

## Senioreneimmobilien: Betreutes Wohnen auf dem Vormarsch

**Köln, 5. März 2020. Der Markt für Senioreneimmobilien ist in Bewegung: Unter dem Druck von Regulierung, Fachkräftemangel und steigenden Grundstückspreisen entwickeln sich neue, flexible Betreuungsformen. Prominentestes Beispiel ist der Boom ambulant betreuter Wohnkonzepte. Was diese Entwicklung für Investoren, Betreiber und Bewohner bedeutet, analysiert die Pflegeheimberatung TERRANUS in ihrem diesjährigen Branchen-Monitor.**

„Der Boom von Einrichtungen mit den unterschiedlichsten Formen des ambulant Betreuten Wohnens zeigt sehr schön, dass der Markt sehr wohl auf Probleme und Steuerungsmechanismen reagiert“, sagt TERRANUS-Geschäftsführer Markus Bienentreu. So ist in den letzten Jahren der Zubau von dringend benötigten Pflegekapazitäten massiv ins Stocken geraten. Hintergrund ist, dass klassische Pflegeheime aufgrund von hohen Grundstückskosten und zunehmende Regulierung bei einer nahezu stagnierenden Refinanzierung immer unwirtschaftlicher werden. „Einrichtungen des Betreuten Wohnens sind deutlich weniger reguliert. Zugleich entsprechen sie dem Lebensstil und den Wünschen der heutigen Senioren“, so Bienentreu.

Moderne Einrichtungen des Betreuten Wohnens bieten oft eine Kombination von Tagespflege und betreutem Wohnen sowie häufig noch ambulant betreute Wohngruppen unter einem Dach. Derzeit sind in Deutschland rund 480 solcher Einrichtungen in Planung mit einer Kapazität von rund 15.500 Plätzen. Die Hälfte davon befindet sich bereits im Bau. Die Neubautätigkeit bei Seniorenheimen hingegen stockt und bleibt deutlich hinter dem Bedarf zurück. Von den jährlich benötigten rund 300 bis 400 Neu- und Ersatzbauten, wird nur die Hälfte realisiert. Angesichts hoher Baukosten und der zunehmenden Regulierungsdichte sinkt deren Wettbewerbsfähigkeit und Projektentwickler entscheiden sich immer häufiger für eine andere Immobilienklasse.

Für Investoren sind Einrichtungen des Betreuten Wohnens gleich aus mehreren Gründen attraktiv: Die strengen Bauvorschriften für Pflegeheime gelten nur für das teilstationäre Angebot der Tagespflege, d.h. nur einen kleinen Teil der Immobilie. Für die übrigen Bereiche, d.h. betreutes Wohnen und ambulant betreute Wohngruppe, gelten in den meisten Bundesländern im Wesentlichen die Vorschriften für den klassischen Wohnungsbau. Das macht die Realisierung im Vergleich zu Pflegeeinrichtungen wesentlich einfacher. Hinzu kommt, dass sich eine solche Immobilie bei Bedarf auch anders nutzen lässt.

Ein zweiter wesentlicher Vorteil betrifft den Betrieb: Für Einrichtungen, die unter das Heimgesetz fallen (z.B. das klassische Pflegeheim), gilt eine Fachkraftquote von 50 Prozent. Dies führt dazu, dass Pflegeheime teilweise Betten nicht belegen können, weil sie am leergefegten Arbeitsmarkt nicht genügend examinierte Pflegekräfte finden. Für Einrichtungen des Betreuten Wohnens gilt diese Quote nicht. „In gut geführten Einrichtungen des Betreuten Wohnens und in Kombination mit der Tagespflege oder einer ambulant betreuten Wohngruppe lässt sich dennoch eine hohe Betreuungsqualität erreichen“, betont Bienentreu.



Bienentreu rechnet damit, dass betreute Wohnformen auch langfristig ein Erfolgsmodell werden. Gleichzeitig werden sich zunehmend auch weitere neue und kreative Versorgungsformen entwickeln. „Der Trend geht klar dahin, die starre Trennung zwischen stationärer und ambulanter Versorgung aufzulösen“, so der TERRANUS-Geschäftsführer. „Das ist auch notwendig. Wir brauchen kreative, neue Wege und Konzepte. Anders können wir die steigende Nachfrage nach Betreuungs- und Pflegeleistungen nicht stemmen.“

Weitere Perspektiven zum Thema sowie Informationen und Analysen zum Markt für Pflegeimmobilien sind in der aktuellen Ausgabe des TERRANUS Branchen-Monitor 2020 veröffentlicht. Dieser kann unter <http://www.terranus.de/pflegereport-branchenmonitor> kostenlos angefordert werden.

#### **Über Terranus:**

TERRANUS gehört zu den führenden Spezialmaklern und Beratungsgesellschaften für Sozialimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren berät das Unternehmen Investoren und Betreiber in allen Fragen um den wirtschaftlichen Betrieb von Sozialimmobilien.

[www.terranus.de](http://www.terranus.de)

#### **Pressekontakt:**

Sebastian Glaser

Fon: 0221 / 80 10 87 - 80

Mail: [sg@moeller-pr.de](mailto:sg@moeller-pr.de)

Web: [www.moeller-pr.de](http://www.moeller-pr.de)