

So genannte Megatrends sorgen für eine stabile Nachfrage

Warum Senior Living so attraktiv für Investoren ist

Derzeit werden in Deutschland neun von zehn Pflegebedürftige zu Hause versorgt, und doch drehen sich die meisten Diskussionen um Stationäre Pflege. Warum aber ambulante Wohnformen vor dem Hintergrund aktueller Megatrends und gesellschaftlicher Veränderungen den „Nerv der Zeit“ treffen, möchten wir in diesem Beitrag erläutern.

Demografischer Wandel

Die demografische Entwicklung in Deutschland und anderen westlichen Ländern ist einer der zentralen Megatrends, der die Gesellschaft

nachhaltig prägt. Die Menschen werden immer älter, gleichzeitig sinkt die Geburtenrate. Nach Prognosen des Statistischen Bundesamtes wird der Anteil der über 65-Jährigen in Deutschland bis 2035 von derzeit 22 Prozent auf über 27 Prozent steigen. In absoluten Zahlen ist im gleichen Zeitraum mit einer Zunahme der über 65-Jährigen um rund vier Millionen zu rechnen.

Neben den körperlichen und pflegerischen Bedürfnissen einer wachsenden Zahl älterer Menschen rückt zunehmend die soziale Dimension in den Vordergrund. Immer mehr leben allein, sei es aufgrund



DOWNLOAD
Für Übersicht und Transparenz bei den Angeboten im Bereich Seniorenwohnen sorgt das aktuelle CARE INVEST Whitepaper „Endlich Klarheit in der Asset-Klasse Senior Living“. Einfach den QR-Code scannen und im Shop downloaden.



des Verlustes des Partners oder weil die familiären Bindungen schwächer werden. Diese Entwicklung führt zu einer Zunahme von Vereinsamung und sozialer Isolation, die nicht nur das Wohlbefinden beeinträchtigt, sondern auch gesundheitliche Risiken mit sich bringen kann. Denn in einer zunehmend digitalisierten Welt nehmen die persönlichen Kontakte und die Zeit, die man in Gemeinschaft verbringt, immer weiter ab. Vereinsamung im Alter kann jedoch ernsthafte gesundheitliche Folgen haben, von psychischen Erkrankungen bis hin zu körperlichen Beschwerden.

Immobilien

► **IN LEONBERG** in Baden-Württemberg wird ein ehemaliges Pflegeheim nun doch nicht für die Unterbringung geflüchteter Menschen genutzt. Stattdessen werden in dem Gebäude seniorengerechte Wohnungen und eine Tagespflege eingerichtet. Die Carestone Gruppe wird das Haus am Parksee revitalisieren und dort Betreute Wohnungen schaffen. Ursprünglich hatte der Investor das stillgelegte Altenpflegeheim der Samariterstiftung 2023 erworben, um es an den Kreis Böblingen als Übergangsheim für die Unterbringung geflüchteter Menschen zu vermieten.

► **IN CELLE** haben die Arbeiten für eine Seniorenresidenz mit Pflegeheim und Einheiten für Betreutes Wohnen begonnen. Im Stadtteil Altencelle errichtet die BGProjekt eine Anlage mit 125 vollstationären Pflegeplätzen und 35 Betreuten Wohnungen. Der Bau soll nach Fertigstellung im nächsten Jahr entsprechend der Standards des Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG Plus) zertifiziert werden und wurde mit Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert. Als Betreiber fungiert die Alloheim-Gruppe, die die Anlage unter ihrer Marke CMS führen wird.



Foto: Carestone Gruppe

Das Haus am Parksee in Leonberg wird von stationärer Pflege zu Betreutem Wohnen umgebaut.

► **IN HAMBURG** hat die Wohnanlage Metropolis im Stadtteil Tonndorf den Besitzer gewechselt. Values Real Estate hat die Wohnanlage für einen nicht genannten Investor erworben. Dabei übernimmt Values das Asset- und Property-Management. Die Mietfläche der 88 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen beträgt rund 6.150 Quadratmeter und ist komplett vermietet. ┘



MEHR IMMOBILIEN-NEWS
careinvest-online.net

Ambulante Wohnformen und Betreutes Wohnen bieten hier einen Lösungsansatz, der über die rein medizinische Versorgung hinausgeht. In vielen Konzepten wird besonderer Wert auf das soziale Miteinander gelegt. Gemeinsame Aktivitäten, Veranstaltungen und Gemeinschaftsräume fördern den Austausch zwischen den Bewohnern und beugen einer Vereinsamung vor.

Viele ambulante Konzepte

Im Markt existiert derzeit eine Vielzahl an ambulanten Wohnkonzepten. Eine vom Beratungsdienstleister Immotiss zusammen mit CARE INVEST veröffentlichte Kategorisierung für ambulante Seniorenwohnformen kann daher gewisse Orientierung bieten (siehe Download links). Insgesamt werden vier Formen unterschieden. Das Spektrum reicht von seniorengerechtem Wohnen über Service Wohnen und Betreutem Wohnen bis zu Betreutem Wohnen PLUS. Die vier Kategorien unterscheiden sich vor allem im Umfang der Service- und Betreuungsangebote, der Vertragsstruktur und der baulichen Ausgestaltung der Räume hinsichtlich Barrierefreiheit und Gemeinschaftsbereichen. Dabei gilt: Je höher der Servicegrad, desto spezialisierter ist die Einrichtung und damit auch die Abhängigkeit vom Betreiber oder Verwalter.

Aus Investoren- und Asset-Managementsicht besteht der größte Unterschied darin, ob der Eigentümer selbst Einzelmietverträge mit den Bewohnern abschließt oder, wie in der stationären Pflege, ein Pachtvertrag mit dem Betreiber geschlossen wird, der die Vermietung der Wohnungen übernimmt. Für Investoren bieten ambulante Wohnformen große Potenziale. Ähnlich wie bei stationären Pflegeeinrichtungen wird die Nachfrage nach Betreutem Wohnen von der demografischen Entwicklung und dem Mangel an altersgerechten Wohnangeboten getrieben. Gleichzeitig bestehen große strukturelle Unterschiede zwischen den beiden Anlageklassen. Während stationäre Pflegeheime stark reguliert sind und



„Ambulante Wohnformen für Senioren bieten Antworten auf zwei zentrale Herausforderungen der Gegenwart.“

Florian Wenner, Praemia REIM Germany

der Betrieb in festgelegten Finanzierungsstrukturen erfolgt, gibt es für Betreutes Wohnen kaum regulatorische Vorgaben. Vielmehr werden mit den Bewohnern gewöhnliche Wohnungsmietverträge abgeschlossen, die teilweise um Servicepauschalen und Angebote für Zusatzservices ergänzt werden.

Besseres Risikoprofil

Diese Struktur bietet Investoren verschiedene Vorteile. Zum einen können die Mieten im Rahmen der gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten regelmäßig angepasst werden. Dies gilt sowohl bei einem Betreibervertrag als auch bei einer Einzelvermietung durch den Eigentümer. Darüber hinaus sind die Bewohner, die im Betreuten Wohnen leben können, eigenständiger und in besserer gesundheitlicher Verfassung, was sich in längeren Mietvertragslaufzeiten und damit stabilen Einnahmen aus Sicht des Investors niederschlägt.

Zum anderen besteht keine oder eine geringere Abhängigkeit von einem Betreiber. Auch wenn die Einheiten des Betreuten Wohnens zentral von einem Betreiber verwaltet werden und dementsprechend ein Mietvertrag mit dem Eigentümer abgeschlossen wurde, ist es bei finanziellen Schwierigkeiten des Betreibers leichter möglich, die Vermie-

tung und Verwaltung der Einrichtung des Betreuten Wohnens zu übernehmen. Denn in diesem Fall muss in der Regel keine operative Pflegetätigkeit übernommen werden.

Darüber hinaus können Einrichtungen des Betreuten Wohnens leichter umgenutzt oder für eine breitere Zielgruppe geöffnet werden. Insbesondere andere Wohnformen aus dem Bereich des Micro Living, wie studentisches Wohnen, sind hier denkbar, sofern der Standort eine entsprechende Nachfrage aufweist.

Der Erfolg von Investitionen in Seniorenwohnen setzt, wie bei jeder Nischen-Assetklasse, eine fundierte Marktkenntnis voraus. Zusammenfassend ist bei Investitionen in Seniorenwohnungen insbesondere auf folgende Aspekte zu achten:

- ▶ Demografische Daten und Wettbewerb im Umfeld
- ▶ Lagequalität – auch für alternative Nutzungen, wie Micro Living, Studentenwohnen, Hotel
- ▶ Marktmiete und Kaufkraft im Umfeld
- ▶ Standortgerechtes Seniorenwohnkonzept
- ▶ (Soziale) Infrastruktur im Umfeld (Ärzte, Apotheke, Gastronomie, Geschäfte)
- ▶ Naherholungsqualität der Umgebung und Erreichbarkeit

Fazit: Ambulante Seniorenwohnformen bieten Antworten auf zwei zentrale Herausforderungen: Den demografischen Wandel und die zunehmende Vereinsamung. Für die nächsten Jahrzehnte ist daher mit deutlich steigender Nachfrage nach Seniorenwohnungen zu rechnen. Diese Tatsache macht die Asset-Klasse auch für Investoren sehr attraktiv. Besonders als Ergänzung zum klassischen Pflegeheim-Investment bietet Betreutes Wohnen in unterschiedlichen konzeptionellen Ausprägungen aufgrund der geringeren Regulierung, der größeren Unabhängigkeit von Betreibern und der Flexibilität bei Umnutzungs- und Nachvermietungsmöglichkeiten eine attraktive Möglichkeit zur Risikodiversifikation von Healthcare-Investments. **J**

GASTAUTOR
des Beitrags ist
Florian Wenner, Head
of Research & ESG
bei Praemia REIM
Germany.