

---

## 2.2. INVESTITIONSSCHWERPUNKTE UND REGIONALE MÄRKTE

Dass Pflegeimmobilien immer beliebter bei Investoren werden, ist nicht nur auf den steigenden Bedarf an Pflegeplätzen zurückzuführen. Pflegeimmobilien versprechen eine von der Konjunktur unabhängige Rendite bei langfristigen Mietverträgen von 20 Jahren. Und weil es sich um Betreiberimmobilien handelt, bieten sie höhere Cashflow-Renditen als klassische Immobilienarten, wie Büro, Einzelhandel oder Wohnen, denn das zusätzliche Betreiberrisiko muss durch Zusatzrenditen kompensiert werden. Wer Betreiberrisiken gut managen kann, geht dieses Risiko bewusst ein. Dies macht das Nischensegment in einer Zeit weiterhin sinkender Mietrenditen für institutionelle Investoren attraktiv.

Ströder et al. (2018) zufolge wurden zwischen 2008 und 2015 zwischen 0,1 und 1 Mrd. EUR pro Jahr auf dem Markt für Pflegeimmobilien umgesetzt. Im Rekordjahr 2016 waren es sogar 2,8 Mrd. EUR, wobei dieser Wert durch große Portfolio-Transaktionen in Pflegeeinrichtungen getrieben wurde. Auch im Jahr 2017 wurde das Marktgeschehen durch einzelne Transaktionen dominiert, und es wurde ein Investitionsvolumen von insgesamt rund einer Milliarde EUR erzielt. Dabei wird der deutsche Pflegeheim-Investmentmarkt von institutionellen Investoren mit einem Anteil von 64 % im Jahr 2017 geprägt. Das auf Gesundheitsimmobilien spezialisierte Beratungshaus Terranus schätzt, dass nur 40 % der Pflegeeinrichtungen im Investorenmodell betrieben werden. Allerdings seien nach der Einschätzung von Terranus nur 30 % der Pflegeheime überhaupt investmentfähig. Es befinden sich rund 2 % in akuter Insolvenzgefahr (Terranus, 2018).

Da gerade in den bevölkerungsreichsten Bundesländern in den kommenden Jahren die Nachfrage nach stationären Einrichtungen spürbar steigen wird, werden für die drei Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg der regionale Bedarf und die regionale Bautätigkeit gegenübergestellt.

Für die Berechnung des Bedarfs auf Kreisebene ist eine regionalisierte Bevölkerungsprognose notwendig. Da die Bundesländer jeweils eigene Bevölkerungsvorausberechnungen erstellen, unterscheiden sich diese mitunter in den Referenzjahren, den getroffenen Annahmen sowie den Prognosezeiträumen. Eine Harmonisierung der regionalisierten Bevölkerungsprognosen der Länder hat empirica vorgenommen.<sup>8</sup> Anhand der Bevölkerungsprognose von empirica und der Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes kann der Zusatzbedarf an Pflegeplätzen pro Kreis bei konstanter regionaler Pflege- und Heimquote je Altersklasse aus dem Jahr 2017 und einer Auslastung von 90 % berechnet und anschließend mit den vorhandenen Pflegeplätzen abgeglichen werden.

Für die Darstellung der Bautätigkeit wird der Bauradar der pm pflegemarkt.com GmbH verwendet, wobei sich von September 2017 bis September 2018 deutschlandweit 160

---

<sup>8</sup> Grundlage für die Bevölkerungsprognose ist das Referenzjahr 2014 und ein Prognosehorizont bis 2030.