

Studie Pflegeheim-Atlas Deutschland 2018

16. Oktober 2018



Redner & Agenda

Vorstellung der Studienergebnisse



Karsten Jungk MRICS
Geschäftsführer und Partner
Wüest Partner Deutschland

Agenda

1. Intention der Studie
2. Situation heute
3. Einflussreiche Trends - Demografie und Alterung
4. Einflussreiche Trends - Pflegequoten und Heimquoten
5. Einflussreiche Trends - Ambulant vs. stationär
6. Einflussreiche Trends - Auslastung und Heimgrößen
7. Einflussreiche Trends - Einflüsse durch den Gesetzgeber
8. Situation in zehn bis 15 Jahren
9. Künftiger regionaler Bedarf an Pflegeheimplätzen
10. Ausblick

1. Intention der Studie

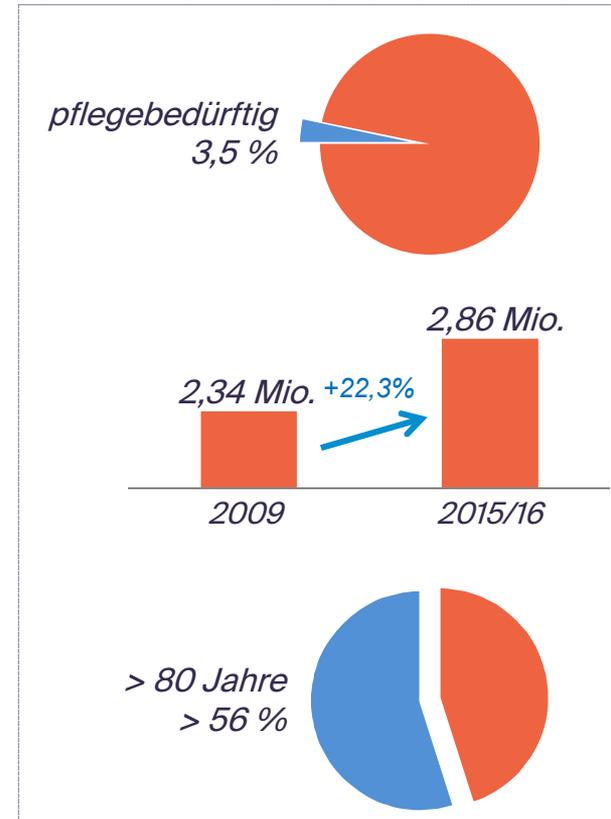
- **Hintergrund:** Die Alterung der deutschen Bevölkerung wird ab dem Jahr 2020 nicht nur auf den Arbeitsmärkten und im Gesundheitssystem deutlich spürbar werden, sondern auch auf dem Wohnungsmarkt.
- **Der Bedarf an Pflegedienstleistungen wird überproportional bis 2050 steigen:** Mit 5,2 Mio. Menschen ist die Altersgruppe der 60- bis 65-Jährigen (sog. Babyboomer-Generation) die größte Gruppe der älteren deutschen Bevölkerung. Diese tritt ab 2020 schrittweise in das Rentenalter ein.
- **Ziel der Studie: Transparenz schaffen und Bedarf aufzeigen:** Fortführung der Studien von 2012 und 2016 über die zu erwartenden Entwicklungen am Markt für Pflegedienstleistungen.
- **Prognose über künftigen Bedarf für die kommenden 15 – 20 Jahre:** Bedarf an Pflegeheimplätzen in den 400 Kreisen und Städten Deutschlands bis 2030 bzw. 2035



2. Situation heute

- Im Jahr 2015/16 waren rund 2,86 Mio. Menschen pflegebedürftig
→ rund 3,5 % der Bevölkerung.
- Seit 2009 Anstieg um 22,3 % bzw. 522.000 Menschen.
- 83 % aller Pflegebedürftigen sind heute älter als 65 Jahre.
- Mehr als 56 % sind älter als 80 Jahre.

Pflegebedürftige 2016



Quelle: destatis

3. Einflussreiche Trends - Demografie und Alterung

- Im Jahr 2035 wird mehr als ein Drittel der Bevölkerung über 60 Jahre alt sein.
- Zahl der Hochbetagten (>80 Jahre) wird sich um rund 2 Mio. erhöhen.
- Der Anteil steigt von heute 6,1 % auf 8,9 % im Jahr 2035.
- Damit wird im Jahr 2035 mehr als ein Drittel der deutschen Bevölkerung in einem Alter von über 60 Jahren sein – heute ist es rund ein Viertel.

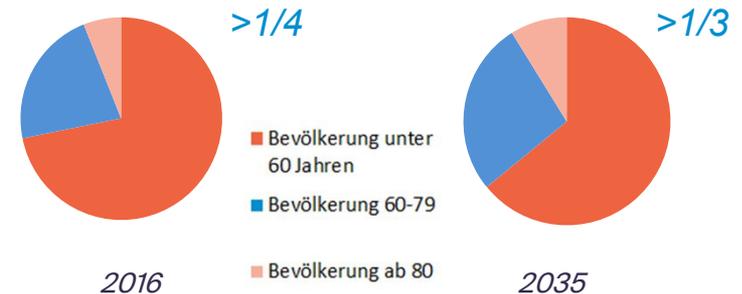
Bevölkerung über 60 Jahren



Bevölkerung über 80 Jahren



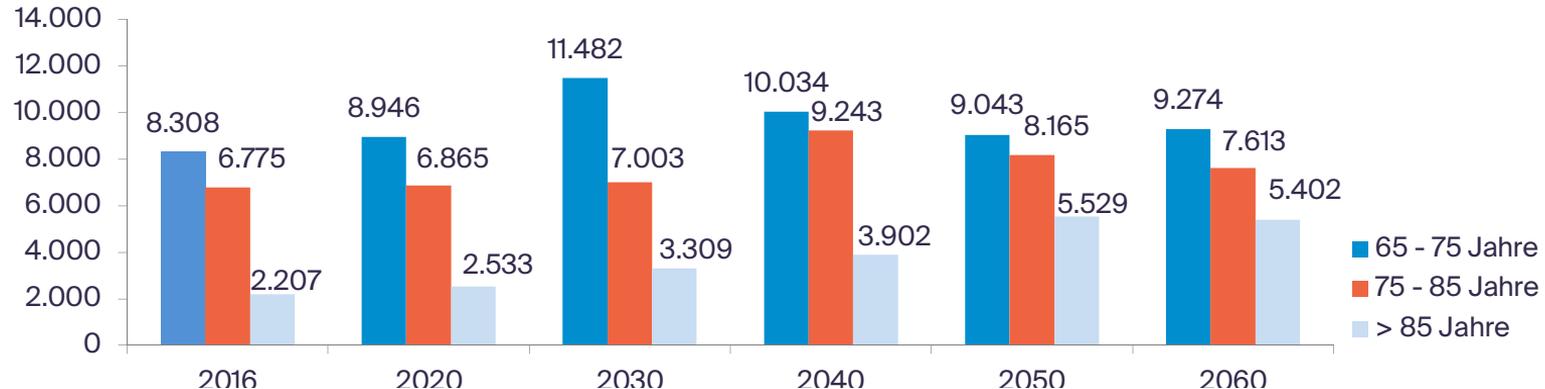
Anteil Bevölkerung über 60 bzw. 80 Jahren



3. Einflussreiche Trends - Demografie und Alterung

- Deutlich steigender Bedarf an Pflegedienstleistungen zu erwarten
- Trotz der prognostizierten Abnahme der deutschen Gesamtbevölkerung gemäß der 13. Koordinierten Bevölkerungsprognose bis 2030, wird der Anteil älterer Menschen deutlich steigen und damit auch die Zahl der Pflegebedürftigen.
- Der Nachfrageboom wird sich von heute bis 2060 ergeben.

Bevölkerungsentwicklung von Altersgruppen mit erhöhtem Pflegebedarf (bis 2060)



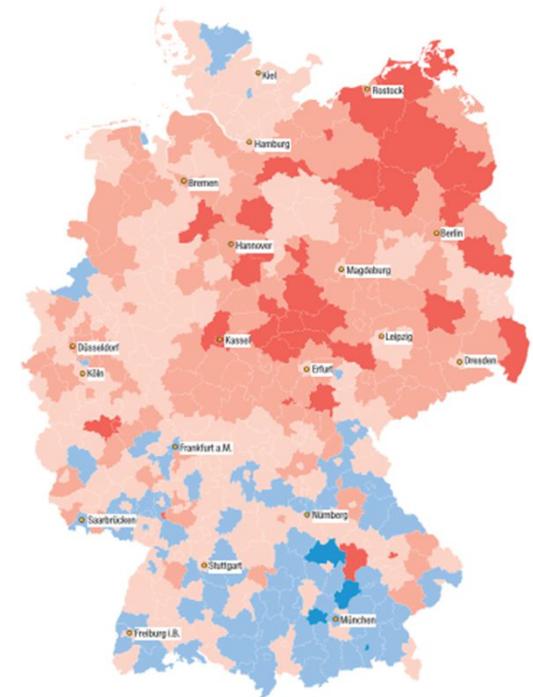
4. Einflussreiche Trends - Pflegequote und Heimquote

- Seit 2009 erhöhte sich der Anteil der Pflegebedürftigen um 22,3 % auf 3,5 % der Bevölkerung.
- 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 2,86 Mio. Pflegebedürftigen wird knapp 1/3 (30,0 %) 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

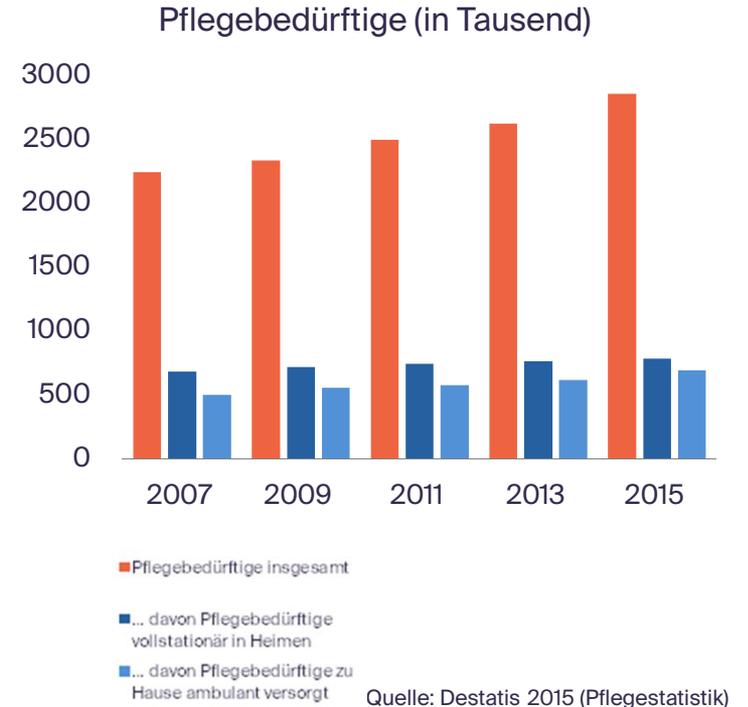


>5% 5-4% 3-4% 2-3% <2%

Quelle: eiaene Darstellung (Pflegestatistik 2015/16)

5. Einflussreiche Trends – ambulant vs. stationär

- 783.000 von 2,86 Mio. Pflegebedürftigen (27,4 %) vollstationär in Heimen versorgt.
- Im Bundesdurchschnitt liegt der Anteil der ambulant versorgten Pflegebedürftigen bei 24,2 %.
- Der Anteil ambulant Versorgter ist in den ostdeutschen Bundesländern und in einzelnen Großstädten größer als in den westdeutschen Bundesländern.
- In Schleswig-Holstein, 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 %.



6. Einflussreiche Trends - Heimgrößen und Auslastung

Trend zu kleineren Einrichtungen

- Im Jahr 2015 gab es in Deutschland 13.596 Pflegeheime mit insgesamt 928.939 Pflegeplätzen.
- Damit hat in Deutschland ein Pflegeheim durchschnittlich 68 Pflegeplätze. 2005 waren es noch 73
- Von den verfügbaren Plätzen waren 88 % belegt.

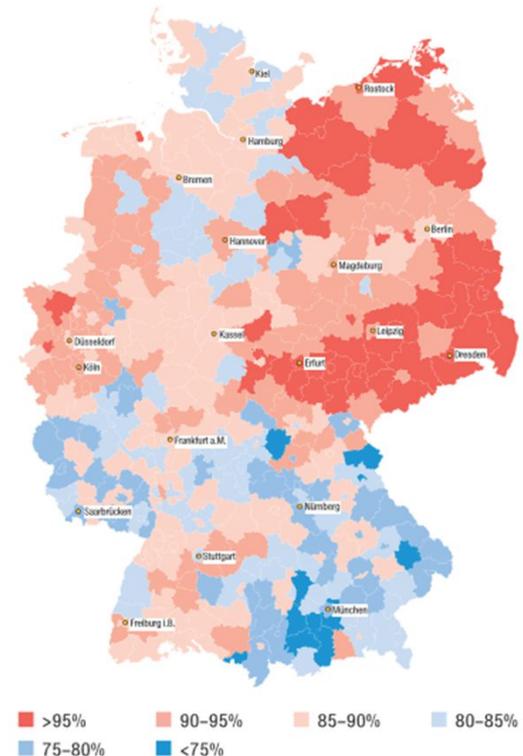
Die Überversorgung von rund 12 % ist nur rein rechnerisch:

- Ältere Pflegeheime, die aktuellen Anforderungen nicht entsprechen
- Betriebswirtschaftlich zu kleine Heime
- Fluktuationsreserve üblich, notwendig u. sinnvoll

Engpässe vor allem in Ostdeutschland:

- Brandenburg an der Havel mit Auslastungsgrad von 101 %
- Frankfurt (Oder) und LK Nordsachsen mit rund 100 % Auslastung

Auslastung vollstationäre Pflegeheimplätze



Quelle: Wüest Partner Deutschland (Pflegestatistik 2015/16)

7. Einflussreiche Trends - Einflüsse durch den Gesetzgeber

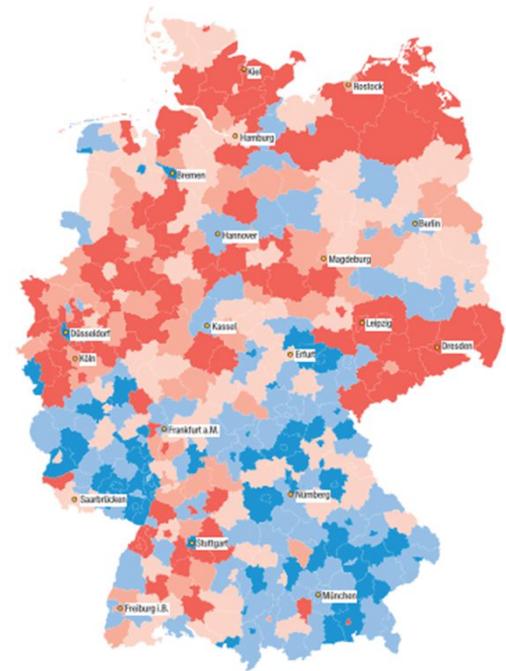
Der Markt für Pflegeimmobilien ist streng reguliert

- 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 (bspw. in Baden-Württemberg bereits festgelegt)
- In Nordrhein-Westfalen gelten seit August 2018 eine Einzelzimmerquote von 80 Prozent und max. 80 Plätze

Pflegeheimbestand



■ >45 ■ 35-45 ■ 25-35 ■ 15-25 ■ <15

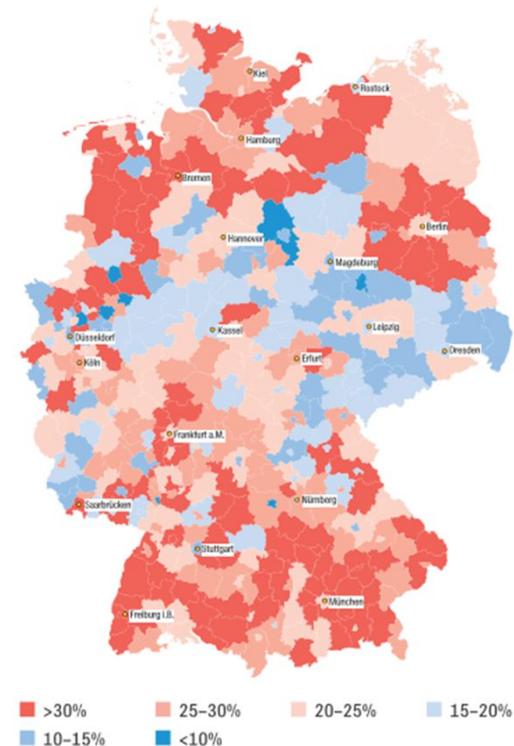
Quelle: Wüest Partner Deutschland (Pflegestatistik 2015/16)

8. Prognose: Situation in 20 Jahren

- Bis zum Jahr 2035 werden voraussichtlich knapp 230.000 zusätzliche Plätze* in Pflegeeinrichtungen benötigt.
- Im Verhältnis zum bereits vorhandenen Angebot müssen innerhalb der nächsten 20 Jahre v. a. in Berlin, Baden-Württemberg, Brandenburg, Schleswig-Holstein, Bayern, Hessen und Niedersachsen überdurchschnittlich viele neue Plätze zur Verfügung gestellt werden.
- Mit Pflegeplätzen relativ gut ausgestattet sind hingegen bereits zahlreiche Gebiete in Sachsen und Sachsen-Anhalt.

** Prognose bei reduzierter regionaler Pflege- und/oder Heimquote (-20%) sowie angepasster regionaler Auslastung der Pflegeheimplätze*

Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2035



Quelle: Wüest Partner Deutschland (Pflegestatistik 2015/16)

9. Wo der künftige Bedarf am größten ist

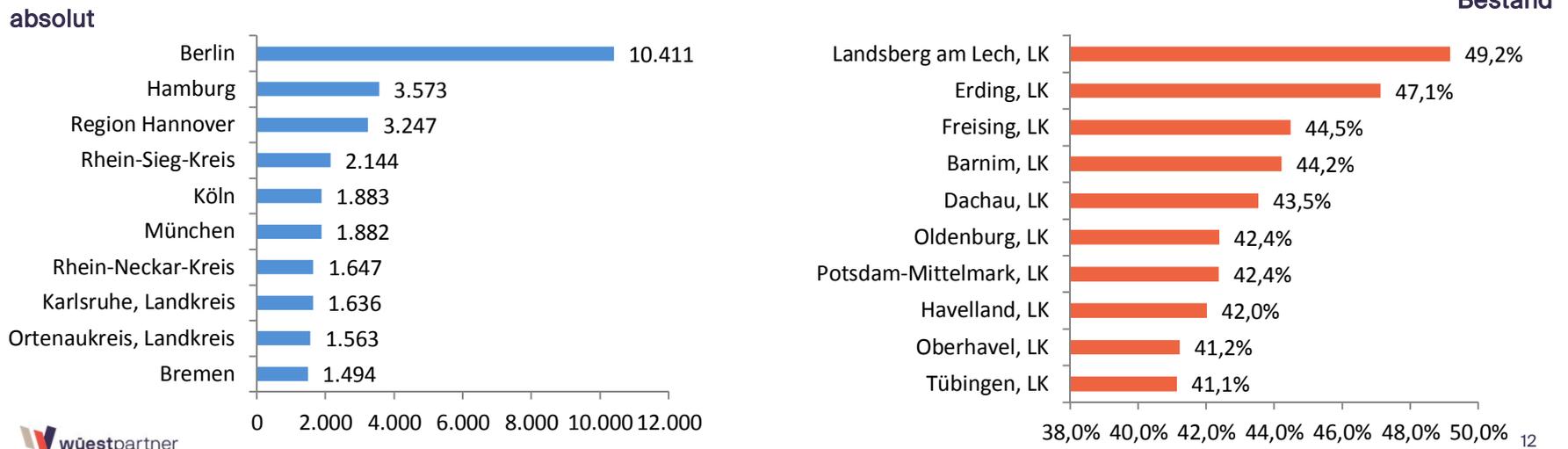
Auf Stadtebene höchster Zusatzbedarf bis 2035:

- Berlin mit 10.411
- Hamburg mit 3.573
- München und Köln mit rd. 1.880
- Bremen mit 1.494

Auf Kreisebene höchster Zusatzbedarf bis 2035:

- Region Hannover mit 3.247
- Rhein-Sieg-Kreis mit 2.144
- Rhein-Neckar-Kreis mit 1.647
- LK Karlsruhe mit 1.636
- LK Ortenaukreis mit 1.563

Städte/Kreise mit dem höchsten Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2035



10. Ausblick

Zählen Pflegeimmobilien zu den großen Gewinner des demografischen Wandels?

- Eine Investition in Pflegeheimimmobilien bietet gute Chancen für eine stabile Anlage. Die Risiken sind nicht nur immobilienbezogen und resultieren v.a. aus den Betreibern und der Gesetzgebung.
- **Langfristiges Konzept und Optionen für spätere Umnutzung einbeziehen:** Bei der Planung neuer Pflegeheime sollten die Betreiber in jedem Falle langfristig denken und eine spätere Umnutzung für Studenten, Apartmenthäuser oder Hotels vorsehen.
- **Trend zu kleineren Heimen ist nachhaltig:** Überschaubare Heimgrößen und eine urbane Lage sind vorteilhaft für eine spätere Nachnutzung. Denn nach 2060 wird die Zahl der Pflegebedürftigen wieder sinken.
- **Attraktive Renditen:** Konzipiert der Entwickler langfristig flexibel und nachhaltig und agiert der Betreiber wirtschaftlich, aber dennoch nutzerorientiert, erwartet Anleger eine attraktive Rendite, die noch über derjenigen traditioneller Immobilien-Assetklassen liegt mit Anfangsrenditen über 4%.
- **Eine dezidierte Standort- und Marktanalyse** muss ergänzt werden um eine Betreiber- und Betriebsanalyse zur Einschätzung Chancen und Risiken dieser Assetklasse

Herzlichen Dank!

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wüest Partner Deutschland

Karsten Jungk

Litfaß-Platz 2

10178 Berlin

T +49 30 2576 087-0

berlin@wuestpartner.com

www.wuestpartner.com/de

Pressekontakt Wüest Partner Deutschland

RUECKERCONSULT GmbH

Susanne Franz

Wallstraße 16

10179 Berlin

T +49 30 284498744

franz@rueckerconsult.de

