

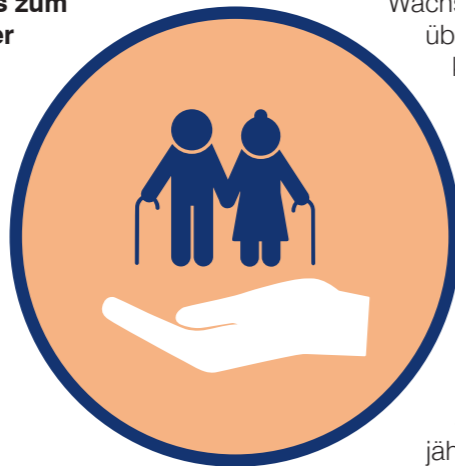
Cita Born

Investments im Pflegemarkt Deutschland

Immer mehr ältere Menschen leben in Deutschland. Dass der demographische Wandel bereits fortgeschritten ist, wird beim Blick in die Zukunft deutlich: Prognosen sagen einen rückläufigen Anteil der 0 bis 24-Jährigen und zeitgleich einen Anstieg der älteren Bevölkerung voraus. Bis zum Jahr 2060 wird die absolute Zahl der Altersgruppe 65 Jahre und älter unter der Prämisse einer starken Zuwanderung um 32,1 Prozent zunehmen. Zeitgleich schrumpfen die Anteile der übrigen Altersgruppen deutlich.

Hochaltrigkeit wird zum Massenphänomen

Im Jahr 1950 war jeder hundertste Einwohner 80 Jahre und älter. Heute sind bereits 6 Prozent hochaltrig – bis 2060 wird sich dieser Anteil voraussichtlich noch einmal verdoppeln. Diese demographische Entwicklung hat zur Folge, dass künftig mit einer hohen und weiter ansteigenden Nachfrage nach Pflege sowie Pflegeplätzen zu rechnen ist. Ein Grund ist das überdurchschnittlich starke Wachstum der Altersgruppe 80 Jahre und älter. Da mit zunehmendem Alter die Wahrscheinlichkeit steigt, pflegebedürftig zu werden, wird sich künftig auch die Nachfrage nach Pflege deutlich erhöhen.



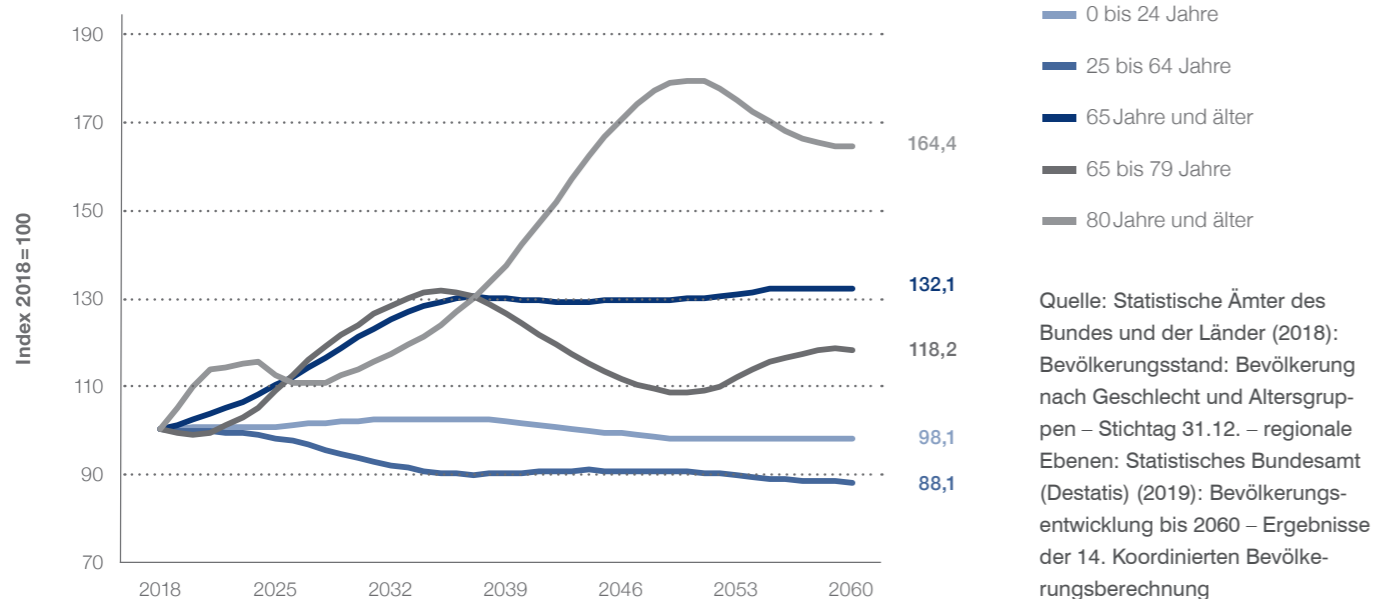
In Deutschland expandiert der Pflegemarkt überdurchschnittlich

Durch den fortschreitenden demographischen Wandel ist auch der deutsche Pflegemarkt ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte 2018 mit einem Wachstum von knapp +4,41 Prozent gegenüber 2017 zu. Auch in den Jahren davor konnte ein stetiges Wachstum verzeichnet werden.

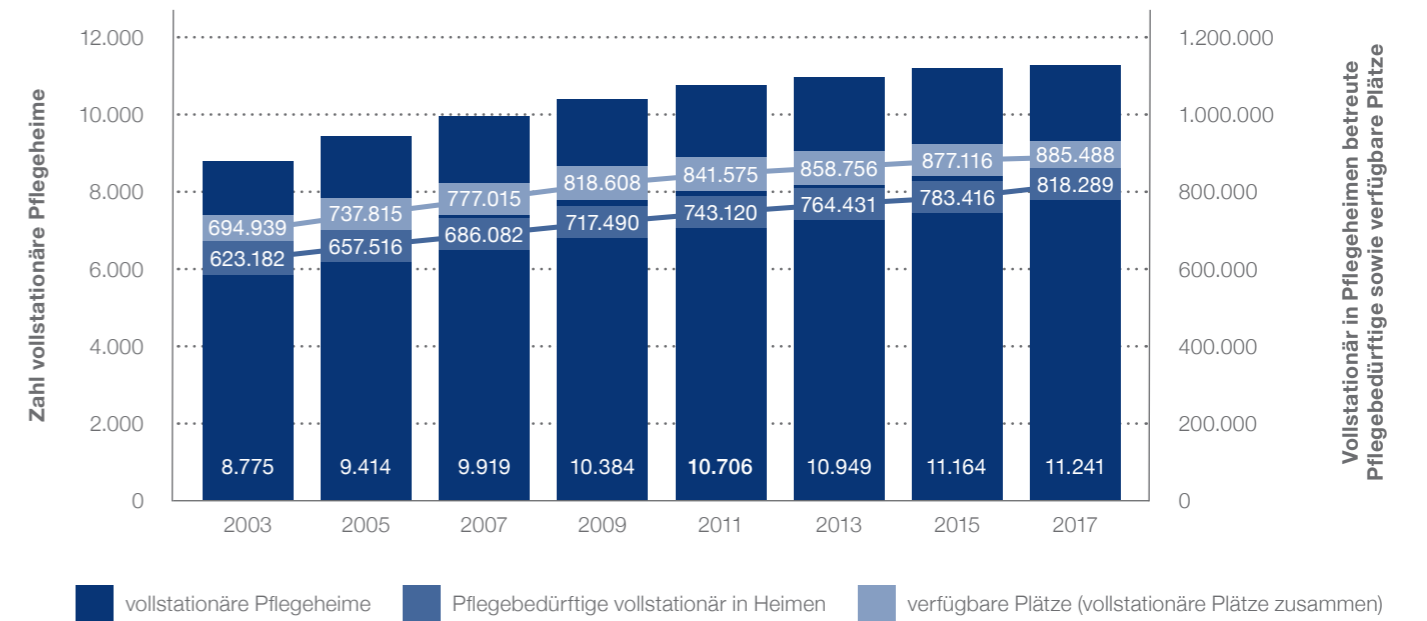
Die Nachfrage nach vollstationärer Pflege wächst stärker als das Angebot

Die Grafik zeigt, dass in den vergangenen Jahren die Nachfrage nach vollstationärer Pflege stärker als das Angebot gewachsen ist. Basierend auf der Recherche von IMMAC research zeigt sich, dass bis zum Jahr 2060 jährlich über 5.800 zusätzliche vollstationäre Pflegeheimplätze benötigt werden. Bei einer durchschnittlichen Größe von 80 Plätzen pro Heim müssten daher bis 2060 jährlich rund 74 vollstationäre Pflegeheime zusätzlich neu gebaut werden. Setzt sich der Trend der steigenden Pflegequoten weiter fort, würde sich bis 2060 sogar ein deutlich höherer Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen einstellen.

Indexentwicklung der Altersgruppen von 2018 bis 2060



Nachfrage-Angebot-Verhältnis in der vollstationären Pflege



Notwendiges Investitionsvolumen in der stationären Pflege

Ausgehend von einer steigenden Zahl der stationären Pflegefälle prognostiziert das RWI im Basisszenario für 2015 bis 2040 ein notwendiges Investitionsvolumen für Neubauten und Bestandserneuerungen – je nach Szenario – zwischen 88 und 130 Mrd. Euro. CBRE und immoTISS care (CBRE/ITC) benennen in ihrem Pflegeimmobilienreport hingegen bis 2030 einen Investitionsaufwand von 55 Mrd. Euro, um das marktkonforme Angebot an Pflegeplätzen der zukünftigen Nachfrage entsprechend bereitzustellen.

Pflegeimmobilien als krisenresistentes Investment

Investitionen in Sozial- und Gesundheitsimmobilien erfreuen sich auch bei institutionellen Investoren zunehmender Beliebtheit und haben als Beimischung und zur Risikodiversifizierung längst ihren festen Platz in den Portfolios von langfristig orientierten Investoren gefunden. Für diesen Trend sind mehrere Gründe verantwortlich: Neben den demografischen Veränderungen sowie ESG (Environment Social Governance) Beweggründen ist das zunehmende Interesse von Pflegeimmobilien ebenfalls auf eine anhaltende Renditekompression alternativer Investitionen zurückzuführen.

Ein weiterer Vorteil von Pflegeimmobilien liegt in ihrer Struktur als Betreiberimmobilie. Ein Pflegeheim wird durch einen Betreiber bewirtschaftet, der sich über einen langfristigen und indexierten Mietvertrag, von häufig über 20 Jahren Laufzeit, an eine Immobilie bindet.

Darüber hinaus werden stationäre Pflegeeinrichtungen durch den Gesetzgeber als förderungswürdig angesehen: Kann ein Bewohner die Kosten für die Pflege, für Unterkunft und Verpflegung sowie die Investitionskosten (für Mieten bzw. Pachten) selbst nicht tragen, so werden diese von den Sozialhilfeträgern übernommen. Für Betreiber bedeutet dies, dass die Mietzahlungen der Bewohner eines Pflegeheimes im Bedarfsfall grundsätzlich durch staatliche Unterstützung sichergestellt sind.



Cita Born
Leitung IMMAC research

Weitere Angaben zum Unternehmen S. 248