

ACRON: Warum sich Investitionen in Senioren-Appartments lohnen



Aufgrund der demografischen Veränderungen steigt die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen in den USA und Europa rasant. Damit bieten sich für Anleger attraktive Investitionsmöglichkeiten – mit unerwartet hohen Renditen.

Gerade erst schreckte die Meldung eines Forschungsinstituts die Öffentlichkeit auf: Deutschland stehe eine graue Wohnungsnot bevor, und es fehlten Millionen seniorengerechter Wohnungen.

Doch nicht nur in Europa, sondern auch in den USA wirkt sich der demografische Wandel immer stärker auf den Wohnungsmarkt aus. «Das Segment der altersgerechten Wohnungen», hält die weltweit tätige Immobilienberatungsgesellschaft JLL mit Blick auf den US-Markt fest, «wird voraussichtlich in den nächsten Jahrzehnten eine anhaltende Stärke aufweisen.»

Babyboomer im Fokus

Getrieben wird die Nachfrage nach «Seniors Housing» oder «Senior Living», wie das Segment in den USA heisst, durch den demografischen Wandel. Im Fokus stehen dabei die Babyboomer, also die zwischen 1946 und 1964 Geborenen, die entweder bereits in Rente sind oder in den kommenden Jahren aus dem Berufsleben ausscheiden werden.

Im Jahr 2050 werden nach Angaben der Immobilienberatungsgesellschaft CBRE in den USA 88 Millionen Menschen im Alter von über 65 Jahren leben, annähernd doppelt so viele wie heute. Hinzu kommt die steigende Lebenserwartung: Schätzungen zufolge wird jeder vierte US-Amerikaner, der heute 65 Jahre alt ist, seinen 90. Geburtstag erleben; jeder zehnte dürfte sogar mindestens 95 Jahre alt werden.

Abstimmung mit den Füßen



Diese neue Generation der Senioren hat andere Wünsche als ihre Vorgänger. «Die Babyboomer wünschen sich Wohnraum, der ihren gesundheitlichen Bedürfnissen entspricht, der aber auch das Leben lebenswert macht», sagt Thomas H. Lee, Chief Medical Officer bei der Press Ganey Associates, Gesundheits-Beratungsgesellschaft. «Sie werden mit den Füßen abstimmen und an Orte ziehen, die ihren Bedürfnissen gerecht werden.»

20. November 2019

Diese Orte zeichnen sich dadurch aus, dass sie sich in der Nähe gewachsener Strukturen befinden. «Senioren schätzen eine lebenswerte, urbane Nachbarschaft, in der sich vieles zu Fuss erledigen lässt», schreibt das US-Nachrichtenportal Curbed. Wichtig ist ausserdem, dass passende Dienstleistungen angeboten werden.

Entscheidende Bedeutung

«Da die Zahl von Haushalten über 80 Jahre wächst, ist es von entscheidender Bedeutung, die Verbindungen zwischen Wohnen, Gesundheit und anderen Services zu stärken», betont Jennifer Molinsky, Hauptautorin der vom Harvard Joint Center for Housing Studies herausgegebenen Untersuchung «Housing America's Older Adults 2018».

Ein Beispiel für eine Anlage, die diesen Ansprüchen genügt, sind die Anfang 2019 eröffneten «Villages of Windcrest». Bei diesem Projekt der in Zürich ansässigen Immobilien-Investmentgesellschaft ACRON handelt es sich um einen zweigeschossigen Wohnkomplex für Selbstzahler mit 84 Einheiten in Fredericksburg (Texas).

Erfolgreich platziert



Dass ACRON die «Villages of Windcrest» erfolgreich bei Investoren platzieren konnte, unterstreicht nicht nur die Qualität des Objekts, sondern belegt auch einen grundsätzlichen Trend: Das Segment «Senior Living» hat bei Anlegern einen hohen Stellenwert.

Laut den letzten verfügbaren Zahlen der Beratungsgesellschaft CBRE hat der Umsatz mit Immobilien des Seniors Housing im zweiten Quartal 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um fast 30 Prozent zugenommen. Zu den Investoren zählen CBRE zufolge sowohl Privatanleger als auch institutionelle Investoren und REITs.

Attraktive Rendite

Bestätigt fühlen können sich die Investoren durch die positiven immobilienwirtschaftlichen Daten dieses Segments. Die Mieten stiegen zuletzt im Jahresvergleich um 2,5 Prozent. Dieser Aufwärtstrend werde anhalten, sind die Analysten von JLL überzeugt.

Attraktiv ist auch die Rendite: Laut dem Property Index des National Council of Real Estate Investment Fiduciaries (NCREIF) liess sich mit «Seniors Housing» zuletzt eine jährliche Rendite von 11,6 Prozent erzielen, während die Durchschnittsrendite aller wichtigen Immobilientypen 7,2 Prozent betrug. Deshalb erstaunt es auch nicht, dass laut der Beratungsfirma PwC vorgelegten Studie «Emerging Trends in Real Estate 2018» Seniorenwohnanlagen in Bezug auf die Investitionsaussichten alle anderen Bereiche des Wohnimmobilienmarktes hinter sich lassen.

20. November 2019

Steigende Nachfrage

Besonders grosses Potenzial haben dabei Mietwohnkomplexe der gehobenen Kategorie. Dafür sind zwei Faktoren verantwortlich, wie die Beratungsgesellschaft Marcus & Millichap in einem Researchbericht feststellt. Zum einen sinkt die Eigentümerquote unter älteren Amerikanern, so dass logischerweise die Nachfrage nach Mietobjekten steigt.

Zum anderen stellen die Experten von Marcus & Millichap eine «schnelle Zunahme des Reichtums unter älteren Familien» fest. Über 75-Jährige verfügen demnach im Median über ein Vermögen von 264'800 Dollar und damit über so viel Geld wie keine andere Altersgruppe. An zweiter Stelle der Vermögensskala stehen die 65- bis 74-Jährigen.

Besondere Vorlieben



Viele Senioren haben zudem eine ganz besondere Vorliebe: Gern lassen sie sich in der Nähe der Universität nieder, an der sie einst studiert haben. «Eine der klügsten Entscheidungen, die ein Entwickler von Senior Housing treffen kann, ist es, eine starke Beziehung zu einer Universität aufzubauen», heisst es deshalb in einem Report, den das Informationsportal Senior Housing News herausgegeben hat.

Ein Beispiel für eine solche Anlage ist das nächste Projekt der ACRON-Gruppe: Unter dem Namen «Oklahoma University Senior Living» realisiert die Gesellschaft eine Anlage mit 188 Wohneinheiten in Norman, Oklahoma. Damit befindet sie sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Campus der University of Oklahoma und wird Bestandteil eines Neubaugebietes mit einer grossen Mehrzweck-Arena, einem 225-Zimmer-Hotel, Büros, 283 Einfamilienhäusern, vielen Restaurants und Unterhaltungsangeboten. Weitere Residenzen hat die ACRON-Gruppe in Vorbereitung – die Nachfrage der amerikanischen Senioren dafür ist auf jeden Fall vorhanden.