

Einführungsstatement Demographie – Betreutes Wohnen und Pflege – Marktüberblick und aktuelle Entwicklungen

Dr. Lutz H. Michel
Rechtsanwalt
DIS Deutsches Institut für ServiceImmobilien
Hürtgenwald

1. Einführung [1]

- ServiceImmobilien und PflegeImmobilien sind Spezialimmobilien mit komplexen Besonderheiten:
 - hochfunktionale Konzeption
 - integrierte Nutzungen und Funktionalitäten
 - betreiberausgerichtete Planung
- Immobilie und Betrieb stehen in einer „Schicksalsgemeinschaft“
- Nur eingeschränkt beeinflussbare extern einwirkende Faktoren sind vielfach die entscheidenden Erfolgs- bzw. Mißerfolgsfaktoren

1. Einführung [2]

- Investoren- und Finanzierungs – Zurückhaltung geht einher mit steigendem Bedarf und Nachfrage nach marktgerechten Produkten
- Die Alterung der Bevölkerung produziert neuen Wohn- und Betreuungsbedarf
- Die Lebens- und damit Wohnkonzepte der Menschen 70 + wandeln sich schneller und nachhaltiger als zuweilen erwartet: die heute 60 jährigen sind mit den Beatles und Rolling Stones aufgewachsen, sie kennen durch Reisen die Welt

1. Einführung [3]

- Nachfrager- und Produktgruppen differenzieren sich zunehmend aus: „die Standard - SeniorenImmobilie“ oder „das Standard - Pflegeheim“ ist passé > Spezialprodukte drängen auf den Markt

2. Demographie [1]

- Sinnhaftigkeit und Sinnlosigkeit demographische Rahmendaten
- Regionale Datenbetrachtung ist entscheidend
- „Demographie ist nicht alles“ > Einflußfaktoren sind:
 - Regionale demographische Entwicklung
 - Lokale Marktsituation / Nachfrage- und Angebotssituation
 - vorhandene Betreuungsstrukturen
 - Stadt – Land – Situation
 - politische Rahmenbedingungen: „ambulant vor stationär“

3. Marktüberblick [1]

- Es gibt keinen einen „Seniorenmarkt“ nur verschiedene „Seniorenmärkte“
- Die Marktsituation für „ServiceImmobilien für Senioren“ und „PflegeImmobilien ist differenziert zu betrachten
- Unterscheidungskriterien sind u.a.:
 - Betriebskonzept (Angebotsausrichtung, Pflegekonzept)
 - Betreiberstruktur (öffentliche Träger, private Betreiber(gruppen), Verbundunternehmen)
 - Standard und Zielgruppen – Angebots- und Preisgestaltung

3. Marktüberblick [2]

- Der Markt für „Betreutes Wohnen“ ist gekennzeichnet
 - ... auf der Nachfragerseite durch
 - » differenzierte „Wohnerwartungen“
 - » hohe Bandbreite des Einzugsalters
 - » Zunahme von Ein – Personen – Haushalten
 - » Zunahme von „Selbstständigkeit“
 - » ökonomischen Zwängen (u.a. Rentensituation, Pflegeversicherung, Verkäuflichkeit eigener Immobilien etc.)

3. Marktüberblick [3]

- Der Markt für „Betreutes Wohnen“ ist gekennzeichnet
 - ... auf der Anbieterseite durch
 - » Angebotszersplitterung - Produktvielfalt
 - » Anbietervielfalt
 - » Mangel an Standardisierung
 - » Zertifizierungsdruck
 - » Investitionszurückhaltung - Finanzierungsengpässe
 - » Innovationsdruck

4. Prognosen und Tendenzen [1]

- Wohnen und Leben zuhause bleibt der Normal- und Regelfall
- flächendeckende Betreuungsstrukturen mit standardisierten hochqualifizierten Angeboten haben Zukunft
- Leben im „Betreutes Wohnen“ wird in Gestalt marktgerechter Produkte – Immobilien gem. DIN 18030 und Dienstleistungen gem. DIN 77800 – das klassische Wohnangebot zunehmend ergänzen: eher in Städten, Ballungsräumen als in der Fläche

4. Prognosen und Tendenzen [2]

- die Ertüchtigung vorhandener Wohn- und Betreuungsstrukturen wird größere Bedeutung gewinnen als die Realisierung von Neubauvorhaben und ist zudem politisch und wohnungswirtschaftlich wünschenswerter als Neubau (Ressourcenschonung, Sicherung der Wirtschaftlichkeit vorhandener Wohnungsbestände u.a. durch Leerstandsvermeidung, Erhaltung der Quartiere – Urbanität: Ab in die Mitte etc.)
- Stationäre Pflege und die dazugehörigen Pflegeimmobilien werden sich zunehmend der Konkurrenz von flächendeckenden ambulanten Betreuungsstrukturen für seniorengeeignete Wohnformen ausgesetzt sehen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt: Dr. Lutz H. Michel

Rechtsanwalt

DIS Deutsches Institut für ServiceImmobilien

Broichstraße 2 | 52393 Hürtgenwald

Fon: + 49 2429 90 363 99 | Fax: + 49 2429 90 363 99

E-Mail: Dr.Michel@DIS-Institut.de

Internet: www.DIS-Institut.de