

# Wie gross ist das Potenzial von Pflegeimmobilien?

Wohnen im Alter IV – Aktuelle Entwicklungen, Trends, Beispiele



Dr. Tobias Just  
Wiesbaden, 06.04.2006

**Think Tank der Deutsche Bank Gruppe**  
**Deutsche Bank Research**





# Inhalt

**1**

**Demografische Trends in Deutschland**

2

Die Nachfrage nach Pflegeimmobilien

3

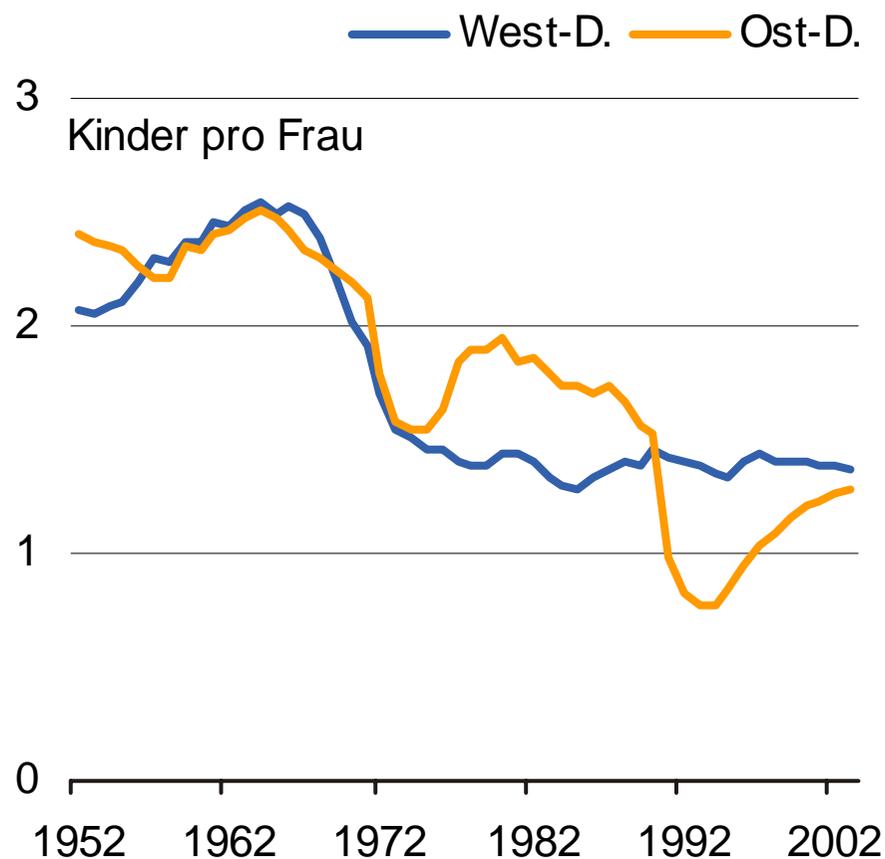
Bedarfsprognose für Deutschland und Hessen

4

Chancen und Risiken der Entwicklung



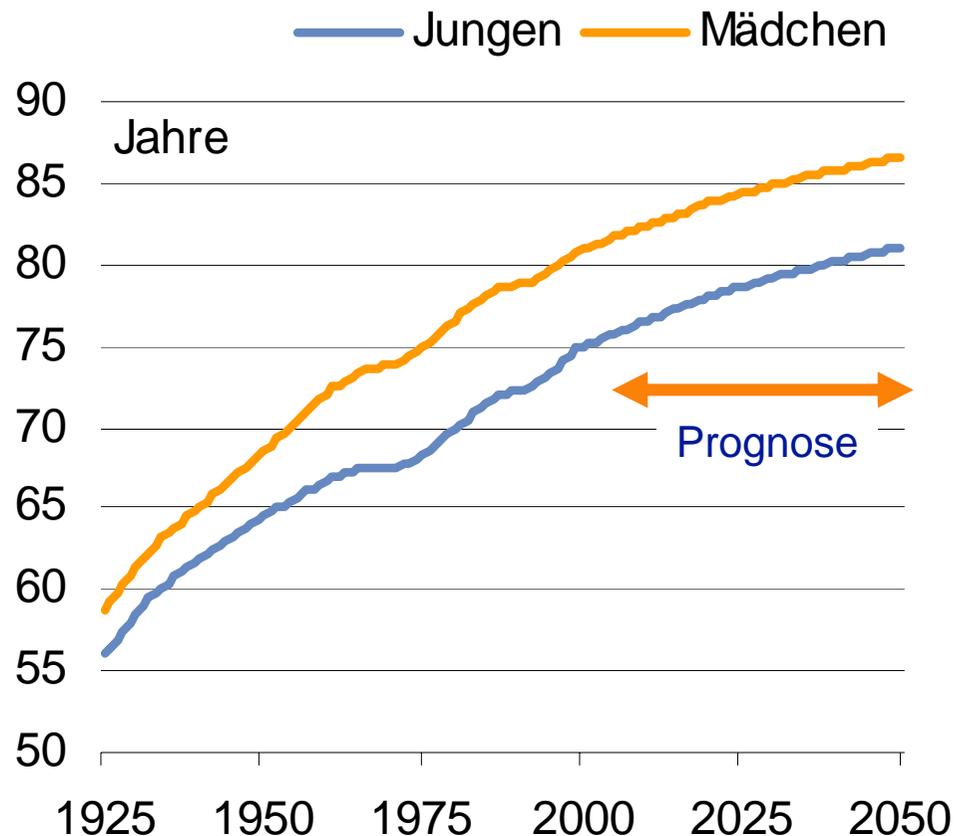
# Entwicklung der Geburtenhäufigkeit



- In Westdeutschland ist die Zahl der Geburten je Frau seit 30 Jahren weitgehend konstant
- Ostdeutschland hat den „Transformationschock“ noch nicht überwunden
- „Honecker-Buckel“ zeigt, dass es gewisse politische Gestaltungsspielräume gibt

Quelle: Stat. BA

## Lebenserwartung Neugeborener nimmt stetig zu

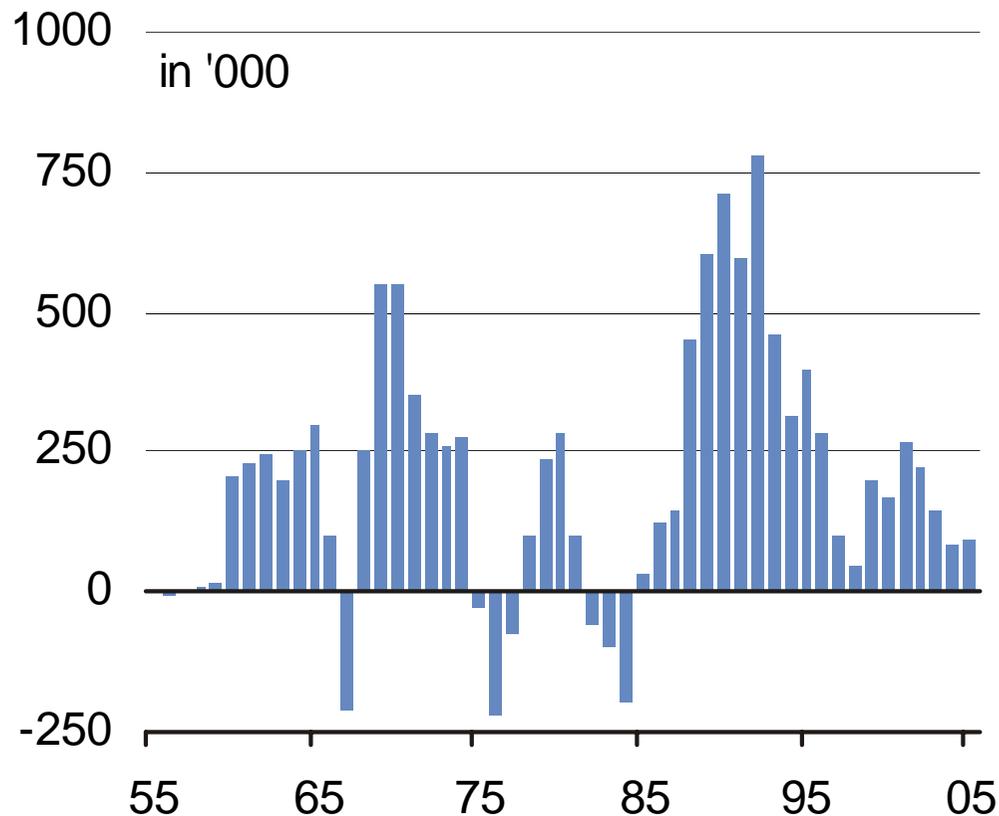


- Seit 1925 ist die Lebenserwartung Neugeborener um über 30% gestiegen
- Bisher ist kein Ende dieses Trends erkennbar
- Medizinischer Fortschritt geht weiter – aber Finanzierbarkeit könnte ein Problem werden
- In den USA diskutieren Ernährungswissenschaftler bereits, ob Fast Food den säkularen Trend beenden könnte (→ „Supersize me“)

Quelle: Stat. BA



## Zuwanderung entscheidet - Nettozuwanderung -

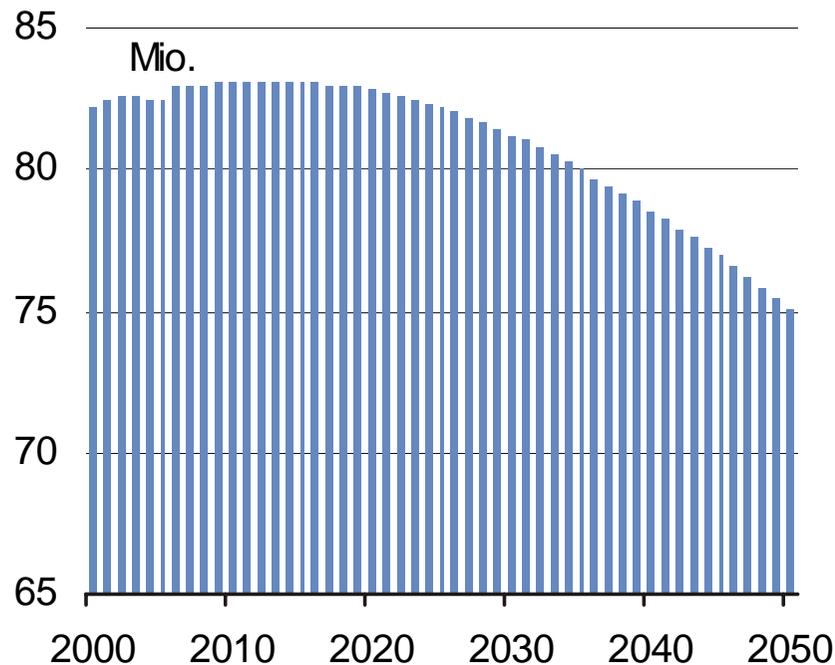


- Annahme der mittleren Bevölkerungsprognose: Nettozuwanderung von rd. 200.000 Personen p.a.
- Das ist Mittelwert der letzten Jahrzehnte
- Aber: Dieser Mittelwert ist durch Anwerbung von Gastarbeitern in den 60er Jahren und durch Ost-Aussiedler in den 80er und 90er Jahren verzerrt
- Und dieser Wert wurde in den letzten Jahren nicht mehr erreicht

Quelle: Stat. BA

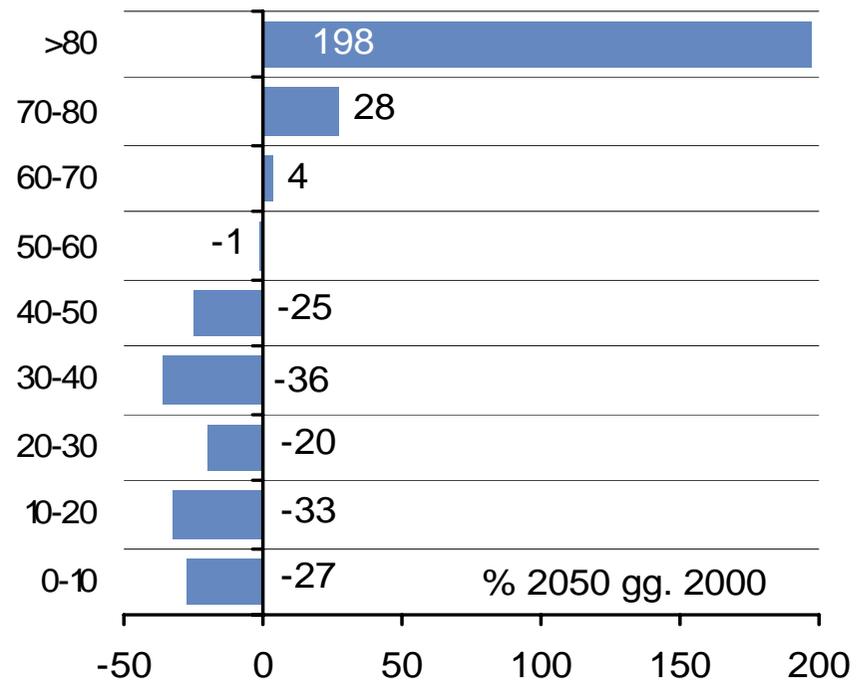
# Bevölkerungsrückgang und Überalterung unvermeidlich

## Bevölkerungsrückgang um 10% bis 2050

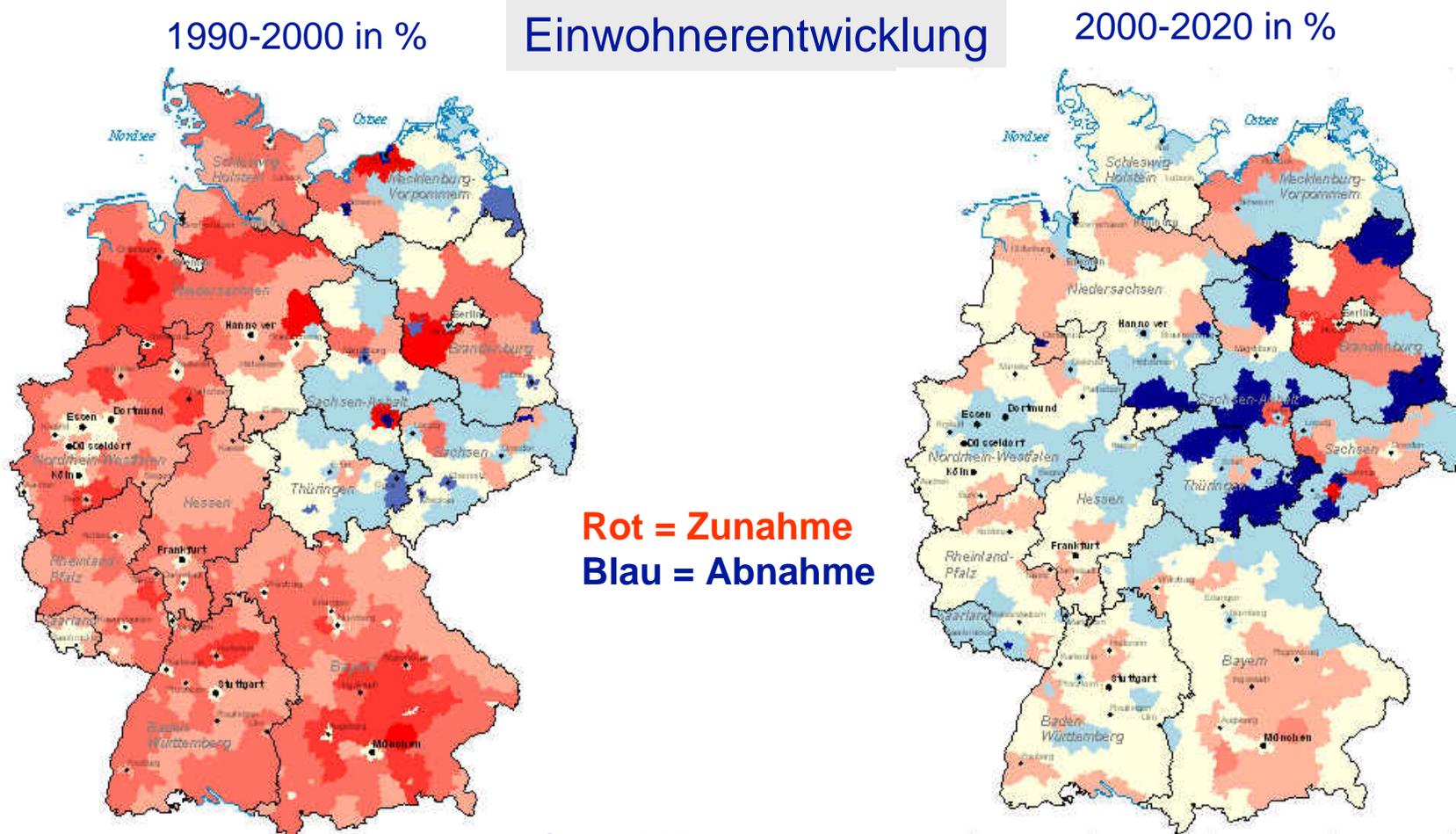


Quellen: Stat. BA, DB Research

## Starke Verschiebung der Altersstruktur



# Aber: Bevölkerungsentwicklung sehr unterschiedlich





## Demografische Trends in Deutschland

### - Welche Trends sind für Immobilien wichtig? -

- Die Zahl der Einwohner geht zurück
  - ➔ Nachfrage nach Wohn- und Büroimmobilien wird davon negativ betroffen sein
- Der Anteil der Senioren nimmt stark zu
  - ➔ Die Qualität der Nachfrage ändert sich (wo und wie wollen Senioren wohnen)
  - ➔ Die Lasten der Umverteilungssysteme nehmen zu und engen die Budgets der privaten Haushalte ein
- Die regionale Verteilung der Bevölkerung ist bedeutsam
  - ➔ Es gibt Gewinner- und Verliererregionen
  - ➔ Muss es einen finanziellen Ausgleich zwischen den Regionen geben?
  - ➔ Was geschieht mit den Immobilien in Fortzugsregionen?



# Inhalt

1

Demografische Trends in Deutschland

2

**Die Nachfrage nach Pflegeimmobilien**

3

Bedarfsprognose für Deutschland und Hessen

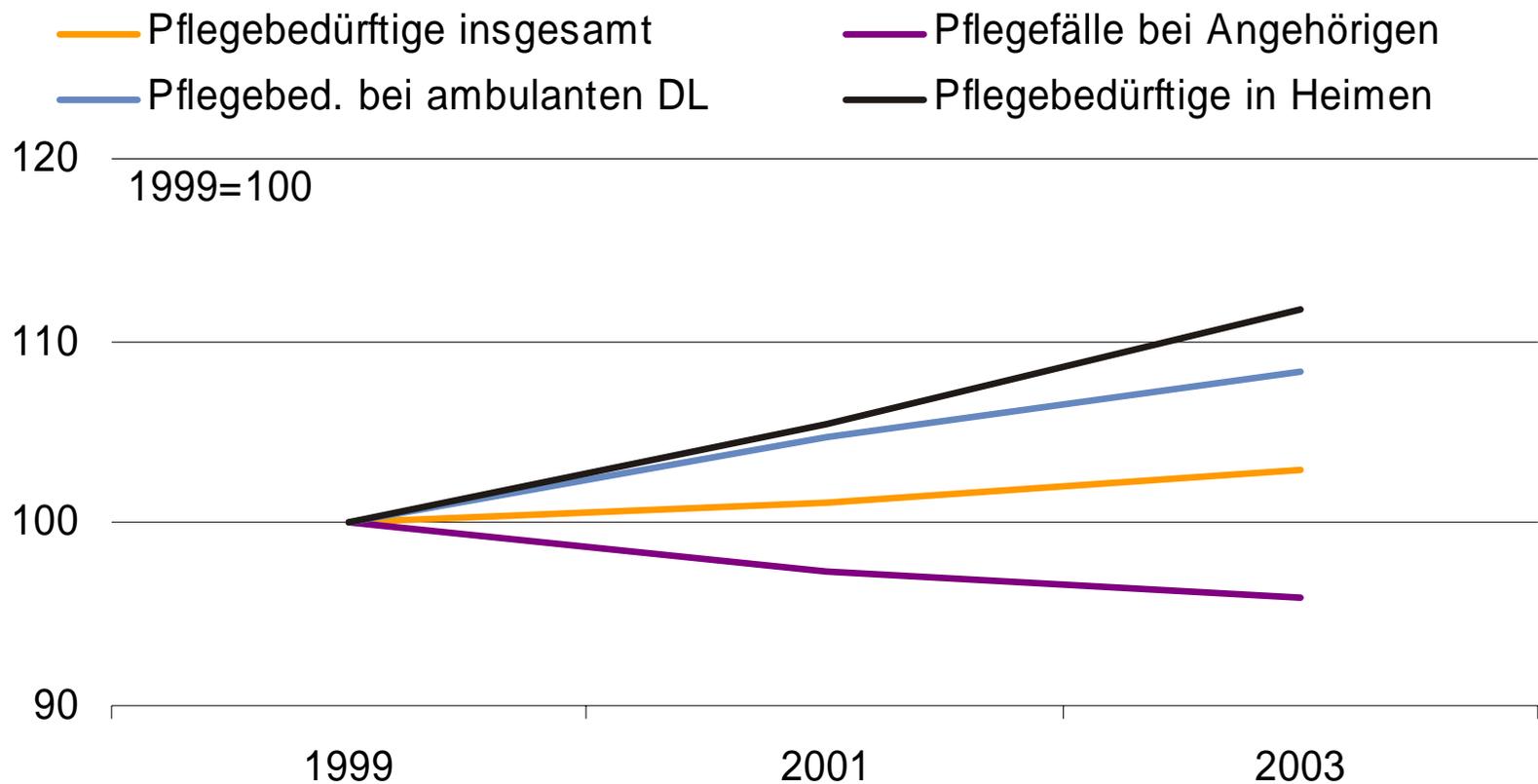
4

Chancen und Risiken der Entwicklung



# Pflegebedürftige in Deutschland

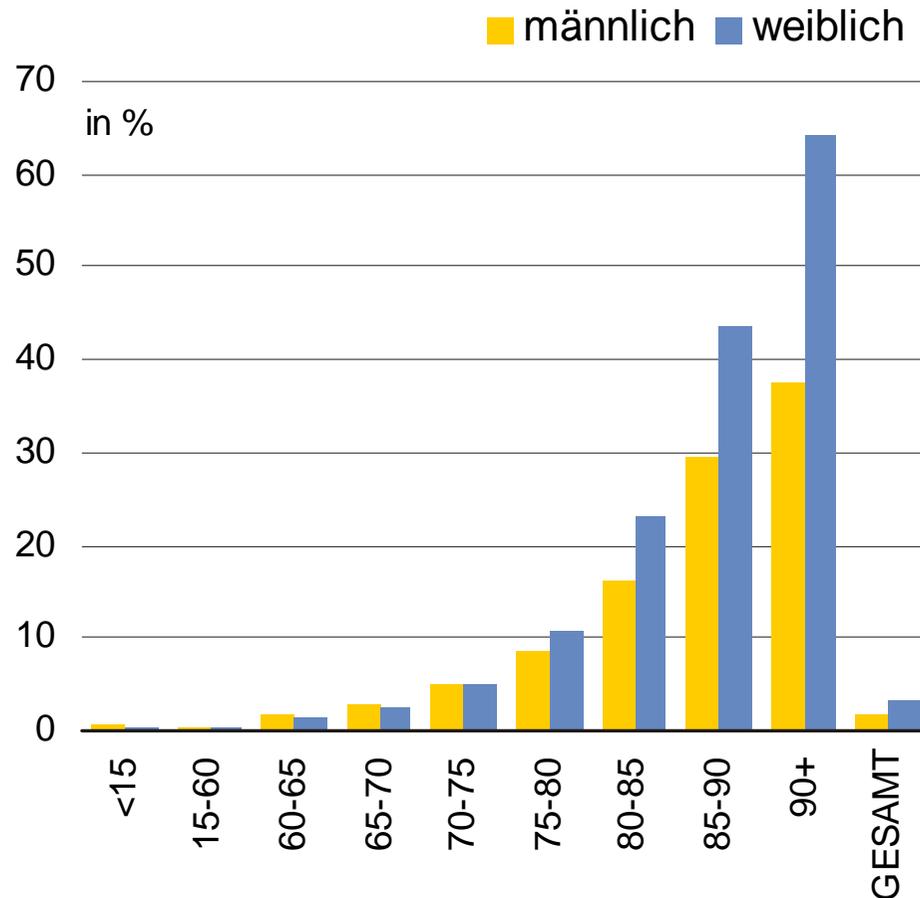
## Spürbares Wachstum seit der Jahrtausendwende



Quelle: Stat. BA

# Pflegewahrscheinlichkeit nimmt im Alter zu

## - Hessen -

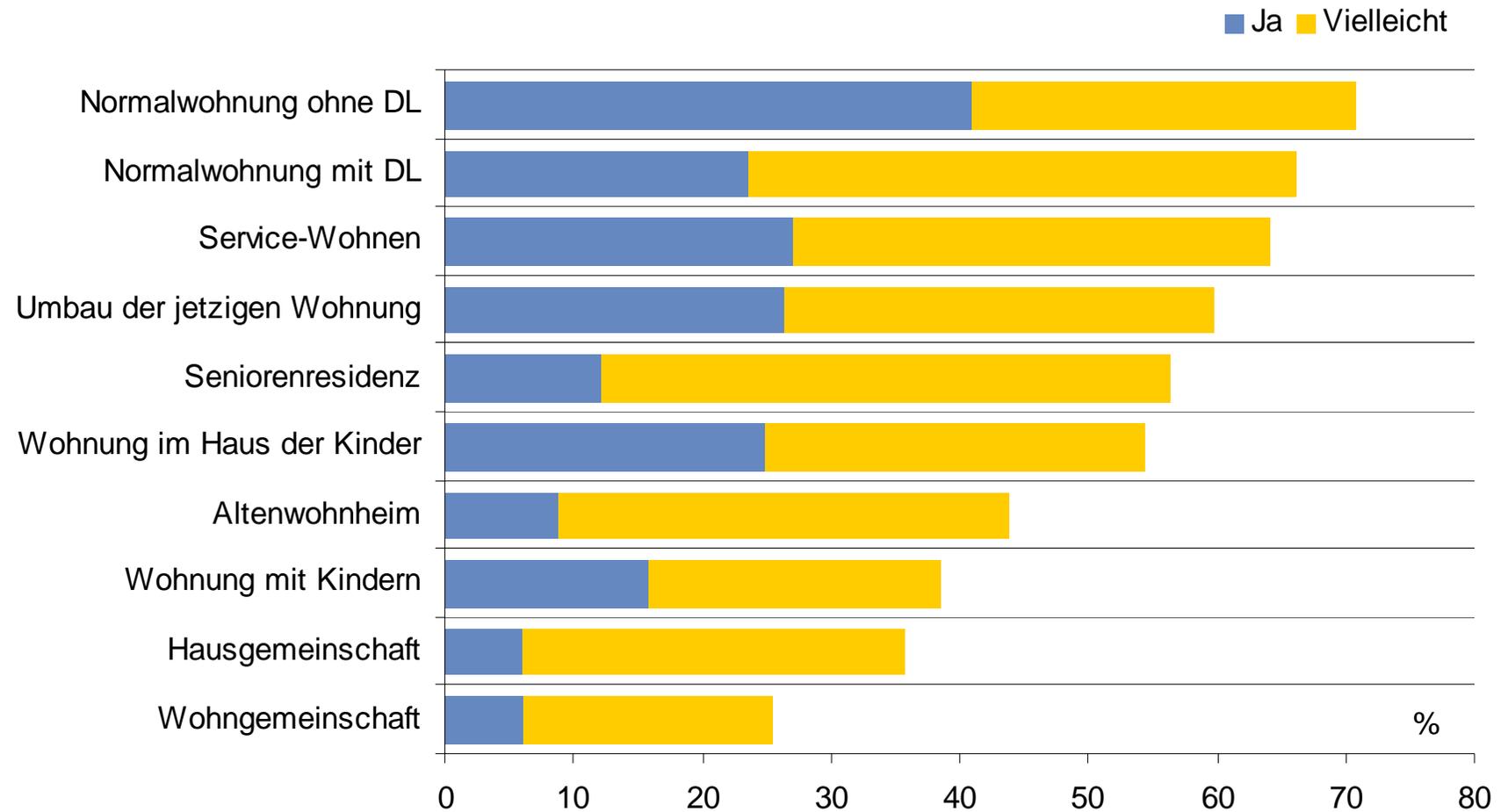


- Wahrscheinlichkeit ist der Anteil der Pflegefälle an der Alterskohorte
- Nach dem 65. Lebensjahr verdoppelt sich Wahrscheinlichkeit alle 5 Jahre
- In einer alternden Gesellschaft steigt also die Zahl der Pflegefälle deutlich (falls die Eintrittswahrscheinlichkeit konstant bleibt)
- Nur geringe Unterschiede zu gesamtdeutschen Werten

Quellen: HSL, DB Research

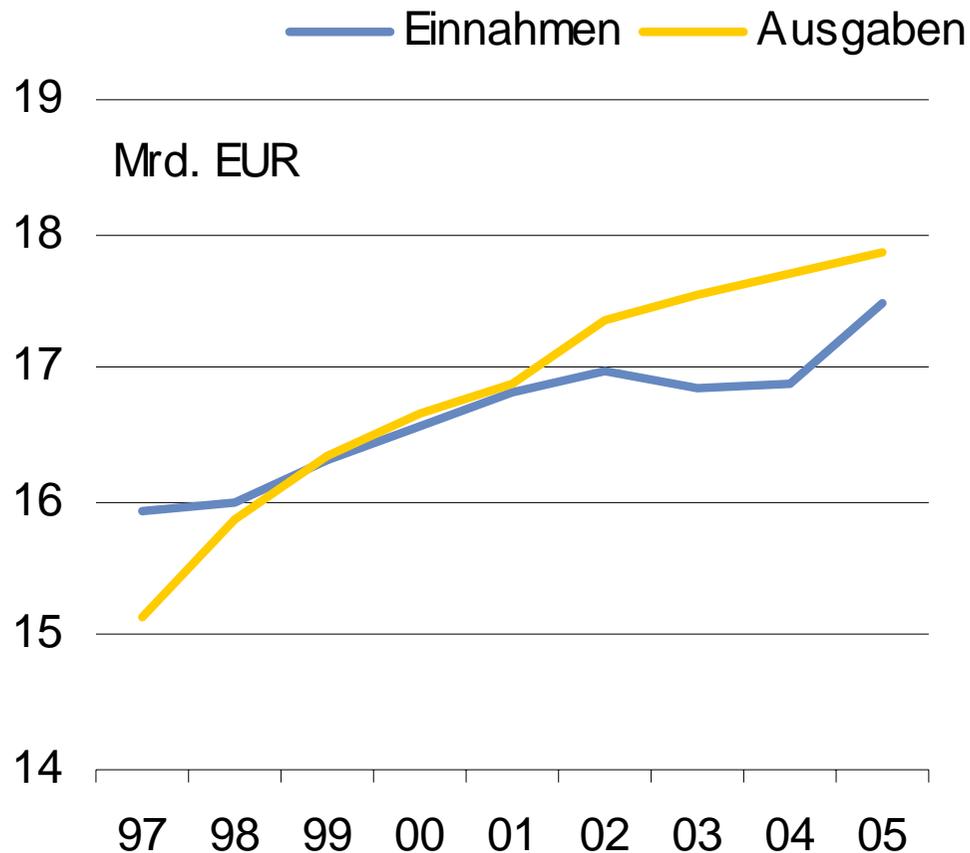
# Vorstellbare Wohnformen im Alter

## - Befragung älterer Haushalte (55-75 Jahre) deutschlandweit -



Quelle: inwis

## Die Pflegeversicherung ist bereits heute defizitär



- Weniger Erwerbstätige und mehr Leistungsempfänger führten bereits in den letzten Jahren zur Deckungslücke
- Eine Systemanpassung ist daher sehr wahrscheinlich (Sachverständigenrat 2004):
  - Kapital gedecktes, kohortenspezifisches Finanzierungsmodell
  - Gleichbehandlung von ambulanter und stationärer Pflege

Quelle: Bundesministerium für Gesundheit

## Qualitative Entwicklungen

- Es ist zu erwarten, dass ähnlich zu der Entwicklung in anderen Branchen und Immobilienklassen die qualitativen Ränder stärker wachsen als die Mitte. Im Einzelhandel, Hotelgewerbe, Gastronomie etc. wachsen v.a. die Luxussegmente und die Budgetformate
- Auch für Seniorenimmobilien/Pflegeimmobilien ist so etwas vorstellbar, denn auf der einen Seite wird ein steigender Anteil von Altersarmen prognostiziert und gleichzeitig werden sehr große Vermögen in den nächsten Jahren an eine schrumpfende Erbgeneration vermacht
- Es gibt also v.a. Bedarf am oberen und unteren Rand
- Es darf jedoch nicht verkannt werden, dass der Massenmarkt weiterhin in der Mitte liegen wird – lediglich die Wachstumsraten werden geringer ausfallen. Gerade das Luxussegment wird aber eine Nische bleiben



# Inhalt

1

Demografische Trends in Deutschland

2

Die Nachfrage nach Pflegeimmobilien

3

**Bedarfsprognose für Deutschland und Hessen**

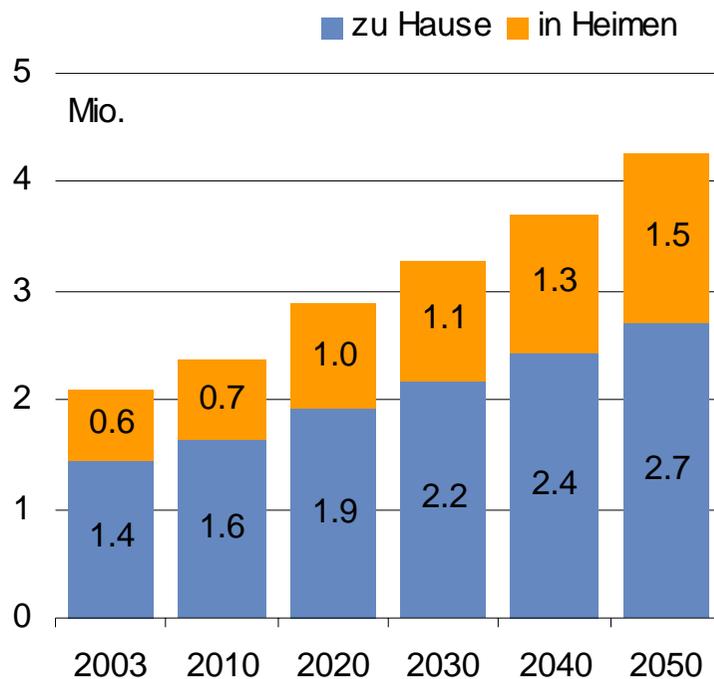
4

Anforderungen an Angebot

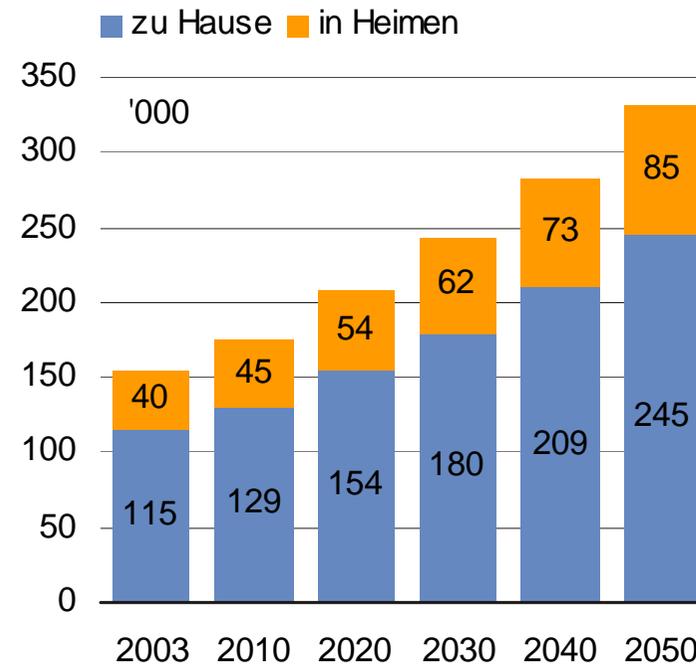


# Pflegebedarf steigt kräftig - Zahl der Pflegefälle -

## Deutschland



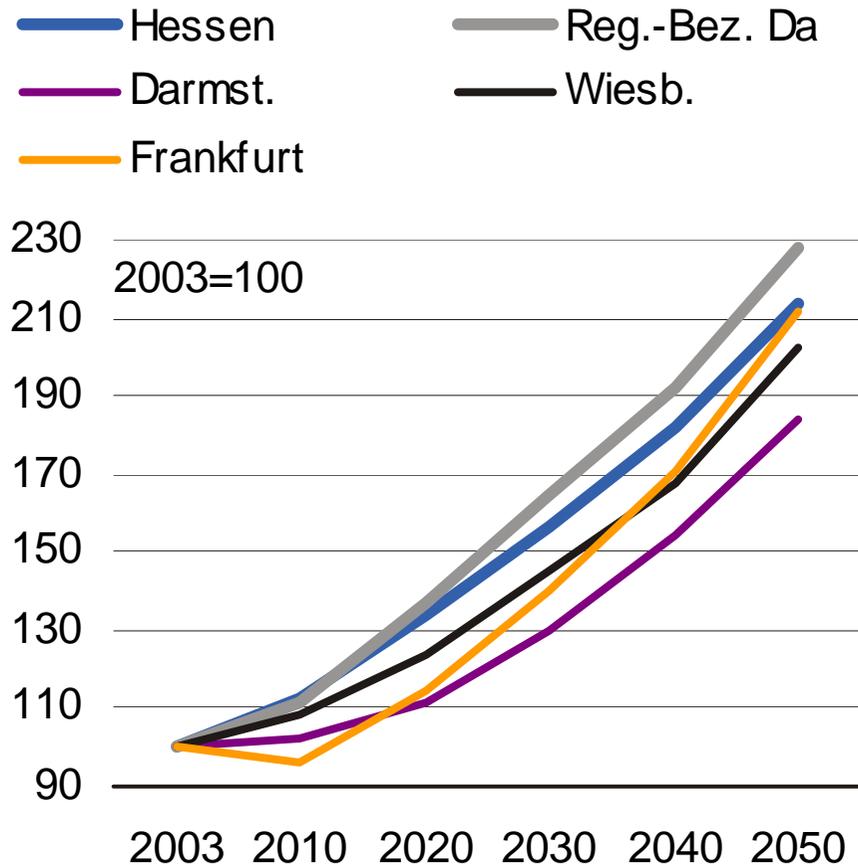
## Hessen



Quellen: Stat. BA, HSL, DB Research



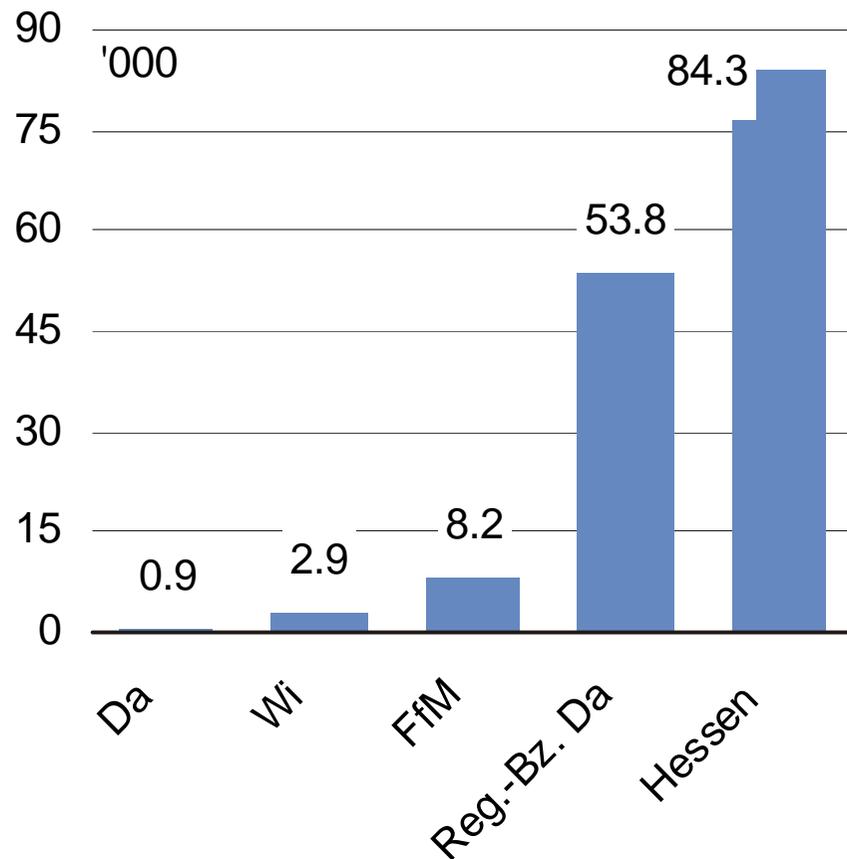
## Das gilt auch für die Regionen in Rhein-Main - Zahl der Pflegefälle -



- Annahme: konstante Pflegewahrscheinlichkeiten, unveränderter Anteil an stationärer bzw. ambulanter Pflege
- Signifikant ansteigender Bedarf bei unveränderten Lebensverhältnissen
- Es gibt regionale Unterschiede, die Trends sind aber generell

Quellen: HSL, DB Research

## Bedarf an Pflegeheimplätzen in Hessen



- Objektgröße und Marktsegmente sind zu beachten
- Kommt es zu lokaler Konzentration, zu „Senioren-Vierteln“?
- In Darmstadt müssten also bis 2050 neun Heime à 100 Betten vorhanden sein, in Wiesbaden 29 und in Frankfurt 82

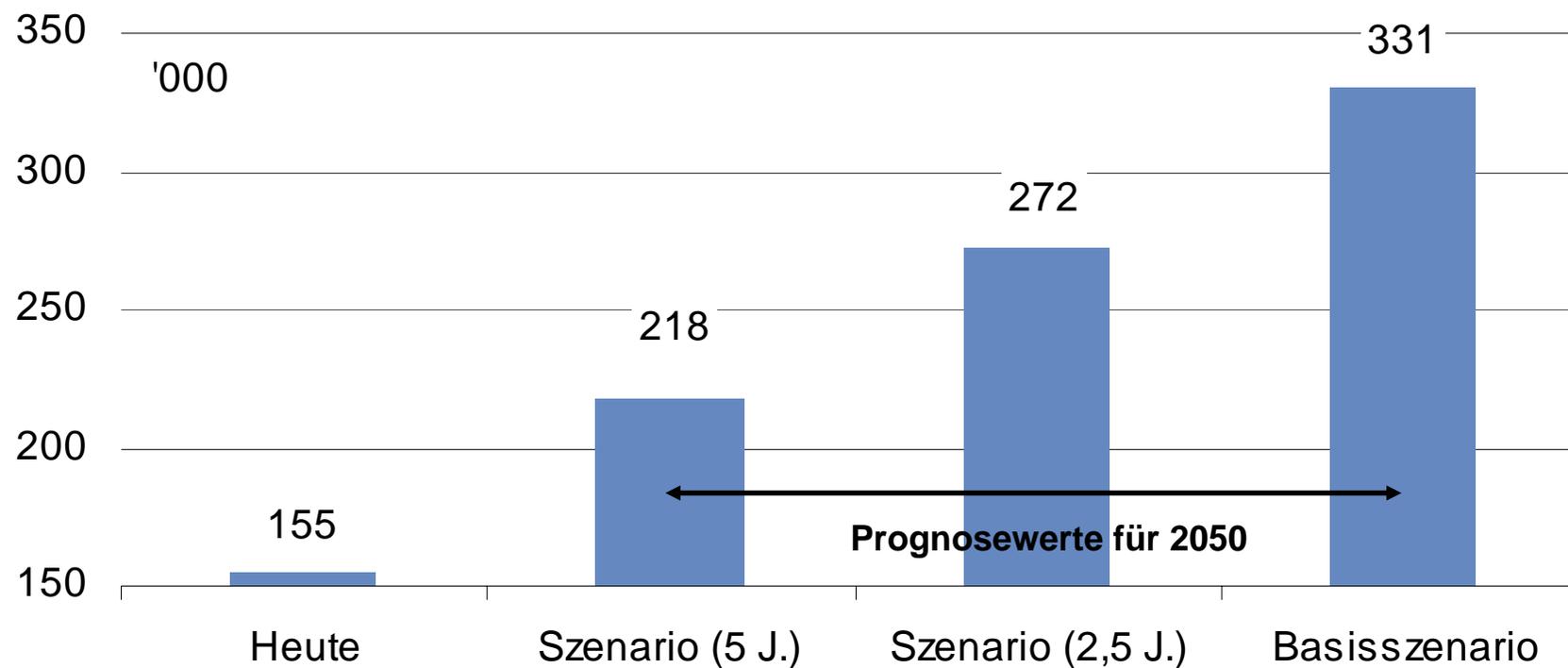
Quellen: HSL, DB Research



## Unsicherheiten bei Prognosen beachten

- Die meisten Prognosen arbeiten mit konstanten Pflegewahrscheinlichkeiten. Dann ist der Anstieg der Pflegefälle in einer alternden Gesellschaft natürlich zwingend
- Es ist aber realistisch, dass wir nicht nur älter werden, sondern v.a. auch gesünder altern. Der medizinisch-technische Fortschritt sowie veränderter Lebenswandel (Sport, weniger gefährliche Berufe, gesunde Ernährung) dürften helfen, dass wir auch gesunde Jahre gewinnen
- Bereits heute verkürzen sich die Nachbehandlungszeiten bei Operationen, vorübergehende Pflege wird dadurch reduziert

## Drei Szenarien für Prognosezeitraum - Pflegefälle insgesamt in Hessen -



Quellen: HSL, DB Research



# Inhalt

1

Demografische Trends in Deutschland

2

Die Nachfrage nach Pflegeimmobilien

3

Bedarfsprognose für Deutschland und Hessen

4

**Die Anforderungen an Pflegeimmobilien**



## Prüfkriterien für Pflegeimmobilien

Kriterium	Merkmal
Mikrostandort	Infrastruktur; Nähe zu großem Einzugsgebiet
Betreiber	Bonität, Erfahrung, Expertise
Technische Ausstattung	80-200 Betten; Mind. die Hälfte als 1-Bett-Zimmer; Nasszelle; bettentaugliche Aufzüge; Barrierefreiheit
Baulicher Zustand	Neubau/Modernisierung ab 1990
Instandhaltung	Kosten müssen frühzeitig berücksichtigt werden
Bewirtschaftung	Niedrige Verwaltungs- und Betriebskosten
Mietstruktur	Lange Mietvertragslaufzeiten
Mietrückstände	Vermeiden oder mit Preisabschlag berücksichtigen
Belegung	Mind. 85% Auslastung
Altlasten	Vermeiden oder mit Preisabschlag berücksichtigen



## Zusätzliche Chancen und Risiken für Pflegeimmobilien

### Chancen

- Steigender Bedarf an Pflegeleistungen aufgrund des demografischen Wandels
- Zunehmende Professionalisierung der Betreiber
- Es gibt immer seltener die Möglichkeit, dass Pflege familiär geleistet werden kann (es gibt weniger Kinder und Familien wohnen regional verteilt)
- Bedarfsgerechte Projektentwicklung

### Risiken

- Unsicherheit der zukünftigen Pflegequoten
- Konsolidierung der wachsenden Branche wahrscheinlich
- Fiskalischer Handlungsdruck wird Politik zu Stärkung ambulanter Pflege motivieren
- Kohorten- und Remanenzeffekte sind unsicher (wie werden die Senioren der Zukunft leben wollen?)

## Eignen sich Pflegeimmobilien also als Geldanlage?

- Angesichts des gesteigerten Bedarfs drängt sich ein Investment in Pflegeimmobilien auf, die spezifischen Risiken sollten jedoch beachtet werden
  - Betreiberrisiko
  - Regionales Risiko
  - Risiko der geänderten Förderlandschaft
  - Unsicherheit der Kohorteneffekte
- Daher sollten folgende Punkte für ein Pflegeimmobilieninvestment beachtet werden
  - Diversifizierung über mehrere Objekte und Betreiber ist sinnvoll (regional und qualitativ)
  - Diversifizierung auch hinsichtlich der Immobilien/Wohnkonzepte
  - Kooperation mit etablierten Betreibern. Nationale Marktakteure könnten bei Ausfall von Betreibern auch andernorts zügig einspringen
- Demografische Entwicklungen machen die gründliche Marktanalyse nicht obsolet. Auch bei starker Nachfrage besteht das Risiko von Überinvestment



# Mehr Informationen (Auswahl) [www.dbresearch.de](http://www.dbresearch.de)

30. Juli 2002  
Themen International / Economics  
Die demografische Herausforderung

14. Juli 2003  
Themen International / Economics  
Aktuelle Demografie

18. September 2003  
Themen International / Economics  
Aktuelle Demografie

28. April 2004  
Themen International / Economics  
Aktuelle Demografie

2. März 2005  
Themen International / Economics  
Aktuelle Demografie

3. Mai 2005  
Themen International / Economics  
Aktuelle Demografie

4. Oktober 2005  
Aktuelle Themen 334  
Demografische Spezials  
Wohnungsportfolios  
Mehr Pflegeimmobilien für eine alternde Gesellschaft

Die Zahl der Einwohner in Deutschland schrumpft und die Gesellschaft altert. Seit über dreißig Jahren legt die Zahl der Geburten in Deutschland deutlich unterhalb des Niveaus, das für nachhaltig stabile Einwohnerzahlen notwendig ist. Gleichzeitig nimmt die Lebenserwartung stetig zu. Bis zum Jahr 2050 umfassen wird die Zahl der Über-80-Jährigen von heute rd. 3,5 Mio. Menschen auf 9 Mio. zunehmen.

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland wird deutlich steigen. Die Wohnnachfrage, pflegebedürftig zu werden, verdoppelt sich nach dem 90. Lebensjahr in etwa alle fünf Jahre. Die 2005 durch die Zahl der in Pflegeheimen betreuten Personen um 50% zunehmen.

Unsicherheiten bei Prognose von Pflegevertragsbeziehungen bestehen. Falls in einer alternden Gesellschaft der Gesundheitszustand der Senioren steigt und die medizinischen Fortschritte bessere Behandlungen erlaubt, wird die der Nachfrage nach Pflegeleistungen zunehmen. Es bräue aber über steigenden Anreizen setzt zu.

Pflegeimmobilien bieten attraktive Anlagemöglichkeiten. Angesichts des starken Nachfragepotenzials werden sich Pflegeimmobilien in den nächsten Jahren als investitionsstarke darstellen.

Risiken der neuen Anlageformen beachten. Allerdings sind bei der Investition in Pflegeimmobilien die spezifischen Risiken der Spezialimmobilien zu beachten. Es handelt sich um Spezialimmobilien, es gilt Standards und einen hohen Investitionsbedarf. Daher ist ein Blick in die Zukunft eines investitionsfähigen notwendig, um von den grundsätzlichen Vorteilen der wachsenden Nachfrage nicht zu profitieren.

Pflegebedarf nimmt kräftig zu  
Deutsche Person, Mio.

Jahr	Stufe	Werte
2000	Stufe 1	0,6
2005	Stufe 2	0,7
2010	Stufe 3	1,0
2015	Stufe 4	1,8
2020	Stufe 5	2,3
2025	Stufe 6	2,8
2030	Stufe 7	3,5

Quelle: Deutsche Bank Research  
© Deutsche Bank Research  
Internet: [www.dbresearch.de](http://www.dbresearch.de)  
E-Mail: [research@dbresearch.de](mailto:research@dbresearch.de)  
Fax: +49 30 200 100 0  
DB Research Management  
Robert Volter

- 1) Die demografische Herausforderung (2002)
- 2) Deutsches Wachstumspotenzial – vor demografischer Herausforderung (2003)
- 3) Demografie lässt Immobilien wackeln (2003)
- 4) Demografische Entwicklung verschont öffentliche Infrastruktur nicht (2004)
- 5) Immobilienmarkt Berlin: Mit schwerer Hypothek in die Zukunft (2005)
- 6) Wohnungsportfolios in Deutschland: Weitere Verkäufe programmiert (2005)
- 7) Mehr Pflegeimmobilien für eine alternde Gesellschaft (2005)

# Disclaimer

© Copyright 2006. Deutsche Bank AG, DB Research, D-60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlageberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In den USA wird dieser Bericht durch Deutsche Bank Securities Inc., Mitglied der NYSE, NASD, NFA und SIPC, genehmigt und/oder verbreitet. In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht verfügt. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die in Bezug auf Anlagegeschäfte im Vereinigten Königreich der Aufsicht der Financial Services Authority unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Limited, Tokyo Branch, genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.