

DER PFLEGEMARKT DEUTSCHLAND



für starke Partnerschaften





Immer mehr **ältere**
Menschen leben in
Deutschland.



Bevölkerungsentwicklung in Altersgruppen 2019 bis 2060

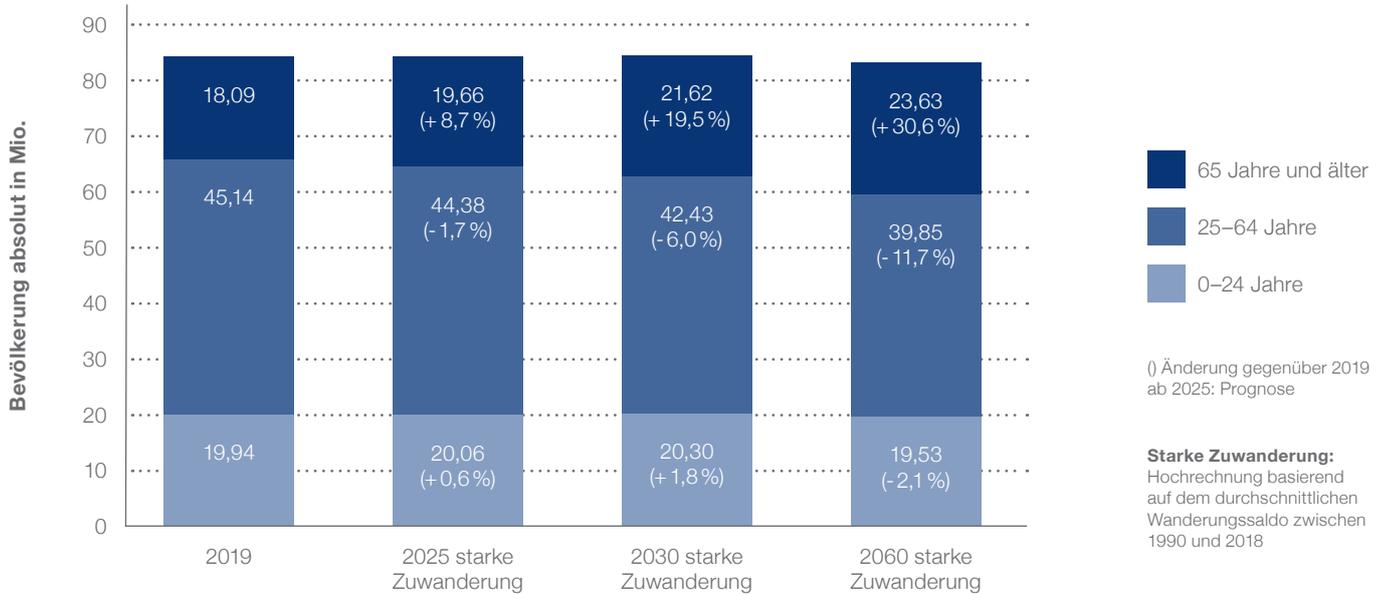


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Altersgruppen 2019 bis 2060¹

¹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019): Bevölkerungsstand; Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen; Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Bevölkerungsentwicklung bis 2060 – Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

Immer mehr ältere Menschen leben in Deutschland

Der Blick in die Zukunft zeigt einen deutlich rückläufigen Anteil der 0- bis 24-Jährigen und zeitgleich eine Zunahme der älteren Bevölkerung voraus. Denn bis zum Jahr 2060 wird die absolute Zahl der Altersgruppe 65 Jahre und älter unter der Prämisse einer starken Zuwanderung um 30,6 Prozent zunehmen. Zeitgleich schrumpft die Altersgruppe der 25- bis 64-Jährigen deutlich.

Hochaltrigkeit
wird zum **Massen-**
phänomen.

Indexentwicklung der Altersgruppen von 2019 bis 2060

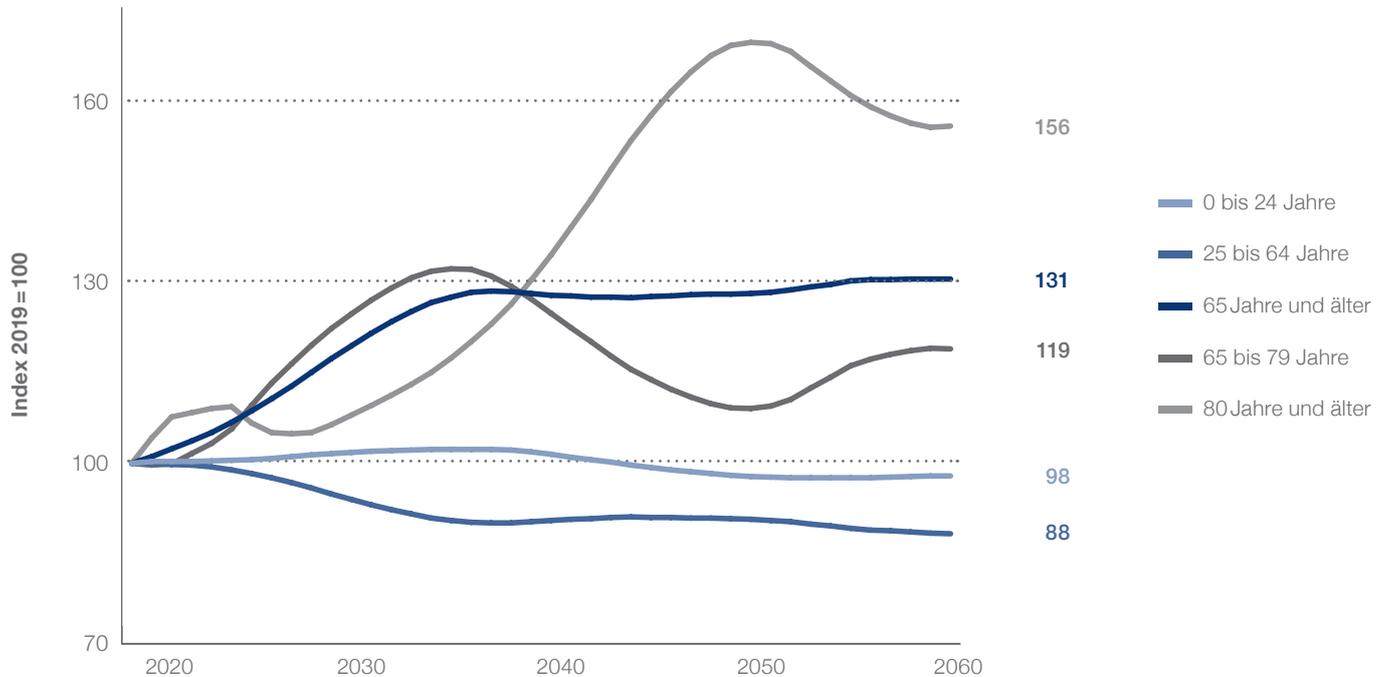


Abb. 2: Indexentwicklung der Altersgruppen von 2019 bis 2060²

² Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019): Bevölkerungsstand: Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen – Stichtag 31.12. – regionale Ebenen; Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Bevölkerungsentwicklung bis 2060 – Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

Hochaltrigkeit wird zum Massenphänomen

Im Jahr 1950 war jeder hundertste Einwohner von Deutschland 80 Jahre und älter. Heute sind bereits 6 Prozent hochaltrig – bis 2060 wird sich dieser Anteil voraussichtlich verdoppeln.

Diese demografische Entwicklung hat zur Folge, dass künftig mit einer hohen bis weiter steigenden Nachfrage nach Pflege zu rechnen ist. Ein Grund ist das überdurchschnittlich starke Wachstum der Altersgruppe 80 Jahre und älter bis Mitte 2050. Da mit zunehmendem Alter die Wahrscheinlichkeit steigt, pflegebedürftig zu werden, wird sich künftig auch die Nachfrage nach Pflege deutlich erhöhen.

Bis **2030** feiern **jeden Monat** 



rund **100.000 PERSONEN**



 ihren   **65. Geburtstag**



In Deutschland expandiert der Pflegemarkt überdurchschnittlich

Durch den fortschreitenden demografischen Wandel ist der deutsche Pflegemarkt ein überdurchschnittlich expandierender Markt. Dieser legte 2019 mit einem Wachstum von knapp 5,5 Prozent gegenüber 2018 deutlich stärker zu als der gesamte Gesundheitsmarkt.

Um den deutschen Pflegemarkt hinsichtlich der von Angebot und Nachfrage aufzuarbeiten, sind insbesondere folgende drei Daten- bzw. Literaturgrundlagen von wesentlicher Bedeutung:

1. Die Pflegestatistik wird von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder seit Dezember 1999 zweijährlich durchgeführt und gilt als Kernstatistik des deutschen Pflegemarktes. Die aktuell gültige „Pflegestatistik 2021“ wurde im Dezember 2022 veröffentlicht und bezieht sich auf Daten aus dem Jahr 2021.
2. Der Pflegeheim Rating Report des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung erscheint ebenfalls alle 2 Jahre. Der aktuell gültige Report ist im November 2021 erschienen. Diese Schriftenreihe hat als Hauptziel die Verbesserung der Transparenz im deutschen Pflegemarkt; der Fokus ist hier auf die stationäre Pflege gerichtet.
3. Die 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (inklusive Zensusberücksichtigung) des Statistischen Bundesamtes prognostiziert die Bevölkerungsentwicklung Deutschlands bis ins Jahr 2060 und ist somit grundlegend für die Berechnung der Zahl der Pflegebedürftigen auf Makroebene.

Die Zahl der Pflegebedürftigen **steigt**
und wird künftig weiter zunehmen.

Pflegebedürftige im Sinne von § 14 SGB XI

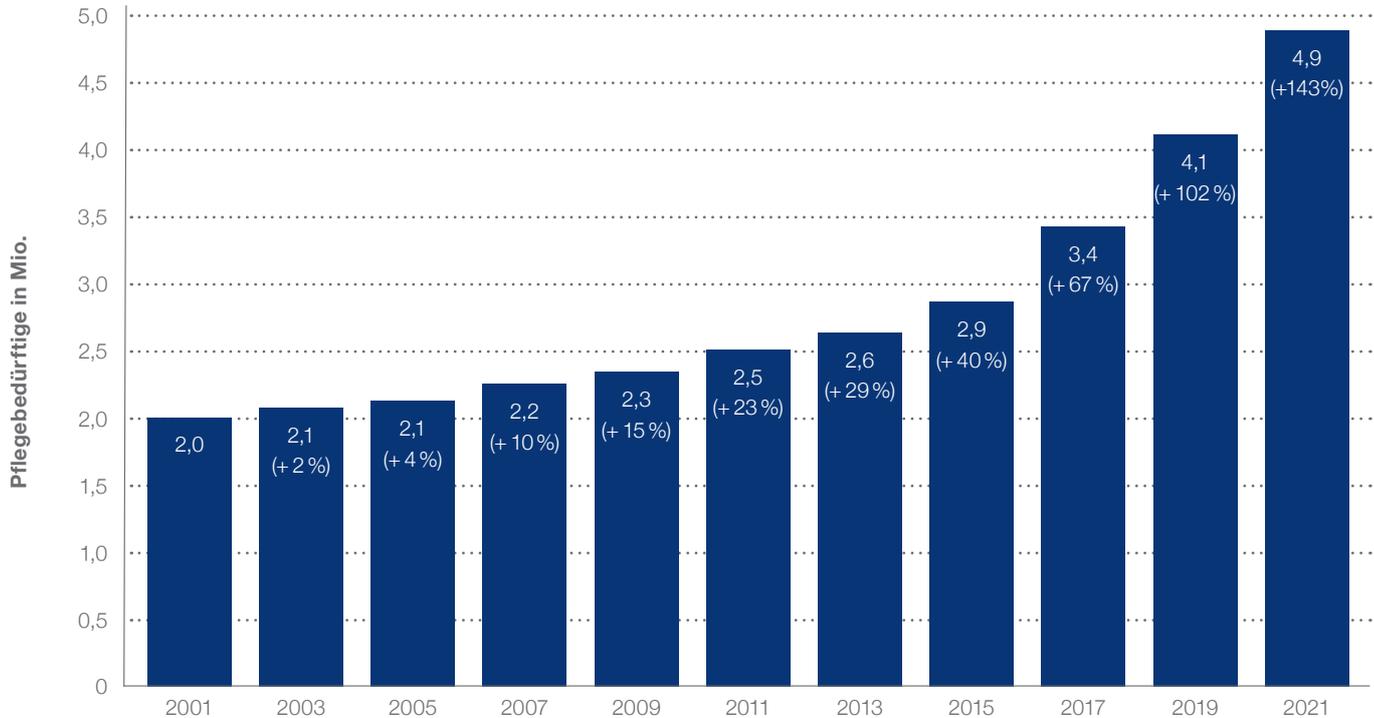


Abb. 3: Pflegebedürftige im Sinne von § 14 SGB XI³

() Änderung gegenüber 2001

³ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022) Pflegestatistik 2021 – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, Deutschlandergebnisse.

Zahl der Pflegebedürftigen steigt schneller als erwartet – Prognosen für 2030 bereits 2021 übertroffen

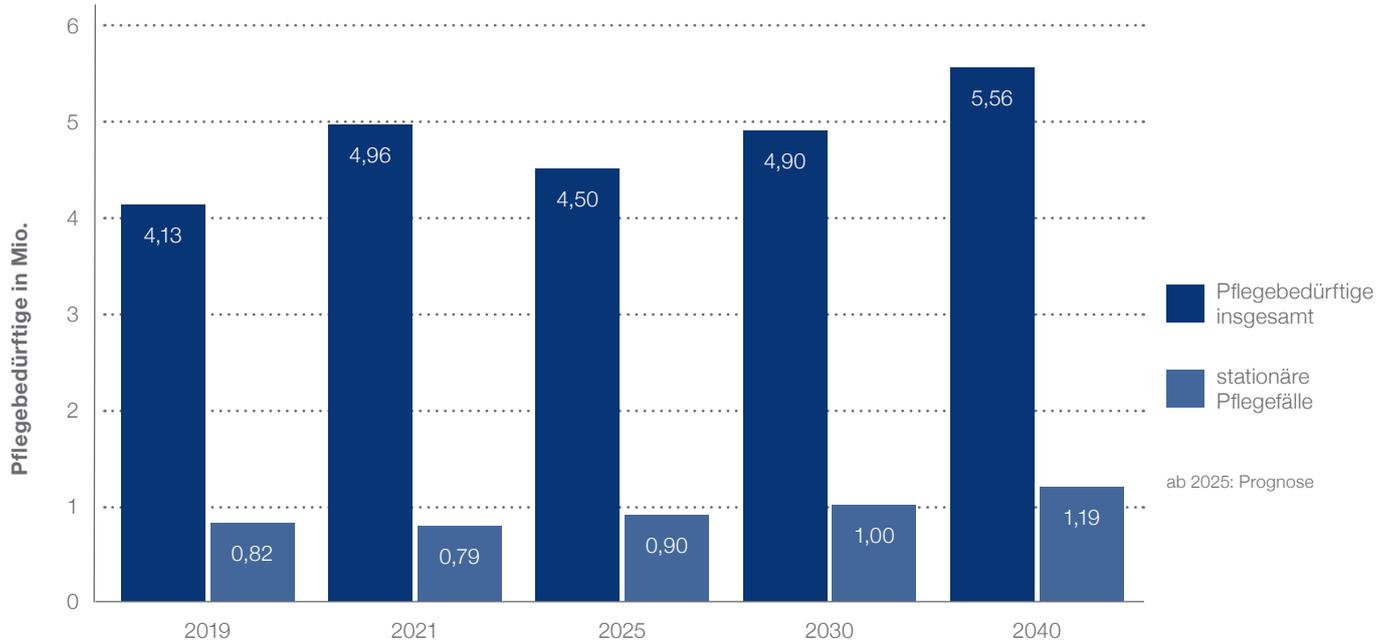


Abb. 4: Zahl der Pflegebedürftigen steigt schneller als erwartet – Prognosen für 2030 bereits 2021 übertroffen⁴

⁴ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022) Pflegestatistik 2021 – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, Deutschlandergebnisse; Basisszenario des RWI – Leibniz Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2021): Pflegeheim Rating Report 2022.

Mit steigendem
Alter **wächst die**
Wahrscheinlichkeit,
pflegebedürftig zu
werden.

Vollstationäre Pflegequote nach Alter 2021

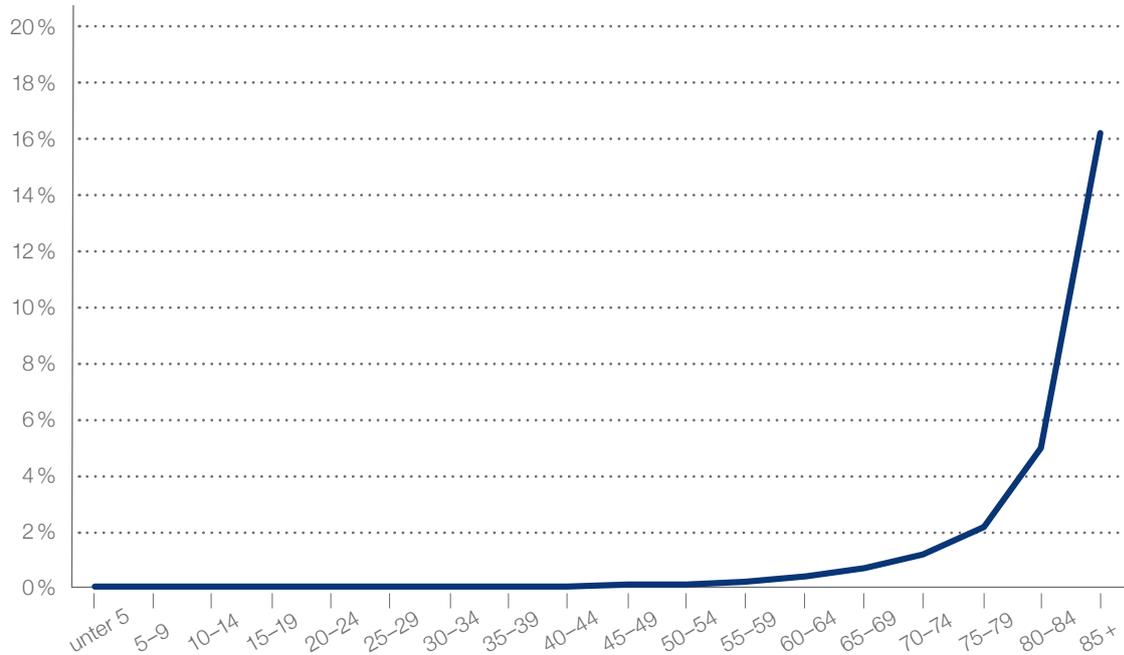


Abb. 5: Vollstationäre Pflegequote nach Alter 2021⁵

⁵ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Pflegestatistik 2021 – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, Deutschlandergebnisse, S. 20;
Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Pflegestatistik 2021 – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, Deutschlandergebnisse.

Mit steigendem Alter wächst die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden

Insgesamt werden mit steigendem Alter in jeder Altersgruppe mehr Personen zu Hause durch Angehörige und/oder durch ambulante Pflegedienste versorgt. Die professionelle Pflege durch vollstationäre Pflegeheime wird ab 70 Jahren und älter vermehrt in Anspruch genommen. Insbesondere die Altersgruppe 85 Jahre und älter beansprucht innerhalb der professionellen Pflege eine vollstationäre Betreuung.

Die Pflegequote stellt den Anteil der vollstationär versorgten Personen einer bestimmten Altersgruppe dar. Da dieser Anteil ab dem Alter von 65 Jahren steigt, wird die genannte Altersgruppe entsprechend zur Berechnung dieser Quote hinzugezogen. Aktuell liegt die Pflegequote der vollstationär versorgten Personen im Alter von 65 Jahren und älter bei 3,98 Prozent.

Der Großteil der
Pflegebedürftigen
verteilt sich auf die
**Pflegegrade
2 und 3.**

Pflegebedürftige nach Pflegegrad und Art der Versorgung 2021

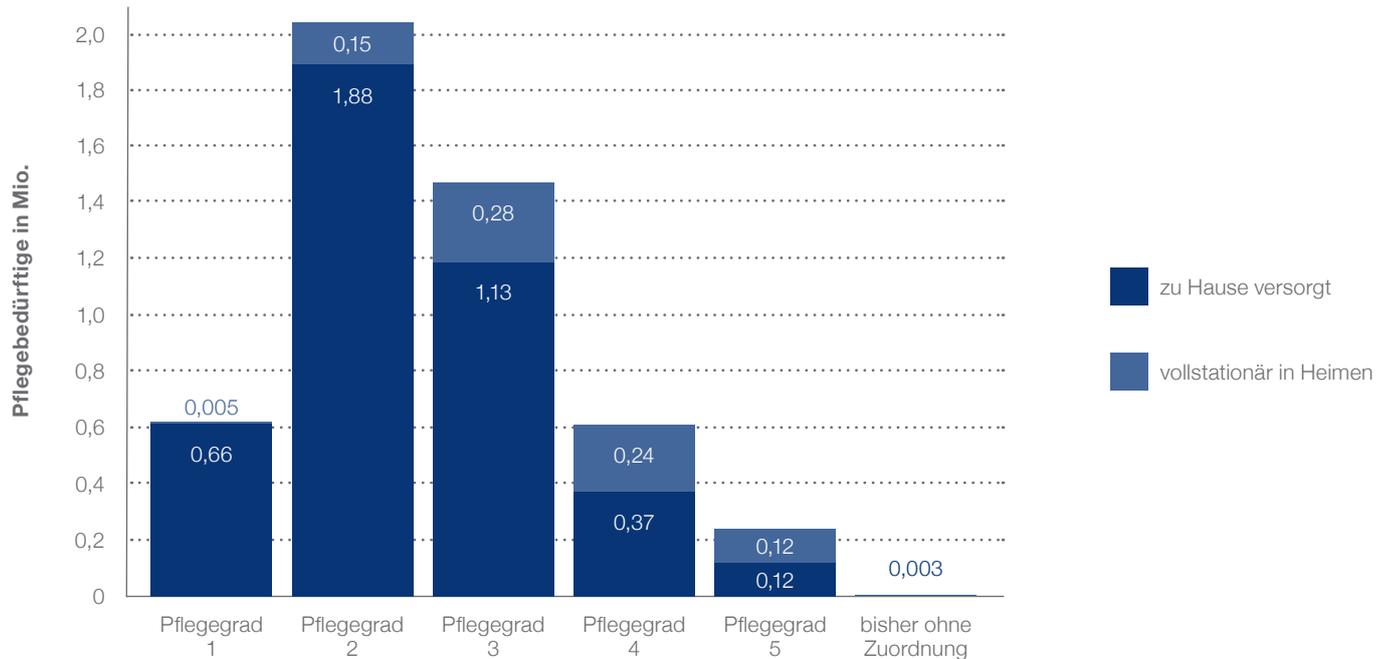


Abb. 6: Pflegebedürftige nach Pflegegrad und Art der Versorgung 2021⁶

⁶ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Pflegestatistik 2021 – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, Deutschlandergebnisse.

Der Großteil der Pflegebedürftigen verteilt sich auf die Pflegegrade 2 und 3

In Deutschland gibt es fünf Pflegegrade, die sich jeweils an der Art der Beeinträchtigung der Selbstständigkeit der pflegebedürftigen Person orientieren. Die Einstufung in einen Pflegegrad entscheidet darüber, welche Leistungen der Pflegeversicherung in Anspruch genommen werden können. Rund 41 Prozent aller pflegebedürftigen Personen in Deutschland haben den Pflegegrad 2.

Grundsätzlich gilt Folgendes: Je höher der Pflegegrad ist, desto eher erfolgt eine vollstationäre Betreuung im Heim. Somit zeigt sich, dass das vollstationäre Pflegeheim neben dem allgemeinen Trend zur Ambulantisierung auch zukünftig deutliche Marktanteile bei der Versorgung von stark pflegebedürftigen Personen haben wird.

Die Nachfrage

nach vollstationärer
Pflege wächst stärker
als das Angebot.



Nachfrage-Angebot-Verhältnis in der vollstationären Pflege

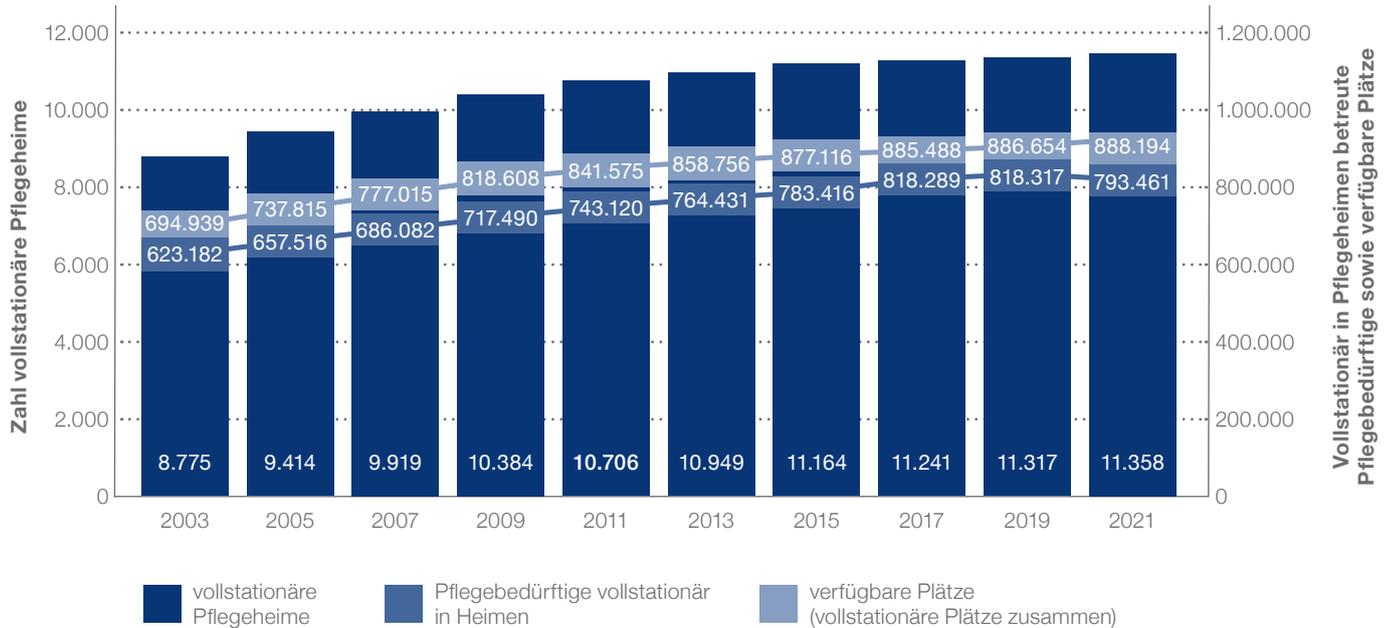


Abb. 7: Nachfrage-Angebot-Verhältnis in der vollstationären Pflege⁷

⁷ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2005–2022): Pflegestatistiken 2003–2021. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, Deutschlandergebnisse.

Die Nachfrage nach vollstationärer Pflege wächst stärker als das Angebot

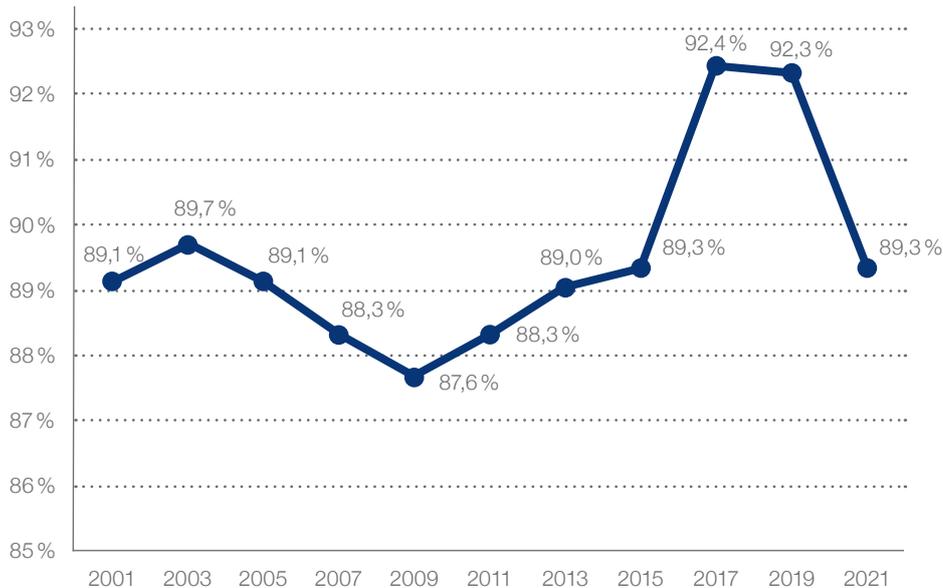
Die Abbildung 7 zeigt, dass in den vergangenen Jahren die Nachfrage nach vollstationärer Pflege stärker als das Angebot gewachsen ist. Der Grund hierfür ist u. a. eine zu geringe Bautätigkeit. Basierend auf der Recherche von IMMAC research zeigt sich, dass bis zum Jahr 2060 in Deutschland jährlich über **5.800 zusätzliche vollstationäre Pflegeheimplätze** benötigt werden.

Bei einer durchschnittlichen Größe von 80 Plätzen pro Heim müssten bis 2060 somit jährlich rund 74 vollstationäre Pflegeheime zusätzlich neu gebaut werden.

Setzt sich der Trend der steigenden Pflegequoten weiter fort, würde sich bis 2060 sogar ein deutlich höherer Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen einstellen.

Die Auslastung
ist nach zwei Jahren
Coronapandemie
leicht rückläufig.

Auslastung der in der vollstationären Pflege verfügbaren Plätze von 2001 bis 2021



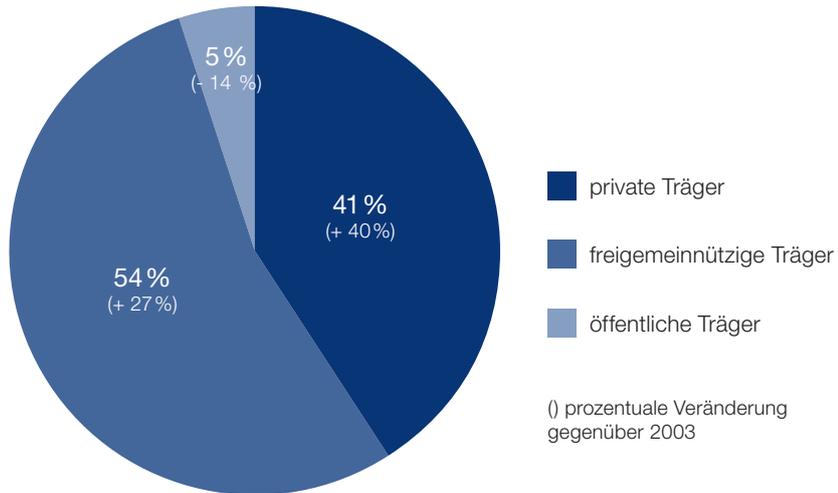
Erstmals rückläufige Auslastung seit 2009

Die vollstationäre Pflege verzeichnet nach zwei Jahren Coronapandemie leicht rückläufige Auslastungszahlen. Mit einer durchschnittlichen Auslastung von 89,3 Prozent entspricht dies der Auslastung von 2015 vor Einführung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs.

Abb. 8: Auslastung der in der vollstationären Pflege verfügbaren Plätze von 1999 bis 2021⁸

⁸ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2000–2022): Pflegestatistiken 1999–2021. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, Deutschlandergebnisse.

Vollstationäre Pflegeheime nach Trägerschaft 2021



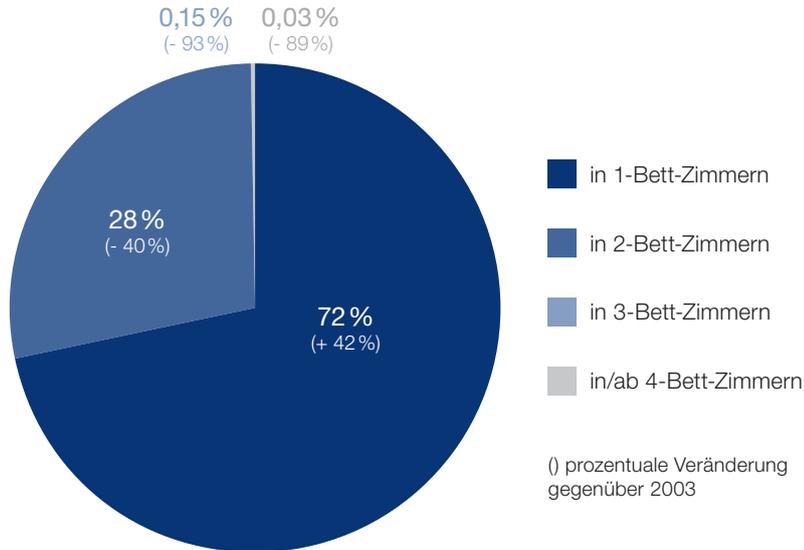
Über die Hälfte der Pflegeheime werden von freigemeinnützigen Trägern betrieben

Im Vergleich zum Jahr 2003 verzeichnen die privaten Träger mit 40 Prozent das größte Wachstum in Bezug auf die Zahl der Pflegeheime in Deutschland. Hier zeichnen sich eine deutliche Konsolidierung und Professionalisierung der Marktteilnehmer ab.

Abb. 9: Vollstationäre Pflegeheime nach Trägerschaft 2021⁹

⁹ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Pflegestatistik 2021 – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, Deutschlandergebnisse.

Vollstationäre Pflegeplätze nach Zimmeraufteilung 2021



Die Einzelzimmerquote knackt die 70 Prozent-Marke

Bei der Zimmeraufteilung zeigt sich im Vergleich zum Jahr 2003, dass der Wegfall der Doppelzimmer durch die Schaffung von Einzelzimmern kompensiert wurde. Die Gründe hierfür liegen einerseits in baurechtlichen Vorgaben, andererseits wird hiermit auf Nachfragetrends reagiert.

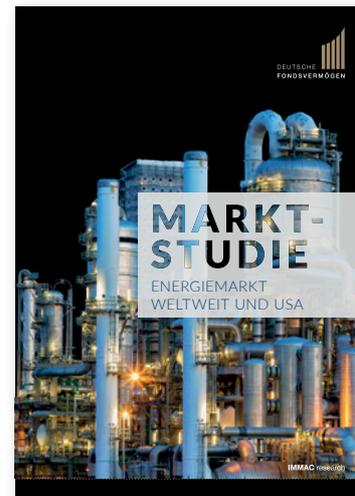
Sowohl Pflegebedürftige selbst als auch deren Angehörige fragen vermehrt Einzelzimmer nach. Hinzu kommt, dass auch auf Investorenmenseite Einzelzimmerquoten von rund 80 Prozent kalkulatorisch vorausgesetzt werden.

Abb. 10: Vollstationäre Pflegeplätze nach Zimmeraufteilung 2021 ¹⁰

¹⁰ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Pflegestatistik 2021 – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, Deutschlandergebnisse.

Gründe für eine Investition in Pflegeheime

RENDITE Portfoliobeimischung **Nachhaltige Investition**
Neubau Hochaltrigkeit **Erfahrung** **BETREIBER-IMMOBILIE**
Ersatzneubauten Angebotsstagnation **Pflegeversicherung**
 Konsolidierung **Erfahrung** **BETREIBER-IMMOBILIE**
Nachfragewachstum
POTENZIAL Konjunkturunabhängigkeit **Sozialsystem**
Langfristig Demografischer Wandel
MARKTFÜHRER **Professionalisierung**



Zum Download aller aktuellen Studien von IMMAC research:

www.IMMAC.de/research/
research@IMMAC.de

Titelbild: iStock.com/frankpeters; S. 2: Swantje Zink/fotolia.de, davis/fotolia.de; iStock.com/querbeet, iStock.com/MiaaPassionPhotography; S. 10: Betreiberfotos; S. 21: iStock.com/AzmanL

IMMAC research

IMMAC research ist organisatorisch im Geschäftsbereich Ankauf angesiedelt. Im Rahmen der Ankaufsprüfung wird durch IMMAC research jedes Investitionsvorhaben hinsichtlich der Lage, der Nachfrage sowie des Wettbewerbs intensiv geprüft und vor Ort besichtigt.

Die zentrale Frage ist hierbei stets folgende: Ist das Investitionsobjekt aus Marktsicht für eine nachhaltige Investition geeignet und ist ein Erwerb aus Marktsicht empfehlenswert? Neben der Ankaufsprüfung von Bestandseinrichtungen unterstützt IMMAC research die IMMAC Sozialbau und die IMMAC Wohnbau bei der Marktbewertung sowie der Suche nach geeigneten Standorten. Zudem ist der Bereich Research konzernübergreifend Ansprechpartner für alle Fragen zum Marktgeschehen und zum Wettbewerb.

Das vorliegende Dokument bietet einen Überblick über den Pflegemarkt in Deutschland. Es wurde mit größter Sorgfalt erstellt, dennoch erfolgen die Angaben ohne Gewähr. Der Überblick dient ausschließlich zu Informationszwecken. Es handelt sich hierbei nicht um eine Produktinformation, einen Verkaufsprospekt oder eine sonstige Verkaufsunterlage und dies stellt zugleich kein Angebot auf den Abschluss einer Fondsbeteiligung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der IMMAC group wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen geschlossen werden.

Stand: Februar 2023

Version 3.0

Herausgeber:

**IMMAC
Holding AG**

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland

Telefon: +49 40.34 99 40-0

Telefax: +49 40.34 99 40-21

E-Mail: info@IMMAC.de

www.IMMAC.de

IMMAC group