

**Herzlich willkommen
zum BAI-Webinar**

**„Demographischer Wandel – Eine
alternde Gesellschaft wohnt anders“**

- Investments in das S aus ESG
- Entwicklung und Relevanz der Anlageklasse Pflegeimmobilien

Einführung: Annette Olschinka-Rettig, Geschäftsführerin, BAI e.V.

Zum Thema: Hannes Ressel, Vorstand, AviaRent Invest AG
Martin Steininger, Chefvolkswirt, bulwiengesa AG

Anstehende Webinare

Donnerstag,
30. April 2020

Alternative Risikoprämien diversifiziert erschließen
(Kooperationspartner: GAM)

Mittwoch,
6. Mai 2020

Auswirkungen der Corona-Krise auf die Assetklasse erneuerbare Energien
(Kooperationspartner: Aream)

Dienstag,
12. Mai 2020

Covid 19: Vertragsgestaltung – Risiken – Auswirkungen
(Kooperationspartner: Bryan Cave Leighton Paisner LLP)

Mittwoch,
13. Mai 2020

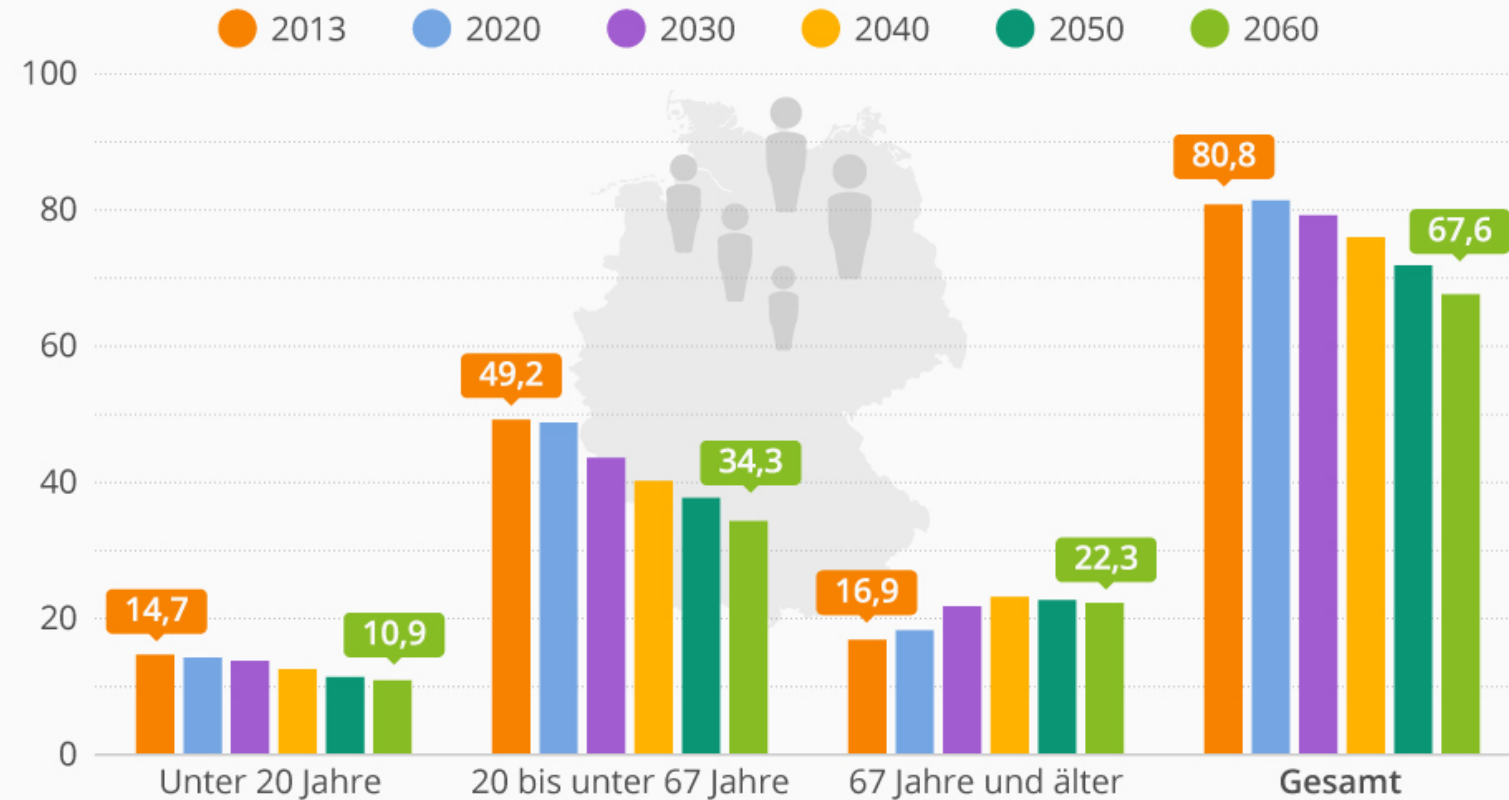
Auswirkungen der Corona-Krise auf die Assetklasse Shipping
(Kooperationspartner: Entrust Global und Berenberg)

Donnerstag,
14. Mai 2020

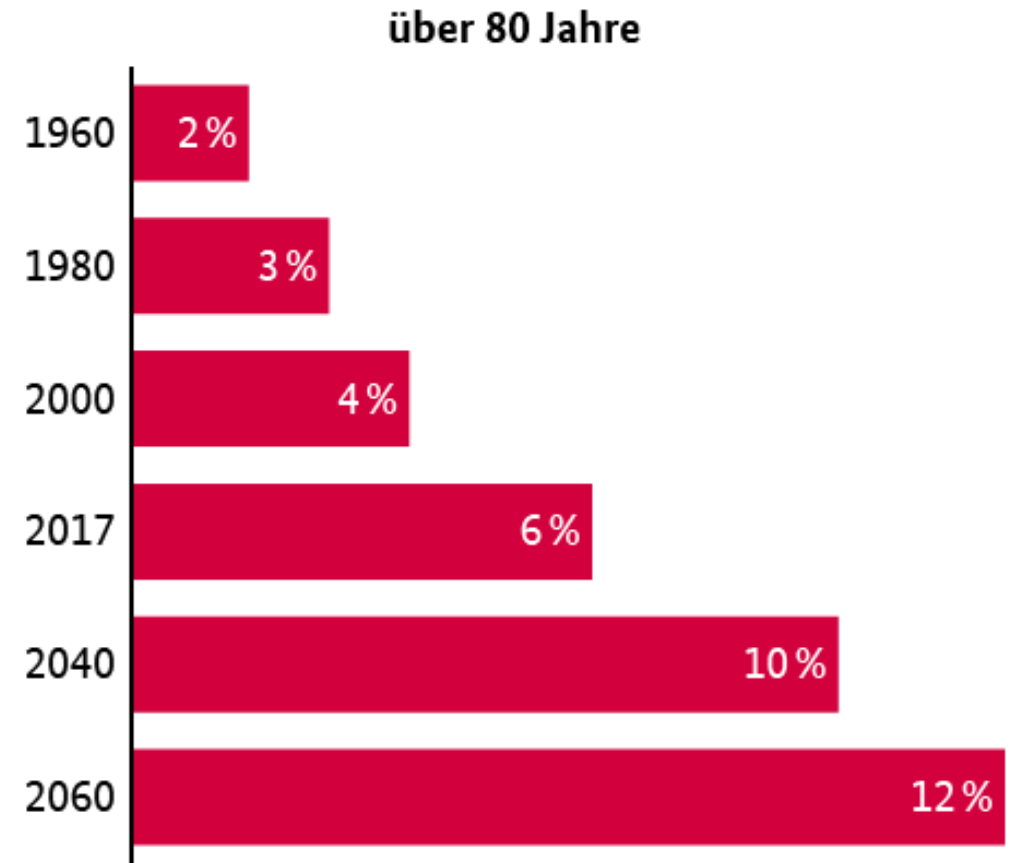
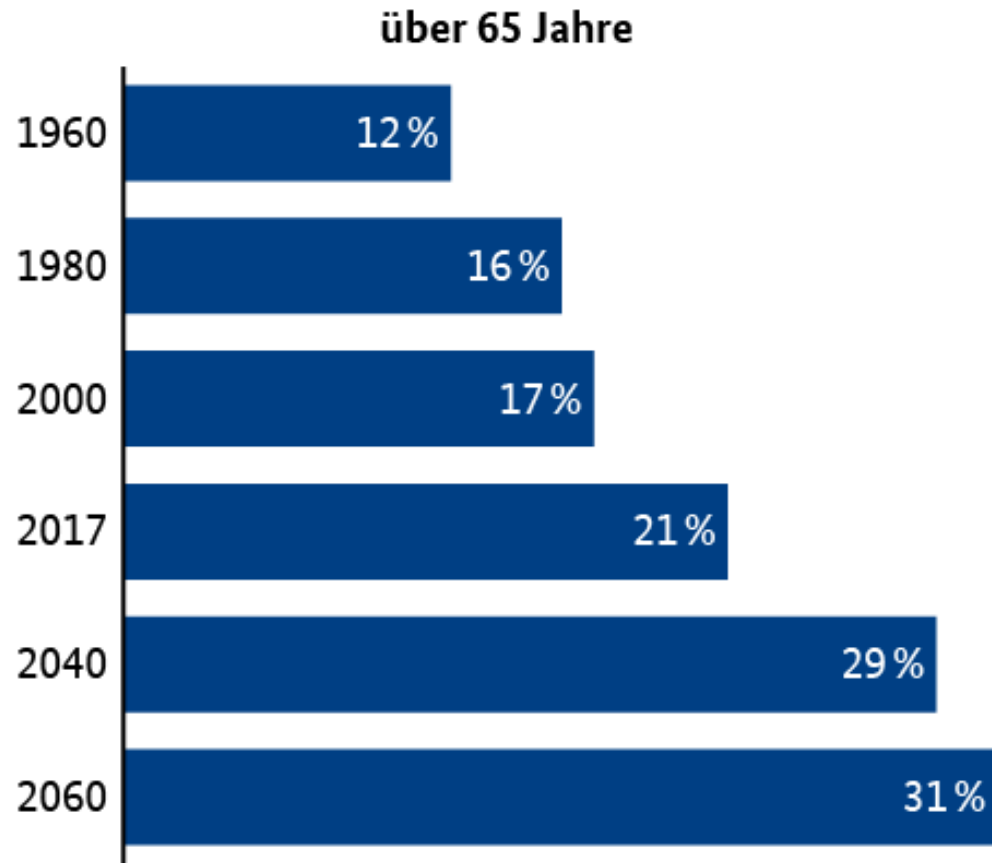
Auswirkungen der Corona-Krise auf Krypto Werte
(mit Herrn Prof. Philipp Sandner)

Wie sich die Bevölkerung entwickelt

Bevölkerungsstand und -vorausberechnung in Deutschland nach Altersgruppen (in Mio.)



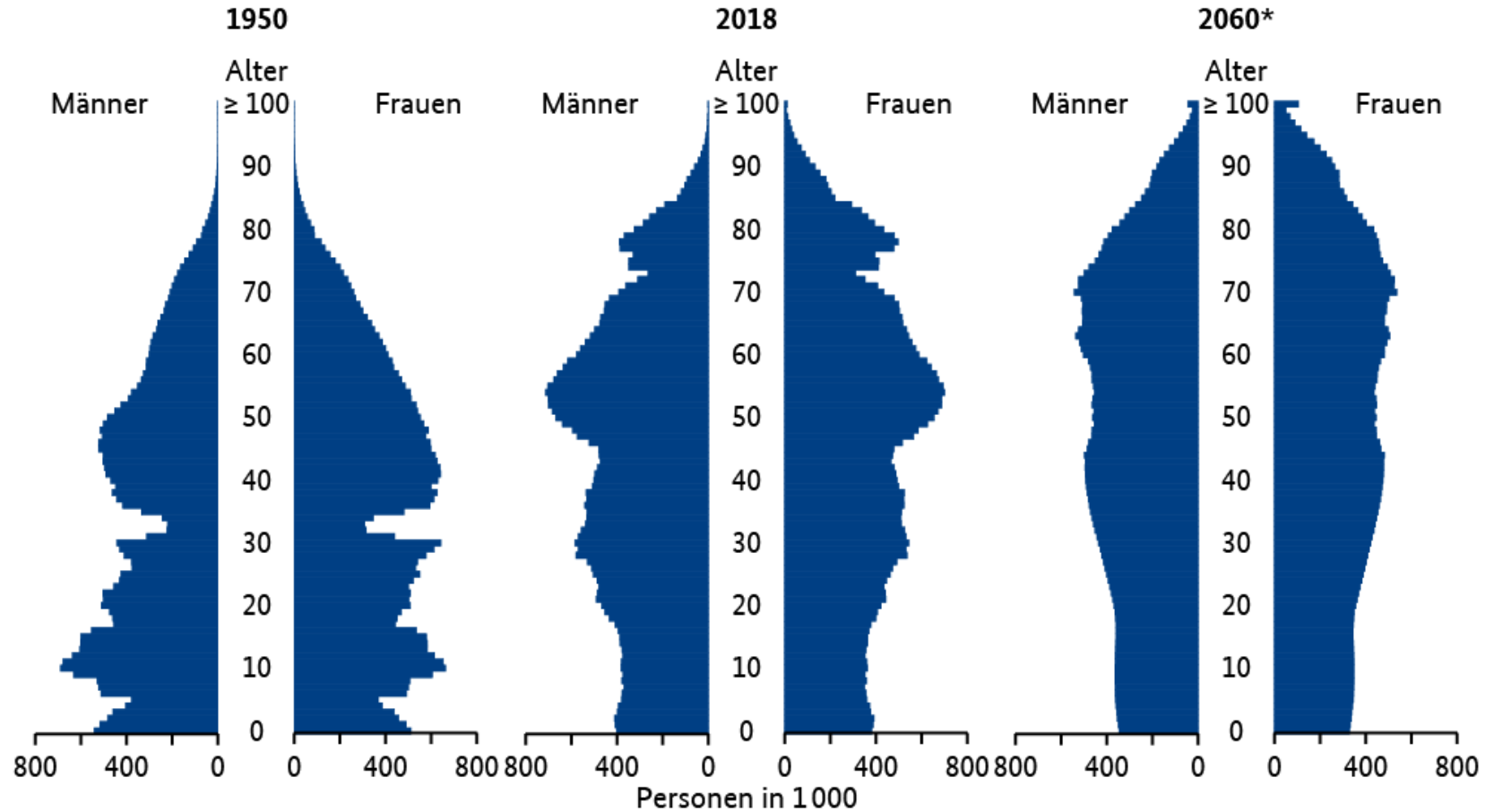
Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung, 1960–2060*



* ab 2020: Aktualisierte 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (Variante 2-A)
Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: BiB

© BiB 2018 / demografie-portal.de

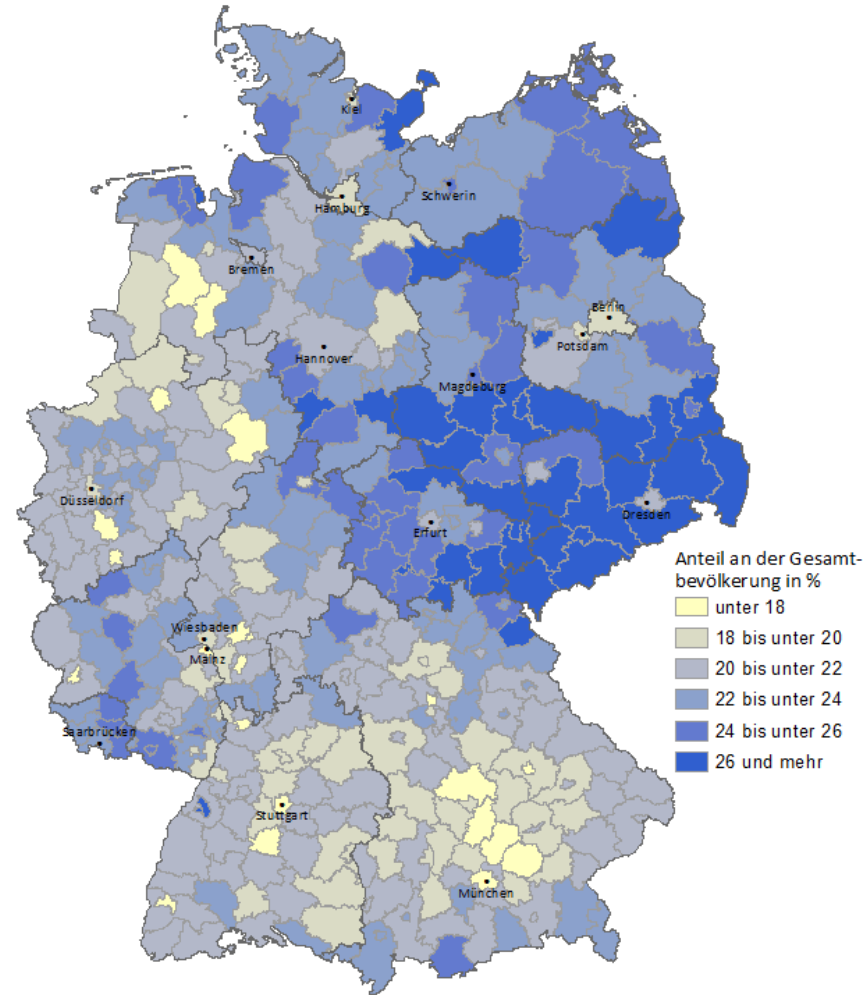
Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland, 1950–2060



* Ergebnis der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Variante 2)
 Datenquelle: Statistisches Bundesamt

© BiB 2019 / demografie-portal.de

Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren nach Kreisen, 2017



Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: BiB
Geometrische Grundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2018)

© BiB 2018 / demografie-portal.de

Annette Olschinka-Rettig
**Geschäftsführerin/
Managing Director**
Diplomkauffrau
Betriebswirtschaftslehre



Poppelsdorfer Allee 106
53115 Bonn
+49 (0) 228 96987-15
olschinka-rettig@bvai.de



AviaRent
Capital Management

Demografischer Wandel

Eine alternde Gesellschaft wohnt anders

Investments in das S aus ESG
Entwicklung und Relevanz der Anlageklasse Pflegeimmobilien

Frankfurt/Main 28. April 2020



Referenten



Herr Hannes Ressel
Vorstand AviaRent Invest AG

Der Bankbetriebswirt und Bankkaufmann blickt auf mehr als zehn Jahre Erfahrung in der Betreuung von Großbanken und institutionellen Investoren zurück. Bei AviaRent verantwortete er als Head of Sales zuletzt die Betreuung von Bestands- und Neuinvestoren, zuvor war er für die Geschäftsführung und Kapitalanlage eines Family Office zuständig. Hannes Ressel begann seine Karriere bei der genossenschaftlichen DZ BANK AG, wo er in den Bereichen FX-Sales und Corporate/Structured Finance tätig war.

AviaRent Invest AG
Große Bockenheimer Straße 50
60313 Frankfurt
T. 069 920 203 440
M. 0160 963 171 21

h.ressel@aviarent.de



Herr Martin Steininger
Chefvolkswirt bulwiengesa

Seit 2008 Chefvolkswirt bei der bulwiengesa AG, verantwortlich für die Bereiche Volkswirtschaftslehre, Regionalökonomie, Statistik und Ökonometrie. Ebenfalls seit 2008 Research Associate am Lehrstuhl für Volkswirtschaftslehre, Technische Universität München (TUM) und Institut für Politische Wissenschaft, RWTH Aachen. Von 1999 – 2008 war er Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Technische Universität München (TUM) und von 1998 – 1999 Wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Ludwig-Maximilians-Universität München (LMU).

bulwiengesa AG
Nymphenburger Straße 5
80335 München
T. 089 232 376 36

steininger@bulwiengesa.de



Steckbrief AviaRent Capital Management S.à r.l.

- Gründung im Jahr 2009 als unabhängiger und regulierter Spezialfondsmanager nach Luxemburger Recht
- Standorte in Frankfurt und Hamburg
- Anlageschwerpunkt im Bereich des Seniorenwohnens und der sozialen Infrastruktur
- Hohe Wertschöpfung durch ganzheitliche interne Prozessabwicklung
- Angebot individueller Fondslösungen für institutionelle Investoren (Individualmandate, Club-Deals, etc.)
- 1,8 Mrd. EUR Asset under Management im Bereich Gesundheitsimmobilien, Mikro-Apartments und Kindertagesstätten aufgeteilt auf 8 verschiedene Themenfonds
- Zusammen mit dem Hauptgesellschafter Primonial REIM ein verwaltetes Vermögen im Bereich Health Care und Sozialimmobilien von circa 8 Mrd. EUR



- I. Entwicklung und Relevanz der Assetklasse Pflegeimmobilien
- II. Wird an den Bedürfnissen vorbei investiert?
- III. Herausforderungen
- IV. Fazit



I. Entwicklung und Relevanz der Assetklasse Pflegeimmobilien

I.1 Wussten Sie schon?



Männer haben in Deutschland eine um sechs Jahre **niedrigere Lebenserwartung als Frauen**. Eine Ausnahme stellen Klöster dar. Die Geschlechterdifferenz in der Lebenserwartung der Allgemeinbevölkerung beruht wesentlich auf nicht-biologischen Faktoren (Lebensstile, Umwelteinflüsse).¹



Jahr für Jahr zählen die beiden großen **Kirchen** in Deutschland **immer weniger Mitglieder**. Bis zum Jahr 2060 wird sich die Zahl praktisch halbiert haben.²



Neugeborene haben die Chance auf ein immer **längeres Leben**: Ihre Lebenserwartung ist in den vergangenen zwei Jahren um zwei Monate gestiegen.³



Migration ist ein zentraler Schlüssel zu einer gelingenden Zukunft. Deutschland hat bis 2060 einen jährlichen **Einwanderungsbedarf** an mindestens 260.000 Menschen.⁶



Weltweit kommen **unter 35-Jährige** kaum noch ohne **soziale Medien** aus, ältere Erwachsene – vor allem in Deutschland – sind dagegen twitter- und instagramscheu.⁴



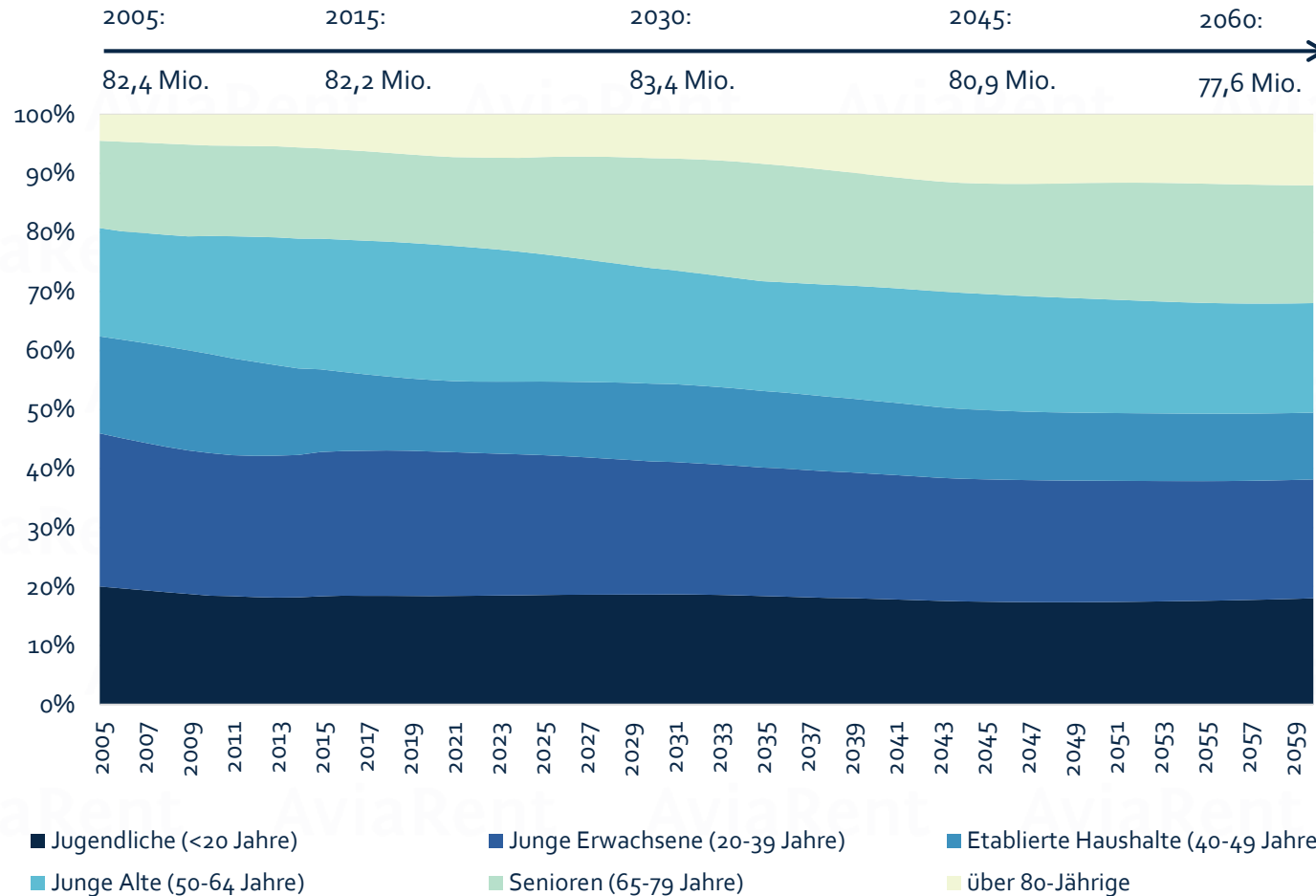
Mehr als **jede zehnte Stelle** in Deutschland könnte aufgrund der zunehmenden **Digitalisierung wegfallen**. Auch Firmen sehen sich in ihrer Existenz bedroht.⁵

¹Österreichische Akademie der Wissenschaften (2002). ²Forschungszentrum Generationenverträge (2019). ³Statistisches Bundesamt (2018). ⁴Institut der deutschen Wirtschaft (2016). ⁵Bitkom (2018). ⁶Bertelsmann Stiftung (2019).



I. Entwicklung und Relevanz der Assetklasse Pflegeimmobilien

I. II Demografischer und sozialer Wandel in Deutschland



Die Entwicklung der Alterskohorten bis 2060:

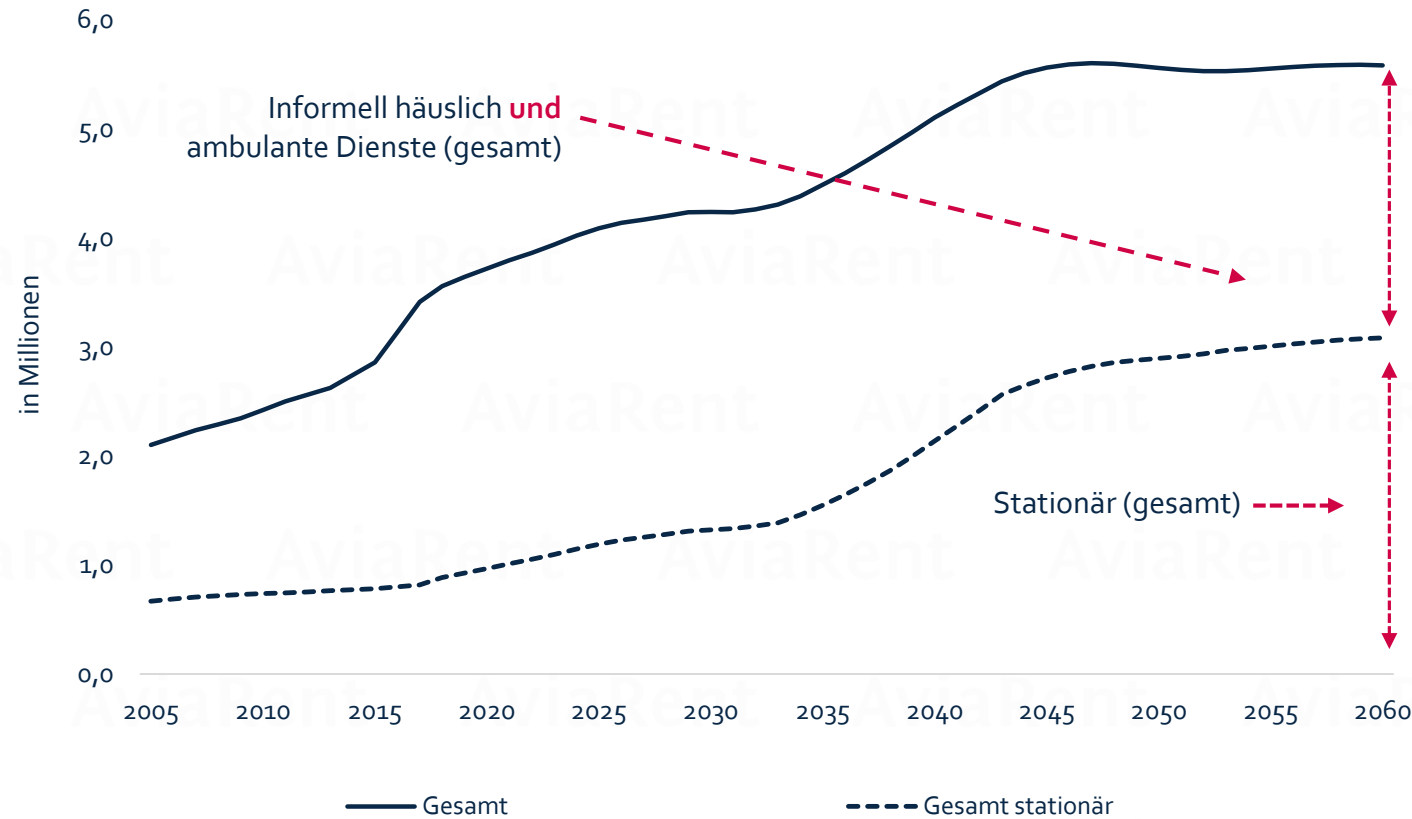
- Die Welt wächst
Europa stagniert
Deutschland schrumpft
- Die Bundesrepublik wird zwischen von 2018 und 2060 etwa **6,5 %** ihrer Einwohner verlieren
- Ostdeutschland schrumpft mit einem **Minus von 19,5 %** deutlich schneller als Westdeutschland mit einem **Minus von 4,2 %**

Quelle: Statistisches Bundesamt. *Prognose ab 2019 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG.



I. Entwicklung und Relevanz der Assetklasse Pflegeimmobilien

Ein extremer Anstieg an Pflegebedürftigen – Eine Prognose¹ für Deutschland



- **Plus 273 %**
- **53.920 Pflegeeinrichtungen im Jahr 2060**
- Die Babyboomer-Generation sorgt für hinreichende Nachfrage bei Pflege- und Sozialimmobilien:
- Bei gleichbleibendem Platzangebot pro Pflegeeinrichtung müsste sich die Anzahl der Pflegeeinrichtung von 14.480 (2017) auf 53.920 (2060) nahezu **verdoppeln oder sogar verdreifachen**.

Quelle: Statistisches Bundesamt. ¹Prognose ab 2018 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG.



I. Entwicklung und Relevanz der Assetklasse Pflegeimmobilien

Pflegeimmobilien im Fokus einer alternden Gesellschaft

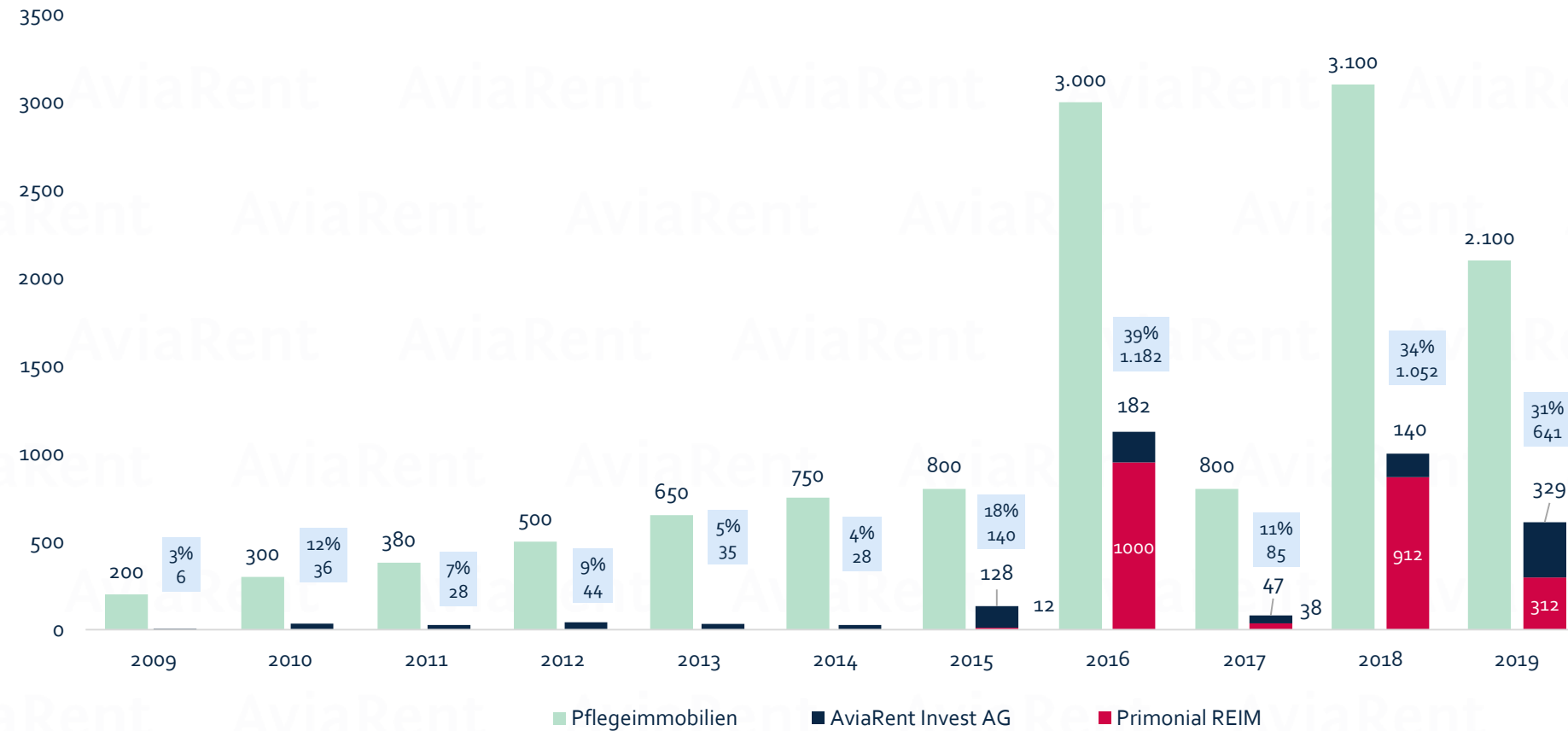
	Pflegebedürftige	Quote (2017, in %)		ambulante Pflege	Anzahl der Pflegeeinrichtung ²				Pflegeeinrichtung/stationäre Pflege (2017)			
	absolute Anzahl 2017	stationär	ambulant und häuslich	Beschäftigte je Betrieb 2017	2017	2035	2060 ¹	Veränderung 2017-60	Personal	Beschäftigte je Pflegeeinrichtung	Personal pro Bedürftigen	Pflegefälle je Heim
SH	109.162	32,5	67,5	27,01	692	1187	2375	243 %	31.597	45,66	0,89	51,32
HH	63.145	25,9	74,1	30,65	201	367	912	354 %	14.176	70,53	0,87	81,24
NDS	387.293	24,8	75,2	31,03	1873	2759	6514	248 %	90.531	48,33	0,94	51,25
HB	28.998	20,5	79,5	39,98	146	278	578	296 %	6.754	46,26	1,14	40,66
NRW	769.132	22,1	77,9	29,71	2824	5295	8760	210 %	175.888	62,28	1,04	60,06
HE	261.757	21,3	78,7	24,18	905	1933	4376	384 %	51.442	56,84	0,92	61,59
RLP	161.164	23,0	77,0	29,73	539	1173	2434	352 %	34.929	64,80	0,94	68,91
BW	398.612	24,1	75,9	30,92	1777	3850	7755	336 %	99.536	56,01	1,03	54,13
BY	399.357	29,0	71,0	26,28	1885	3531	8332	342 %	106.757	56,64	0,92	61,40
Saar	45.582	25,3	74,7	31,66	180	318	561	212 %	10.689	59,38	0,93	64,13
Berlin	135.680	21,6	78,4	36,29	391	839	1922	392 %	22.511	57,57	0,77	74,80
BB	132.426	18,4	81,6	24,34	523	1303	2301	340 %	19.814	37,89	0,81	46,63
MP	91.029	21,0	79,0	22,90	446	839	1255	181 %	15.563	34,89	0,81	42,96
SA	204.797	24,9	75,1	23,88	970	1731	2895	198 %	41.311	42,59	0,81	52,57
SAH	110.624	26,5	73,5	19,89	633	1014	1479	134 %	22.630	35,75	0,77	46,39
TH	115.620	22,0	78,0	26,13	495	874	1470	197 %	20.520	41,45	0,81	51,31
BRD	3.414.378	24,0	76,0	27,78	14.480	27.290	53.920	272 %	764.648	52,81	0,93	56,51

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Prognose ab 2018. ¹Berechnung auf Basis des 1. Szenario + Annahme: Anzahl der Pflegeeinrichtung auf Basis bundeslandspezifischer konstanter Verhältnisse von Pflegebedürftigen pro Pflegeeinrichtung des Jahres 2017. ²Stationäre Pflege in Pflegeeinrichtungen (gemäß Fortschreibung des Status-Quo der in 2017 beobachtbaren Pflegeprävalenzen und Anteile in den Versorgungsarten je Alter, Geschlecht und Region).



I. Entwicklung und Relevanz der Assetklasse Pflegeimmobilien

Transaktionsvolumen Pflegeimmobilien¹ in Deutschland



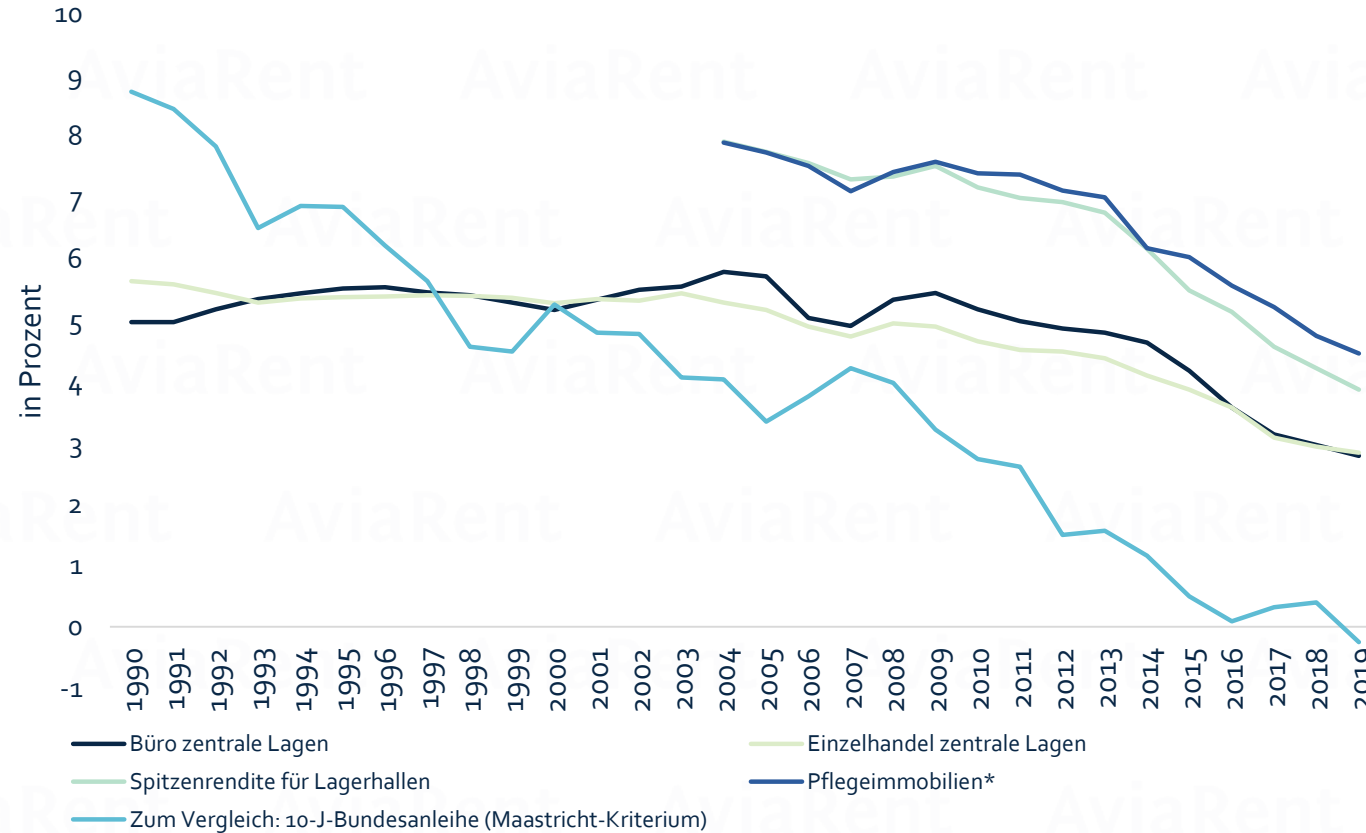
Quelle: Research bulwiengesa AG; RIWIS. Marketview Snapshot, German Healthcare Real Estate Q4 2019, CBRE. ¹Pflegeimmobilien (inkl. Seniorenresidenzen; ab 2018 inkl. Ärztehäuser, (Reha-) Kliniken und betreutes Wohnen).



I. Entwicklung und Relevanz der Assetklasse Pflegeimmobilien

Etablierte und neue Akteure am Markt

Nettoanfangsrendite¹ nach Segmenten



Pflegeimmobilien:

- Hohes Interesse auch aus dem Ausland: **62 %** ausländische Investoren
- **81 %** des Transaktionsvolumens in Bestandseinrichtungen

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG. ¹gewichteter Durchschnitt, A-Städte. *Pflegeimmobilien (inkl. Seniorenresidenzen; ab 2018 inkl. Ärzthäuser, (Reha-) Kliniken und betreutes Wohnen.



II. Wird an den Bedürfnissen vorbei investiert?

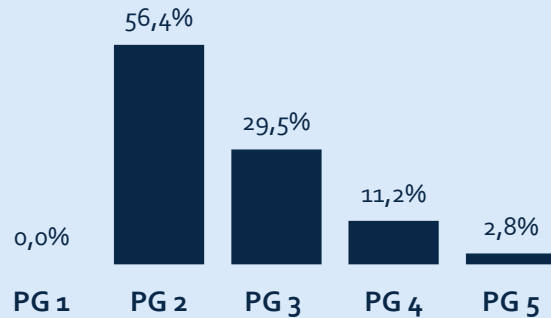
Pflegestatistik Deutschland 2017 - noch dominiert die häusliche Pflege

3,414 Millionen Pflegebedürftige insgesamt

zu Hause versorgt:
2,595 Mio. (76,0 %) durch ...

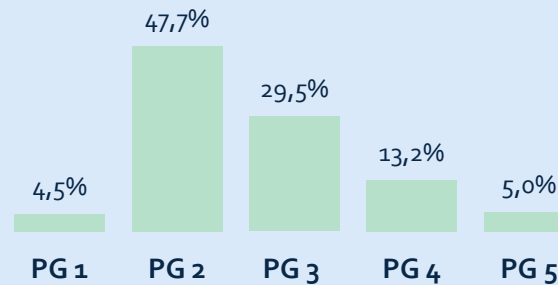
ausschließlich Angehörige:
1,765 Mio. Pflegebedürftige

– nach Pflegestufen –



Pflegedienste:
829.958 Pflegebedürftige

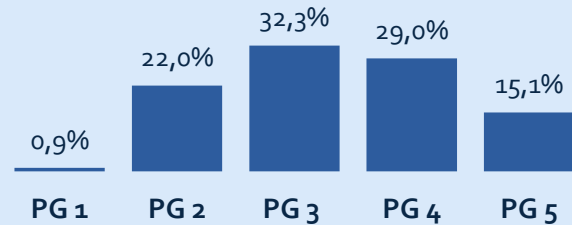
– nach Pflegestufen –



durch 14.050 Pflegedienste
mit 390.322 Beschäftigten
(109.657 in VZ; 40 % über 50 J.)

in Pflegeeinrichtungen versorgt:
818.289 (24,0 %)

– nach Pflegestufen –



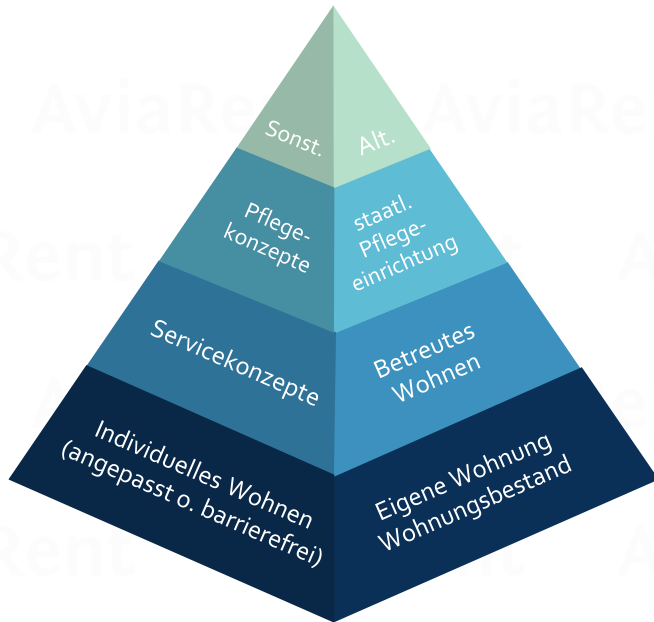
in 14.480 Pflegeeinrichtungen
mit 764.648 Beschäftigten
(220.958 in VZ; 42 % über 50 J.)

Quelle: Pflegestatistik 2017, Statistisches Bundesamt.



II. Wird an den Bedürfnissen vorbei investiert?

„Wohnen im Alter aktuell“ - von barrierefreiem Wohnen bis zur stationären Dauerpflege



Definition und Regulierung über Heimgesetze der Länder

- Pflegebedürftigkeit erforderlich
- Kostenbeteiligung durch Pflegekassen
- Kurzzeitpflege, Verhinderungspflege, Tages-/Nachtpflege möglich

Marktanteil der Haushalte 65+

- 5% stationäre Pflege
- 2% betreutes Wohnen
- 93% in der eigenen Häuslichkeit

Keine verbindliche Definition und Regulierung

- DIN 18040-2 / DIN 77800 Empfehlungscharakter
- Keine Pflegebedürftigkeit erforderlich, keine Kostenbeteiligung der Pflegekassen
- Angebot von Grundservice bis Premium-Service-Leistungen

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG.



II. Wird an den Bedürfnissen vorbei investiert?

Pflegeeinrichtungen der 5. Generation

Heutzutage existieren die unterschiedlichen Formen der Ausgestaltung von Pflegeeinrichtungen eher getrennt nebeneinander

→ zukünftig wird die mehrgliedrige Ausgestaltung innerhalb einer Pflegeeinrichtung als ökonomisch vernünftiger angesehen.



Quelle: Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA).





II. Wird an den Bedürfnissen vorbei investiert?

Prämiertes innovatives Quartierkonzept der Convivo Gruppe



Moderne Bungalows (1)

- 14 barrierefreie Bungalowhälften mit Terrasse
- je 2 PKW-Stellplätze (hintereinander) sowie eigener Grundstücksanteil
- Kindertagesstätte
- Mitarbeiterwohnungen

Hauptgebäude (2)

Erdgeschoss

- 2 Wohngemeinschaften mit je 12 barrierefreien Einzelzimmern mit Bad und Terrasse
- Tagespflege für 15 Gäste, Ruheraum, Terrasse und Garten
- Service-Punkt des ambulanten Pflegedienstes
- großzügige Cafeteria mit eigener Küche und großer Terrasse mit Blick auf den ca. 1.500 m² öffentlichen Park

1. Obergeschoss

- 28 barrierefreie Service-Wohnungen mit großem Balkon

2. Obergeschoss

- 19 barrierefreie Service-Wohnungen mit schönen, großzügigen Dachterrassen
- gemütliche Begegnungsstätte (85 m²) für Freizeit und Feiern mit großer Dachterrasse (95 m²)



II. Wird an den Bedürfnissen vorbei investiert?

Spagat zwischen Discount und Premium auch im Segment "Wohnen im Alter"

Einkommen von Seniorenhaushalten und Kosten für Betreuung/Pflege

Haushaltsgruppe				
Alter in Jahren Haupteinkommensbezieher	55-65	65-70	70-80	> 80
Ausgabefähige Einkommen/Einnahmen (in €/Mo. je HH)	3.625	2.743	2.721	2.683

Euro/Monat/Person	
Durchschnittliche Heimkosten ¹	3.000
Durchschnittlicher Eigenanteil ¹	1.900
Miete (kalt) und Betreuungspauschale Betreutes Wohnen ²	465

- Einkünfte sind seit 2013 leicht gestiegen
- Große regionale Unterschiede in den Kostenstrukturen

Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch 2019, ¹Durchschnittswerte Deutschland (Pflegezuschuss und Eigenanteil Bericht T-online 14.11.2019), ²Annahme 45 qm. 9 €/qm kalt, 60 Euro Betreuungspauschale, 1 Person)



II. Wird an den Bedürfnissen vorbei investiert?

Investmentfähigkeit „Wohnen im Alter“

	Pflegeeinrichtung	Betreutes Wohnen	Betreutes Wohnen Premium	Ambulante Pflege-WG	Sonstige Produkte
Einrichtungsgröße	Ab 80 Plätze	Ab 80 WE	Ab 150 WE	Max. mögliche Anzahl	–
Angebotssituation	Bestandseinrichtungen; gebremste Neubauaktivität	Kleinteiliges Angebot; wenig Neubauqualität	Nischenprodukt, bisher nur wenige Anbieter	Nischenprodukt, vereinzelte Angebote	Sehr individuelle und vereinzelte Angebote
Rendite	4,5 %	3,5 – 4,0 %	4,0 – 4,5 %	–	–
Gesetzliche Regulierung	Starke Reglementierung; 16 Heimgesetze	Keine verbindlichen Regulierungen	Keine verbindlichen Regulierungen	Starke Reglementierung; 16 Heimgesetze	Produktspezifisch in Abhängigkeit der Einordnung im Heim
Drittverwendungsfähigkeit	Eingeschränkt	Studenten, Serviced Apartments, barrierefreies Wohnen allgemein	Eingeschränkt, da hoher Anteil an Gemeinschafts- flächen	Eingeschränkt, aufgrund der Größe der WGs	Produktspezifisch, eher gering
Nachhaltigkeit/Bedarf	Sehr hoher Nachfragedruck	Sehr hoher Nachfragedruck mit wachsender Bedeutung	Nischenprodukt, hohe Zahlungsbereitschaft gegeben	Ergänzungsprodukt mit wachsender Bedeutung	Individuell am lokalen Markt/Standort



III. Herausforderung Fachkräftemangel

Der demografische Wandel betrifft die Pflege in doppelter Weise

ZEIT ONLINE

Politik Gesellschaft **Wirtschaft** Kultur Arbeit Entdecken Sport ZEITmagazin Podcasts mehr

Altenpflege

Der Pflege gehen die Kräfte aus

100 offene Stellen, 21 Bewerber: Der Fachkräftemangel in der Pflege ist erheblich – und wird noch schlimmer werden. Die Politik rechnet mit viel zu kleinen Zahlen.

Von **Tina Groll**

4. Mai 2018, 7:12 Uhr / 847 Kommentare



Bis zum Jahr 2030 könnten Studien zufolge fast eine halbe Million Pfleger fehlen. © Unsplash / Bauwipfel

2. Dezember 2019, 20:55 Uhr Fachkräftemangel in der Pflege

Spahn will Zugang für ausländisches Personal erleichtern



Schätzungen zufolge werden in Deutschland im Jahr 2030 mindestens 100 000 Altenpfleger fehlen. (Foto: dpa)

SPiegel Wirtschaft

Fachkräftemangel

Altenheime benötigen 183 Tage, um Stelle einer Pflegekraft zu besetzen

In der Altenpflege ist die Personalnot laut Bundesagentur für Arbeit weiter angespannt. Um das Problem zu lösen, schlägt die Behörde vor, dass Teilzeitkräfte mehr arbeiten.

10.05.2019, 11:30 Uhr

tagesschau.de

Startseite Videos & Audios Inland Ausland Investigativ Wirtschaft Wahlen Wetter Ihre Meinung Mehr

Startseite Wirtschaft Fachkräftemangel in der Altenpflege weiter gestiegen

Altenpflege

Fachkräftemangel nimmt weiter zu

Stand: 10.05.2019 03:27 Uhr

Betreiber von Altenheimen brauchen oft lange, um offene Stellen zu besetzen. Dass dürfte sich so schnell nicht ändern, denn laut Bundesagentur für Arbeit fehlen der Branche immer mehr Fachkräfte.

Altenpflegeheime in Deutschland müssen sich nach Einschätzung der Bundesagentur für Arbeit (BA) vorerst weiter auf Probleme bei der Besetzung freier Pflege-Jobs einstellen. Der Fachkräftemangel in der Branche habe zuletzt weiter zugenommen, teilte die BA zum "Tag der Pflege" mit.

Nicht genug Bewerber

Inzwischen bestehe bundesweit ein Fachkräftemangel in diesem Bereich. "In keinem Bundesland stehen rechnerisch ausreichend arbeitslose Bewerber zur Verfügung, um damit die der Bundesagentur gemeldeten Stellen besetzen zu können", bilanziert die Nürnberger Bundesbehörde in einer Analyse. Dies gelte allerdings nur für examinierte Altenpflegefachkräfte, nicht für Altenpflegehelfer

AUDIO

Fachkräftemangel in der Pflege weiter gestiegen, Christoph Prössl, ARD Berlin, 10.05.19 07:10 Uhr | audio

AUS DEM ARCHIV

Pflegeberufe: Überlastet, ausgebrannt - und weg, 21.09.2017

Angehörige von Pflegebedürftigen sollen doppelt entlastet werden, 14.08.2019

Pflegetag: Kleine Töpfe, große Erwartungen, 15.03.2018

Gesundheitsminister Spahn: Mehr Pflegekräfte aus dem Ausland, 31.03.2018

Spahn fordert Reform der Pflegefinanzierung, 17.01.2019

MEHR WIRTSCHAFT

Quelle:

- <https://www.zeit.de/wirtschaft/2018-04/fachkraeftemangel-altenpflege-deutschland-statistik>
- <https://www.sueddeutsche.de/politik/pflege-fachkraeftemangel-pflegepersonal-1.4706507>
- <https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/pflege-fachkraeftemangel-in-der-altenpflege-steigt-weiter-a-1266722.html>
- <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/pflege-fachkraefte-101.html>



III. Herausforderung Betreiber

Betreiberlandschaft - Konsolidierung und Wachstum

14.480¹ Pflegeeinrichtung insgesamt mit 952.367 Plätze

Private Träger 6.167 Einrichtungen	Freigemeinnützige Träger 7.631 Einrichtungen	Öffentliche Träger 682 Einrichtungen
---------------------------------------	---	---

Vollstationäre Dauerpflege 876.867 Plätze	Kurzzeit-T/-N-pflege 75.500 Plätze
--	------------------------------------

Platz 2020	Platz 2019	CareInvest Top-Betreiber 2020	Plätze gesamt 2020	Plätze gesamt 2019	Zahl der Einrichtungen	Zahl der Ambulanten Pflegedienste	Stationäre Pflege	Betreutes Wohnen	Tagespflege Plätze pro Tag
1	1	Korian Deutschland	30.153	30.320	236	34	26.890	3.083	180
2	2	Alloheim Senioren-Residenzen	26.400	23.293	283	1	23.850	2.550	k.A.
3	3	Victor's Group	19.085	19.180	137	2	k.A.	k.A.	k.A.
4	4	Orpea Deutschland	19.075	17.572	180	3	19.075	k.A.	k.A.
5	11	Convivo Unternehmensgruppe	10.946	7.532	104	17	5.299	4.768	879

Platz 2020	CareInvest Top 10 – Betreiber	Betreutes Wohnen	Plätze für Bewohner 2020	Plätze für Bewohner 2019
1	Augustinum		7.530	7.540
2	Convivo Unternehmensgruppe		4.768	2.460
3	Korian Deutschland		3.083	2.870
4	Alloheim Senioren-Residenzen		2.550	2.242
5	ASB Lv Baden-Württemberg		2.537	2.520
6	AWO Westliches Westfalen		2.335	2.335
7	KWA Kuratorium Wohnen im Alter		2.024	2.405
8	GDA – Gesellschaft für Dienste im Alter		2.010	2.092
9	Advita Pflegedienst		1.653	1.432
10	Johanniter Seniorenhäuser		1.619	1.521

- Marktanteil der 30 größten Betreiber bei 21,3 % der Pflegeplätze
- Aktuelle Bautätigkeit: + 200 Pflegeeinrichtungen mit > 15.270 Betten

Quelle: Pflegestatistik 2017, Statistisches Bundesamt; ¹darunter 11.200 Heime mit vollstationärer Dauerpflege; Pflegemarkt.com Top 5 Pflegeeinrichtungsbetreiber 2020. Quelle: CareInvest – Ausgabe Nr. 3: 31.01.2020. 1) Einrichtungen: 211 stationär und 72 mit Betreutem Wohnen. 2) Einrichtungen: 20 für Tagespflege enthalten. 3) Einrichtungen: inkl. Reha. 4) Die EHS kann 2020 durch neue Wohnen-Plus-Residenzen zulegen, was sich durch die Eröffnungsphasen auch auf die Auslastung niederschlägt. 87 Prozent Einzelzimmerquote. Mitarbeiterzahlen beziehen sich auf den Konzern (EHS, ABG, HDG, Bad Seba, Isny STWI). 5) Mitarbeiterzahlen im Unternehmen sind inkl. der Tochtergesellschaften. 6) In den Zahlen enthalten sind Daten der Tochtergesellschaften. Die Personenzahlen sind vom 30.6.2019. 7) Neun weitere Einrichtungen in 2020. 8) Einrichtungszahl: 41 Pflegeeinrichtungen, zwei Mal Tagespflege, elf Mal Betreutes Wohnen, eine Klinik für Geriatrie. Bis 2019 zusammen mit Pflegen & Wohnen Hamburg gelistet. 9) Betreutes Wohnen in Wohneinheiten. 10) Einrichtungen: 14, Wohnstifte mit ambulanten Pflegediensten und stationärer Pflege, sechs für Tagespflege, drei für Betreutes Wohnen, zwei Pflegeeinrichtungen, eine Reha-Klinik. Betreutes Wohnen: Angabe in Wohneinheiten (ein bis vier Zimmer). In Plätze Stationäre Pflege 130 für Reha enthalten. 11) Bis 2019 zusammen mit Vitanas gelistet. 12) Betreutes Wohnen: inkl. Wohnstift, Leben mit Demenz, Quartier. Stationäre Pflege: bereinigt um Doppel- als Einzelzimmer.



III. Herausforderung Regulierung

Dschungel „Heimgesetz“

Jedes Land setzt eigene Schwerpunkte (Auswahl):

	Baden-Württemberg	Bayern	Berlin	Brandenburg	Hamburg	NRW
Plätze maximal	100	–	–	–	–	80
Einzelzimmer	100 %	Angemessener Anteil	Min. 60 %	Grundsätzlich EZ, max. DZ	100 %	80 % Bestand 100 % Neubau
Zimmergröße	14 qm o. Vorraum	14 qm EZ 20 qm DZ	14 qm EZ 22 qm DZ	14 qm EZ 24 qm DZ	14 qm EZ	14 qm EZ 24 qm DZ
Sanitärbereich	Neubau jedes Zimmer	Je Zimmer, direkter Zugang	Je Zimmer, max. 2 Bewohner	Am Wohnumfeld	Bis 2 Personen	Je Zimmer, direkter Zugang
Gemeinschaftsbereich (je Platz)	Wohngruppe bis 15 Bewohner	1,5 qm	5 qm	5 qm	Wohngruppe	5 qm

- **16 Heimgesetze** in Deutschland schränken länderübergreifendes Investment ein.
- Umsetzung und Ausnahmegenehmigungen liegen im Ermessen der örtlichen Heimaufsicht.
- Regulatorische Vielfalt des deutschen Pflegeeinrichtungs-Markts drückt sich u. a. in den baulichen Anforderungen aus.
- Landespflegegesetze und deren Umsetzungsverordnungen regeln u. a. Um- und Neubau von Pflegeeinrichtungen

Quelle: HypZert, Bewertung von Objekten des Betreuten Wohnen sowie Bewertung von Pflegeeinrichtungn, 2018.



IV. Fazit

Chancen überwiegen Risiken bei Investments in Pflegeimmobilien

- Demografisch bedingte hohe Nachfrage an altersgerechten Wohnformen & Pflegeimmobilien
- Verringerte Möglichkeit der familiären Pflege
- Hohe gesellschaftliche Systemrelevanz
- Schaffung von ausreichendem Angebot nur durch erhebliche Investitionen in Neubauten & Sanierung von Bestandsobjekten möglich
- Differenzierte Nachfrage erfordert neue altersgerechte Wohnkonzepte
- Zunehmende Professionalisierung und Konzentration des Betreibermarktes
- Konjunkturunabhängige Mieterträge
- Gering korrelierend mit anderen Anlageklassen



Zunehmende Investitionstätigkeit durch nationale sowie internationale Investoren

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.
Bleiben Sie gesund!

AviaRent Capital Management S.à r.l.
1c, rue Gabriel Lippmann
L-5365 Munsbach

Diese Präsentation sowie deren Inhalte sind Eigentum der AviaRent Capital Management S.à r.l. (hiernach AviaRent) und dienen dem Empfänger lediglich und ausschließlich zur Veranschaulichung und als Informationsgrundlage. Sie stellen insbesondere keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Sämtliche Inhalte sind vom Empfänger vertraulich zu behandeln. Die Präsentation wurde exklusiv für den Empfänger erstellt und darf nicht an Dritte, unabhängig von Art und Form, weitergegeben werden. Eine Weitergabe bedarf ausnahmslos der vorherigen schriftlichen Zustimmung der AviaRent. Jede Reproduktion, Vervielfältigung und/oder Entnahme, gleich welcher Art und Form, von Teilen oder im Ganzen ist nicht zulässig. Sämtliche aus den dargestellten Informationen erwachsende Rechte liegen bei der AviaRent. Alle dargestellten Berechnungen und Inhalte sowie die zugrundeliegenden, unverbindlichen Annahmen basieren auf einem Kenntnisstand zum Erstellungszeitpunkt der Präsentation. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei der hier vorliegenden Präsentation lediglich um einen Informationsaustausch handelt und die AviaRent und/oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen keine rechtlich bindenden Verpflichtungen eingehen. Rechtlich bindende Dokumente zwischen der AviaRent und dem Empfänger dieser Präsentation basieren auf separat ausgehandelten und beiderseitig unterzeichneten Verträgen