



Aktuelle Herausforderungen beim Bauen altersgerechter Immobilien

Ralf Licht, CDO – Carestone Gruppe



Marktführer in Deutschland

Planung, Bau und Vermarktung von
Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien



ca. 100
Mitarbeitende



25 Jahre
Markterfahrung



Hannover
Unternehmenssitz



Mitglied der

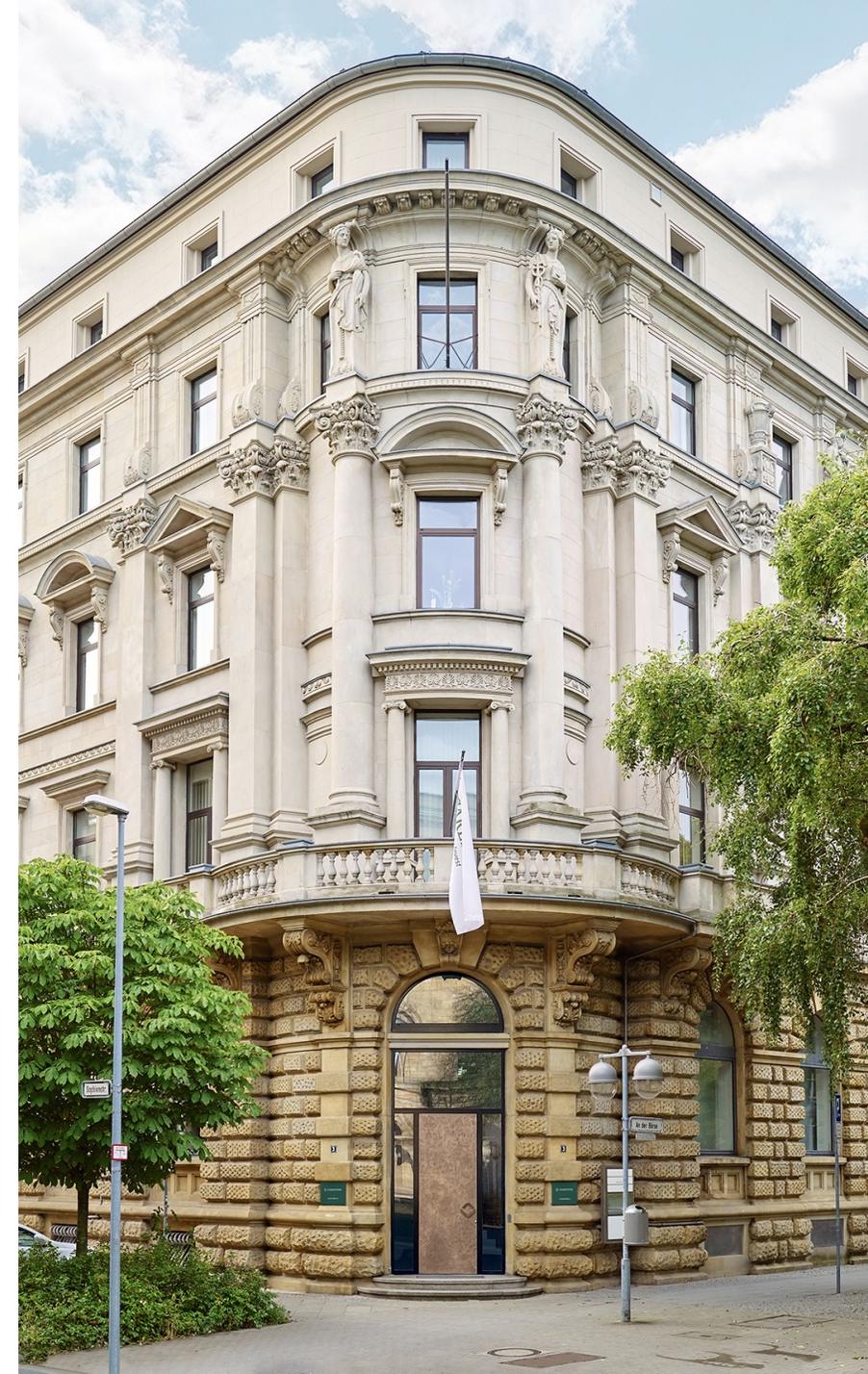
DGNB



Aktuelle Projekte
in Bearbeitung
90

Pflegeplätze in
Realisierung
7.500

Betreiber in
Kooperation
40



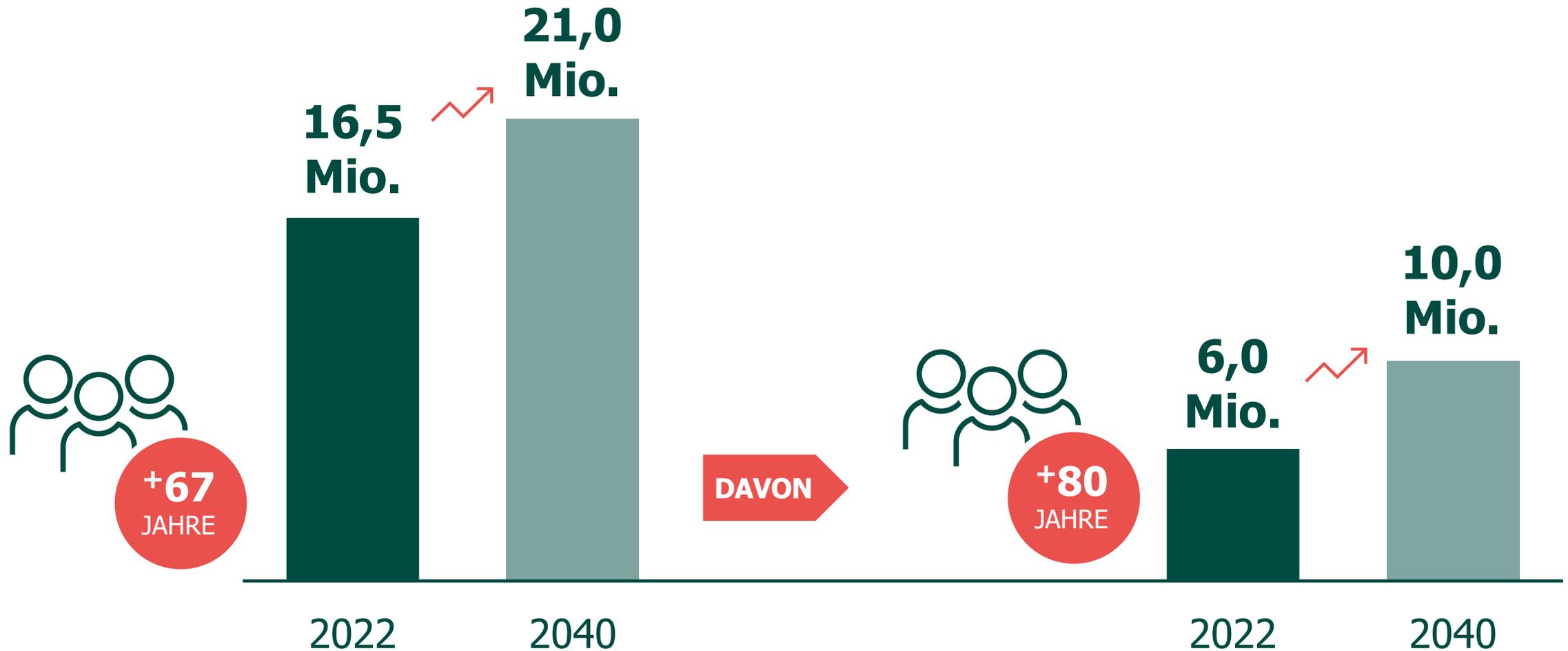
Marktsituation

Größten Herausforderungen der letzten 20 Jahre zur gleichen Zeit

- Deutschlands alternde Gesellschaft
- Hohe Anforderungen an das urbane Leben im Alter
- Heimmindestbauverordnung verschärft Anforderungen weiter
- Generationswechsel in vielen privat-/inhabergeführten Betreiber-unternehmen
- Zinshoch
- Baukostenhoch
- Betreiber-"Tief"
- Nachhaltiges Bauen: KfW-Förderprogramm 2023 fast aufgebraucht
- Einbrechende Immobilienrenditen/Kaufpreise (bis zu 5 Faktoren)

Deutschlands alternde Gesellschaft

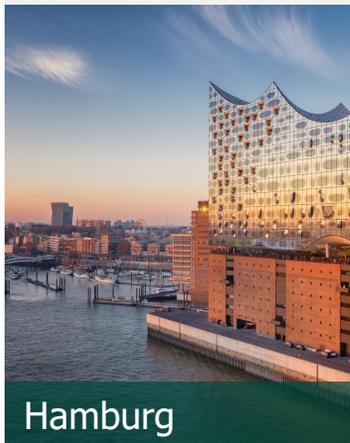
Demografischer Wandel



In den Metropolen wächst der Engpass an Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien

**Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen bis 2040
bei einem Zielversorgungsgrad der Generation 65+ von 7 %
(aktueller Versorgungsgrad)**

14.971
(5,3 %)



3.515
(6,1 %)



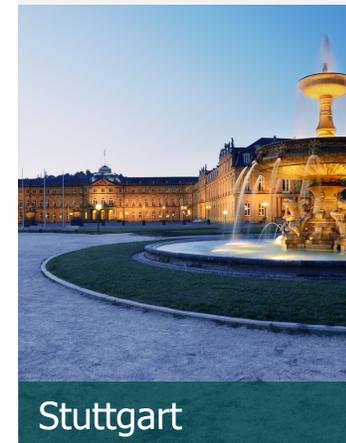
32.199
(4,8 %)



11.522
(4,3 %)



6.742
(4,9 %)



18.299
(2,9 %)



Anforderungen künftiger Seniorengenerationen steigen

Trends für das "Urbane Leben im Alter" laut Carestone-Trendstudie



Die Megatrends ‚**Alternde Bevölkerung**‘ und ‚**Sog der Metropolen**‘ stellen Städte vor echte Herausforderungen.



Es braucht **neue Wohnformen** für das Zuhause in der letzten Lebensphase – mit Services rund um den Alltag.



Senioren streben das Prinzip der **individualisierten Gemeinschaft** an.



Die Einstimmigkeit bei allen Befragten: **Nachhaltigkeit ist alternativlos.**



Altersgerechtes Wohnen im urbanen Raum stellt **neue Anforderungen** an die **Quartiers- u. Stadtentwicklung.**

Heimmindestbauverordnung

- Regelung durch Länder seit Föderalismusreform 2007, seitdem Flickenteppich an Regelungen in Deutschland
- Fehlende Planungs- und Investitionssicherheit aufgrund fortlaufender Änderungen, z.B. Nordrhein-Westfalen
 - Wohn- und Teilhabegesetz WTG vom 02.10.2014, zuletzt geändert 19.02.2022, gültig ab 01.01.2023
 - Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung - WTG DVO vom 23.10.2014, zuletzt geändert 01.06.2019



Betreiber-Branche steht teilweise vor großen Herausforderungen

- Granularer Markt ca. 4.000 Betreiber
- Für viele privat/inhabergeführte Betreiberunternehmen in Deutschland steht Generationswechsel und damit Unternehmensübergabe an
- Insolvenzen bei institutionellen Betreibern - aktuell davon betroffen:
 - 234 Pflegeheime mit 21.800 Betten
 - 2.908 ambulante Wohnungen
- Ziel: Fortführung des Betriebes durch neuen Betreiber und Erhalt von Seniorenwohnungen/ Pflegeapartments sowie Arbeitsplätzen



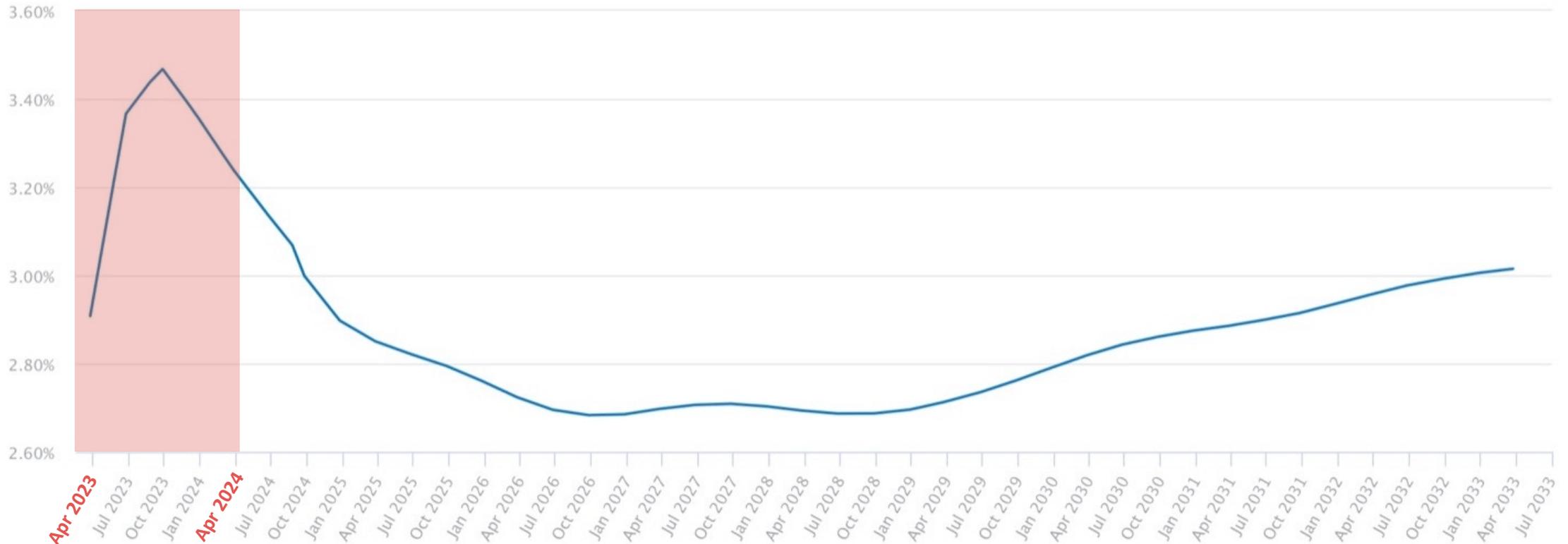
Zinshoch

Euribor (Euro Interbank Offered Rate) bezeichnet die durchschnittlichen Zinssätze im Interbankengeschäft und ist Referenzzinssatz für Anlageprodukte, Kredite und Darlehen.

Currently showing:



Updated 22 Mar 2023

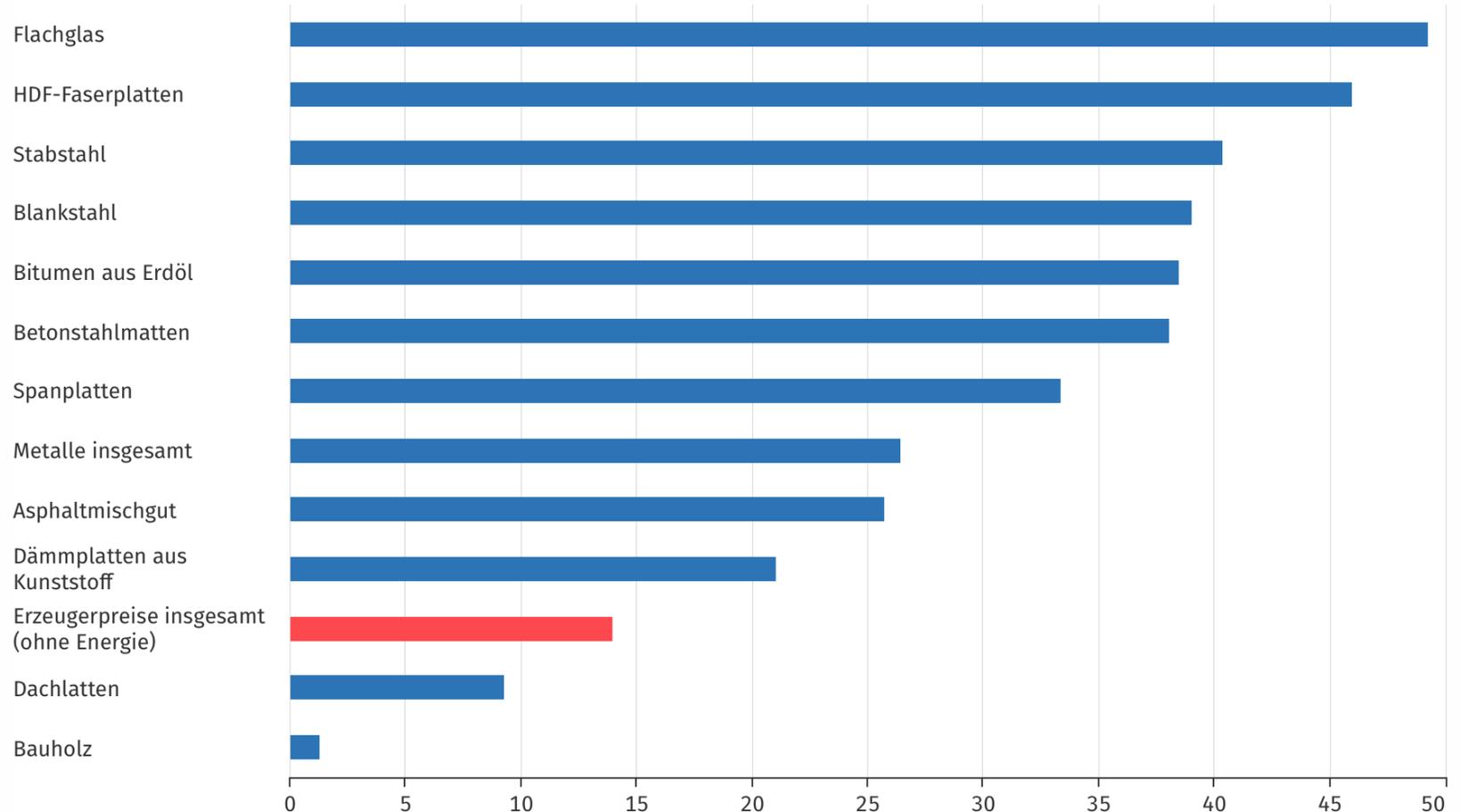


Baukostenhoch

Bundesregierung rechnet in den nächsten Jahren **nicht** mit einem Rückgang der Baupreise.

Für 2023 wird ein Anstieg von 6 % erwartet, für 2024 von 2,5 %.

Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien 2022
Veränderungsrate gegenüber Vorjahr in %, Jahresdurchschnitt



KfW-Förderung

Repricing bei Immobilienrenditen

- Fördermittel für klimafreundlichen Neubau wenige Wochen nach der Auflage des KfW-Programms am 1. März 2023 fast aufgebraucht
- Lt. Bundesbauministerium liegt Mittelausschöpfung Stand 7. April 2023 bei 685 Mio. Euro (von 750 Mio. Euro)
- Gesamtumfang rd. 6.000 Wohnungen

Quelle: <https://www.iz.de/politik/news/-foerdermittel-fuer-neubau-sind-so-gut-wie-aufgebraucht-2000015920>



Altersgerechter Wohnraum – nachhaltig, urban und marktfähig

NACHHALTIG

- Unternehmen unter ESG-Aspekten aufstellen
- Portfolio nachhaltig ausrichten von Holzmodul- bis Massivbau und KfW-/QNG-Konformität sicherstellen

MARKTFÄHIG

- Langfristig funktionierende und attraktive Immobilien für Bewohner, Betreiber und Investor



URBAN

- Flächen und bauliche Möglichkeiten in kommunalen Strukturen limitiert, neben Neubau nimmt Bedeutung von Bestand zu



MARKT- FÜHRER

Serielles und standardisiertes Bauen für effiziente und klimaschonende Immobilien, die an ihren Standorten und mit modernen Pflegekonzepten funktionieren.

19.000

**Geschaffene
Pflegeplätze**

**25
Jahre**

**Expertise in
Projektentwicklung
und -realisierung**



INNO- VATOR

Wir entwickeln neue Wohnformen für das urbane Leben im Alter. Das stellt neue Anforderungen an die Quartiers- und Stadtentwicklung und an die Immobilien selbst.

**Carestone
Trendstudie**



OPTI- MIERER

Im Rating von Morningstar Sustainalytics gehören wir zu den besten 6 % der Immobilienentwickler weltweit.

15,1

Low Risk



Copyright ©2022 Sustainalytics.
Alle Rechte vorbehalten.



INITIA- TOR

**Wir engagieren uns aktiv
in der DGNB und haben eigene
Zertifizierungs-klassen für
Pflegeimmobilien mit entwickelt.**



Mitglied der
DGNB



PIO- NIER

Unser Nachhaltigkeitsprojekt in Kalbach (Hessen) spart durch seine Konstruktionsweise im Vergleich zum DGNB-Referenz-Massivgebäude im Lebenszyklus:

44 %

**Treibhausgas-
emissionen**

46 %

**nicht erneuerbare
Primärenergie**

→ entspricht 19 t CO₂e-Einsparung



Leuchttumprojekt
entdecken

Unser Fortschritt in Nachhaltigkeit in 2022



Ökologie

50%

Neubauprojekte nach KfW-40-, 40-EE-, 40-NH- oder 55-EE-Standard



Soziales

~ **1.500**

geschaffene Seniorenwohn- und Pflegeapartments



Governance

11%

unter den weltweit besten Immobilienentwicklern im Sustainalytics ESG-Rating, Stand: 02/2022

120 kWp

Leistung der aktuell geplanten Objekte mit PV-Anlage

79%

Mitarbeitendenzufriedenheit

< 1,5%

Rückabwicklungsquote

512,2 t

CO₂e-Fußabdruck (ohne graue Emissionen)

45%

Weiterbildungsquote

100%

Stakeholderdialoge vor Baubeginn bei Greenfieldprojekten

FAZIT: Um der weiter steigenden Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen in Städten zu entsprechen, sollten sich Rahmenbedingungen verändern.

- Altersgerechtes Wohnen im urbanen Raum muss **integraler Bestandteil von Quartiers- und Stadtteilplanung** sein. Konkret sollten altersgerechte Wohnformen eine eigene Nutzungsart im Bauplanungsrecht oder eine Quote erhalten.
- Senioren- und Pflegeimmobilien sollten **mit staatlich gefördertem Wohnungsbau innerhalb der Sozialquote gleichgestellt** werden.
- Nach der Ausschöpfung der **KfW-Programme für klimafreundlichen Neubau** und sollte eine **Aufstockung** erfolgen.
- Die **Anpassung der Investitionskostensätze von Pflegeimmobilien** sollte **zeitnah** an die Baukostenentwicklung angeglichen werden.
- Um alternative Wohnformen in Städten in nennenswerten Umfang umzusetzen, sollten die **rechtlichen Regelungen auf Länderebene vereinheitlicht** werden und zu einer **bundeseinheitlichen Harmonisierung der baulichen Anforderungen** kommen.

FAZIT: Unsere strategischen Säulen für die Zukunft



Spezialist für
Seniorenwohn-
und Pflege-
immobilie



Diversifikation
unseres
Projektportfolios



Robustes und
belastbares
Geschäftsmodell



Starke
Finanzkraft



Erfahrenes
Management-
Team



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

