

Pflegeimmobilien: Dringender Bedarf

Kurz & klar

- Die angespannte Corona-Lage in vielen Pflegeeinrichtungen beherrscht derzeit die Berichterstattung.
- Im Schatten der Gesundheitskrise steuert Deutschland zudem auf einen ernsten Mangel an Pflegeplätzen zu.
- Der Anteil der über 80-Jährigen, welche häufig Pflegeleistungen in Anspruch nehmen, wird bereits im Jahr 2030 auf 7,4% der Gesamtbevölkerung anwachsen.
- Daher besteht dringender Bedarf am Ausbau des Pflegeangebots, welcher überwiegend von privaten Investoren geleistet wird.
- Investoren erwartet im Pflegebereich eine steigende und konjunkturunabhängige Nachfrage, welche auf ein langfristig knappes Angebot trifft. Dennoch bestehen Risiken in Form von Betreiberinsolvenzen und eine erhöhte Unsicherheit aufgrund der sich häufig ändernden Gesetzeslage.

Corona trifft Pflegeeinrichtungen mit voller Wucht

- Ältere Bevölkerung leidet besonders unter Corona

Das Coronavirus stellt für die ältere Bevölkerung in Deutschland ein erhebliches gesundheitliches Risiko dar. Daher kommt dem Schutz der Bewohner in Alten- und Pflegeeinrichtungen in Zeiten der Pandemie große Bedeutung zu. Leider sind derzeit nach Angaben des RKI – trotz intensiver Bemühungen – dennoch über 900 Alten- und Pflegeheime direkt von Corona-Ausbrüchen betroffen. Neben dieser ernsten Gesundheitskrise stellt auch der demografische Wandel die Pflege in Deutschland vor enorme Herausforderungen. Daher lohnt ein genauer Blick auf die Angebots- und Nachfrage-Situation am Pflegeimmobilienmarkt, um das Ausmaß der wachsenden Problematik deutlich zu machen.

Deutschlands Bevölkerung altert zunehmend

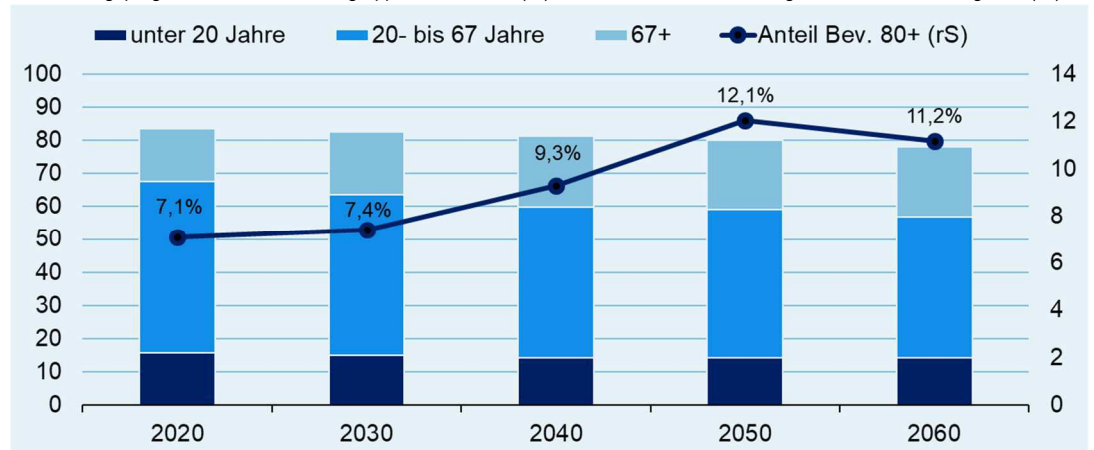
- 2030 werden 19 Millionen Menschen über 67 Jahre alt sein

Der demografische Wandel ist da. Die Überalterung der Gesellschaft zeigt sich bereits heute in diversen Wirtschaftsbranchen in Form einer nicht mehr zu ersetzenden hohen Anzahl an Renteneintritten unter den Beschäftigten. Allerdings verblasen die heutigen Probleme im Vergleich mit den gravierenden Folgen der seit 2020 einsetzenden Verrentung der „Baby-Boomer“, welche die Gesellschaftsstruktur wortwörtlich auf den Kopf stellt. Dementsprechend groß werden auch die Auswirkungen auf die Pflege im Allgemeinen und den deutschen Pflegeimmobilienmarkt im Besonderen sein.

Bereits im Jahr 2030 werden 19 Millionen über 67-Jährige in Deutschland leben. Dies entspricht knapp 23% der Bevölkerungszahl von dann 83,3 Millionen. Bei der Gruppe der über 80-Jährigen, welche eine durchschnittliche Pflegequote von 50% aufweist, wird der Anteil von aktuell 7,1% auf 12,1% im Jahr 2050 steigen. Dann wird jeder achte Einwohner Deutschlands über 80 Jahre alt sein.

Der demografische Wandel lässt sich auch durch Zuwanderung nicht stoppen

Bevölkerungsprognose 2060 nach Altersgruppen in Millionen (IS) und Anteil der über 80 Jährigen an der Bevölkerung in % (rS)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Variante 2 – G2-L2-W2 (+220 Tsd. Zuwanderung p.a.), Basis: 31.12.2018, BayernLB Research

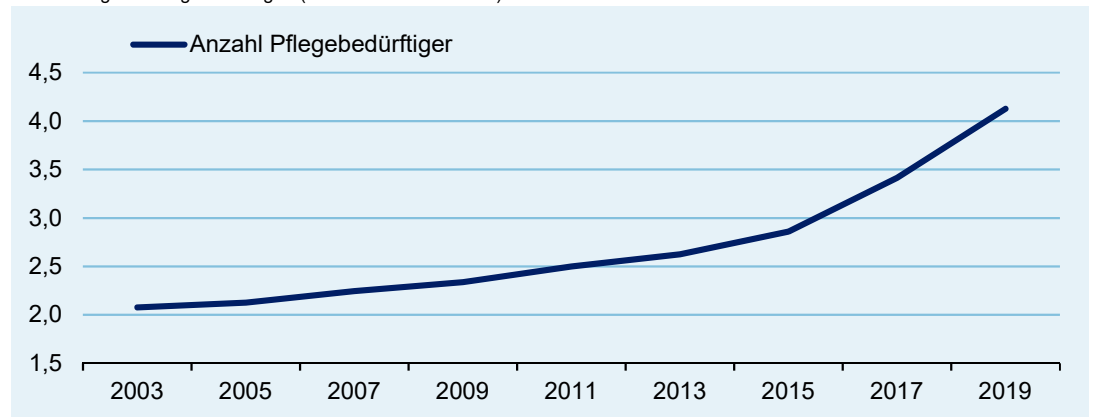
Pflegebedürftigkeit steigt rasant an

- 2030: knapp vier Millionen Menschen pflegebedürftig

Dementsprechend legt auch die Zahl der Pflegebedürftigen zu. Die neuesten Daten der Pflegestatistik 2019 weisen knapp über 4,1 Millionen Pflegebedürftige aus. Der hohe Zuwachs von 2,86 Millionen im Jahr 2015 auf 3,41 Mio. im Jahr 2017 und nun auf über 4 Millionen wurde zwar durch den Sondereffekt der Einführung von fünf statt der bisher verwendeten drei Pflegestufen maßgeblich getrieben, bei denen Demenzerkrankungen verstärkt Beachtung finden. Allerdings steigt die Pflegebedürftigkeit auch ohne diesen Effekt stetig.

Pflegebedürftigkeit erreicht immer neue Höhen

Entwicklung der Pflegebedürftigen (ambulant und stationär) in Millionen



Quelle: Pflegestatistik 2019, BayernLB Research

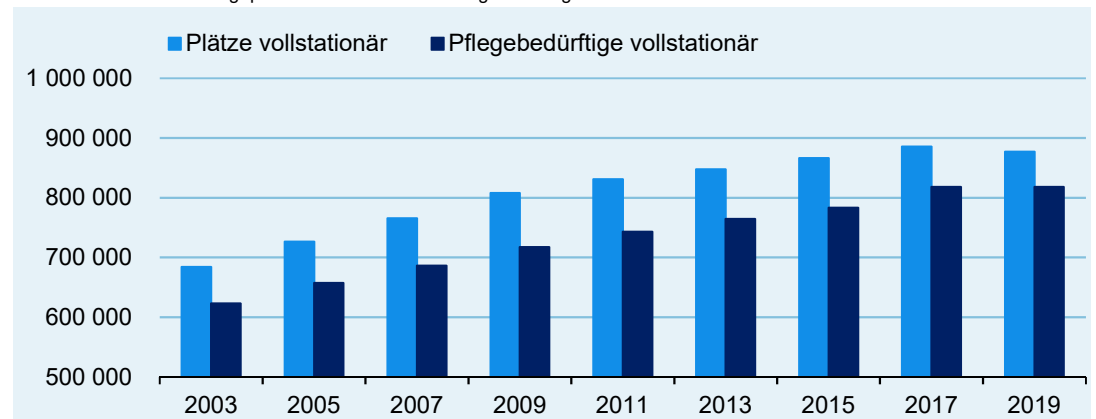
Ein Großteil der Pflegebedürftigen wird dabei zu Hause versorgt, 2,33 Millionen davon von Angehörigen. 983.000 Menschen nehmen ambulante Pflegeleistungen in Anspruch. In einem Pflegeheim betreut werden dagegen nur 818.000 Menschen (knapp 20% aller Pflegebedürftigen).

Derzeit noch ausreichend Pflegeplätze vorhanden

- Aktuell gibt es landesweit ausreichend Pflegeplätze, aber ...

Landesweit besteht derzeit ein ausreichend hohes Angebot an Pflegeplätzen, um die rund 820.000 Pflegebedürftigen zu versorgen. Der Ausbau der vollstationären Plätze konnte bisher im Einklang mit der Zunahme der Pflegezahlen Schritt halten.

Landesweit adäquater Ausbau der Pflegeinfrastruktur
Anzahl vollstationärer Pflegeplätze und vollstationär Pflegebedürftiger



Quelle: Pflegestatistik 2019, BayernLB Research

Allerdings deutet ein genauer Blick auf die Unterschiede im Pflegeheim-Neubau in den einzelnen Bundesländern auch heute schon auf einen Mangel an Pflegeplätzen in bestimmten Regionen hin. Besonders in den Ballungszentren sind häufig lange Wartezeiten für die Aufnahme in Pflegeeinrichtungen an der Tagesordnung, wodurch viele Pflegebedürftige eine Versorgung in peripher gelegenen Einrichtungen in Anspruch nehmen, in denen stellenweise noch freie Plätze vorhanden sind.

Zukünftiger Mangel an Pflegeplätzen befürchtet

► ...der Ausbau stockt

Um der beschleunigten Zunahme der Pflegebedürftigkeit in Deutschland Herr zu werden, bedarf es eines konstanten Ausbaus des Pflegeangebots. Laut IREBS (2020)¹ fehlen bei der aktuellen Ausbaugeschwindigkeit bis 2030 zwischen 150.000 und 300.000 Pflegeplätze. Die Zahlen legen die Errichtung von rund 400 neuen Pflegeheimen pro Jahr nahe, welche möglichst in zentralen innerstädtischen Lagen entstehen müssten, um die dortige hohe Nachfrage zu bedienen. Ein solches Ausbauziel scheint derzeit kaum möglich. Ein Grund ist der Mangel an Fachkräften. Um eine sichere Pflege zu ermöglichen gilt eine Fachkraftquote von 50%, wonach mindestens die Hälfte aller Beschäftigten einer Pflegeeinrichtung Fachkräfte sein müssen. Daher kommt es wiederholt zur Sperrung von Betten und einer Verknappung des de facto vorhandenen Pflegeangebots, weil das Personal fehlt.

Private Investoren tragen überwiegend den Ausbau der Pflegekapazitäten

Ein weiterer Hemmschuh für den Ausbau ist der zunehmende Mangel an verfügbarem und bezahlbarem Bauland zur Errichtung neuer Heime. Da die teils hohen Investitionskosten viele Kommunen überfordern, liegt die Errichtung neuer Pflegeheime überwiegend in der Hand privater Investoren. Diese werden eine Investition allerdings nur tätigen bzw. eine Finanzierung für diese erhalten, wenn der Neubau eine wirtschaftliche Perspektive bietet und eine adäquate Rendite verspricht. Grundsätzlich liegt die Zahlungsfähigkeit für Bauland im Bereich der Projektentwicklung von Pflegeheimen deutlich unter derjenigen von Büro- und Wohnimmobilien, wodurch diese im üblichen Bieterwettbewerb häufig den Kürzeren ziehen. Da eine bevorzugte Ausweisung von Flächen für den Bau von Pflegeeinrichtungen nicht flächendeckend praktiziert wird, bildet der Mangel an bezahlbarem Bauland gerade in den Metropolregionen das größte Nadelöhr für die Errichtung neuer Alten- und Pflegeheime. Ein Ausweichen in ländliche Regionen ist die Folge. Allerdings schrecken Investo-

¹Plögl / Just (2020): Pflegemarkt 2030: Wie lässt sich die Pflegekapazität nachfragegerecht ausbauen?; IREBS Beiträge zur Immobilienwirtschaft Heft 23.

ren hier häufig vor den erhöhten Betreiberrisiken aufgrund einer zu geringen Belegung zurück. Die Ursachen hierfür liegen im ländlichen Raum in der vielfach unterdurchschnittlichen Anbindung an die Ballungsregionen und dem häufigen Bevölkerungsrückgang vor Ort begründet. Für den wirtschaftlichen Betrieb eines Pflegeheims sind als Richtwert konstante Belegungsquoten von rund 90% notwendig.

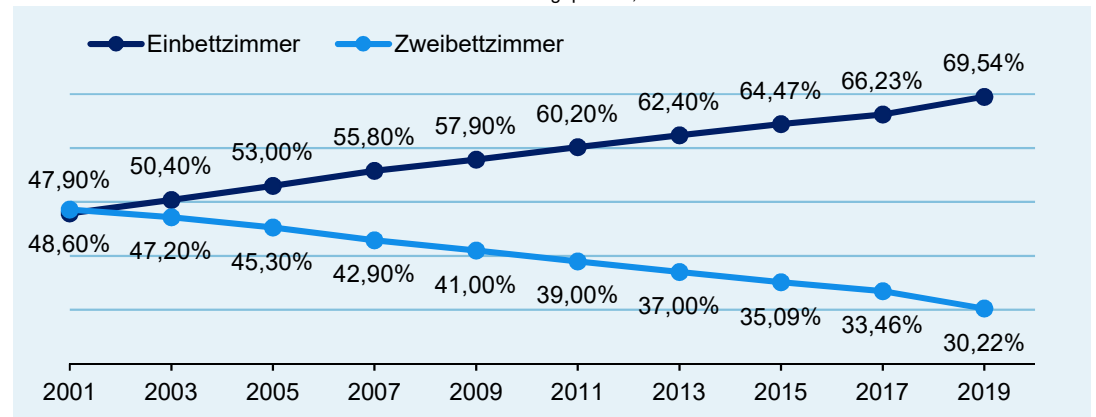
Gesetzgebung bremst zunehmend den Ausbau an Pflegeplätzen

- „Verbot“ von Mehrbettzimmern bremst Ausbau der Pflegekapazitäten

Auch Gesetzesänderungen können eine Investition in Pflegeimmobilien auf den Prüfstand stellen. Ein konkretes Beispiel ist das Verbot von Mehrbettzimmern in vielen Bundesländern. Im Jahr 2019 betrug der Anteil an Einzelzimmern in Pflegeheimen bereits rund 70%. Im Jahr 2001 war das Verhältnis von Ein- und Zweibettzimmern noch ausgeglichen. Da eine Vielzahl an älteren Häusern durch die geforderte Umstellung nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben sind und vom Markt verschwinden, bedarf es in Folge der regulatorischen Änderung einer noch stärkeren Angebotsausweitung im Neubau von Pflegeheimen.

Immer mehr Einzelzimmer in Pflegeheimen

Anteil der Einbett- und Zweibettzimmern an allen stationären Pflegeplätzen, in %



Quelle: Pflegestatistik 2019, BayernLB Research

Investmentmarkt für Pflegeimmobilien

- Hohe Nachfrage nach Pflegeimmobilien am Investmentmarkt

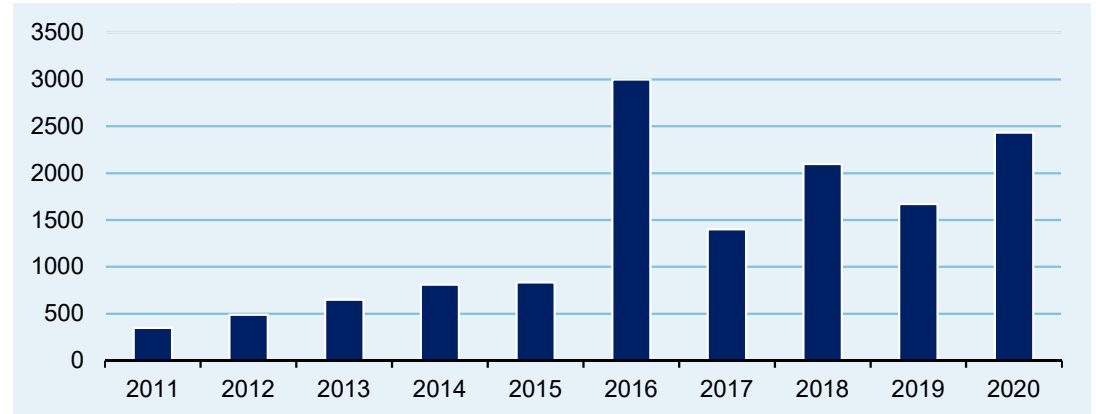
Trotz der genannten Hemmnisse bietet ein Investment in Pflegeimmobilien Anlegern eine nachhaltig steigende und konjunkturunabhängige Nachfrage und eine durchschnittlich erzielbare Rendite von etwa 4%. Investoren sollten allerdings bedenken, dass der Pflegemarkt stark reguliert ist. Zwar garantieren die langfristigen Mietverträge mit den Betreibern stabile Einnahmen, allerdings ist die Miethöhe durch die Gesetzgebung genau geregelt und in der Höhe fixiert. Zudem weisen einige Pflegeimmobilien ein signifikantes Betreiber-Risiko auf. Gerade bei veralteten Pflegeheimen in ländlichen Regionen kann die Suche nach einem neuen Betreiber ein langwieriges Unterfangen sein, welches häufig nur unter der Gewährung von Mietnächlässen realisierbar ist. Laut Pflegeheim Rating Report 2020² liegt die durchschnittliche Insolvenz-Wahrscheinlichkeit bei Pflegeheimen dagegen bei 0,61% pro Jahr und damit weiterhin niedriger als bei Krankenhäusern.

Insgesamt scheinen für Anleger die Vorteile einer Investition in Pflegeimmobilien zu überwiegen. Am Investmentmarkt herrscht daher auch im Corona-Jahr eine hohe Nachfrage nach deutschen Pflegeimmobilien. Das Transaktionsvolumen im Jahr 2020 lag bei 2,4 Milliarden Euro.

² Erstellt in Zusammenarbeit von RWI, hcb GmbH, HIMSS, Curacon und Terranus GmbH.

Rekord-Nachfrage nach deutschen Pflegeimmobilien

Transaktionsvolumen Pflegeimmobilien am Immobilien-Investmentmarkt, Angabe in Millionen



Quelle: CBRE, BayernLB Research

Fazit: Private Investoren leisten gesellschaftlich wichtigen Beitrag

Der demografische Wandel ist da. Mit der aktuellen Ausbaugeschwindigkeit steuert Deutschland auf einen ernsten Mangel an Pflegeplätzen in naher Zukunft zu. Zwar gibt es berechnete Hoffnungen auf eine Verlangsamung der Zuwachsraten bei der stationären Pflegebedürftigkeit. Zum einen könnte der medizinische Fortschritt die Pflegequoten bei den über 80-jährigen senken. Zum anderen könnte dem Wunsch vieler Menschen nach Pflege im eigenen Zuhause durch die Stärkung der ambulanten Pflege und die Förderung der Angehörigen-Pflege entgegengekommen werden. Allerdings wird auch unter Berücksichtigung dieser Effekte – aufgrund der massiven Umwälzungen in der Altersstruktur – die stationäre Pflegebedürftigkeit weiterhin deutlich zunehmen.

Die Ausweitung des dafür dringend benötigten Angebots an Pflegeplätzen liegt überwiegend in der Hand privater Investoren. Ihnen kommt damit eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe zu. Zusätzlich bedarf es jedoch weiterer politischer Anstrengungen wie beispielsweise einer bevorzugten und vergünstigten Baulandbereitstellung in zentralen städtischen Lagen durch die Kommunen, um die Fertigstellungszahlen von Alten- und Pflegeheimen deutlich zu erhöhen und einen Pflegenotstand in Zukunft zu verhindern.

Sebastian Schnejdar

Disclaimer/Allgemeiner Hinweis:

Diese Publikation ist lediglich eine unverbindliche Stellungnahme zu den Marktverhältnissen und den angesprochenen Anlageinstrumenten zum Zeitpunkt der Herausgabe der vorliegenden Information am 27.01.2021. Die vorliegende Publikation beruht unserer Auffassung nach auf als zuverlässig und genau geltenden allgemein zugänglichen Quellen, ohne dass wir jedoch eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der herangezogenen Quellen übernehmen können. Dieser Research-Bericht ist eine rein ökonomische Analyse, und kein Teil davon ist als Wertpapieranalyse oder Empfehlung zu verstehen. Insbesondere sind die dieser Publikation zugrunde liegenden Informationen weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit (und Aktualität) überprüft worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Die vorliegende Veröffentlichung dient ferner lediglich einer allgemeinen Information und ersetzt keinesfalls die persönliche anleger- und objektgerechte Beratung. Für weitere zeitnähere Informationen stehen Ihnen die jeweiligen Anlageberater zur Verfügung.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Wertpapierhandelsgesetz bzw. MiFID II) dürfen Wertpapierdienstleistungsunternehmen im Zusammenhang mit einer von ihnen erbrachten Finanzportfolioverwaltung oder unabhängigen Honorar-Anlageberatung grundsätzlich keine Zuwendungen von Dritten annehmen oder behalten. **Eine Weitergabe dieser Unterlage an Unternehmen oder Unternehmensteile, die Finanzportfolioverwaltung oder unabhängige Honorar-Anlageberatung erbringen, ist daher nur gestattet, wenn mit der BayernLB hierfür eine Vergütung vereinbart wurde.**



Dr. Sebastian Schnejder
Senior Immobilienanalyst

Telefon: +49 89 2171-26386
sebastian.schnejder@bayernlb.de

Redaktion:

Bayerische Landesbank
Unternehmensbereich 5700
80277 München (=Briefadresse)
research@bayernlb.de