



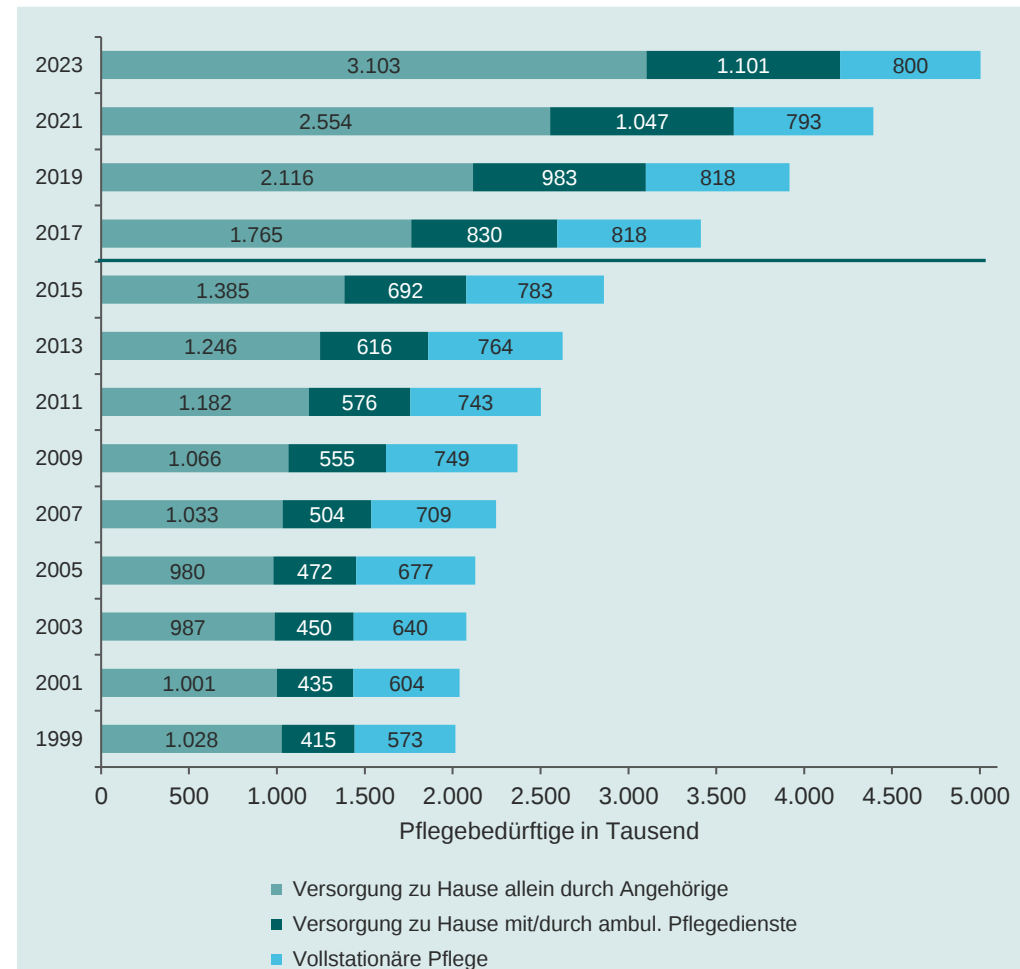
Werte schaffen.
Werte pflegen.

ZWISCHEN EIGENHEIM UND PFLEGEHEIM – WELCHE WOHNFORMEN DES SENIOR LIVING BIETEN SICH KOMMUNEN?

09.07.2026

ENTWICKLUNG DER PFLEGEBEDÜRFTIGEN

- 74% der Pflegebedürftigen werden zu Hause versorgt, davon 26 % durch ambulante Pflegedienste
- Weitere 14% werden in vollstationären Einrichtungen versorgt.
- Eine Änderung des Pflegebedürftigkeitsbegriffs in 2017 (PSG II) führte zu einem sprunghaften Anstieg der Pflegebedürftigen.



KLASSIFIKATION DER SENIORENIMMOBILIEN

Pflegeeinrichtungen

Vollstationäre Pflege

- ganz-/halbtägige Betreuung
- dauerhafte Aufsicht ausgebildeter Pflegekräfte
- Unterscheidung zwischen ganztägig (vollstationär), Tages- / Nachtpflege (teilstationär), Kurzzeitpflege

Tagespflege

- teilstationäre Betreuung zur Entlastung pflegender Angehöriger

Hospiz

- Einrichtung der Sterbebegleitung
- palliativ-pflegerische bzw. palliativ-medizinische Versorgung

Seniorenwohnen

Betreutes Wohnen

- barrierefreie / -arme Wohnung
- keine gesetzlichen Vorgaben, aber bauliche / immobilenspezifische Voraussetzungen (DIN 18040-2)
- Angebot an Serviceleistungen
- breit gefächerte Grundleistungen durch Betreiber gem. DIN 77800

Servicewohnen

- wie Betreutes Wohnen
- lediglich begleitende Grundleistungen

Mehrgenerationenhäuser

- generationenübergreifend genutzte Wohn- / Hausgemeinschaft
- separate Wohneinheiten mit allgemeinen Räumen (Treffpunkte)

Mischeinrichtungen

Kombination Betreutes Wohnen und vollstationäre Pflege

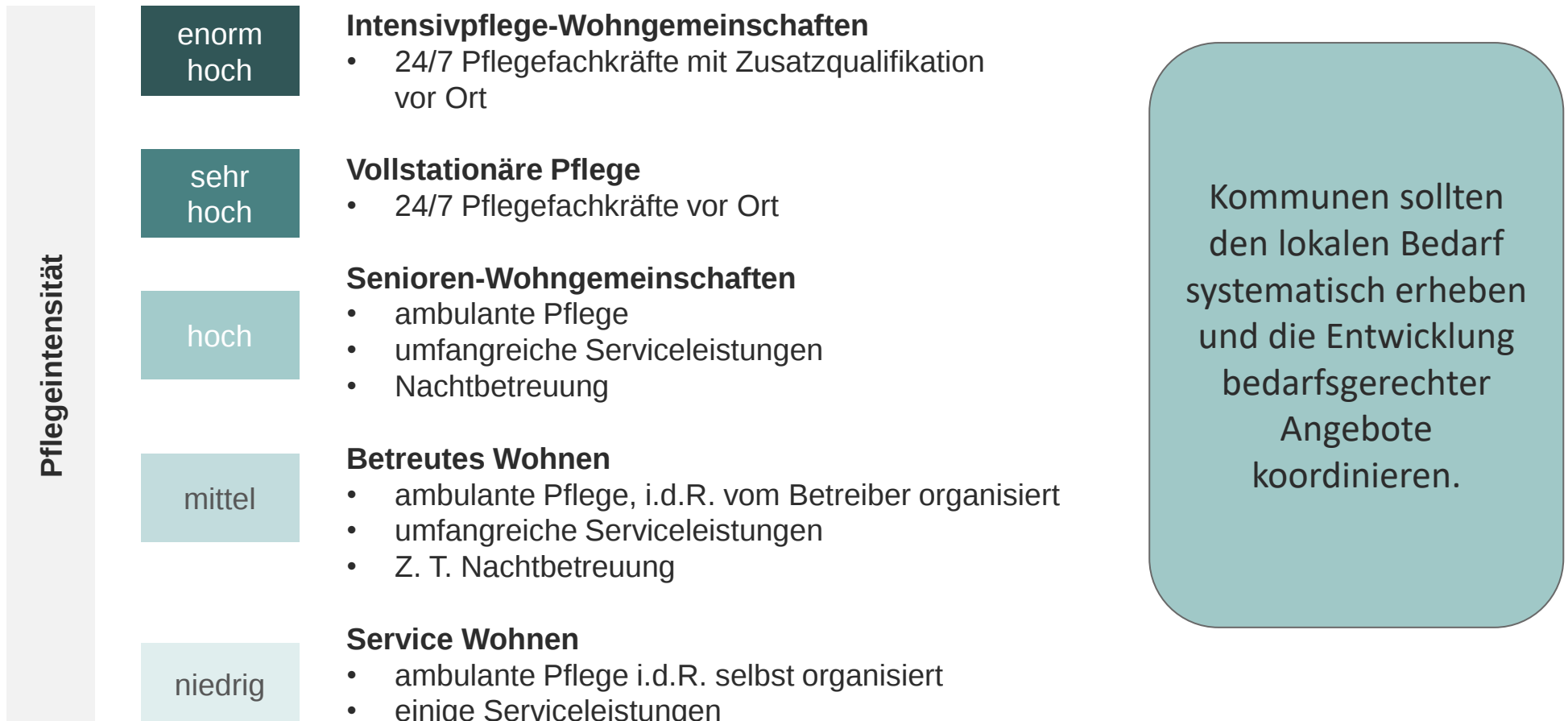
Seniorenresidenzen / -stifte

Kombination Betreutes Wohnen und vollstationäre Pflege im höheren Preissegment (komfortable und luxuriöse Ausstattung)

ambulant betreute Wohngemeinschaften

- selbst- oder trägerorganisiert
- geregelt in heimrechtlicher Gesetzgebung und § 38a SGB XI

PFLEGEINTENSITÄT UND SENIORENWOHNEN



VERGLEICH STATIONÄRE PFLEGE UND AMBULANTE KONZEPTE

Vollstationäre Pflege

- Nachhaltiger Bedarf durch demographische Entwicklung
- Transparente Leistungen
- Kostenübernahme durch den Sozialhilfeträger
- Potenzial durch technische Assistenzsysteme

- starke Regulierung
- Pflegefachkräftemangel
- Notwendige Ersatzneubauten
- Risiko einer wirtschaftlichen Auslastung steigt in Abhängigkeit des Arbeitsmarktes für Pflegekräfte

- Nachhaltiger Bedarf durch demographische Entwicklung
- weniger Pflegefachkräfte erforderlich
- geringe Regulierung im Betreuten Wohnen
- Sehr hohes Potenzial durch technische Assistenzsysteme

- Hohe Baukosten nur durch hohe Mieten refinanzierbar
- Wohnkostenunterstützung durch Sozialhilfeträger i.d.R. nicht ausreichend
- Grenzen bei hoher Pflegeintensität
- Intransparente Leistungen

ambulante (hybride) Wohnkonzepte

ÜBER TERRANUS

- Seit Gründung von TERRANUS haben wir uns zu einem der führenden Spezialisten in Deutschland für Sozialimmobilien in Deutschland entwickelt.
- Durch über 25 Jahre Erfahrung mit Transaktionen, dem Betrieb von Sozialimmobilien und der strategischen Beratung von sämtlichen relevanten Marktteilnehmern verfügen wir über ein breites Netzwerk.
- Wir beobachten und analysieren die Entwicklungen in der Pflege- und Gesundheitsbranche. Hier stehen die Geschichte der Immobilien und ihrer Betreiber sowie allgemeine Markttrends im Mittelpunkt.
- Aufgrund unserer hervorragenden Datenbasis, Marktkenntnis und des persönlichen Engagements unseres hoch qualifizierten Teams sind wir in der Lage, Chancen und Risiken eines Projektes sicher einzuschätzen.



Werte schaffen.
Werte pflegen.

TERRANUS GmbH

Fon +49 (0) 221. 93 700 7-00
Fax +49 (0) 221. 93 700 7-77
info@terranus.de