

Der Pflege- immobilienmarkt in Deutschland

/////////
Chancen und
Herausforderungen
einer aufstrebenden
Assetklasse

2020

INHALT

Vorwort

04/05

01 Deutschlands
Demografie im Wandel

06/13

02 Der steigende
Pflegebedarf

14/21

03 Fortschreitende
Marktkonsolidierung

22/25

04 Experten
Interview

26/29

05 Performance von
Pflegeheimen

30/33

06 Angebotslücke in
der Pflegeversorgung

34/37

07 Der Arbeitsmarkt
in der Pflegebranche –
Herausforderungen und Chancen

38/41

08 Pflege-
TÜV

42/45

09 Investmentmarkt
Pflegeimmobilien

46/49

Quellen-
verzeichnis

51

Kontakte &
Haftungsausschluss

53

VORWORT

Seit der letzten Veröffentlichung unseres Marktreports im Jahr 2018 zum Thema Pflegeimmobilien in Deutschland hat sich einiges verändert. Im weiteren Verlauf dieses Dokuments möchten wir Ihnen nicht nur aktuelle Marktdaten, insbesondere basierend auf der Pflegestatistik 2019, sondern auch neue Entwicklungen wie der Einführung des Pflege-TÜVs oder der ab dem den zunehmenden Fachkräftemangel näher bringen.

Gemäß des ZIA Frühjahrsgutachten weisen 95 % aller Gemeinden eine Versorgungslücke für Betreutes Wohnen aus - Tendenz steigend. Umso mehr freuen wir uns Ihnen in dieser Broschüre ein Experteninterview mit Herrn Dr. Matthias Faensen, Vorsitz des Beirats der advita Pflegedienst GmbH, führender Dienstleister für ambulante Pflegedienste sowie Betreiber von ambulanten Wohneinrichtungen deutschlandweit, vorstellen zu dürfen.

Weiterhin politisches Streit- und Wahlkampfthema, Pflegekräftemangel und Pflegebedarfsüberhang, politisch motivierte Ambulantisierung der stationären Pflege, dazu sechzehn unterschiedliche, länderspezifische Heimgesetzgebungen und Verordnungen sowie kurz- und mittelfristiger Neubaubedarf, Renditen und Gemeinwohl – der deutsche Pflegemarkt genießt eine nie dagewesene nationale wie auch internationale öffentliche Aufmerksamkeit.

Es ist nicht lange her, dass man von dem demografischen Wandel sprach, als wäre er nur ein theoretisches Phänomen. Doch mittlerweile wird aus Theorie Praxis – Deutschlands Bevölkerung wird wegen des signifikanten medizinisch-therapeutischen Fortschritts immer älter und der Anteil der Hochbetagten an der Gesamtbevölkerung immer größer. Damit einher geht auch die gestiegene Wahrscheinlichkeit mit zunehmenden Alter pflegebedürftig zu werden. Im Vergleich zu 2017 wird die Anzahl an Pflegebedürftigen gemäß Vorausberechnungen des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung bis 2030 um weitere 20 % auf 4,10 Millionen Menschen und bis 2060 sogar um 57 % auf dann 5,36 Millionen ansteigen. Ein Wachstumsmarkt

mit vielen Herausforderungen, aber auch vielen Chancen, denn derzeit fehlt es schlicht und ergreifend an einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Pflegeeinrichtungen. Ganz gleich, ob (teil-)stationäre oder ambulante Pflegeleistungen, ohne kurz-, mittel- und langfristige Investitionen ist eine Unterversorgung unausweichlich. Um eine nachfragegerechte Pflegelandschaft in Deutschland gewährleisten zu können, sind massive Investitionen in Immobilien sowie in Maßnahmen zur Beseitigung des Personalnotstandes notwendig. Die öffentlich-rechtlichen Träger und die sozialen Sicherungssysteme sind aufgrund der abnehmenden Zahl der Beitragszahler und der zunehmenden Anzahl der Leistungsbezieher finanziell limitiert. Der dringend benötigte Investitionsbedarf in eine nachhaltig adäquate und bezahlbare Pflegeinfrastruktur wird nur dann durch privates Kapital zur Verfügung gestellt, wenn die Marktakteure in einem langfristig verbindlichen und verlässlichen Rechtsrahmen agieren können und die Risikoprämie auf das eingesetzte Eigenkapital marktgerecht verzinst wird.

Deutschlands Wachstumsmarkt Nummer eins ist in Bewegung. Das zeigt nicht nur die aktuelle politisch (über-)motivierte Diskussion, sondern auch die Konsolidierungen im noch stark fragmentierten Betreibermarkt sowie das zunehmende Interesse institutioneller und langfristig orientierter (Immobilien-)Investoren an dieser Anlageklasse. Im Jahr 2019 wurde die Spitzenrendite für Pflegeimmobilientransaktionen nochmals unterboten und erreichte die 4,3 %-Marke. Damit der Pflegemarkt auch ein wettbewerblicher Markt bleibt, der kreative und alternative, neue Betreuungs- und Wohnkonzepte für pflegebedürftige Menschen hervorbringt und so zur Verzahnung von ambulanten und stationären Dienstleistungsangeboten beitragen kann, bedarf es aber deutlich weniger regulatorischer Eingriffe aus planwirtschaftlicher Sicht.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine spannende Lektüre unseres neuen Pflegemarkt-Reports und hoffen, Ihnen damit einige interessante Erkenntnisse mit auf den Weg geben zu können.

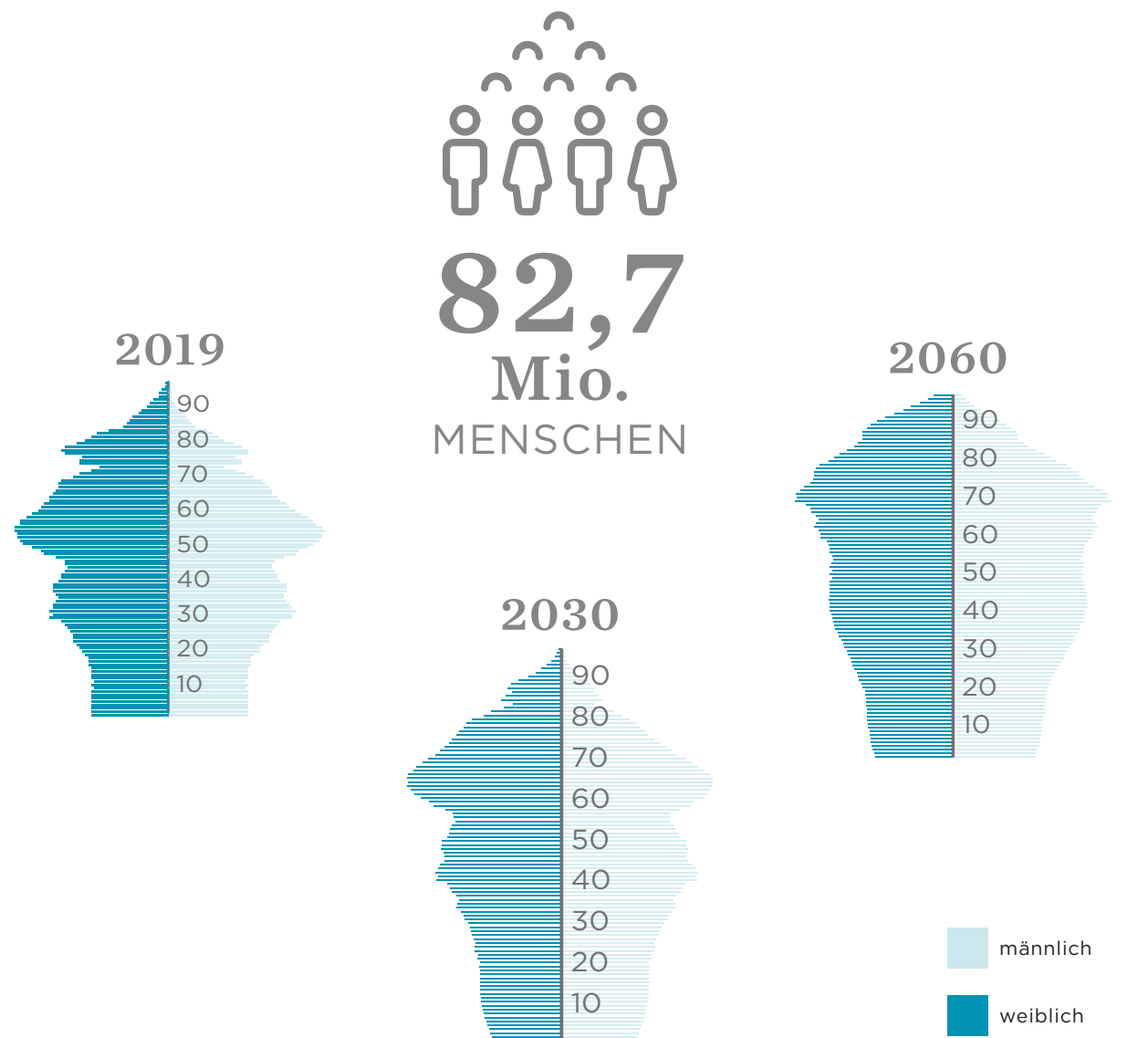


*Deutschlands
Wachstumsmarkt Nummer
eins bleibt in Bewegung!*



01

DEUTSCHLANDS
DEMOGRAFIE
IM WANDEL

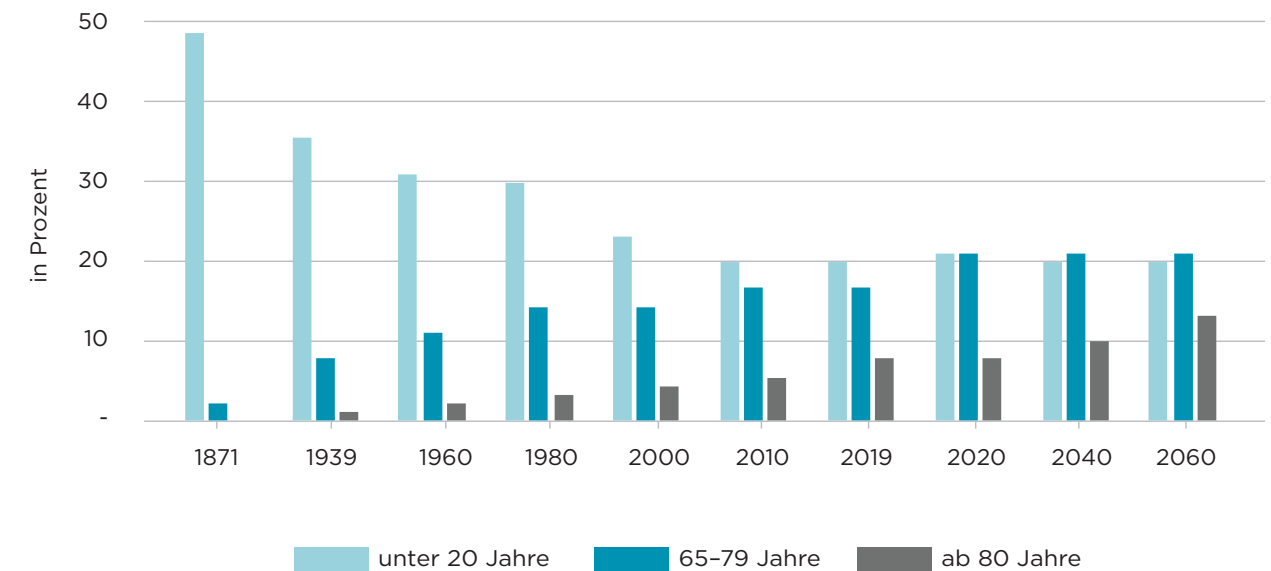


Statistisches Bundesamt,
Cushman & Wakefield

Deutschlands Bevölkerung altert. Ein Trend, der irreversibel erscheint und große Herausforderungen für die Gesellschaft mit sich bringt, zumal mit dem Älterwerden auch die Wahrscheinlichkeit steigt, pflegebedürftig zu werden und stationär versorgt werden zu müssen. Seit Jahren erhöht sich die Lebenserwartung: Für neugeborene Jungen beträgt die Lebenserwartung heutzutage 78,3 Jahre, während die eines Mädchens bei 83,2 Jahren liegt. Im Jahr 2060 wird eine durchschnittliche Lebenserwartung von 84,8 Jahren für Männer sowie 88,8 Jahren für Frauen prognostiziert. Aufgrund des demografischen Wandels und durch

die stetig steigende Lebenserwartung gehört heute bereits jeder vierte Bundesbürger der Generation 60 Plus an. Dem entsprechen etwa 20 Millionen Menschen. Dieser Trend wird aller Voraussicht nach weiter anhalten, da die geburtenstarken Jahrgänge aus den Jahren 1946-1967 (die sogenannten Babyboomer) gerade erst ins Rentenalter und damit in zehn bis fünfzehn Jahren in eine mögliche Pflegebedürftigkeit kommen.

Altersgruppen 1871 bis 2060

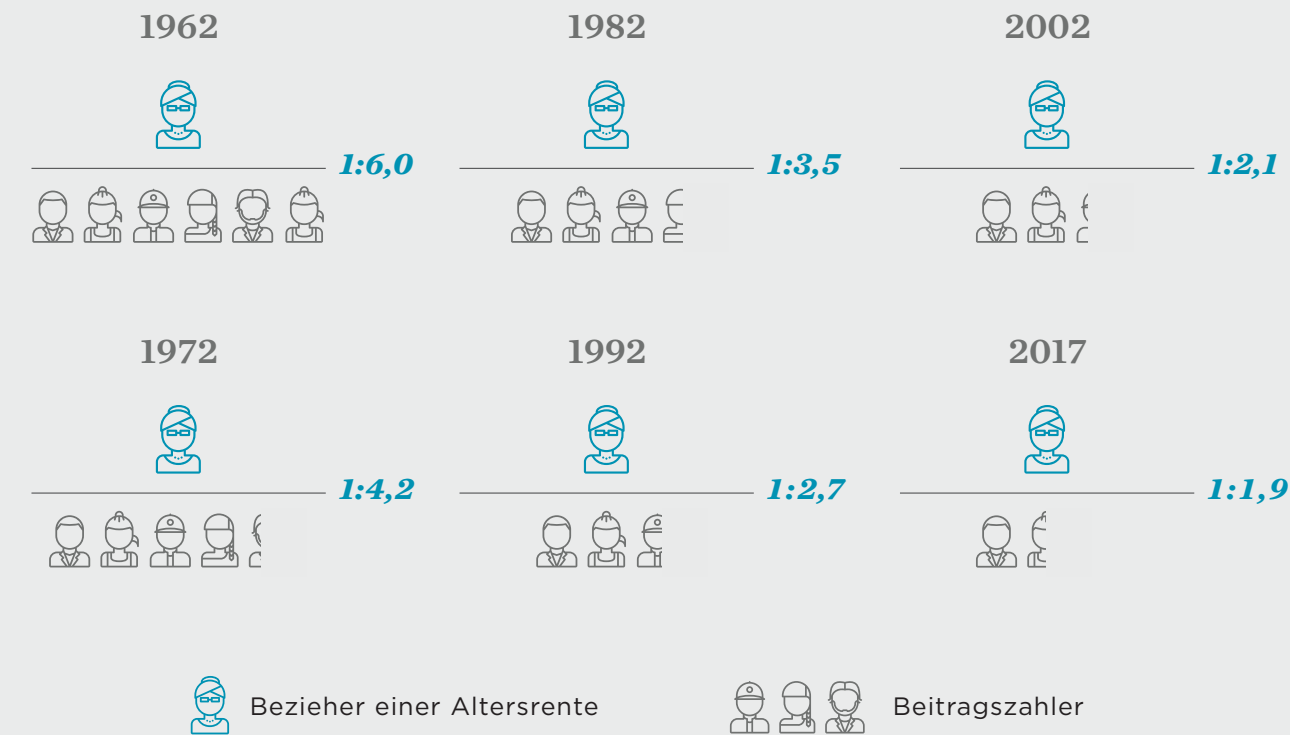


Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung,
Cushman & Wakefield

Diese Entwicklung hat eine große Herausforderung zur Folge: So hat sich das Verhältnis zwischen Beitragszahler und Altersrentner in den vergangenen Jahren ebenfalls drastisch verändert. In den 1960er-Jahren herrschte ein Verhältnis von eins zu sechs: Auf jeden Rentner kamen sechs Beitragszahlungspflichtige. Über die Jahre veränderte sich dieses Verhältnis signifikant. Bereits 2017 waren es nur noch 1,9 Beitragszahlungspflichtige pro Altersrentner. Durch den demografischen Wandel ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend weiterhin fortsetzt und das Umlageverfahren zur Finanzierung unseres Sozialversicherungssystems zukünftig auf schwachen Beinen

stehen wird. Seit dem 01.08.2018 gilt in Deutschland ein Beitragssatz zur Rentenversicherung in Höhe von 18,6%. Die Deutsche Rentenversicherung prognostizierte unlängst, dass sich der Beitragssatz bis 2023 auf bis zu 19,3% deutlich erhöhen muss, um eine mittelfristige Sicherung der Altersrente zu gewährleisten.

Verhältnis Beitragszahler zu Altersrentnern der gesetzlichen Rentenversicherung (1962 bis 2017)

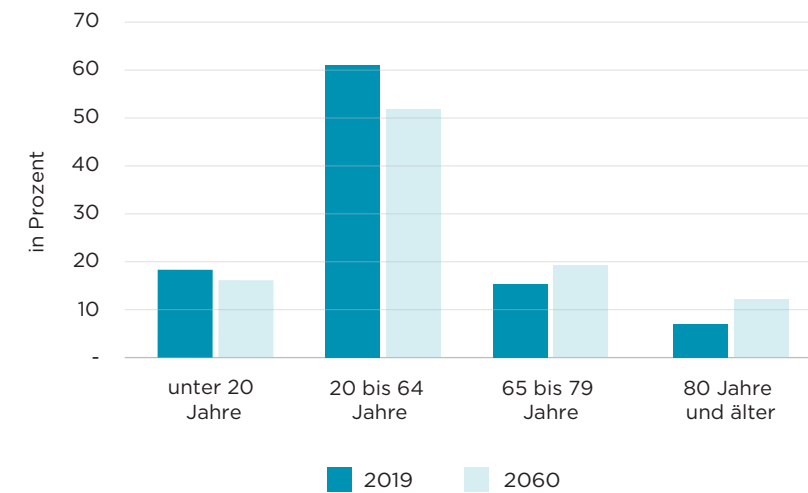


Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung,
Cushman & Wakefield

Die Verschiebung der Altersstruktur bewirkt eine immer größer werdende Bedeutung von professionellen Pflegediensten sowie Pflegeeinrichtungen. Diese Veränderung ist auf die verhältnismäßig niedrige Geburtenrate – so belegt Deutschland trotz der zuletzt gestiegenen Geburtenziffer nur einen Platz im Mittelfeld aller EU-Mitgliedsstaaten – und die sich erhöhende Lebenserwartung zurückzuführen. Außerdem erfolgt in Deutschland ein Wandel der Haushaltszusammensetzungen und dem vermehrten Fehlen von familiennaher Pflege. Durch den Trend zu Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten resultiert eine zunehmende Abhängigkeit von Dritten. Hinzu kommt die steigende Flexibilität bei der Berufsstandortwahl. Zunehmend ziehen Menschen aufgrund der Arbeitsstelle in

fremde Städte, entfernt von der ursprünglichen Heimat. Die weiten Wege erschweren eine entsprechende Pflege durch Angehörige. Des Weiteren besteht ein enormer Bedarf an altersgerechten und damit barrierefreien Wohnungen. Laut Terragon fehlen mit Stand 2017 deutschlandweit mindestens 1,6 Millionen barrierefreie Wohnungen – bis 2030 soll dies, laut Haufe, auf 3 Millionen altergerechte Wohnungen steigen. Der ZIA (Zentraler Immobilienausschuss, großer Wirtschaftsverband der deutschen Immobilienwirtschaft mit Sitz in Berlin) geht in seinem Frühjahrsgutachten 2020 wiederum von einer Versorgungslücke in 95 % aller Gemeinden deutschlandweit aus - Tendenz steigend!

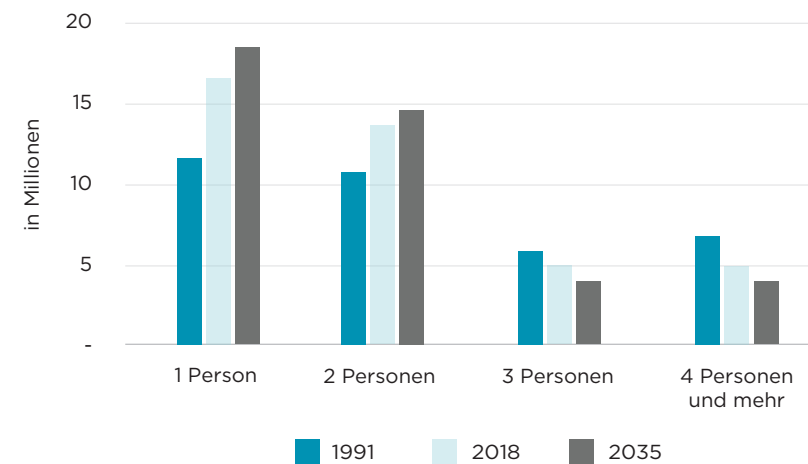
Bevölkerung nach Altersgruppen



Statistisches Bundesamt,
Cushman & Wakefield

Die Alterung der Bevölkerung in Deutschland ist zwar ein nationales Phänomen, jedoch muss auch hier eine regionale Differenzierung vorgenommen werden. Der demografische Wandel ist insbesondere in den neuen Bundesländern weiter fortgeschritten als in den alten Bundesländern. Im Rahmen einer soziodemografischen Analyse einzelner Standorte werden deutliche Unterschiede erkennbar. Der auf der Folgeseite aufgezeigte Altenquotient ist ein geeignetes Mittel, um die Altersstruktur regional vergleichbar zu machen. Dieser gibt das Verhältnis der Bevölkerung ab 65 Jahren zu den Einwohnern zwischen 20 und 65 Jahren an.

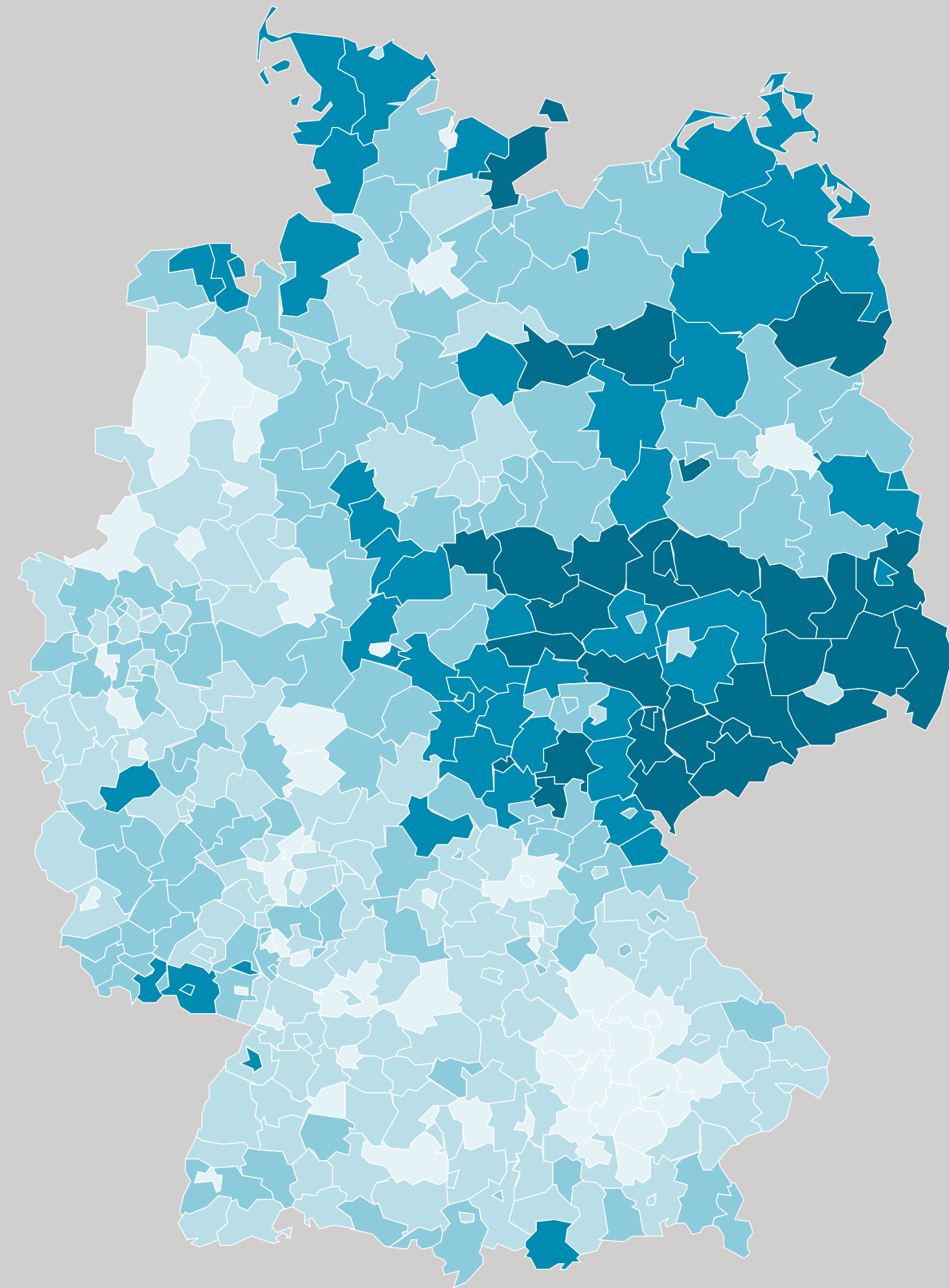
Entwicklung Haushaltsgröße und -anzahl 1991 bis 2035



Statistisches Bundesamt,
Cushman & Wakefield

In den nächsten Jahren wird sich die Alterung fortsetzen und ebenfalls in den alten Bundesländern zunehmend ersichtlich werden. Außerdem ist innerhalb verstädterter Regionen wie München oder Hamburg die Bevölkerung durchschnittlich jünger als in ländlichen Regionen. Dies resultiert aus dem Umstand, dass einerseits die Lebensqualität in strukturstarken städtischen Regionen gemeinhin als höher eingestuft wird als in ländlichen und peripheren Gebieten, andererseits an der deutlich höheren Arbeits- und Ausbildungsplatzverfügbarkeit in den wachsenden Städten und Zuzugsregionen.

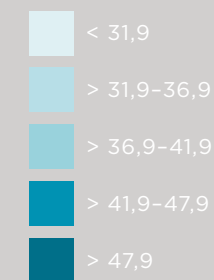
Der Altenquotient auf Ebene der Landkreise



riwis, Cushman & Wakefield



Einwohner ab 65 zu Einwohner zwischen 20 und 65 Jahren (2018)





02

DER STEIGENDE
PFLEGE BEDARF

Die Gründe für die weiter steigende Pflegebedürftigkeit sind vielschichtig:

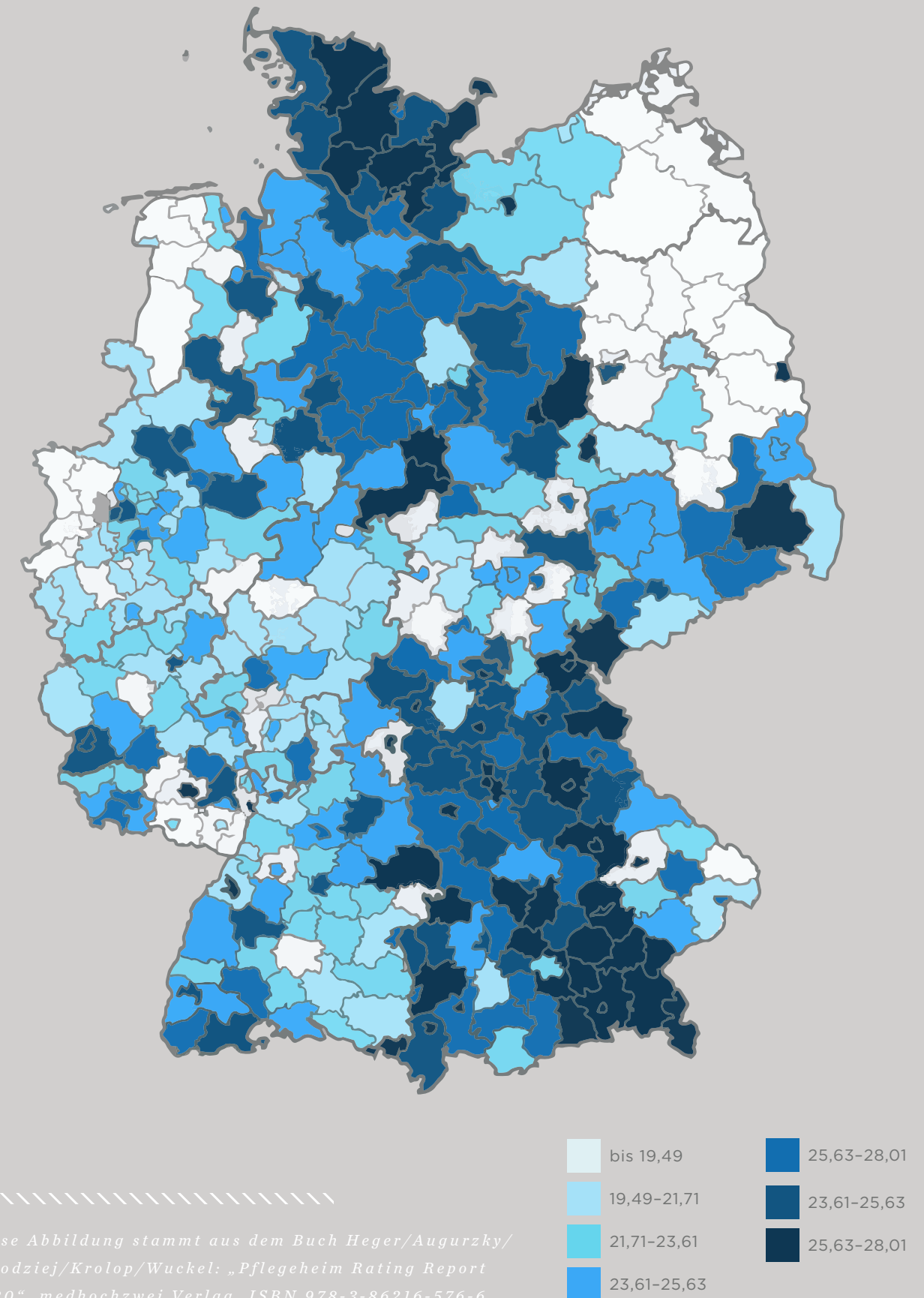
- Die Verschiebung der Altersstruktur sorgt infolge der gestiegenen Lebenserwartung dafür, dass der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung weiter zunimmt;
- Daneben steigt aber auch die Pflegebedürftigkeit jüngerer Bevölkerungsgruppen – die Zahl der Pflegebedürftigen unter 60 Jahren hat zwischen 2001 und 2017 um mehr als 67 % auf knapp 507.000 zugenommen;
- Ferner nimmt die familiennahe Pflege infolge des Wegzugs der Kinder- und Enkelgenerationen bzw. der gestiegenen Mobilität auf internationaler Ebene und der Erhöhung der Erwerbsquote stetig ab.

Die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit wird mit höherem Alter überdies immer größer. 2017 waren etwa 19 % der Pflegebedürftigen im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI) 65 Jahre oder jünger. Sobald das neunzigste Lebensjahr überschritten ist, steigt der Anteil auf über 70 %, von denen etwa die Hälfte rund um die Uhr versorgt werden muss.

Die Anzahl pflegebedürftiger Personen wird sich bis 2030 um weitere 20 % auf 4,10 Millionen im Vergleich zu 2017 erhöhen. Recht kurzfristig wird sich demnach bereits bis 2030 ein signifikanter Mehrbedarf nach Pflegeleistungen und altersgerechtem Wohnen

einstellen. Die zurzeit existierenden knapp 14.500 Pflegeheime und etwa 950.000 Pflegeplätze werden zukünftig nicht mehr ausreichen. Die Auslastung aller Pflegeheime lag im Jahr 2017 bezogen auf die vollstationären Pflegeplätze bereits bei knapp 93 %. Es ist aber davon auszugehen, dass die durchschnittliche Auslastungsquote aller Pflegeheime in Deutschland weiter signifikant zulegen wird.

Anteil stationär Pflegebedürftiger an allen Pflegebedürftigen 2017 (Anteil in %)



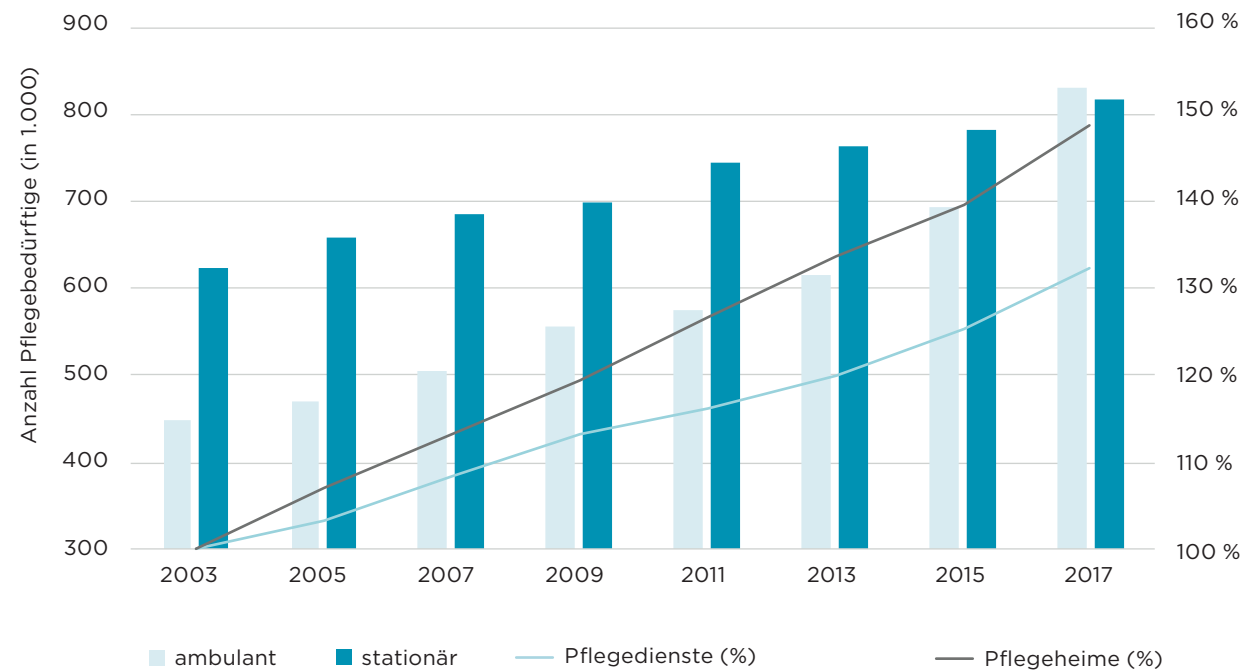
Durch den demografischen Wandel und der stark steigenden Anzahl an Pflegebedürftigen gewinnt das Thema des altersgerechten Wohnens zunehmend an Bedeutung. Betreutes Wohnen in Kombination mit einer ambulanten Pflege bzw. Tagespflege ist nicht nur für Betreiber attraktiv. Alle Menschen streben nach Selbstbestimmung, natürlich auch Pflegebedürftige. Diese ist in einer Einrichtung für Betreutes Wohnen uneingeschränkt gegeben. Umfragen zufolge ist diese Form des Wohnens im Alter unter den deutschen Senioren am beliebtesten. Die Pflegestärkungsgesetze

der letzten vier Jahre haben die ambulante Pflege finanziell gefördert. Ein wesentlicher Vorteil für Betreiber und Immobilieninvestoren ist zudem, dass das Betreute Wohnen nicht unter die Heimgesetzgebung fällt und somit nicht den gleichen strengen regulatorischen Einschränkungen unterliegt wie Pflegeheime.

Zwischen 2013 und 2017 ist die Anzahl ambulant gepflegter Menschen um 35 % gestiegen – stationär gepflegter lediglich um 7 %. Darüber hinaus überstieg 2017 erstmals die Anzahl ambulant gepflegter Menschen die der stationär gepflegten. Durch die politische Ambulantisierung der Pflege, wie sie mit den verabschiedeten Pflegestärkungsgesetzen durchgesetzt wurde, wird sich dieser Anteil voraussichtlich weiterhin erhöhen. Daraus folgt eine weiter wachsende Nachfrage nach professioneller ambulanter Pflege in Kombination mit teilstationärer Betreuung und altersgerechtem Wohnen.

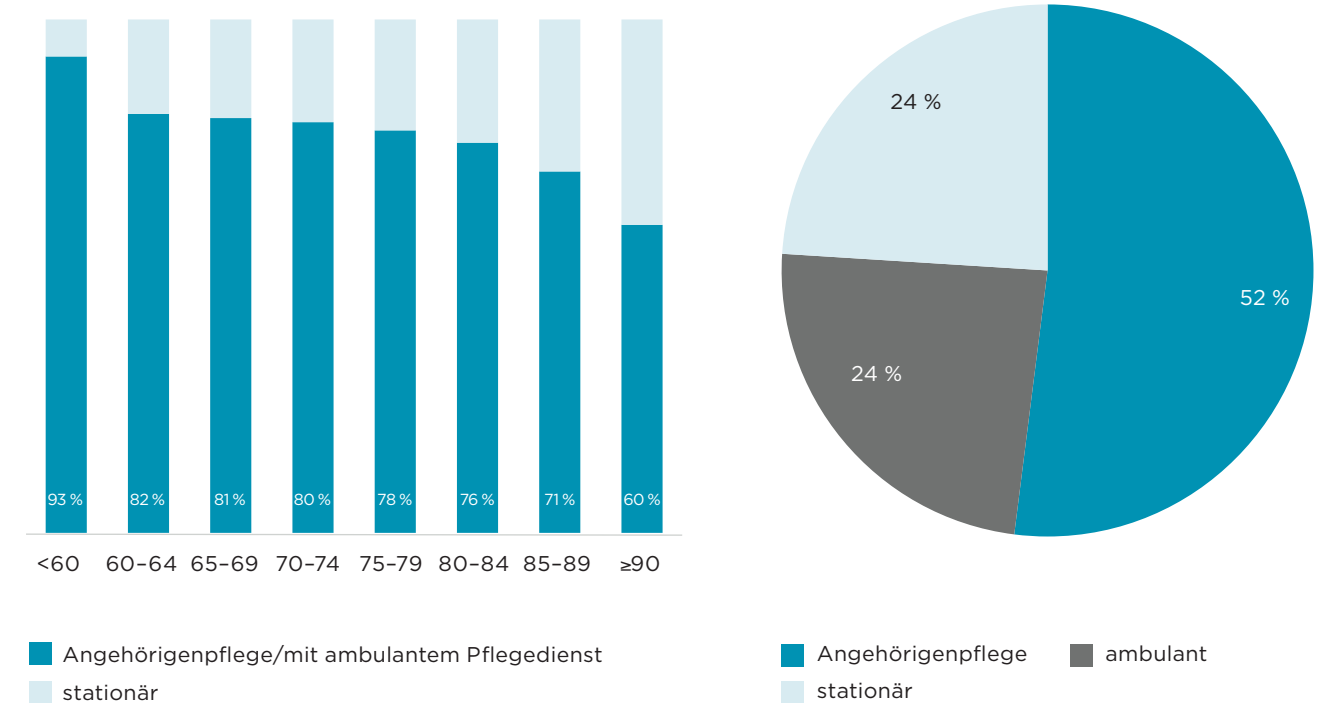


Entwicklung Pflegebedürftige nach Pflegeart



Statistisches Bundesamt

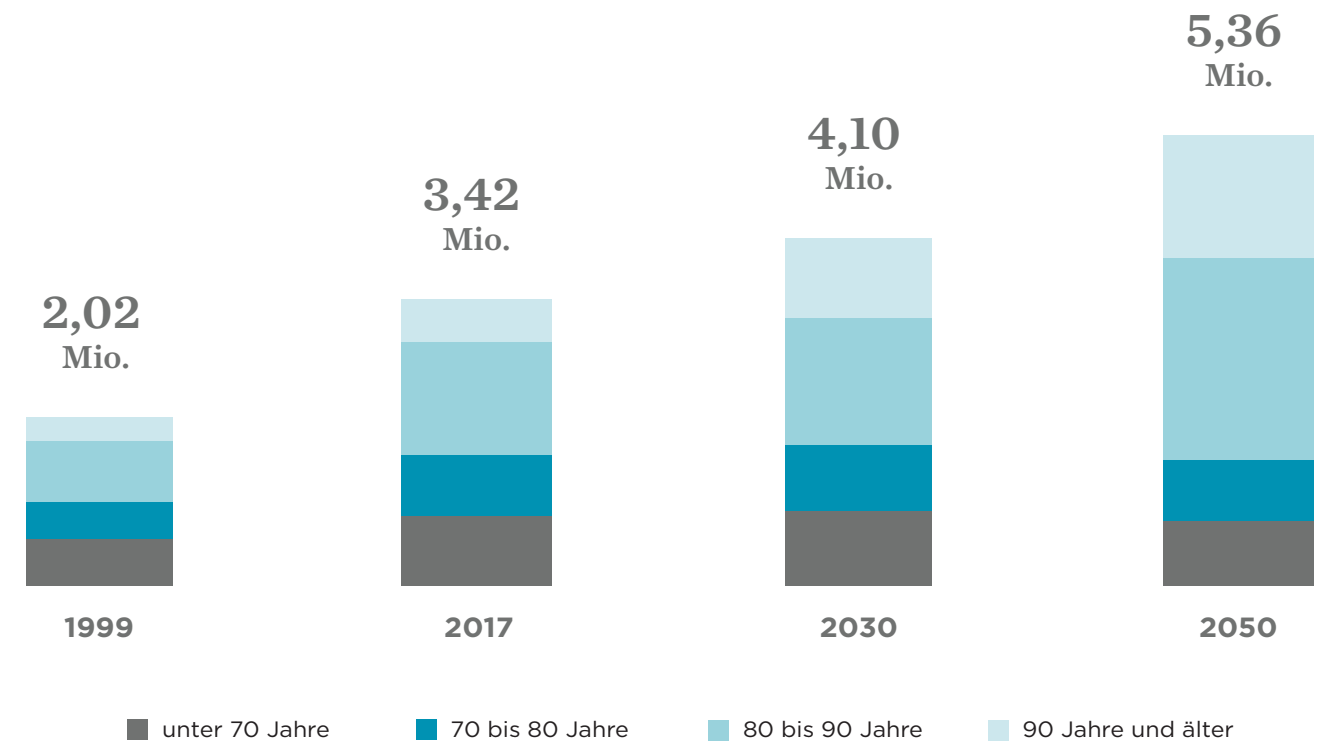
Pflegebedürftige nach Art der Versorgung 2018



Riwis

Statistisches Bundesamt

Entwicklung der Anzahl an Pflegebedürftigen (1999 bis 2050)



Statistisches Bundesamt, Bundesanstalt für
Bevölkerungsforschung, Cushman & Wakefield

Regional bestehen jahrelange Wartelisten, weil die Anzahl der verfügbaren (vollstationären) Pflegeplätze limitiert ist. Seit November 2019 hat das Land Baden-Württemberg eine Ausnahme der Einzelzimmervorgabe aufgelegt, jedoch greift diese nur bei Zimmern welche dauerhaft für die Kurzzeitpflege reserviert sind und über 22 m² groß sind. Seit dem 1. August 2018 dürfen

Pflegeheime in Nordrhein-Westfalen nur noch 20 % Doppelzimmer ausweisen. In Baden-Württemberg gilt sogar eine 100 %-ige Einzelzimmerquote – nur auf ausdrücklichen Wunsch der Bewohner dürfen Doppelzimmer angeboten werden.



03

////////////////////
FORTSCHREITENDE
MARKTKONSOLI-
DIERUNG



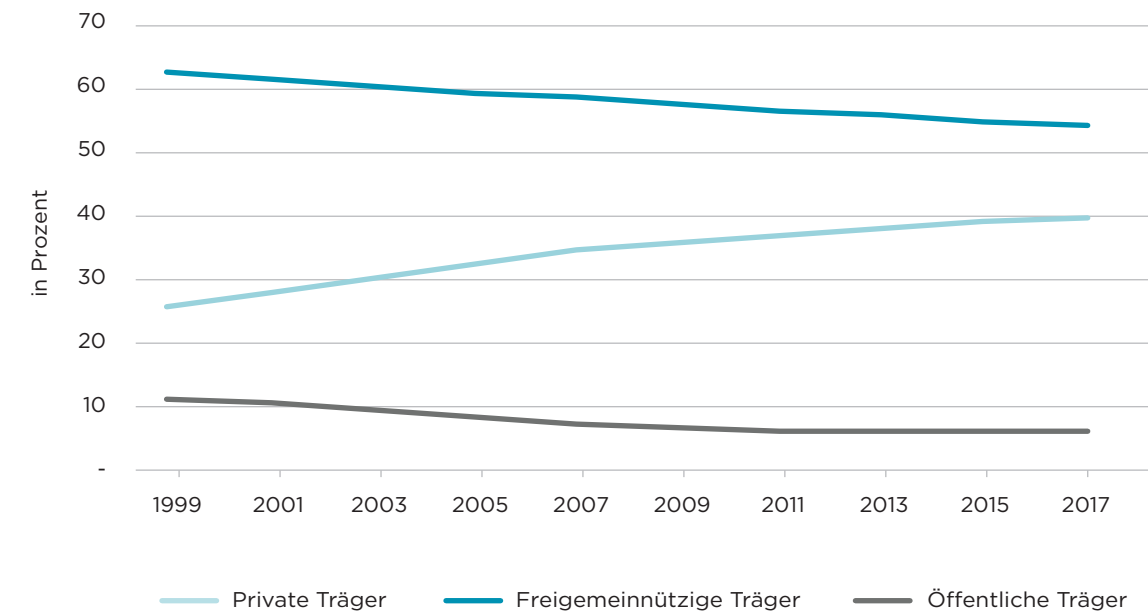
Der Betreibermarkt in Deutschland wird charakterisiert durch eine stark ausgeprägte Kleinteiligkeit auf der einen Seite und einer gerade in jüngster Vergangenheit zunehmenden Konsolidierung auf der anderen Seite. Treiber des dynamischen Marktes sind insbesondere privates Kapital aus dem In- und Ausland sowie expandierende große Betreiberketten. Insgesamt machen private Betreiber, gemessen an den Pflegebetten, knapp 40 % des Marktes aus. Seit 1999 hat sich dieser Anteil kontinuierlich gesteigert. Die Privatisierung des Betreibermarktes in Deutschland ist in vollem Gange.

Die Konsolidierung des Marktes wurde zuletzt von einer Vielzahl an Übernahmen durch Finanzinvestoren und private Betreibergesellschaften aus dem Ausland, die das Potential des deutschen Pflegemarktes für sich erkannt haben, bestimmt. Das Jahr 2017 war geprägt von Unternehmensübernahmen durch ausländische Akteure, zu meist aus dem Private Equity-Bereich. Unter anderem übernahm Chequers Capital (Frankreich) EMVIA Living (ehemals MK-Kliniken AG) mit ca. 5.400 Betten, Nordic Capital (USA) Alloheim mit über 16.000 Betten und Oaktree Capital (USA) Pflege & Wohnen mit ca. 2.690 Betten. Die zwei französischen Betreiber Korian und Orpea sind hierzulande ebenso durch Unternehmensübernahmen gewachsen. 2018 mach-

te einerseits die Schönes Leben Gruppe, eine Tochter des niederländischen Private Equity-Unternehmens Waterland, mit der Übernahme von Compassio mit knapp 3.000 Betten sowie die Deutsche Wohnen, die wiederum Pflege & Wohnen mit ca. 2.690 Betten von Oaktree übernahm, auf sich aufmerksam. 2019 übernahm unter anderem das italienische Gesundheitsunternehmen KOS den Pflegeheimbetreiber Charleston Gruppe von EQT Infrastructure. Die Charleston Gruppe betreibt 47 Senioren- und Pflegezentren mit über 4.000 Pflegeplätzen sowie 6 ambulante Pflegedienste und 5 teilstationäre Tagespflegereinrichtungen.

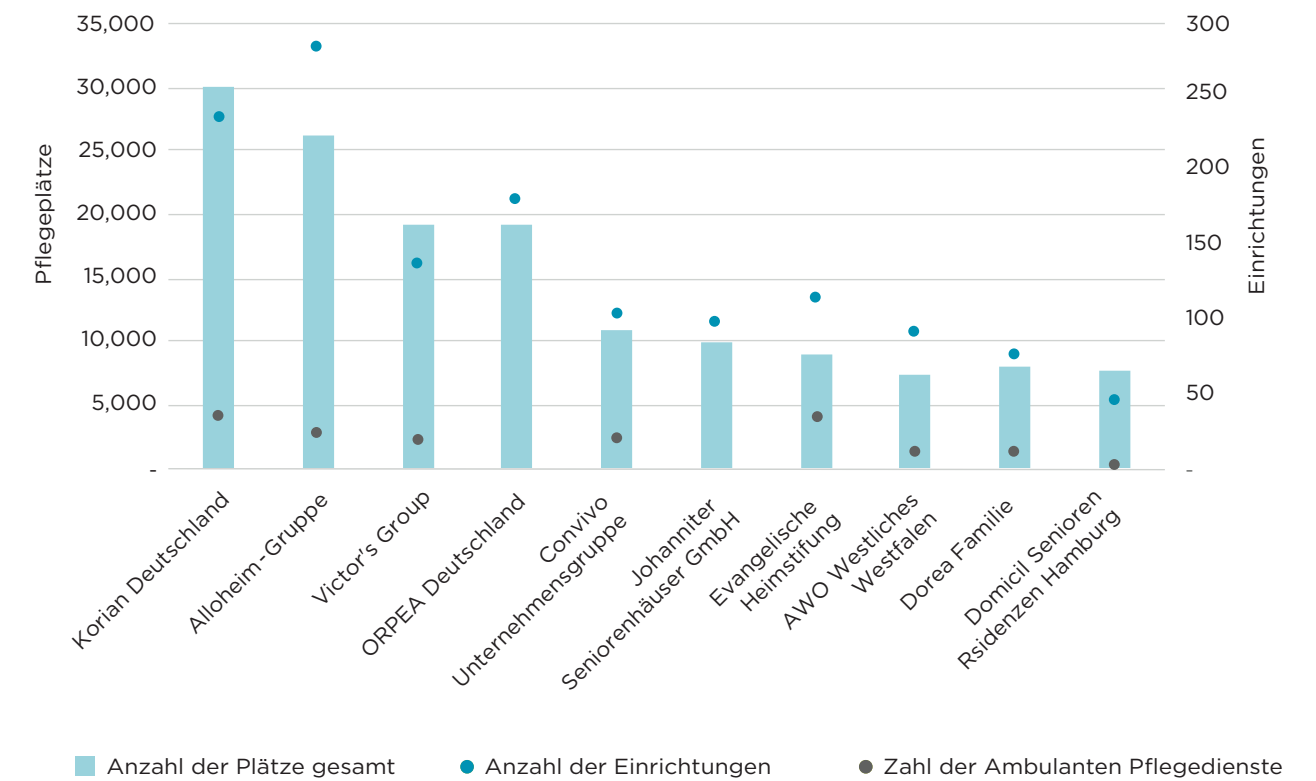
Privatwirtschaftlich orientierte Unternehmen sehen in der Kleinteiligkeit des Betreibermarktes ihre Chance, da insbesondere regional operierende mittelgroße Unternehmen aussichtsreiche Investitionsziele sein können. Der Aufbau einer profitablen Plattform beziehungsweise Betreiberkette ist somit in Deutschland noch möglich.

Anteil Pflegebetten nach Trägerschaft



Statistisches Bundesamt,
Cushman & Wakefield

Top-10-Betreiber Deutschlands



Care Invest, Cushman & Wakefield



04

EXPERTEN
INTERVIEW



Dr. med. Dipl.-Psych.
Matthias Faensen

Dr. med. Dipl.-Psych. Matthias Faensen ist Gesellschafter und Beiratsvorsitzender der advita Pflegedienst GmbH, dem deutschlandweit führenden Betreiber für ambulante Pflegedienste sowie geschäftsführender Gesellschafter der Senioren-Wohnen Holding GmbH, die advita Immobilien projektiert und realisiert.

Guten Abend Herr Faensen. Schön, dass Sie Zeit für uns haben. Wenn Sie auf 2019 zurückblicken, wie war das Jahr für Sie?

In jeder Hinsicht gut. Advita konnte den Umsatz um 15 % gegenüber dem Vorjahr steigern. Das ist etwas weniger, als wir geplant hatten, da wir „nur“ fünf neue advita Häuser eröffnet haben. Drei Häuser, mit denen wir gerechnet hatten, werden erst jetzt in 2020 von uns eröffnet werden. Und die Senioren-Wohnen Holding GmbH konnte im März mit dem Verkauf von 12 advita-Häusern an Primonial ein starkes Signal in den Pflegemarkt senden.

Was meinen Sie mit dem starken Signal?

Das Geschäftsmodell des advita Hauses mit einem Betreuten Wohnen als Kern und dazu begleitende Angebote und Dienstleistungen wie Tagespflege und Wohngemeinschaften haben wir ja erst mit dem ersten advita Haus in Leipzig 2008 kreiert. Das war damals keineswegs selbstverständlich und viele haben diese Alternative zum klassischen Pflegeheim nicht verstanden oder gar abgelehnt. Mit der Wahl von advita zum „Betreiber des Jahres 2017“ wurde dieses Konzept aber von der Fachöffentlichkeit mehr als anerkannt, nämlich ausgezeichnet. 2018 und 2019 wurden Nachahmer unseres Konzeptes prämiert. Damit wurde es endgültig Mainstream. Und nun haben wir 2019 einen draufgesetzt und mit dem Verkauf eines Paketes von advita Häusern auch diese Assetklasse im Immobilienmarkt der Pflege hoffähig gemacht.

Warum sollte es denn schwierig gewesen sein, das advita Haus Investoren nahezubringen?

Weil viele Immobilienfonds in ihren Investitionskriterien auf klassische Pflegeimmobilien festgelegt waren und gar nicht in ein Hybrid aus Wohnen und Pflege investieren konnten. Der Erfolg des advita Haus im Markt hat ein Umdenken bewirkt und

viele Fonds haben ihre Anlagestrategien daraufhin angepasst. Das erleben nicht nur wir, sondern auch Wettbewerber von uns, die dieses Konzept übernommen haben.

Ärgert es Sie, dass andere Ihnen das nachgemacht haben?

Überhaupt nicht, ganz im Gegenteil. Erst indem auch andere Betreiber, insbesondere auch solche aus der Wohlfahrt wie Caritas oder Diakonie, genau solche Häuser, egal wie sie sie genannt haben, gebaut und in Betrieb genommen haben, hat sich der Trend im Markt durchgesetzt. Heute baut kaum ein Träger noch das klassische Pflegeheim. Meist werden die ambulanten und teilstationären Pflegeangebote mit dem stationären verbunden.

Und welche Ziele haben Sie sich für 2020 gesteckt?

advita wird in 2020 noch stärker wachsen als im Vorjahr. Das kann man ziemlich genau vorausberechnen, denn wir werden acht neue Häuser eröffnen.

Falls sich nicht wieder was verschiebt?

(lacht) Gut, niemand ist vor Überraschungen befreit. Aber sechs Neueröffnungen sind im ersten Halbjahr geplant und da kennen wir den Bautenstand natürlich genau. Das sollte klappen. Aber ich möchte schon noch darauf hinweisen, dass Unternehmensentwicklung nicht nur neue Standorte und Inbetriebnahme neuer Häuser ist, sondern viel mehr bedeutet. advita ist ein personaler Dienstleister und entwickelt sich deshalb auf allen Gebieten weiter: wir führen die digitale Pflegedokumentation ein; dafür erhält jeder Mitarbeiter in der Pflege ein Tablet, mit dem er zukünftig auch alle persönlichen Angelegenheiten im Unternehmen online erledigen kann: seine Gehaltsabrechnungen runterladen, seinen Urlaub

anmelden, seine Krankschreibung schicken. advita investiert allein hierin über 1 Mio. EUR. In diesem Jahr fahren die ersten Schwestern ihre ambulanten Touren mit E-Mobilen. Wir haben eine betriebliche Krankenversicherung eingeführt, ebenso ein Modell, mit dem Mitarbeiter Arbeitszeiten für ein Sabbatical ansparen können. Mitarbeiter können sich ein E-Bike nach der 1 %-Regelung anschaffen und und ... Unsere Zeit reicht nicht, das alles darzustellen, was wir unternehmen, um als Unternehmen innovativ und attraktiv zu sein.

Attraktiv müssen Sie ja schon deswegen sein, damit Sie überhaupt Arbeitskräfte finden.

So ist es. Focus Money hat in einer Studie im Ranking der attraktivsten Arbeitgeber advita auf den 2. Platz in der Sozialbranche gesetzt. Dazu gehört auch, dass der Mitarbeiter weiß, dass er in einem Unternehmen arbeitet, das in der Branche geachtet ist und einen guten Ruf hat. Das trifft auf advita voll zu. Die Marke advita ist bundesweit bekannt, geachtet und wird mit dem innovativen Geschäftsmodell des advita Hauses verbunden. Das Thema des Mangels an Pflegefachkräften, an Pflegekräften überhaupt, ist in der breiten Öffentlichkeit angekommen.

Sehen Sie darin die größte Herausforderung im Pflegemarkt?

Natürlich. Pflege ist eine persönliche Dienstleistung. Sie steht und fällt mit der Verfügbarkeit von Menschen, die sich dieser Aufgabe widmen wollen. Diese zu finden, für die Aufgabe zu begeistern und dann in dem Beruf zu halten, das ist eine zentrale unternehmerische Aufgabe.

Und wie wollen Sie die Aufgabe meistern?

Einiges habe ich eben schon gesagt. Viele betriebliche Bedingungen, die zur Zufriedenheit im Beruf und beim Arbeitgeber beitragen spielen eine Rolle. Aber natürlich steht auch der Lohn im Zentrum. Da ist enorm viel passiert in den letzten Jahren, was in der Öffentlichkeit kaum wahrgenommen wurde. advita hat Ende 2014 eine Tarifrichtlinie, quasi einen hausinternen Tarifvertrag, verabschiedet. Anfang 2015 wurden auf dieser Grundlage die ersten Gehaltserhöhungen vorgenommen, dann zu jedem 1. Januar. Mit der Erhöhung in diesem Jahr haben wir eine stufenweise Gehaltssteigerung von insgesamt 36 % realisiert.

Suchen Sie auch Pflegekräfte im Ausland, worüber man so viel liest?

Nein. Altenpflege besteht aus sozialer Kommunikation. Den Aufwand, ausländische Pflegekräfte auf das dafür erforderliche Sprachniveau zu bringen, können wir nicht leisten. Wir bilden aus, über 100 junge Menschen, aber

auch im Beruf schon erfahrene sind bei uns in der Ausbildung. Und wir versuchen, die Pflegekräfte im Beruf zu halten oder sie nach der Familienphase wieder in den Beruf zu integrieren.

Was erwarten Sie 2020 noch für Herausforderungen?

Die zunehmende Zahl der Pflegebedürftigen verlangt Investitionen in die Versorgungsangebote. Wer soll das leisten, wenn nicht wir privaten Unternehmer in der Pflege? Die Kommunen können finanziell nicht, die Wohlfahrt wartet auf staatliche Förderung. Aber unsere Investitionen müssen sich amortisieren. Wir errichten Neubauten oder sanieren Bestandsgebäude so hochwertig, dass sie Neubauten entsprechen. Natürlich kann sich nicht jeder eine Neubauwohnung leisten. Hier müsste ein Pflegewohngeld die weniger Begüterten unterstützen, damit sie sich auch eine Wohnung in einem Betreuten Wohnen mit komplexen Dienstleistungen wie im advita Haus leisten können. Damit sind wir noch einmal bei den Immobilien.

Was sind denn hier Ihre Ziele für 2020?

Glauben Sie mir, wenn ich Ihnen jetzt sage, dass advita aktuell 32 Häuser betreibt, wir aber 33 Häuser und drei Ergänzungsbauten zu bestehenden advita Häusern im Bau oder im Genehmigungsverfahren haben?

Aber das machen Sie nicht alles selbst, mit der Senioren-Wohnen Holding GmbH?

Nein, das nicht, aber immerhin 17 neue Häuser und die drei Ergänzungsbauten entstehen in unserer Regie. Wir haben aber auch begonnen, Projektentwicklungen im Joint-Venture mit erfahrenen Partnern aus der Immobilienbranche durchzuführen. Dies vergrößert unseren Handlungsspielraum enorm. Und nach wie vor arbeiten wir mit Investoren und Projektentwicklern zusammen, die uns interessante Standorte zur Miete anbieten. Dort begnügen wir uns nicht, einfach einen Mietvertrag abzuschließen, sondern wir sind Partner im Planungsprozess, machen genaue Vorgaben, wie das Haus aussehen und ausgestattet sein soll. Das ist eine große Hilfe für die Vermieter und deren Planer.

Und wie soll es weitergehen?

Unser Geschäftsmodell der Immobilienentwicklung für einen etablierten, bonitätsstarken und angesehenen Betreiber haben wir bestens etabliert. Ich freue mich darauf, mich zusammen mit unserem inzwischen bewährten Projektentwicklungsteam dem auch in den nächsten Jahren widmen zu können.

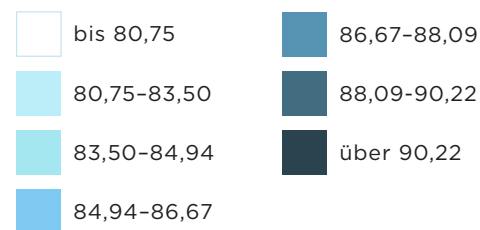
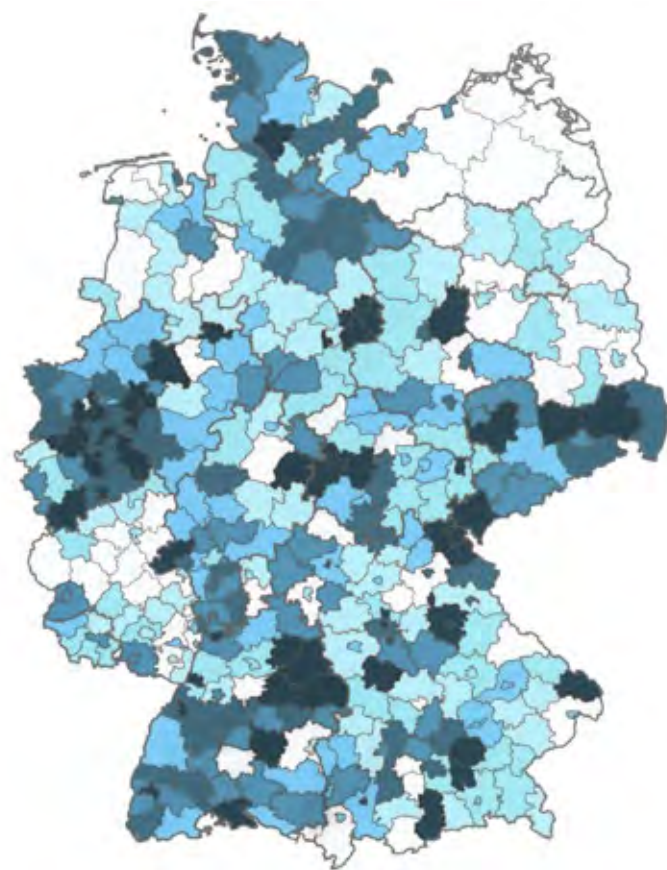


05

PERFORMANCE VON
PFLEGEHEIMEN

Auslastung stationärer Pflegeheime (in %)

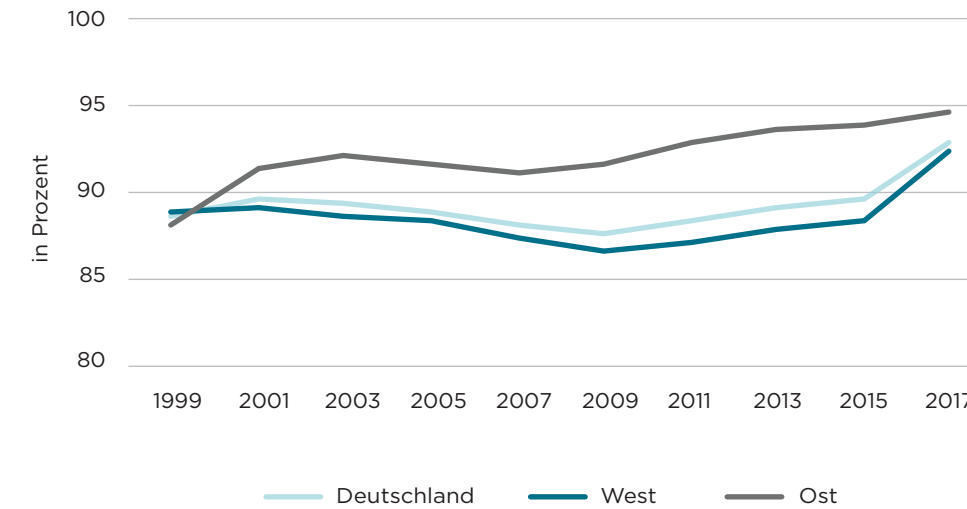
Die Auslastungsquoten der Pflegeheime unterscheiden sich nicht nur regional, sondern auch nach der betreibenden Trägerschaft. Aus geografischer Perspektive weisen insbesondere Pflegeheime im Osten Deutschlands sowie zum Beispiel in Teilen Nordrhein-Westfalens oder Baden-Württembergs überdurchschnittlich hohe Auslastungsquoten aus. Die unterschiedlichen Auslastungsquoten von privaten, öffentlich-rechtlichen oder freigemeinnützigen Betreibern hingegen resultieren überwiegend aus Reputationsgründen, jedoch auch aufgrund der zuweilen fehlenden Marktdurchdringung überwiegend regional operierender privater Betreiber. Außerdem nutzen große freigemeinnützige beziehungsweise öffentlich-rechtliche Betreiber Synergie- und Kopplungseffekte, da diese häufig auch in anderen Gesundheitssektoren, wie zum Beispiel im Krankenhaussegment oder in der ambulanten medizinischen Versorgung, tätig sind. Dadurch gelingt eine frühzeitige Bindung zu zukünftig potentiellen Pflegebedürftigen.



Diese Abbildung stammt aus dem Buch Heger/Augurzky/Kolodziej/Krolop/Wuckel: „Pflegeheim Rating Report 2020“, medhochzwei Verlag. ISBN 978-3-86216-576-6

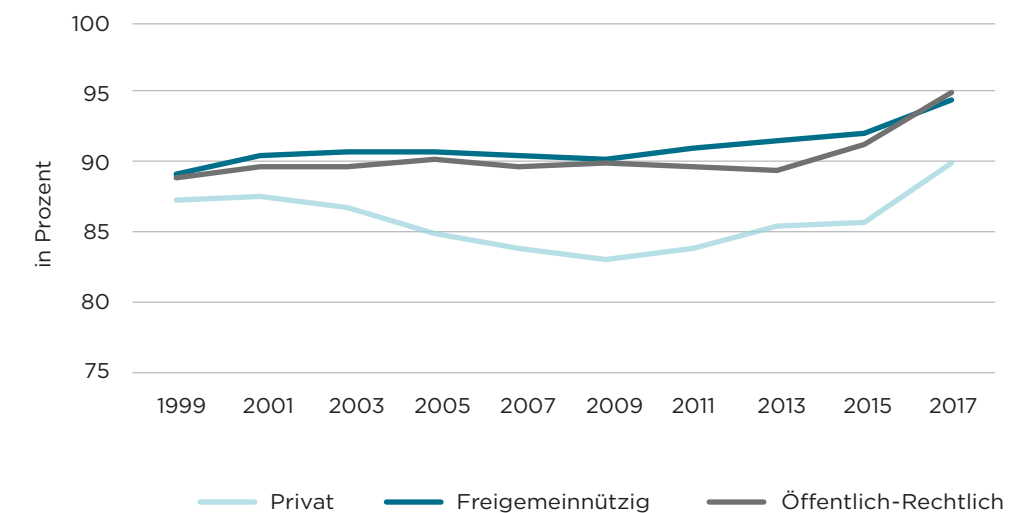
resultieren sowie durch Unterkunft und Verpflegung, die sämtliche Betriebs- und Verpflegungskosten abdecken, generiert. Investitionskosten und Kosten für Unterkunft und Verpflegung werden, sofern keine Sozialhilfe besteht, durch die Bewohner selbst getragen.

Auslastung nach Standort (in %)



Diese Abbildung stammt aus dem Buch Heger/Augurzky/Kolodziej/Krolop/Wuckel: „Pflegeheim Rating Report 2020“, medhochzwei Verlag. ISBN 978-3-86216-576-6

Auslastung nach Trägerschaft (in %)



Diese Abbildung stammt aus dem Buch Heger/Augurzky/Kolodziej/Krolop/Wuckel: „Pflegeheim Rating Report 2020“, medhochzwei Verlag. ISBN 978-3-86216-576-6



06

ANGEBOTSLÜCKE
IN DER PFLEGE-
VERSORGUNG

Bereits heute übersteigt die Nachfrage das Angebot nach (teil-)stationären Pflegeplätzen. Wartelisten für die Unterbringung der pflegebedürftigen Eltern oder hochbetagten Verwandten sind angesichts der ausgelasteten Pflegeeinrichtungen keine Seltenheit mehr.

Unterstellt man für die nahe Zukunft gleichbleibende Pflege- und Heimquoten, ist bis 2030 der Bau von mehreren hunderttausend neuen Pflegeplätzen zwingend erforderlich. Daneben ist eine Vielzahl der bestehenden Pflegeheime in die Jahre gekommen und weist einen entsprechend hohen Instandhaltungsstau auf. Die erforderlichen Neu- und Reinvestitionen belaufen sich laut dem im Herbst 2017 veröffentlichten Positionspapiers des ZIA auf rund 70 Milliarden Euro. Darüber hinaus fehlt ein ausreichendes Angebot an alternativen Wohnformen für Pflegebedürftige, allen voran barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040-2, um der gebotenen engeren Verzahnung von ambulanten und stationären Dienstleistungen zum Wohle der Pflegebedürftigen gerecht zu werden. Nachfragebasiert und politisch motiviert rückt das Betreute Wohnen zunehmend in den Fokus von Betreibern. Laut dem ZIA Frühjahrsgutachten 2020 besteht das Angebot zurzeit aus rund 7.000 Wohnanlagen mit etwa 300.000 Wohnungen - Weitere rund 600 Wohnanlagen sind zurzeit in der Projektierung. In etwa 95% aller Gemeinden besteht eine Versorgungslücke - Tendenz steigend!

Im Zuge des Inkrafttretens des "Pflegepersonal-Stärkungsgesetz" am 01.01.2019 sowie der neu aufgestellten "Konzertierte Aktion Pflege", soll dem vorherrschende Mangel an Pflegefachkräften entgegengewirkt werden. Mehr Personal, besser ausgebildet und auch besser bezahlt sowie die gesellschaftliche Aufwertung des Pflegeberufs sind ebenso notwendig wie verlässliche und nachhaltig gültige Rahmenbedingungen für Investitionen in Pflegeheime.



Stationäre Pflege



Ambulante Pflege



Pflege- personal





07

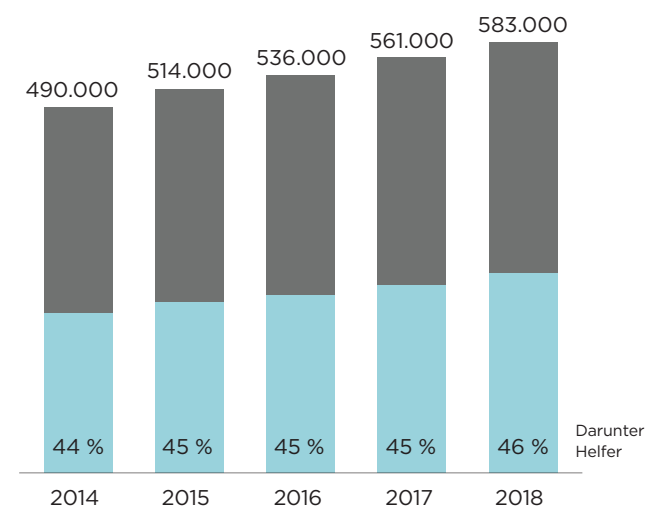
DER ARBEITSMARKT IN
DER PFLEGEBRANCHE -
HERAUSFORDERUNGEN
UND CHANCEN

Der Arbeitsmarkt in der Pflegebranche – Herausforderungen und Chancen

Der Fachkräftemangel stellt eine der zentralen Herausforderungen der Pflegebranche dar. Der demografische Wandel, die zunehmende Morbidität der Bevölkerung, der Rückgang der häuslichen Pflege durch Angehörige sowie der Anstieg an demenziell erkrankte Menschen führt zu einem steigenden Fachkräftebedarf und einem Missverhältnis der Pflegebedürftigen zu den verfügbaren Pflegefachkräften. Mit 1,6 Millionen Beschäftigten in der Kranken- und Altenpflege im Jahr 2018 verzeichnete die Branchen einen Zuwachs von ca. 3 % im

Vergleich zum Vorjahr. 583.000 der Beschäftigten waren in der Altenpflege und 1,1 Millionen in der Krankenpflege tätig. Fast die Hälfte (46 %) aller in der Altenpflege erwerbstätigen Personen gingen einer Helfertätigkeit nach, welche in der Regel eine verkürzte Ausbildung von 2 Jahren oder keinerlei Ausbildung erfordert. Helfertätigkeiten in der Altenpflege machten dennoch mit rund 15.000 Erwerbstätigen etwa zwei Drittel des gesamten Zuwachses von 2017 zu 2018 aus und stellen somit einen wichtigen Baustein in der Beschäftigungsentwicklung des Pflegesektors dar.

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Altenpflegekräfte Deutschland, jeweils Juni



Bundesagentur für Arbeit,
Cushman & Wakefield



Intensiviert wird der Fachkräftemangel im Pflegesektor durch eine hohe Teilzeitquote, das niedrige Renteneintrittsalter sowie den demografischen Wandel der Arbeitnehmer innerhalb des Sektors. So befinden sich 57 % aller Pflegekräfte in einer Teilzeitbeschäftigung und geringfügige Beschäftigungen sind weitverbreitet. Ein demografischer Wandel innerhalb des Sektors ist absehbar, denn 10 % aller Beschäftigten sind über 60 Jahre alt und weitere 30 % sind zwischen 50 und 60 Jahre alt. Zudem liegt das Renteneintrittsalter von Pflegekräften unter dem gesetzlichen Renteneintrittsalter.

Im Kampf gegen den Fachkräftemangel spielen berufliche Fort- und Weiterbildungsprogramme vor allem im Bereich der Altenpflege eine wichtige Rolle. So wurden 25 % aller Ausbildungen zur Altenpflegefachkraft im Ausbildungsjahr 2017/2018 in Form einer beruflichen Weiterbildung begonnen. Eine weitere Reaktion auf den steigenden Bedarf nach Pflegekräften ist ein rasanter Anstieg der Beschäftigtenzahlen die für Leiharbeitsfirmen tätig sind. Während 2014 12.000 Leiharbeitnehmer bundesweit in der Krankenpflege tätig waren, waren es 2018 bereits 22.000. Im gleichen

Zeitraum ist die Zahl der Leiharbeitnehmer in der Altenpflege von 8.000 auf 12.000 gestiegen. Zudem stellen Leiharbeitsfirmen aufgrund überdurchschnittlicher Löhne und bezahlter Überstunden einen attraktiven Arbeitgeber für Pflegekräfte dar. Zusätzlich sind Pflegehelfer im Kampf gegen den Fachkräftemangel vor allem im Bereich des betreuten Wohnens und der ambulanten Pflege ein wesentlicher Bestandteil. So können diese vermehrt Haushaltsaufgaben sowie Unterstützung im Alltag übernehmen, während Aufgaben mit medizinischem Charakter von Pflegefachkräften übernommen werden.

Im Zuge der Pflegestärkungsgesetze (PSG I-III) wurde nicht nur die Situation der Pflegebedürftigen sowie deren Angehörigen verbessert sondern auch die der Menschen, die in der Pflege arbeiten. So wurde im Zuge des PSG I ab Januar 2015 zusätzliche Finanzierungsmittel in Höhe von 1 Milliarde € jährlich für eine Erhöhung der Betreuungskräfte von 20.000 auf 45.000 bewilligt. Im PSG III, welches zum 01. Januar 2017 in Kraft trat, lag einer der Schwerpunkte auf dem Verbesserung der Pflegesituation auf kommunaler Ebene unter anderem in Form von zusätzlichen Personal- und Sachleistungen.





08

PFLEGE TÜV

Der neue Pflege TÜV

Das jahrelang vorherrschende Bewertungsverfahren zur Prüfung der Qualität von Pflegeheimen steht schon länger in der Kritik. Experten bemängeln die überdurchschnittlich gute Bewertung von Pflegeeinrichtungen, die zumeist nicht die Realität vor Ort widerspiegeln. Die bundesweite Durchschnittsbenotung liegt mit dem Notensystem bei 1,2. Damit zeigt sich, dass viele der mehr als 13.000 Pflegeheime in Deutschland regelmäßig Spitzenbewertungen erhielten, welches die Aussagekraft der Bewertung limitiert. Mit Einführung des neuen Pflege TÜV's, welcher ab dem 1. November 2019 mit externen Prüfungen von Pflegeheimen startete, sollen künftig Qualität und Mängel differenzierter begutachtet und im Prüfungssystem benotet werden.



Folgende fünf Bereiche gehen dabei mit unterschiedlicher Anzahl an Kriterien ein:

Pflege und
medizinische
Versorgung

35
Kriterien

Umgang mit
demenzkranken
Bewohnern

10
Kriterien

Soziale
Betreuung und
Alltagsgestaltung

10
Kriterien

Wohnen, Verpflegung,
Hauswirtschaft und
Hygiene

9
Kriterien

Befragung
der
Bewohner

18
Kriterien

Jedes Kriterium kann hierbei auf einer Skala von 0 bis 10 bewertet werden. Eine jeweilige Bereichsbewertung und eine Gesamtbewertung wird am Ende aufgelistet. Die Qualitätsbemessung des Pflegeheims erfolgt jedoch lediglich auf Basis der ersten vier Bereiche. Durch das neue System soll in Zukunft vermehrt Augenmerk auf die Qualität der Berücksichtigung der Bedürfnisse von Pflegebedürftigen sowie die Ausstattung und Angebote der Pflegeeinrichtungen gelegt werden. Allerdings bemängeln Kritiker den starken Fokus des Pflege TÜV's auf verwaltungstechnische Kriterien. Durch diese Kriterien können Pflegeheime, die in der medizinischen Pflegequalität schlechter abschneiden, trotzdem eine gute Gesamtbewertung erhalten. Das neue System sieht jedoch vor, dass besonders schlecht abgeschnittene Bereiche deutlicher gekennzeichnet werden. Qualitätssicherung und die Dokumentation zur Verbesserung kritischer Punkte soll durch eine halbjährliche Angabe der Einrichtungen erfolgen. Der Medizinische Dienst der Krankenversicherung (MDK) führt ebenfalls eine unabhängige Qualitätskontrolle durch. Alle Ergebnisse sollen dann in den Einrichtungen auf der Website der Kranken- und Pflegekassen veröffentlicht werden. Mit dem neuen Pflege TÜV erhoffen sich die Autoren eine bessere und ehrlichere Vergleichbarkeit der Pflegeheime sowie eine Steigerung der Versorgungsqualität der Pflegeheime durch die höhere Verantwortung von Einrichtungen und Prüfinstitutionen in Deutschland.





09

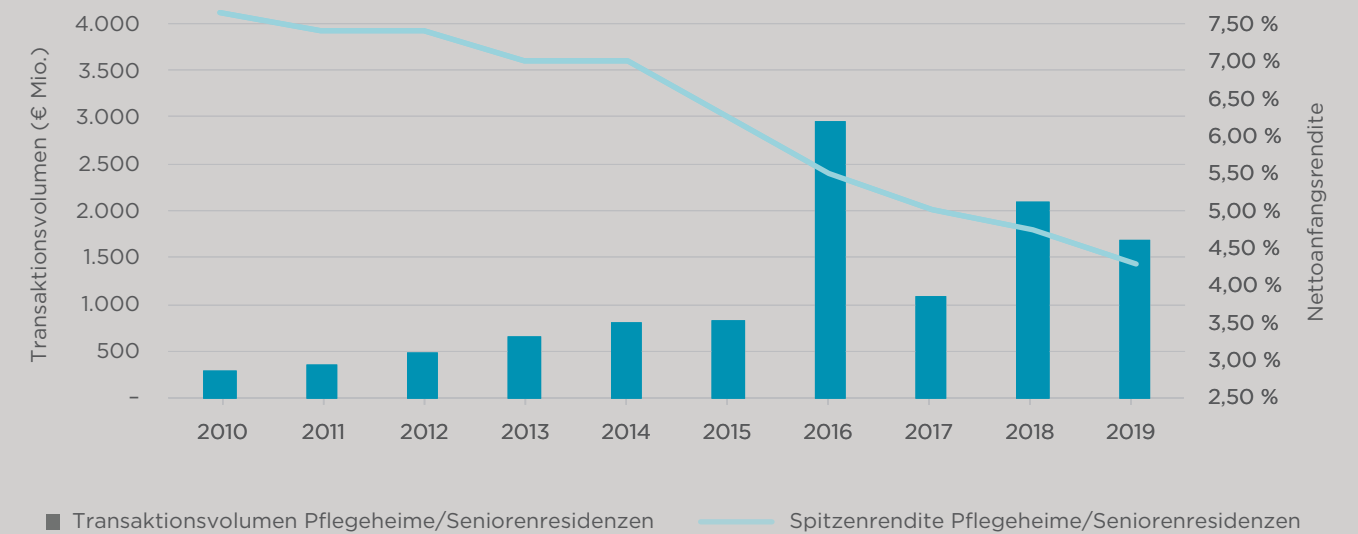
/////////
INVESTMENTMARKT
PFLEGEIMMOBILIEN

Die drohende Unterversorgung mit adäquaten Pflegewohnformen zu vermeiden und den immer größer werdenden Pflegenotstand abzuwenden ist eine gesamtwirtschaftlich wichtige Aufgabe, die ohne private Investitionen zu auskömmlichen Renditen nicht mehr zu bewältigen sein wird. Bereits heute werden 43 % der rund 14.500 stationären Pflegeheime von privaten Trägern betrieben – Tendenz weiter steigend angesichts eines stark fragmentierten Marktes. Bei den Investitionen in die Pflegeimmobilien dominieren börsennotierte Immobiliengesellschaften und institutionelle Investoren, die eine langfristige Investmentstrategie verfolgen. Zwischen 2013 und 2019 wurden bereits knapp 11,0 Milliarden Euro deutschlandweit in Pflegeimmobilien und Seniorenresidenzen investiert. Im Jahr 2019 lag das Transaktionsvolumen bei ca. 1,7 Milliarden in dieser Assetklasse. Die Spitzenrendite für Pflegeimmobilien erreichte im Jahr 2019 ca. 4,3 %. Zu beobachten ist dabei, dass sich am hiesigen Markt vermehrt ausländische Health Care REITs und auf diese Assetklasse spezialisierte Investmentfonds engagieren.



Damit auch zukünftig die dringend benötigten Investitionen für neue und kreative Betreuungs- und Wohnformen, die den Bedürfnissen der wachsenden Zahl an Pflegebedürftigen gerecht werden, am Markt zur Verfügung gestellt werden können, bedarf es dem Abbau regulatorischer Investitionshemmnisse. Strikte Vorgaben zur Einzelzimmerquote oder zur Mindestgröße für Pflegezimmer, die in den sechzehn Bundesländern nicht einheitlich geregelt werden, sind für die Bewältigung dieser großen Herausforderung sicherlich nicht zielführend. Angesichts weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten muss darüber hinaus auch eine marktgerechte Indexierung der Investitionskosten sichergestellt werden. Langfristig orientierte Investoren brauchen Planungssicherheit, keine einengende Planwirtschaft.

Transaktionsvolumen von Pflege- und Seniorenimmobilien in Deutschland



Cushman & Wakefield

Aufgrund der gegebenen Markttransparenz, der rechtlichen Herausforderungen, der regionalen Unterschiede, der unterschiedlichen Pachtvertragsausgestaltungen sowie der signifikanten Betreiberbedeutung sind Investitionen in Pflegeimmobilien äußerst bera-

tungsintensiv. Zahlreiche werttreibende oder -mindernde Faktoren können sich hinter potentiell lukrativen Investitionen verstecken. Spezifisches Know-how in diesem Segment ist unabdingbar, um nachhaltig profitable Investments zu tätigen.



Quellenverzeichnis

- *Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2016), Anteile der Altersgruppen unter 20, ab 65 und ab 80 Jahre in Deutschland, 1871 bis 2060, <https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/B15-Altersgruppen-Bevoelkerung-1871-Vorausberechnung.html> (abgerufen am 6. September 2018)*
- *Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2017), Anzahl der Pflegebedürftigen steigt vor allem bei den Hochbetagten, <https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Informieren/DE/ZahlenFakten/Pflegebeduerftige-Anzahl.html> (abgerufen am 6. September 2018)*
- *Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2017), Zunehmende Belastung der Beitragszahler in der gesetzlichen Rentenversicherung, <https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Informieren/DE/ZahlenFakten/Beitragszahler-Altersrentner.html> (abgerufen am 6. September 2018)*
- *Care Invest (2017), Top-25-Ranking der Betreiber, <http://www.careinvest-online.net/Branchennews/Unternehmen/CARE-INVEST-Exklusiv-Das-Top-25-Ranking-der-Betreiber-erscheint> (abgerufen am 6. September 2018)*
- *Heger/Augurzky/Kolodziej/Krolop/Wuckel: Pflegeheim Rating Report 2020, Heidelberg 2019*
- *Statistisches Bundesamt (2015), Bevölkerung Deutschlands bis 2060, 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden*
- *Statistisches Bundesamt (2016), Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung, Ergebnisse des Mikrozensus zum Arbeitsmarkt, Wiesbaden*
- *Statistisches Bundesamt (2017), Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, Wiesbaden*
- *Bundesagentur für Arbeit (2019), Arbeitsmarktsituation im Pflegebereich, Nürnberg*



Kontakte & Haftungsausschluss

Simon Jeschioro

International Partner
Head of Investment Advisory

+49 (0) 69 50 60 73 260
simon.jeschioro@cushwake.com

Jan-Bastian Knod

Associate
Investment Advisory

+49 (0) 69 50 60 73 261
jan-bastian.knod@cushwake.com



Diese Informationen ("Informationen") sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und wurden in gutem Glauben aus öffentlichen und anderen externen Quellen erstellt. Cushman & Wakefield hat die von Dritten bereitgestellten Informationen nicht überprüft und übernimmt keine Verantwortung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Cushman & Wakefield übernimmt keine Haftung für die Verluste, einer anderen Partei, die nicht der beabsichtigte Adressat der Information ist und sich dennoch auf diese Informationen verlässt. Obwohl alle zumutbaren Vorkehrungen getroffen wurden, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, sind Änderungen und Bestätigungen vorbehalten. Cushman & Wakefield übernimmt keine Haftung für Schäden, die aus Informationen entstehen, die von Dritten stammen und die einer Überprüfung bedürfen. Die Informationen dienen lediglich als Orientierungshilfe. Kein Mitarbeiter von Cushman & Wakefield hat die Befugnis, eine Zusicherung oder Garantie abzugeben, die in irgendeiner Weise in Bezug zu den Informationen steht.



CUSHMAN &
WAKEFIELD

