

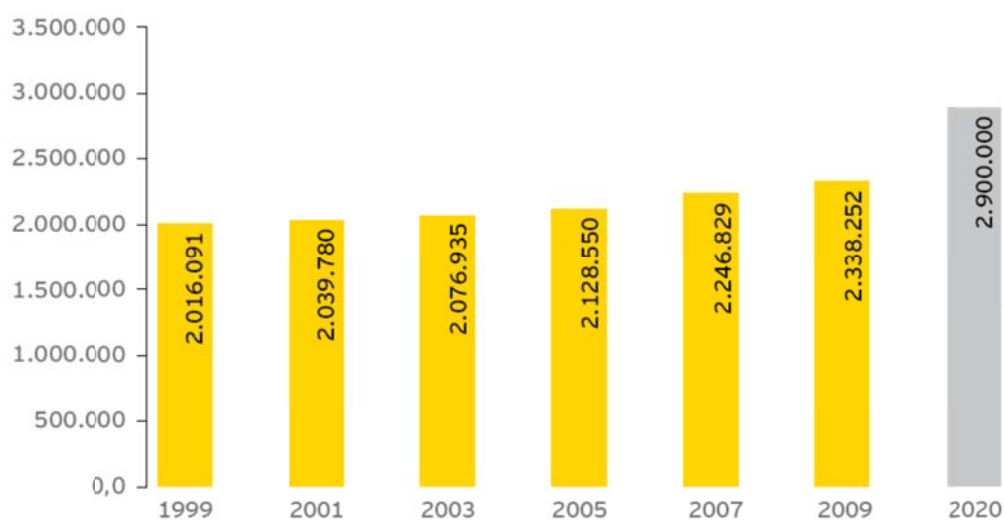
15.09.2011

Sie planen in eine unserer Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien zu investieren oder haben dies bereits getan? Dann können wir Ihnen nur gratulieren, denn Sie haben sich für ein sicheres, rentables und vor Allem zukunftsorientiertes Investment entschieden.

Alleine um der steigenden Anzahl Pflegebedürftiger und dem schlechten Zustand des vorhandenen Immobilienbestandes gerecht zu werden, müssen **in den kommenden zehn Jahren** insgesamt – Neu- und Ersatzbauten zusammengenommen – **rd. 386.000 Pflegeplätze in rd. 4.300 neuen Heimen** in Deutschland (vorwiegend in den alten Bundesländern) errichtet werden.

Zu diesem Ergebnis kommt die heute vom Wirtschaftsprüfungsunternehmens Ernst & Young veröffentlichte Studie „Stationärer Pflegemarkt im Wandel“, die wir Ihnen hier auszugsweise darstellen.

Immer mehr Pflegebedürftige in Deutschland: die Entwicklung 1999-2020⁷



1. Zusätzliche Pflegeheime notwendig – Kennzahlen und Faktoren für eine Prognose

Bereits zwischen 1999 und 2009 nahm die Anzahl der Pflegeheime um 31 % zu, da auch die Anzahl der Pflegebedürftigen anstieg. 2009 gab es in Deutschland insgesamt 11.634 Einrichtungen, 1999 waren es erst 8.859. Um den Bedarf an stationären Pflegeplätzen und damit die notwendige Anzahl neuer Pflegeheime für das Jahr 2020 zu prognostizieren, gibt es unterschiedliche Modellansätze. Sie alle gehen von folgenden Zahlen aus, die sich aus einer linearen Fortschreibung der Gegebenheiten bis zum Jahr 2009 ergeben:

- Zwischen 2009 und 2020 wird die Anzahl der Pflegebedürftigen um 24 % auf 2,9 Mio. ansteigen.
- Die Auslastung der Einrichtungen beträgt 89 %.
- Die Pflegeheime verfügen über durchschnittlich 72,6 Plätze.

Die tatsächliche Anzahl der in den nächsten zehn Jahren neu zu errichtenden Pflegeheime wird allerdings von sehr vielen unterschiedlichen Faktoren beeinflusst.

Verringernd würden sich z. B. folgende Faktoren auswirken:

- mehr verfügbare Plätze in Neubauten
- steigende Auslastung in bestehenden und neuen Pflegeheimen
- mehr Pflegebedürftige in alternativen Wohnformen, z. B. betreutes Wohnen
- Ausbau der häuslichen Betreuung auf Wunsch der Senioren
- kürzere Verweildauer im Pflegeheim
- bessere Möglichkeiten der ambulanten Versorgung und der Rehabilitation, auch aufgrund politischer Bestrebungen
- konstante oder abnehmende Pflegequote

Erhöhend könnten dagegen folgende Faktoren wirken:

- weitere Abnahme der Zahl der von Familienangehörigen Gepflegten
- unerwartete Zunahme der Zahl der zwingend stationär zu betreuenden Demenzkranken
- weitere Zunahme der Zahl der veralteten und daher zu schließenden sowie der neu zu errichtenden Pflegeheime

Aufgrund der von Ernst & Young durchgeführten Analysen, Befragungen sowie Gesprächen mit Experten aus den Bereichen Pflege und Politik wird bei der Berechnung der bis zum Jahr 2020 neu zu errichtenden Pflegeheime bzw. neu einzurichtenden Pflegeplätze von folgenden Parametern ausgegangen:

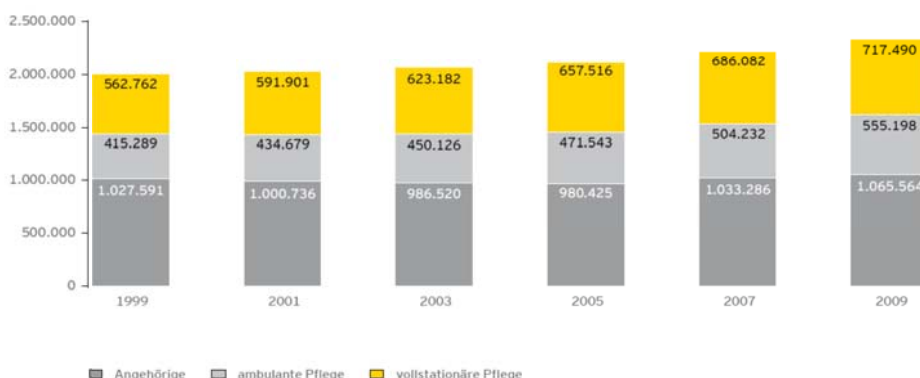
- Die o. a. Faktoren werden in den nächsten zehn Jahren in unterschiedlicher Ausprägung eintreten. Die dargestellten Effekte gleichen sich mehr oder weniger aus.
- Der Anteil der voll- und teilstationär in Pflegeheimen unterzubringenden Pflegebedürftigen, der sich zwischen 1999 und 2009 um drei Prozentpunkte von 29 % auf 32 % erhöht hat, wird nicht weiter steigen, sondern konstant bleiben.
- Aufgrund steigenden Wettbewerbs und zunehmender betriebswirtschaftlicher Notwendigkeiten gehen Pflegeheimbetreiber sowie Investoren von einer steigenden Anzahl von Plätzen in Neubauten in Höhe von durchschnittlich 100 Plätzen aus – was allerdings keine Auswirkungen auf das Gesamtinvestitionsvolumen haben wird.

2. Wie viele neue Pflegeheime müssen gebaut werden?

Bei der Analyse der zusätzlich benötigten stationären Pflegeheimplätze kommen wir zu folgenden Ergebnissen:

Die **Anzahl der Pflegebedürftigen steigt bis 2020 vermutlich um insgesamt ca. 560.000**. Das führt bei einer gleichbleibenden stationären Pflegequote von 32 % zu einem zusätzlichen Bedarf für 179.000 Pflegebedürftige in Pflegeheimen. Bei einer gegenüber 2009 gleichbleibenden Auslastung von 88,6 % (stationäre Pflegebedürftige zu verfügbaren Plätzen) müssten somit ca. **202.000 Pflegeplätze zusätzlich eingerichtet** werden.

Anzahl der Pflegebedürftigen stark angestiegen



Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 100 Plätzen in den neu zu errichtenden Heimen ergibt sich somit ein Bedarf von rund 2.000 neuen Pflegeheimen, was einen Zuwachs von rund 15 % gegenüber 2009 darstellt. Die Verteilung dieser neu zu errichtenden Heime wird sehr unterschiedlich zwischen ländlichen und städtischen Räumen sowie zwischen den verschiedenen Regionen ausfallen – je nach vorhandener Bevölkerungs- bzw. Altersstruktur bzw. bereits vorhandener Versorgung.

3. Wie viele bestehende Pflegeheime müssen ersetzt werden?

In obiger Berechnung sind diejenigen Pflegeheime, die aufgrund ihrer Lage (ländliche Regionen) oder ihres fortgeschrittenen Alters in den nächsten zehn Jahren abgerissen und/oder an anderer oder gleicher Stelle neu errichtet werden müssen oder grundlegend zu sanieren sind, noch nicht berücksichtigt.

Deutsche Pflegeheime sind heute im Schnitt 25 Jahre alt und älter. Rund 25–30 % der vorhandenen Pflegeheime werden bereits heute als veraltet angesehen, da sie den gesetzlichen bzw. branchenüblichen Qualitätsanforderungen nicht mehr entsprechen. Andere Analysen sagen voraus, dass 2 % des jetzigen Bestands an Pflegeheimen pro Jahr erneuert werden müssen, also rund 20 % bis zum Jahr 2020. Diese Daten werden durch unsere Befragung mehr als bestätigt. Danach bezeichnen insgesamt 35 % der Pflegeheimbetreiber den Zustand ihrer Immobilie(n) als „schlecht – dringend sanierungsbedürftig“, bzw. „eher schlecht – teilweise sanierungsbedürftig“. Nicht einmal die Hälfte der Betreiber (46 %) bewertet den Zustand seiner Immobilie(n) als „gut“. Bei einer nach Trägerschaft und Region differenzierten Betrachtung ergibt sich folgendes Bild:

- Freigemeinnützige Träger verfügen insgesamt über den besten Immobilienbestand: hier liegt der Anteil der Betreiber mit Immobilien in gutem Zustand (54 %) deutlich über dem Anteil der Betreiber mit ganz oder teilweise sanierungsbedürftigen Immobilien (30 %).
- Private Träger verfügen demnach insgesamt hingegen über einen Immobilienbestand in vergleichsweise schlechtem Zustand: hier überwiegt der Anteil an Betreibern mit Immobilien in (ganz oder teilweise) sanierungsbedürftigem Zustand (46 %) gegenüber dem Anteil an Betreibern mit Immobilien in gutem Zustand (33 %).
- Pflegeheime in Ostdeutschland sind erwartungsgemäß insgesamt in einem erheblich besseren Zustand als Pflegeheime in Westdeutschland: sieben von zehn ostdeutschen Betreibern (69 %) bezeichnen den Zustand ihrer Immobilien als „gut“. Nur acht % machen einen Sanierungsbedarf aus.

- In Westdeutschland hingegen bezeichnet weniger als die Hälfte der Betreiber (44 %) den Zustand seiner Immobilie(n) als „gut“, während immerhin 37 % einen Sanierungsbedarf ausmachen.

Quelle: Ernst & Young, 09/2011 – Studie „Stationärer Pflegemarkt im Wandel“

Rentable Investition in Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien

**Durch geschickte Finanzierung die Eigenkapitalrendite optimieren.
Wir zeigen Ihnen wie das geht.**

Die Pflegeimmobilien der BG Immobiliengruppe sind langfristig an renommierte und bonitätsstarke Betreiber vermietet und bieten Ihnen neben dieser (Mieter)Sicherheit auch noch einen **doppelten Inflationsschutz**. Einerseits aus dem Sachwert der Immobilie, andererseits aus der Wertsicherung des Mietzinses, also der Koppelung an die Entwicklung der Inflationsrate. Steigt die Inflationsrate, steigt ihre Mieteinnahme!

Gleichzeitig besteht aufgrund des derzeit historisch niedrigen Zinsniveaus die Möglichkeit die Eigenkapitalrendite zu optimieren.

Wenn sie die Gesamtinvestitionskosten von z.B. 130.000 € bei einer anfänglichen Miete von 6.175 € nur zu 30% mit Eigenkapital finanzieren und die restlichen 70% bei einer Bank für derzeit rund 3,0% Zinsen p.a. (inkl. KfW-Finanzierung) fremdfinanzieren, zahlen Sie jährlich 2.730 € Zinsen. Es verbleiben somit nach Abzug der jährlichen Verwaltungskosten (vor Tilgung) 3.145 €. Bezogen auf den Eigenkapitaleinsatz von 39.000 € entspricht dies einer anfänglichen **Eigenkapitalrendite von über 8 Prozent pro Jahr.**

Gerne erstellen wir Ihnen entsprechend Ihrer persönlichen Anforderung optimierte Finanzierungskonzepte.

Mit den besten Wünschen

Ihre BG Immobiliengruppe