

Terranus/BFW Umfrage: 80% für altersgerecht angepasste Wohnungen

Auch deutsche Wohnungsunternehmen sind sich einig: Seniorenimmobilien sind das Segment der deutschen Immobilienwirtschaft, dem in der Zukunft die beste Prosperität zugeschrieben wird. Mehr als 80 Prozent sehen diese in baulich altersgerecht angepassten Wohnungen. 60 Prozent entschieden sich für Service-Wohnen. Dies ergab eine Befragung von Bauträgern, Projektentwicklern und Verwaltern durch den BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Berlin, und die auf den Bereich Pflege- und Seniorenimmobilien spezialisierte Terranus Consulting GmbH, Köln.

Das Umfrageergebnis verdeutlicht, dass sich besonders Unternehmen mit vorrangiger Geschäftstätigkeit in West- und Süddeutschland umfassend mit den Herausforderungen des demografischen Wandels auseinandersetzen.

Knapp die Hälfte der angesprochenen Bauträger, Bestandsverwalter und Projektentwickler haben bereits in Seniorenwohn- oder Pflegeimmobilien investiert. Sie konzentrierten sich dabei vor allem auf baulich altersgerecht angepasste Wohnungen sowie Betreutes Wohnen in klassischer Form. Für Pflegeheime sowie Service-Wohnen entschieden sich jeweils über 35 Prozent. Rund 22 Prozent der Befragten engagieren sich bei integrierten Einrichtungen (Betreutes Wohnen und stationäre Pflege).

Stets die Bewohner im Blick

Das Votum für die bevorzugte Wohnform der Zukunft fiel eindeutig aus: Mehr als 80 Prozent der Teilnehmer sehen diese in baulich altersgerecht angepassten Wohnungen. 60 Prozent entschieden sich für Service-Wohnen. Überraschend: Fast 42 Prozent wählten integrierte Einrichtungen und zogen somit das komplexere Produkt dem reinen Betreuten Wohnen vor. Moderne Angebotsformen – wie „Ambient Assisted Living“ – sind für immerhin 16 Prozent ein relevantes Zukunftsthema.

Laut aktuellen Erhebungen wird insbesondere die Gruppe der über Achtzigjährigen in den kommenden Jahren überproportional ansteigen. Folgerichtig stellen sich mehr als die Hälfte der Befragten schon jetzt darauf ein: Sie planen barrierearme oder sogar komplett barrierefreie Wohnanlagen.

Breit angelegtes Engagement am Markt

Auch das Portfolio der Unternehmen wurde hinterfragt: Das Gros bietet seine Wohnungen in der mittleren Preiskategorie sowohl zur Miete als auch zum Verkauf an. Im gehobenen Segment werden dagegen bevorzugt Eigentumswohnungen an den Markt herangetragen. Sieben Prozent der Teilnehmer agieren auch im Luxussegment: Auf drei Eigentumswohnungen kommt hier eine Mietwohnung.

Bei einer möglichen Investition in Sozialimmobilien stehen – neben dem Standort – vor allem das Konzept sowie die Kooperation mit einem Pflegedienst/Betreiber im Fokus. Mehr als die Hälfte sieht daher Beratungsbedarf bei der Konzept-Entwicklung. 58

BFW - Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.

Dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Sie verwalten momentan einen Wohnungsbestand von rund 3,2 Millionen Wohnungen sowie Gewerberäume von insgesamt 10,4 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

TERRANUS Consulting GmbH

Die Terranus Consulting GmbH mit Sitz in Köln berät Betreiber, Finanzierer, Investoren und Kommunen in Bezug auf Kliniken, Pflegeheimen und sogenannten integrierten Einrichtungen (Wohnen und Pflege). übernimmt Terranus im Bedarfsfall auch aktive Verantwortung innerhalb der Unternehmen.

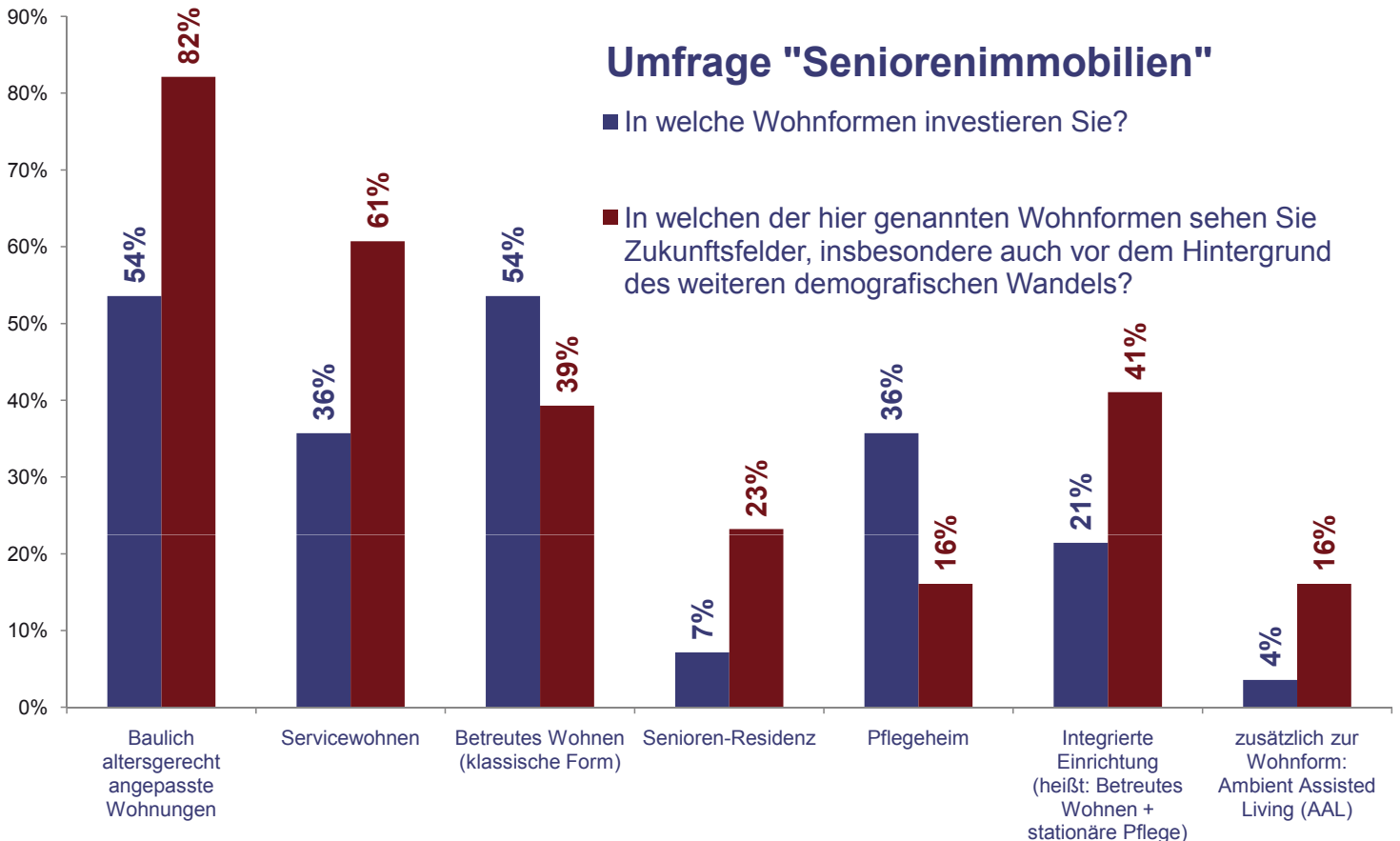
Prozent der Befragten legen besonderen Wert auf die Preise, die beim Verkauf von Sozialimmobilien realisiert werden können. Sozialimmobilien werden insbesondere dort errichtet, wo dies unter Rendite-Gesichtspunkten darstellbar ist. Gefragt nach den angebotenen Wohnungsgrößen gaben die Unternehmen an, primär Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern anzubieten. Die Mehrzahl der Unternehmen (46 Prozent) investiert durchschnittlich ein bis unter fünf Mio. Euro je Projekt. Bei 29 Prozent waren dies im Schnitt fünf bis unter zehn Mio. Euro. Ein Viertel der Befragten kann sich vorstellen, in ein vollstationäres Pflegeheim zu investieren. Dabei liegt die Präferenz bei einer Betriebsgröße von 80 bis 100 Plätzen. Für zehn Prozent jedoch ist ein Engagement auch schon bei einer Größe von 40 bis 59 Plätzen denkbar.

Methodik der Umfrage:
Angeschrieben wurden 469 ausgewählte BFW-Mitgliedsunternehmen die als Bauträger, Projektentwickler oder auch Verwalter eigener oder auch fremder Wohnungsbestände tätig sind. Die Feldphase der Umfrage startete am 9. März und endete am 26. März 2010. Zur Auswertung kamen 56 qualifizierte Rückläufe, so dass eine Rücklaufquote von 12 Prozent realisiert wurde. Für eine Erhebung dieser Art stellt das Ergebnis eine vergleichsweise gute Grundlage dar.

Förderung erwünscht – degressive AfA bevorzugt

Selbstverständlich beschäftigen sich nahezu alle Unternehmen intensiv mit dem Thema Förderung: Knapp 90 Prozent halten mehr staatliche Unterstützung bei Projekten für notwendig. Eine degressive AfA wird als ideal angesehen. 53 Prozent fordern eine zusätzliche Aufstockung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“. Bisher haben 36 Prozent der Umfrage-Teilnehmer Fördermittel für altersgerechtes Wohnen in Anspruch genommen. Über 60 Prozent – d. h. eine deutliche Mehrheit – sieht im neuen bundesweiten Wohnungs- und Betreuungsvertragsgesetz sowie den verschiedenen Landesheimgesetzen und deren Novellierungen ein konkretes Investitionshemmnis.

Miriam Herke



Quelle: Gemeinsam durchgeführte Umfrage der TERRANUS CONSULTING GMBH und des Bundesverbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen im März/April 2010