

PFLEGEIMMOBILIEN

MARKT IM ÜBERBLICK

Deutschland 2019

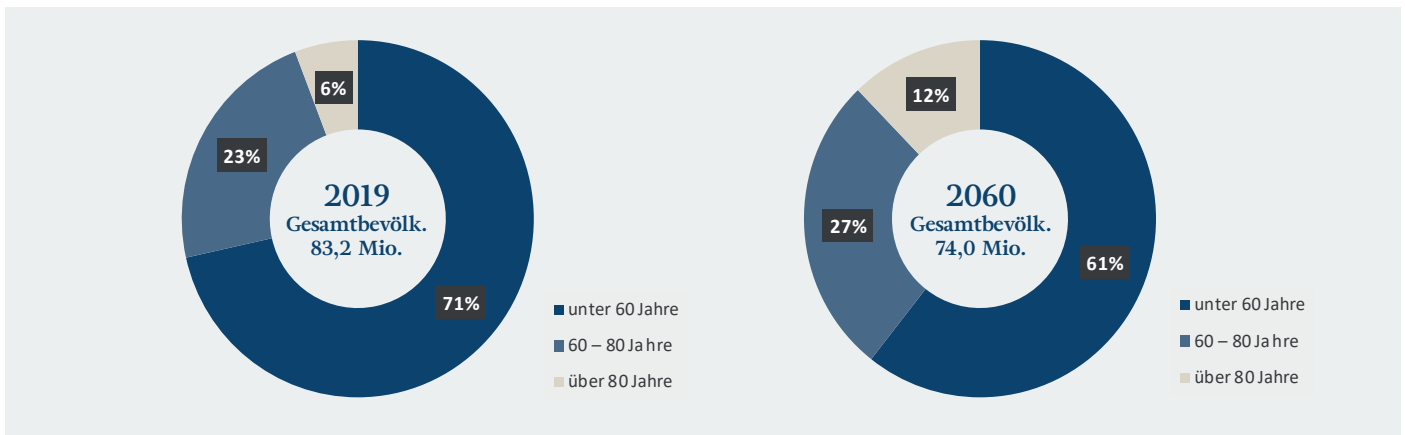


IMMOBILIEN
BEWERTUNG

Alterung der Gesellschaft verschärft Pflegebedarf

Nach Prognosen des statistischen Bundesamtes wird der Anteil der über 60-jährigen an der Gesamtbevölkerung von derzeit gut 28 % bis zum Jahr 2060 auf rund 40 % steigen. Der darin enthaltene Anteil der über 80-jährigen soll sich bis dahin sogar mehr als verdoppeln. Die

mit den veränderten Lebensbedingungen und dem medizinisch-technischen Fortschritt einhergehende erhöhte Lebenserwartung schützt aber nicht vor der Pflegebedürftigkeit, sondern verschiebt das Pflegerisiko lediglich in ein höheres Alter.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bevölkerungsvorausberechnung nach Variante 4: Relativ alte Bevölkerung

Ende 2018 erhielten 3,7 Mio. Menschen Leistungen von der sozialen Pflegeversicherung. Der deutliche Anstieg der Leistungsempfänger seit 2017 ist auf die Einführung der Pflegegrade 1 bis 5 zurückzuführen, welche die bisherigen Pflegestufen I-III ablösen. Mit dem neuen, weiter gefassten Pflegebedürftigkeitsbegriff werden körperliche, kognitive und psychische Beeinträchtigungen bei der Einstufung gleichermaßen berücksichtigt. Damit erhalten auch Personen mit eingeschränkter Alltagskompetenz oder Demenzerkrankte Leistungen, welche nach den bisherigen Pflegestufen als nicht pflegebedürftig galten.

Die Erkrankung an Demenz gehört mittlerweile zu den Hauptursachen für den Umzug in ein Pflegeheim, ca. 70 – 80 % der Heimbewohner leiden daran. In Deutschland sind derzeit rund 1,7 Mio. Menschen von dieser Krankheit betroffen und infolge der steigenden Lebenserwartung rechnet das Bundesministerium für Gesundheit mit einem Zuwachs an Demenzerkrankten von 40.000 Personen jährlich. Damit würde sich die Zahl der Betroffenen bis 2060 fast verdoppeln und der Bedarf an Pflegediensten und Pflegeeinrichtungen in den nächsten Jahrzehnten kontinuierlich steigen.

Pflegebedürftige zum 31.12.2018

3,7 Millionen Leistungsempfänger der sozialen Pflegeversicherung, Pflegequote 4,4 %	Versorgung	Ambulant	Vollstationär
	Anzahl	2.905.325	780.064
	80 Jahre und älter:	47,9 %	65,6 %
	Frauen:	60,1 %	69,2 %
	Pflegegrad 5:	3,8 %	15,1 %

Quelle: Bundesministerium für Gesundheit

Was bewegt den Markt?

- Wer übernimmt die Pflegekosten in einer stetig alternden Gesellschaft?
- Wer übernimmt die kontinuierlich steigenden Kosten für die Pflege?
- Wird der steigende Pflegebedarf durch den medizinischen Fortschritt künftig gestoppt?





Die Betreiberlandschaft ändert sich

Der Pflegemarkt in Deutschland ist traditionell dominiert von freigemeinnützigen Trägern, wie z. B. der Diakonie oder Caritas, und geprägt von einer starken Kleinteiligkeit. Die Betreiberstruktur befindet sich jedoch in einem dynamischen Umwälzungsprozess und die privaten Träger bauen ihren Anteil an der stationären Pflege sukzessive aus. Seit 1999 hat sich die Bettenzahl des

privaten Sektors mehr als verdoppelt und der Marktanteil von knapp 26 % auf 42 % erhöht. Die öffentliche Hand zieht sich hingegen immer mehr aus der Pflege zurück und nur noch wenige Heime befinden sich in kommunaler Trägerschaft.

Marktführer

Treiber dieses Prozesses sind expandierende Betreiberketten aus dem In- und Ausland. Marktführer in Deutschland ist die französische Korian-Gruppe, die 2007 die ersten 43 Einrichtungen übernahm und bundesweit inzwischen

Pflegeheime an 236 Standorten mit etwa 25.710 Pflegebetten betreibt. In diesem stark fragmentierten Markt hält jedoch selbst der Marktführer, bezogen auf die verfügbaren Betten, nur einen Marktanteil von knapp 3 %.

Was bewegt den Markt?

- Werden künftig wenige private Betreiber den Pflegemarkt dominieren?
- Wie beeinflussen gesetzliche Anforderungen das Angebot an Pflegeeinrichtungen?
- Wie beeinflusst die aktuelle gesellschaftliche und politische Debatte zum „Pflegenotstand“ in Zukunft die Bereitschaft, alte Menschen zu pflegen und das Angebot an Pflegeeinrichtungen?



Wohnparks – ein Wohnmodell mit Zukunft?

In den USA sind sie bereits seit Jahrzehnten Normalität, in Deutschland hingegen steckt die Entwicklung noch in den Kinderschuhen: Wohnparks für Senioren, die ganz auf die Bedürfnisse der alternden Bewohner abgestimmt sind und je nach individuellem Bedarf im Alltag unterstützende Dienstleistungen sowie ambulante Betreuung anbieten. Denn mit dem demographischen Wandel wächst nicht nur die Zahl der benötigten Pflegeplätze, sondern auch die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum. Die Bundesregierung schätzt den Bedarf an barrierefreien Wohnungen bis 2030 auf 3,6 Mio., denen gerade einmal ein Bestand von 700.000 gegenübersteht.

Rechtlich betrachtet zählen alle betreuten Wohneinheiten ohne räumliche Angliederung an ein Pflegeheim, damit auch Wohnparks, nicht zu den Pflegeimmobilien. Dadurch ist der Betreiber nicht an die Vorgaben der jeweiligen Landesheimgesetze gebunden, erhält im Gegenzug aber auch keine staatlichen Förderungen. Für Investoren bedeutet dies, dass sowohl keine Kontrolle als auch Absicherung der Mieten durch die Sozialkassen erfolgt und das Ausfallrisiko bezüglich der Mieteinnahmen ähnlich gelagert ist, wie bei herkömmlichen Vermietungen.

Entscheidend für die Abgrenzung eines betreuten Wohnangebots von einem Pflegeheim sind die Inhalte der Versorgungszusagen. Beim Betreuten Wohnen setzen sie sich in der Regel aus zwei Komponenten zusammen: einer pauschal vergüteten Grundversorgung, z. B. für Hausmeisterdienste, Notrufsysteme oder der Vermittlung von Hilfen und Diensten, sowie Wahlleistungen, wie hauswirtschaftliche Hilfen oder ambulante Pflegeleistungen, die nur bei Beanspruchung abgerechnet werden.

Der Wunsch vieler Senioren trotz Pflegebedürftigkeit weitgehend selbstständig und autonom zu wohnen, eröffnet insbesondere vor dem Hintergrund einer fehlenden eindeutigen Gesetzesgrundlage ein enormes Wachstumspotenzial für Wohnparks. Diese Form des Betreuten Wohnens könnte die Lücke zwischen ambulanter Pflege im angestammten, aber meist zu groß gewordenen und nicht mehr bedarfsgerechten Zuhause und der vollstationären Pflege in einem Pflegeheim füllen und damit den Pflege- sowie den konventionellen Wohnungsmarkt entlasten.



Was bewegt den Markt?

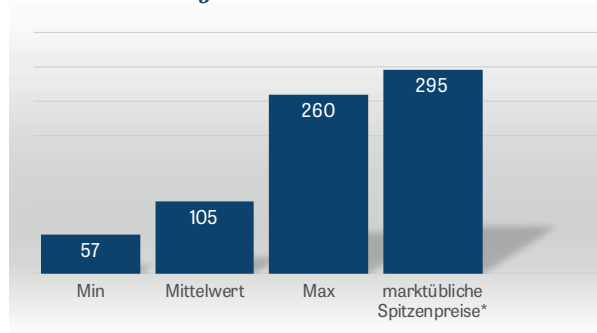
- Begrenzt der erwartete Anstieg der Altersarmut die Entwicklungspotenziale für Wohnparks?
- Greift der Gesetzgeber aufgrund des steigenden Bedarfs an betreutem Wohnraum in Zukunft regulatorisch in diesen Markt ein?
- Lässt sich in Zeiten eines „Pflegenotstands“ die ambulante Versorgung der Bewohner gewährleisten?

L+P Blick in den Markt

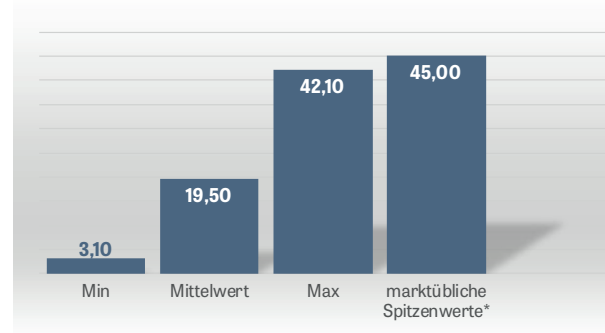
Ein Investment in Pflegeimmobilien ist sehr spezialisiert und äußerst komplex. Verschiedene landesrechtliche Gesetzeslagen, wie beispielsweise abweichende Auflagen zur Einzelzimmerquote oder differenzierte Anforderungen an die Heiminfrastruktur, können für Einrichtungen einen erheblichen Risikofaktor darstellen. Müssen etwa aufgrund von Gesetzesänderungen Doppelzimmer in Einzelzimmer umgebaut werden, entstehen einerseits Kosten für den Umbau und andererseits reduzieren sich die Einnahmen durch die geringere Anzahl an Pflegeplätzen. Verschärft wird die Situation durch einen hohen Investitionsbedarf und steigende Personalkosten, die zur Förderung der Attraktivität des Pflegeberufes zwingend erforderlich sind.

Dennoch ist das Interesse am Investmentmarkt nach Pflegeimmobilien, insbesondere an dem Objekttyp Pflegeheim, ungebremsbar hoch. Die demographische Entwicklung verspricht einen steigenden Bedarf an Pflegeplätzen und wenn die Spitzenrendite auch aufgrund des Booms der letzten Jahre bereits unter 5 % gefallen ist, liegt sie immer noch deutlich über den Spitzenrenditen etablierter Asset-Klassen.

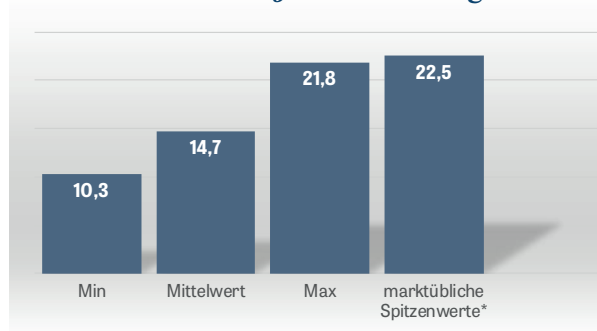
Wert je Platz in Tausend €



Investitionskosten in €



x-faches des Jahresrohertrages



Nettoanfangsrendite in %



Quelle: L+P, RCA, n=84, Daten aus 2018/2019, Werte teils gerundet, *Marktkennnisse

Chancen & Risiken im Überblick

- Die demographische Entwicklung spielt dem Investment in Pflegeimmobilien in die Karten.
- Die Spitzenrenditen für Pflegeimmobilien liegen noch deutlich über den Renditen anderer Asset-Klassen.
- Die unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Bundesländer erfordern detaillierte Kenntnisse.
- Weitere mögliche Gesetzesänderungen können den Erfolg des Investments gefährden.





Über L+P

Die L+P Immobilienbewertungs GmbH übernimmt sämtliche mit der Wertermittlung von Immobilien zusammenhängende Dienstleistungen. Das Expertenteam besteht aus zwanzig qualifizierten Mitarbeitern, die Wertermittlungen im An- und Verkaufsfall, bei Finanzierungen, zu steuerlichen Zwecken, zu laufenden Wertüberprüfungen sowie zu zahlreichen weiteren Bewertungsanlässen erstellen.

L+P hat durch eine langjährige Unterstützung von Kapitalverwaltungsgesellschaften aus Luxemburg und Deutschland bei deren Investitionen in Pflege- und Sozialimmobilien umfangreiche Kenntnisse im Bereich der Bewertung von Pflegeimmobilien erlangt.

Quellen

Bundesministerium für Gesundheit

Bundesinteressenvertretung für alte und pflegebetroffene Menschen e.V.

Deutsche Alzheimer Gesellschaft e.V.

Statistisches Bundesamt

Handelsblatt: Betreutes Wohnen wird immer wichtiger, 04.02.2019

Pflegemarkt.com: Marktanalyse Betreutes Wohnen, 22.08.2019

Impressum / Haftungsausschluss

Die in dieser Publikation vorgelegten Aussagen basieren auf Daten der L+P Immobilienbewertungs GmbH sowie aus als verlässlich erachteten Quellen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit von Daten und Informationen aus dritter Hand wird nicht übernommen. Diese Publikation dient ausschließlich zu Informationszwecken und stellt keine Empfehlung für Investitionsentscheidungen dar. Die aufgrund der Quellen vorstehend geäußerten Meinungen und Prognosen sind unverbindliche Einschätzungen der L+P Immobilienbewertungs GmbH zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Publikation und können sich durch Veränderungen der Prämissen jederzeit ändern. Auszüge dieser Publikation dürfen unter Angabe der Quelle „L+P Immobilienbewertung“ verwendet werden. Umfangreichere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der L+P Immobilienbewertungs GmbH und unter Angabe der Originalquelle gestattet.

Herausgeber und Copyright: L+P Immobilienbewertungs GmbH

Weitere Informationen:

L+P Immobilienbewertungs GmbH | Böheimstraße 8 | 86153 Augsburg

Tel. +49 821 88 99 59 - 0 | www.LplusP.com

Stand: 01.10.2019