

# WIE ENTWICKELT SICH DER MARKT FÜR SENIOR LIVING?

Online-Pressekonferenz  
02.11.2022

sustainable investments  
**Real Blue**  
KAPITALVERWALTUNGS-DMBH

 **Bank  
für Sozialwirtschaft**

**E | N | A**® **EXPERTS**  
Real Estate Valuation

 **VADCARE**

# DIE REFERENTEN

Wie entwickelt sich der Markt für Senior Living?



**Michael Eisenmann**  
Geschäftsführer  
Real Blue KVG



**Dr. Marcel-Alexander  
Gärtner**  
Head of Research  
ENA Experts



**Oliver Zirn**  
Geschäftsführer  
VADcare



**Enrico Meier**  
Direktor, Geschäftsbereich Markt  
Bank für Sozialwirtschaft

# AGENDA

Wie entwickelt sich der Markt für Senior Living?

- 01** Begrüßung
- 02** Kurzvorträge der Referenten
- 03** Diskussion und Fragerunde

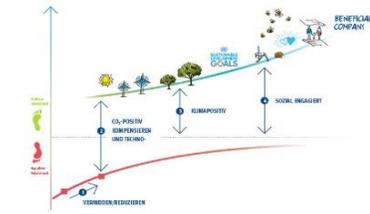
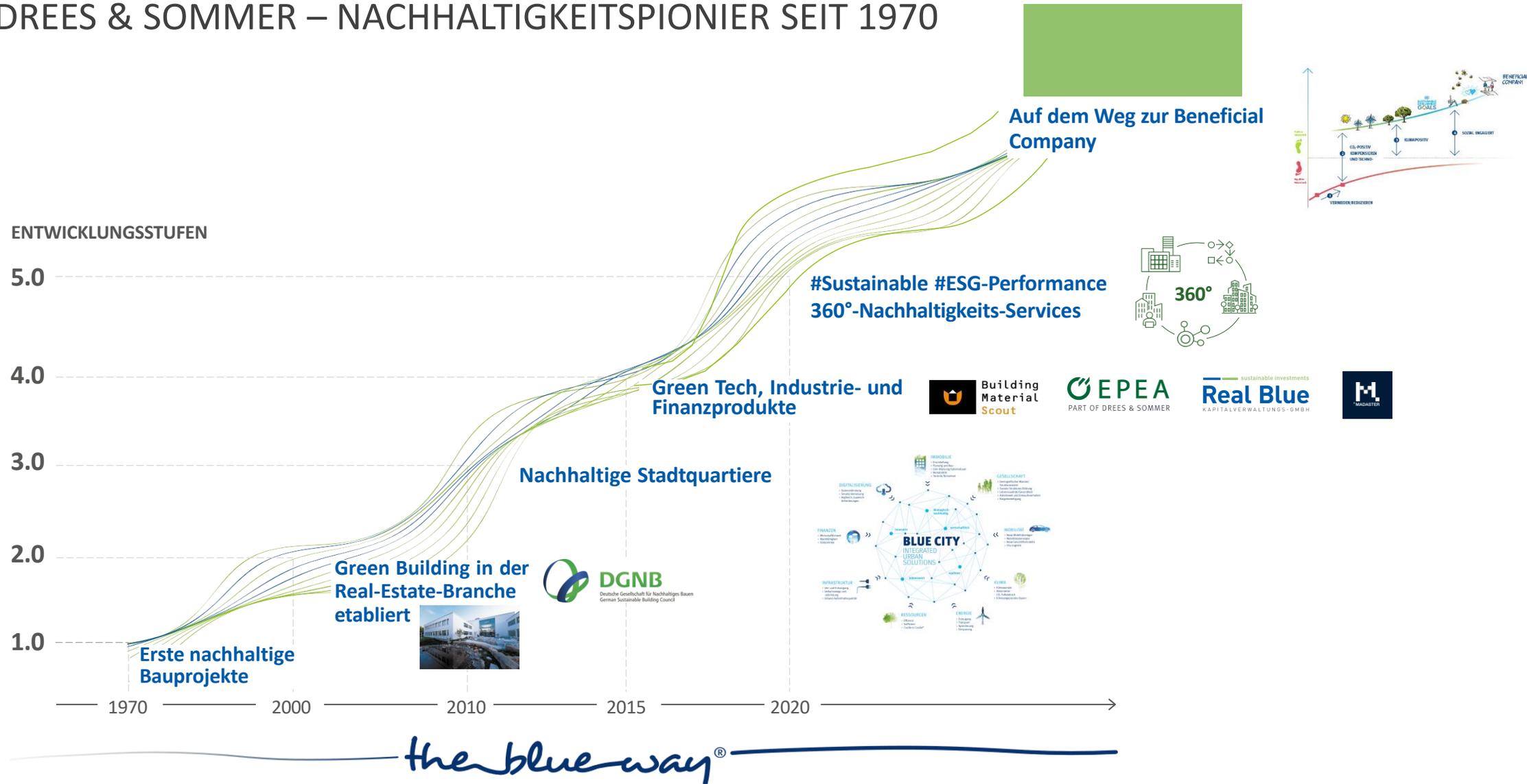


# INVESTMENTSTRATEGIE SPEZIAL AIF REAL BLUE SENIOR LIVING DER REAL BLUE KAPITALVERWALTUNGS-GMBH

Stuttgart, Oktober 2022

Michael Eisenmann, Geschäftsführer Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH

# DREES & SOMMER – NACHHALTIGKEITSPIONIER SEIT 1970



# ANLAGESTRATEGIEN IM FOKUS DER REAL BLUE

## sustainable investments – nachhaltige Kapitalanlagen

**Real Blue** erweitert das klassische Anlagedreieck Rendite, Risiko und Liquidität um das Kriterium der Nachhaltigkeit.

In diesem Spannungsfeld ermöglichen wir für unsere institutionellen Kunden maßgeschneiderte Investmentlösungen und Strategien.

**Real Blue** fokussiert sich daher im Besonderen auf Investmentstrategien nach



**ESG Integration Strategien nach Artikel 8 SFDR** (ESG Integration, Integration und Förderung von Nachhaltigkeitsmerkmalen).



**ESG Impact Strategien nach Artikel 9 SFDR**  
(ESG Impact, nachhaltige Investitionen mit Gesamtnachhaltigkeitswirkung).

### **Nachhaltigkeit ist dabei die universelle Zielvorgabe unseres Handelns:**

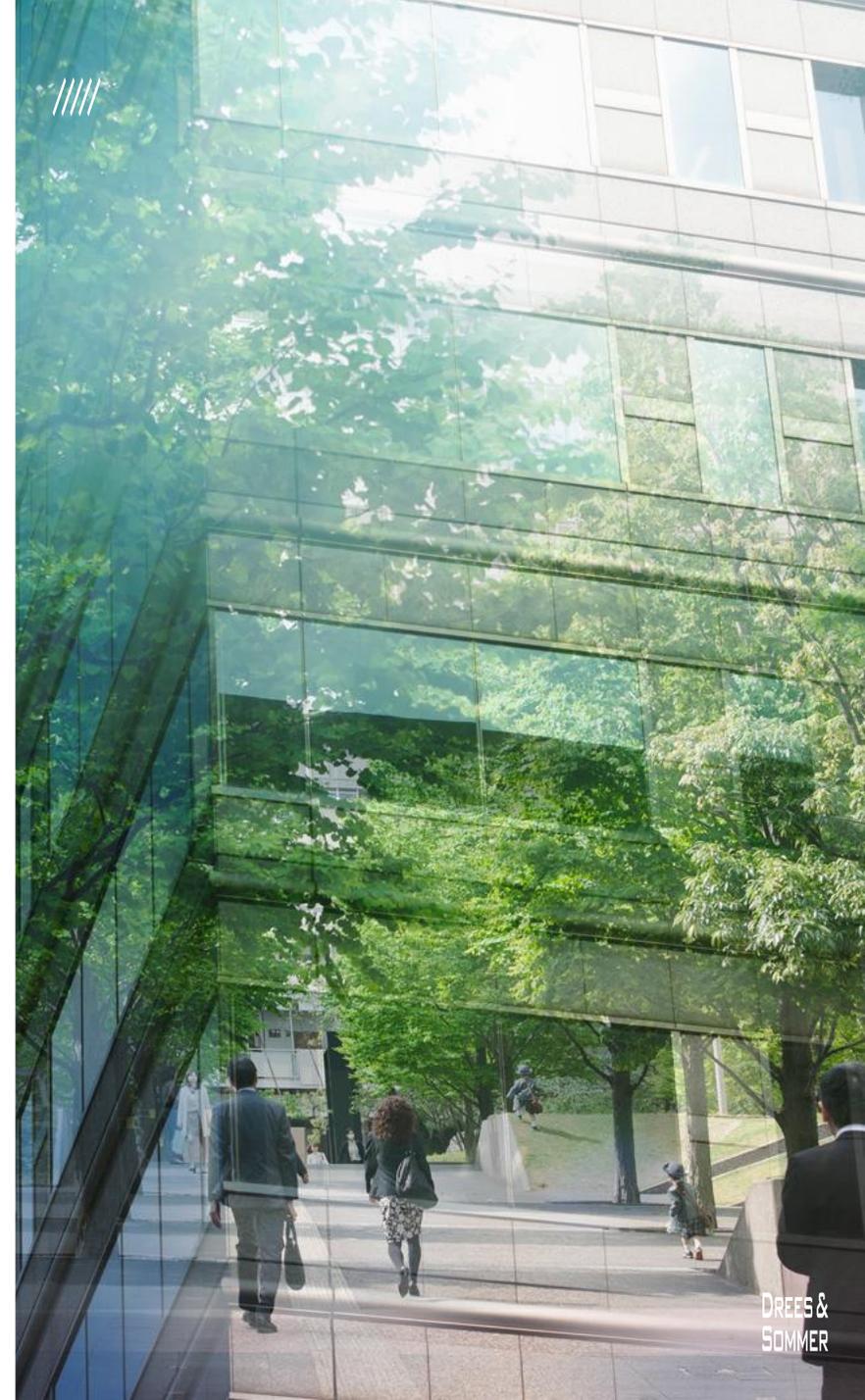
mit der natürlichen Umwelt und den ökonomischen, sozialen und kulturellen Werten - auch im Hinblick auf künftige Generationen - verantwortlich und langfristig orientiert umzugehen und das Unternehmen gemäß einer entsprechenden Corporate Governance zu führen.



# REAL BLUE SENIOR LIVING

## Aktueller Stand Oktober 2022

- Das AIF Sondervermögen Real Blue Senior Living wurde unter der ISIN DE000A3CPJL4/ WKN A3CPJL **am 15.02.2022** formal aufgelegt.
- Der Fonds verfügt aktuell über ein **Zeichnungskapital** im deutlich dreistelligen Millionenbereich.
- **Bestandsinvestoren** sind aktuell Versicherungen, Depot-A-Investoren und Pensionskassen; 3. Closing in der Größenordnung von 50 Mio. EUR zusätzlichem Zeichnungskapital angestrebt.
- Für den Fonds wurden **zwei Neubauprojekte in Albstadt und Sulz/ Baden-Württemberg** aus einem Seedportfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 55 Mio. EUR kaufvertraglich gesichert.
- Aktuell erfolgt die **Ankaufsprüfung für ein Bestandsportfolio aus drei Immobilien** in Nordrhein-Westfalen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 25 Mio. EUR; weitere Ankäufe werden geprüft.
- Es besteht **ein breiter Zugang zu Investitionsmöglichkeiten** über unterschiedliche Zugänge der Real Blue KVG, wie auch der Drees & Sommer Gruppe sowie einer zunehmenden Anzahl an strategischen Partnerschaften mit Projektentwicklern.
- Zielsetzung ist ein **Aufbau des Portfolios** mit entsprechenden Kapitalabrufen in den nächsten 12 Monaten.



# INVESTMENTSTRATEGIE REAL BLUE SENIOR LIVING

## Senior Living im Kontext: Fokus & Umsetzung

- Investmentstrategie **mit Fokus auf offene Wohn- und Betreuungskonzepte** nimmt maßgebliche aktuelle Trends und Impulse auf:
  - Incentivierung alternativer ambulanter Konzepte durch Politik und Gesetzgebung („Ambulant vor stationär“)
  - Veränderte Wohnpräferenzen im Alter: „Selbständigkeit plus Unterstützung“
  - Betonung und zunehmendes Angebot an offenen und integrierten Konzepten am Immobilieninvestmentmarkt
- Strategie fokussiert konsequent **auf betreibergeführte Seniorenimmobilien mit alternativen senioren- und altersgerechten Wohnformen**, in den Segmenten Service Wohnen, betreutes Wohnen, ambulant betreute Wohngemeinschaften.
- Wesentlichen Anteil haben dabei sogenannte **integrierte Einrichtungen oder Verbund-einrichtungen mit unterschiedlichen Wohn- und Betreuungsformen „unter einem Dach“**.
- Infolgedessen wird das Anlageuniversum einen **untergeordneten Anteil an Pflegennutzung** (stationär-/teilstationär, Dauer- und Kurzzeitpflege) aufweisen.
- Gewichtung selbstbestimmter seniorenrechter Wohnformen im Portfolio dominiert** gegenüber Nutzungen, in denen dauerhafte pflegerische oder medizinische Betreuung oder Versorgung im Vordergrund steht.
- Sonstige Nutzungen mit untergeordneter Bedeutung:** ambulante Dienste, wie ambulante Pflegestützpunkte, Sozialstationen, Einrichtungen der Behinderten- und Eingliederungshilfe.



# INVESTMENTSTRATEGIE REAL BLUE SENIOR LIVING

## Berücksichtigung von ESG-Merkmalen i.S. von Artikel 8 SFDR

### ESG-Strategie

Durch die Förderung von ESG-Kriterien soll ein Beitrag zur Erfüllung der EU-Nachhaltigkeitsziele angestrebt werden



Es soll **ein positiver Beitrag zum Klimaschutz, als definiertes Umweltziel** der Europäischen Union, geleistet werden.



Als **ökologisches „ESG“-Merkmal** findet der **Aspekt Klimaschutz** bei Investitionsentscheidungen explizit Berücksichtigung.



Als **soziales „ESG“-Merkmal** wird ein **Beitrag zum selbstbestimmten Leben im Alter bzw. zum Wohlbefinden der älteren Bevölkerung** als Ziel verfolgt.



permanentes **Management von ESG-Risiken** über den **gesamten Lebenszyklus** der Immobilieninvestitionen.



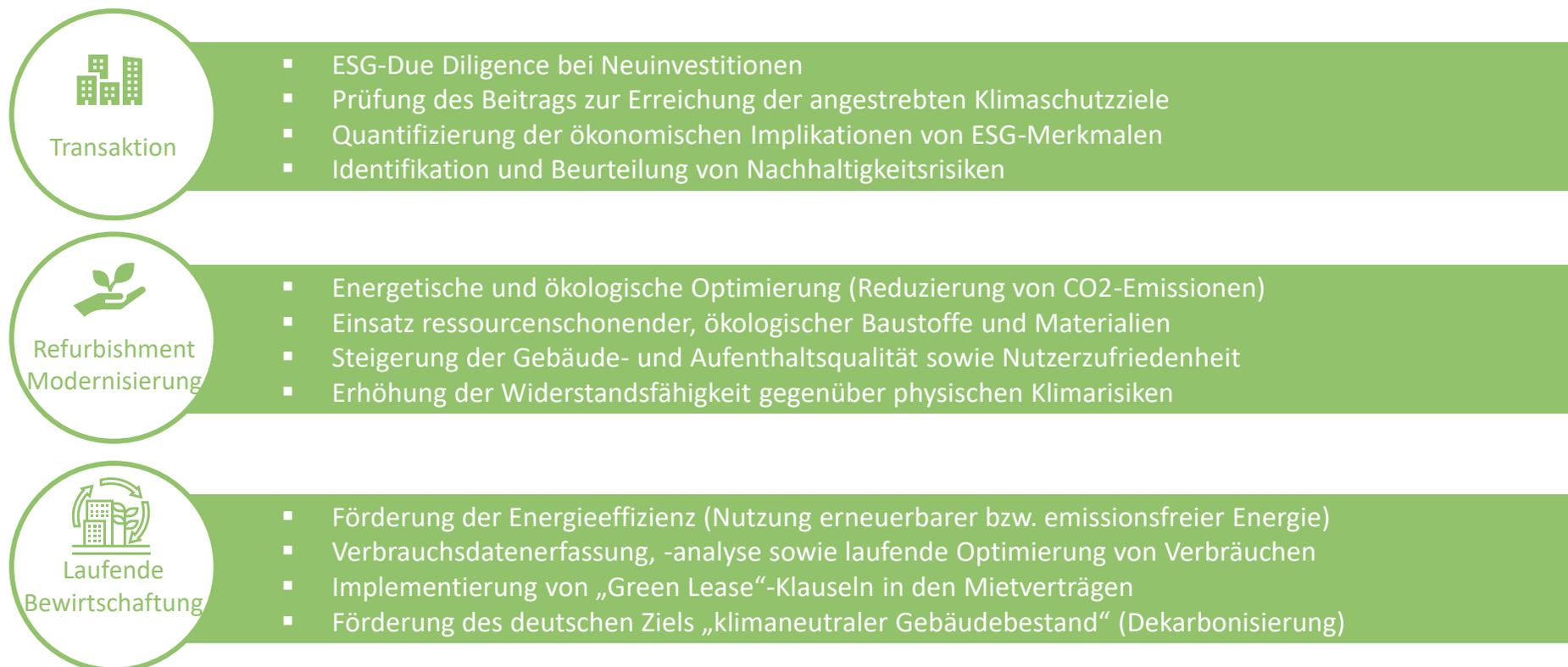
Maßnahmen zur **Verringerung klimawandelbedingter Risiken** werden auf **Fonds- und Objektebene** ergriffen.



# INVESTMENTSTRATEGIE REAL BLUE SENIOR LIVING

## Berücksichtigung von ESG-Merkmalen i.S. Artikel 8 SFDR

### ESG-Strategie entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus



### Governance

- Förderung des Bewusstseins für nachhaltige Verhaltensweisen
- Sicherstellung der Einhaltung gesetzlicher, regulatorischer und vertraglicher Anforderungen

# REAL BLUE SENIOR LIVING - PORTFOLIOAUFBAU

## Kaufvertraglich gesicherte Projekte

### Investition Neubauprojekt Pflege- und Wohnzentrum Albstadt-Ebingen, BW

- Pflege- und Wohnzentrum aus 2 Gebäuden mit 45 stationären Pflegeplätzen, 16 Wohneinheiten und 7 Stiftswohnungen, darüber hinaus 20 Plätze für Tagespflege und Physiotherapie
- Nutzfläche gesamt rund 5.082 m<sup>2</sup>
- Baubeginn Q2/2022; vorgesehene Fertigstellung und Übernahme in das Fondsvermögen: Q3/2023
- Energieeffizienzklasse KfW 55 EE, Wärmeerzeugung mittels Holzpellets, Spitzenlast zu 100% aus Biogas, Eigenstromverbrauch aus PV-Anlage, 100% Strom aus erneuerbaren Energien
- Betreiber: regionaler Betreiber mit mehreren Standorten in Baden-Württemberg



Darstellung:  
Projekt Albstadt-Ebingen  
Haus A – Rohbauarbeiten  
Webcam

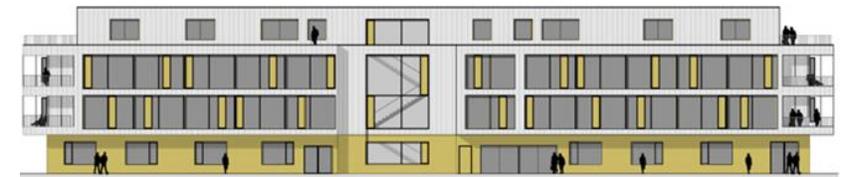


# REAL BLUE SENIOR LIVING - PORTFOLIOAUFBAU

## Kaufvertraglich gesicherte Projekte

### Investition Neubauprojekt Pflege- und Wohnzentrum Sulz, BW

- Pflege- und Wohnzentrum, bestehend aus insgesamt 4 Gebäuden, mit 60 stationären Pflegeplätzen, 32 Wohneinheiten und 12 Stiftswohnungen, darüber hinaus Tagespflege, Sozialstation, Mitarbeiter-Apartments, öffentlicher Bereich mit Bürgersaal und Cafeteria.
- Nutzfläche gesamt rund 7.422 m<sup>2</sup>.
- Baubeginn Q2/2022; vorgesehene Fertigstellung und Übernahme in das Fondsvermögen: Q3/2023.
- Energieeffizienzklasse KfW 40EE/ 55E, Wärmeerzeugung mittels Holzpellets, Spitzenlast zu 100% aus Biogas, Eigenstromverbrauch aus PV-Anlage, 100% Strom aus erneuerbaren Energien.
- Betreiber: regionaler Betreiber mit mehreren Standorten in Baden-Württemberg.



Darstellung:  
Projekt Sulz am  
Neckar  
Haus A –  
Rohbauarbeiten  
Webcam



# DISCLAIMER

DIE IN DIESEM DOKUMENT ENTHALTENEN AUSSAGEN SIND KEINE ANLAGEEMPFEHLUNGEN, SONDERN DIENEN WERBEZWECKEN.

DER VORLIEGENDE OFFENE SPEZIAL-AIF NACH § 284 KAGB DARF NICHT AN PRIVATANLEGER I.S.V. § 1 ABS. 19 NR. 31 KAGB VERTRIEBEN WERDEN. AUSFÜHRLICHE PRODUKTSPEZIFISCHE INFORMATIONEN UND HINWEISE ZU CHANCEN UND RISIKEN SIND DEN JEWEILS GÜLTIGEN VERTRAGSUNTERLAGEN (D.H. DEN GEM. § 307 ABS. 1 UND 2 KAGB BEREITGESTELLTEN INFORMATIONEN SOWIE – BEI SEMI-PROFESSIONELLEN ANLEGERN – DEN WESENTLICHEN ANLEGERINFORMATIONEN UND INSBESONDERE DEN ALLGEMEINEN UND BESONDEREN ANLAGEBEDINGUNGEN UND DER ANLEGERVEREINBARUNG) SOWIE DEM LETZTEN JAHRESBERICHT ZU ENTNEHMEN. JENE DOKUMENTE SIND DIE ALLEINVERBINDLICHE GRUNDLAGE FÜR DEN KAUF VON ANTEILEN AN DEM INVESTMENTVERMÖGEN.

DER WERT EINER ANLAGE UND DIE HÖHE DER ERTRÄGE KÖNNEN U.A. INFOLGE VON MARKT- UND WÄHRUNGSKURSSCHWANKUNGEN SOWOHL FALLEN ALS AUCH STEIGEN, UND ES GIBT KEINE GARANTIE DAFÜR, DASS DIE ANLAGEZIELE ERREICHT WERDEN. ES IST MÖGLICH, DASS DER ANLEGER NICHT DEN GESAMTEN URSPRÜNGLICH INVESTIERTEN ANLAGEBETRAG ZURÜCKERHÄLT. DIE STEUERLICHE BEHANDLUNG VON KAPITALERTRÄGEN HÄNGT VON DEN PERSÖNLICHEN VERHÄLTNISSEN DES JEWEILIGEN ANLEGRS AB UND KANN SICH ZUKÜNFTIG ÄNDERN.

DER FONDS SOLL INVESTIERT INSBESONDERE IN IMMOBILIEN. ES KANN UNTER UMSTÄNDEN SCHWIERIG SEIN, DIESE ZU VERÄÜßERN, SO DASS MITUNTER ANTEILSRÜCKNAHMEN NUR VERZÖGERT ERFOLGEN KÖNNEN ODER DIE RÜCKNAHME VON FONDSANTEILEN AUSGESETZT WIRD.

DIESES DOKUMENT UND DIE HIERIN ENTHALTENEN ANNAHMEN WURDEN MIT SORGFALT UND IM VERTRAUEN AUF DIE RICHTIGKEIT DER UNS VON DRITTEN ÜBERLASSENEN DATEN ERSTELLT, ALLERDINGS KÖNNEN WIR KEINE GEWÄHR FÜR RICHTIGKEIT, VOLLSTÄNDIGKEIT UND AKTUALITÄT DIESER INFORMATIONEN ÜBERNEHMEN. DIE DIESEM DOKUMENT ZUGRUNDELIEGENDEN PARAMETER KÖNNEN SICH ZUDEM ÄNDERN, SO DASS ES MÖGLICH IST, DASS DIESE ANNAHMEN ZU EINEM SPÄTEREN ZEITPUNKT NICHT MEHR AUFRECHTERHALTEN WERDEN KÖNNEN.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS DIESES DOKUMENT WEDER EINE RECHTS-, NOCH EINE STEUERBERATUNG DARSTELLT ODER ERSETZT.

REAL BLUE KAPITALVERWALTUNGS-GMBH, OKTOBER 2022

— sustainable investments

**Real Blue**

KAPITALVERWALTUNGS-GMBH



////

# **SENIOR LIVING:** NACHFRAGESTRUKTUR, BEDARF, VERSORGUNG

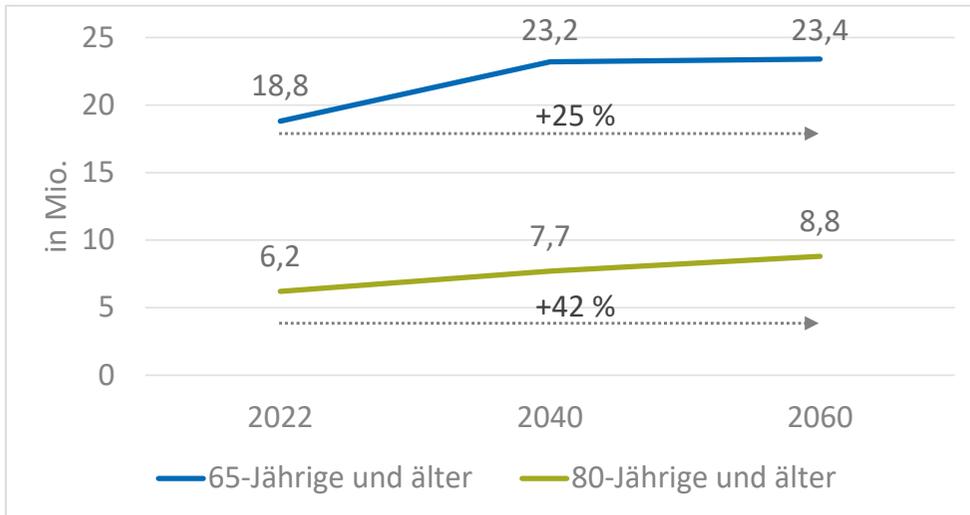
Dr. Marcel-Alexander Gärtner  
Head of Research

02. November 2022



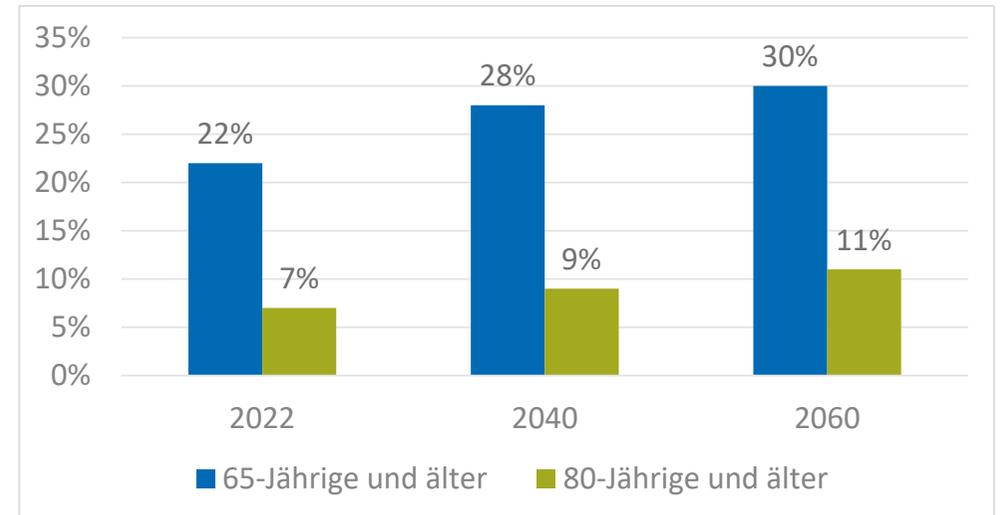
# DEMOGRAPHISCHE ALTERUNG IN DEUTSCHLAND

Anzahl älterer Bevölkerungsgruppen in Deutschland



Quelle: Eigene Darstellung, 24.10.2022. Datengrundlage: Statistisches Bundesamt (2022): Infographik der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Variante V2 moderat. Wiesbaden

Anteil älterer Bevölkerungsgruppen an Gesamtbevölkerung in Deutschland

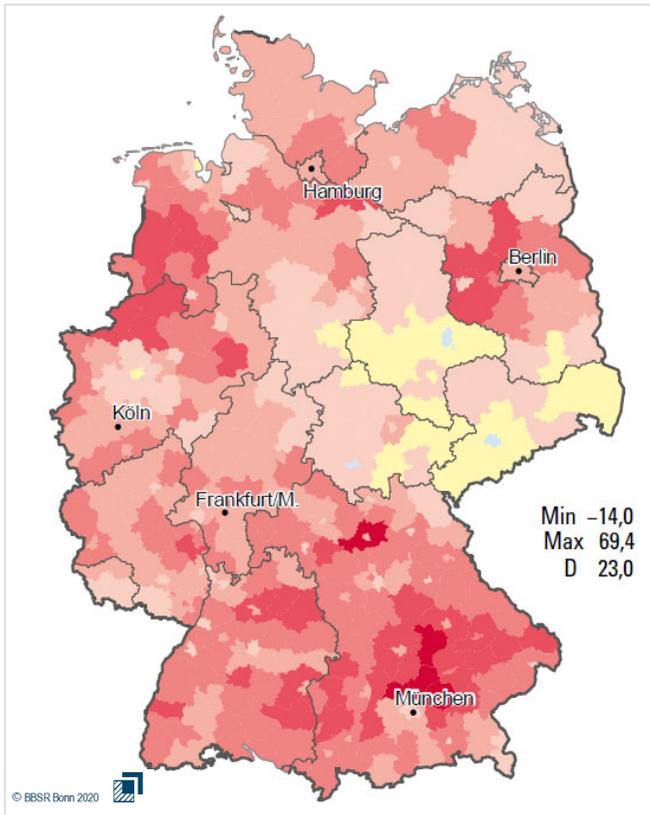


Quelle: Eigene Darstellung, 24.10.2022. Datengrundlage: Statistisches Bundesamt (2022): Infographik der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Variante V2 moderat. Wiesbaden



## DEMOGRAPHISCHE ALTERUNG: FOKUS SUBURBANER RAUM

Bevölkerungsentwicklung der 65-Jährigen und älteren 2017 bis 2040

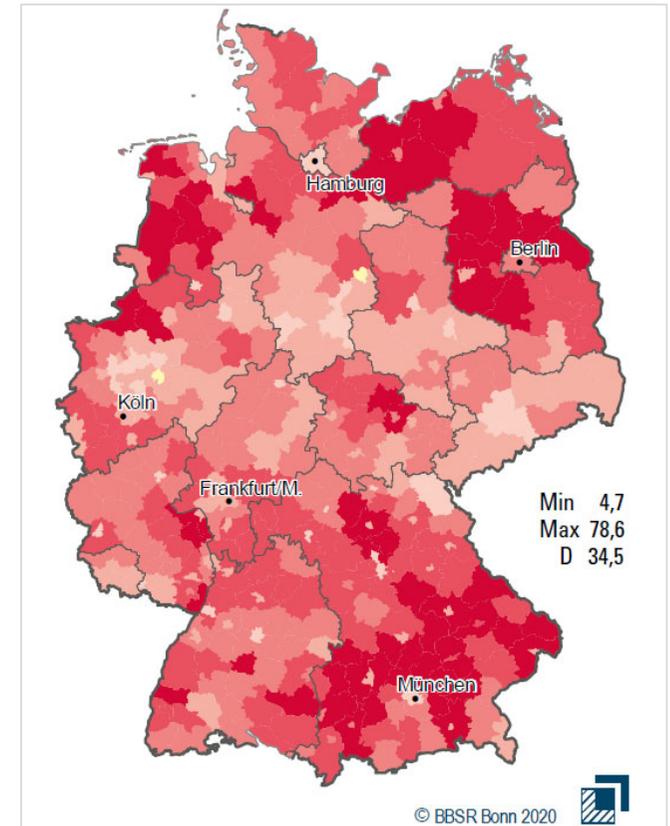


Entwicklung der Zahl der Bevölkerung im Zeitraum 2017 bis 2040 in %

- bis unter -6
- 6 bis unter 6
- 6 bis unter 18
- 18 bis unter 30
- 30 bis unter 42
- 42 bis unter 54
- 54 und mehr

Quelle: BBSR (2021): BBSR-Analysen Kompakt 04/2021: Raumordnungsprognose 2040 – Bevölkerungsprognose: Entwicklung nach Altersgruppen, S.13

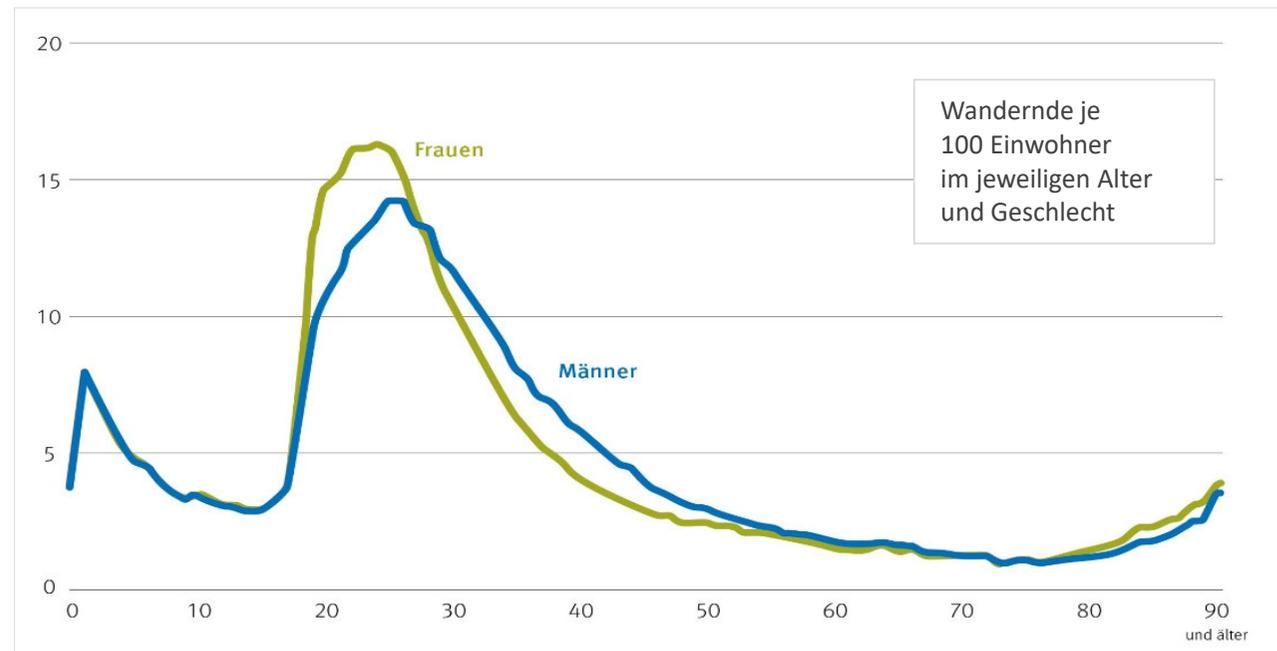
Bevölkerungsentwicklung der 80-Jährigen und älteren 2017 bis 2040





## WOHNSTANDORTVERHALTEN VON SENIOREN

Binnenwanderungen über Gemeindegrenzen nach Alter und Geschlecht



Quelle: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2018)

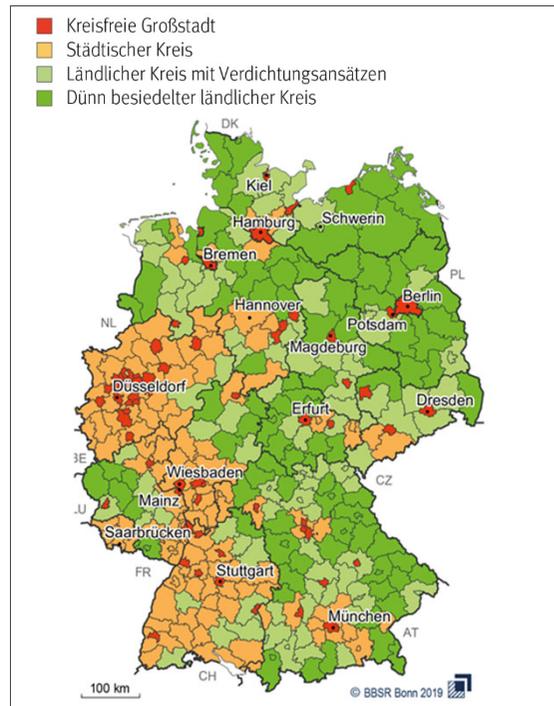


# DERZEITIGER BEDARF AN BETREUTEM WOHNEN

Anzahl der Einwohner 65plus in Deutschland



Siedlungsstrukturelle Kreistypen



Quelle: BBSR (2018): Siedlungsstrukturelle Kreistypen. Bonn

Bevölkerung 65plus und Bedarf an Betreuten Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

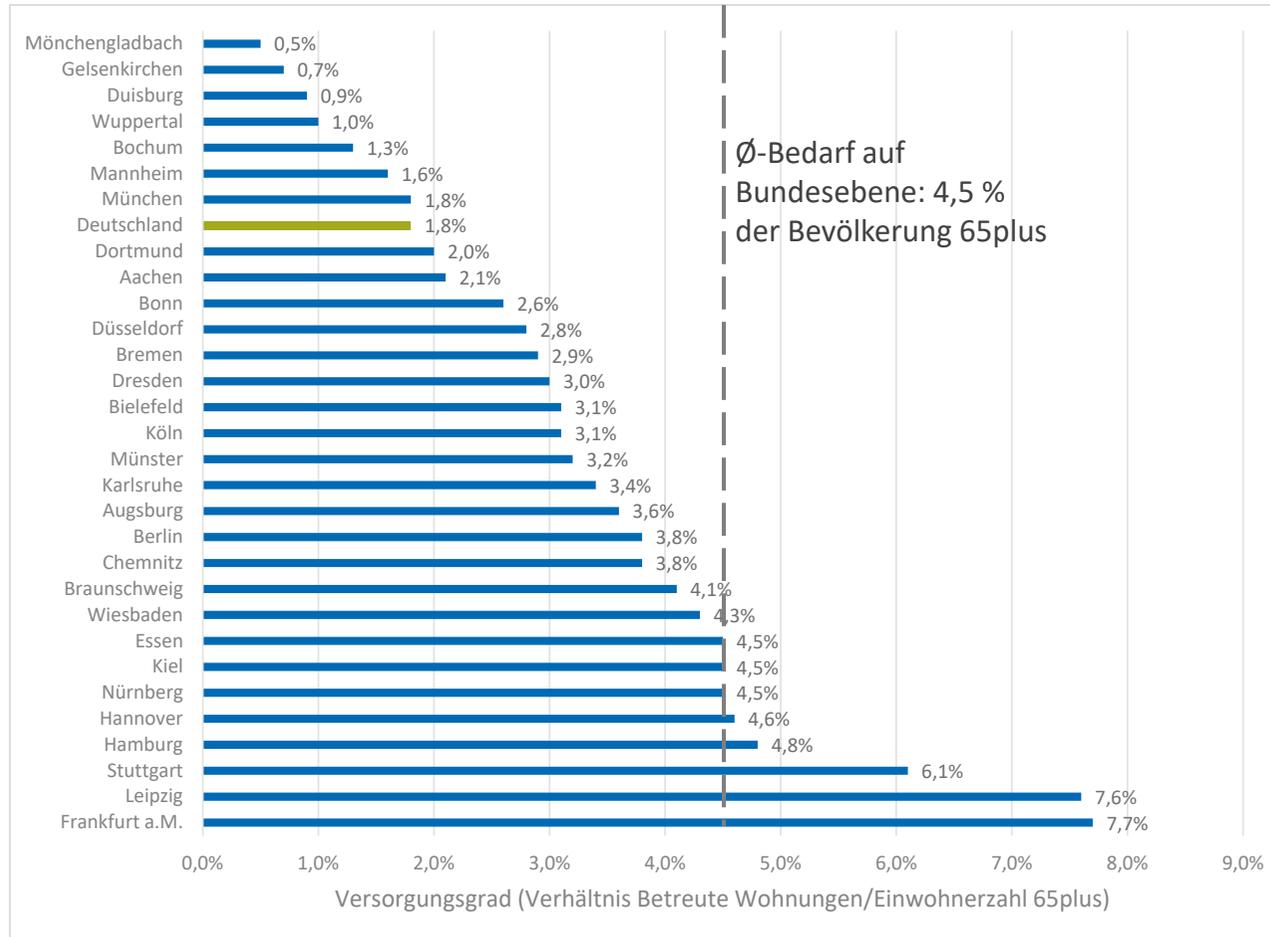
Siedlungsstruktureller Kreistyp (BBSR)	Bevölkerung 65plus (2018)	Bedarf an Betreuten Wohnungen (2018) (4,5 % der Bevölkerung 65plus)
Kreisfreie Großstadt	4.772.824 (Anteil: 27 %)	214.777
Städtischer Kreis	6.936.404 (Anteil: 39 %)	312.138
Ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen	3.263.923 (Anteil: 18 %)	146.877
Dünn besiedelter ländlicher Kreis	2.910.381 (Anteil: 16 %)	130.967
<b>Gesamt</b>	<b>17.883.532</b>	<b>804.759</b>

Quelle: Eigene Darstellung 25.10.2022, Datengrundlage: BBSR (2018): Bevölkerung 65plus nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; ZIA (2020): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen



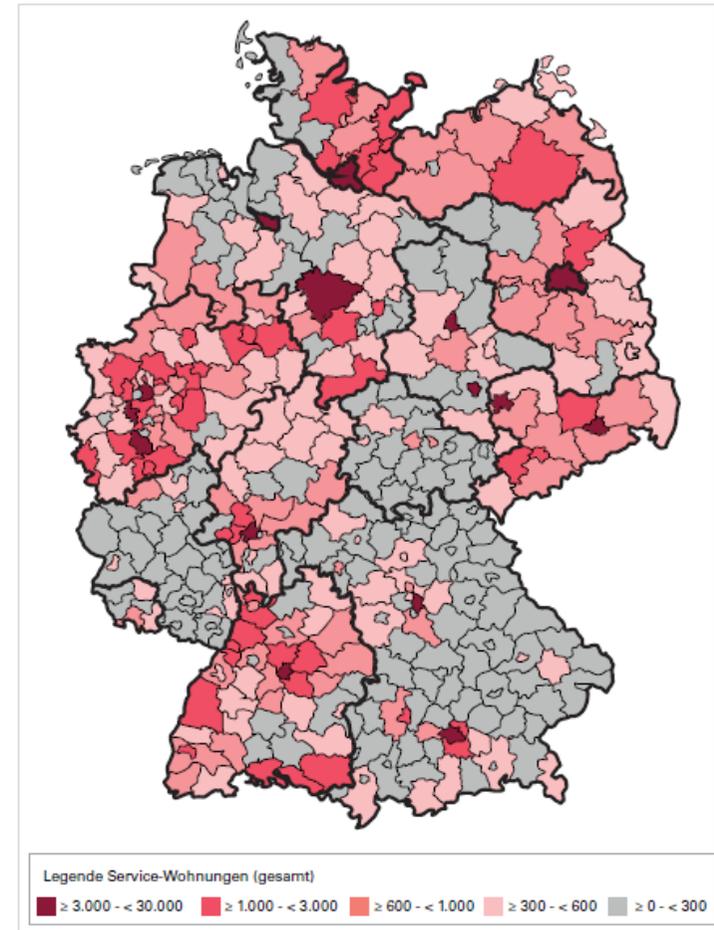
# DERZEITIGE VERSORGUNG MIT BETREUTEN WOHNUNGEN

Versorgung der Bevölkerung 65plus mit Betreuten Wohnungen in den 30 größten Städten



Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Terragon AG, Research 2021

Anzahl der Servicewohnungen auf Kreisebene

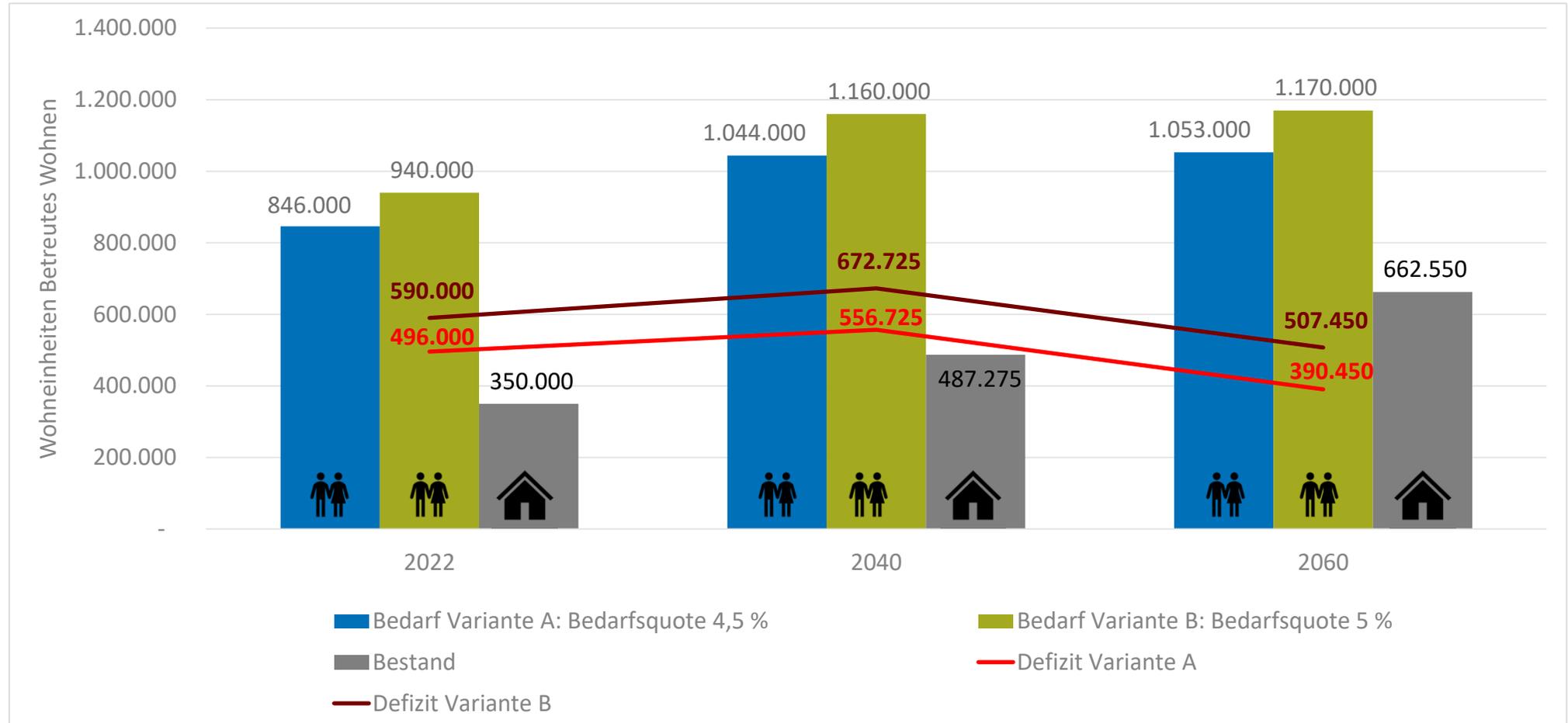


Quelle: Terragon AG, Research 2021



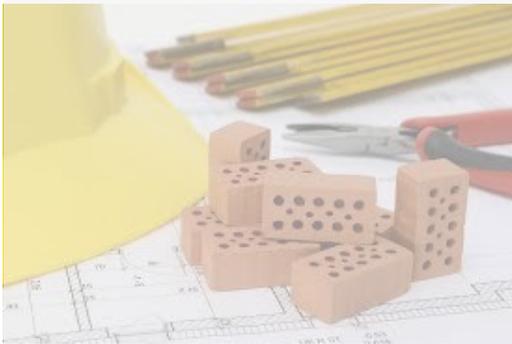
# ZUKÜNFTIGER BEDARF UND VERSORGUNG MIT BETREUTEN WOHNUNGEN

Bedarf, Bestand und Versorgungslücken im Betreuten Wohnen in Deutschland 2022 bis 2060





**E | N | A | EXPERTS GmbH & Co. KG**  
Dr. Marcel-Alexander Gärtner  
Head of Research  
T +49 6131 94 213 31  
[gaertner@ena-experts.com](mailto:gaertner@ena-experts.com)  
[www.ena-experts.com](http://www.ena-experts.com)



## Senior Living

Anforderungen an nachhaltige Seniorenimmobilien  
aus Projektentwicklersicht



# Senior Living – Klassifizierung

Am Markt vorhandene Angebote / Betriebskonzepte im Bereich des Senior Living lassen sich insbesondere anhand der Intensität der Service-Komponente und angebotenen Service-Infrastruktur sowie deren Vertragsgestaltung (optional / verpflichtend) unterscheiden

	Unterbringung	Beratung, Hausnotruf	Soziale Angebote	Organisation, Begleitung	Verpflegung	Hauswirtschaft	Pflegeleistungen
<b>Seniorenrechtliches Wohnen</b>	Nur Wohnraum						
<b>Service-Wohnen</b>	Wohnraum-Komponente		optionale Services/Dienstleistung				
<b>Betreutes Wohnen</b>	Wohnraum-Komponente			Service-Komponente		optionale Services/Dienstleistung	
<b>Betreutes Wohnen PLUS</b>	Wohnraum-Komponente			Service-Komponente			optionale Services/Dienstleistung
<b>Ambulant betreute Wohngemeinschaft</b>	Wohnraum-Komponente			Service-Komponente			optionale Services/Dienstleistung
<b>Vollstationäre Pflege</b>	Wohnraum-Komponente			Service-Komponente			

Quelle: immoTISS care GmbH

„Betreutes Wohnen“ im weiteren Sinne

Nachhaltigkeit einer Seniorenimmobilie ergibt sich aus der Kombination verschiedener Kriterien – insbesondere Lage, Konzept, Refinanzierbarkeit der Miete / Kosten sowie des Immobilienstandards – die jedoch teilweise im Zielkonflikt zueinander stehen

## Lage

- Erreichbarkeit – Infrastrukturelle Anbindung des Standorts (Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Café, Restaurants, Kultur usw.)
- Ausreichend großes Einzugsgebiet / Nachfrage für jeweiliges Betreuungs- und Servicekonzept in Verbindung mit aufgerufener Miete / Kosten

## Betreuungs- / Service- / Betriebskonzept

- Bedarfsorientiertes Betreuungs- und Servicekonzept
  - Wöchentlicher Ansprechpartner vs. 24/7?
  - Essen auf Rädern vs. eigene Essensversorgung mit Großküche und Café / Restaurant?
  - Kooperation mit externem ambulanten Pflegedienst vs. „eigener“ Pflegedienst im Haus?
  - Kleiner Gemeinschaftsraum vs. großzügigem Gemeinschaftsflächen inkl. Lobby und SPA?
- Im Falle einer Konzeption als Betreiberimmobilie, fundierte Auswahl eines Betreiberpartners

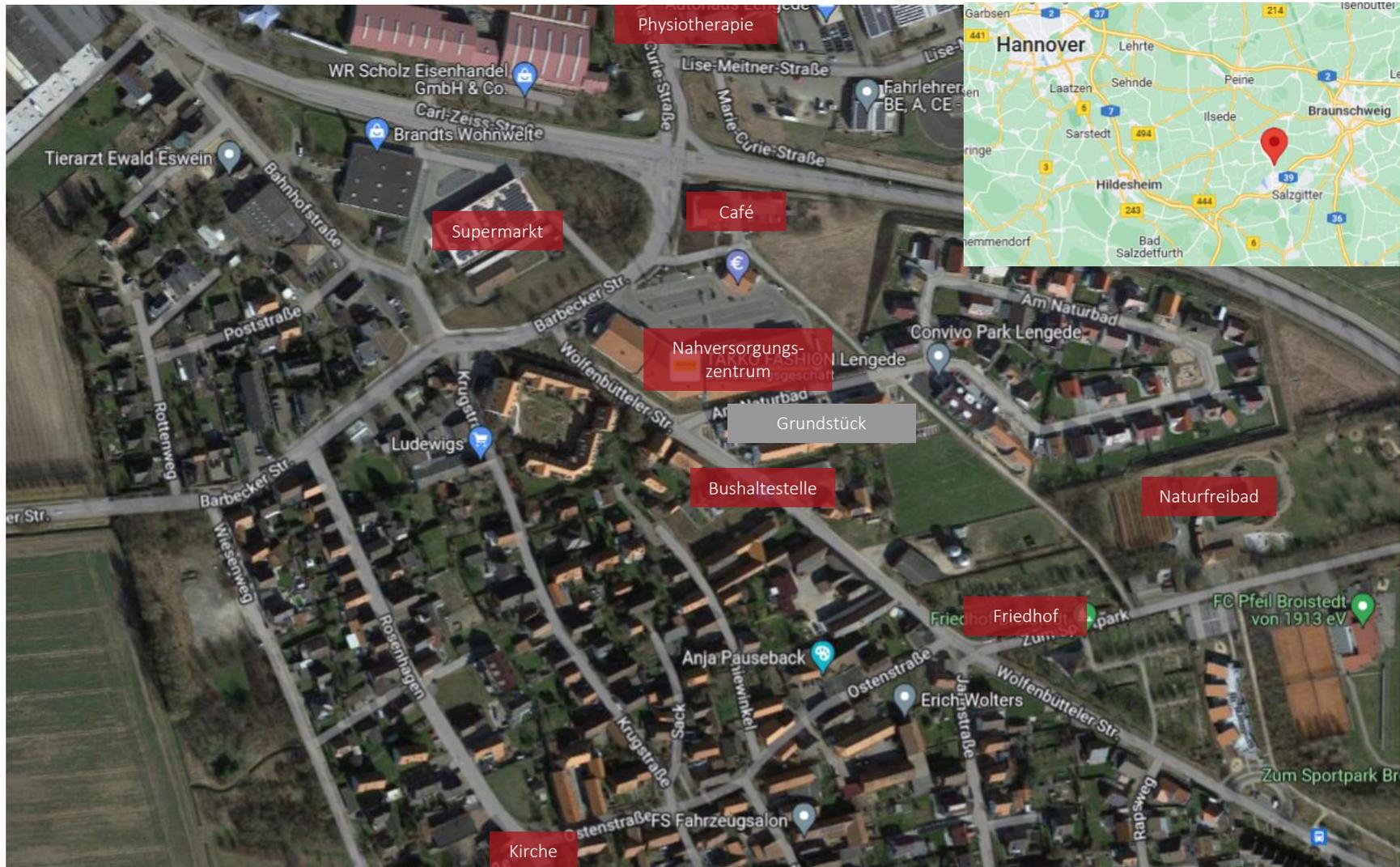
## Refinanzierbare Miete / Kosten

- Nachhaltige Refinanzierbarkeit der Miete und der zusätzlichen Servicekosten unter Berücksichtigung der Kaufkraft des Einzugsgebiets und des Wettbewerbs
- Miete / Kosten je m<sup>2</sup> vs. absolute Miete / Kosten pro Monat => Wohnungsgrößen!

## Immobilie / Ausstattung

- Barrierefreiheit – Barrierefrei vs. rollstuhlgerecht / Vorrüstung von Stützgriffen usw.
- Berücksichtigung der Environmental-Kriterien (ESG) / der EU-Taxonomie, u.a. über Einsatz von Erneuerbaren Energien (z.B. Wärmepumpen, PV, Solarthermie), ausreichende Dämmung zur Reduktion des Endenergiebedarfs, Dachbegrünung, ...

# Seniorenwohnpark Lengede-Broistedt



## Lage

- Lengede: ca. 13.900 Einwohner / Lengede-Broistedt ca. 4.100 Einwohner

## Betreuungs- / Service- / Betriebskonzept

- 40 Wohnungen für Betreutes Wohnen + 2 ambulant betreute Wohngemeinschaften á 12 Zimmer
- Tagespflege mit 15 Plätzen
- Großküche und Wäscherei
- Räumlichkeiten (Umkleiden und Büro) für einen ambulanten Pflegedienst im Haus
- Mehrere Gemeinschaftsräume für Bewohner
- 24/7-Betreuung durch 24-Stunden-Präsenzkkräfte in den Wohngemeinschaften
- Betriebspartner: Anfänglich lokaler Pflegedienst, der später durch einen größeren Betreiber übernommen wurde

## Refinanzierbare Miete / Kosten

- Wohnungsgrößen 47-66 m<sup>2</sup>, durchschnittlich 54 m<sup>2</sup>
- 100% Auslastung trotz 16 € / m<sup>2</sup> Kaltmiete => aufgrund Betriebskonzept Vergleichbarkeit zu vollstationärem Pflegeheim gegeben (Eigenanteil 1.782 € pro Monat vs. ø 1.000 € Warmmiete)

## Immobilie / Ausstattung

- Barrierefrei gemäß DIN 18040, Wohnungen teilweise rollstuhlgerecht
- Bäder in den Betreuten Wohnungen können mit Stützgriffen nachgerüstet werden
- KfW-55-Standard
- PV-Anlage



# Aktuelle Herausforderungen für Entwickler



Beispielhafte Projektkalkulationen (2021, IST und SOLL) für eine Standard-Seniorenimmobilie mit ca. 100 Wohnungen / Apartments in KfW-55-Standard unter Berücksichtigung gestiegener Baukosten, gestiegener Zinsen und nicht mehr vorhandener KfW-Förderung

Kostengruppen nach DIN 276	Investmentkalkulation 2021 je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	Investmentkalkulation IST je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	Investmentkalkulation SOLL je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
KG 100 (Grundstück)	500 €	500 €	300 €
KG 200-500 (Baukosten)	2.400 €	3.000 €	2.850 €
KG 600 (Inventar)	100 €	100 €	100 €
KG 700 (Baunebenkosten)	300 €	300 €	300 €
KG 800 (Finanzierungskosten)	200 €	400 €	350 €
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>3.500 €</b>	<b>4.300 €</b>	<b>3.900 €</b>
Miete je m <sup>2</sup>	13,00 €	13,00 €	14,50 €
Multiplikator	27-fach	25-fach	25-fach
<b>Verkaufspreis</b>	<b>4.200 €</b>	<b>3.900 €</b>	<b>4.350 €</b>
KfW-Investitionszuschuss (KfW-55)	200 €	0 €	0 €
<b>Projektgewinn vor Steuern</b>	<b>900 €</b>	<b>- 400 €</b>	<b>450 €</b>
<b>Projektmarge in %</b>	<b>25,7%</b>	<b>-9,3%</b>	<b>11,5%</b>



VADcare-Gruppe  
Schlenkergasse 10  
61440 Oberursel  
Telefon +49 (0) 6171 88 66 937  
E-Mail: [info@vadcare.de](mailto:info@vadcare.de)

Geschäftsführer: Oliver Zirn  
Registergericht: Amtsgericht Bad Homburg v. d. H.  
Registernummer: HRB 13967

# Senior Living

## Anforderungen an die Finanzierung von Sozialimmobilien im aktuellen Marktumfeld

---

27. Oktober 2022



**Bank**  
für Sozialwirtschaft



**BFS**  
Service GmbH

# Hohes Wachstumspotential in Abhängigkeit von Konzept und Standort



Rund 39 % der Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen wohnt in suburbanen Siedlungsgebieten.<sup>1</sup>



Die Einrichtungen befinden sich zu 75% in städtischen Regionen  
25% in ländlichen Regionen.<sup>2</sup>



Bislang konzentrieren sich Investmentstrategien überwiegend auf Großstädte.



Ca. 54 % sehen Bedarf an Betreuten Wohnen  
Ca. 27 % sehen Bedarf an altersgerechten Wohnen  
Ca. 9 % sehen eine **Nachfragesättigung**  
Ca. 10 % keine Wertung.<sup>2</sup>



Das Wachstumspotential für Betreutes Seniorenwohnen bzw. altersgerechtes Wohnen mit Betreuungsangeboten ist ungebrochen hoch. Erkennbar ist dennoch, dass in einigen Regionen bereits eine Nachfragesättigung vorliegt. Weitere Investitionen in dieses Marktsegment bedürfen in Zukunft differenzierter Markt- und Regionalanalysen.

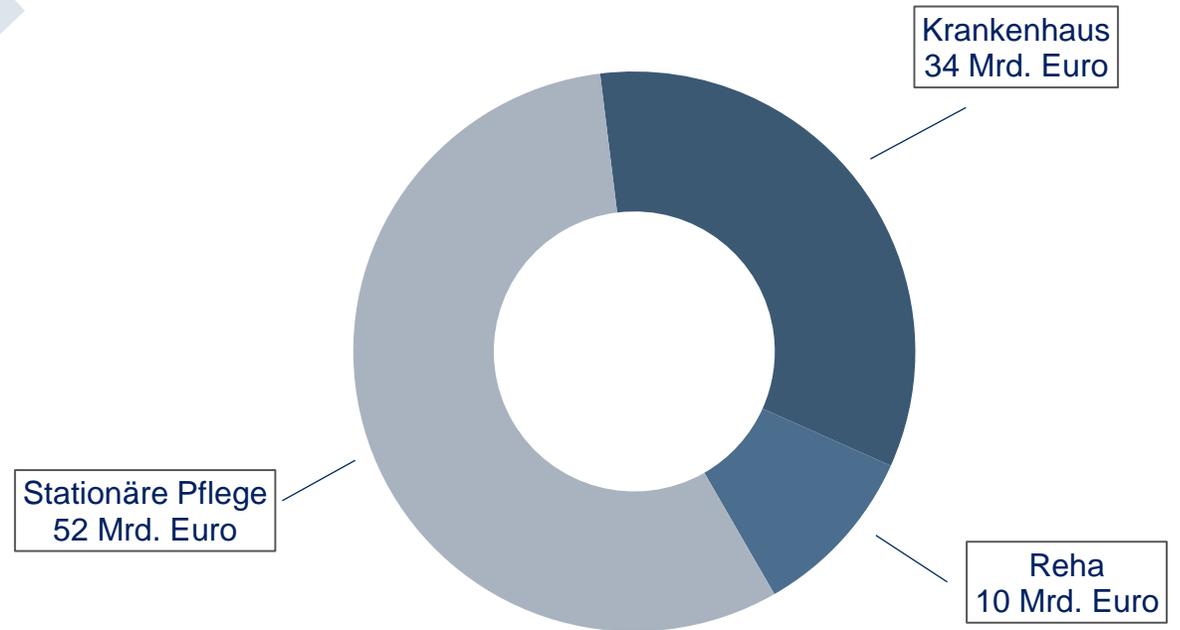
<sup>1</sup> Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2018)

<sup>2</sup> BFS Service GmbH (2022)

# Vielfältige Investitionsbedarfe – In einem erschwerten Marktumfeld

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Neue Kapazitäten</li><li>• Sanierung</li><li>• Modernisierung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gebäudeinfrastruktur</li><li>• Ersatzneubau</li></ul>
	<b>Akquisitions- / Wachstumsfinanzierung</b>	
	<b>Innovation Digitalisierung</b>	
	<b>Weiterentwicklung Versorgungsstrukturen</b>	
	<b>Personalrecruiting Personalmanagement</b>	
	<b>Nachhaltigkeit</b>	
	<b>Inflation Energiekrise</b>	

## Investitionsbedarfe 2021 - 2030

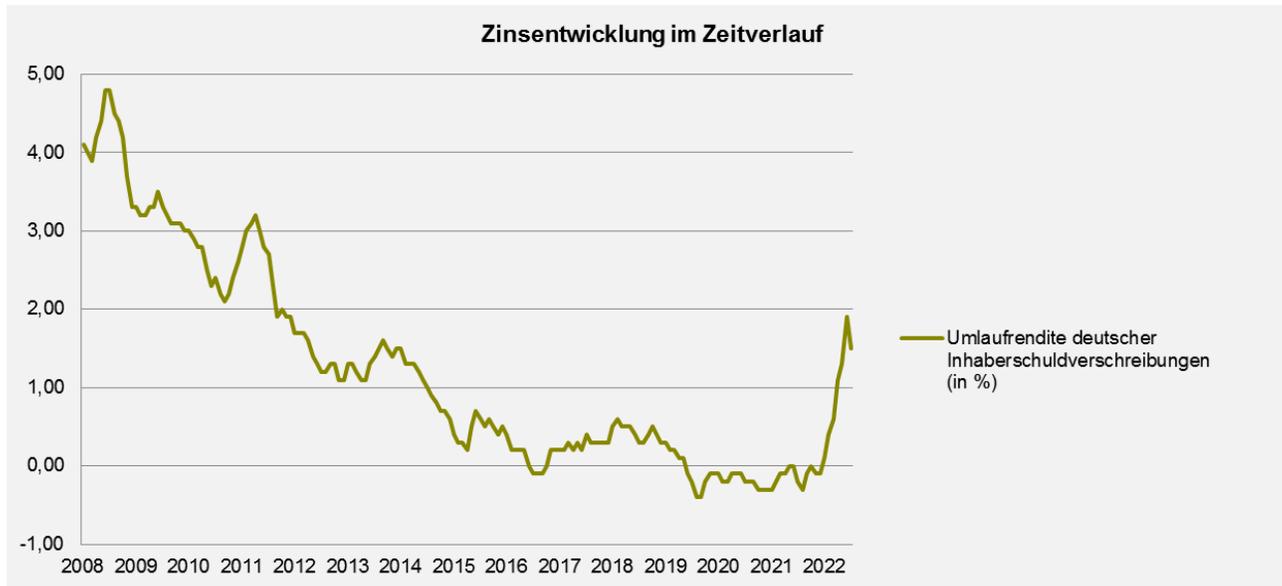


2021–2030 bis zu 96 Mrd. Euro  
insgesamt bzw. 9,6 Mrd. Euro pro Jahr

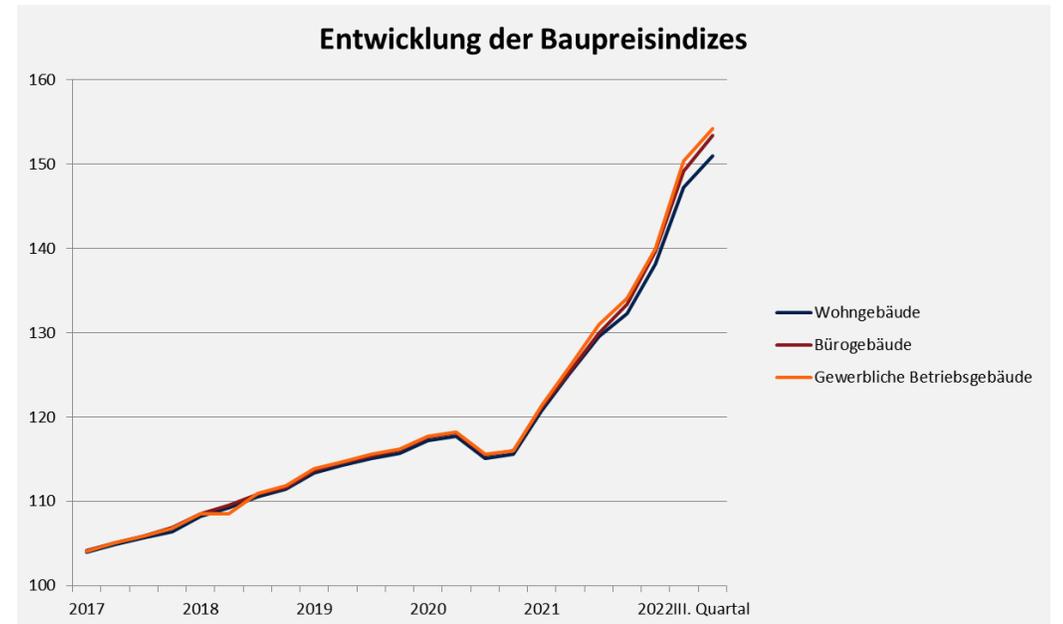
**Es besteht ein erheblicher Investitionsstau  
in Sozialimmobilien.**

# Aktueller Investorenmarkt

## Steigende Zinsentwicklung/Steigende Baukosten



Quelle: Deutsche Bundesbank



Statistisches Bundesamt (2022)



Trend setzt sich fort



# Soziale und ökologische Nachhaltigkeit werden relevant für die Finanzierung

EU-Gebäuderichtlinie (2010), EU-Aktionsplan »Finanzierung nachhaltigen Wachstums« (März 2021), EU-Taxonomieverordnung und ESG-Kriterien (ab 2022), ...

Anforderungen an ökologische und soziale Wirkung von Unternehmen und Immobilien steigen.

## Druck des Kredit- und Kapitalmarktes

Impact-Ziele sind von gleicher Relevanz wie Finanzziele.  
Nachhaltige Unternehmen und Immobilien werden priorisierte Finanzierungs- und Investitionsobjekte.

## Chancen und Erfordernisse für soziale Unternehmen und ihre Immobilien

**Sozialimmobilien als Baustein zum Erreichen der sozialen Nachhaltigkeitsziele:** Betreuung, Integration und Pflege von Senioren und Menschen mit Behinderung, Kindertagesbetreuung, bezahlbares Wohnen, Quartiersentwicklung etc.

Erfüllung der konkreten **ökologischen Anforderungen** an Neubau, Kauf, Sanierung und Betrieb unverzichtbar für Investitionsfähigkeit, Senken der Energiekosten, Sicherung der Arbeitgeberattraktivität etc.

Sicherstellen der **Transparenz** im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte



# Lösungsmöglichkeiten aus Sicht der Bank für Sozialwirtschaft AG

Alle Vorteile des Marktes im Finanzierungsmix nutzen

1.

## **Hausbankdarlehen und Öffentliche Fördermittel**

Tilgungsfreie Anlaufjahre und lange Laufzeiten sorgen für eine dauerhaft sichere Kalkulationsbasis. Öffentliche Förderdarlehen bieten durchweg günstige Konditionen und sind durch die Einbindung von Tilgungszuschüssen attraktiv.

2.

## **Sale und Lease Back**

Viele soziale Einrichtungen arbeiten nach dem Investor-Betreiber-Modell: Durch den Verkauf entledigt sich der Betreiber der Kosten und Risiken im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Nutzung der Sozialimmobilie, setzt gebundenes Kapital frei und beschafft sich neue Liquidität für andere unternehmerische Aufgaben.

3.

## **Immobilienfonds einbinden**

Spezialimmobilienfonds für die Sozial- und Gesundheitswirtschaft sind eine weitere Lösungsoption. Sie nehmen auch strategische Aufgabenstellungen wie die Restrukturierung und Weiterentwicklung von Immobilienbeständen in den Blick und unterstützen bei der Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen in den Gebäuden. Das Eigenkapital wird bei semiprofessionellen Anlegern und professionellen Investoren wie deutschen Versicherungen, Pensionskassen, Stiftungen und Kirchen generiert.



**Enrico Meier**  
**Direktor Geschäftsbereich Markt**

**Bank für Sozialwirtschaft AG**

**Marktbereichsleitung**

**Konrad-Adenauer-Ufer 85**  
**50668 Köln**

**Telefon 0221 97356-268**  
**e.meier@sozialbank.de**  
**www.sozialbank.de**

# Impressum

Bank für Sozialwirtschaft Aktiengesellschaft  
Konrad-Adenauer-Ufer 85  
50668 Köln

## Vorstand

Prof. Dr. Harald Schmitz (Vorsitzender)  
Thomas Kahleis  
Oliver Luckner

## Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Matthias Berger

## Kontakt

Telefon 0221 97356-0  
Telefax 0221 97356-219  
E-Mail [bfs@sozialbank.de](mailto:bfs@sozialbank.de)

Registereintrag für den Sitz Köln  
Handelsregister des Amtsgerichts Köln  
Registernummer HRB 29259

Registereintrag für den Sitz Berlin  
Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg  
Registernummer HRB 64059  
Umsatzsteuer-ID DE 136634199

## Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)  
Sitz Bonn  
Graurheindorfer Straße 108  
53117 Bonn

## Einlagensicherung und Institutsschutz

Wir sind der amtlich anerkannten BVR Institutssicherung GmbH und der zusätzlichen freiwilligen Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. angeschlossen.  
[www.bvr-institutssicherung.de](http://www.bvr-institutssicherung.de)  
[www.bvr.de/SE](http://www.bvr.de/SE)

## Disclaimer

Die vorliegende Ausarbeitung enthält Angaben, Analysen, Prognosen und Konzepte, die den Kunden zur unverbindlichen Information dienen. Es handelt sich hierbei um keine juristische oder sonstige Beratung und stellt kein Angebot jedweder Art dar. Eine Gewähr für die Richtigkeit und inhaltliche Vollständigkeit der Angaben kann von uns nicht übernommen werden.

Dieses Werk, einschließlich aller seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne schriftliche Zustimmung der Bank für Sozialwirtschaft AG unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Köln, Januar 2021