

Marktbericht Pflegeimmobilien Deutschland 2016

August 2016



Der Markt im Überblick

Konsolidierung von Pflegeheimbetreibern nimmt zu – Markt mit weiterem Wachstum

■ Der Markt für Pflegeimmobilien ist nach wie vor ein Wachstumsmarkt – 300.000 Betten werden bis 2030 benötigt. Aber der Markt ist fragmentiert und die Betreiberanzahl wird sich in den kommenden Jahren weiter konsolidieren.

■ Der französische Anbieter Korian hat seine Marktführerschaft mit 3,1 % der Pflegeplätze in Deutschland sehr deutlich ausgebaut. Die zweit- und drittgrößten Anbieter Pro Seniore und Alloheim haben immerhin noch 1,6 bzw. 1,5 % Marktanteil.

■ Die Pflegeheime von großen privaten Betreibern sind erstaunlicherweise oft schlechter ausgelastet als die Häuser von freigemeinnützigen und kirchlichen Trägern. Spitzenreiter sind die Johanniter mit 96,2% Belegung am Stichtag der MdK-Prüfung.

■ Der Investmentmarkt für Pflegeimmobilien verzeichnete im 1. Halbjahr 2016 ein Transaktionsvolumen in Höhe von gut 750 Mio. Euro und damit bereits mehr als im gesamten vergangenen Jahr. Bis Jahresende wird insgesamt deutlich mehr als 1 Mrd. Euro erwartet.

„Wir werden in den kommenden Jahren noch viele Übernahmen sehen, die Pflegelandschaft wird im Jahr 2030 ganz anders aussehen als heute.“

Sebastian Deppe, Geschäftsführer D&S Healthcare

Der Markt umfasst derzeit rund 800.000 Pflegebetten

Derzeit gibt es nach Angaben des Statistischen Bundesamts in Deutschland rund 800.000 Pflegebetten in mehr als 13.000 Einrichtungen. Die Mehrheit der Marktexperten geht aufgrund der demographischen Entwicklung davon aus, dass bis zum Jahr 2030 ca. 300.000 zusätzliche Betten in Deutschland benötigt werden. Dies erfordert einen enormen Investitionsbedarf.

Weitere Konsolidierung für die Zukunft erwartet

Die Konsolidierung der Betreiber im deutschen Pflegemarkt schreitet voran. Im Jahr 2015 ist die französische Korian Gruppe mit fast 230 Einrichtungen und rund 25.000 Betten zum größten Pflegeanbieter in Deutschland avanciert und hat damit den bisherigen Spitzenreiter Pro Seniore verdrängt. Korian liegt mit 228 Häusern auf Platz 1, während der Betreiber auf Platz 20 nur rund 25 Einrichtungen hat. Dies macht deutlich, dass der Markt insgesamt sehr kleinteilig ist. In anderen Ländern, wie zum Beispiel in England oder den USA ist das Verhältnis umgekehrt, dort liegt die Mehrzahl der versorgten Betten bei nur wenigen Betreibern bzw. Betreiberketten. Die durchschnittliche Größe der Städte, in denen die Betreiber tätig

sind, variiert ebenfalls stark. Während die Evangelische Heimstiftung es mit ihren ca. 90 Einrichtungen auf eine Durchschnittsgröße von rund 60.000 Einwohnern je Standort mit Schwerpunkt in Baden-Württemberg mit ihren immerhin knapp 90 Einrichtungen bringt, positionieren sich Vitana und Domicil mit zusammen mehr als 100 Einrichtungen in Städten, die durchschnittlich mehr als eine Millionen Einwohner haben. Über alle 20 Betreiber hinweg beträgt der Anteil der Städte, in denen ein Bevölkerungsrückgang bis 2030 prognostiziert wird, mehr als 50 %. Nur weniger als die Hälfte aller Standorte wächst. Es gibt aber durchaus Betreiber unter den Top 20, bei denen die Anzahl der Standorte mit einem Bevölkerungswachstum deutlicher überwiegt.

Vier Betreiber mit mehr als 90 % Auslastung

Bei der Auslastung zeigen sich ebenfalls Unterschiede. Lediglich ein Betreiber der Top 10 liegt über einem Wert von 95 %, während vier noch oberhalb von 90 % liegen. Die restlichen Betreiber bewegen sich in einer Spanne darunter bis zum Schlusslicht von 81 %. Es ist bei diesen Werten allerdings Vorsicht geboten: Sie dienen nur als Annäherungswerte, denn die Auslastungszahlen der Häuser sind nicht veröffentlicht. Hingegen ist die Anzahl der Betten je Einrichtung bekannt sowie die Anzahl der versorgten Bewohner am Tag der

Prüfung durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen (MdK). Teilt man letztere durch die Anzahl der Betten im Haus, ergibt sich eine stichtagsbezogene Auslastung. Auffallend ist, dass diese Werte über die Jahre bei vielen Anbietern ähnlich aussehen.

Gefälle bei Preisen und Anlassprüfungen

Interessant sind die Aussagen zu den sogenannten Anlassprüfungen. Der MdK führt in allen deutschen Pflegeheimen jährlich eine Regelprüfung durch. Im Rahmen dieser Prüfung wird u.a. die Pflegequalität des Hauses geprüft, der Bericht schließt mit einer Benotung des Hauses in verschiedenen Teilbereichen ab. Gibt es jedoch zwischendurch einen Anlass (zum Beispiel vermehrte Beschwerden von Bewohnern oder Angehörigen etc.) kann der MdK außer der Reihe eine sogenannte Anlassprüfung durchführen. In den Einrichtungen bei den Top 20 Betreibern wurden insgesamt rund 1.430 Prüfungen des MDK durchgeführt (Stand März 2016). Im Schnitt lag der Anteil der Anlassprüfungen bei 6,4 %. Sieben Betreiber liegen über diesem Wert, der höchste liegt bei mehr als 13 %. Ebenfalls interessant ist das Preisgefälle. Für einen Pflegeplatz in Pflegestufe II schwanken die vom Bewohner (Selbstzahler, nach Abzug aller Erstattungen der Pflegekassen) zu zahlenden Entgelte zwischen 1.080 Euro pro Monat (Durchschnitt eines kleineren Betreibers in den

TAB. 1

Top-10 Pflegeheimbetreiber in Deutschland*

	Betreiber	Anzahl Einrichtungen	Anzahl Pflegeplätze	Marktanteil	Auslastung**
1	Korian	228	24.775	3,1%	86,8%
2	Pro Seniore	97	13.101	1,6%	81,1%
3	Alloheim	124	12.169	1,5%	88,3%
4	Orpea / Silver Care	129	10.979	1,4%	91,6%
5	Kursana	96	9.241	1,2%	91,0%
6	Johanniter	91	7.847	1,0%	96,2%
7	Vitana	58	7.582	0,9%	88,8%
8	AWO Westf.	61	7.216	0,9%	91,6%
9	Ev. Heimstiftung	87	7.062	0,9%	86,7%
10	Azurit	76	7.031	0,9%	83,7%

Quelle: D&S Healthcare / * Stand: März 2016 ** am Tag der MdK-Prüfung; zur Erhebung der Daten sowie Methodik siehe <http://careatlas.de/top20-betreiberstudie/>

„Für Besitzer von Pflegeimmobilien sind die Auslastung und die Betreiberqualität ausschlaggebend.“ Marcus Lemli, CEO Savills Germany, Head of Investment Europe

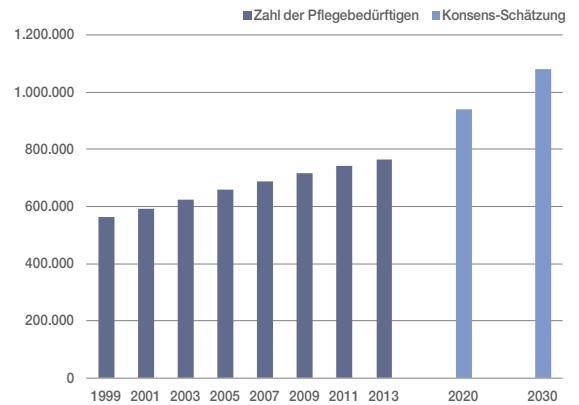
Neuen Bundesländern) und 2.320 Euro pro Monat (Durchschnitt des teuersten Betreibers unter den Top 20). Die große Spanne lässt sich auf Lohnunterschiede (z.B. Tarifverträge) und unterschiedliche Förderungen beim Bau zurückführen.

Transaktionsvolumen von 750 Mio. Euro

Auf dem Investmentmarkt ist der Markt für Pflegeheime eine Nische mit einem Anteil von durchschnittlich 1 bis 3 % am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurde ein Transaktionsvolumen von jährlich knapp 420 Mio. Euro registriert. Vor diesem Hintergrund kann das Jahr 2016 bereits jetzt als Ausnahmejahr angesehen werden - im 1. Halbjahr wechselten Pflegeheime für mehr als 750 Mio. Euro den Eigentümer. Damit wurden bereits die Gesamtjahresergebnisse der vergangenen zwei Jahre übertroffen und sogar ein Erreichen oder gar Übertreffen des bisherigen Rekordvolumens von etwa 1,2 Mrd. Euro im Jahr 2006 scheint möglich. Der Anteil am Gesamttransaktionsvolumen ist mit 4,2 % bereits der höchste jemals in Deutschland registrierte Wert. Entfiel im Jahr 2015 noch fast ein

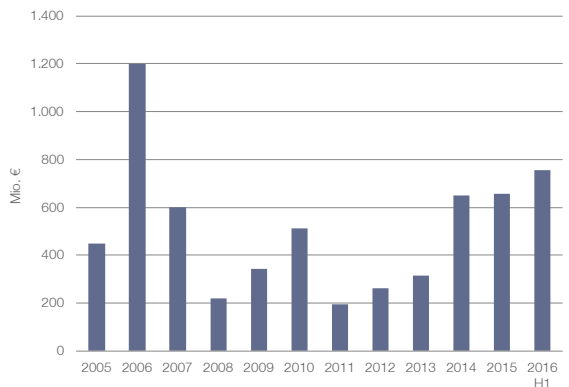
Drittel des Transaktionsvolumens auf Objekte in den Top-7-Märkten, so zeichneten diese im 1. Halbjahr nur noch für rund 7 % des Volumens verantwortlich. Stattdessen verlagerte sich das Transaktionsgeschehen zunehmend auf kleinere Standorte. Dementsprechend entfielen über 27 % des Volumens auf Orte abseits der A- bis D-Städte (basierend auf Bulwiengesa-Klassifikation). Die Attraktivität deutscher Pflegeimmobilien spiegelt sich auch in der Investorenzusammensetzung wider. So trugen ausländische Käufer im ersten Halbjahr zu 60 % des Transaktionsvolumens bei, wobei vor allem französische (31 %), belgische (16 %) sowie luxemburgische (9 %) Käufer in Erscheinung traten. In den letzten zweieinhalb Jahren waren Fonds- und Assetmanager sowie offene Spezialfonds die wichtigsten Käufergruppen. Auch Eigennutzer spielten mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von fast 16 % eine bedeutende Rolle. Zu den größten Investoren der letzten Jahre gehörten Primonial, AviaRent, Charlston Holding, Even Capital und Patrizia. Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass sich Investoren aufgrund des demographischen Wandels noch stärker mit der Assetklasse Pflegeheime auseinandersetzen.

ABB. 1 **Pflegebedürftigenprognose** Mittelfristig rund 300.000 zusätzliche Betten benötigt



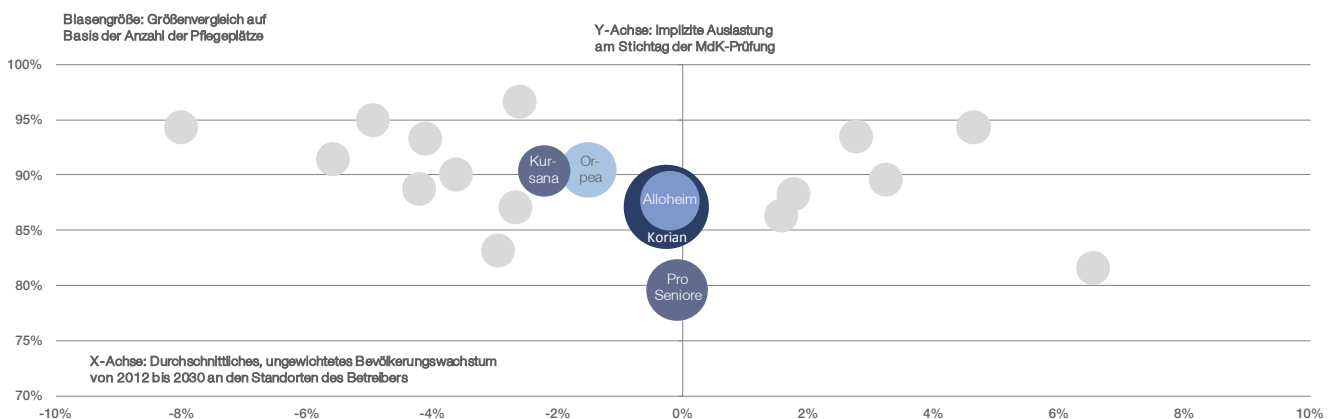
Quelle: D&S Healthcare

ABB. 2 **Transaktionsvolumen 2016** könnte ein neues Rekordvolumen erreicht werden



Quelle: Savills

ABB. 3 **Auslastung und Bevölkerungswachstum ausgewählter Betreiber**
Heterogenes Bild bei der Bevölkerungsentwicklung der Betreiberstandorte



Quelle: D&S Healthcare; zur Erhebung der Daten sowie Methodik siehe <http://careatlas.de/top20-betreiberstudie/>

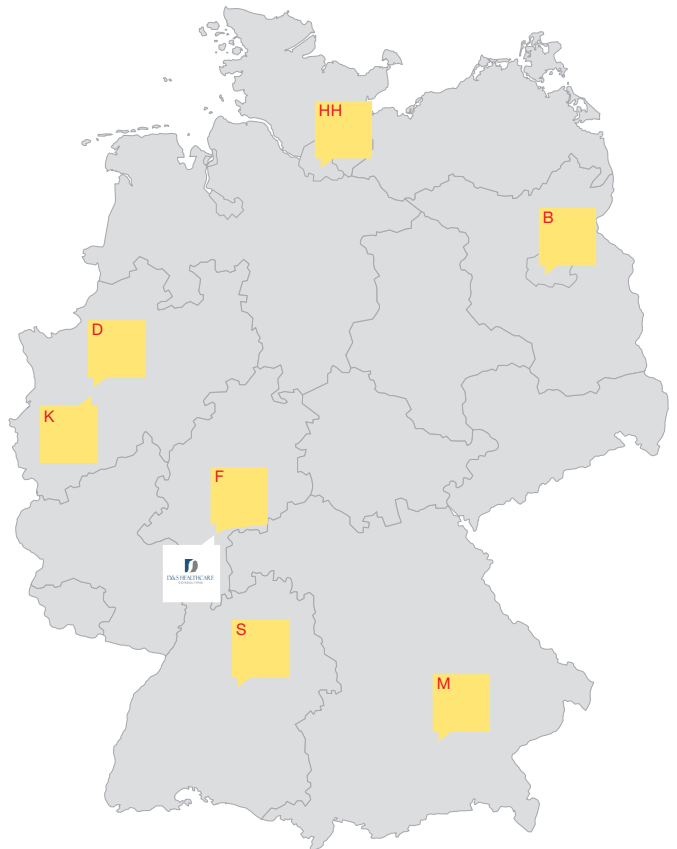
Savills Deutschland

In Deutschland ist Savills mit rund 200 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart präsent. Savills bietet seinen Kunden heute Expertise und Markttransparenz in folgenden Bereichen an:

Unsere Dienstleistungen

- » An- und Verkauf von Immobilien sowie Portfolios
- » Corporate Finance - Valuation
- » Vermietung von Büros und Einzelhandelsimmobilien
- » Vermietung und Verkauf von Industrie- und Logistikimmobilien
- » Landlord und Occupier Services

www.savills.de



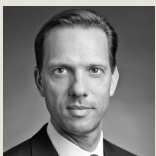
D&S Healthcare Consulting

Die D&S Healthcare Consulting GmbH ist ein spezialisiertes Beratungsunternehmen an der Schnittstelle zwischen dem Kapitalmarkt, Betreibern und Immobilieneigentümern von Gesundheitseinrichtungen. Der Schwerpunkt der Beratungsaktivitäten liegt im Markt der Pflege und des Betreuten Wohnens. D&S Healthcare macht diese Märkte für Unternehmer und Investoren transparent und hilft, Investitionen in Betriebe und Immobilien erfolgreich umzusetzen. D&S hebt sich von anderen Beratungsunternehmen dadurch ab, dass die Gesellschafter langjährig persönlich auf der Investoren- und Betreiberseite von Gesundheitseinrichtungen tätig waren. Sie waren selbst Betreiber, Investor und Immobilieneigentümer im Pflegemarkt und sind nun unabhängige Fachleute.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

Savills Deutschland

D&S Healthcare



Marcus Lemli
CEO Germany
+49 (0) 69 273 000 12
mlemli@savills.de



Dirk Stüttgen
Investment
+49 (0) 211 22 962 213
dstuettgen@savills.de



Matthias Pink
Research
+49 (0) 30 726 165 134
mpink@savills.de



Sebastian Deppe
Geschäftsführer
+49 (0) 69 900 169 922
sebastian.deppe@ds-healthcare.de



Walter Schröder
Geschäftsführer
+49 (0) 69 900 169 922
walter.schroeder@ds-healthcare.de

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungs-Unternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 700 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 30.000 Mitarbeitern. In Deutschland ist Savills Immobiliendienstleister mit rund 200 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart präsent.

Diese Publikation dient allein informativen Zwecken. Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren. Die Informationen beruhen auf Quellen, die von uns als verlässlich eingestuft wurden, wir können jedoch nicht dafür garantieren, dass diese Informationen korrekt oder vollständig sind. Eine Vervielfältigung dieser Publikation oder von Teilen davon bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Savills.
© Savills August 2016

