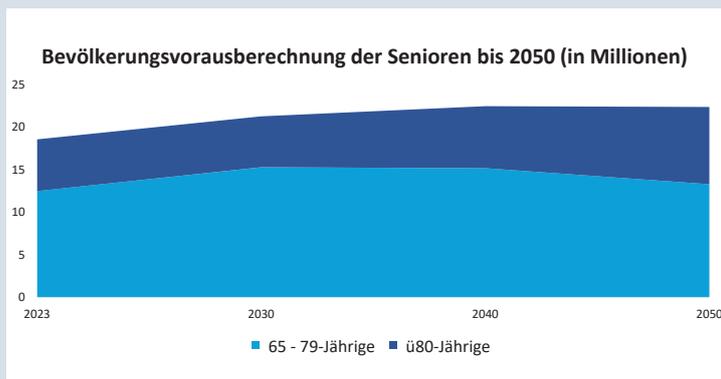


Pflegeimmobilien: Rentable Kapitalanlage mit gesellschaftlichem Mehrwert

Trotz der Vielzahl an Herausforderungen am Pflegemarkt – insbesondere für die Betreiber von Pflegeeinrichtungen – in den vergangenen zwei Jahren ist eines sicher: Die Nachfrage nach Immobilien zur Pflege

Die Zahl der Senioren wird bis 2050 von 18,9 Millionen auf über 22 Millionen ansteigen

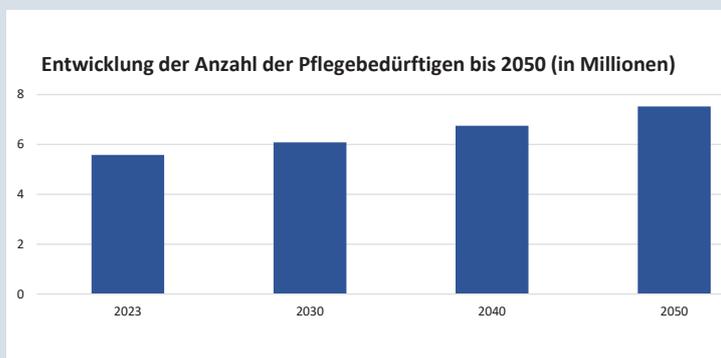
Der demografische Wandel ist schon heute eine der großen gesellschaftlichen Herausforderungen. In Deutschland war bereits Ende 2023 mehr als jeder Fünfte 65 Jahre oder älter. In den nächsten 30 Jahren wird sich diese Situation verschärfen: Prognosen des Statistischen Bundesamtes zufolge wird im Jahr 2050 der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung bei fast 27 Prozent liegen. Dabei wird der Anteil der über 80-Jährigen überproportional zunehmen. Leben heute in Deutschland rund 6,1 Millionen Menschen, die älter als 80 Jahre sind, werden es 2050 über neun Millionen sein.



Quelle: Statistisches Bundesamt

Steigende Zahl der Pflegebedürftigen von 5,6 Millionen auf 7,5 Millionen in 2050

Die Lebenserwartung und damit die Alterung der Bevölkerung in Deutschland steigt – und damit auch die Zahl der Pflegebedürftigen. Zum Jahresende 2023 gab es in Deutschland etwa 5,6 Millionen Pflegebedürftige. Aufgrund des demografischen Wandels rechnet das Statistische Bundesamt im Jahr 2050 mit einem Anstieg der Anzahl der Pflegebedürftigen auf rund 7,5 Millionen – ein Wachstum von rund 34 Prozent. Dies bedeutet einen immensen zusätzlichen Bedarf an Pflegeleistungen sowohl im ambulanten als auch im stationären Bereich.



Quelle: Statistisches Bundesamt

Stationäre Pflegeeinrichtungen: Angebot deckt nicht die steigende Nachfrage

Das Angebot an Pflegeplätzen hinkt dem starken Anstieg der Nachfrage massiv hinterher. Zwischen 2017 und 2021 stagnierte die Anzahl der Pflegeheimplätze und ging zwischenzeitlich sogar leicht zurück. Und die Schere wird in den nächsten Jahren weiter massiv auseinandergehen. Laut dem Pflegeheim Rating Report des RWI (RWI-Leipzig-Institut für Wirtschaftsforschung) werden bis 2040 zusätzliche 322.000 stationäre Pflegeplätze benötigt. Aktuell gibt es rund 918.000 Pflegeplätze.

Um das aktuelle Versorgungsniveau zu halten, benötigen wir einen jährlichen Zubau von mehr als 15.000 Pflegeplätzen. Doch die Realität bleibt weit hinter diesem Bedarf zurück. Hinzu kommt, dass jedes Jahr eine nennenswerte Zahl von Pflegeplätzen aufgrund des baulichen Zustandes des Gebäudes oder verschärften baulichen Vorschriften wegfällt, was den effektiven Anstieg weiter bremst.

Der Investitionsbedarf in Pflege-Infrastruktur ist riesig. Laut RWI wären bis 2040 Investitionen in Höhe von rund 81 bis 125 Milliarden Euro nötig, um das Versorgungsniveau zu halten. Hierfür sind privates Kapital und gute Rahmenbedingungen unerlässlich.

und Betreuung älterer Menschen und nach Einrichtungen für Betreutes Wohnen wird weiterhin steigen. Für Investoren sind und bleiben Pflege- und Gesundheitsimmobilien eine attraktive Assetklasse.

Betreutes Wohnen: Vielfältige Ausgestaltung und große Nachfrage

Hinter dem Begriff „Betreutes Wohnen“ verbergen sich zum Teil sehr unterschiedliche Konzepte. Das Spektrum reicht von seniorengerechten Wohnungen ohne Betreuungs- und Serviceinfrastruktur bis hin zu Konzepten, in denen Betreuung, Service und Pflege auf pflegeheimähnlichem Niveau angeboten werden.



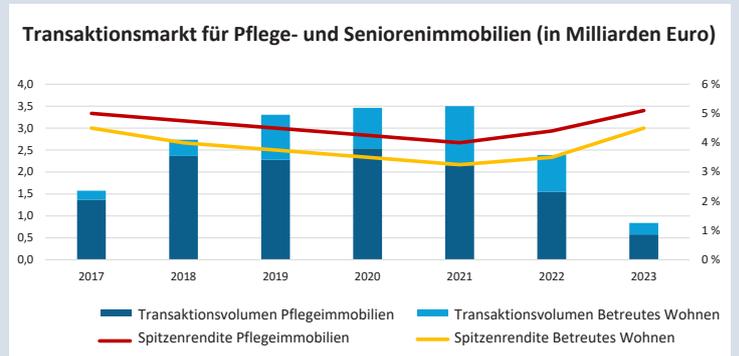
Nils Harde

Im Segment Betreutes Wohnen stehen derzeit rund 550.000 Wohneinheiten für Senioren zur Verfügung. Deutschlandweit gibt es große Unterschiede in der Versorgungsquote. Sowohl die hohe Auslastung auch in gut versorgten Regionen als auch die teilweise mehrjährigen Wartelisten deuten darauf hin, dass bereits heute ein großer Nachfrageüberhang nach zusätzlichen Wohneinheiten besteht; Prognosen zufolge soll die Angebotslücke bei etwa 200.000 Wohneinheiten liegen. Berücksichtigt man zusätzlich die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, so ergibt sich bis 2030 ein zusätzlicher Bedarf von rund 260.000 Wohnungen.

Im Bereich des Seniorenwohnens besteht ebenfalls ein Ersatzbedarf, wenn Immobilien das Ende ihrer Nutzungsdauer erreichen. Im Gegensatz zu den vollstationären Pflegeeinrichtungen kann hier von einer längeren Nutzungsdauer ausgegangen werden, bis eine Sanierung oder ein Neubau notwendig wird.

Transaktionsmarkt für Pflege- und Gesundheitsimmobilien wieder mit Belebung

Das Transaktionsvolumen für Pflege- und Gesundheitsimmobilien ist in den vergangenen Jahren bis einschließlich 2021 kontinuierlich gestiegen. Während das Transaktionsvolumen seit 2022 kontinuierlich gesunken ist, sind die Spitzenrenditen hingegen gestiegen und liegen seit Ende 2023 gleichbleibend bei etwa 5,1 Prozent für Pflegeeinrichtungen und bei 4,5 Prozent für Betreutes Wohnen. In den letzten Monaten hat sich der Transaktionsmarkt zunehmend belebt, unter anderem durch Portfolio-Verkäufe. Die deutliche Korrektur der Kaufpreiskriterien macht Investitionen wieder zunehmend interessant.



Quelle: Trasenix GmbH

Status Quo

Viele der Problemstellungen, mit denen der Pflegemarkt in den letzten rund zwei Jahren konfrontiert war, konnten mittlerweile gelöst oder zumindest deutlich abgeschwächt werden. Insbesondere konnten die Kostensteigerungen durch die gestiegenen Sach-, Energie- und Personalkosten für die Betreiber von Pflegeeinrichtungen inzwischen durch neue Pflegesatzverhandlungen überwiegend ausgeglichen werden.

Entscheidende Erfolgsfaktoren für den Betrieb einer Pflegeeinrichtung bleiben nach wie vor eine sorgfältige Standortauswahl, eine Immobilie, die den heutigen baulichen Anforderungen an Pflege und Betreuung entspricht, sowie ein professionelles, erfahrenes Management. ♦

Unser Autor:

Nils Harde ist Vorstandsmitglied der INP Holding AG. Die **INP-Gruppe** ist ein auf das Segment der Sozial- und Gesundheitsimmobilien spezialisierter Initiator alternativer Investments und Asset Manager. Den Schwerpunkt der Investitionen bilden stationäre und teilstationäre Pflegeeinrichtungen sowie Pflegeeinrichtungen mit übergreifenden Pflege- und Betreuungsangeboten an einem Standort. Das aktuell von der INP-Gruppe verwaltete Immobilienportfolio umfasst 29 Immobilienfonds, 111 Sozial- und Gesundheitsimmobilien und ein Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 1,4 Milliarden Euro bei einem Eigenkapitalanteil von rund 760 Millionen Euro.
www.inp-gruppe.de