



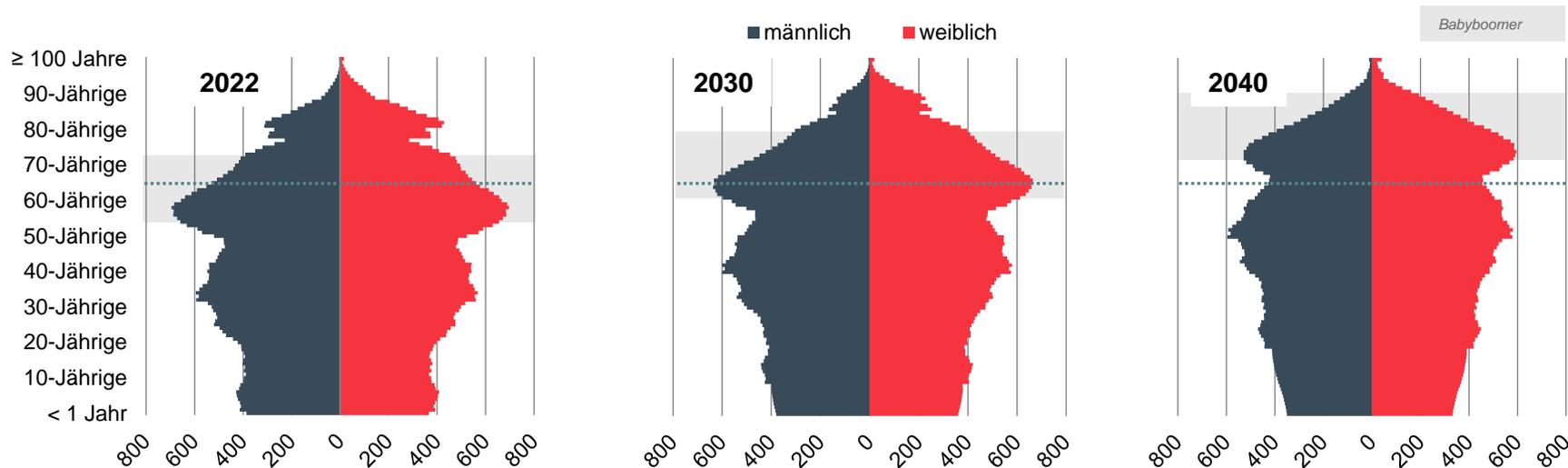
# Online- Pressekonferenz: Seniorenwohnen

*Prof. Dr. Felix Schindler  
Head of Research & Strategy*

**Hamburg // 16. September 2024**

# Deutschland altert rapide und kontinuierlich – Investitionen in altersgerechte Infrastruktur notwendig

Entwicklung der prognostizierten Altersstruktur in Deutschland (in jeweils 1.000 Personen)\*



<b>Altenquotient**:</b>	<b>32 %</b>		<b>38 %</b>		<b>45 %</b>
<b>67+ Jahre (in Mio. Pers.):</b>	<b>16,5</b>	<b>+14 %</b>	<b>18,8</b>	<b>+11 %</b>	<b>20,9</b>
<b>80+ Jahre (in Mio. Pers.):</b>	<b>6,1</b>	<b>-2 %</b>	<b>6,0</b>	<b>+23 %</b>	<b>7,4</b>

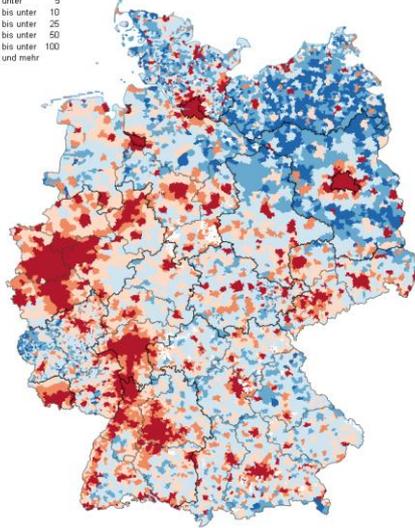
Quelle: HIH Invest; destatis (2022) – \* Hauptvariante BEV-Variante-01 der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung mit moderater Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und niedrigem Wanderungssaldo;  
\*\* Altenquotient: Anzahl der Personen 67 Jahre und älter je 100 Personen im Alter von 20 bis unter 67 Jahren

# Regionale Unterschiede erfordern fallbezogene Antworten: Alterung der Bevölkerung in Abwanderungsregionen besonders deutlich

## Bevölkerungsdichte an älteren Einwohnern 65+ in 2019 (EW/km<sup>2</sup>)

Anzahl der ≥ 65 Jährigen pro km<sup>2</sup>

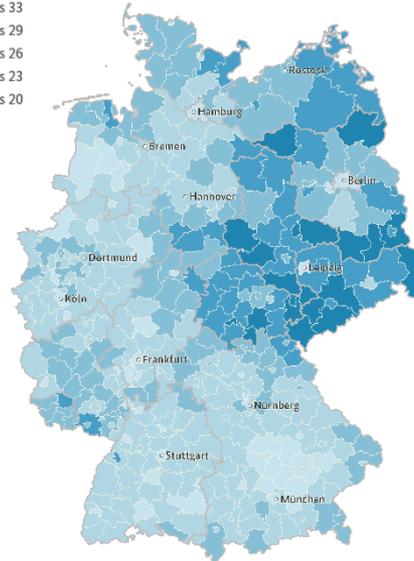
- unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 bis unter 25
- 25 bis unter 50
- 50 bis unter 100
- 100 und mehr



Kartengrundlage: © Lutum+Tappert

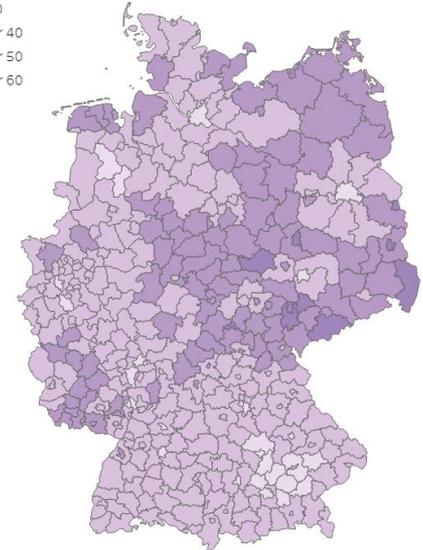
## Anteil an Einwohnern 65+ an der Bevölkerung in 2022 (in %)

- 29 bis 33
- 26 bis 29
- 23 bis 26
- 20 bis 23
- 15 bis 20



## Anteil Hochbetagte (80+) an älteren Erwerbstätigen (50-67)\* in 2040 (in%)

- bis unter 30
- 30 bis unter 40
- 40 bis unter 50
- 50 bis unter 60

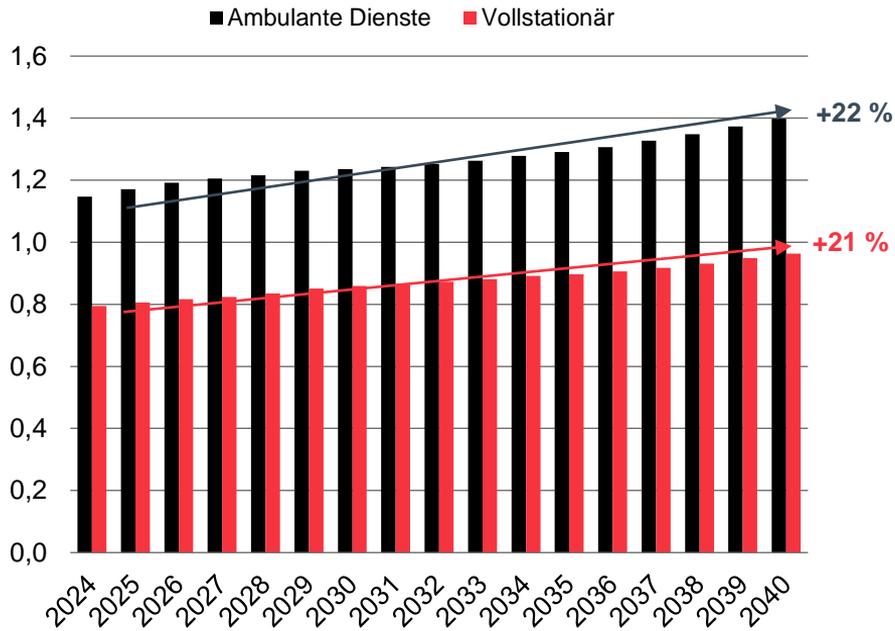


**Demographischer Wandel zeigt sich regional unterschiedlich:** Die meisten Senioren wohnen in den Ballungszentren (linke Karte), konkurrieren dort jedoch mit den jüngeren Generationen am oft angespannten Wohnungsmarkt. In den ländlichen und vor allem in den strukturschwachen Regionen schreitet die Überalterung stark voran (mittlere Karte) und der **Mangel an qualitativ adäquatem Wohnraum** nimmt zu. Zudem fehlen hier verstärkt examinierte **Pflegekräfte** und die Kindergeneration, die die Angehörigenpflege übernehmen könnte (rechte Karte)

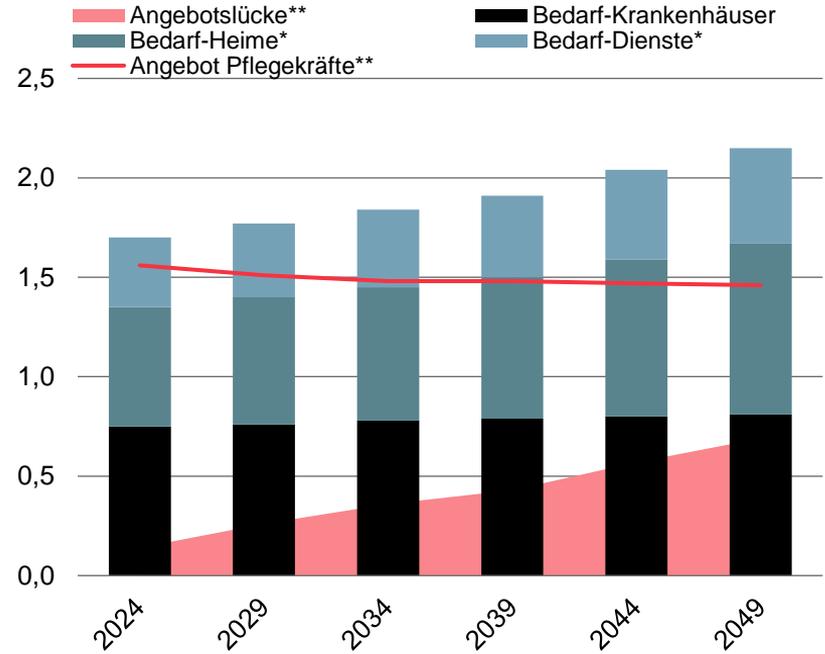
Quelle: HIH Invest; Regionalstatistik (2021); Demographie-Portal (2024); BBSR (2024) – \* Die ältere erwerbsfähige Bevölkerung ist potenziell die Kindergeneration der hochbetagten Menschen.

# Ausblick: Steigender Bedarf an Pflegeplätzen und an Pflegepersonal kann perspektivisch nicht gedeckt werden

Anzahl an Pflegebedürftigen in Deutschland von 2024 bis 2040 (in Mio.)



Prognostizierter Bedarf, Angebot und Angebotsdefizit an Pflegepersonal (in Mio.)

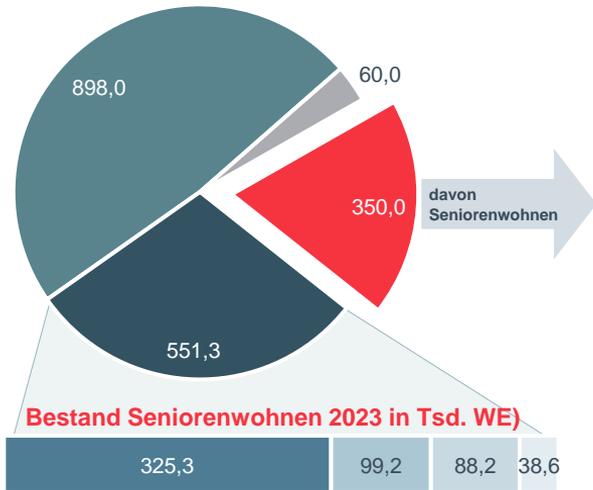


Quelle: HIH Invest; destatis (2024) – \* Pflege-, Alten- & Behindertenheime; Pflege- & Betreuungsdienste; \*\* Pflegekräftevorausberechnung in der Status-Quo-Variante

# Bedarf an Seniorenwohnungen steigt mit wachsender 65+-Kohorte – Regionale Unterschiede der Versorgungslage

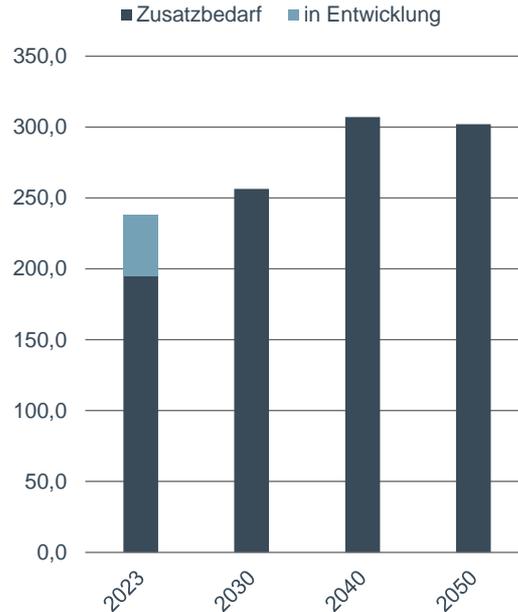
## Versorgungssituation\* insgesamt (in Tsd. Wohnungen/Betten)

- stationäre Pflege
- Ambulante WGs
- Versorgungslücke\*
- Seniorenwohnen

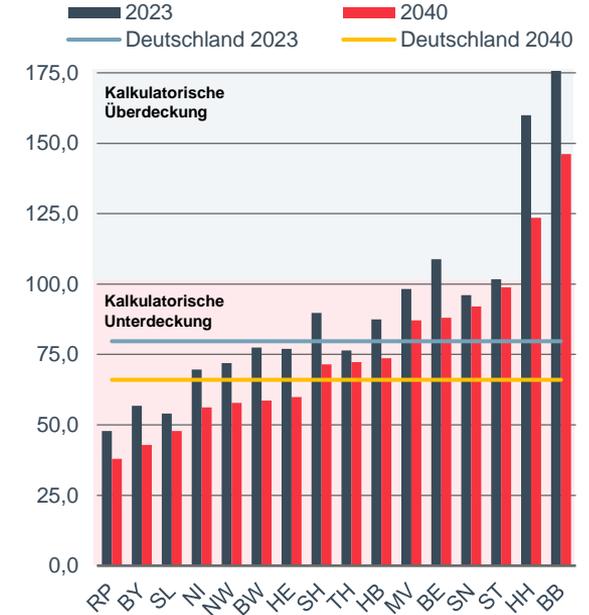


- Betreutes Wohnen
- Seniengerechtes Wohnen
- Service Wohnen
- Betreutes Wohnen PLUS

## Zusatzbedarf an Seniorenwohnen Deutschland (in Tsd. WE)\*\*



## Deckungsgrad\*\*\* Seniorenwohnen nach Bundesland und in Deutschland (in %)



Quelle: HIH Invest; Immotiss (2024) – \* Mindestversorgung bei einer Versorgungsquote (gesamt) von 10% der über 65-Jährigen; Versorgungslücke bei Versorgungsquote 2023 von 8,1 % \*\* durchschnittliche Mindestversorgung an Wohnangeboten mit Versorgungsinfrastruktur von 4 % der über 65-Jährigen (gem. 15. KBV) abzgl. Angebot 2023 – \*\*\* kalkulierter Bedarf / Angebot 2023 (Bestand + Entwicklung)

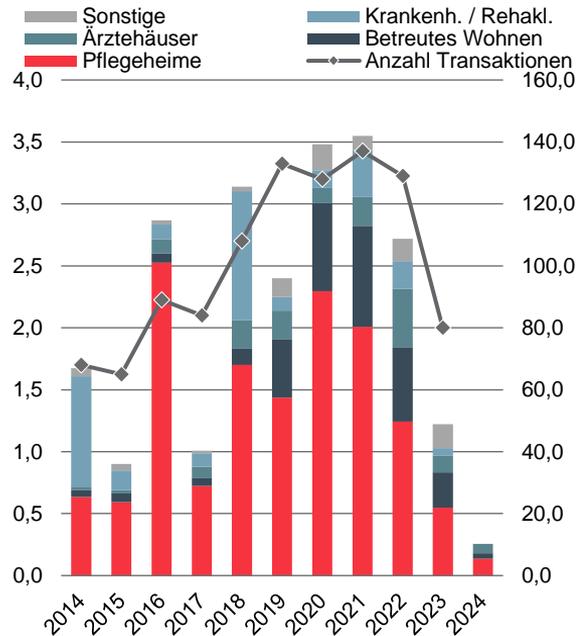
# Megatrend demographischer Wandel – Seniorenwohnen (nur) ein Element am insgesamt kleinteiligen Immobilienmarkt HIH

Sozialimmobilien				
Healthcare-Immobilien				
Pflegeeinrichtungen	Seniorenwohnen	Medizinische Einrichtungen	Heime für Menschen mit Behinderung	
Vollstationäre Pflege	Betreutes Wohnen	MVZ	Eingliederungseinrichtungen	Kinderbetreuungseinrichtungen
Tagespflege	Servicewohnen	Ärztelhäuser	Wohnheime	Jugendheime
Hospiz	Mehrgenerationenhäuser	Reha	Therapiezentren	Flüchtlingsheime
Mischeinrichtungen		Privatkliniken	Werkstätten	Obdachlosenheime
Seniorenresidenzen / -stifte		Akut-Kliniken	Servicewohnen	Schulen
Ambulante Wohngemeinschaften				Weitere

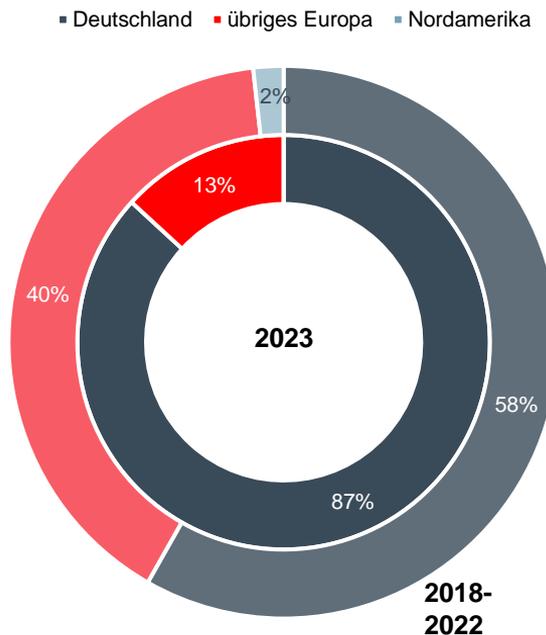
Quelle: HIH Invest; Colliers (2021)

# Gesundheitsimmobilien im Blickfeld der Investoren – Schwacher Investmentmarkt und geringe Transparenz auch hier spürbar

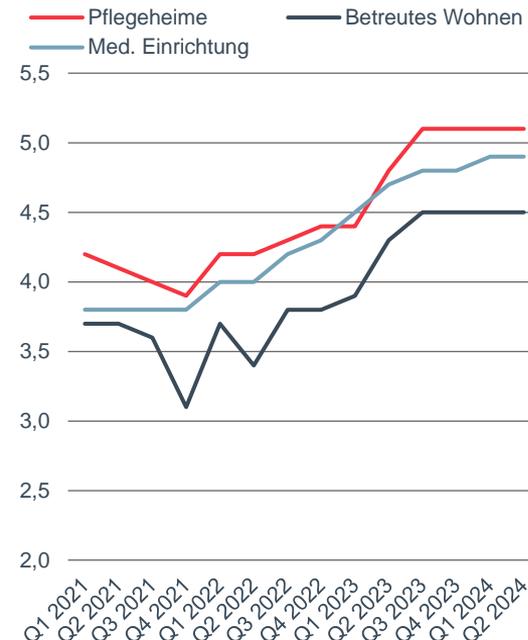
**Transaktionsvolumen Deutschland nach Nutzungsart (in Mrd. €)\***



**Verteilung des Transaktionsvolumens nach Käuferherkunft**



**Renditeentwicklung bei Gesundheitsimmobilien (in %)**



Quelle: HIH Invest; Savills (2024); Cushman & Wakefield (2024) – \* 1. Halbjahr 2024



# Die Megatrends für altersgerechte Wohnformen und medizinische Einrichtungen im Überblick



**Demographischer Wandel** – Alternde Gesellschaft führt zu einer intensiveren medizinischen Betreuung und einem Nachfrageüberhang an alternativen Wohnformen im Alter



Steigende Kaufkraft führt zu **erhöhter Nachfrage nach qualitativem Wohnraum im Alter**



**Langfristig beständige Nachfrage** nach modernen Pflegeeinrichtungen, Formen des Seniorenwohnens und medizinischen Einrichtungen



**Starkes Wachstum der ambulanten Pflegedienste** wird durch den Wegfall der „pflegenden Töchtergeneration“ verstärkt



Alterung der ländlichen Gebiete – Wegfall von regionalen Kliniken führt zu einem **vermehrten Bedarf an medizinischen Einrichtungen**

# Ausblick: Erhöhter Bedarf an seniorenrechtlichen Wohnkonzepten, **HIH** medizinischen Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen

- Starke Zunahme der Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnkonzepten durch Bevölkerungswachstum in entsprechender Kohorte – aber auch durch gesellschaftliche Veränderungen und finanzieller Situation
- Erhöhter Bedarf an Pflegeeinrichtungen – Regulierung bleibt vor allem im Bereich Pflegeheime zu monitoren
- Verschärfung des Fachkräftemangels im medizinischen Bereich und bei der Pflege
- Steigender Bedarf an Ärztehäusern, Kliniken, Rehakliniken sowie weiteren Dienstleitungen im medizinischen Bereich
- Veränderung der medizinischen Versorgung in Richtung Gemeinschaftspraxen und Medizinischer Versorgungszentren
- Regionale Differenzierung bei demographischer Entwicklung wirkt bei Nachfrage, aber auch bei den Dienstleistungen

**/** *Verstärkte Notwendigkeit privater Investitionen auf Grund des steigenden Bedarfs, der bereits bestehenden Kapazitätsengpässe sowie der Haushaltsslage der öffentlichen Hand (Bund, Länder, Kommunen)*

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



**Prof. Dr. Felix Schindler MRICS**

Head of Research & Strategy / Prokurist

T +49 40 3282 3617

E fschindler@hih.de

HIH Invest Real Estate GmbH

Ericusspitze 1

20457 Hamburg

# Rechtliche Hinweise

Diese Präsentation enthält keine Handlungsempfehlung und stellt keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder ein Vertragsangebot dar. Ausführliche Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken der von der HIH Invest Real Estate (HIH Invest) angebotenen Produkte und Leistungen bitten wir Sie, den jeweiligen Vertragsunterlagen sowie den Jahresberichten zu entnehmen.

Der Inhalt dieser Präsentation basiert sowohl auf öffentlichen Daten und Dokumenten, als auch auf Informationen, die der HIH Invest von Dritten gesondert zugänglich gemacht wurden. Alle in dieser Unterlage enthaltenen Aussagen, Meinungen und Beurteilungen entsprechen aktuellen, z.T. subjektiven Einschätzungen und Bewertungen und sind nicht als eine konstante, unveränderliche oder absolute Aussage zu betrachten.

Die HIH Invest bzw. deren einzelne Gesellschaften sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der HIH Invest handelnde Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in dieser Präsentation getätigten Aussagen, deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers. Diese Unterlage und alle hierin aufgezeigten Informationen sind als vertraulich zu behandeln und nicht ohne eine ausdrückliche schriftliche Einwilligung der HIH Invest Real Estate GmbH an Dritte weiterzugeben.