

# PFLEGEIMMOBILIEN MARKT IM ÜBERBLICK

Deutschland 2020

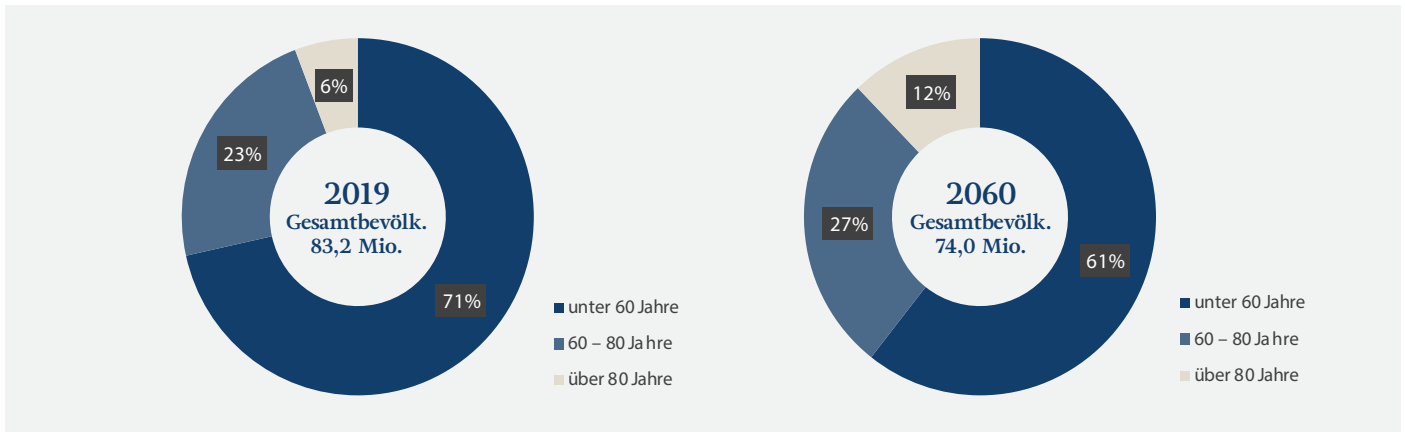


IMMOBILIEN  
BEWERTUNG

## Pflege – die Herausforderung des demographischen Wandels

Nach Prognosen des statistischen Bundesamtes wird der Anteil der über 60-jährigen an der Gesamtbevölkerung von derzeit gut 28 Prozent bis zum Jahr 2060 auf rund 40 Prozent steigen. Der darin enthaltene Anteil der über 80-jährigen soll sich bis dahin sogar mehr als

verdoppeln. Die mit den veränderten Lebensbedingungen und dem medizinisch-technischen Fortschritt einhergehende erhöhte Lebenserwartung schützt aber nicht vor der Pflegebedürftigkeit, sondern verschiebt das Pflegerisiko lediglich in ein höheres Alter.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bevölkerungsvorausberechnung nach Variante 4: Relativ alte Bevölkerung

Ende 2019 erhielten bundesweit knapp 4,0 Mio. Menschen Leistungen von der sozialen Pflegeversicherung, was einer Pflegequote von 4,8 Prozent entspricht. Der deutliche Anstieg der Leistungsempfänger seit 2017 ist auf die Einführung der Pflegegrade 1 bis 5 zurückzuführen, welche die bisherigen Pflegestufen I-III ablösten. Mit dem neuen, weiter gefassten Pflegebedürftigkeitsbegriff werden körperliche, kognitive und psychische Beeinträchtigungen

bei der Einstufung gleichermaßen berücksichtigt. Damit erhalten auch Personen mit eingeschränkter Alltagskompetenz oder Demenzkranke Leistungen, welche nach den bisherigen Pflegestufen als nicht pflegebedürftig galten. In der vollstationären Dauerpflege gibt es in Deutschland gemäß der Pflegestatistik 2017 des Statistischen Bundesamtes 14.480 Pflegeheime mit gut 950.000 Plätzen.

### Pflegebedürftige zum 31.12.2019

3,99 Millionen Leistungsempfänger der sozialen Pflegeversicherung, Pflegequote 4,8 %	Versorgung	Ambulant	Vollstationär
	<b>Anzahl</b>	<b>3.141.471</b>	<b>858.284</b>
	80 Jahre und älter:	49,5 %	60,8 %
	Frauen:	60,6 %	66,6 %
	Pflegegrad 5:	3,4 %	14,5 %

Quelle: Bundesministerium für Gesundheit

## Was bewegt den Markt?

- Schafft die Politik adäquate Bedingungen, um den Pflegenotstand zu beheben?
- Wer kommt für die allseits geforderten besseren Arbeitsbedingungen und eine höhere Bezahlung des Pflegepersonals auf?
- Können Digitalisierung und innovative Technologien das Pflegepersonal entlasten und gleichzeitig Kosten einsparen?





## Betreuungsangebote im Wandel

Der Pflegemarkt in Deutschland ist traditionell dominiert von freigemeinnützigen Trägern, wie z. B. der Diakonie oder Caritas, und geprägt von einer starken Kleinteiligkeit. Die Betreiberstruktur befindet sich jedoch in einem dynamischen Umwälzungsprozess und die privaten Träger bauen ihren Anteil an der stationären Pflege

sukzessive aus. Seit 1999 hat sich die Bettenzahl des privaten Sektors mehr als verdoppelt und der Marktanteil hat sich von knapp 26 % auf 42 % erhöht. Die öffentliche Hand zieht sich hingegen mehr und mehr aus der Pflege zurück und nur noch wenige Heime befinden sich in kommunaler Trägerschaft.

## Betreutes Wohnen

Neben der klassischen Pflegeheimunterbringung und der ambulanten Betreuung zu Hause, gewinnt das Konzept „Betreutes Wohnen“ zunehmend an Bedeutung. Unter dieser Bezeichnung werden alle Wohnformen zusammengefasst, bei denen der Wohnraum ganz auf die Bedürfnisse der alternden Bewohner abgestimmt ist. Je nach individuellem Bedarf können im Alltag unterstützende Dienstleistungen sowie ambulante Betreuung zugebucht werden. Diese Wohnform findet sich entweder angegliedert an ein bestehendes Pflegeheim oder immer häufiger auch

als eigenständige Wohnimmobilie mit Betreiberkonzept. Rechtlich betrachtet zählen alle betreuten Wohneinheiten ohne räumliche Angliederung an ein Pflegeheim nicht zu den Pflegeimmobilien. Dadurch ist der Betreiber nicht an die Vorgaben der jeweiligen Landesheimgesetze gebunden, erhält im Gegenzug aber auch keine staatlichen Förderungen. Für Investoren bedeutet dies, dass keine Refinanzierung der Mieten durch den Staat erfolgt und demzufolge das Ausfallrisiko bezüglich der Mieteinnahmen ähnlich gelagert ist, wie bei herkömmlichen Vermietungen.

## Was bewegt den Markt?

- Wie wird sich der Ausbau von Betreutem Wohnen auf die Versorgungskonzepte von Pflegeheimen auswirken?
- Kann durch den Ausbau von betreuten Wohnangeboten dem massiven Mangel an barriere reduziertem bzw. barrierefreiem Wohnraum entgegenwirkt werden?
- Können von der Covid-19-Pandemie stark betroffene Asset-Klassen, wie z. B. Hotels, zu Pflegeimmobilien umgenutzt werden?





## Alte Probleme vor neuer Kulisse

So unvermittelt, wie die Covid-19-Pandemie Anfang 2020 über die Welt hereinbrach, so schonungslos legte sie bereits vorhandene Missstände offen, über die zuvor gerne hinweggesehen wurde. Im Bereich der Pflege zeigte sich eindringlich der bereits seit vielen Jahren existierende Mangel an Pflegepersonal. Immer wieder nur halbherzig diskutiert, rückte diese Berufsgruppe plötzlich in den Fokus der Öffentlichkeit und erhielt landesweit Applaus. Dies veränderte aber nichts an der prekären Situation der Angestellten, die unter fehlender Schutzausrüstung und zusätzlicher Arbeitsbelastung zu leiden hatten.

Mit verschiedenen Maßnahmen der Bundesregierung, wie die „Konzentrierte Aktion Pflege“ oder die auf den Weg gebrachte Pflegereform 2020, soll der Beruf daher in Zukunft attraktiver gestaltet werden. In erster Linie handelt es sich dabei um finanzielle Anreize. Entsprechend dem Gesetzesentwurf sollen nur noch ambulante Pflegedienste und Pflegeheime Leistungen über die Pflegeversicherung abrechnen können, die ihr Personal mindestens nach Tarif bezahlen. Es bleibt fraglich, ob eine adäquate Bezahlung ausreichend ist, um künftig genügend Menschen für den Pflegeberuf zu begeistern. Insbesondere wenn gleichzeitig in den Schlagzeilen zu lesen ist, dass einzelne Landesregierungen den Personalengpässen mit einer Aufweichung des Arbeitsschutzes und der Verlängerung der Arbeitszeit auf bis zu sechzig Stunden wöchentlich begegnen.

Eine zentrale Frage ist hierbei auch - nach jahrzehntelangem Kostendruck zu Lasten des Personals - die Finanzierbarkeit der höheren Lohnkosten. Schon jetzt steigen die Kosten für Pflegeheimbewohner kontinuierlich an, was in erster Linie auf die reinen Pflegekosten zurückzuführen ist. Der 2017 eingeführte einrichtungseinheitliche Eigenanteil, bei dem die Differenz zwischen den tatsächlichen Pflegekosten und den Leistungen der Pflegekasse gleichmäßig auf alle Bewohner verteilt wird, stieg im bundesweiten Durchschnitt von anfänglich 560,94 Euro auf 825,29 Euro pro Bewohner im Jahr 2020. Die Kostensätze für Unterkunft und Verpflegung sowie die Investitionskosten haben sich im gleichen Zeitraum hingegen nur geringfügig erhöht.

Ein weiteres Ziel der Pflegereform ist es daher, den Eigenanteil für die reinen Pflegekosten in der stationären Pflege zu deckeln. Nach den Vorschlägen von Gesundheitsminister Spahn soll der Anteil längstens für drei Jahre auf maximal 700 Euro pro Monat begrenzt werden. Die geschätzten Kosten von sechs Milliarden Euro für die gesamten Reformpläne sollen aus Steuermitteln finanziert werden. Es ist fraglich, ob und inwieweit die Pläne umgesetzt werden, da dem Gesundheitsminister Kritik auf breiter Front entgegenschlägt.



## Was bewegt den Markt?

- ➔ Werden die Erfahrungen während der Covid-19-Pandemie den Pflegemarkt nachhaltig verändern?
- ➔ Gehen die geplanten staatlichen Regulierungen des Pflegemarkts zu Lasten der Investments?
- ➔ Lassen sich steigende Pflegekosten mit einer angemessenen Renditeerwartung vereinbaren?



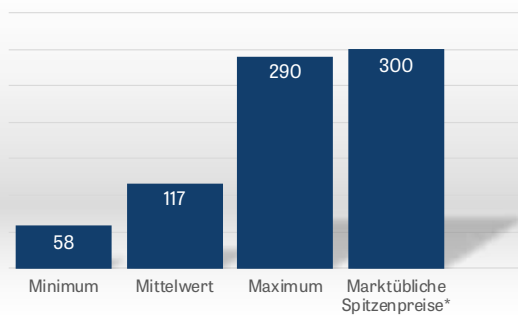
## L+P Blick in den Markt

Zahlreiche Regularien auf Landes- und Bundesebene sorgen für sich ständig ändernde Rahmenbedingungen, wodurch sich ein Investment in Pflegeimmobilien als äußerst komplex erweist. Dennoch ist das Interesse an dieser Asset-Klasse groß und seit Beginn der Coronakrise nochmals deutlich gestiegen. Dazu trugen nicht zuletzt die geänderte Wahrnehmung und gesteigerte Wertschätzung der Branche in der Öffentlichkeit bei. Wesentlich wichtiger aus Investorensicht ist jedoch, dass sich trotz der erschwerten Bedingungen die Wirtschaftlichkeit von stationären Pflegeeinrichtungen aufgrund der staatlichen Rahmenbedingungen als krisen- und erlösreicher zeigt.

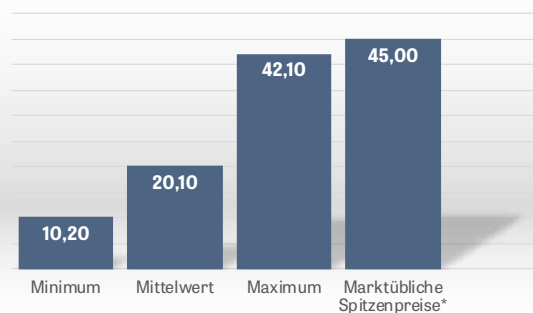
Andererseits bergen gesetzliche Eingriffe und Vorgaben

auch Risiken für den Pflegemarkt. Ein besonderes Augenmerk liegt derzeit auf Nordrhein-Westfalen. Ab Mitte 2021 soll dort der Bestandsschutz der Investitionskosten im Mietmodell aufgehoben werden, was zu Mindereinnahmen von 20 bis 25 Prozent im Investitionskostenbereich führen kann. Fällt für die Betreiber dieser Teil der Refinanzierung der Immobilien und damit der Mieten und Pachten weg, drohen laut Branchenkennern vermehrt Insolvenzen. Es wird befürchtet, dass Betreiber zum Ausgleich ihrer Verluste verstärkt auf ihre Vermieter zugehen werden, um Mietnachlässe auszuhandeln. Zudem wird eine bundesweite Anwendung des Berechnungsmodells erwartet, was sich langfristig negativ auf die zu erzielenden Mieten und Pachten auswirken könnte.

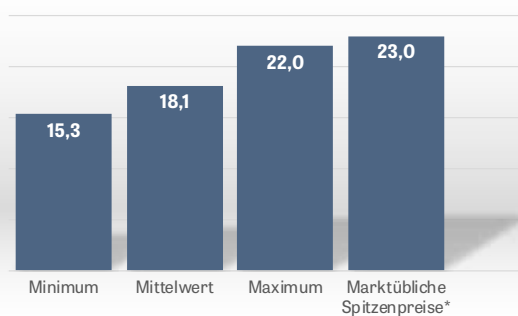
Wert je Platz in Tausend €



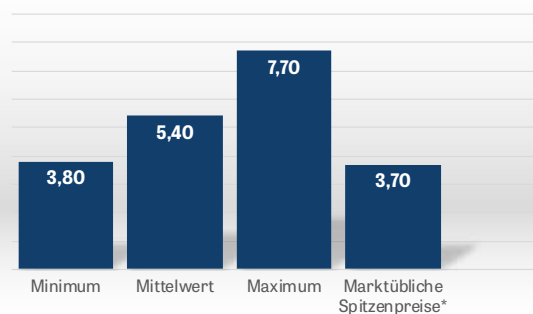
Investitionskosten in €



x-faches des Jahresrohertrages



Nettoanfangsrendite in %



Datengrundlage: L+P, RCA, n=85, Daten aus 2019/2020, Werte teils gerundet, \*Marktkennnisse

## Chancen & Risiken im Überblick

- Die Spitzenrenditen für Pflegeimmobilien bleiben deutlich über den Renditen anderer Asset-Klassen.
- Die unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Bundesländer erfordern eine detaillierte Bewertung des Investments.
- Mögliche, auch kurzfristige Gesetzesänderungen können den Erfolg des Investments gefährden.





## Über L+P

Die L+P Immobilienbewertungs GmbH übernimmt sämtliche mit der Wertermittlung von Immobilien zusammenhängende Dienstleistungen. Das Expertenteam besteht aus über zwanzig qualifizierten Mitarbeitern, die Wertermittlungen im An- und Verkaufsfall, bei Finanzierungen, zu steuerlichen Zwecken, zu laufenden Wertüberprüfungen sowie zu zahlreichen weiteren Bewertungsanlässen erstellen.

L+P hat durch eine langjährige Unterstützung von Kapitalverwaltungsgesellschaften aus Luxemburg und Deutschland bei deren Investitionen in Pflege- und Sozialimmobilien umfangreiche Kenntnisse im Bereich der Bewertung von Pflegeimmobilien erlangt.

## Quellen

Statistisches Bundesamt  
Bundesministerium für Gesundheit  
Tagesschau.de – diverse Artikel zur Pflegereform 2020  
Terranus: Pflegereport, 2020

## Impressum / Haftungsausschluss

Die in dieser Publikation vorgelegten Aussagen basieren auf Daten der L+P Immobilienbewertungs GmbH sowie aus als verlässlich erachteten Quellen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit von Daten und Informationen aus dritter Hand wird nicht übernommen. Diese Publikation dient ausschließlich zu Informationszwecken und stellt keine Empfehlung für Investitionsentscheidungen dar. Die aufgrund der Quellen vorstehend geäußerten Meinungen und Prognosen sind unverbindliche Einschätzungen der L+P Immobilienbewertungs GmbH zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Publikation und können sich durch Veränderungen der Prämissen jederzeit ändern. Auszüge dieser Publikation dürfen unter Angabe der Quelle „L+P Immobilienbewertung“ verwendet werden. Umfangreichere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der L+P Immobilienbewertungs GmbH und unter Angabe der Originalquelle gestattet.

Herausgeber und Copyright: L+P Immobilienbewertungs GmbH  
Weitere Informationen:  
L+P Immobilienbewertungs GmbH | Böheimstraße 8 | 86153 Augsburg  
Tel. +49 821 88 99 59 - 0 | [www.LplusP.com](http://www.LplusP.com)

Stand: 01.12.2020