

---

# Der Markt für Pflegeimmobilien in Deutschland

Karsten Jungk, Volker Ottenströer  
Berlin, 25. Februar 2016



# Agenda

---

- Die Asset-Klasse Pflegeimmobilien
- Situation heute
- Einflussreiche Trends
  - Demografie und Alterung
  - Pflegequoten und Heimquoten
  - Ambulant vs. stationär
  - Auslastung und Heimgrößen
  - Einflüsse durch den Gesetzgeber
- Situation in zehn bis 15 Jahren
- Künftiger regionaler Bedarf an Pflegeheimplätzen
- Ausblick

# Die Asset-Klasse Pflegeimmobilien

---

## Ein Investment in Pflegeimmobilien - lohnenswert oder riskant?

- Die Alterung der deutschen Bevölkerung wird ab dem Jahr 2020 nicht nur auf den Arbeitsmärkten und im Gesundheitssystem deutlich spürbar werden, sondern auch auf dem Wohnungsmarkt.
- Der Bedarf an Pflegedienstleistungen wird mit dem Eintritt der Baby-Boomer-Generation ins Rentenalter überproportional steigen.

## Lohnt sich vor diesem Hintergrund eine Investition in die Asset-Klasse Pflegeimmobilien?

- Die vorliegende Studie stellt eine Aktualisierung der Studie von 2012 dar und soll Transparenz schaffen – über die zu erwartenden Entwicklungen am Markt für Pflegedienstleistungen. Der „Pflegeheim-Atlas“ gibt eine **Prognose** über den künftigen Bedarf an Pflegeheimplätzen in den 400 Kreisen und Städten Deutschlands ab.
- Mit dieser Prognose möchten wir Betreibern und Investoren, Projektentwicklern, Zulieferern und (künftigen) Nutzern Antworten darauf geben, wie der künftige Bedarf an Pflegeplätzen und deren regionale Verteilung einzuschätzen ist.

# Die Situation heute

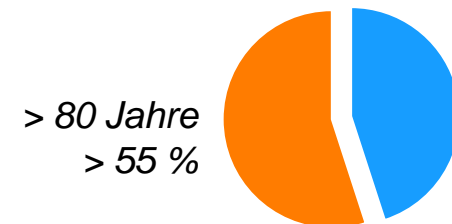
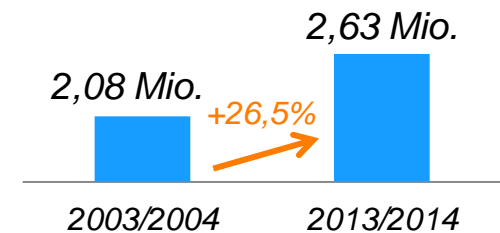
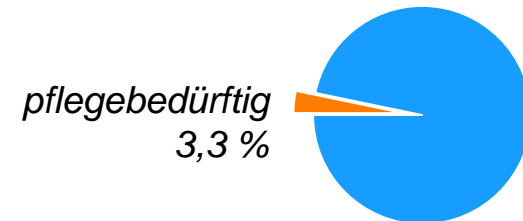
- Im Jahr 2013/14 waren rund **2,63 Mio.** Menschen **pflegebedürftig**,

→ rund 3,3 % der Bevölkerung.

- Seit 2004 Anstieg um **26,5 %** bzw. 550.000 Menschen.

- 83 % aller Pflegebedürftigen sind heute älter als 65 Jahre.
- Mehr als 55 % sind **älter als 80 Jahre**.

2013 / 2014



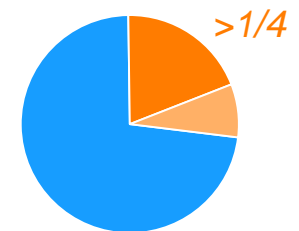
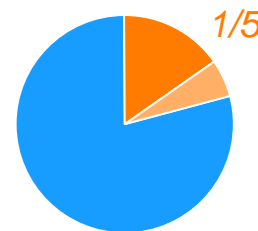
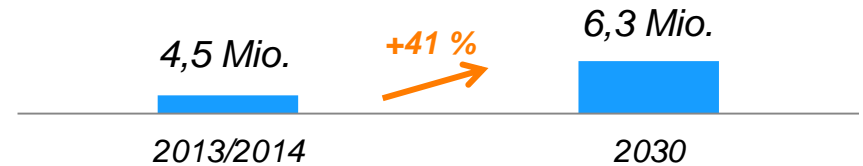
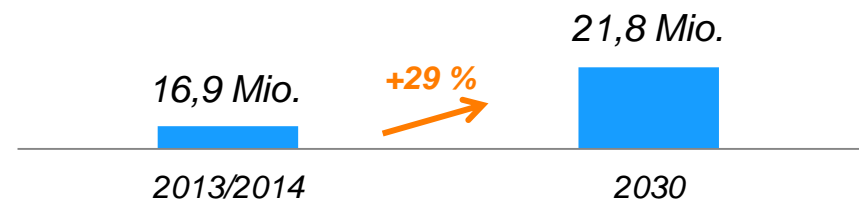
# Einflussreiche Trends - Demografie und Alterung

**Im Jahr 2030 wird mehr als ein Viertel der Bevölkerung über 60 Jahre alt sein.**

- Die Zahl der **über 65-Jährigen** wird von heute 16,9 Mio. auf 21,8 Mio. Menschen im Jahr 2030 steigen.
- Zahl der **Hochbetagten** (>80 Jahre) wird sich um rund 1,8 Mio. erhöhen.
- Der Anteil steigt von heute 5,5 % auf 7,9 % im Jahr 2030.
- Damit wird im Jahr **2030 mehr als ein Viertel** der deutschen Bevölkerung in einem Alter von **über 65 Jahren** sein – heute ist es rund ein Fünftel.

**2013 / 2014**

**2030**

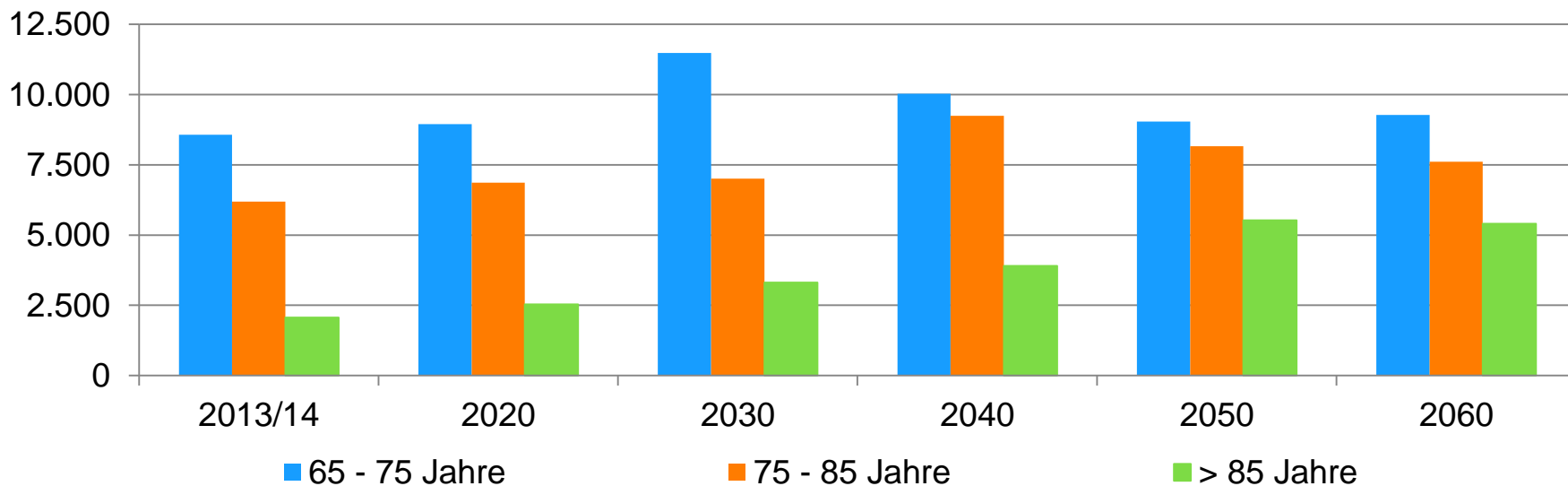


# Einflussreiche Trends - Demografie und Alterung

## Deutlich steigender Bedarf an Pflegedienstleistungen zu erwarten.

- Obwohl die Gesamtbevölkerung gemäß der 13. Koordinierten Bevölkerungsprognose in Deutschland bis 2030 abnehmen wird, wird der Anteil älterer Menschen deutlich steigen und damit auch die **Zahl der Pflegebedürftigen**.
- Der **Nachfrageboom** wird sich von heute bis 2060 ergeben.

## Bevölkerungszuwachs nach Altersgruppen mit erhöhtem Pflegebedarf (bis 2060)

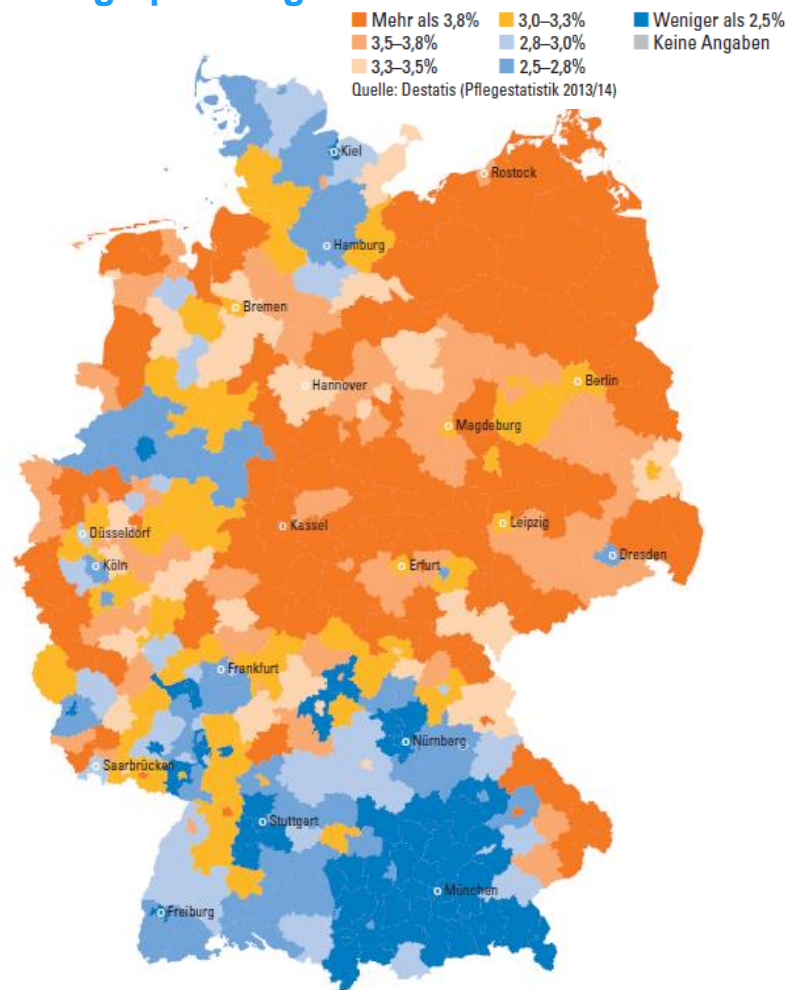


# Einflussreiche Trends - Pflegequote und Heimquote

**Seit 2003 erhöhte sich der Anteil der Pflegebedürftigen von 2,5 % auf 3,3 %.**

- **Jeder Dritte** über 80 Jahren ist aktuell **pflegebedürftig**.
- Bei den über 90-Jährigen sind es 2/3.
- Ein länger gesundes Leben könnte die künftige Pflegequote beeinflussen.
- Von den 2,63 Mio. Pflegebedürftigen wird **knapp 1/3 (31,3 %) in Heimen** versorgt.
- **Einflüsse** auf die künftige **Heimquote**:
  - Restriktivere Bewilligungspraxis
  - Stärkung der ambulanten Pflege
  - Zunahme von Telemedizin
  - Förderung von altersgerechtem Wohnungsbau
  - Alternative Wohnformen im Alter
  - Zunehmende staatliche Unterstützung pflegender Angehöriger

## Pflegequote regional 2014

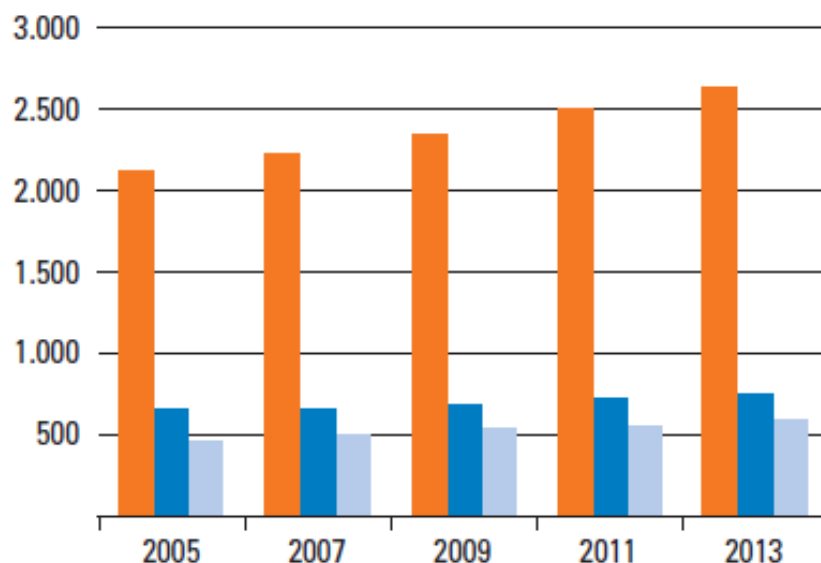


# Einflussreiche Trends - ambulant vs. stationär

## 764.000 von 2,63 Mio. Pflegebedürftigen vollstationär in Heimen versorgt

- Im Bundesdurchschnitt liegt der Anteil der **ambulant** versorgten Pflegebedürftigen bei **23,5 %**.
- Der Anteil ambulant Versorgter ist in den **ostdeutschen Bundesländern** und in **einzelnen Großstädten** größer als in den westdeutschen Bundesländern.
- In Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und dem Saarland werden im Schnitt rund **22 %** oder weniger Pflegebedürftige ambulant versorgt.
- In Hamburg, München, Bremen, Sachsen und Brandenburg sind es **28 % bis 30 %**.

Versorgung Pflegebedürftiger (in Tausend)



- Pflegebedürftige insgesamt
- ... davon Pflegebedürftige vollstationär in Heimen
- ... davon Pflegebedürftige zu Hause ambulant versorgt

Quelle: Destatis (Pfleigestatistik 2013/2014)

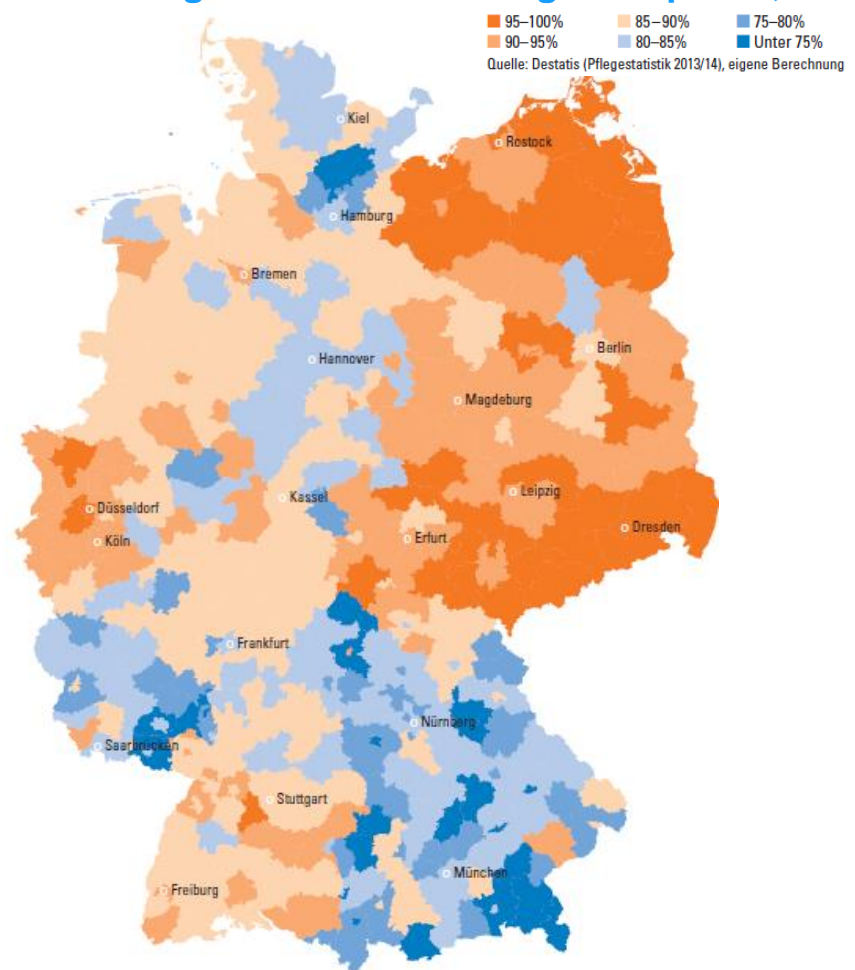


# Einflussreiche Trends - Heimgrößen und Auslastung

## Schließungen oder Revitalisierungen in Regionen mit niedriger Auslastung

- Im Jahr 2013/14 gab es in Deutschland **13.030 Pflegeheime** mit insgesamt 903.000 Pflegeplätzen.
- Damit entfallen in Deutschland durchschnittlich **69 Pflegeplätze** auf ein Pflegeheim. 2009/10 waren es noch 73.
- Von den verfügbaren Plätzen waren 88 % belegt.
- Die Überversorgung ist nur rein rechnerisch:
  - Ältere Pflegeheime, die aktuellen Anforderungen nicht entsprechen
  - Betriebswirtschaftlich zu kleine Heime
  - Fluktuationsreserve üblich, notwendig u. sinnvoll

### Auslastung vollstationäre Pflegeheimplätze, 2014



# Einflussreiche Trends - Einflüsse durch den Gesetzgeber

**Der Markt für Pflegeimmobilien ist streng reguliert.**

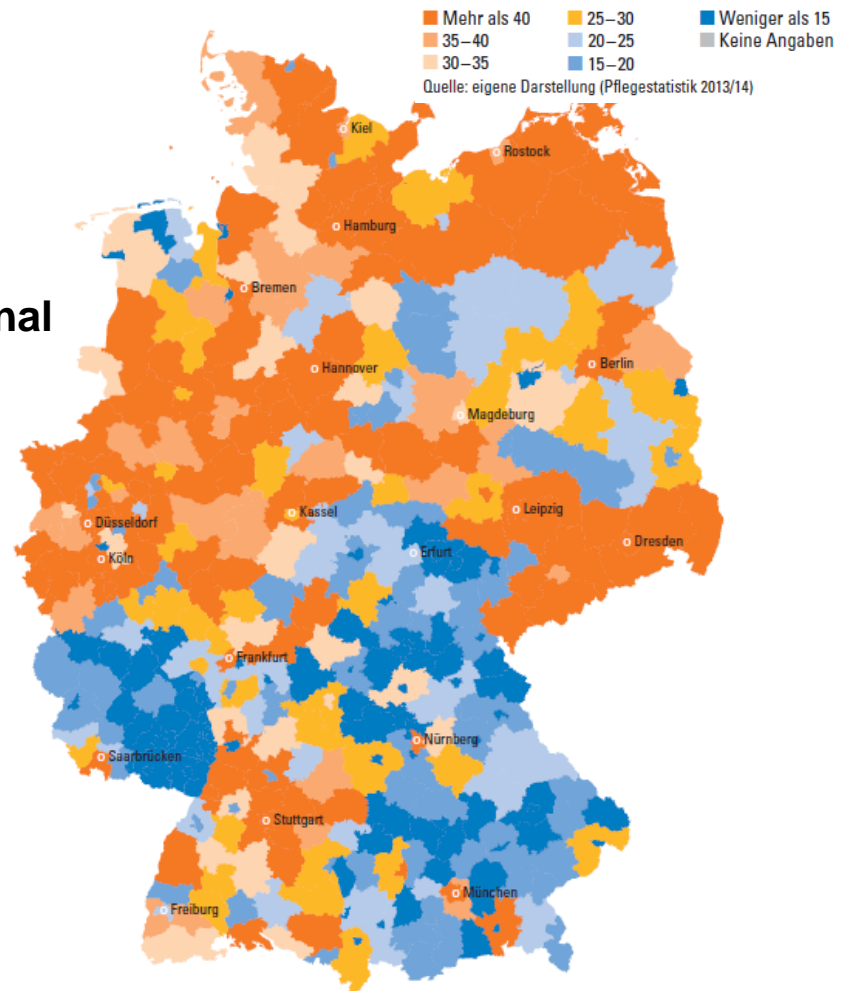
**Pflegeheimbestand, 2014**

**Unterschiedliche Heimbauordnungen bzw. -gesetze geben Rahmenbedingungen im jeweiligen Bundesland vor.**

**Für zunehmend national und auch international tätige Betreiber und Investoren wird die föderale Gesetzgebung zum Risikofaktor.**

In der Umsetzung sind u.a.:

- ein **Verbot von Doppelzimmern**.
- eine **Begrenzung der Heimgrößen** auf 100 Betten pro Pflegeeinrichtung (in Baden-Württemberg bereits festgelegt)

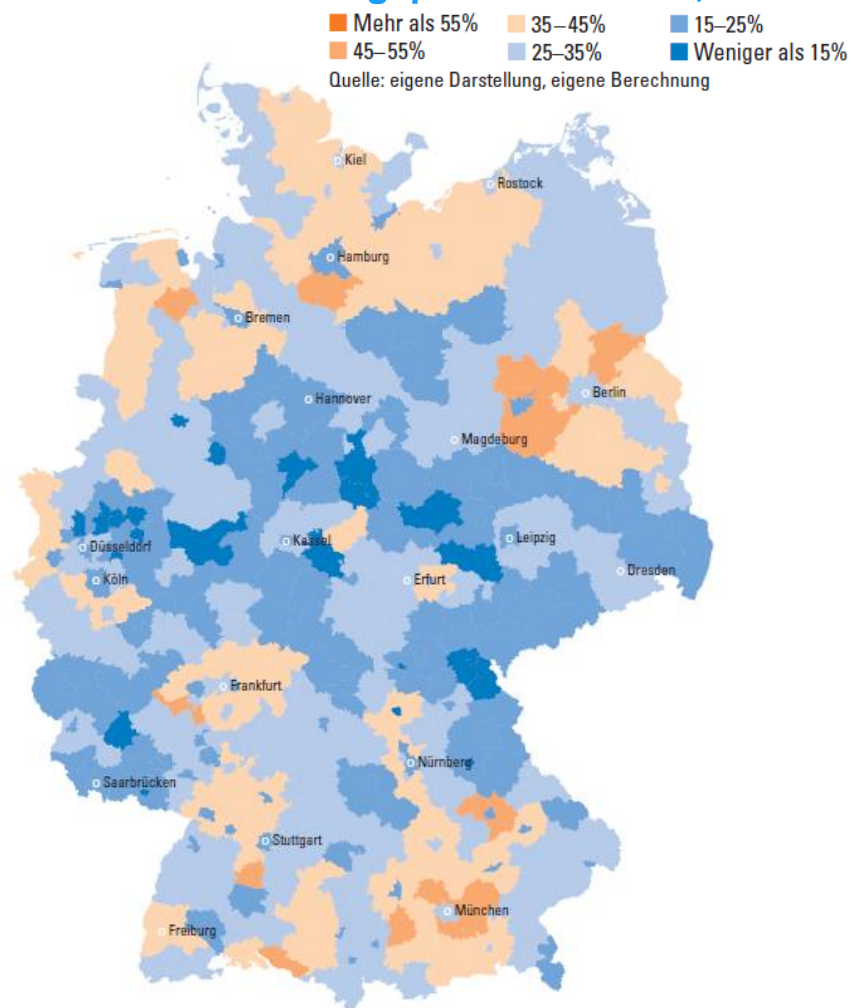


# Prognose: Situation in 15 Jahren

- Bis zum Jahr **2030** werden voraussichtlich insgesamt **255.000 zusätzliche Plätze\*** in Pflegeeinrichtungen benötigt.
- **Im Verhältnis** zum bereits vorhandenen Angebot müssen innerhalb der nächsten 15 Jahre v. a. in **Brandenburg, Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Baden-Württemberg** neue Plätze zur Verfügung gestellt werden.
- Mit Pflegeplätzen relativ **gut ausgestattet** sind hingegen bereits zahlreiche Gebiete in **Nordrhein-Westfalen** (mit Ausnahme der Kreise und Städte entlang des Rheins)

\* konservatives Szenario mit 20%-Abschlag auf eine lineare Trendfortschreibung

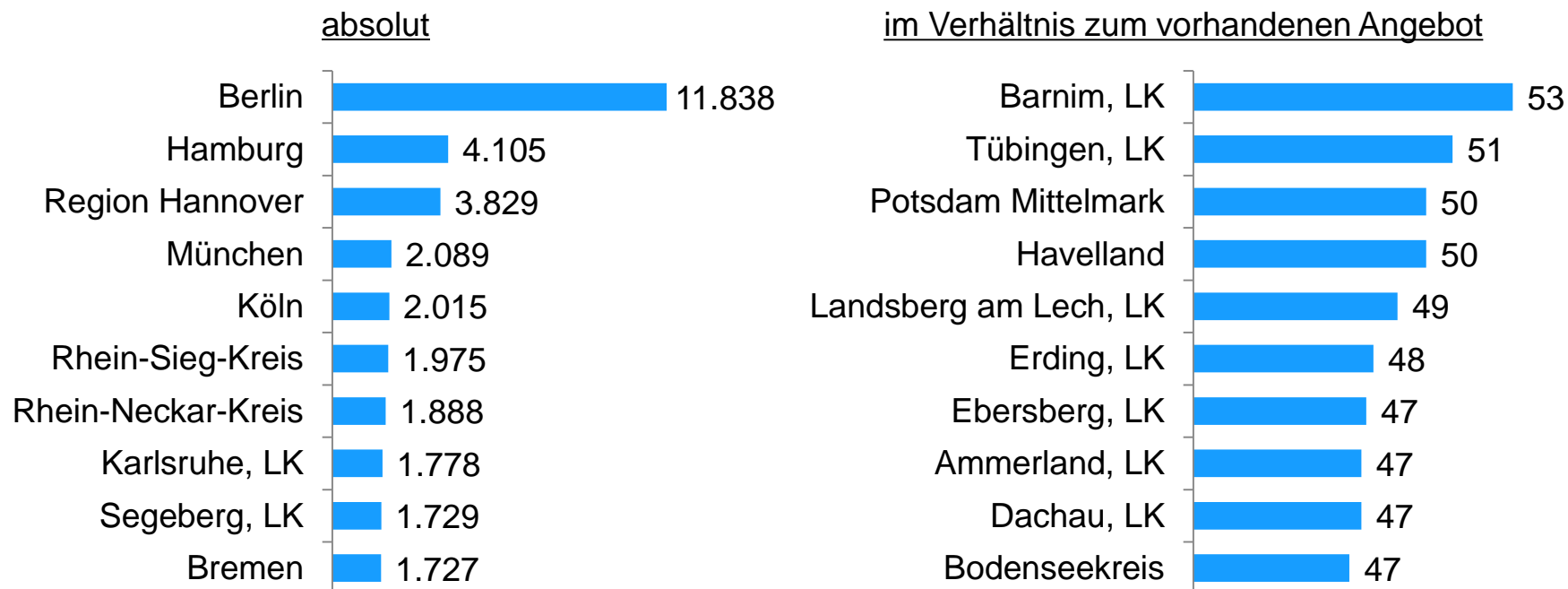
## Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2030, Szenario B\*



# Künftiger regionaler Bedarf an Pflegeheimplätzen

- Auf Stadtebene höchster Zusatzbedarf:
  - **Berlin** mit 11.800
  - **Hamburg** mit 4.100
  - **München** und **Köln**: mehr als 2.000
  - **Dresden, Leipzig und Bremen**: mehr als 1.500
- Auf Kreisebene höchster Zusatzbedarf:
  - Nordrheinwestfälische Kreise und
  - Baden-Württembergische Kreise

## Städte/Kreise mit dem höchsten Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2030



## **Sind Pflegeimmobilien die großen Gewinner des demografischen Wandels?**

- Eine Investition in Pflegeheimimmobilien sollte gut überlegt sein. Denn die Risiken sind vielfältig und komplex.
- Bei der Planung neuer Pflegeheime sollten die Betreiber in jedem Falle langfristig denken und eine spätere Umnutzung für Studenten, Apartmenthäuser oder Hotels vorsehen.
- Auch überschaubare Heimgrößen und eine urbane Lage sind vorteilhaft für eine spätere Nachnutzung. Denn nach 2060 wird die Zahl der Pflegebedürftigen wieder sinken.

**Konzipiert der Entwickler langfristig flexibel und nachhaltig und agiert der Betreiber wirtschaftlich, aber dennoch nutzerorientiert, erwartet Anleger eine attraktive Rendite, die noch deutlich über derjenigen traditioneller Immobilien-Assetklassen liegt.**

**In jedem Fall empfiehlt sich, vor der Planung eine dezidierte Standort- und Marktanalyse durchzuführen, die die spezifischen Chancen und Risiken der Assetklasse Pflegeimmobilien beleuchtet.**

# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

---

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Karsten Jungk**

+49 30 25760870

[berlin@wuestundpartner.com](mailto:berlin@wuestundpartner.com)

[www.de.wuestundpartner.com](http://www.de.wuestundpartner.com)

W&P Immobilienberatung GmbH

Neue Schönhauser Straße 20

D-10178 Berlin

