



Immobilienmarkt Research
Oktober 2009

Pflegeheime in Deutschland – Potentiale und Perspektiven

Auszug - Die gesamte Studie kann kostenfrei unter research@hsh-realestate.com angefordert werden.

HSH REAL ESTATE

Pflegeheime in Deutschland – Potentiale und Perspektiven

Zusammenfassung	2
Einleitung	5
1. Der Markt für Seniorenimmobilien	5
Angebotstruktur und -qualität	5
Professioneller Pflegebedarf im Kontext demografischer und sozialer Veränderungen	8
Regionale Unterschiede in der Bedarfsentwicklung und Versorgung	9
Bedarfsprognose bis 2020 – zwei Szenarien	11
2. Die Betreiber	12
2.1 Struktur und Performance der Betreiber	12
2.2 Die fünf größten privaten Betreiber im Überblick	14
Pro Seniore	14
Kursana	15
Curanum	16
Marseille-Kliniken	17
Casa Reha	18
3. Gesetzliche Rahmenbedingungen: Änderungen und Wirkungen	19
3.1 Pflegereform 2008	19
Leistungsanpassung	19
Erweiterung des Leistungsempfängerkreises	20
Qualitätskontrollen und Beratung	21
Anpassung der Einnahmenseite	22
3.2 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG)	22
3.3 Ausblick: Pflegereform 2010	23
4. Investmentmarkt Pflegeheime	25
4.1 Marktbewegungen: der Blick zurück	25
4.2 Akteure 2009: Fondsinitiatoren, Projektentwickler und Wohnungsbestandshalter	27
4.3 Erwartungen: was kommt nach der Finanzmarktkrise?	29
Abkürzungsverzeichnis	31

Der Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur unter Quellenangabe gestattet. Ein Belegexemplar an das Research der HSH Real Estate AG wird freundlichst erbeten.

Zusammenfassung

Angebot

Autoren: Real Estate Market Research

Sara Hanus

+49 40 3333-13761

sara.hanus@hsh-realestate.com

Karin Siebels

+49 40 3333-10322

karin.siebels@hsh-realestate.com

- ▶ Mit dem zunehmenden Bedarf an professioneller Pflege stieg in den vergangenen Jahren auch das Angebot. Inzwischen gibt es in Deutschland ca. 11.000 Pflegeheime mit insgesamt 799.000 stationären Plätzen. Das entspricht einem Wachstum von 24 % seit 1999 und 5,5 % seit 2005.
- ▶ Pluralismus wird gefordert und gefördert: Die klassische Heimunterbringung wird deshalb zunehmend durch gemischte Nutzungskonzepte ergänzt. Mehrgliedrige Einrichtungen und die vertikale Integration verschiedener Angebote gewinnen an Bedeutung.
- ▶ Regional bestehen große Unterschiede zwischen der Auslastung und dem Preisniveau. Heime in NRW und Ostdeutschland weisen die höchsten Belegungsquoten auf. Die preiswertesten Heime findet man in Ostdeutschland, Berlin und Niedersachsen, die teuersten in Hamburg, NRW und Baden-Württemberg.
- ▶ Über alle Regionen hinweg sind die Kosten für Heimunterbringung in den letzten Jahren unterhalb der Inflationsrate gestiegen. Bei vergleichbarer Qualität sind private Betreiber günstiger als öffentlich-rechtliche und freigemeinnützige Träger.

Nachfrage

- ▶ Durch den größer werdenden Anteil der Hochbetagten an der Bevölkerung ist mit einem Anstieg der Pflegebedürftigen von derzeit 2,25 Mio. auf 2,9 Mio. bis 2020 und auf 3,4 Mio. bis 2030 Personen zu rechnen.
- ▶ In den von Abwanderung stark betroffenen Regionen beschleunigt sich der demografische Alterungsprozess.
- ▶ Die Bereitschaft professionelle Pflege in Anspruch zu nehmen – ambulant wie stationär – steigt aufgrund des sinkenden Potentials familiärer Pflege.
- ▶ Bis 2020 rechnen wir mit einem zusätzlichen Bedarf von 120.000 bis 220.000 Pflegeheimplätzen.

Betreiber

- ▶ Rund die Hälfte aller Pflegeheime wird von frei-gemeinnützigen Trägern geführt. Der Marktanteil der privaten Betreiber ist seit 2005 um 19,7 % auf derzeit 40 % gestiegen.
- ▶ Regionale Ungebundenheit und die große Zahl kleiner und kleinster privater Betreiber lassen für das Segment der privaten Träger, bei insgesamt steigendem Anteil am Gesamtmarkt, weitere Konzentrationsprozesse erwarten.

- ▶ Im Interbranchenvergleich des Gesundheitsmarktes performen Pflegeheime besser als andere Betriebsformen. Pflegeheime haben, im Vergleich zu beispielsweise Krankenhäusern und Reha-Kliniken, die geringste Ausfallwahrscheinlichkeit und erwirtschaften mehrheitlich einen Jahresüberschuss.

Gesetzliche Rahmenbedingungen

- ▶ Die Pflegereform 2008 hebt vor allem die Leistungssätze für ambulante Pflege an. Davon profitieren aber nicht nur ambulante Pflegedienste sondern auch teilstationäre Einrichtungen mit Angeboten zur stundenweisen Betreuung oder mit speziellen Angeboten für Hilfebedürftige.
- ▶ Der unbedingte Wille des Gesetzgebers zur Stabilisierung oder Senkung der Heimquote ist auch in der Förderung von Wohngemeinschaften und sozialen Netzwerken durch „Leistungs-Pooling“ erkennbar. Der Kreis der Leistungsempfänger wurde um Hilfebedürftige erweitert.
- ▶ Qualitätskontrollen und Beratung sind neu geregelt und führen zu mehr Transparenz. Heimbetreibern eröffnen sich darüber Chancen zu Positionierung und Vernetzung.
- ▶ Gleichwohl die Einnahmenseite bis 2015 über Beitragsanhebungen gesichert ist, fehlt ein langfristiges, nachhaltiges Finanzierungskonzept für die Pflegeversicherung. Private Vorsorge und Leistungskürzungen bleiben auf der Agenda.
- ▶ Ab dem 01. September 2009 löst das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) die vertragsrechtlichen Vorschriften des Heimgesetzes ab. Es bietet mehr Verbraucherschutz für Ältere und Pflegebedürftige, und gilt jetzt auch für betreute Wohnanlagen. Heimbetreiber müssen sich auf Vertragsanpassungen einstellen, könnten dies aber durchaus als Wettbewerbsvorteil nutzen.

Investmentmarkt

- ▶ Nach dem Investment-Hype in 2006 erfolgte eine Abwertung hinsichtlich des Transaktionsvolumens, der Kaufpreise und der Zahl der potentiellen Investoren.
- ▶ Teurere Kredite und restriktivere Kreditvergabebedingungen bremsen vor allem viele ausländische Kapitalanleger. Weiterhin marktaktiv sind die inländischen Spezialisten.
- ▶ Für geschlossene Fonds hat sich das Pflegeheimsegment von einer Nische zu einer festen Größe im Investmentuniversum entwickelt.
- ▶ Spezialfonds sind noch selten, erweitern aber zunehmend ihre Anlegeraktivitäten auch auf dieses Segment.

- ▶ Die Finanzmarktkrise stützt den Trend zu Nischenfonds und Spezialisierung. Eine Preisrallye wie 2006/2007 ist für 2009/2010 trotz erneuter Belebung der Investmentaktivitäten nicht zu erwarten.
- ▶ Investments in Projekte, die die Veränderung der politischen Rahmenbedingungen aufgreifen, haben zunehmend bessere Ertragschancen.
- ▶ Die vom Gesetzgeber gewünschte Pluralität der Pflegelandschaft in Verbindung mit den knapper werdenden Ressourcen der Pflegekassen bei steigenden Qualitätsansprüchen fordert weiterhin profunde Kenntnisse über langfristige Bedarfe und finanzierbare Angebote.