

THE INVESTORS' MAGAZINE



Senior Living
Von der Vision zur Realität /
From Vision to Reality







INHALT / CONTENT





IMPRESSUM: ambassador - the investors' magazine | Ausgabe/Issue: 01/23 | Herausgeber/Publisher: ACRON AG, Haus zur Kaufleuten, Pelikanstrasse 18, 8001 Zürich, Switzerland, phone: +41 44 204 34 00, fax: +41 44 204 34 09, info@acron.ch, www.acron.ch | Projektverantwortung/Project owner: ACRON GmbH, Marketing | Verlag/Editor: concept c media GmbH, Weihenstephaner Straße 12, 81673 München Germany, www.concept-c.media | Redaktion/ Editorial team: Antonio De Mitri (Chefred./Editor-in-Chief), Ute De Mitri | Art Direction: Claudia Reidl | Bildnachweise/Photography credits: ACRON, Pixabay, Doro Carl, very-senior-film, Adrian Beck, Alessandro $Biascioli/RgStudio/yacobchuk/Ridofranz/Cecilie_Arcurs/Inside\ Crea-linescope and the contraction of the co$ tive House/shapecharge/Edwin Tan/kali9/Larry Gibson/jacoblund/ RoschetzkylstockPhoto/skynesher/Sam Edwards/microgen/luoman/ tifonimages, Adobe Stock/jd-photodesign/Diego Cervo/Marcio Isensee e Sá Druck/Print: VaKo-Druck GmbH, Wierlings Busch 73, 48249 Dülmen, Germany | Translations: Peritus Precision Translations, Inc. Santa Cruz, California, USA | $\textbf{Copyright:}\ \mathsf{ACRON}\ \mathsf{AG}\ \mathsf{and}\$ concept c media GmbH Hinweis: Die im Magazin enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte werden vorbehalten. Redaktionelle Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers wieder. Please note: This magazine and its content are protected by copyright. All rights reserved. Opinions expressed in editorial articles do not necessarily represent the publisher's views.





INSIGHTS

ACRON USA und Schweiz

Willkommen. Claudia Powers und Jonas Lindblom / Welcome, Claudia Powers and Jonas Londblom

TOP-STORY

Senior Living

Das amerikanische Vorbild /

The American model

22 Spring Cypress

Houston, wir haben ein Resort! /

Houston, we have a reconstruction with the state of the s Houston, we have a resort!

«Gestorben wird Morgen» / "We'll Die Tomorrow"

The Hacienda at Georgetown Sonnige Aussichten in Sun City /

Sunny Outlook in Sun City

Generationenforschung / Generational Research «Im besten Alter» / "At the prime of life."

MÄRKTE / MARKETS

Brasilien / Brazil Wendepunkt an der Copa Cabana / Turning Point at Copa Cabana



EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser

In der letzten Ausgabe des ambassador haben wir Ideen und Konzepte für die Stadt von morgen beleuchtet. Digitalisierung, Energiewende und ein neues Verständnis von Arbeit werden in den kommenden Jahren dazu führen, dass sich das Gesicht unserer Städte grundlegend verändern wird. Ein weiterer bedeutender Faktor ist der demografische Wandel. Die Babyboomer, die geburtenstarke Generation der Nachkriegsjahre, treten nach und nach ins Rentenalter ein. Doch anders als noch vor wenigen Jahrzehnten wollen die Seniorinnen und Senioren von heute ihren Lebensabend so lange wie möglich aktiv gestalten und am gesellschaftlichen Leben teilhaben. An die Stelle des klassischen Altersheims rücken deshalb immer mehr attraktive Wohnanlagen, die diesen Aspekt auch städtebaulich berücksichtigen - in den USA, aber auch in Europa. Wir sprechen dabei von Senior Living. Wir hinterfragen in diesem Heft, warum hier eine der interessantesten Asset-Klassen der kommenden Jahre entsteht und wie Investoren davon profitieren.

Wir wünschen viel Vergnügen bei der Lektüre!

Dear readers,

In the last issue of the ambassador, we highlighted ideas and concepts for the city of tomorrow. Digitization, the energy shift, and a new understanding of work will lead to a fundamental change in the look of our cities in the future. Another significant factor is demographic change. The baby boomers, the highbirth-rate generation of the post-war years, are gradually entering retirement age. But unlike just a few decades ago, today's seniors want to actively shape their golden years and participate in social life for as long as possible. The classic retirement home is therefore being replaced by more and more attractive residential complexes that also take this aspect into account in terms of urban development - in the USA and Europe. We refer to this as Senior Living. Our reports in this issue show why this is one of the most interesting asset classes of the upcoming years and how investors will benefit from it.

We hope you enjoy this magazine!

Le. Sed Perfudes





Claudia Powers leitet künftig die neue Geschäftsstelle in Dallas. / Claudia Powers will manage the new Dallas office.

ACRON USA

Neues Büro in Dallas

Mit der neuen Geschäftsstelle in Dallas, Texas, baut die ACRON Group ihre Präsenz in den USA weiter aus. Claudia Powers, Expertin für US-Multifamily, wird das neue Büro künftig leiten. Dank ihrer Erfahrungen in diesem Bereich, ihres breiten Netzwerks und ihrer Kontakte soll Powers das Wachstum von ACRON in diesem Markt weiter fördern.

ACRON holt sich mit Claudia Powers eine Führungspersönlichkeit, die über 20 Jahre Erfahrung im Bereich Gewerbeimmobilien und Asset Management hat, an Bord. Bevor sie Teil des ACRONTeams wurde, war sie bei Greystar als

Managing Director of Asset Management tätig, wo sie für ein Portfolio im Wert von einer Milliarde US-Dollar verantwortlich war und ihre Erfahrungen im Bankwesen, in Family Offices und bei institutionellen Kunden in allen Anlageklassen einbrachte. Sie erwarb ein internationales Wirtschaftsdiplom an der European Business School in Oestrich-Winkel und lebt seit 2001 in Dallas. Powers besitzt die deutsche und die US-amerikanische Staatsbürgerschaft. Sie wird Greg Wilson, President/CEO ACRON USA, unterstützen, der weiterhin die bestehenden Immobilien-Assets von ACRON betreut.

New office in Dallas

With the new office in Dallas, Texas, the ACRON Group is further expanding its presence in the USA. Claudia Powers, an expert in the U.S. multifamily segment, will manage the new office in the future. Thanks to her experience in this area, her broad network, and her contacts, Powers is expected to promote ACRON's growth in this market further.

With Claudia Powers, ACRON brings on board a leader with over 20 years of commercial real estate and asset management experience. She was Managing Director of Asset Management at Greystar before becoming part of the ACRON team. She was responsible for a \$1 billion portfolio and brought her experience in banking, family offices, and institutional clients across all asset classes to the new position. She earned an international business degree from the European Business School in Oestrich-Winkel, Germany, and has lived in Dallas since 2001. Powers holds German and U.S. citizenship. She will support Greg Wilson, President/CEO of ACRON USA, who will continue to manage ACRON's existing real estate assets.



INVESTOR RELATIONS

Finanzexperte für das Investorennetzwerk

Die ACRON Group in Zürich hat vor Kurzem den Finanzprofi Jonas Lindblom ins Boot geholt: Als Managing Director wird er mit seiner Expertise sowie seinen weitläufigen Kontakten zu Family Offices und Finanzintermediären in der Schweiz, Grossbritannien und den skandinavischen Ländern das Team beim Ausbau und bei der Pflege des Investorennetzwerks unterstützen.

Herr Lindblom blickt auf über 20 Jahre Erfahrung in der Finanzbranche im Bereich Investment Management und bei Private Market Advisory zurück.

Vor seiner Tätigkeit für ACRON war er in führenden Positionen bei internationalen Banken in Zürich tätig. Seine umfassenden Erfahrungen in den Bereichen Unternehmensfinanzierung, Investment Banking und Finanzberatung für UHNWI (Ultra High Net Worth Individuals – Personen, die über ein investierbares Vermögen von über 30 Millionen US-Dollar verfügen) machen ihn zu einem vertrauenswürdigen Partner für Kunden und Investoren. Er hat einen Masterabschluss in Betriebswirtschaft der Universität Zürich und einen Executive MBA der HEC/Universität Texas.



Financial expert for the investor network

With Jonas Lindblom, the ACRON Group in Zurich has brought a financial professional on board: He will support the team as Managing Director in the expansion and maintenance of the investor network with his expertise and his broad network of family offices and financial intermediaries in Switzerland, Great Britain, and the Scandinavian countries.

Mr. Lindblom has a career of over 20 years in the financial industry, in investment

management and private market advisory. His extensive experience in corporate finance, investment banking, and financial advisory for UHNWI (Ultra High Net Worth Individuals – individuals with investable assets over \$30 million) makes him a trusted partner for clients and investors. Before joining ACRON, he held senior positions at international banks in Zurich. He has a Master's in Business Administration from the University of Zurich and an Executive MBA from HEC/University of Texas.



Jonas Lindblom verstärkt das Team in Zürich. / Jonas Lindblom supports the team in Zürich.







Das Jahr 2023 begann mit einer Meldung, die Investoren aufhorchen liess. «Senior Living verzeichnet Rekord bei Nachfrage und Belegung», titelte das Fachmagazin «Mc Knight's Senior Living».

Zuvor hatte das National Investment Center for Senior Housing & Care (NIC) die jüngsten Marktzahlen für die USA veröffentlicht. Seit Mitte 2021 war demnach die Belegungsrate bei Seniorenwohnanlagen kontinuierlich von Quartal zu Quartal gestiegen. Zum Jahresende 2022 lag sie bei 83 Prozent und hatte damit fast das Niveau von vor der Pandemie erreicht. Gleichzeitig gab es mit rund 575 000 belegten Wohneinheiten einen neuen Rekord bei den absoluten Zahlen.

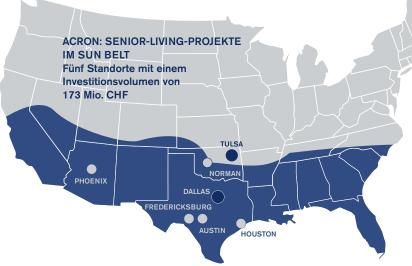
«Mehr ältere Erwachsene denn je», so NIC-Chef Chuck Harry bei Veröffentlichung des Jahresberichts, «wohnen jetzt in Seniorenanlagen.» Dies spreche für einen «dramatischen Bedarf an Unterkünften und Pflegedienstleistungen». Zwar komme die Industrie diesem Bedarf kontinuierlich nach, aber: Sie hinke der hohen Nachfrage hinterher, resümierte Harry.

Tatsächlich wurden dem Markt laut NIC-Report 2022 nur 11 000 Einheiten zur Verfügung gestellt – die schwächste Bilanz seit 2014. Auch bei den laufenden Projekten sah es nicht besser aus: rund 36 000 Einheiten im Bau – weniger gab es zuletzt nur 2015 in den USA. Die Gründe liegen nahe, wie Chuck Harry erklärt: «Angesichts steigender Zinsen und eines angespannten Kreditumfelds haben sich die Bautätigkeiten in der zweiten Jahreshälfte drastisch verlangsamt.»

Wachsende demografische Nachfrage und hohe Auslastung bei begrenztem Angebot – genau diese Mischung macht die Assetklasse für Investoren so attraktiv und bietet ihnen bedeutende Wertschöpfungsmöglichkeiten. In den letzten zehn Jahren haben Investitionen in Seniorenobjekte bei den Gesamtrenditen durchweg besser abgeschnitten als andere Real-Estate-Klassen und sogar den ebenfalls attraktiven Multifamily-Sektor übertroffen.

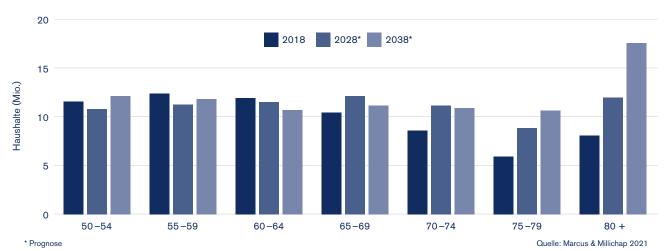
Fachleute blicken positiv in die Zukunft. Schon den Rebound-Effekt bei den Belegungszahlen hatten Investoren erwartet, nachdem im zweiten Quartal 2021 pandemiebedingt ein Tiefstand von 78,7 Prozent erreicht worden war. In vier Jahren, sind sich die Marktforscher von Green Street sicher, wird die 90-Prozent-Marke geknackt sein. Erwartungsgemäss wird sich die Baubranche bei Senior-Living-Projekten in nächster Zukunft wieder stärker engagieren.





- FREDERICKSBURG: The Villages of Windcrest
- PHOENIX: Savanna Senior Housing
- AUSTIN: The Hacienda at Georgetown
- HOUSTON: Spring Cypress
- NORMAN: Sooner Station
- DALLAS: ACRON Standort
- TULSA: ACRON Standort

ZAHL DER ÄLTEREN HAUSHALTE WÄCHST IN DEN NÄCHSTEN ZWEI JAHRZEHNTEN DEUTLICH





ACTIVE ADULT COMMUNITY

Eine «Active Adult Community» ist eine Wohnanlage oder Gemeinschaft, die speziell für Erwachsene im Alter von etwa 55 Jahren oder älter entwickelt wurde. Derartige Einrichtungen bieten in der Regel eine breite Palette von Freizeitaktivitäten und Dienstleistungen, um den Lebensstil und die Bedürfnisse der Bewohner zu unterstützen.

Ziel ist, eine aktive und sozial engagierte Umgebung zu schaffen, in der ältere Erwachsene in der Lage sind, sich zu vernetzen, zu interagieren und ein erfülltes Leben zu führen. Einige Anlagen bieten auch Pflege- und Betreuungsdienste sowie altersgerechte Wohnungen und barrierefreie Einrichtungen an. Diese Art von Gemeinschaften ist in vielen Ländern der Welt weit verbreitet und wird als eine attraktive Option für Seniorinnen und Senioen angesehen, die nach einem neuen Lebensstil suchen.

Ein Blick auf die demografische Entwicklung bestätigt die Prognosen: Nach Angaben des U.S. Census Bureau wird die Zahl der über 65-Jährigen allein in den USA bis 2050 von heute 56,1 auf mehr als 85 Millionen steigen. Schon in 15 Jahren wird sich die Zahl der Haushalte mit Menschen über 80 Jahren verdoppeln, so Zahlen der US-Makler von Marcus & Millichap.

Es sind die sogenannten Babyboomer, die Senior Living in den kommenden Jahren zu einer der attraktivsten Assetklassen auf dem US-Immobilienmarkt werden lassen - jene Generation von Menschen also, die zwischen 1950 und 1964 geboren wurden. Immer häufiger verlassen sie ihre Häuser zugunsten hochwertiger Mietangebote, um ihren Lebensabend mit allem Komfort zu geniessen. Kein Wunder, dass die entsprechenden Wohnanlagen sich seit Jahren wachsender Beliebtheit erfreuen. Die Art und Weise der Angebote richtet sich dabei ganz nach den Bedürfnissen ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. Unterschieden wird hauptsächlich nach diesen drei Kategorien:

Independent Living: Wohnanlagen, die selbstständiges Wohnen unterstützen, häufig mit Haushalts-Services als Wahlleistungen. Freizeitorientiertes Wohnen für rüstige Frühpensionärinnen und -pensionäre, keine Pflegeleistungen.

Assisted Living: Wohnanlagen mit Betreuungs-, Gesundheits- und Pflegediensten, geeignet für Pensionäre und Hochbetagte, auch mit Pflegebedarf; ähnlich dem betreuten Wohnen.

Memory Care: Wohnanlagen, die von der Einrichtung her auf die besonderen Bedürfnisse von Demenz- und Alzheimer-Patientinnen und -Patienten spezialisiert sind.

Doch unabhängig davon, wie hoch der benötigte Betreuungsbedarf ist – allen Wohnanlagen ist eins gemeinsam: Ihre Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich wie zu Hause und im Hotel zugleich. Exzellente Service-Orientierung und die Berücksichtigung der individuellen Wünsche der Bewohner zeichnen die Kultur dieser Häuser aus. Im Mittelpunkt steht die Kundenzufriedenheit. Dementsprechend lässt die Ausstattung von Senior-Living-Anlagen nichts zu wünschen übrig: Schwimmbäder im Resort-Stil gehören ebenso zum Angebot wie Kinos, Theater, exklusive Bars und Spa-Bereiche.

Hinzu kommen – je nach Bedarf – eine umfangreiche ärztliche Versorgung und Pflege vor Ort sowie 24-Stunden-Notrufsysteme. Erst dieses Extra an Versorgung macht das Geschäftsmodell der Seniorenanlagen wirklich tragfähig. Denn mit der wachsenden Alterserwartung der Menschen steigt auch die Zahl der Pflegebedürftigen. Mit anderen Worten: Ohne «Nursing Care» als festem Baustein funktioniert Senior Living nicht.

Die Wohnkosten werden üblicherweise von den Bewohnerinnen und Bewohnern oder ihren Familienangehörigen getragen. Sie liegen in den USA im Durchschnitt bei 4500 Dollar pro Monat und erreichten mit knapp fünf Prozent Ende 2022 die bislang höchste Zuwachsrate. In den Top-Segmenten des «Luxury Senior Living» kann die Miete schnell bei 6000 bis hin zu 12 000 Dollar liegen, etwa in den besonders begehrten Lagen in Florida. Sogenannte Life-Plan-Communities dagegen verlangen statt einer Monatsmiete eine einmalige Gebühr zwischen 100 000 und 700 000 Dollar für langfristige Verträge.

Keine Frage: Die Seniorinnen und Senioren von heute legen andere Ansprüche ans Alter als noch frühere Generationen. Smart und hip sein – das gehört auch für Menschen über 65 Jahren zum Lebensstil. Sie wollen am gesellschaftlichen Leben teilhaben, sich fit halten und mit anderen Menschen zusammen aktiv sein, solange es geht. Und: Sie verfügen über eine hohe Kaufkraft, die sie auch einsetzen wollen, um ihr Alter so intensiv zu geniessen wie möglich.

Die Senior-Living-Betreiber haben diesen Trend, der sich zum boomenden Markt









Sun Belt, der sich über 18 Staaten im Süden des Landes erstreckt. Hier leben heute etwa 50 Prozent der über 65-Jährigen. Von den 30 Grossstädten mit mehr als 100 000 Einwohnern über 75 Jahren liegen allein 27 im Sun Belt. Dort wächst der Anteil dieser Altersgruppe an der Bevölkerung am schnellsten. Städte wie Austin und Houston in Texas, Jacksonville in Florida oder Boise in Idaho gehören zu den Filet-Lagen mit dem grössten Zuwachs an Wohnanlagen für Senorinnen und Senioren in den letzten zehn Jahren. Auch ACRON hat bereits fünf Projekte im sonnenverwöhnten Süden der USA realisiert.

Senior Living als Konzept, bei dem Seniorinnen und Senioren schon frühzeitig in spezialisierte Wohnanlagen mit zahlreichen Annehmlichkeiten einziehen, ist made in USA. Aber wie sieht es in anderen Ländern und Kulturen aus? Vor allem im globalen Süden werden ältere Menschen noch grösstenteils bis

zu ihrem Lebensende im Kreis der Familie gepflegt. Das hat mit Tradition zu tun, aber auch damit, dass viele sich keine Pflegeservices oder Pflegeheime leisten können. Ein ähnliches Nord-Süd-Gefälle ist in Europa zu beobachten. Im Süden sind die staatlichen Hilfen eher spärlich gesät. Auch hier muss sich oft die Familie komplett um ältere Angehörige kümmern, weil sie unterstützende Leistungen nicht bezahlen können.

Im Norden dagegen gibt es mit Ausnahme von Grossbritannien meist starke Gesundheitssysteme. Vor allem die Niederlande gelten als vorbildlich für die Unterbringung von Seniorinnen und Senioren, die nicht mehr länger von zu Hause aus gepflegt werden können. Mit 3,5 Prozent des Bruttoinlandprodukts sind sie in Europa Spitzenreiter bei den öffentlichen Ausgaben für die Altenpflege. Bereits 2004 startete das Land beispielsweise ein spezielles Programm für Demenzkranke mit zahlreichen Pilotprojekten.

Exzellente Service-Orientierung und die Berücksichtigung der individuellen Wünsche der Bewohner zeichnen die Kultur dieser Häuser aus.



Wohnräume/ Lounges

Clubraum



Speiseraum mit überdachtem Aussenbereich



Weinbar



Bistro



Aufzüge



Dachgarten



Schwimmbad



Theater/Medienraum



Fitness-Center



Hundepark

Eines davon ist das sogenannte Demenzdorf De Hogeweyk. Rund 150 Menschen leben hier in einer Anlage, die nach aussen wie ein ganz normales Wohnviertel aussieht. Motto: «Wenn der Mensch sich nicht mehr an seine Umgebung anpassen kann, dann muss sich die Umgebung dem Menschen anpassen.» Es gibt einen Theaterplatz mit einem plätschernden Brunnen, einen Einkaufs-Boulevard, einen Coiffeursalon, ein Café und Angebote zum gemeinsamen Backen, Schwimmen oder Wandern. Einzige Bedingung: Allein dürfen die Bewohnerinnen und Bewohner die Anlage nicht verlassen. Die 5200 Euro Miete pro Monat übernimmt der Staat bei Mittellosen ganz, Anwohner mit Vermögen zahlen anteilig.

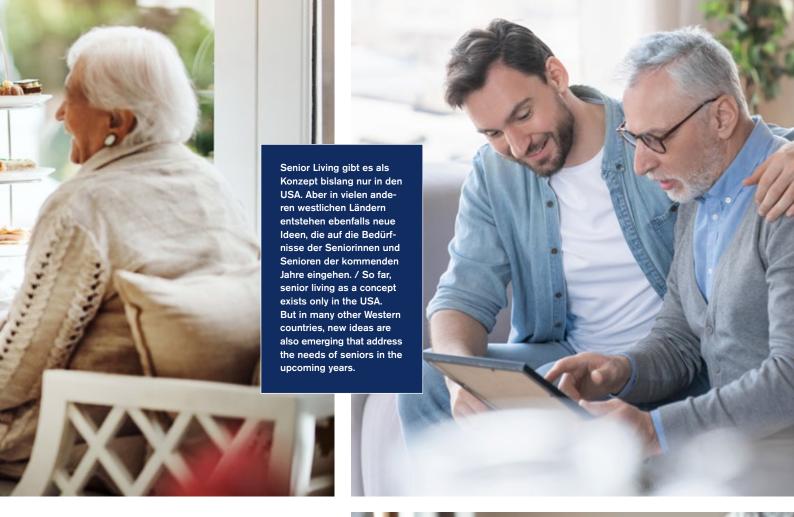
Unterdessen richten Investoren ihr Augenmerk besonders auf den deutschen Markt. Laut einer Studie von Prognos werden hier bis 2030 nahezu drei Millionen altersgerechte Wohnungen benötigt. Geschätztes Investitionsvolumen: 50 Milliarden Euro. Laut einer Studie von PwC («Der Markt für Seniorenimmobilien in Deutschland», 2021) sehen drei Viertel der befragten Investoren bei Pflegeheimen Renditen zwi-

schen vier und fünf Prozent, im Bereich betreutes Wohnen geht die Hälfte von vier bis mehr als sechs Prozent Rendite aus

In Deutschland gibt es bislang noch kein Konzept, das sich mit dem amerikanischen Senior Living vergleichen lässt. Traditionell bestehen die Angebote auch im hochpreisigen Segment vor allem aus Residenzen, die exklusive Services wie Spa-Bereiche oder Clubräume unter einem Dach vereinen.

Aber neue Ideen entstehen. Beispiel «Lively». Mit Christina Kainz und Constantin Rehberg haben sich in Hamburg zwei Gründer zu einem Start-up zusammengetan, die beide aus der Hotellerie stammen. Ihr Konzept: altersgerechte Wohnanlagen, die in eine attraktive Infrastruktur eingebettet sind und den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit bieten, weiterhin am gesellschaftlichen Leben in ihrer Nachbarschaft teilzuhaben - egal ob mit oder ohne Pflegegrad. Das Ziel: «Ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Zuhause in einem aktiven Lebensumfeld, in dem Mobilität und Lebensfreude gefördert werden.»





Das Start-up agiert dabei als Betreiber und schliesst mit Entwicklern Pachtverträge ab. Im Fokus stehen Projekte im mittelpreisigen Bereich mit langfristigen Mietverträgen. So wie die «Weisse Dame» im westfälischen Gronau: Im Gebäude einer ehemaligen Baumwollspinnerei entstehen dort hochwertig ausgestattete, barrierefreie Appartements in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Die betreuten Wohnungen verbinden nach Angaben des Betreibers «die Annehmlichkeiten eines Hotels mit der Privatsphäre einer Wohnung». Preislich bewegen sich die Mieten im gehobenen, aber für viele Rentnerinnen und Rentner durchaus erschwinglichen Segment.

Nach vergleichbarem Modell entstehen in Deutschland in den kommenden Jahren zahlreiche andere Wohnprojekte – und nicht nur dort. Sie heissen «Clubs» oder «Villages» und sollen künftig auch in attraktiven europäischen Metropolen wie Zürich, Wien, Barcelona oder Rom zu einem aktiven und genussvollen Rentnerdasein einladen. Oder, wie ein Anbieter vollmundig lockt: zum «nächsten Abenteuer in deinem Leben».



Laut einer Studie von Prognos werden in Deutschland bis 2030 nahezu drei Millionen altersgerechte Wohnungen benötigt.





SENIOR LIVING

The American model

For many people, "retirement" was a rather unspectacular, often dull affair. Yet, today's seniors are still in the prime of life and want to continue participating. The answer to these changing needs is senior living. The offerings range from entire cities for seniors, as in Sun City, Texas, to high-quality apartment buildings in attractive residential areas. We have taken a look around.

The year 2023 began with news that made investors sit up and take notice. "Senior living begins 2023 with record demand and occupancy," headlined the trade magazine "Mc Knight's Senior Living." Previously, the National Investment Center for Senior Housing & Care (NIC) published the latest market figures for the USA. Since mid-2021, the occupancy rate for senior living facilities has risen steadily from quarter to quarter, according to the report. By year-end 2022, it stood at 83 percent, nearly reaching pre-pandemic levels. At the same time, there was a new record in absolute numbers with around 575,000 occupied housing units.

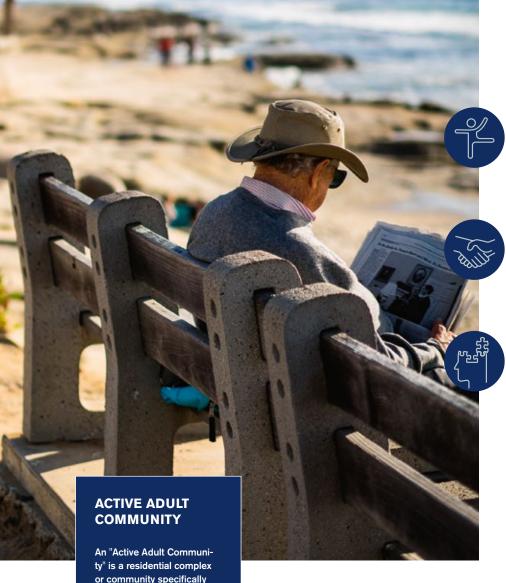
"More older adults than ever," said NIC CEO Chuck Harry upon release of the annual report, "are now residents in senior housing properties." He said this speaks to the "tremendous need for senior housing and long-term care services. The demand from aging adults seeking senior housing and care is on the rise, and the industry continues to meet that need", Harry summarized.

Only 11,000 units were made available to the market in 2022, according to the NIC report - the weakest showing since

2014. Things looked the same for projects underway: around 36,000 units under construction – the last time there were fewer in the US was in 2015. The reasons are close at hand, as Chuck Harry explains: "Faced with rising interest rates and a stringent lending environment, development activity slowed sharply in the second half of 2022."

Growing demographic demand and high occupancy with limited supply – precisely this mix makes the asset class attractive to investors and offers them significant value creation opportunities. Over the past decade, investments in senior properties have consistently outperformed other real estate classes regarding total returns, even outperforming the equally attractive multifamily sector.

Experts are optimistic about the future. Investors had already expected the rebound effect in occupancy figures after a pandemic-related low of 78.7 percent was reached in the second quarter of 2021. In four years, the market researchers at Green Street are confident the 90 percent mark will be cracked. As expected, the construction



industry will become more involved in senior living projects in the near future.

A look at demographic trends confirms the forecasts: according to the U.S. Census Bureau, the number of 65-yearolds in the U.S. alone will rise from 56.1 million today to more than 85 million by 2050. In as little as 15 years, the number of households with people over 80 will double, according to figures from U.S. realtors Marcus & Millichap.

The so-called baby boomers, the generation of people born between 1950 and 1964, will make senior living one of the most attractive asset classes in the U.S. real estate market in the coming years. Increasingly, they are leaving their homes in favor of high-end rentals to enjoy their retirement with all the comforts of home. Unsurprisingly, the respective residential complexes have enjoyed growing popularity for years. The type of services is entirely geared toward the need of the tenants. There usually are three main categories:

Independent Living: Residential facilities that support independent living often have housekeeping services as optional features. Leisure-oriented living for fit early retirees, no healthcare ser-

Assisted Living: Housing complexes with general care, healthcare, and nursing services, suitable for retirees and the very elderly, including those in need of nursing care, similar to assisted

Memory Care: Residential facilities dedicated to the unique needs of patients with dementia and Alzheimer's.

But no matter what level of care is required, all the residential facilities have one thing in common: their residents feel at home and in a hotel at the same time. Excellent service orientation and attention to the individual needs of residents characterize the culture of these homes. The focus is on customer satisfaction. Accordingly, the facilities of senior living facilities leave nothing to be desired: resort-style swimming pools are just as much a part of the offering as cinemas, theaters, exclusive bars, and spa areas.

In addition - depending on individual needs - there is extensive medical care and nursing care on-site as well as 24-hour emergency call systems. It is this extra care that makes the business model of the senior facilities particularly viable. After all, as people grow older, the number of people needing care is also rising. In other words, senior living can only function with nursing care as a fixed component.

Residents or their family members typically cover the cost of living. They are, on average, \$4,500 per month in the U.S. and reached their highest growth rate to date at just under five percent at the end of 2022. In the top segments of "Luxury Senior Living," rents can quickly reach \$6,000 to as high as \$12,000, for example, in particularly sought-after locations in Florida. On the other hand, so-called life-plan communities charge a one-time fee of \$100,000 to \$700,000

or community specifically designed for adults approximately 55 years of age or older. Such facilities usually offer a wide range of recreational activities and services

to support the lifestyle and needs of their residents.

The goal is to create an active and socially engaging environment where older adults are able to connect, interact, and live fulfilling lives. Some facilities also offer nursing and caregiver services, as well as age-appropriate housing and barrier-free amenities. These types of communities are common in many countries around the world and are seen as an attractive option for seniors looking for a new lifestyle.







for long-term contracts instead of monthly rent.

There's no question about it: today's seniors have different retirement expectations than previous generations. Being smart and cool is also part of the lifestyle of people over 65. They want to participate in social life, stay fit and be active with others for as long as possible. What's more, they have a lot of purchasing power, which they want to use to enjoy their later years as fully as possible.

Senior living providers have recognized this trend and are developing into a booming market. In the U.S., they have their sights set on one region in particular: the Sun Belt, which stretches across 18 states in the south. This is where about 50 percent of the over-65s live today. Of the 30 major cities with over 100,000 inhabitants over 75, 27 are in the Sun Belt alone. The population's share of this age group is growing the fastest there. Cities such as Austin and Houston in Texas, Jacksonville in Flo-

Excellent service orientation and attention to the individual needs of residents characterize the culture of these homes.

rida, and Boise in Idaho are among the prime locations with the most significant growth in housing developments for seniors in the last ten years. ACRON has also already completed five projects in the sunny south of the U.S.

Senior Living as a concept in which seniors at an early stage move into specialized housing complexes with numerous amenities, is made in the USA. But what does this look like in other countries and cultures? In the global South, in particular, older people are still primarily cared for by their families until the end of their lives. This has to do with tradition and the fact that many need help to afford care services or nursing homes. A similar north-south divide can be observed in Europe. In the South, state assistance is relatively sparse. Here, too, the family often has to take care of elderly relatives entirely because they cannot afford to pay for support services.

On the other hand, there are relatively robust healthcare systems in the north, except for Great Britain. The Netherlands, in particular, is considered exemplary for accommodating seniors who can no longer be cared for from home. At 3.5 percent of the gross domestic product, they lead Europe in public spending on care for the elderly. As early as 2004, for example, the country launched a special program for dementia patients with numerous pilot projects.





One of these is the so-called dementia village in de Hogeweyk. Around 150 people live here in a facility that looks like a typical residential area from the outside. There is a theater square with a bubbling fountain, a shopping boulevard, a hair salon, and a café and activities on offer for baking together, swimming, or hiking. The only condition is that residents cannot leave the complex alone. The motto: "When people can no longer adapt to their surroundings, the surroundings must adapt to the people." the state pays 5,200 euros per month in full for the disadvantaged, while residents with assets pay a pro-rata share.

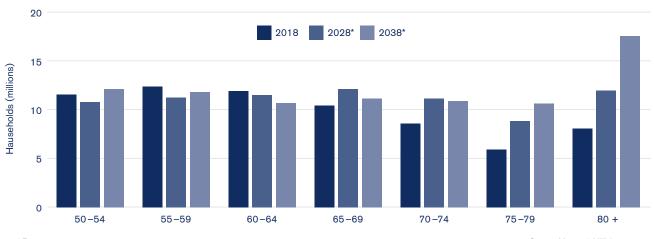
Meanwhile, investors are focusing their attention mainly on the German market. According to a study by PwC ("The Market for Senior Citizens' Real Estate in Germany," 2021), three-quarters of the investors surveyed see returns of between four and five percent for nursing homes, and half expect returns of four to more than six percent in the assisted living sector. According to a study by Prognos, nearly three million age-appropriate apartments will be needed here by 2030—estimated investment volume: 50 billion euros.

In Germany, there is as yet nothing comparable to the American concept of senior living. Traditionally, the facilities on offer, even in the high-priced segment, consist primarily of residences that combine exclusive offerings such as spa areas or club rooms under one roof.

But new ideas are emerging. Take "Lively", for example. Christina Kainz and Constantin Rehberg, two founders from the hotel industry, have joined forces to form a start-up in Hamburg. Their concept: age-appropriate residential facilities embedded in an attractive infrastructure and offer residents the opportunity to continue to participate in the social life of their neighborhood – regardless of whether they have a care level or not. The goal: "A self-determined life in one's own home in an active living environment where mobility and enjoyment of life are fostered."

The start-up acts as a property management company and negotiates leases with developers. The focus is on projects in the mid-price range with long-term leases. One example is the "White Lady" in Gronau, West-phalia. In the building of a former cotton mill, high-quality, barrier-free

OLDER HOUSEHOLD'S GROWTH ACCELERATES OVER THE NEXT TWO DECADES



*Forecast Source: Marcus & Millichap 2021





apartments are being built near restaurants and cultural and leisure facilities. According to the operator, the assisted living apartments combine "the amenities of a hotel with the privacy of an apartment." In terms of price, the rents are in the upscale segment but quite affordable for many retirees.

Numerous other residential projects based on a similar model will be built in Germany in the coming years - and not only there. They are called "clubs" or "villages" and, in the future, will also invite people to live an active and enjoyable retirement life in attractive European cities such as Zurich, Vienna, Barcelona, or Rome. Or, as one provider boldly calls them, to the "next adventure in your life".

Theater/media center

Fitness center



SPRING CYPRESS

Houston, wir haben ein Resort!

Mit dem Erwerb einer Wohnanlage für Seniorinnen und Senioren im texanischen Cypress-Fairbanks hat ACRON sein inzwischen fünftes Senior-Living-Projekt in den USA lanciert. Binnen zwei Jahren wird die Immobilie zu einem Senior-Living-Campus im Stil eines Resorts mit insgesamt 230 Wohneinheiten ausgebaut.

Wie schon die vier anderen Senior-Living-Projekte von ACRON liegt auch diese Anlage im sogenannten Sun Belt, in dem 50 Prozent aller US-Bürger über 65 Jahren leben. Doch dieser Standort ist besonders attraktiv. Cypress ist ein Vorort von Houston und gilt als wohlhabender Teilmarkt. Die Stadt verzeichnet ein erhebliches Tempo bei der Bevölkerungsentwicklung: Lebten 2010 noch 122 000 Menschen dort, so sind es heute fast 200 000.

In der Metropolregion herrscht ein überdurchschnittlich hoher ungedeckter Be-

darf an Angeboten für Seniorinnen und Senioren, speziell im Bereich Independent Living. Fehlen heute bereits 937 Einheiten, so werden es laut Berechnung der Investmentmanager von JLL 2030 bereits fast 1300 sein. Hinzu kommt: Das bestehende Angebot umfasst fast ausschliesslich Anlagen, die mehr als ein Jahrzehnt alt sind. Als Folge müssten viele Seniorinnen und Senioren, die einen individuellen, auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Lebensstil wünschen, Wohnungen ausserhalb der Region suchen - und damit ihr gewohntes soziales Umfeld aufgeben. ACRON schafft mit dem Immobilienprojekt Spring Cypress damit Nachhaltigkeit für den Standort.

Nach dem Ausbau wird das rund 80 000 Quadratmeter grosse Grundstück Annehmlichkeiten wie Swimmingpool, Clubräume, Dachgarten, Bistro sowie Fitnesszentrum und Spa bieten. Die Anlage lässt ausserdem viel Spiel-



raum für individuelle Wünsche: Die Bewohnerinnen und Bewohner können entscheiden, ob sie lieber in einem Appartement, einem Reihenhaus oder einem Cottage leben wollen und zwischen zahlreichen Grundrissen, Preislagen und personalisierten Ausstattungspaketen wählen.

may need



SPRING CYPRESS

Houston, we have a resort!

With the acquisition of a residential complex for seniors in Cypress-Fairbanks, Texas, ACRON has launched its fifth senior living project in the USA. The property will be developed into a resort-style senior living campus within two years with 230 residential units.

Like ACRON's four other senior living projects, this facility is in the Sun Belt, where 50 percent of all U.S. residents over 65 live. But this location is desirable. Cypress is a suburb of Houston and is considered an affluent submarket. The city is experiencing a remarkable pace of population growth. Whereas 122,000 people lived there in 2010, today, there are almost 200,000.

In the metropolitan region, there is an above-average unmet demand for offerings for seniors, especially in the area of independent living. Today, there is a need for 937 units, but according to calculations by the investment managers at JLL, there will be almost 1,300 units needed by 2030. In addition, the existing supply consists almost exclusively of more than decade-old units. As a result, many seniors who

Mehr Infos zu
Spring Cypress /
More information on
Spring Cypress

want an individual lifestyle tailored to their needs would have to look for apartments outside the region – and thus give up their familiar social environment. With the Spring Cypress real estate project, ACRON is creating sustainability for the location.

Once completed, the approximately 80,000-square-foot property will offer amenities such as a swimming pool, club rooms, rooftop garden, bistro, and fitness center and spa. The development also leaves plenty of room for individual preferences: residents can decide whether to live in an apartment, townhouse, or cottage and choose from various housing layouts, price ranges, and personalized amenities packages.

Wie schon die vier anderen Senior-Living-Projekte von ACRON liegt auch diese Anlage im sogenannten Sun Belt. / Like ACRON's four other senior living projects, this facility is in the Sun Belt.

CYPRESS AUF EINEN BLICK / CYPRESS, AT A GLANCE

ASSETKLASSE / ASSET CLASS	Independent Living (138 units), Assisted Living (65), Memory Care (27)
ENTWICKLUNGSPARTNER / DEVELOPER	MedCore Partners
BETREIBER / OPERATION	Integral Senior Living (ISL)
INVESTITIONSVOLUMEN / INVESTMENT VOLUME	97,2 Mio. \$ / \$97.2 million

«Gestorben wird Morgen»



Susan Gluth

Mit welcher Gelassenheit und Freude die Menschen in Sun City älter werden, hat die Filmemacherin Susan Gluth eingefangen: Über mehrere Jahre hat die Hamburgerin elf Bewohnerinnen und Bewohner begleitet und interviewt. Entstanden ist ein Dokumentarfilm, der Mut macht und anregt, sich frühzeitig Gedanken über den Lebensabend zu machen. Der Titel: «Gestorben wird Morgen».

Frau Gluth, wodurch wurden Sie auf Sun City aufmerksam?

Ich habe vor fast 20 Jahren ein Fotobuch darüber gefunden und fand die Bilder völlig verrückt. Ich nahm danach mit dem Fotografen Kontakt auf und fuhr bei meiner nächsten Amerikareise nach Sun City.

Was hat Sie dazu bewogen, einen Dokumentarfilm darüber zu drehen?

Ich war von Sun City begeistert: ein Ort, an dem Menschen zusammen alt werden – und das sehr aktiv. Da waren Seniorinnen und Senioren, die in einem Ensemble steppten oder in einer Rockband spielten, mit einigen habe ich schnell freundlichen Kontakt aufgenommen. Kaum war ich wieder zu Hause, schrieb ich das Exposé für einen Dokumentarfilm über Sun City und startete nach und nach die Vorbereitungen für die Produktion.

Wie würden Sie das Konzept von Sun City zusammenfassen?

Es ist Lifestyle: Hier gibt es eine kaum überschaubare Vielfalt an Freizeit- und Sportangeboten – vom Golf- über den Fitness- bis zum Computer-Club oder kulturelle Veranstaltungen. Die Menschen können sich den ganzen Tag beschäftigen. Und es ist alles ordentlich und sauber, dafür sorgen Regeln.

Wie war die Atmosphäre vor Ort und bei den Dreharbeiten?

Sehr herzlich, freundschaftlich. Meine Protagonisten geniessen den Lifestyle, dem man nicht entkommen kann – man fühlt sich einfach dazugehörig. Dennoch sind es Menschen, die nicht nur oberflächlich konsumieren – sie reflektieren, haben Tiefgang.

Gab es auch schwierige Momente?

Am Anfang hatte ich mitunter mit Skepsis zu kämpfen: Da gab es Bewohner, die ganz genau beobachteten, was ich da bei ihren Nachbarn mache. Auch die Verwaltung war anfangs zurückhaltend. Das hat ein wenig Überzeugungsarbeit gekostet. Die Arbeit hat sich aber gelohnt, es ist ein überzeugender Film über einen einzigartigen, innovativen Ort entstanden.

Sind die älteren Menschen von Sun City glücklicher als andere Senioren?

Ich würde es anders formulieren: Es wird ihnen leichter gemacht, mit den Schwierigkeiten umzugehen, die das zunehmende Alter mit sich bringt. Man ist hier nicht allein.

Hat sich Ihre Einstellung zum Älterwerden verändert?

Ich habe grossartige alte Menschen kennengelernt, die für mich Vorbilder geworden sind. Wenn bei mir einmal die Angst vor dem Altern und Sterben kommen wird, werde ich mich an sie erinnern können, und das macht mir Mut und Hoffnung.

Könnten Sie sich vorstellen, selbst einmal in Sun City oder einer vergleichbaren Stadt zu leben?

An einem Ort, der sich bei Sun City einiges abgeguckt hat, kann ich mir das durchaus vorstellen. Allerdings gibt es so etwas in Deutschland noch nicht. Dabei gäbe es die Möglichkeit, in Grossstädten einzelne Viertel den Bedürfnissen älterer Menschen anzupassen. Ich bin mir sicher, dass in den nächsten Jahren ähnliche Konzepte in Europa entstehen, die gleichermassen auf die Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren eingehen.



MOVIE ABOUT SUN CITY

"We'll Die Tomorrow"

Filmmaker Susan Gluth captured the serenity and joy with which people in Sun City grow older: Over several years, the Hamburg-based filmmaker accompanied and interviewed eleven residents. The result is a documentary film that encourages people to think about their old age at an early stage – the title: "Gestorben wird Morgen" ("We'll Die Tomorrow").

Frau Gluth, how did you find out about Sun City?

I found a photo book about it almost 20 years ago and thought the pictures were crazy. I contacted the photographer after that and went to Sun City on my next trip to America.

What prompted you to make a documentary film about it?

I was excited about Sun City: a place

where people grow old together – and very actively. Senior citizens were tap dancing in an ensemble or playing in a rock band; I quickly developed friendships with some of them. As soon as I was back home, I wrote the synopsis for a documentary film about Sun City and gradually started preparations for the production.

How would you sum up the concept of Sun City?

It's a lifestyle: There's an almost unmanageable variety of leisure and sports facilities here – from golf to fitness to computer clubs or cultural events. People can keep themselves busy all day long. And it's all tidy; rules take care of that.

What was the atmosphere like on location and during filming?

Very warm, cordial. My protagonists enjoy the lifestyle you can't escape – you

feel like you belong. Nevertheless, they are people who do not just consume superficially – they reflect, and have depth.

Were there also tricky moments?

In the beginning, I sometimes had to deal with a certain amount of skepticism: Some residents kept a close eye on what I was doing at their neighbors' homes. The administration was also reluctant at first. That took a little convincing. But the work was worth it, and the result is a compelling film about a unique, innovative place.

Are Sun City seniors happier than other seniors?

It is easier for them to deal with the difficulties of increasing age. You are not alone there.

Has your attitude toward aging changed?

I have met wonderful older adults who have become role models for me. When the fear of aging and dying strikes me, I will be able to remember them, which gives me courage and hope.

Could you imagine yourself living in Sun City or a similar city someday?

I can certainly imagine that in a location that has learned a lot from Sun City. However, there has yet to be such a thing in Germany. It would be possible to adapt individual neighborhoods in large cities to the needs of older people. I'm sure that similar concepts will emerge in Europe in the next few years that address the needs of senior citizens similarly.



Ins Kino kam der Film 2019, aber er lässt sich auch heute noch schauen – als Leih- oder Kaufvideo bei Vimeo oder Amazon. / The film was released in 2019, but it can still be watched under its German title "Gestorben wird Morgen" – as a rental or purchase video on Vimeo or Amazon.

Weitere Infos hier / More info here:



THE HACIENDA AT GEORGETOWN

Sonnige Aussichten in Sun City

Im texanischen Georgetown gibt es seit mittlerweile mehr als 60 Jahren die Sun City. Mit ihr begründete der Immobilienentwickler Delbert Eugene «Del» Webb das Konzept der US-amerikanischen Senior-Living-Anlagen. Direkt vor den Toren der Anlage liegt «The Hacienda», das vierte Asset von ACRON in dieser Kategorie.



Seit der Gründung 1960 zieht die Sun City Seniorinnen und Senioren aus den ganzen USA nach Georgetown. Die Community hat sich zu einem der begehrtesten Ruhestandorte in den Staaten entwickelt. Mittlerweile leben dort bereits 15 700 Menschen. Die Besonderheit zeigt sich im Altersdurchschnitt von 71 Jahren. Der Grund: Sun City ist speziell auf die Bedürfnisse der alternden Babyboomer-Generation zugeschnitten. Hier dürfen nur Menschen ab 55 Jahren leben. Einrichtungen wie Kindergärten oder Schulen, die der Staat finanziert, sind hier nicht erforderlich. Kein Wunder also, dass Familien in Sun City gerade einmal drei Prozent der Bevölkerung abbilden. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse liegt bei 1,86, während sie im texanischen Durchschnitt 2,23 beträgt. Statistisch gesehen besteht ein Haushalt in Sun City also nur aus maximal zwei Per-

Viele Einwohner stammen ursprünglich aus dem Mittleren Westen der USA oder aus der Region um Houston und Austin. Die meisten von ihnen haben



Das vierte Asset von ACRON aus der Serie U.S. Senior Living, «The Hacienda at Georgetown», liegt auf mehr als fünf Hektar Fläche gleich neben Sun City und feierte im April seine Eröffnung.



gerade das Rentenalter erreicht und gehören zu den sogenannten Active Adults. Sie legen Wert auf ein abwechslungsreiches Angebot an Aktivitäten mit Gleichaltrigen. Die Statistik belegt, dass dieses Konzept aufgeht und die meisten der Bewohner in der Community bleiben. Eine Besonderheit bildet der Verkehr: Der ist nämlich elektrisch. In Sun City bewegt man sich gemächlich in speziellen Golf Cars – ob zum Einkaufen oder auf dem Weg in eines der vielen Restaurants.

Das vierte Asset von ACRON aus der Serie U.S. Senior Living, «The Hacienda at Georgetown», liegt auf mehr als fünf Hektar Fläche gleich neben Sun City und feierte im April seine Eröffnung. «Wir reagieren damit auf den lokalen Bedarf», so Peer Bender, CEO der ACRON Group. Ähnliche innovative Konzepte habe ACRON auch für Europa im Visier.

Die Residenz bietet viele Annehmlichkeiten und ein breites Freizeitangebot – etwa ein voll ausgestattetes Wellness-Center, einen Salon, ein Spa, mehrere Aktionsräume, ein hochmodernes Fitnesscenter, Clubräume, ein Kino, einen Meditationsgarten, einen Pool im Resort-Stil und Open-Air-Theater. Ein Highlight ist das Restaurant «Alma», das vom texanischen Starkoch Stephan Pyles lizenziert wurde. Pyles, Gründungsvater der «Südwest-Küche» und Gewinner des gastronomischen

James-Beard-Award, bietet hier ein generationenübergreifendes Erlebnis. Ziel ist, das Leben der Bewohnerinnen und Bewohner von «The Hacienda» und der umliegenden Gemeinde zu bereichern, indem sie beispielsweise auch Freunde und Familienmitglieder von ausserhalb einladen können.

Sollte für die Bewohner der Anlage doch einmal Unterstützung im alltäglichen Leben erforderlich werden, können sie von Independent Living auf Assisted Living oder später auf Memory Care wechseln. Der Komfort und das soziale Netz, das sie sich aufgebaut haben, müssen sie nicht aufgeben. So bleibt es auch bei steigendem Pflegebedarf bei einem angenehmen Ruhestand.



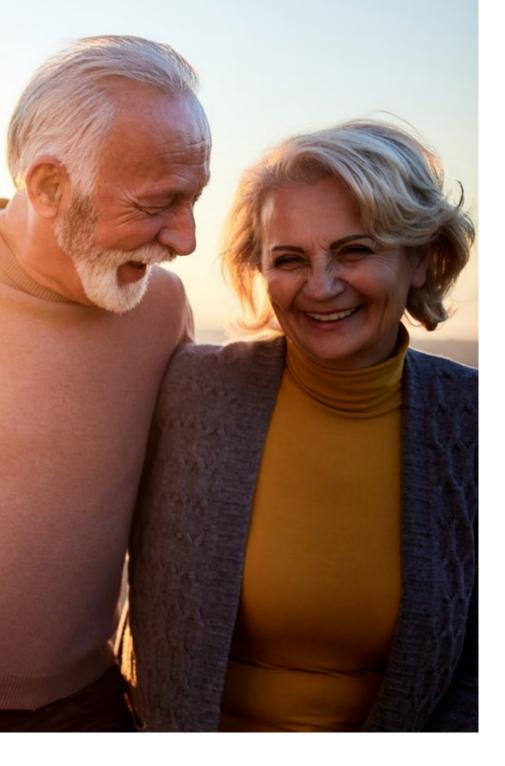


Betrieben wird die Residenz von Watermark. Hier geht es zur Website von «The Hacienda at Georgetown.» / Watermark operates the complex. Click here to visit the website of "The Hacienda at Georgetown."

Since its start in 1960, Sun City has attracted seniors from all over the United States to Georgetown. The community has become one of the most desirable retirement locations in the States. By now, 15,700 people live there. The reason: Sun City is specifically tailored to the needs of the aging baby boomer generation. This particular characteristic is reflected in the average age of 71. Only people 55 and older are allowed to live here. Facilities such as kindergartens or schools, which are financed by the state, are not required here. So it's no wonder that families in Sun City make up just three percent of the population. The average household size is 1.86, while the Texas average is 2.23. Statistically speaking, a household in Sun City consists of up to two people.

Many residents originally come from the Midwest of the USA or the region around Houston and Austin. Most of them have just reached retirement age and belong to the so-called Active Adults. They appreciate a varied range of activities with their peers. Statistics show this concept works, and most residents stay in the community. Transportation is unique: it is all electric. In Sun City, peo-





tional activities. These include a fully equipped wellness center, salon, spa, several activity rooms, state-of-the-art fitness center, club rooms, movie theater, meditation garden, resort-style pool, and open-air theaters. The "Alma" restaurant, licensed by Texas celebrity chef Stephan Pyles is a highlight. Pyles, founding father of "Southwest cuisine" and winner of the James Beard gastronomic award, offers an intergenerational experience here. The goal is to enrich the lives of residents of "The Hacienda" and the surrounding community by, for example, allowing them to invite friends and family from out of town.

If residents of the complex need assistance with daily living, they can switch from Independent Living to Assisted Living or later to Memory Care. They do not have to give up the comfort and social network they have built up. So even if the need for care increases, they can still enjoy a pleasant retirement.

ACRON's fourth asset in the U.S. Senior Living series, "The Hacienda at Georgetown", is located on more than five acres right next to Sun City and celebrated its opening in April.

ple move around leisurely in unique golf cars – whether they're going shopping or to one of the many restaurants.

ACRON's fourth asset in the U.S. Senior Living series, "The Hacienda at Georgetown," is located on more than five acres right next to Sun City and celebrated its opening in April. "We are responding to local demand," said Peer Bender, CEO of ACRON Group. ACRON also has its sights set on similar innovative concepts for Europe.

The resort offers its seniors numerous amenities and a wide range of recrea-





Hartwig Maas

GENERATIONENFORSCHUNG

«Im besten Alter»

Hartwig Maas hat
zusammen mit seinem
Bruder Rüdiger das
Institut für Generationenforschung in Augsburg
gegründet. Mit ihrem
Team analysieren und
erforschen die beiden,
was die einzelnen
Generationen ausmacht,
was sie voneinander
unterscheidet und wie sie
miteinander umgehen.

Herr Maas, inwiefern unterscheiden sich heutige Senioren von früheren Generationen?

Sie sind deutlich fitter als die Seniorinnen und Senioren vor beispielsweise 20 Jahren – und fühlen sich auch jünger. 60-Jährige zum Beispiel fühlen sich durchschnittlich, als wären sie 50 Jahre alt. Viele möchten als jung gesehen werden. Jung zu sein, ist sozial erwünscht. Und: Die Babyboomer sind so reich wie keine Seniorengeneration vor ihnen. Kurzum: Die Seniorinnen und Senioren von heute sind im «besten Alter» – ich spreche deshalb gern von «Best Agern».

Was bedeutet es für unsere Gesellschaft, wenn 2050 mehr als ein Drittel der Menschen älter als 65 Jahre ist? Sofern sich die Wirtschaft weiterhin entwickelt wie bisher, wird beruflich betrachtet der Arbeitnehmermarkt dominieren. Es gibt nicht genug junge Berufsanfänger, die die Stellen besetzen könnten, die durch Rentner frei werden. 1960 standen noch sechs arbeitende Beitragszahler einem Rentner gegenüber, heute sind es 2,1 und 2030 werden es nur noch 1,5 Erwerbstätige sein: volkswirtschaftlich eine enorme Herausforderung, für die bisher noch keine Lösung in Sicht ist.

Welche Branchen werden in den kommenden Jahren besonders von den sogenannten Babyboomern und ihrer Kaufkraft profitieren?

Vor allem die Reise-, Wellness- und Kulturindustrie. Mit Beginn des Rentenalters steigen die Ausgaben für Reisen und kulturelle Angebote stark an, da nun die Zeit da ist, um die Freizeit zu geniessen. Auch die Automobilindustrie wird weiterwachsen, da Seniorinnen und Senioren immer älter werden und so auch länger mobil sein wollen. Die Babyboomer können sich vor allem hochpreisige Autos aus dem Luxussegment leisten.

Wird sich die Kluft zwischen wohlhabenden und armen Seniorinnen und Senioren verschärfen?

Ja, die demografische Entwicklung zeichnet hier ein eindrückliches Bild: Bereits heute ist etwa jede siebte 67-jährige Person von Altersarmut betroffen – Schätzungen gehen davon aus, dass es ab 2030 etwa jede fünfte sein könnte.

Welche Zukunftschancen rechnen Sie Mehrgenerationenprojekten zu?

Man kann sie als «postmoderne Familienkonzepte» bezeichnen. Im Kern meint der Begriff Familie doch, Verantwortung füreinander zu übernehmen und Sorge für andere zu tragen – genau diese Chance bieten Mehrgenerationenprojekte. In Frankreich gibt es bereits seit 1999 sogenannte Verantwortungsgemeinschaften: Jenseits von Liebesbeziehungen bekennen sich Menschen dazu, rechtlich füreinander Verantwortung zu übernehmen.

Wie sieht Ihrer Meinung nach der Alltag im Leben eines Seniors im Jahr 2050 aus?

Technische Geräte werden immer mehr Einzug halten. Vielen Seniorinnen und Senioren werden sie als Assistenten den Alltag erleichtern. Ageless- und Universal-Design-Konzepte in Häusern sorgen dafür, dass auch im hohen Alter eine intuitive und barrierefreie Nutzung der Wohneinrichtung möglich ist. Viele Menschen werden auch nach Beginn des Rentenalters einer Erwerbsarbeit nachgehen – einige, weil sie noch fit sind, andere leider aber auch, weil die Rente nicht ausreicht.





GENERATIONAL RESEARCH

"At the prime of life."

With his brother Rüdiger,
Hartwig Maas founded the
Institute for Generational
Research in Augsburg,
Bavaria. With their team,
the two analyze and research
what makes individual
generations unique, what
distinguishes them, and
how they interact.

Mr. Maas, in what way are today's seniors different from previous generations?

They are significantly fitter than seniors were 20 years ago, for example – and they also feel younger. 60-year-olds, for instance, feel, on average, as if they were 50 years old. Many want to be seen as young. Being young is socially desirable. What's more, baby boomers

are more affluent than ever before. In short, today's seniors are in their "prime." That's why I like to talk about "best agers."

What will it mean for our society if more than one-third are older than 65 in 2050?

Provided the economy continues to perform as it has to date, the employee market will be dominant from an occupational point of view. In 1960, there were still six working contributors to one pensioner; today, there are 2.1, and in 2030 there will be only 1.5 working contributors. There need to be more young professionals to fill the positions that retirees will vacate. This is an enormous economic challenge with no solution yet in sight.

Which industry sectors will benefit particularly from the so-called baby boomers and their purchasing power in the coming years?

Especially the travel, wellness, and culture industries. With the onset of retirement age, spending on travel and cultural offerings increases significantly, as now is the time to enjoy your free time. The automotive industry will also continue to grow as seniors age and spend more extended portions of their lives on the road. Baby boomers can afford high-priced cars from the luxury segment in particular.

Will the gap between well-off and wealthy seniors widen?

Yes, the demographic trend paints an

impressive picture: already today, about one in seven 67-year-olds is affected by old-age poverty – estimates suggest that by 2030 it could be about one in five.

What opportunities do you see for multigenerational projects in the future?

In France, so-called communities of responsibility have existed since 1999: Beyond love relationships, people commit to taking legal responsibility for one another. They can be described as "postmodern family concepts." At its core, the term family means taking responsibility for one another and caring for others – and this is precisely the opportunity offered by multigenerational projects.

In your opinion, what will everyday life be like for a senior citizen in 2050?

Technical devices are becoming more and more common. As assistants, they will make everyday life easier for many seniors. Ageless and universal design concepts in homes ensure that intuitive and barrier-free use of the living facility is possible even in old age. Many seniors will continue to work after retirement age - because they are still fit, but some, unfortunately, also because their pensions are insufficient.





BRASILIA

RIO DE JANEIRO

SÃO PAULO

on Brazil.

Brasilien gewinnt zurzeit international enorm an Gewicht: Eine stabile Wirtschaft, niedrige Inflationsraten und eine industriefreundliche Politik unter Präsident Lula da Silva machen das südamerikanische Land zusehends attraktiv für Investoren – und nicht nur für die ...

Deutsche Spitzenpolitiker gaben sich Anfang des Jahres am Zuckerhut die Klinke in die Hand: Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier machte seinem frischgebackenen Amtskollegen ebenso die Aufwartung wie Bundeskanzler Olaf Scholz, dessen Vize Robert Habeck sowie drei weitere Ministerinnen und Minister der Bundesregierung. Ihr gemeinsames Ziel: den langjährigen engen Wirtschaftspartner nach Jahren der Eiszeit wieder stärker an sich zu binden. Schon ist die Rede von einer «Aufbruchstimmung in der deutsch-brasilianischen Zusammenarbeit», wie es Bundesentwicklungsministerin Svenja Schulze nach ihrem Besuch ausdrückte. Keine Frage: Seit Lulas rechtspopulistischer Vorgänger

Jair Bolsonaro im Oktober 2022 abgewählt wurde, rückt Brasilien mit seinen 214 Millionen Menschen wieder verstärkt in den Fokus westlicher Interessen. Die Gründe sind vielfältig: Brasilien gehört zu den grössten Investitionsmärkten und lag im vergangenen Jahr mit 80 Milliarden US-Dollar weltweit auf Platz vier. Experten wie Philipp Klose-Morero von der Beratungsgesellschaft Rödl & Partner sehen in dem Land bereits einen «Hotspot für die Umschichtung von Investitionen».

Grund für das positive Klima sind die aktuellen Wirtschaftszahlen: anhaltendes Wachstum, steigende Exporte, sinkende Arbeitslosigkeit und eine deutlich niedrigere Inflationsrate als in den meisten





Der wachsende Einfluss der Chinesen spornt insbesondere die Europäer an, sich ihr Stück am brasilianischen Kuchen zu sichern. westlichen Ländern. Das Entrepreneurship boomt: Brasiliens Volkswirtschaft hat eine der höchsten Gründungsraten der Welt und entwickelt sich zum Eldorado für Start-ups und Einhörner. Hinzu kommt die starke Performance des brasilianischen Real

Präsident da Silva hat die Zeichen der Zeit erkannt. Seinem Ruf zum Trotz hat der linke Politiker dem Land eine neue Industriepolitik verschrieben und strenge Regeln für den Staatshaushalt ausgegeben. Sogleich reagierte die Börse mit einem Sprung nach oben.

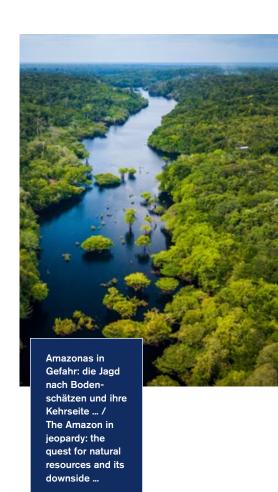
Den Südamerikanern spielt die globale Situation dabei enorm in die Hände. Seit Ausbruch des Ukraine-Kriegs sind Rohstoffe so teuer wie lange nicht mehr – und hiervon hat Brasilien mehr als genug. Multinationale Konzerne haben sich nicht nur aus dem Russlandgeschäft zurückgezogen, sondern ziehen ihre Gelder mittlerweile auch verstärkt aus China ab, um sie in westliche Länder fliessen zu lassen. Freundschaft als Standortvorteil.

Apropos China: Die Volksrepublik interessiert sich nicht weniger für Brasilien als der Westen. Mehr noch: Sie ist bereits heute der grösste Handelspartner des Landes.

Der wachsende Einfluss der Chinesen spornt insbesondere die Europäer an, sich ihr Stück am brasilianischen Kuchen zu sichern. Noch im Sommer soll, wenn alles reibungslos läuft, die Freihandelszone zwischen der EU und der lateinamerikanischen Wirtschaftsorganisation Mercosur (Mercado Común del Sur, zu Deutsch: Gemeinsamer Markt des Südens) stehen. Brasilien als der mit Abstand grösste Player in der Vereinigung hätte den grössten Profit von dem Abkommen: 85 Prozent der europäischen Ausfuhrzölle in die Region würden wegfallen und verbilligte Kapitalgüter ins Land spülen.

Dem Westen, vor allem den Deutschen, geht es dabei nicht nur um reine Industriepolitik. Vizekanzler Habeck besuchte Brasilien im März zusammen mit Landwirtschaftsminister Cem Özdemir. Beide sind Mitglied der Grünen und sahen ihre Werbetour in Südamerika auch als klimapolitischen Auftrag: Schliesslich macht der Amazonas Brasilien zu einem der wichtigsten Faktoren für den weltweiten Klimaschutz.

Trotz der rosigen Aussichten: Das Comeback Brasiliens als enger Partner der USA und Europas hat auch ein bisschen etwas von einem Wettlauf gegen die Zeit. Denn auch wenn die Wirtschaft blüht die brasilianische Gesellschaft ist gespalten. Wie labil der soziale Frieden ist, zeigten die politischen Unruhen nach dem Wechsel im höchsten Amt des Landes und dem Sturm auf den Präsidentenpalast in der Hauptstadt Brasilia. Investoren hoffen umso mehr, dass Lula da Silva seinem bisherigen Pragmatismus treu bleibt und seine Rechnung aufgeht: politische Stabilität durch wirtschaftlichen Aufschwung.



BRA7II

Turning Point at Copa Cabana

Brazil is currently gaining enormous international importance: a stable economy, low inflation rates, and industry-friendly policies under President Lula da Silva make the South American country noticeably more attractive for investors – and not only for them...



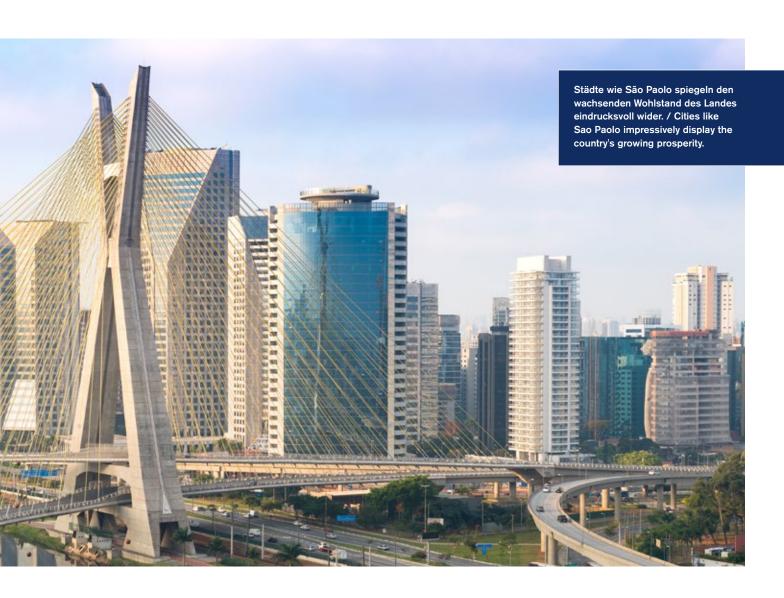
At the beginning of the year, Germany's top politicians met at Sugarloaf Mountain: German President Frank-Walter Steinmeier paid his respects to the newly elected colleague, as did German Chancellor Olaf Scholz, his Vice Chancellor Robert Habeck and three other ministers from the German government. Their mutual goal is to strengthen ties with the long-standing, close economic partner after years of a frosty relationship. There is already talk of a "spirit of optimism in German-Brazilian cooperation," as German Minister for Economic Cooperation and Development Svenja Schulze put it after her visit. There is no question that since Lula's right-wing populist predecessor Jair Bolsonaro was voted out of office in October 2022, Brazil, with its 214 million people, has once again become the focus of Western interests. The reasons are manifold: Brazil is one of the largest investment markets and ranked fourth worldwide last year with 80 billion U.S. dollars. Experts such as Philipp Klose-Morero from the consulting firm Rödl & Partner already see the country as a "hotspot for the redeployment of investments."

The current economic figures are the reason for the positive outlook: sustained growth, rising exports, falling unemployment, and a significantly lower inflation



The growing influence of the Chinese is especially prompting the Europeans to secure their share of the Brazilian pie.





rate than most Western countries. Entrepreneurship is booming. Brazil's economy has one of the highest start-up rates in the world and is becoming an El Dorado for start-ups and unicorns. Added to this is the strong performance of the Brazilian Real.

President da Silva has recognized the signs of the times. Despite his reputation, the left-wing politician has prescribed a new industrial policy for the country and issued strict rules for the state budget. The stock market immediately reacted with an upward surge.

The global situation is working to the advantage of the South American country. Since the outbreak of the Ukraine war, raw materials have become more expensive than they have been for a long time – and Brazil has more than enough of them. Multinational corporations have not only withdrawn from business with Russia but are now increasingly withdrawing their funds from

China to channel them to Western countries. Friendship and location as a competitive advantage.

Speaking of China, the People's Republic is no less interested in Brazil than the West. What's more, it is already the country's largest trading partner.

The growing influence of the Chinese is especially prompting the Europeans to secure their share of the Brazilian pie. If everything goes smoothly, the free trade zone between the EU and the Latin American economic organization Mercosur (Mercado Común del Sur) should be in place by the summer. Brazil, by far the most significant player in the association, would benefit most from the agreement: 85 percent of European export duties to the region would be eliminated, and cheaper capital goods would flow into the country.

The West, especially Germany, is concerned with more than industrial policy.

Vice Chancellor Habeck visited Brazil in March with the Minister of Food and Agriculture, Cem Özdemir. Both are Green Party members and saw their promotional tour in South America as a climate policy mission: After all, the Amazon makes Brazil one of the most important factors for global climate action.

Despite the promising outlook, Brazil's comeback as a close partner of the U.S. and Europe is also a race against time. Even though the economy is flourishing, Brazilian society is divided. The political unrest that followed the change in the country's highest office and the storming of the presidential palace in the capital, Brasilia, showed just how fragile social peace is. Investors hope all the more that Lula da Silva will remain true to his previous pragmatism and that his theory will work out: reaching political stability through economic recovery.

