



# Berlin Hyp Marktbriefing



Berlin Hyp

Impulsvortrag:

**Analyse Seniorenimmobilien  
Studie zum deutschen Markt  
der Seniorenimmobilien**

Anja Sakwe Nakonji  
Terranus GmbH

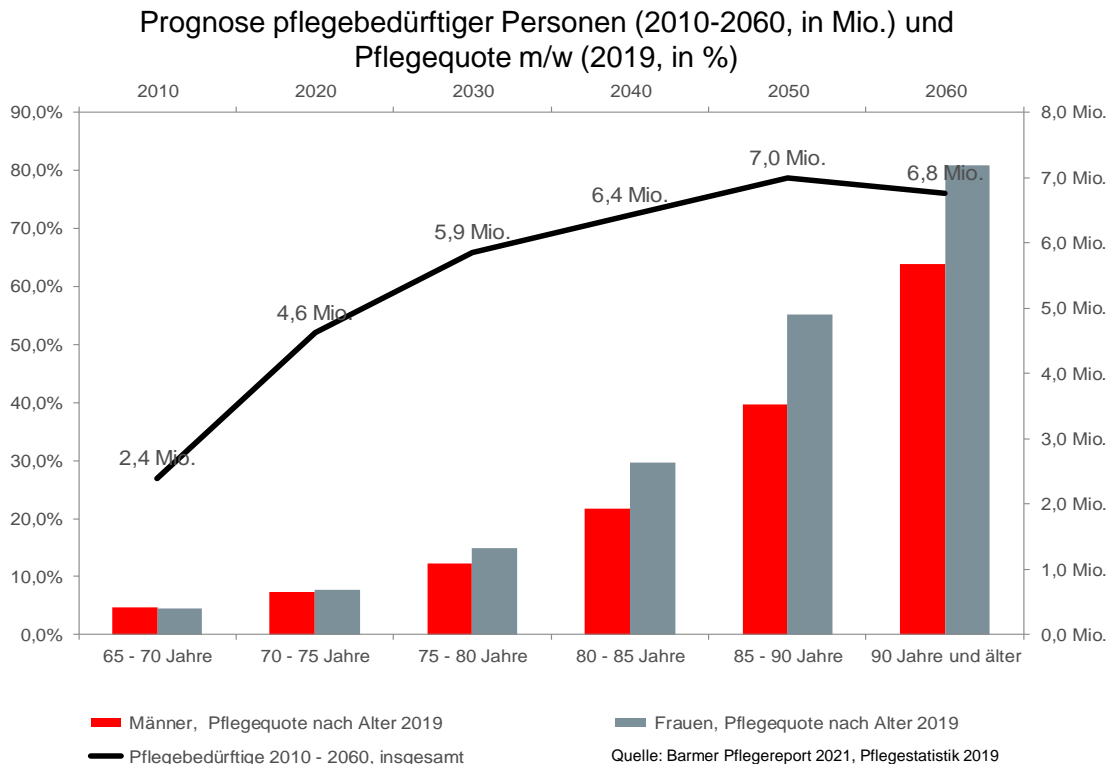


**Seniorenimmobilien:  
Demografischer Wandel  
und Wohnen im Alter**

# 1

## Anstieg Pflegebedürftige in Deutschland um über 50 % bis 2050 in Folge der demografischen Entwicklung

- Nahezu Verdopplung der Anzahl der Pflege-bedürftigen von 2010 – 2020 durch demografische Entwicklung und Erfassung von Menschen mit kognitiver/psychischer Beeinträchtigung
- kontinuierlicher Anstieg der Pflegebedürftigen bis 2050
- Pflegerisiko steigt mit Alter: Pflegequote Altersgruppe 85 - 90 Jahre bei rund 47 % und 90+ bei 69 %



# 2

## Die nächste Generation 65+: individueller, aktiver, digitaler

---

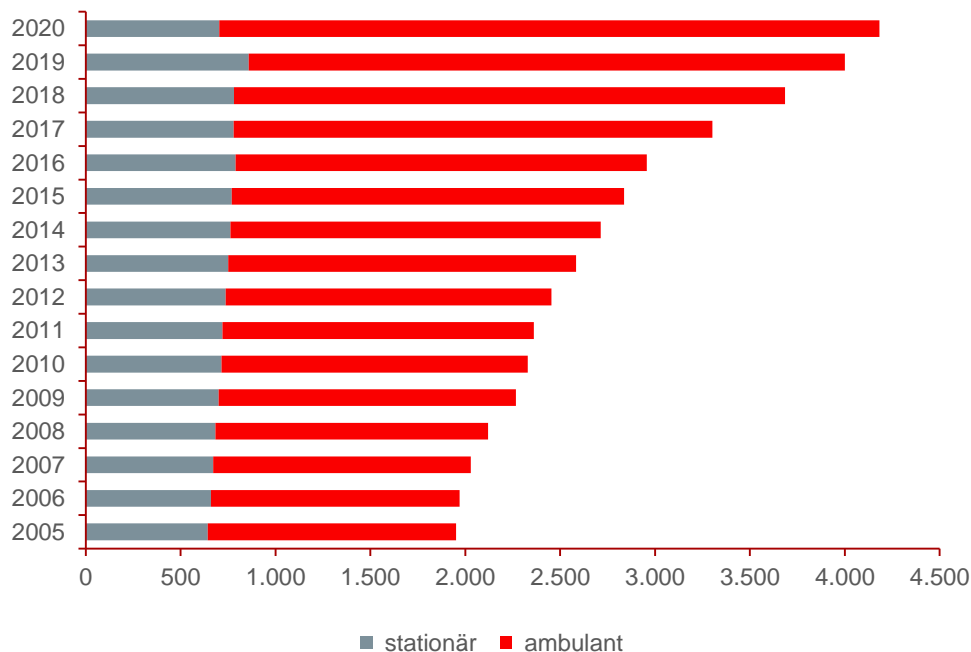
- Menschen 65+ sind deutlich fitter aufgrund des medizinischen Fortschritts, steigenden Wohlstands, besserer Arbeitsbedingungen und Lebensweisen u.v.m. und wünschen sich Selbstbestimmung, Aktivität und Teilhabe am sozialen Leben.
- 63 % der Menschen 65+ wünschen sich eine 2- bis 2,5 Wohnung – einen Wohnraum, der möglichst lange gesundheitliche Einschränkungen kompensiert
- Ausstattungsstandards für marktfähige Betreute Wohnanlagen
  - Barrierefreiheit
  - leistungsfähiger Netzanschluss (Breitband/WLAN)
  - Assistenzsysteme (AAL) für Sicherheit, Prävention, Unterhaltung
- 90 % der 61 bis 66-Jährigen verfügen über einen Internetzugang: die Nutzung von Smartphones/Tablets wird zukünftig selbstverständlich sein
- präventives Monitoring wird Hausnotruf ergänzen (z. B. Gesundheitstraining, telemedizinische Visiten)
- Serviceleistungen mit echtem Mehrwert (z. B. Mobilitätsangebote, Gesundheitsberatung)
- soziale Kontakte

# 3

## Dynamischer Anstieg der ambulant versorgten Pflegebedürftigen

- 80 % der Pflegebedürftigen werden zu Hause versorgt, davon 30 % durch ambulante Dienste
- Die ambulante Versorgung ergänzt stationäre Pflege. Ihre Bedeutung steigt durch Demografie, da an den Grad der Pflegebedürftigkeit angepasste Angebote etabliert werden können; politischer Grundsatz ambulant vor stationär
- Zukünftig: Rückgang pflegender Angehöriger
- Sprunghafter Anstieg, da seit 2017 auch Menschen mit kognitiver/psychischer Beeinträchtigung erfasst werden\*

Leistungsempfänger in Deutschland, ambulant und stationär in Tsd.



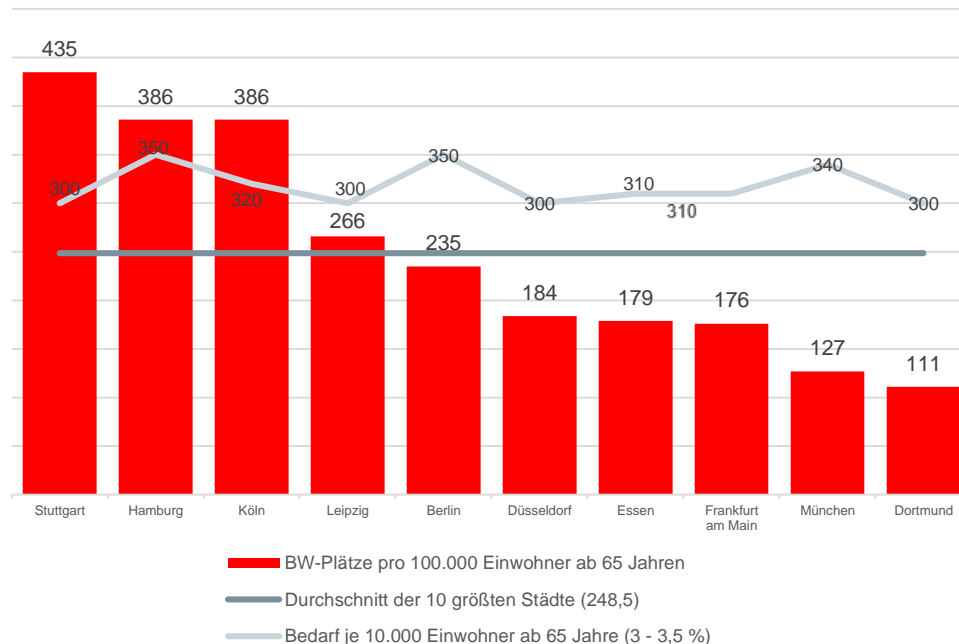
\* Pflegestärkungsgesetz II: neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff

# 4

## Ungleiche Verteilung des Angebots Betreutes Wohnen

- Viele Kommunen in Deutschland sind unterversorgt
- Eine aktive Seniorenpolitik der Kommunen steuert Angebot Betreutes Wohnen durch Vorgaben zur Bebauung

Plätze Betreutes Wohnen in den 10 einwohnerstärksten Städten

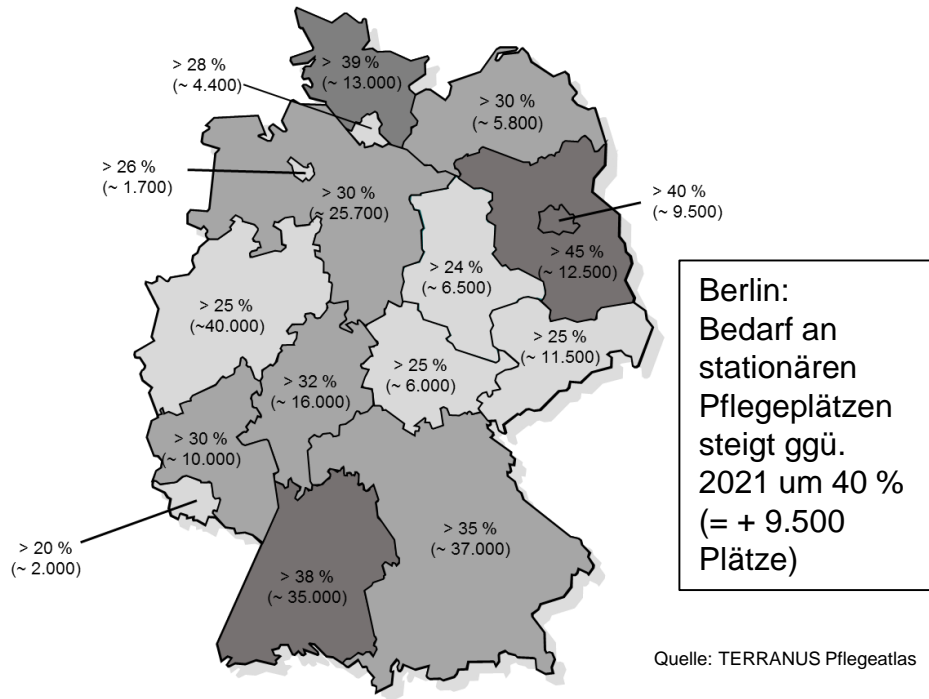


# 5

## Bedarf an stationären Pflegeplätzen steigt in ganz Deutschland, jedoch mit regional unterschiedlicher Ausprägung

- In der Pflegebranche wird eine Bedarfsquote von 4 % – 5,5 % der Menschen 65+ zu Grunde gelegt
- Prognoserechnung: Bedarfsquote multipliziert mit Anzahl 65+ in 2030 abzüglich Bestand an Pflegeplätzen 2021
- Bedarfsprognose berücksichtigt keine Wechselwirkung zwischen verschiedenen Seniorenwohnformen und vorhandenem Bestand an Pflegeeinrichtungen/ Pflegeplätzen

Prognose Bedarf stationäre Pflegeplätze bis 2030

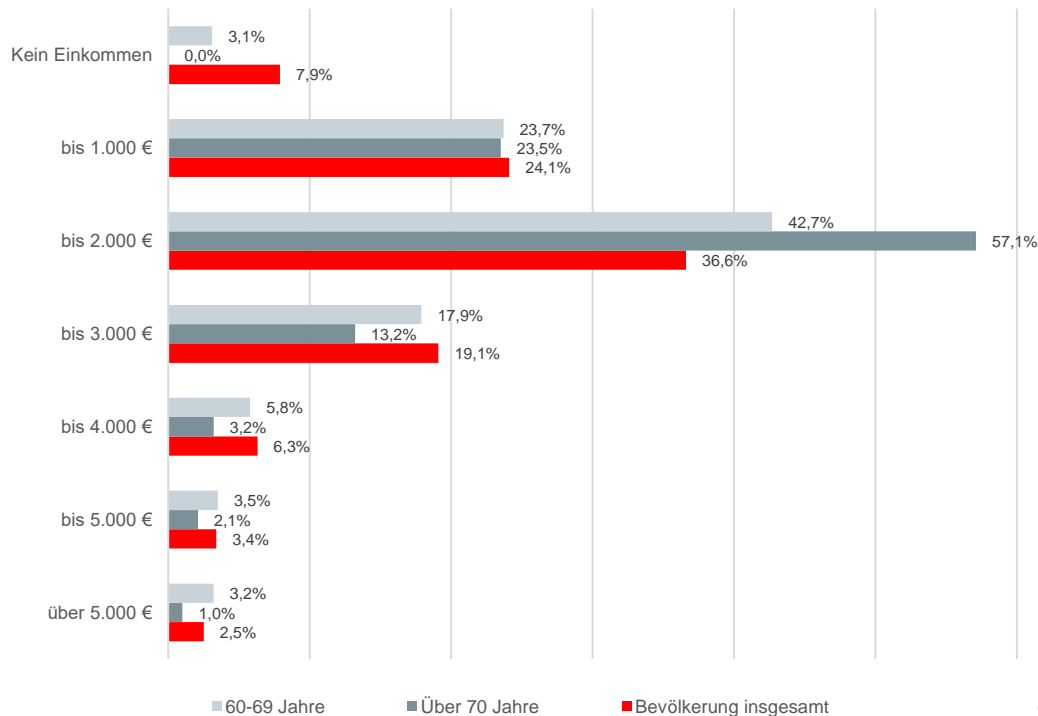


# 6

## Nettoeinkommen 60+ liegt bei etwa 50 % der Befragten zwischen 1.000 € und 2.000 €

- Gleichverteilung Nettoeinkommen bis 1.000 € für Bevölkerung und 60+ bei etwa 24 %
- 70+ mit deutlich geringerem Anteil an Nettoeinkommen von mehr als 2.000 €
- Ø Alleinstehende Rentner: 70 % gesetzliche Rente, 30 % sonstige Einnahmen
- Max. Mietbelastung liegt bei 50 % des verfügbaren Einkommens
- 57 % 70+ könnte Mieten von bis zu 1.000 € zahlen
- 19,5 % 70+ könnte Mieten über 1.000 € zahlen

Heterogene Einkommensstruktur 60+

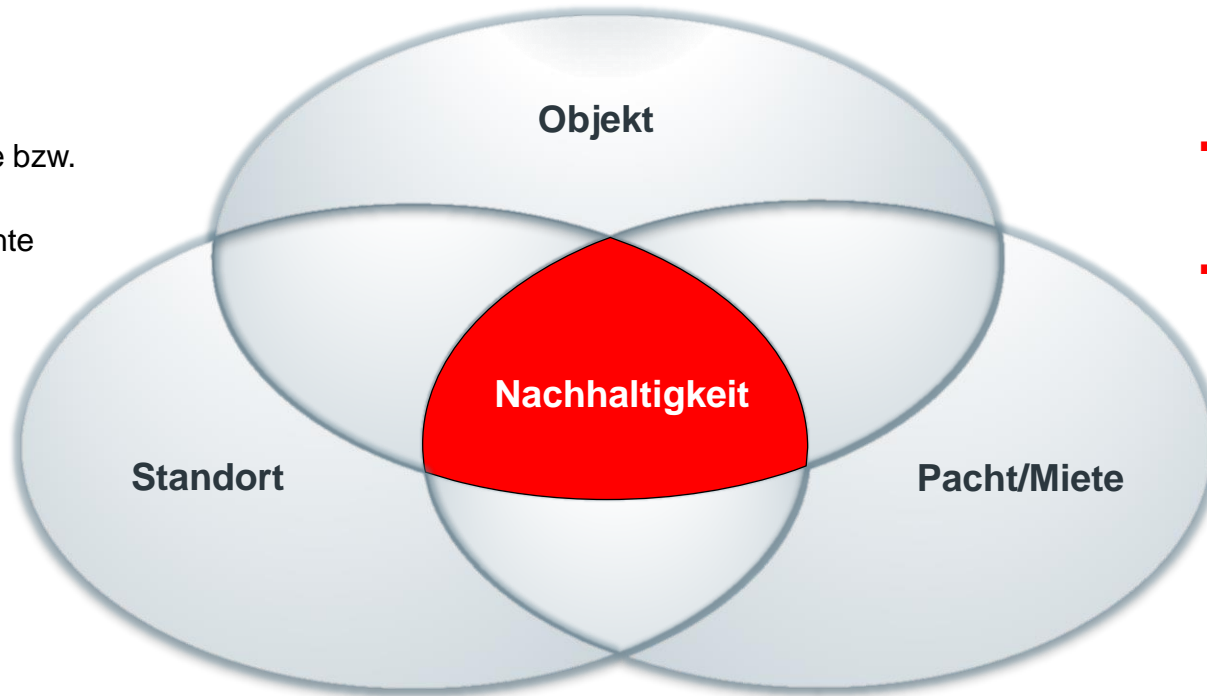


# 7

## Kriterien für nachhaltige Produkte

- wirtschaftliche Größe
- Marktfähiges Konzept

- Innerstädtische bzw. Stadtteillage
- seniorengerechte Infrastruktur
- lokaler Bedarf vorhanden



- Einhaltung heimrechtliche Vorgaben
- Berücksichtigung Investitionsfolgekosten bzw. marktübliche Mieten