

Pressemitteilung

Expertenrunde analysiert Entwicklungen am Pflegeimmobilienmarkt

- **Pflegeimmobilienmarkt trotz gesellschaftlicher Nachfrage und viel verfügbarem Kapital vor großen Herausforderungen**
- **Steigende Grundstückspreise, politische Risiken, Ertragskraft der Betreiber und Mangel an Pflegekräften sind Probleme, für die Lösungen gefunden werden müssen**
- **Pflegeimmobilieninvestment legte laut Cushman & Wakefield im ersten Quartal 2021 um 111 Prozent auf ca. 850 Millionen Euro zu**

Frankfurt / Hamburg, 7. Mai 2021 – Pflegeimmobilien haben während der Covid-19-Pandemie ihre Ertragsstabilität unter Beweis gestellt und damit noch einmal deutlich an Attraktivität als Immobilieninvestment gewonnen. Dennoch steht die Branche vor großen Herausforderungen: Während zwar der Bedarf an Pflegeimmobilien aufgrund des demografischen Wandels weiter ansteigt, stellen steigende Grundstückspreise, politische Risiken, die Ertragsstärke der Betreibermodelle und ein Mangel an Pflegekräften Hürden für eine der gesellschaftlichen Nachfrage entsprechenden Versorgung mit modernen Pflegeimmobilien dar. Zu diesen und weiteren Ergebnissen ist eine Expertenrunde aus Cureus, Cushman & Wakefield und Swiss Life Asset Managers gekommen, die zum Thema „Pflegeimmobilienmarkt – Quo Vadis?“ mit Journalisten aus ganz Deutschland diskutierte.

Bisherige Prognosen verschiedenster Stellen und Institute haben die Entwicklung der Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland deutlich unterschätzt. „Während die meisten Prognosen von Mitte der 2000er bis Anfang der 2010er Jahre bis 2030 ungefähr 3 bis 3,5 Millionen Pflegebedürftige erwarten ließen, gab es bereits 2019 fast 4,2 Millionen Pflegebedürftige“, sagt Jan-Bastian Knod, Head of Healthcare Advisory bei Cushman & Wakefield. Für diese Pflegebedürftigen müssen ausreichend Pflegeplätze geschaffen werden. Das dafür notwendige Kapital steht zur Verfügung. „2020 verzeichnete der Pflegeimmobilieninvestmentmarkt mit 3,6 Milliarden Euro ein neues Rekordvolumen – und dennoch kamen längst nicht alle interessierten Investoren zum Zuge“, so Knod. Auch im ersten Quartal 2021 setzte sich der Nachfrageüberhang fort. Mit fast 850 Millionen Euro wurde das Vorjahresergebnis um 111 Prozent übertroffen. Gleichzeitig treten immer mehr Akteure in den Markt ein. „Insbesondere wegen der Resilienz und Stabilität der Assetklasse während der Corona Pandemie und aufgrund der ESG-Offenlegungsverpflichtungen kommen weitere neue Investoren in den Markt“, sagt Knod.

Obwohl also eine große gesellschaftliche Nachfrage besteht und gleichzeitig ausreichend Kapital zur Verfügung steht, kann eine flächendeckende Versorgung nicht sichergestellt werden. „Der Pflegeimmobilienmarkt wird durch ein politisches Risiko ausgebremst“, sagt Marc-Philipp Martins Kuenzel, Head of European Health Care Competence Center bei Swiss Life Asset Managers. „So können einzelne

Bundesländer mit neuen Gesetzen, wie beispielsweise der Pflicht zu Einzelzimmern in Bestandsimmobilien, durch den daraus resultierenden Wegfall von Pflegeplätzen große Immobilienwerte reduzieren. Darüber hinaus ist der deutsche Pflegemarkt überreguliert – während die Qualität der deutschen Pflegeimmobilien im europäischen Vergleich insbesondere im Neubau beinahe auf Luxusniveau liegt und zunehmend am für alle Beteiligten bezahlbaren Bedarf vorbeigebaut wird, fehlt es mit Blick auf die Pflegekräfte wiederum an attraktiven Anreizmodellen, die Engagement und Erfahrung in dem Beruf belohnen“, gibt Martins Kuenzel zu bedenken.

In diesem Umfeld stehen die Investoren von Pflegeimmobilien zusätzlich vor der Herausforderung, sich bei der Grundstücksakquise vor allem in innerstädtischen Lagen aufgrund der seit Jahren steigenden Grundstückspreise gegenüber anderen Assetklassen durchzusetzen. „Sowohl Grundstückspreise, als auch Baukosten beeinflussen am Ende in Verbindung mit der Pacht die Wirtschaftlichkeit des Betriebs einer Pflegeimmobilie. Die Pacht und die Bewirtschaftungskosten sowie die Auslastung bilden für den Betreiber die Grundlage für einen wirtschaftlich gesunden Betrieb“, erläutert Gerald Klinck, CFO der Cureus. „Mit dem Wissen, dass zu hohe Pachten für den Betreiber nur schwer refinanzierbar sind, können wir also nur Grundstücke zu angemessenen Preisen in dementsprechenden Lagen in Betracht ziehen. Darüber hinaus ist eine konsequente Standardisierung und Optimierung des Entwicklungs- und Bauprozesses, sowie der Immobilien an sich notwendig. Denn das sind die relevanten Hebel, um die Investitionskosten gering und die Pachten angemessen zu gestalten. Darüber hinaus wirkt sich die Standardisierung auch positiv auf die Bewirtschaftungskosten des Betreibers aus. Zusammengefasst sorgt dies für eine Win-Win-Win-Situation für Betreiber, Bewohner und Immobilieninvestor.“

Der wirtschaftliche Druck auf die Betreiber führt zu einer fortschreitenden Konsolidierung des Betreibermarktes. „Auch 2020 gab es wieder eine Vielzahl großer Übernahmen“, sagt Knod und nennt die Käufe der Mohring Gruppe und der Vital Wohnen Gruppe durch die Alloheim-Gruppe, die Übernahme der Qualivita Ag durch Korian sowie den Kauf der Deutsche Pflege und Wohnen durch die Argentum Gruppe. „Diese Konsolidierung geht mit einer Professionalisierung einher, die für uns als Immobilieninvestor den Erfahrungsaustausch mit den Betreibern erleichtert und die zunehmend den Bau von ganzen Portfolios ermöglicht“, ergänzt Klinck. Aber auch der Investorenmarkt hat sich verändert. „Erst in den vergangenen fünf bis zehn Jahren haben sich Pflegeimmobilien als Assetklasse bei institutionellen Investoren etabliert“, beobachtet Martins Kuenzel. Einmal in Pflegeportfolios investiert, sind Investoren von der Assetklasse überzeugt und Verkäufe für diese häufig nicht attraktiv. „Zwar sind die Preise für Pflegeimmobilien massiv gestiegen, aber da vergleichbare Investitionsmöglichkeiten rar sind, ist es häufig interessanter, in Bestandsimmobilien investiert zu bleiben und von den teilweise sehr rentablen Ausschüttungsrenditen zu profitieren“, sagt Martins Kuenzel.

Über die Cureus GmbH

Die Cureus GmbH ist mit mehr als 15 Jahren Erfahrung führend in Entwicklung, Bau und Management von Pflegeimmobilien. Das Unternehmen hat seinen operativen Hauptsitz in Hamburg. Mit der Systempflegeimmobilie hat Cureus einen neuen Standard für Immobilien der vollstationären Pflege und des Service-Wohnens entwickelt, der sich als skalierbare Lösung standortunabhängig umsetzen lässt. Ausgerichtet an den geltenden Anforderungen des Gesetzgebers sowie den Bedürfnissen von Betreibern und Bewohnern, etabliert Cureus durch ihre Projektentwicklungen neue, einheitliche Maßstäbe für Qualität. Damit bietet Cureus ein hocheffizientes Produkt, das in der Pflege höhere Wirtschaftlichkeit zu geringeren Kostenstrukturen mit verbesserter Wohn- und Servicequalität vereint. Weitere Informationen zum Systempflegeimmobilienansatz von Cureus bietet das Whitepaper [„Optimiert, einzigartig, skalierbar – Ein neuer Standard für Systempflegeimmobilien“](#).

Per 30. September 2020 entwickelt das Unternehmen mit seinem ständig wachsenden Team von derzeit rd. 110 Mitarbeitern 27 Pflegeimmobilien mit rd. 2.400 Einheiten. Weitere 46 Projekte mit insgesamt rd. 5.500 Einheiten sind bereits notariell gesichert. Diese Projektpipeline hat ein Volumen von rd. 1,35 Milliarden Euro. Das Unternehmen hat allein seit 2015 38 Projekte (3.300 Einheiten) mit einem Projektvolumen von etwa 500 Millionen Euro realisiert. www.cureus.de

Über Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers verfügt über 160 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe. Dieser Versicherungs-Ursprung hat die Anlagephilosophie entscheidend geprägt. Im Fokus dabei stehen oberste Grundsätze wie Werterhalt, die Erwirtschaftung langfristiger und beständiger Erträge und ein verantwortungsvoller Umgang mit Risiken. Damit schaffen wir die Grundlage, auf der unsere Kunden solide und langfristig planen können – selbstbestimmt und finanziell zuversichtlich. Diesen bewährten Ansatz macht Swiss Life Asset Managers auch Drittkunden in der Schweiz, in Frankreich, in Deutschland, in Luxemburg und Grossbritannien zugänglich.

Per 31. Dezember 2020 verwaltete Swiss Life Asset Managers EUR 249,2 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über EUR 84,7 Milliarden für das Anlagegeschäft für Drittkunden. Darüber hinaus ist Swiss Life Asset Managers ein führender Immobilien-Manager¹ in Europa. Von den insgesamt EUR 249,2 Milliarden verwalteten Vermögen, sind EUR 71,8 Milliarden in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers über die Tochtergesellschaften Livit und Corpus Sireo insgesamt EUR 25,6 Milliarden an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Dezember 2020 somit verwaltete Immobilien im Wert von rund EUR 97,5 Milliarden.

Swiss Life Asset Managers beschäftigt über 2.300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Europa.

¹ INREV Fondsmanager-Umfrage 2020 (verwaltete Vermögen per 31.12.2019)

Über Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) gehört zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 53.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Leipzig und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Im Jahr 2019 betrug der Umsatz 8,8 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in unserem Blog oder folgen Sie uns über @CushWake auf Twitter oder Instagram @cushwake.germany.

Ansprechpartner:

Cushman & Wakefield

Jan-Bastian Knod

Head of Healthcare Advisory, Co-Head of Residential Advisory

+49 69 506073 261

jan-bastian.knod@cushwake.com

Swiss Life Asset Managers

Stephan Pacho

Head Communications

+49 69 240031 447

stephan.pacho@swisslife-am.com

Cureus

Christoph Wilhelm

Unternehmenskommunikation

+49 171 56 86 575

cw@cureus.de