



Handelsblatt  
**trend**

**Pflegeimmobilien 2010**

Der Markt: Einblick, Überblick, Ausblick

# Inhalt

## Management Summary

### 4 Pflegeimmobilien 2010

Ein Markt im Spannungsfeld zwischen gesellschaftlichen Entwicklungen und politischen Interessen.

## Monitor

### 6 Wie soll die Leistung steigen, wenn die Einnahmen sinken?

Was Seniorenbetreuung künftig kostet und wer dafür bezahlt.

### 9 Das Vertrauen war erschüttert

Warum sich manche Investoren trotz steigender Nachfrage verkalkuliert haben.

### 12 „Fast so viele Arbeitsplätze wie im Fahrzeugbau“

Dominik H. Enste über den Jobmotor Pflegemarkt.

### 13 Im Überblick

Der HB Trend stellt die wichtigsten Ergebnisse der exklusiven IMMAC-Studie „Pflegeimmobilien 2010“ vor.

## Brain Pool

### 16 Daheim oder im Heim

Warum stationäre Pflege oft besser ist als ambulante. Und manchmal auch noch billiger.

### 18 „Die Kluft wird dramatisch“

Interview mit dem Bevölkerungsforscher Herwig Birg.

## Best Practice

### 19 Qual der Wahl

Mit der Zahl der Senioren steigt auch die Zahl der Betreuungskonzepte.

### 20 Umstrittener Pflege-TÜV

Über die Kritik am Prüfkatalog der Krankenversicherungen.

## Lessons Learned

### 24 Ein Heim für alle Kulturen

Wie Migranten und Deutsche im „Haus am Sandberg“ zusammenleben.

### 26 Für alle geöffnet

Wie IMMAC nach Standorten sucht und neue Objekte kalkuliert.

### 28 Fast wie zu Hause

Wie sich das Kompetenzzentrum Demenz auf Menschen mit dieser Alterskrankheit spezialisiert hat.

### 30 Checkliste

Wie Investoren ein gutes von einem schlechten Heim unterscheiden können.

## Impressum

Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH, Kasernenstraße 67, 40213 Düsseldorf

**Geschäftsführung** Joachim Liebler, Dr. Tobias Schulz-Isenbeck (Sprecher), Dr. Michael Stollarz

**Vertriebsservice** Handelsblatt-Shop, Tel 0800.0002056, Fax 0800.0002057,  
handelsblatt-shop@vhb.de, www.handelsblatt-shop.com

**Projektkoordination** Manja Schmidt

**Mitherausgeber** IMMAC Holding AG, www.immac.de

**Redaktion** MedienManufaktur Wortlaut & Söhne, www.wortlaut-soehne.de

**Gestaltung** Maja Denzer, www.gestaltica.de

**Druck** Print&Media, www.printundmedia-online.de

Schutzgebühr 69,-Euro inkl. MwSt. Alle Rechte vorbehalten.

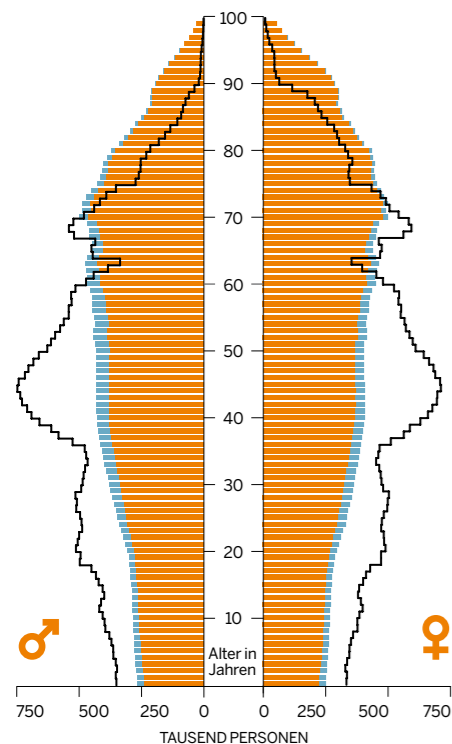
© 2010 **Verlagsgruppe Handelsblatt** Das Werk ist urheberrechtlich geschützt und darf weder ganz noch in Auszügen ohne schriftliche Genehmigung des Verlages vervielfältigt oder verbreitet werden. Unter dieses Verbot fällt insbesondere die gewerbliche Vervielfältigung bei Kopien, die Aufnahme in elektronische Datenbanken und die Vervielfältigung auf CD-ROM.

# Pflegeimmobilien 2010: Einblick, Ausblick, Überblick

Wie Deutschland in Zeiten des demografischen Wandels seine älteren Mitbürger betreut. Der Markt für Seniorenheime muss im Spannungsfeld gesellschaftlicher Entwicklungen und politischer Interessen betrachtet werden.

## Abschied von der Zwiebel: Wie die Alterspyramide 2060 aussieht

Setzt sich die demografische Entwicklung fort, wird die Einwohnerzahl bis 2060 von 82 Mio. auf 65 bis 70 Mio. sinken und der Anteil der Älteren stark steigen. (Prognosen auf Basis der Prämissen, dass die Geburtenrate bei 1,4 pro Frau bleibt und die Lebenserwartung bei Jungen um acht, bei Mädchen um sieben Jahre steigt.)



■ 2008: Aufbau der Bevölkerung in Deutschland (31.12.2008)  
■ 2060: Bevölkerungszahl bei einer angenommenen Zuwanderung von 100 000 Menschen im Jahr  
■ 2060: Bevölkerungszahl bei einer angenommenen Zuwanderung von 200 000 Menschen im Jahr

QUELLE: DESTATIS

**E**in zentrales Zukunftsthema, für das sich keiner interessiert? Es klingt nur paradox, denn wenn es um die Pflege im Alter geht, trifft genau das den Gemütszustand der deutschen Bevölkerung. Das hat aktuell die Studie „Pflegeimmobilien 2010“ bestätigt, die diesem Handelsblatt Trend exklusiv vorliegt. Die Untersuchung wurde von der IMMAC Holding AG in Auftrag gegeben und von der Beratungsgesellschaft Faktenkontor durchgeführt. Neun von zehn der Befragten geben an, dass Pflege ein unbeliebtes Thema in der deutschen Gesellschaft sei und sich die Deutschen nur ungern darüber Gedanken machten. Gleichzeitig glaubt aber nur weniger als ein Drittel, dass der Staat die derzeitige Versorgung von Pflegebedürftigen garantieren kann – das heißt im Umkehrschluss: Sieben von zehn zweifeln daran.

Dabei sorgt die Solidargesellschaft heute mit Hilfe der Pflegeversicherung noch umfassend für ihre alten Mitbürger. Gleichzeitig ist klar: Langfristig ist die Pflege so nicht mehr zu bezahlen. Zwar nimmt die fünfte Säule der Pflichtversicherung seit der jüngsten Reform in 2008 mehr ein als sie ausgibt – trotz gestiegener Kosten. Doch auf lange Sicht wird dieses Verhältnis wieder kippen. Schließlich soll, davon gehen die Prognosen aus, die Zahl der Deutschen bis zum Jahr 2060 von 82 Mio. auf 70 Mio. schrumpfen. Im gleichen Zeitraum wird die Zahl der Über-80-Jährigen von heute vier auf rund neun Mio. steigen. Und je älter die Menschen werden, desto schwerer werden in der Regel die Krankheiten, unter denen sie leiden – und für deren Behandlung und Betreuung heute die Pflegeversicherung aufkommt. Weil sie das langfristig aber nicht mehr schafft, sind

sich auch die Regierungsparteien einig, alle Bürger zum Aufbau einer individuellen Pflegevorsorge verpflichten zu wollen (siehe S. 6–8). Doch so unklar das Modell noch ist, das letztlich die Finanzierung zumindest teilweise sichern soll, eines ist sicher: Immer mehr Senioren werden immer mehr Betreuer brauchen. Die Nachfrage nach ambulanten Diensten und Pflegeimmobilien wird mit der Überalterung der Gesellschaft massiv zunehmen.

## Die Gesellschaft muss sich gegen Risiken wappnen, aber auch die Chancen der Veränderung wahrnehmen.

Dieses demografische Argument lockte in den vergangenen Jahren immer mehr Investoren, darunter auch unseriöse oder wenig erfahrene, auf den Markt für Sozialimmobilien. Vollkommen kalkulierbar schien das Risiko, schließlich fließt die Miete der Pächter in schöner Regelmäßigkeit monatlich an die Investoren, weil deren Einnahmen zu großen Teilen aus staatlichen Kassen garantiert sind. Und die Zahlen sprachen für sich: So müssen 18 000 neue Pflegeheime bis 2050 gebaut werden, geht man von der durchschnittlichen Belegung mit 72 Bewohnern aus, um jedem dann Pflegebedürftigen einen Platz zu garantieren: Die Rendite scheint sicher. Doch der Übereifer auf Investorensseite führte zu Überkapazitäten und Fehlallokationen, es wurde ein Angebot geschaffen, das nicht mit der Nachfrage zusammenpasste. Die Folge: Verluste und Frustration auf Seiten der Anleger, von denen sie sich noch nicht erholt haben, wie auch die IMMAC-Studie „Pflegeimmobilien 2010“ belegt (siehe Grafik S. 14). Dabei gibt es weiterhin gute Gründe, eine seriöse Investition in Pflegeimmobilien zu erwägen

(siehe S. 9–11). Anhaltspunkte bei der Anlageentscheidung kann eine Checkliste liefern, die einen Überblick über den Kriterienkatalog der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) bietet (siehe S. 30).

Doch nicht nur für den Markt der Pflegeimmobilien bietet die Überalterung der Gesellschaft Chancen, darauf weist der Ökonom Dominik Enste im Interview (siehe S. 12) hin. Er betrachtet den Pflegemarkt nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Kosten, sondern auch unter einem oft vernachlässigten Aspekt: als wichtigen Jobmotor. Bis zum Jahr 2050 wird sich seiner Ansicht nach die Zahl der Beschäftigten im Pflegebereich auf 1,6 Mio. fast verdreifachen. Und bereits heute summiert sich deren Wertschöpfungsbeitrag – auch indirekte Effekte berücksichtigt – auf 56 Mrd. Euro pro Jahr.

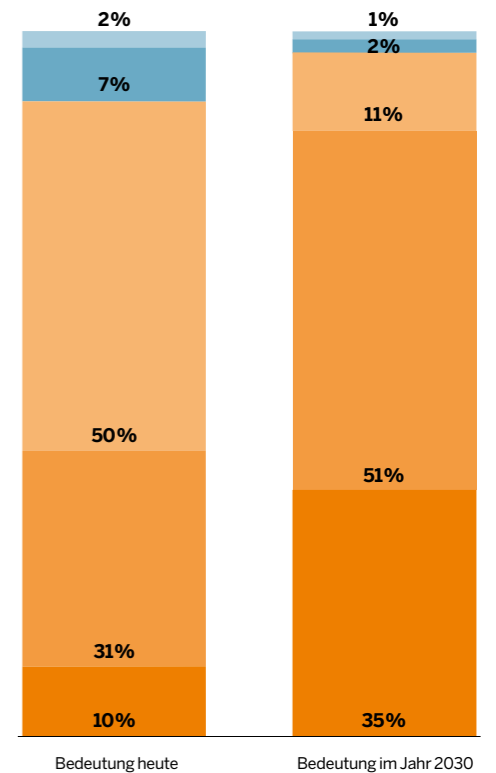
## Nur individuelle und ausdifferenzierte Betreuungsangebote versprechen langfristig Erfolg.

Auf die zahlreichen negativen – und unumgänglichen – Auswirkungen des demografischen Wandels weist der emeritierte Direktor des Instituts für Bevölkerungsforschung und Sozialpolitik in Bielefeld, Herwig Birg, hin (siehe S. 18). Er befürchtet eine wachsende Kluft zwischen Arm und Reich, zwischen Stadt und Land, zwischen Migranten und Nicht-Migranten und zwischen Familien mit Kindern und Paaren ohne Nachwuchs – Verwerfungen, die langfristig auch zu einer politischen Radikalisierung führen könnten. Selbst nach der Jahrhundertmitte hätten die Deutschen nur eine Chance, aus der Abwärtsspirale herauszukommen, wenn die Lebensbedingungen der Familien ab sofort drastisch verbessert würden, so

## Die Bedeutung von Pflegeeinrichtungen wächst.

Weil die pflegenden Angehörigen immer weniger und die Alten immer mehr werden, müssen in Zukunft mehr professionelle Pflegekräfte die Pflege in Deutschland übernehmen: 86 Prozent der in der IMMAC-Studie „Pflegeimmobilien 2010“ Befragten gaben an, dass Pflegeeinrichtungen schon 2030 eine hohe oder sehr hohe Bedeutung haben werden, zum heutigen Zeitpunkt schätzt nicht einmal die Hälfte ihre Bedeutung so hoch ein. N = 280

■ Sehr niedrige Bedeutung ■ Mittelmäßige Bedeutung  
■ Eher niedrige Bedeutung ■ Eher hohe Bedeutung  
■ Sehr hohe Bedeutung



QUELLE: IMMAC

dass die Geburtenrate dauerhaft von 1,4 auf zwei Kinder pro Frau steige.

Mit den praktischen Anforderungen der Seniorenbetreuung beschäftigt sich der Abschnitt „Best Practice“ dieses Handelsblatt Trend (siehe S. 19–23). Denn die zunehmende Zahl und Differenzierung der Gruppe der Älteren stellt auch die stationären und ambulanten Betreuungsdienste vor immer neue Herausforderungen. Sie müssen Angebote sowohl für rüstige 65-Jährige bieten, die ihren Lebensabend in vollen Zügen genießen wollen, als auch für Greise, die eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung brauchen. Auf typische Alterserkrankungen wie Demenz haben sich aktuell noch nicht genug Pflegedienstleister spezialisiert, hier besteht Aufholbedarf.

In einigen Jahrzehnten werden die Pflegeeinrichtungen noch vor einem weiteren großen Problem stehen: Wenn die Pflegeversicherung im Schulterschluss mit den Sozialkassen die alten Mitbürger nicht mehr ausreichend versorgen kann und der Beitrag der individuellen pri-

vate Vorsorge wichtiger wird, werden sich die einen eines Tages mit Mindeststandards zufriedene geben müssen, während andere in Luxusherbergen residieren.

Wie spezialisierte Pflege, die auf die Bedürfnisse der Älteren abgestimmt ist, konkret aussehen kann, zeigen drei Beispiele im Abschnitt „Lessons Learned“. So hat sich das Duisburger „Haus am Sandberg“ (siehe S. 24–25) auf die Pflege von Menschen mit Migrationshintergrund spezialisiert. Es integriert türkische und deutsche Bewohner, aber auch Bürger anderer Nationalitäten unter einem Dach, hat sich für Menschen unterschiedlicher Kulturen sensibilisiert. Das Beispiel des geplanten Pflegeheims im niedersächsischen Bramsche (siehe S. 26 + 27) verdeutlicht, worauf es ankommt und was berücksichtigt werden muss, wenn heute eine zukunftsfähige Seniorenimmobilie realisiert werden soll. Und das Kompetenzzentrum Demenz in Nürnberg (siehe S. 28 + 29) hat sich Menschen mit dieser Alterskrankheit angenommen.