daher darin, eine dezentrale Wohnraumversorgung der wachsenden Altersgruppe 65plus sicherzustellen. Dabei verstärken gesellschaftliche Veränderungsprozesse wie die Individualisierung und die Ausdifferenzierung von Lebensstilen den Trend. „Die meisten Senioren wollen so lange wie möglich eigenständig leben, ein möglicher Umzug in ein klassisches Alters- oder gar Pflegeheim passt nicht mehr in die Vorstellung vom Leben im Alter. Dazu kommt, dass heutige Seniorengenerationen mit oftmals solider finanzieller Ausstattung anspruchsvollere Wohnvorstellungen als früher haben“, sagt Eisenmann, der im Real Estate Consulting bei Drees & Sommer unter anderem auf die Beratung von institutionellen Investoren und Kapitalanlegern in Bezug auf Gesundheits- und Pflegeimmobilien spezialisiert ist. Zugleich begünstigen im Rahmen der Pflegestärkungsgesetze auch die politischen Rahmenbedingungen die ambulante gegenüber der stationären Pflege.



Umfrageergebnisse zu gewünschter Wohnform im Alter 70plus

Betreutes Wohnen ist ein stark wachsender Markt

Auch Gärtner zufolge bestehen gute Bedingungen für einen Ausbau des Angebots im Segment des Seniorenwohnens: „Insbesondere das Betreute Wohnen stellt einen wachsenden Markt im Bereich der Seniorenimmobilien dar, der bereits punktuell von Investoren nicht nur als Alternative zu dem klassischen Pflegeheim, sondern sogar als eigene Assetklasse betrachtet wird.“

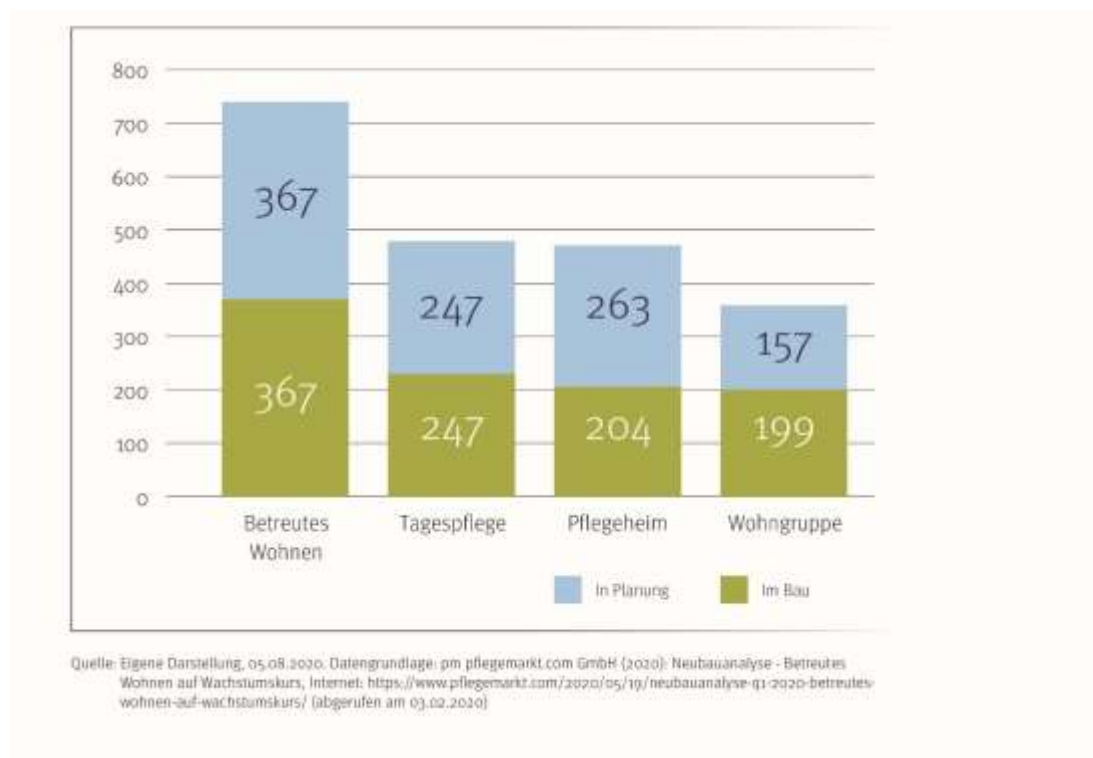
Die günstigen gesundheitspolitischen Rahmenbedingungen könnten einen expansiven Ausbau des derzeitigen geringen Bestandes von 7.000 Wohnanlagen des Betreuten Wohnens mit ca. 300.000 Wohnungen in Deutschland ermöglichen. Im Bereich des Betreuten Wohnens ist laut des Frühjahrsgutachtens 2020 des Rates der Immobilienweisen aktuell von einem Versorgungsgrad (Verhältnis von Wohneinheiten des Betreuten Wohnens zur Bevölkerung 65plus) in Deutschland in Höhe von 1,8 Prozent auszugehen. Doch der Bedarf an Betreuten Wohnungen liegt im deutschlandweiten Mittel aktuell bei 4,5 Prozent der über 65-jährigen Bevölkerung.

Nächste Senioren Generationen wohnen ebenfalls in Umlandgemeinden

Zwar ist die Betreiber- und Investorenstruktur im Bereich alternativer Seniorenwohnformen derzeit noch kleinteilig und fragmentiert, doch der steigende Bedarf dürfte eine stärkere Ausdifferenzierung des Angebots mit neuen Investmentprodukten mit sich bringen. Zumal das Angebot für Betreutes Wohnen derzeit noch sehr limitiert und vorwiegend auf Städte konzentriert ist. „Gerade in

suburbanen Räumen ist daher von einem stark wachsenden Markt für Seniorenwohnen auszugehen“, so Gärtner von ENA Experts. Das große Nachfragepotenzial für das Segment des Betreuten Wohnens an dezentralen Standorten wird durch die aktuelle Studie deutlich belegt.

Zugleich handelt es sich hierbei nicht um ein einmaliges Phänomen, sondern die Bevölkerungspotenziale der Gruppe der Senioren in den Speckgürteln der Ballungsräume sind der Studie zufolge von einer hohen Nachhaltigkeit geprägt: Aufgrund der derzeitigen Bevölkerungsgewinne des Umlands der Städte wohnen nämlich auch schon die nächsten Seniorengenerationen dort, wo nun vermehrt entsprechende Wohn- und Betreuungsangebote geschaffen werden.



Im Bau und in Planung befindliche Pflegeangebote in Deutschland

Coronamaßnahmen und Mangel an Pflegekräften als künftige Herausforderungen

Michael Eisenmann von Drees & Sommer beschreibt, dass gerade unter dem Eindruck von Corona die besonderen Eigenschaften von Seniorenimmobilien immer stärker Beachtung finden: „Die Konjunkturunabhängigkeit der Betreiberimmobilien mit langfristig gesicherten und indexierten Cashflows und einer weitgehend durch die demografische Entwicklung abgesicherten Nachfrage sind

insbesondere in Zeiten wirtschaftlicher Abschwächungen für immer mehr Investoren interessant“, so Eisenmann.

Die Corona-Pandemie bringe allerdings insbesondere für Betreiber von Seniorenimmobilien Herausforderungen mit sich. Die Verhinderung von Ansteckungen der schutzbedürftigen Patienten, die allesamt zur Risikogruppe gehören, erfordere ein hohes Maß an Organisation und Sensibilität, sagt Eisenmann. „Hygienekonzepte und Schutzmaßnahmen werden noch mehr fester Bestandteil des Betriebs solcher Immobilien sein, um das Ansteckungsrisiko der Bewohner so gering wie möglich zu halten.“

Auch die Instandhaltung von Seniorenimmobilien – sei es nun von klassischen Pflegeheimen oder von Einrichtungen im Bereich Betreutes Wohnen – stelle Betreiber und Investoren vor Herausforderungen. „Aufgrund der Nutzung sowie der starken Beanspruchung besteht ein erhöhter Abnutzungsgrad.“ Dadurch würden Reinvestitionskosten früher anfallen als bei anderen Assetklassen. Neben dem baulichen Nachholbedarf gilt es insgesamt auch, den Fachkräftemangel – sowohl im stationären als auch im ambulanten Bereich anzugehen. Für Eisenmann steht somit fest: „Investoren müssen beachten, dass der Business-Case für das einzelne Investment am Ende auch maßgeblich davon abhängt, wie die Pflegequalität und Versorgungslage sichergestellt werden.“

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.dreso.com sowie www.ena-experts.com.

Informationen zur Drees & Sommer SE:

Das Unternehmen Drees & Sommer SE startete 1970 in Stuttgart mit nur wenigen Beschäftigten. Mittlerweile sind rund 4 000 Mitarbeiter an 46 Standorten weltweit vertreten. Der Umsatz im Jahr 2019 lag bei 500 Millionen Euro. Aktuell sind die Architekten, Ingenieure, Betriebswirte, Designer, Chemiker, Ökologen und andere Experten in mehr als 4 250 Projekten für private sowie öffentliche Bauherren tätig.

Informationen zu ENA Experts:

Die in Mainz ansässige Bewertungsgesellschaft ENA EXPERTS GmbH & Co. KG Real Estate Valuation verantwortet Immobilienbewertungen in aktuell 24 Ländern. Das Bewertungsvolumen lag im Jahr 2019 bei rund 55 Mrd. Euro. Das Unternehmen verfügt seit 2010 über eine eigene Research-Abteilung, welche Dienstleistungen im Bereich des Immobilienmarktresearch sowie der strategischen Investment-Standortberatung anbietet und in Studien immobilienmarktrelevante Trends analysiert.