

Institut for Corporate Governance veröffentlicht Leitfaden zu Social Impact Investing

# Durch gezielte Maßnahmen Senior Living-Projekte fördern

Die Zahl älterer Menschen in Deutschland wächst rasant, aber die Geschwindigkeit bei der Schaffung von Wohnraum im Bereich Senior Living kann mit diesem Tempo nicht Schritt halten. Vor dem Hintergrund hat das Institut für Corporate Governance (ICG) in der deutschen Immobilienwirtschaft einen Leitfaden mit dem Titel „Social Impact Investing – Senior Living 2030“ erstellt. Ziel des Papiers ist es, die Entwicklung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum für Seniorinnen und Senioren zu beschleunigen.

Im Mittelpunkt des Leitfadens stehen Handlungsempfehlungen für

Wohnungswirtschaft, Finanzierer und Politik, die dieses Ziel unterstützen. Nicht zuletzt um eine drohende Überlastung des Sozial- und Gesundheitssystems durch die Herausforderungen des demografischen Wandels zu verhindern.

„Bedarfsgerechter und vor allem bezahlbarer Wohnraum für Senioren kann für deutliche Entlastung sorgen“, sagt Carsten Brinkmann, Vorsitzender des Round-Table Senior Living beim ICG und Aufsichtsrat des Beratungsdienstleisters Terranus. Menschen, die barrierefrei wohnten und in ihrem Quartier gut versorgt seien, blieben länger selbst-



**DOWNLOAD**  
Den vollständigen Leitfaden des Institut für Corporate Governance (ICG) gibt es auch zum Download. Einfach den QR-Code scannen:



ständig, hätten eine höhere Lebensqualität und würden entweder später oder gar nicht pflegebedürftig. „Entscheidend ist, dass Wohnungswirtschaft und Politik gemeinsam dafür die nötigen Rahmenbedingungen schaffen“, so Brinkmann.

## Wege zu besseren Rahmenbedingungen

Der ICG-Leitfaden, an dem zahlreiche Player aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Finanzierung aber auch Pflege mitgewirkt haben, soll Wege zu Verbesserung der Rahmenbedingungen aufzeigen. Dabei geht es auch darum, wie deutlich mehr

## Immobilien

► **IN DRESDEN** wird ab Anfang 2025 im ehemaligen S-Bahnhof Strehlen eine Tagespflege ihre Dienstleistungen anbieten. Der vor 16 Jahren von Michael Quaas gegründete und mittlerweile rund 35 Mitarbeiter umfassende Pflegedienst Calando war fast zehn Jahre auf der Suche nach einer Location für eine Tagespflege. Sobald die letzten behördlichen Genehmigungen vorliegen, soll es für Quaas und sein Team losgehen.

► **IN DEGGENDORF** im Ortsteil Fischerdorf baut die Erl Immobiliengruppe eine Wohnanlage mit 234 Apartments. Die möblierten Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen für Pflegefachkräfte und Auszubildende verfügen über Wohnflächen von 20 bis 53 Quadratmeter. Der Spatenstich hat stattgefunden und bis Herbst 2025 sollen die Bauarbeiten abgeschlossen sein.

► **IN SCHÖNAICH** hat die Evangelische Heimstiftung (EHS) 15 Millionen Euro in die Modernisierung und Sanierung des Standorts gesteckt. Die EHS hatte die Einrichtung bereits 2018 übernommen sie durch die Investition inhaltlich, konzeptionell, baulich und energetisch weiterentwickelt. Insgesamt stehen jetzt 90 Ein-



Foto: Meeco Communication Services

**Michael Quaas, Geschäftsführer vom Calando Pflegedienst, vor dem Bahnhof Strehlen in Dresden.**

zelzimmer für Pflegebedürftige in sechs Wohngruppen und 13 Wohnungen für Mitarbeitende zur Verfügung.

► **IM LANDKREIS NORDHAUSEN** in Thüringen nimmt im Mehrgenerationenhaus Ellrich-Sülzhayn ein ambulanter Pflegedienst den Betrieb auf. Außerdem wurde eine Pflege-WG eingerichtet. ┘



**MEHR IMMOBILIEN-NEWS**  
careinvest-online.net

privates Kapital in den Ausbau von bezahlbarem, altersgerechtem Wohnraum gelenkt werden kann. Denn der Staat wird nach Einschätzung der ICG-Experten nicht ausreichend Mittel für notwendige Infrastruktur-Investments bereitstellen können.

„Das nötige private Kapital ist vorhanden und steht prinzipiell zur Verfügung“, ist Brinkmann überzeugt. Er verweist auf institutionelle Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen und Stiftungen. Diese suchten verstärkt nach nachhaltigen, ESG-konformen Anlagen, die gleichzeitig gesellschaftlichen Nutzen stifteten.

### Praxisbeispiele für erfolgreiche Umsetzung

Neben der Beschreibung der Bedürfnisse älterer Menschen im Hinblick auf Wohnraum, soziale Integration oder Unterstützung, beschreibt der Leitfaden Anforderungen an Planung, Bau- und Vermietung für Senior Living – von Grundrissen, über Ausstattung und Barrierefreiheit bis zum Wohnumfeld. Auch liefert das Papier Praxisbeispiele dafür, wie unterschiedliche Ansätze erfolgreich umgesetzt werden konnten.

So hat die Berliner Hyp AG verschiedene Social Bonds entwickelt, die das ESG Rating unterstützen. Nach eigenen Angaben hat die Bank seit 2022 drei soziale Hypothekendarlehen mit einem Gesamtvolumen von 1,75 Milliarden Euro aufgelegt. Das Beispiel zeigt: Social Bonds, Public-Private-Partnerships und scoringbasierte Finanzierungen können Projekte mit sozialem Nutzen fördern und Investitionen gezielt lenken.

„Hier ist vor allem eine klare Taxonomie nötig, die entsprechende Projekte erfasst und Investitionen objektiv bewertet und messbar macht“, sagt Susanne Eickermann-Riepe, Vorstandsvorsitzende des ICG. „Das sorgt für Transparenz und hilft, Projekte nach ihrer Wirkung zu bewerten und gezielt zu steuern.“

Ein Praxisbeispiel für die Weiterentwicklung eines Wohnquartiers liefert die Bauverein AG Darmstadt.



**„Jetzt ist die Zeit, um zukunftsorientiert Wohnraum zu schaffen, der für die Zielgruppe erschwinglich ist.“**

Carsten Brinkmann, Terranus

Sie hat ihr Leistungsspektrum im Bereich Senior Living nicht nur durch Modernisierung von Bestandswohnungen, sondern auch in Kooperation mit Pflegediensten oder Nachbarschaftshilfen ausgebaut. Im Ergebnis, so heißt es im Leitfaden, verblieben die Mietparteien länger in Wohnungen und der Zusammenhalt in den Wohnquartieren werde gestärkt.

### Senior Living ist eine attraktive Zielgruppe

Denn Seniorinnen und Senioren sind für die Wohnungswirtschaft eine attraktive Zielgruppe. Dazu trägt ihre finanzielle Leistungsfähigkeit bei: Rund 60 Prozent der alleinstehenden Senioren haben ein monat-

**Menschen in Deutschland, die über 65 Jahre alt sind in 2024 und 2050**

**18 Mio.**

**27 Mio.**

liches Nettoeinkommen von unter 2.000 Euro. Mangels Alternativen verharren sie häufig in zu großen Wohnungen, die nicht barrierearm und dadurch unfallträchtig sind.

Dabei müssten moderne, altersgerechte Wohnungen nicht teuer sein: Nach den Berechnungen des ICG sind bei entsprechend geplanten Neubauprojekten Nettokaltmieten von 15 Euro pro Quadratmeter in Mittelstädten möglich.

### Wie die Politik den Ausbau unterstützen kann

Darüber hinaus listet der Leitfaden eine Reihe von politischen Maßnahmen auf, mit denen der Ausbau von seniorengerechtem Wohnraum gefördert werden kann. So könnten beispielsweise zinsgünstige Darlehen oder Steuervergünstigungen entsprechende Investitionen attraktiver machen.

Auch die Aufnahme von Sondergebieten für die Entwicklung von Senior Living-Projekte in die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit vereinfachten Genehmigungsverfahren kann als Hebel dienen, um gezielte Anreize für private und institutionelle Investoren zu schaffen.

Der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum ist jedenfalls groß. Nach einer Erhebung der Kreditanstalt für Wiederaufbau stehen in Deutschland aktuell nur rund 560.000 barrierearme Wohnungen zur Verfügung. Dem stehen aktuell 18 Millionen Menschen gegenüber, die über 65 Jahre alt sind. Bis zum Jahr 2050 wird diese Zahl auf 27 Millionen steigen.

„Bei steigenden Mieten und Lebenshaltungskosten wird künftig ein noch größerer Teil dieser Bevölkerungsgruppe auf Transferleistungen angewiesen sein“, warnt Brinkmann. „Das ist weder für die Betroffenen, noch für den Sozialstaat ein akzeptabler Zustand. Der Ausbau von Senior Living ist deshalb eine gesellschaftspolitische Notwendigkeit. Jetzt ist die Zeit zu handeln, um zukunftsorientiert Wohnraum zu schaffen, der für die Zielgruppe erschwinglich ist.“ (CI) └