



Autor: Robin Göckes
Seite: online

Ressort: Märkte
Mediengattung: Newsletter

Expertenrunde rechnet mit steigenden Preisen für Pflegimmos

Die Corona-Pandemie wird Pflegeimmobilien in den Augen vieler Investoren noch interessanter erscheinen lassen als in der Vergangenheit. Dafür Sorge die Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen, ist Nico Grimm von Vivum Services überzeugt, nachdem er mit 20 Branchenkennern über Corona-Folgen für den Markt an Seniorenimmobilien gesprochen hat.

Die Corona-Pandemie wird ihren Teil dazu beitragen, dass die Preise für Pflegeimmobilien weiter steigen und die Renditen sinken. Davon ist Nico Grimm, Geschäftsführer von Vivum Services Frankfurt, überzeugt. Vivum ist als Fondsmanager und Projektentwickler im Markt für Pflegeimmobilien aktiv. Geschäftsführer Grimm hat 20 Führungskräfte von Unternehmen aus den Bereichen Projektentwicklung, Betrieb von Pflegeimmobilien und betreutem Wohnen, Bewertung, Finanzierung, Vermittlung und Asset Mana-

gement zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Pflegemarkt befragt und die Ergebnisse nun präsentiert. Geringes Risiko macht Heime attraktiv 71% der befragten Experten rechnen demnach mit steigenden Preisen, 40% erwarten trotz Krise auch kurzfristig eine erhöhte Nachfrage. "Besonders ins rezessiven Phasen sind risikoaverse Investments gefragt", sagt Grimm. Dazu zählten Pflegeimmobilien wie Seniorenresidenzen, Einrichtungen des betreuten Wohnens und auch Pflegeheime aufgrund ihrer Unabhängigkeit

von konjunkturellen Schwankungen. Das beste Argument dafür ist die vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung der Bevölkerung wachsende Zahl von Senioren und Pflegebedürftigen in der Zukunft. Dies sichert langfristig und vor allem relativ verlässlich prognostizierbar die Nachfrage von Nutzerseite. "Bis zum Jahr 2030 benötigt Deutschland zusätzlich 760.000 Pflegeplätze. Das entspricht einem Investitionsbedarf von rund 90 Mrd. Euro", rechnet Grimm vor.

Wörter: 230

12. Mai 2020

Gesundheitsaktien trotzen Krise

Scope: Auch in drei von vier vorherigen Krisen robuster als Gesamtmarkt. Preissteigerung bei Pflegeimmobilien erwartet.

Im Crash im Februar und März haben sich Aktien aus der Gesundheitsbranche deutlich stabiler als der Gesamtmarkt entwickelt. Im ersten Quartal verzeichneten sie einen Verlust von 9,1 Prozent und damit eine Outperformance gegenüber dem Weltaktienmarkt um 980 Basispunkte. Laut der Ratingagentur entspricht dies dem Muster vergangener Krisen. So haben in drei von vier untersuchten Phasen von Marktstress Gesundheitsaktien besser als der Gesamtmarkt abgeschnitten. 2008/09 war mit minus 25,6 Prozent die Gesundheitsbranche zweiterfolgreichste Branche. Aktuell hebt Scope den Credit Suisse (Lux) Digital Health Equity Fund hervor, der auf das Quartal gesehen lediglich 5,2 Prozent nachgab, der Lacuna Global Health konnte mit 9,7 Prozent den geringsten maximalen Drawdown verzeichnen.

Auf der illiquiden Seite erfreuen sich Pflegeimmobilien zunehmender Beliebtheit unter Investoren. 71 Prozent der Teilnehmer einer von dem Investmentmanager und Projektentwickler durchgeführten Befragung rechnen mit steigenden Preisen für Pflegeimmobilien. Sogar kurzfristig rechnen 40 Prozent trotz der Krise mit einer erhöhten Nachfrage. Langfristiger Treiber ist die demografische Entwicklung: Fast 20 Prozent aller Deutschen sind mindestens 65 Jahre alt, bis 2030 steigt dieser Anteil auf knapp 2030, so Vivum. „Bis zum Jahr 2030 benötigt Deutschland zusätzlich 760.000 Pflegeplätze. Das entspricht einem Investitionsbedarf von rund 90 Milliarden Euro“, schätzt Nico Grimm, Geschäftsführer von Vivum. Für die Umsetzung seien jedoch nicht so sehr bauliche Herausforderungen zu stemmen. Vielmehr werden von 90 Prozent der Befragten die mangelnde Attraktivität der Pflegeberufe und sich daraus ergebende Personalengpässe als größtes Hindernis gesehen. An der Umfrage nahmen 20 Führungskräfte aus den Bereichen Projektentwicklung, Betrieb von Pflegeimmobilien und Betreutem Wohnen, Bewertung, Finanzierung, Vermittlung und Asset Management teil.

Autoren: [Tim Büttner](#)

Schlagnworte: [Aktien](#) | [Immobilien](#) | [Sozialimmobilien](#)

Fundort: <https://www.portfolio-institutionell.de/gesundheitsaktien-trotzen-krise/>

Pflegeimmobilien: Experten erwarten Preisanstieg

Die Teilnehmer einer Vivum-Expertenumfrage rechnen mit steigenden Preisen für Pflegeimmobilien und Betreutes Wohnen. Die Anlageklasse könnte gestärkt aus der Corona-Krise hervorgehen.



Steigende Nachfrage durch demografischen Wandel: Heute sind 20 Prozent der Deutschen mindestens 65 Jahre alt. 2030 werden es knapp 30 Prozent sein. (Bild: Micheile Henderson/Unsplash)

Die Preise für Pflegeimmobilien werden weiter steigen: Laut einer von Vivum durchgeführten Umfrage sind 71 Prozent der befragten Experten dieser Meinung. 40 Prozent rechnen sogar trotz Krise auch kurzfristig mit einer erhöhten Nachfrage. Vivum ist ein auf diese Nutzungsart spezialisierter Fondsmanager und Projektentwickler.

75 Prozent der Befragten glauben demnach, dass die vorhandenen baulichen Konzepte und Bauvorschriften ausreichen, um auch neue, durch die Corona-Pandemie ausgelöste Anforderungen zu erfüllen. Das größte Hindernis für die Ausweitung des Angebots ist der Mangel an Pflegekräften.

Auf einen Blick

- 95 Prozent der befragten Experten erwarten kurzfristig stabile oder steigende Preise
- Vivum schätzt Investitionsbedarf auf rund 90 Milliarden Euro
- Neubauten und Modernisierungen bestehender Einrichtungen sind gleichermaßen attraktiv
- 75 Prozent der Befragten halten die bestehenden Bauvorschriften für ausreichend
- Haupthindernis bleibt Mangel an Pflegekräften

Das sind einige Ergebnisse der Online-Pressekonferenz „Expertenumfrage zu Pflegeimmobilien und Betreutem Wohnen – wie sich die Corona-Pandemie auf die Nachfrage und das Investitionsverhalten auswirkt“. An der Pressekonferenz nahmen Nico Grimm, Geschäftsführer bei Vivum Services Frankfurt, Matthias Möller, Projektmanager Anima Projektentwicklungsgesellschaft und Karsten Jungk, Geschäftsführer der Wüest Partner Deutschland, teil.

Vivum-Geschäftsführer Nico Grimm hat in persönlichen Interviews 20 Führungskräfte von renommierten Unternehmen zu den kurzfristigen Auswirkungen und den langfristigen Perspektiven des Pflegesegments befragt. Die teilnehmenden Unternehmen sind in den Bereichen Projektentwicklung, Betrieb von Pflegeimmobilien und Betreutem Wohnen, Bewertung, Finanzierung, Vermittlung und Asset Management tätig.

Prognostizierter Investitionsbedarf beträgt 90 Milliarden Euro

Unbeeinflusst von der Corona-Krise steigt die Nachfrage nach Plätzen für Pflege und Betreutes Wohnen konstant an. Dafür sorgt die Alterung der Gesellschaft: Schon jetzt sind fast 20 Prozent der Deutschen mindestens 65 Jahre alt. 2030 werden es knapp 30 Prozent sein, und fast jeder zehnte Deutsche ist dann sogar älter als 85 Jahre.

Die Auswirkungen der demografischen Entwicklung sind auch für den Immobiliensektor immens. „Bis zum Jahr 2030 benötigt Deutschland zusätzlich 760.000 Pflegeplätze. Das entspricht einem Investitionsbedarf von rund 90 Milliarden Euro“, prognostiziert Nico Grimm.

Auch Karsten Jungk, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Wüest Partner Deutschland, sieht Pflegeimmobilien als Anlageklasse gestärkt aus der Corona-Krise hervorgehen: „In keiner anderen Nutzungsart entwickelt sich der Bedarf so konjunkturunabhängig.“ Wüest Partner gibt alle zwei Jahre den Pflegeheim-Atlas Deutschland heraus – die nächste Ausgabe erscheint im Herbst 2020.

Bestandsmodernisierungen und Neubauten gleichermaßen attraktiv

Um den zunehmenden Bedarf decken zu können, genüge es nicht, neue Pflegeeinrichtungen zu errichten, ergänzt Matthias Möller, Projektmanager der auf Wohn- und Pflegeimmobilien spezialisierten Anima

Projektentwicklungsgesellschaft. „In Zukunft wird deshalb neben den Neubautenentwicklungen auch die Sanierung und Modernisierung bestehender Einrichtungen eine zunehmende Rolle spielen.“ Die sich

daraus ergebenden Wertschöpfungspotenziale haben die Marktteilnehmer offensichtlich erkannt: Der Vivum-Umfrage zufolge liegen Neubauten und Bestandsimmobilien mit Modernisierungspotenzial in ihrer Gunst fast gleichauf.

Laut Experten-Panel liegt die eigentliche Herausforderung nicht auf der baulichen Seite: 90 Prozent der Befragten halten die mangelnde Attraktivität der Pflegeberufe für das mit Abstand größte Hindernis auf dem Weg, Angebot und Nachfrage in Deckung zu bringen. Aber auch die mangelnde Harmonisierung der Landesbauordnungen für Pflegeheime bereitet einigen Experten Kopfzerbrechen. „Es ist beispielsweise nicht nachvollziehbar, warum in Nordrhein-Westfalen die Einzelzimmerquote 80 Prozent beträgt, in Baden-Württemberg hingegen 100 Prozent und andere Bundesländer gar keine Vorschriften hierzu haben“, kritisiert Karsten Jungk von Wüest Partner.

Die Expertenumfrage können Sie [hier](#) herunterladen.

13.05.2020

Fundstelle: <https://www.immobilienmanager.de/pflegeimmobilien-preisanstieg-erwartet/150/76638/>

13.05.2020

Umfrage: Steigende Preisen für Pflegeimmobilien und Betreutes Wohnen

Die Preise für Pflegeimmobilien werden weiter steigen: Laut einer von VIVUM durchgeführten Umfrage sind 71 Prozent der befragten Experten dieser Meinung. 40 Prozent rechnen sogar trotz Krise auch kurzfristig mit einer erhöhten Nachfrage. VIVUM ist ein auf diese Nutzungsart spezialisierter Fondsmanager und Projektentwickler.

75 Prozent der Befragten glauben demnach, dass die vorhandenen baulichen Konzepte und Bauvorschriften ausreichen, um auch neue, durch die Corona-Pandemie ausgelöste Anforderungen zu erfüllen. Das größte Hindernis für die Ausweitung des Angebots ist der Mangel an Pflegekräften.

Das sind einige Ergebnisse der heutigen Online-Presskonferenz „Expertenumfrage zu Pflegeimmobilien und Betreutem Wohnen – wie sich die Corona-Pandemie auf die Nachfrage und das Investitionsverhalten auswirkt“. An der Presskonferenz nahmen Nico Grimm, Geschäftsführer der VIVUM Services Frankfurt GmbH, Matthias Möller, Projektmanager ANIMA Projektentwicklungsgesellschaft mbH und Karsten Jungk, Geschäftsführer der WüestPartner Deutschland, teil.

VIVUM-Geschäftsführer Nico Grimm hat in persönlichen Interviews 20 Führungskräfte von renommierten Unternehmen zu den kurzfristigen Auswirkungen und den langfristigen Perspektiven des Pflegesegments befragt. Die teilnehmenden Unternehmen sind in den Bereichen Projektentwicklung, Betrieb von Pflegeimmobilien und Betreutem Wohnen, Bewertung, Finanzierung, Vermittlung und Asset Management tätig.

Prognostizierter Investitionsbedarf beträgt 90 Milliarden Euro

Unbeeinflusst von der Corona-Krise steigt die Nachfrage nach Plätzen für Pflege und Betreutes Wohnen konstant an. Dafür sorgt die Alterung der Gesellschaft: Schon jetzt sind fast 20 Prozent der Deutschen mindestens 65 Jahre alt. 2030 werden es knapp 30 Prozent sein, und fast jeder zehnte Deutsche ist dann sogar älter als 85 Jahre.

Die Auswirkungen der demografischen Entwicklung sind auch für den Immobiliensektor immens. „Bis zum Jahr 2030 benötigt Deutschland zusätzlich 760.000 Pflegeplätze. Das entspricht einem Investitionsbedarf von rund 90 Milliarden Euro“, prognostiziert Nico Grimm.

Auch Karsten Jungk, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Wüest Partner Deutschland, sieht Pflegeimmobilien als Anlageklasse gestärkt aus der Corona-Krise hervorgehen: „In keiner anderen Nutzungsart entwickelt sich der Bedarf so konjunkturunabhängig.“ Wüest Partner gibt alle zwei Jahre den Pflegeheim-Atlas Deutschland heraus – die nächste Ausgabe erscheint im Herbst 2020.

Bestandsmodernisierungen und Neubauten gleichermaßen attraktiv

Um den zunehmenden Bedarf decken zu können, genüge es nicht, neue Pflegeeinrichtungen zu errichten, ergänzt Matthias Möller, Projektmanager der auf Wohn- und Pflegeimmobilien

spezialisierten Anima Projektentwicklungsgesellschaft. „In Zukunft wird deshalb neben den Neubauentwicklungen auch die Sanierung und Modernisierung bestehender Einrichtungen eine zunehmende Rolle spielen.“ Die sich daraus ergebenden Wertschöpfungspotenziale haben die Marktteilnehmer offensichtlich erkannt: Der VIVUM-Umfrage zufolge liegen Neubauten und Bestandsimmobilien mit Modernisierungspotenzial in ihrer Gunst fast gleichauf.

Laut Experten-Panel liegt die eigentliche Herausforderung nicht auf der baulichen Seite: 90 Prozent der Befragten halten die mangelnde Attraktivität der Pflegeberufe für das mit Abstand größte Hindernis auf dem Weg, Angebot und Nachfrage in Deckung zu bringen. Aber auch die mangelnde Harmonisierung der Landesbauordnungen für Pflegeheime bereitet einigen Experten Kopfzerbrechen. „Es ist beispielsweise nicht nachvollziehbar, warum in Nordrhein-Westfalen die Einzelzimmerquote 80 Prozent beträgt, in Baden-Württemberg hingegen 100 Prozent und andere Bundesländer gar keine Vorschriften hierzu haben“, kritisiert Karsten Jungk von Wüest Partner.

Fundort: <http://www.deal-magazin.com/news/5/91723/Umfrage-Steigende-Preisen-fuer-Pflegeimmobilien-und-Betreutes-Wohnen>

Pflegeimmobilien

Kein vorübergehender Hype

Nico Grimm, Investment Manager / Authorized Officer, VIVUM Services GmbH



Co-Working, Mikro-Living, Datenzentren – die Nischenprodukte mit vermeintlich großen Wachstumspotenzialen nehmen im Zuge des anhaltenden Immobilienbooms von Jahr zu Jahr zu. Aber laut einer Umfrage der Engel & Völkers Investment Consulting sehen Immobilieninvestoren unter den Nischen vor allem Pflegeimmobilien als nachhaltiges Investmentprodukt an. Warum ist das so?

Im Bedarfsfall ist die Pflege ein Grundbedürfnis. Dazu gehört die Bereitstellung der notwendigen Pflegeimmobilien. Doch bei den Pflegeeinrichtungen herrscht Knappheit und die Nachfrage wird weiter steigen. Die deutsche Bevölkerung ist überaltert. Von 82 Millionen Deutschen sind 22,5 Millionen älter als 60 Jahre. Die Altersgruppe der 60- bis 65-Jährigen gehört zu den sogenannten Babyboomern, die mit 5,2 Millionen fast ein Viertel der älteren Bevölkerung ausmacht. Diese Altersgruppe tritt ab 2020 schrittweise in das Rentenalter ein. Darüber hinaus weisen die rund neun Millionen Deutschen, die zwischen 75 und 90 Jahre alt sind, alleine aufgrund ihres Alters, einen erhöhten Pflegebedarf auf.

Tatsächlich pflegebedürftig waren zum Jahreswechsel 2015/2016 in Deutschland rund 2,9 Millionen Menschen. Ein Großteil von ihnen, rund 46 Prozent, wird von Angehörigen gepflegt. Etwa ein Viertel der Pflegebedürftigen wird ambulant betreut und rund 30 Prozent werden in Pflegeheimen versorgt. Während die Bevölkerungszahl voraussichtlich bis zum Jahr 2035 weiter abnehmen wird, dürfte sich die Zahl Pflegebedürftiger hingegen im selben Zeitraum auf circa 3,8 Millionen Menschen erhöhen.

Mit rund 3,5 Millionen Einwohnern ist es kaum verwunderlich, dass Berlin unter den Städten den höchsten absoluten Bedarf an neuen Pflegeplätzen aufweist. Bemerkenswert ist jedoch die Zahl: Bis 2030 benötigt die Hauptstadt laut Wüest Partner etwa 9.200 neue Pflegeplätze oder rund 100 Heime, um der großen Nachfrage gerecht zu werden. Auch an München wird deutlich, dass der Anstieg Pflegebedürftiger nicht nur ländliche, sondern ebenso urbane Regionen betrifft. In der bayerischen Landeshauptstadt wird sich der Bedarf an Pflegeplätzen bis 2030 um rund 23 Prozent erhöhen. Damit benötigt die Stadt an der Isar innerhalb von 15 Jahren etwa 20 neue Pflegeheime.

Zunehmende Professionalisierung

Als Betreiberimmobilien werden Pflegeheime in der Regel von einem Betreiber geführt und im eigenen Namen bewirtschaftet. In Deutschland sind es 53 Prozent freigemeinnützige Träger, 42 Prozent private und 5 Prozent öffentliche Träger. In den vergangenen Jahren haben eine zunehmende Internationalisierung der Betreiber und damit eine weitere Professionalisierung des deutschen Pflegeheimmarktes stattgefunden. Im Jahr 2017 waren internationale Investoren an 64 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens beteiligt. Insgesamt wurden 2017 laut CBRE rund eine Milliarde Euro investiert. Seit 2008 steigerte sich das Transaktionsvolumen für Pflegeimmobilien jährlich um durchschnittlich 20 Prozent.

Die Nachfrage bleibt weiter hoch, doch an passenden Angeboten mangelt es zunehmend. Das lässt wie in anderen Segmenten des Immobilienmarktes auch die Renditen sinken. Die Anfangsrenditen für langjährig vermietete, reine Pflegeheime (Vertragsmiete ohne Betriebskosten/Kaufpreis) variieren dabei in der Regel zwischen fünf und sieben Prozent. In den letzten drei Jahren sind die Renditen dabei um 100 bis 200 Basispunkte gefallen. Doch im Vergleich zu klassischen Büro- und Wohnimmobilien sind das attraktive Renditen für Investoren.

Die Nutzungsrechte wurden The Property Post zur Verfügung gestellt von VIVUM Services GmbH

Erstveröffentlichung: The Property Post, 22. Mai 2019

<https://www.the-property-post.de/gastbeitraege/fachaufsaetze/pflegeimmobilien>