

Blickpunkt Immobilien

Dr. Sebastian Schnejdar

Beachten Sie bitte den/die Hinweis/e auf der/den letzten Seite/n
 ► clientnext.bayernlb.de, Bloomberg: RESP BAYR

Pflegeimmobilien: Stabilität in Zeiten des demografischen Wandels?

Kurz & klar

- Corona war das Thema der letzten Jahre in vielen Pflegeeinrichtungen.
- Im Schatten der Krise schreitet die Überalterung der Gesellschaft weiter voran.
- Der Anteil der über 80-Jährigen, welche überwiegend Pflegeleistungen in Anspruch nehmen, wird bereits im Jahr 2030 auf 7,4% der Gesamtbevölkerung anwachsen.
- Investoren erwartet im Pflegebereich daher eine steigende und konjunkturunabhängige Nachfrage, welche auf ein langfristig knappes Angebot trifft.
- Dennoch bestehen zunehmend Risiken in Form möglicher Betreiberinsolvenzen.

Deutschlands Bevölkerung altert immer schneller

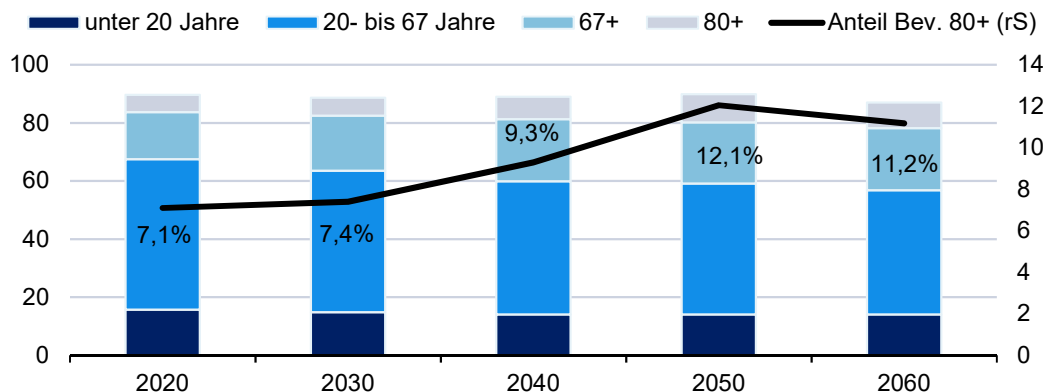
► 2030 werden 19 Millionen Menschen über 67 Jahre alt sein

Der demografische Wandel ist da. Die Überalterung der Gesellschaft nimmt immer bedrohlichere Züge an. Die hohe Anzahl an Renteneintritten unter den Beschäftigten zahlreicher Wirtschaftsbranchen führt zu einem ausgeprägten und bereits heute augenfällig gewordenen Fachkräftemangel. Allerdings verblassen die heutigen Probleme im Vergleich mit den gravierenden Folgen der seit 2020 einsetzenden Verrentung der „Baby-Boomer“, welche die Bevölkerungspyramide wortwörtlich auf den Kopf stellt. Dementsprechend groß werden auch die Auswirkungen auf die Pflege im Allgemeinen und in der Folge auf den deutschen Pflegeimmobilienmarkt sein.

Bereits im Jahr 2030 werden 19 Millionen über 67-Jährige in Deutschland leben. Bei der Gruppe der über 80-Jährigen, welche eine durchschnittliche Pflegequote von 50% aufweist, wird der Anteil von 7,1% im Jahr 2020 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)



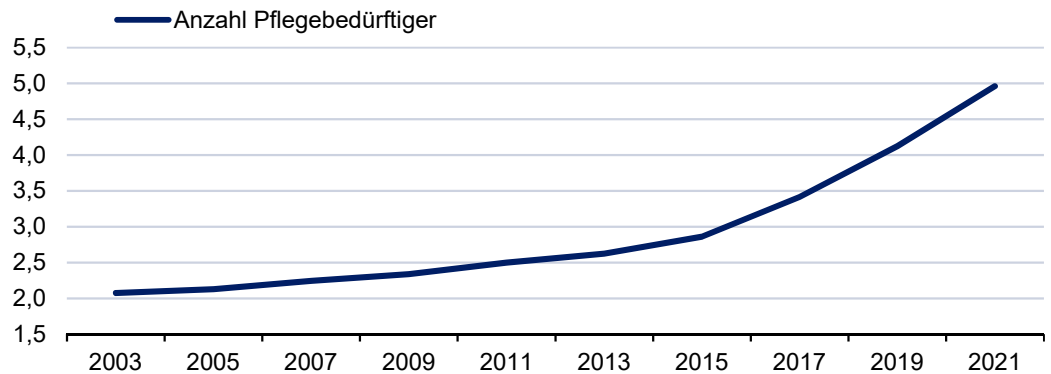
Quelle: Statistisches Bundesamt, Variante 2 – G2-L2-W2 (+220 Tsd. Zuwanderung p.a.), Basis: 31.12.2018, BayernLB Research

Pflegebedürftigkeit kratzt an der 5 Millionen-Marke

- ▶ 2021: Knapp 5 Mio. Menschen pflegebedürftig

Folgerichtig steigt auch die Zahl der Pflegebedürftigen stetig. Die aktuellen Daten der Pflegestatistik 2021 weisen knapp fünf Millionen Pflegebedürftige aus. Der hohe Zuwachs von 2,86 Mio. im Jahr 2015 auf 3,41 Mio. im Jahr 2017 und nun auf rund 4,96 Mio. wurde zwar durch den Sondereffekt der Einführung von fünf statt der bisherigen drei Pflegestufen maßgeblich getrieben, bei denen Demenzerkrankungen verstärkt Beachtung finden. Allerdings steigt die Pflegebedürftigkeit auch ohne diesen Effekt rasant.

Pflegebedürftigkeit erreicht immer neue Höhen
Entwicklung der Pflegebedürftigen (ambulant und stationär) in Millionen



Quelle: Pflegestatistik 2021, BayernLB Research

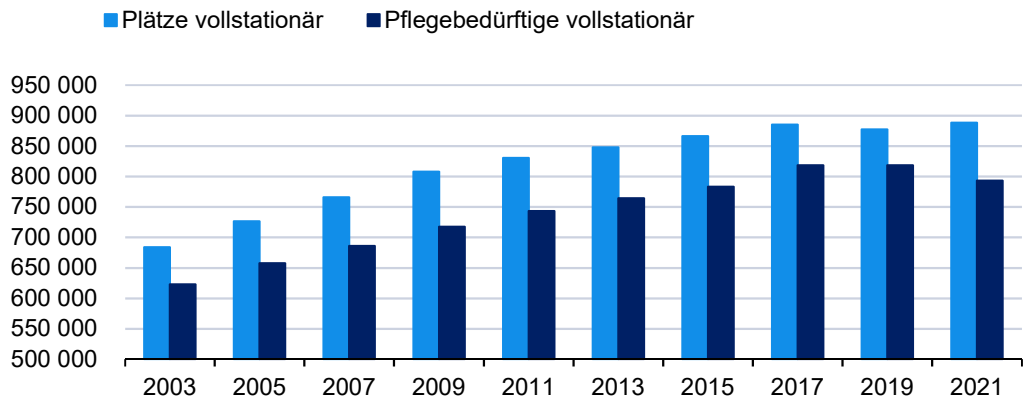
Der überwiegende Teil der Pflegebedürftigen wird dabei schwerpunktmäßig zu Hause betreut. 2,55 Mio. davon von Angehörigen, während weitere eine Million Menschen ambulante Pflegeleistungen in Anspruch nehmen. In einem Pflegeheim betreut werden dagegen nur rund 700.000 Menschen (rd. 14% aller Pflegebedürftigen).

Derzeit noch ausreichend Pflegeplätze vorhanden

- ▶ Schwenk von stationärer zu ambulanter Pflege beugt Mangel an Pflegeplätzen kurzfristig vor

Landesweit besteht derzeit noch ein ausreichend hohes Angebot an Pflegeplätzen, um die rund 700.000 stationären Pflegebedürftigen zu versorgen. Der Ausbau der vollstationären Plätze konnte bisher im Einklang mit der Zunahme der Pflegezahlen Schritt halten. Ursächlich war dafür zuletzt allerdings weniger der Neubau, sondern vor allem das politische Ziel einer verstärkten Umverteilung von stationärer zu häuslicher/ambulanter Pflege.

Aktuell besteht landesweit noch kein Mangel an vollstationären Pflegeplätzen
Anzahl vollstationärer Pflegeplätze und vollstationär Pflegebedürftiger



Quelle: Pflegestatistik 2021, BayernLB Research

Allerdings deutet ein genauer Blick auf die regionalen Unterschiede 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 die Regel, wodurch viele Pflegebedürftige eine Versorgung in peripher gelegenen Einrichtungen, welche Abseits vom eigenen familiären Umfeld liegen, in Anspruch nehmen müssen.

Zukünftiger Mangel an Pflegeplätzen steht zu befürchten

► Schaffung neuer Pflegeplätze stockt

Da die weitere massive Zunahme der Pflegebedürftigkeit gut berechenbar ist, muss bereits heute das Pflegeangebot konstant ausgebaut werden. Laut IREBS (2020)¹ fehlen allerdings bei der aktuellen Ausbaugeschwindigkeit bis 2030 bereits zwischen 150.000 und 300.000 Pflegeplätze. Die Zahlen legen die Errichtung von rund 400 neuen Pflegeheimen pro Jahr nahe, welche möglichst zentral in den Metropolen gebaut werden müssten, um die in Zukunft dort lebenden Pflegebedürftigen zu versorgen. Dies deckt sich auch mit den Zahlen des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), welcher von einem jährlichen Bedarf von 200-300 neue Pflegeeinrichtungen bis 2030 ausgeht.

Diese Ausbauziele scheinen derzeit illusorisch.

Nach Auswertung von Pflegemarkt.com sind derzeit allerdings insgesamt nur 229 neue Pflegeheime im Bau. Bei 86 davon wurde im Jahr 2022 mit dem Bau begonnen. Sogar im Vergleich mit den niedrigsten Bedarfsschätzungen von 200 neuen Heimen pro Jahr, zeigt sich, dass das Angebot auf Dauer nicht mit der wachsenden Nachfrage Schritt halten kann.

Zudem muss ein neu gebautes Pflegeheim auch ausreichend mit Personal versorgt sein, um die maximal vorhandenen Betten betreiben zu können. Abzüglich der Pflegebedürftigen, welche von Angehörigen betreut werden, versorgen die knapp 440.000 Beschäftigten in der Pflege insgesamt mehr als 1,7 Mio. Menschen in ambulanter oder stationärer Pflege. Wenn man berücksichtigt, dass in der Pflege zudem ein hoher Anteil der Beschäftigten Teilzeit arbeitet, wird der bereits heute herrschende Personalmangel mehr als deutlich.

Hinzu kommt der Mangel an ausgebildeten Fachkräften. Gesetzlich gilt eine Fachkraftquote von 50%, wonach mindestens die Hälfte aller Beschäftigten einer Pflegeeinrichtung Fachkräfte sein müssen. Insgesamt kommt es daher wiederholt zur Sperrung von Betten und einer Verknappung des de facto vorhandenen Pflegeangebots.

Schaffung neuen Pflegeangebots stockt

Während das Fehlen bezahlbaren Baulands in Groß- und Mittelstädten seit Jahren das entscheidende Nadelöhr zur Errichtung neuer Pflegeheime war, verschärft sich nun der Mangel durch die – im Zuge der Zinswende – gestiegenen Refinanzierungskosten und den enormen Anstieg der Baukosten noch weiter.

Aufgrund der wirtschaftlich häufig nicht zu stemmenden Baulandpreise, konnte in den letzten Jahren ein Ausweichen der Bautätigkeit im Pflegebereich in ländliche Regionen beobachtet werden. Allerdings schrecken Investoren hier häufig vor den erhöhten Betreiberrisiken aufgrund einer zu geringen Auslastung der Heime zurück. Die Ursachen hierfür liegen im ländlichen Raum in der vielfach unterdurchschnittlichen Anbindung an die Ballungszentren und in Abwanderungstendenzen vor Ort begründet.

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

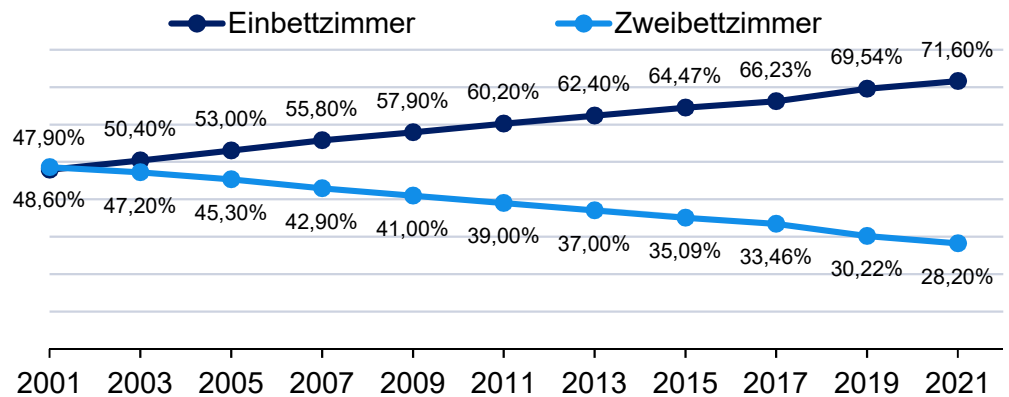
Gesetzgebung bremst zunehmend den Ausbau an Pflegeplätzen

- „Verbot“ von Mehrbettzimmern bremst Ausbau der Pflegekapazitäten

Bei Pflegeimmobilien ist der Einfluss der Gesetzgebung besonders groß. So können manche Gesetzänderungen die Investitionsrechnung der Anbieter fundamental beeinflussen. Ein Beispiel ist das Verbot von Mehrbettzimmern in vielen Bundesländern. Im Jahr 2021 betrug der Anteil von Einzelzimmern in Pflegeheimen bereits knapp 72%. Im Jahr 2001 war das Verhältnis von Ein- und Zweibettzimmern noch ausgeglichen. Da eine Vielzahl an älteren Häusern durch die geforderte Umstellung wirtschaftlich nicht mehr betreibbar 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 2021, BayernLB Research

Investmentmarkt für Pflegeimmobilien

- Weiterhin hohe Nachfrage nach Pflegeimmobilien am Investmentmarkt

Trotz Würdigung der erhöhten Unsicherheit durch einschneidende Gesetzesänderungen, bieten Pflegeimmobilien institutionellen Anlegern grundsätzlich eine nachhaltig steigende und berechenbare Nachfrage. Zudem gestaltet sich diese weitestgehend konjunkturunabhängig, was gerade in der jetzigen Phase einer stagnierenden gesamtwirtschaftlichen Entwicklung einen zusätzlichen Vorteil bietet.

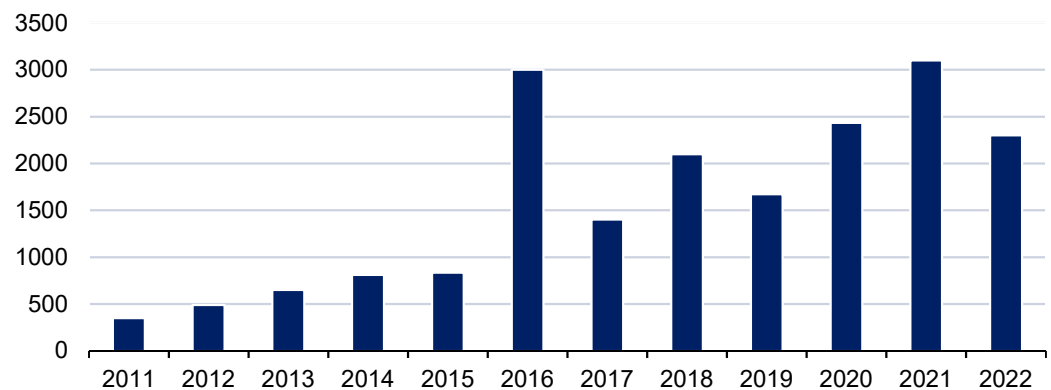
Trotz der weiterhin gegebenen Nachfrage, konnte sich auch der Pflegeimmobilienmarkt den Folgen der Zinswende nicht entziehen. So erhöhten sich die Renditen im Laufe des Jahres 2022 lt. CBRE auf zuletzt 4,4%. Im Vergleich der Asset-Klassen fiel der zinsbedingte Renditeanstieg mit weniger als 50 Basispunkten unterdurchschnittlich aus.

Weiterhin schätzen Investoren die Möglichkeit zur Erzielung stabiler Miet-Cash-Flows aufgrund der langfristigen Mietverträge mit den Betreibern. Allerdings ist die Miethöhe durch die Gesetzgebung genau geregelt und in der Höhe fixiert. Zudem weisen einige Pflegeimmobilien ein erhöhtes Betreiber-Risiko auf. Gerade bei veralteten Pflegeheimen in ländlichen Regionen kann die Suche nach einem neuen Betreiber langwierig sein. Aufgrund mehrerer Betreiberinsolvenzen in letzter Zeit, rückt das Thema der Nachnutzung wieder verstärkt ins Blickfeld. Da die Einnahmenseite staatlich fixiert ist, erhöht der derzeit beobachtbare starke Kostenauftrieb durch die allgemeine Teuerung v.a. bei Energie und Personalkosten die Wahrscheinlichkeit der Insolvenz von Pflegeheimbetreibern deutlich. Laut Pflegeheim Rating Report 2022 erhöhte sich die durchschnittliche Insolvenz-Wahrscheinlichkeit bei Pflegeheimen zuletzt auf 2% pro Jahr. Ein deutlicher Anstieg im Vergleich zu den Werten der Vorjahre.

Insgesamt scheinen bei Anlegern die Vorteile einer Investition in Pflegeimmobilien dennoch weiterhin zu überwiegen. Am Investmentmarkt herrschte daher auch im Jahr 2022 eine hohe Nachfrage nach deutschen Pflegeimmobilien. Das Transaktionsvolumen im Jahr 2022 lag lt. CBRE bei 2,3 Milliarden Euro. Auch wenn dies im Vergleich zum Rekordjahr 2021 ein Rückgang von knapp 26% ist, bleibt das Transaktionsvolumen dennoch im Vergleich der letzten fünf Jahre hoch und ist eines der historisch besten Ergebnisse. Auffallend ist auch der hohe Anteil ausländischer Investoren – vor allem aus den Benelux Ländern – am deutschen Pflegeimmobilienmarkt. Dies kann als Zeichen für die weiterhin hohe Attraktivität des Marktes gewertet werden.

Nachfrage nach deutschen Pflegeimmobilien

Transaktionsvolumen Pflegeimmobilien am Immobilien-Investmentmarkt, Angabe in Millionen



Quelle: CBRE, BayernLB Research

Fazit: Stationäres Pflegeangebot Teil der Daseinsvorsorge

Mit der aktuell reduzierten Ausbaugeschwindigkeit im Pflegeangebot steuert Deutschland auf einen Mangel an stationären Pflegeplätzen zu. Die Stärkung der ambulanten Pflege ist ein geeigneter Faktor, um den Nachfragedruck auf die stationäre Pflege zu reduzieren und entspricht überwiegend auch den Wünschen der Pflegebedürftigen, die ihr häusliches Umfeld nicht verlassen wollen. Allerdings wird im Zuge der massiven Umwälzungen in der Altersstruktur der Anteil schwer Pflegebedürftiger weiterhin deutlich zunehmen. In den höheren Pflegestufen ist die Aufnahme in die stationäre Pflege oft alternativlos.

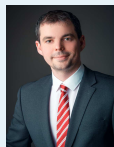
Gerade die derzeit angespannte Betreibersituation erhöht zudem das Risiko einer Investition in Pflegeimmobilien. Für private Investoren, welche den Neubau von Pflegeheimen überwiegend tragen, verschlechtert sich damit die grundsätzliche Vorteilhaftigkeit einer Investition. Da in diesem Fall aber die privaten Investoren einen Teil der Daseinsvorsorge für die Gesellschaft übernehmen, bedarf es weiterer politischer Anstrengungen, um den privaten Investoren weiterhin eine tragfähige Investitionsgrundlage zu bieten. Eine Möglichkeit wäre beispielsweise eine bevorzugte und vergünstigte Baulandbereitstellung in zentralen städtischen Lagen durch die Kommunen, wodurch der bestehende Druck auf die gesamten Baukosten gemildert werden würde.

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 20.03.2023. 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 Schnejdar
Senior Immobilienanalyst

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

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