

## Pressemitteilung

# Studie von bulwiengesa zeigt massiven Pflegeplatzmangel bis 2040

- Studie betrachtet erstmals nicht nur demografische Trends, sondern auch Immobilienbestand und Bautätigkeit
- Bis 2040 werden in Deutschland rechnerisch 168.000 Pflegeplätze fehlen, wenn nicht mehr gebaut wird
- Auslastungsquote der verfügbaren Plätze in der vollstationären Pflege bereits bei 92,3 Prozent
- 29 Prozent der 15.400 Pflegeheime sind älter als 40 Jahre
- Cureus ist Marktführer bei Erstellung neuer, dringend benötigter Pflegeplätze

**Hamburg, 5. Oktober 2021.** Deutschland droht ein dramatischer Mangel an Pflegeplätzen. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Studie des auf die Immobilienbranche spezialisierten Analyseunternehmens bulwiengesa, die im Auftrag der Cureus GmbH durchgeführt wurde. Erstmals wurden hierbei nicht nur demografische Trends, sondern auch Bestand und Bautätigkeit untersucht. Die vollständige Studie ist hier zu finden: [www.cureus.de/marktstudie](http://www.cureus.de/marktstudie).

### **Projektentwicklungen hinken rasant steigendem Bedarf hinterher – rund 170.000 Pflegeplätzen könnten 2040 fehlen**

Wird die aktuelle Bautätigkeit von Pflegeheimen zugrunde gelegt, so steigt die Lücke zwischen benötigten und vorhandenen Pflegeplätzen bis 2040 auf bis zu 168.000 vollstationäre Pflegeplätze. Denn während bis 2040 demographiebedingt circa 372.000 neue Pflegeplätze und modernisierungsbedingt circa weitere 100.000 Pflegeplätze in Pflegeheimen benötigt werden, entstehen bei einer Fortschreibung der derzeitigen Bauaktivitäten von rund 16.000 Pflegeplätzen jährlich bis 2040 lediglich 304.000 neue Pflegeplätze. Dabei liegt die Auslastungsquote der verfügbaren Plätze in der vollstationären Pflege heute bereits bei 92,3 Prozent und bietet damit so gut wie keinen Puffer mehr.

Der Pflegeimmobilienmarkt altert trotz aktueller Projektentwicklungen in starkem Maße. Die seit Jahren versäumten Modernisierungsvorhaben und fehlenden Neubauaktivitäten führen zu der Verschiebung der Baualtersklassen hin zu den überwiegend 21 bis 30 Jahre alten sowie zu den über 40 Jahre alten Pflegeheimen. Derzeit sind 29 Prozent der 15.400 Pflegeheime älter als 40 Jahre.

Auch beim Betreuten Wohnen entwickelt sich ein Nachfrageüberhang. Nach gegenwärtigen Schätzungen gibt es in Deutschland rund 360.000 Einheiten für Betreutes Wohnen. Deren Anzahl müsste bis 2040 auf ungefähr 760.000 ausgebaut werden, um der rechnerischen Nachfrage ausreichend angebotsdifferenzierte Kapazitäten gegenüberzustellen. Auch bei der Tagespflege muss das Angebot an Pflegeplätzen ausgebaut werden: Von 82.000 im Jahr 2019 auf 114.000 bis 2040.

„Die Errichtung neuer Pflegeplätze kann 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“, warnt Dr. Heike Piasecki, Spezialistin für den Pflegeimmobilienmarkt bei bulwiengesa.

„Die Zukunft der Pflege wird zu Recht stark diskutiert. Dabei geht es jedoch stets nur um Demographie und Pflegekräfte – die Verfügbarkeit von Pflegeplätzen wurde dabei bis heute fast ignoriert. Grund dafür ist auch, dass der Pflegeimmobilienmarkt bisher äußerst intransparent war. Mit dieser Studie wollen wir zu mehr Transparenz beitragen und den Blick darauf lenken, dass die Bedarfslücke nicht nur entscheidend von einem Pflegekräftemangel und einem starken Anstieg der Pflegebedürftigen ausgeht, sondern, dass das Problem bei der Pflegeimmobilie und zu geringer Bautätigkeit beginnt“, sagt Gerald Klinck, CFO von Cureus. „Mit unserem Systempflegeimmobilienansatz haben wir deswegen ein Konzept entwickelt, das sich als skalierbare, effiziente und wirtschaftliche Lösung standortunabhängig umsetzen lässt. Ausgerichtet an den geltenden Anforderungen des Gesetzgebers sowie den Bedürfnissen von Betreibern und Bewohnern, bieten wir mit unseren Immobilien einheitliche Maßstäbe für Qualität.“

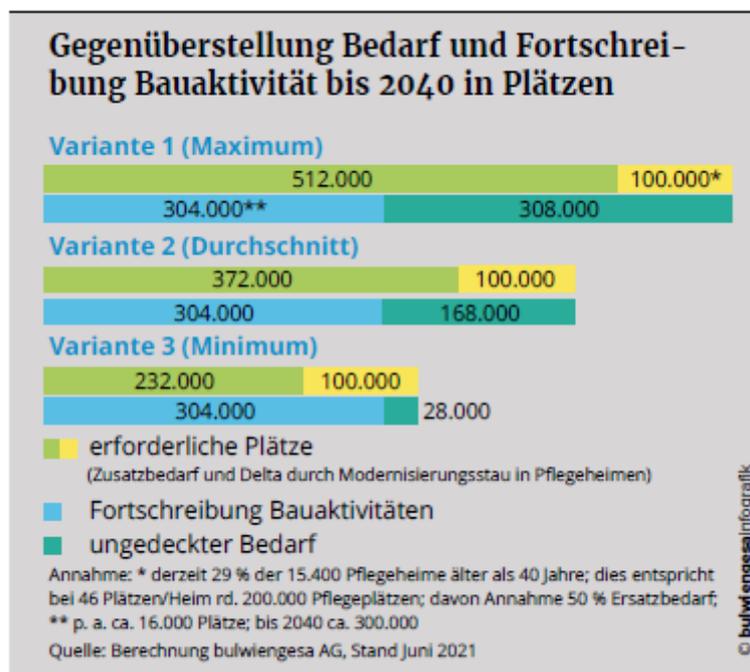
### **Cureus realisiert rund 20 Prozent des aktuellen Neubauvolumens**

Um bei der Analyse des Pflegeimmobilienmarktes ein ganzheitliches Bild zu zeichnen, hat die Studie zudem dessen Akteure beleuchtet und sowohl eine Auswahl an Projektentwicklern als auch Bestandshaltern genauer untersucht. „Mit Blick auf die Projektentwicklungstätigkeit kam anhand der unzureichend recherchierbaren Datenlage jedoch keine valide Darstellung des Wettbewerbes zustande, sodass nur die Neubauaktivitäten der Cureus eingeordnet wurden“, erläutert Dr. Heike Piasecki die Methodik. Als Gesamtmarkt wurde das Bauradar von Pflegemarkt.com verwendet, das für den Zeitraum von November 2017 bis März 2021 in Planung oder im Bau befindliche Pflegeheime mit rund 35.500 Plätzen ausweist. Im ausgewählten Betrachtungszeitraum positioniert sich die Cureus GmbH mit einer Anzahl von über 7.000 Pflegeplätzen und einem Marktanteil von ca. 20 Prozent an der Spitze bei der Bereitstellung neuer Pflegeplätze.

### Intransparenter Bestandhaltermarkt

Für die Analyse des Bestandhaltermarktes wurden zwölf der relevantesten institutionellen Eigentümer untersucht. Die Immac Holding mit 10.218 stationären Pflegeplätzen und die Deutsche Wohnen SE mit 9.270 Plätzen haben unter den ausgewählten institutionellen Akteuren die höchste Anzahl an stationären Pflegekapazitäten. In der Untersuchung der unterschiedlichen Akteure und Fondsgesellschaften wird indes eine große Spreizung der gehaltenen Pflegekapazitäten deutlich. Die Cureus GmbH hält aktuell einen Bestand aus circa 3.800 stationären Pflegeplätzen.

„Mit unseren aktuell mehr als 7.000 in der Erstellung befindlichen Pflegeplätzen werden wir unser Portfolio bis 2025 auf circa 11.000 Pflegeplätze ausbauen können, Betreutes Wohnen und Tagespflege noch nicht mitberücksichtigt. Damit dürften wir dann zu den größten Bestandhaltern am deutschen Markt gehören“, erwartet Christian Möhrke, COO von Cureus. „Wir leisten so einen wichtigen Beitrag für die Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigten Pflegeplätzen.“



### Bestandshalter stationärer Pflegeplätze (ausgewertet in Q3/2021)

Gesellschaften	Anzahl Pflegeplätze	Institutionelle Investoren / Bestandshalter	Quellinformation / verifizierte Unternehmensangaben
Aedifica SA	8.300	Bestandshalter	Jahresbericht 2019/2020 (2021), Halbjahresbericht (2021); verifizierte Unternehmensangaben (08/2021)
Cofinimmo SA	4.500	Bestandshalter	Cofinimmo Homepage (2021); verifizierte Unternehmensangaben (08/2021); Anzahl Plätze beinhaltet Pflege- und Kurplätze
<b>Cureus GmbH</b>	<b>3.800</b>	<b>Bestandshalter</b>	<b>Cureus Homepage (2021); verifizierte Unternehmensangaben (07/2021)</b>
Deutsche Wohnen SE	9.270	Bestandshalter	Quartalsbericht (Q2/2021), Deutsche Wohnen Homepage (2021)
Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH	5.610	Bestandshalter	HBB Homepage (2021); verifizierte Unternehmensangaben (08/2021), Bestand mit aktuellen Projektentwicklungen verrechnet
Hemsö GmbH	6.500	Bestandshalter	Jahresbericht 2020 (2021); verifizierte Unternehmensangaben: Plätzeanzahl Stand 31.12.21; angekauftes Portfolio aus Ende letzten Jahres ist im Jahresbericht 2020 nicht inkludiert
Icade SA	3.179	Bestandshalter	verifizierte Unternehmensangaben (08/2021)

Quelle: Recherche bulwiengesa und Datenauskunft der teilgenommenen Gesellschaften (August 2021)

### Fondsgesellschaften stationärer Pflegeplätze (ausgewertet in Q3/2021)

Gesellschaften	Anzahl Pflegeplätze	Institutionelle Investoren / Bestandshalter	Quellinformation / verifizierte Unternehmensangaben
Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	1.163	Fonds	Caretrialog.de (2020); verifizierte Unternehmensangaben (08/2021); Pflegeheimfonds A.B Saniga-Fonds, WohnenPlus-Fonds
Aviarent Capital Management S.à r.l	6.180	Fonds	Aviarent Homepage (2021); Jahresbericht 2019/2020 (2021), verifizierte Unternehmensangaben (08/2021)
Immac Holding AG	10.218	Fonds	Immac Homepage (2021); verifizierte Unternehmensangaben (08/2021)
INP Holding AG	5.952	Fonds	INP-Website (2021); Immobilienportfolio - Standortübersicht; verifizierte Unternehmensangaben (08/2021)
Patrizia AG	4.679	Fonds	verifizierte Unternehmensangaben (08/2021); Kurzzeitpflegeplätze sind in der Zählung vereinzelt integriert, da die Kurzzeitpflege teilweise auch in die normale Dauerpflege eingestreut wird

Quelle: Recherche bulwiengesa und Datenauskunft der teilgenommenen Gesellschaften (August 2021)

## Pressekontakt

Christoph Wilhelm  
Unternehmenskommunikation  
Cureus GmbH

T +49 171 56 86 575  
E [cw@cureus.de](mailto:cw@cureus.de)  
W [www.cureus.de](http://www.cureus.de)

### **Über die bulwiengesa AG**

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit fast 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, unter anderem durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für die EZB und BIS verwendet.

### **Über die Cureus GmbH**

Die Cureus GmbH hat ihren operativen Hauptsitz in Hamburg und ist mit mehr als 15 Jahren Erfahrung und einem Team von rd. 120 Mitarbeitenden ein führender Bestandshalter von Pflegeimmobilien in Deutschland, der sein Portfolio selbst entwickelt und betreut. 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 Pflegeimmobilien mit System 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.

Das Bestandsportfolio des Unternehmens setzt sich per September 2021 aus 40 verpachteten Immobilien mit 3.901 Pflegeplätzen und 237 Service-Wohneinheiten zusammen. Hinzu kommen zur Realisierung bis 2025 35 Projekte im Bau und 62 notariell gesicherte Projekte mit perspektivisch weiteren insgesamt rd. 7.060 Pflegeplätzen und 1.677 Service-Wohneinheiten.  
[www.cureus.de](http://www.cureus.de)