bulwiengesa

MARKTSTUDIE

Quelle: Cureus GmbH

Analyse und Zukunftsperspektiven des deutschen Pflegeimmobilienmarktes

bulwiengesa AG – Nymphenburger Straße 5 – 80335 München – Tel. +49 89 23 23 76-0 – Fax +49 89 23 23 76-76

Auftraggeber:
Cureus GmbH
Friesenweg 2b
22763 Hamburg

Projekt-Nr.: P2101-7249

München, 24. September 2021

bulwiengesa AG • Berlin • Essen • Frankfurt am Main • Hamburg • München

Nymphenburger Straße 5
80335 München
www.bulwiengesa.de

Tel. +49 89 23 23 76-0
Fax +49 89 23 23 76-76
info@bulwiengesa.de

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE17 7002 0270 4410 4330 58

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny (Sprecher),
Thomas Voßkamp, Sven Carstensen
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Bernhard H. Hansen

Hauptsitz: Berlin
Charlottenburg HRB 95407 B
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlungen oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrucke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teile davon, welche über das übliche Maß hinaus gehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß des Angebots und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

München, 24. September 2021

© bulwiengesa AG 2021 – P2101-7249

Management Summary

» Kernaussagen der Studie

- Im Markt für Pflegeimmobilien gibt es aktuell aussichtsreiche Marktparameter zum Bau und Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen: durch eine aktuell und zukünftige hohe Nachfrage, Angebotsdefizite und steigende Bedarfe.
- Jedoch kann die Errichtung neuer Pflegeplätze bei der derzeitigen Bautätigkeit und -geschwindigkeit nicht mit der wachsenden Nachfrage Schritt halten. Zusätzlich erschweren die starke Fragmentierung des Marktes sowie bundesweit unterschiedliche, gesetzliche Anforderungen eine Forcierung der Neubauaktivitäten.
- Daher erfordert es neue und konstruktive Lösungen, um der alternden Gesellschaft bis 2040 Pflegekapazitäten in ausreichendem Maße gegenüberstellen zu können.
- Standardisierung sowie Skalierbarkeit, wie sie in den Prozessen und Produkten der Cureus GmbH bei der Erstellung von Pflegeplätzen umgesetzt werden, bieten daher einen geeigneten und kompetitiven Ansatz zur Abwendung der perspektivischen Bedarfslücke.

» Begründung und Ableitung der Kernaussagen

Demografischer Rahmen

- Zwischen 2011 und 2040 quantitative Zunahme der Senioren (65+) um 6 %
- Anteil der Hochbetagten (85+) liegt um 4 % höher in 2040 als in 2011, dies entspricht einer absoluten Zunahme von rd. 1,87 Mio. Personen (+97 %)
- Pflegeintensive Alterskohorten der Hochbetagten mit einem Anteil von 16 % bis 2040

Nachfrage versus Angebot

- 10 von 16 Bundesländern besitzen bereits jetzt überdurchschnittlich hohe Pflegequoten (2019), Tendenz steigend
- Von derzeitig 4,1 Mio. Pflegebedürftigen werden 20 % vollstationär versorgt
- Dabei sind 80 % aller Pflegebedürftigen älter als 65 Jahre, 34 % sind älter als 85 Jahre, 93 % aller stationär Pflegebedürftigen sind 65+ und sogar 50 % sind älter als 85 Jahre (2019)
- Prognostizierter Anstieg der Pflegebedürftigen auf 5,59 Mio. Personen bis 2040, davon bis zu 1,39 Mio. stationär Pflegebedürftige
- Ableitung eines zukünftig vermehrten Betreuungs- und Unterstützungsbedarfs der Pflegegrade 3 bis 5 in professionellen Versorgungseinrichtungen
- Im Vergleich zu heute zukünftige Zunahme der stationären Pflege durch Abnahme informell häuslicher Pflege
- Hohe Auslastungsquote verfügbarer Plätze in vollstationärer Pflege von 92,3 % (vollstationäre Dauerpflege 90,6 %) spiegelt bereits jetzt das knappe Angebot wider (2019)
- 81,1 % aller pflegebedürftigen Hilfeempfänger befinden sich in stationärer Pflege (2019), 39 % der Pflegebedürftigen in stationären Einrichtungen beziehen Leistungen aus Hilfe zur Pflege
- Gesetzliche Regulierungen (16 unterschiedliche Heimmindestbauverordnungen und Landespflegegesetze) hemmen

»

Hohe Zunahme der Senioren 85+ bis 2040 impliziert den qualitativen wie quantitativen Ausbau von Pflegheimen

»

Baualter der Bestandsimmobilien erfordert zusätzlichen Neubau

© bulwiengesa AG 2021 – P2101-7249

Ausbau von Pflegeplätzen (u. a. Einzelzimmerquote) durch erhöhten Plan- und Kostenaufwand
- Hoher Renovierungsstau und Modernisierungsbedarf im Pflegeheimbestand (29 % der Pflegeheime älter als 40 Jahre) in 2020
- Durchschnittliches Baujahr der Pflegeimmobilien (Top 10 Betreiber) ist das Jahr 1994, Durchführung von zuletzt getätigten Modernisierungen im Mittel in den 1990er Jahren

Bedarfsprognosen für stationäre Pflege

Zusätzlicher demografiebedingter Bedarf vollstationärer Pflegeplätze bis 2040:

- Variante 1: rd. 511.800 Plätzen (rd. 6.400 Pflegeheime)
- Variante 2: rd. 372.000 Plätzen (rd. 4.650 Pflegeheime)
- Variante 3: rd. 232.000 Plätzen (rd. 2.900 Pflegeheime)

- Aus Gutachtersicht stellt Variante 2 die nachfragegerechte Marktsituation dar
- Demografie- und modernisierungsbedingter Gesamtbedarf von bis zu 472.000 Pflegeplätzen bis 2040 unter Berücksichtigung von Ersatzbedarfen, die sich durch den Wegfall von Plätzen im Rahmen von Anpassungen an Landesheimgesetze oder durch Modernisierung ergeben
- Derzeitige Bautätigkeit ist für aktuelle Bedarfsplanung nicht ausreichend

Projektentwicklungsaktivität Cureus und ausgewählte Marktakteure in der Bestandshaltung von Pflegeimmobilien

- Gemessen an der Grundgesamtheit von rd. 35.500 Pflegeplätzen in der Projektentwicklung zwischen 2018 und Q2/2021 nimmt Cureus mit über 7.000 Plätzen einen errechneten Marktanteil von ca. 20 % und damit einen Spitzenwert ein
- Die Analyse ausgewählter Bestandshalter verdeutlicht die hohe Intransparenz in den Datenquellen und Fragmentierung am Markt für Pflegeimmobilien in Deutschland
- Die betrachteten Marktakteure halten ca. 8 % der Kapazitäten an vollstationären Pflegeplätzen im Eigentum

Alleinstellungsmerkmal Cureus

- USP der Cureus GmbH liegt in der Standardisierung, Optimierung und Skalierbarkeit des Geschäftsmodells
- Systempflegeimmobilie der Cureus aus Marktsicht als genormtes, verwaltungsschlankes und betreiberfreundliches Produkt
- Cureus entwickelt und verwaltet als Bestandshalter sein Portfolio selbst
- Hohe Expertise und Wettbewerbsvorteile der Cureus im deutschen Pflegeimmobilienmarkt

232.000 bis 511.800 demografiebedingt zusätzliche Plätze in Pflegeheimen bis 2040 notwendig

Cureus besitzt Wettbewerbsvorteile im Pflegeimmobilienmarkt