

## DER MARKT FÜR VOLLSTATIONÄRE PFLEGEHEIME IN BERLIN

# BERLIN: GRÖSSTE STADT, GRÖSSTES POTENZIAL?

Quelle: Fotolia

### EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,

Berlin gehört zu den größten und zugleich komplexesten Märkten für Pflegeheime in Deutschland. Das ändert auch der aktuelle Zensus 2011 nicht. Er zeigt zwar, dass die Berliner Bevölkerungszahl geringer ist, als angenommen. Auf den Anteil der über 64-Jährigen in der Stadt, der für die Bedarfsermittlung bei Pflegeimmobilien relevant ist, sind die Auswirkungen jedoch gering.

Für Investoren ist Berlin interessant, aber gleichzeitig auch gefährlich. Während einige Investoren und Betreiber über schlechte Erfahrungen mit Pflegeimmobilien in der Hauptstadt klagen, beziffern verschiedene Experten einen Bedarf von bis zu 130 neuen Pflegeheimen bis zum Jahr 2030. Wie kann eine solche Diskrepanz zwischen Investoreneinschätzung und Bedarf entstehen? Was macht Berlin zu einem solch schwierigen Pflaster, wenn es um Investments in Pflegeimmobilien geht?

Die Antwort zeigt sich bei einer differenzierten Marktbetrachtung. Denn bei demografischer Prognose und Vergleich der bestehenden Einrichtungen zeigen sich große Unterschiede zwischen den einzelnen Berliner Bezirken. Zwar herrscht in der Hauptstadt bereits ein vergleichsweise hoher Angebotsdruck. Allerdings gibt es für Investoren und Betreiber durchaus versteckte Potenziale. Das bestätigt auch Rainer Hettich, Geschäftsführer der Hesena, im Interview, das Sie auf Seite 8 lesen können.

Mit der ersten Ausgabe des Seniorenimmobilien-Kompass möchten wir einen Beitrag dazu leisten, den Markt für Senioren- und Pflegeimmobilien transparenter zu machen und Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, einen Überblick über den Markt ermöglichen. Auf den folgenden Seiten finden Sie einen detaillierten Marktbericht und Bedarfsausblick für den Pflegeimmobilienmarkt Berlins.



Stefan Klingsöhr / Klingsöhr Unternehmensgruppe

MARKTBERICHT BERLIN

# GRÖSSTE STADT, GRÖSSTES POTENZIAL?

## Der Markt für Pflegeimmobilien in Berlin

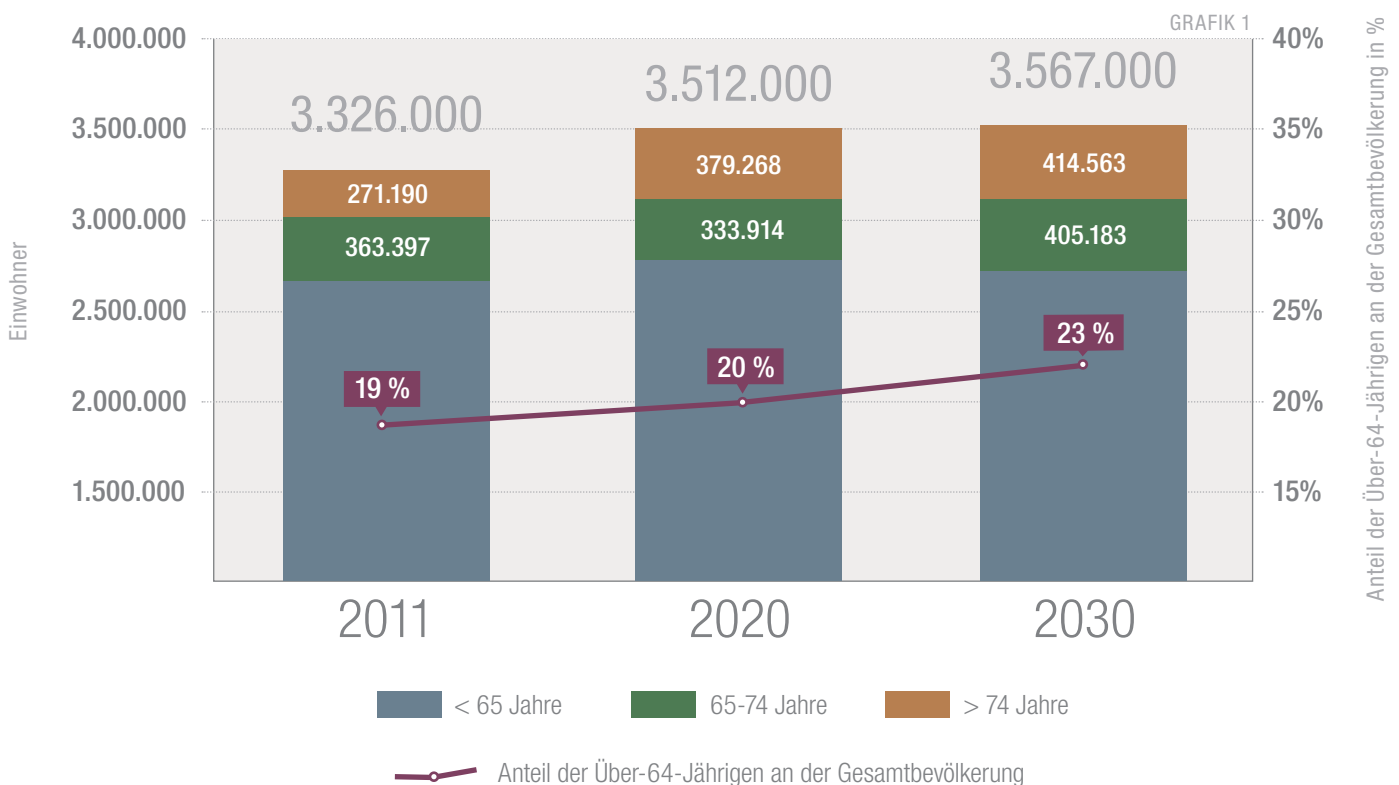
MARKTBERICHT BERLIN

Mit knapp 3,3 Millionen Einwohnern ist Berlin mit Abstand die größte Stadt Deutschlands. Im deutschlandweiten Vergleich gilt Berlin zudem als relativ junge Stadt. Doch der demografische Wandel macht auch vor der Bundeshauptstadt nicht Halt. Die für den Pflegeimmobilienmarkt relevante Bevölkerungsgruppe der Menschen, die älter als 64 Jahre sind, wird auch hier in den kommenden Jahren und Jahrzehnten wachsen. Momentan sind etwa 19 Prozent der Berliner über 64 Jahre alt, acht Prozent sind älter als 74 Jahre. Prognosen des Statistischen Landesamts Berlin-Brandenburg zufolge wird bis zum Jahr 2030 nahezu ein Viertel der Berliner über 64 Jahre und zwölf Prozent über 74 Jahre alt sein – zwei von zehn Berlinern sind dann bereits im Seniorenalter.

### „Demografische Gewinner und Verlierer“ auf Bezirksebene

Unterschiede in der demografischen Entwicklung zeigen sich bei der Betrachtung der einzelnen Bezirke: Während sich der Anteil der Pflegebedürftigen in einigen Teilen Berlins bis zum Jahr 2030 nahezu verdoppeln wird, ist in anderen Bezirken nur mit einem leichten Wachstum zu rechnen. Dies liegt an der unterschiedlichen Bevölkerungsstruktur in den verschiedenen Bezirken. Auf der einen Seite gibt es angesagte Szenebezirke wie Friedrichshain-Kreuzberg, das vor allem junge Menschen anzieht. Hier wird der Anteil an Senioren in den kommenden zwanzig Jahren um gerade einmal zwei Pro-

Bevölkerungsprognose Berlin 2011 - 2030 nach Altersgruppen



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Klingsöhr Unternehmensgruppe auf Basis der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung

Der Markt für vollstationäre Pflegeheime in Berlin

## MARKTBERICHT BERLIN

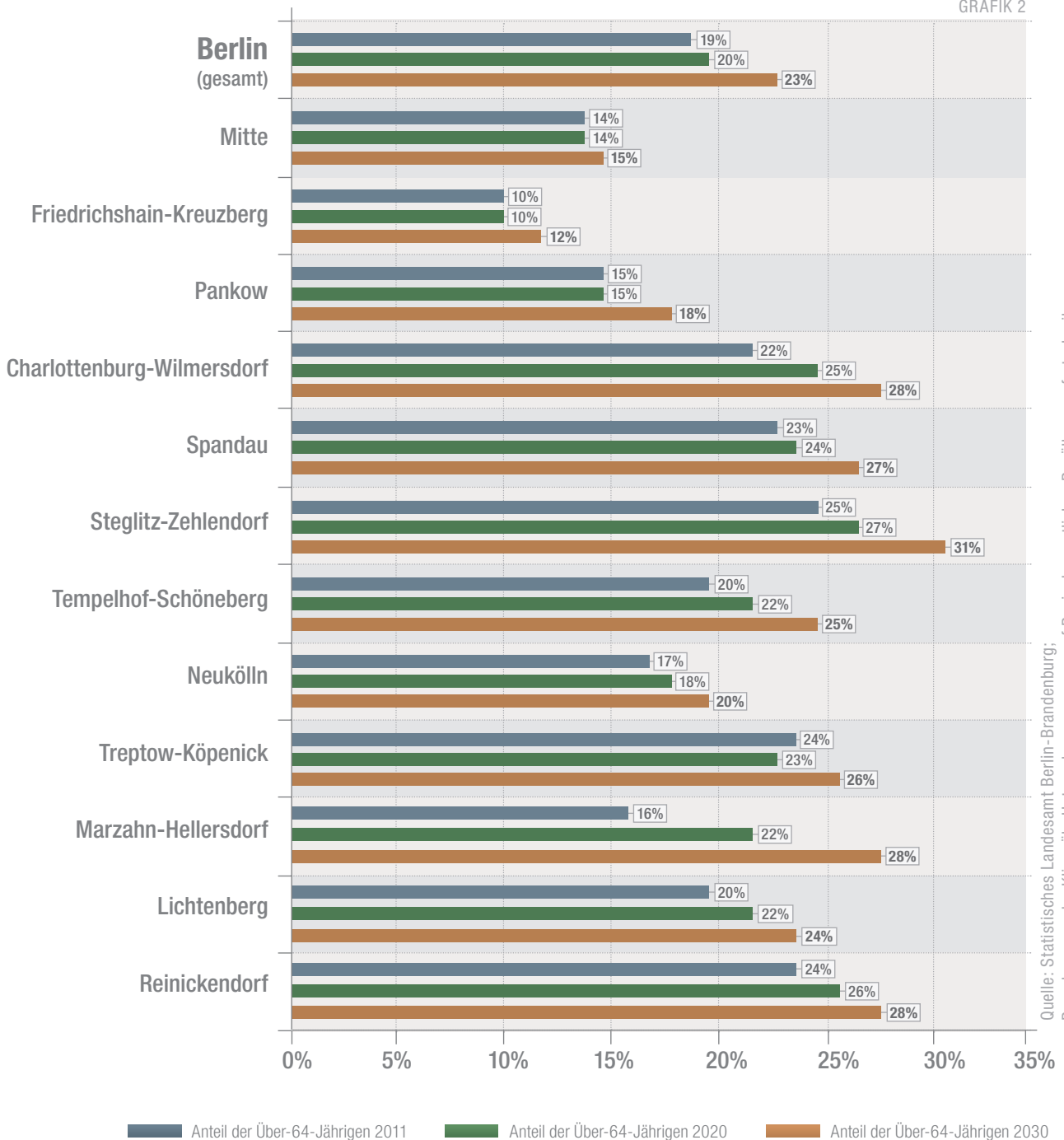
zentpunkte auf 12 Prozent steigen. Auf der anderen Seite stehen Bezirke wie das bürgerlich geprägte Charlottenburg-Wilmersdorf. Hier gibt es vorwiegend mittlere bis gehobene Wohngegenden, zu denen die Bewohner einen starken Bezug aufgebaut haben – und daher bis ins hohe Alter dort wohnen möchten. Schon im Jahr 2011 lag der Anteil der Über-64-Jährigen in Charlottenburg-Wilmersdorf mehr als doppelt so hoch wie in Friedrichshain-Kreuzberg. Bis zum Jahr 2030 wird er bei 28 Prozent der Bevölkerung liegen – und damit 16 Prozentpunkte höher als in dem jungen Szenebezirk.

Übertragen auf den Markt für Pflegeimmobilien kann Charlottenburg-Wilmersdorf folglich als „demografischer Gewinnerbezirk“ bezeichnet werden. Denn die steigende Zahl der älteren Menschen führt zu einem wachsenden Bedarf an Pflegeplätzen. Dieser wird noch verstärkt durch die enge Bindung der Bewohner an ihren Bezirk.

Dass die Betrachtung des Berliner Markts unbedingt auf Bezirks-ebene durchgeführt werden sollte, zeigt ein Blick in den

### Entwicklung des Anteils der Über-64-Jährigen an der Gesamtbevölkerung 2011, 2020, 2030

GRAFIK 2



Der Markt für vollstationäre Pflegeheime in Berlin

## MARKTBERICHT BERLIN

benachbarten Bezirk Mitte. Anders als in Charlottenburg-Wilmersdorf wird hier die Gesamtbevölkerung ab dem Jahr 2020 nicht mehr zu- sondern abnehmen. Der Anteil der für den Pflegeimmobilienmarkt relevanten Über-64-Jährigen wird sich kaum verändern. Er lag 2011 bei 14 und wird bis zum Jahr 2030 gerade einmal auf 15 Prozent ansteigen. Trotz der räumlichen Nähe ist der Markt demnach nur begrenzt vergleichbar mit dem zuvor betrachteten Charlottenburg-Wilmersdorf.

Ein „Gewinnerbezirk“ ist das südwestlich gelegene Steglitz-Zehlendorf. Der Markt für stationäre Pflege ist in diesem Bezirk aussichtsreich, da auch hier sowohl die Gesamtbevölkerung, als auch der Anteil der Über-64-Jährigen bis 2030 kontinuierlich steigen wird. Nach Angaben des Statistischen Landesamts Berlin-Brandenburg waren bereits im Jahr 2011 drei von zehn der rund 300.000 Steglitz-Zehlendorfer über 64 Jahre alt. Bis zum Jahr 2030 werden es fast 30 Prozent sein. Damit werden dann etwa 21.000 mehr Über-64-Jährige und 20.000 mehr Über-74-Jährige in diesem Bezirk leben als noch 2011.

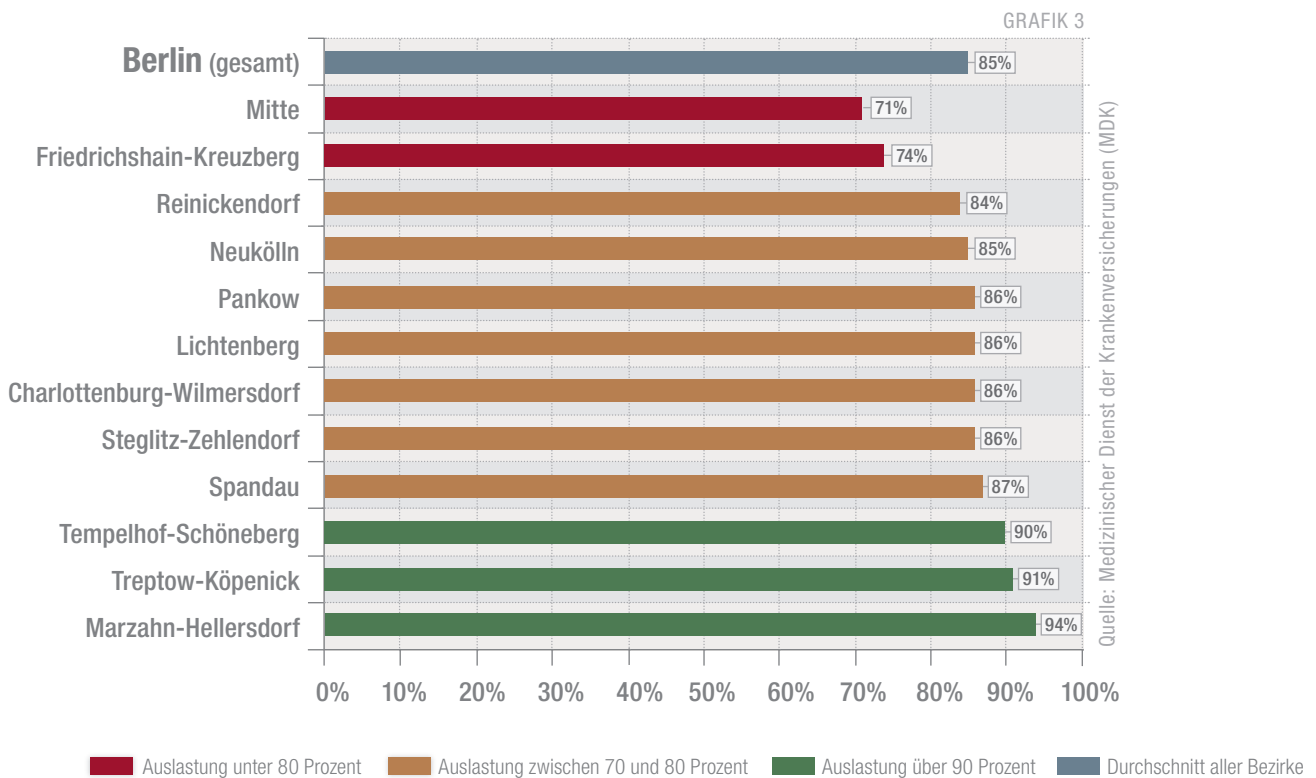
Klar ist: Die uneinheitliche demografische Entwicklung Berlins führt zu einem unterschiedlichen Potenzial für Pflegeimmobilienprojekte in den einzelnen Bezirken. Während einige Bezirke allein aufgrund

ihrer demografischen Entwicklung wenig Potenzial bieten, zeigt die zukünftige Alterszusammensetzung in anderen Bezirken Chancen für neue Einrichtungen auf. Grafik 2 gibt einen Überblick über die aktuelle und die prognostizierte Bevölkerungszusammensetzung auf Bezirksebene.

## Aktuelles Angebot vollstationärer Pflegeeinrichtungen

Neben der demografischen Entwicklung sollten im Rahmen einer Marktanalyse zudem die konkurrierenden Einrichtungen ausgemacht werden. Auch hier zeigen sich innerhalb Berlins große Unterschiede. Derzeit gibt es in der Bundeshauptstadt knapp 290 vollstationäre Pflegeeinrichtungen in der Langzeitpflege mit mehr als 32.500 Pflegeplätzen. Von den Einrichtungen haben etwa fünf Prozent einen kommunalen Träger, knapp 44 Prozent sind gemeinnützige und circa 51 Prozent sind private Betriebe. Der Versorgungsgrad – also das Verhältnis der angebotenen Pflegebetten zur Anzahl der Über-64-Jährigen – liegt in Berlin mit 5,1 Prozent knapp über dem Bundesdurchschnitt. Die Einrichtungen sind durchschnittlich zu etwa 85 Prozent ausgelastet. Die kommunalen Betriebe weisen mit circa 92 Prozent die höchste Auslastung auf,

### Auslastung nach Bezirken im Jahr 2012





Der Markt für vollstationäre Pflegeheime in Berlin

## MARKTBERICHT BERLIN

### Durchschnittlicher Gesamtpflegesatz auf Bezirksebene (2012)\*



\* im Doppelzimmer für Selbstzahler mit Pflegestufe 2 pro Platz / Pflgetag

während in privaten Einrichtungen nur acht von zehn Pflegeplätzen belegt sind.

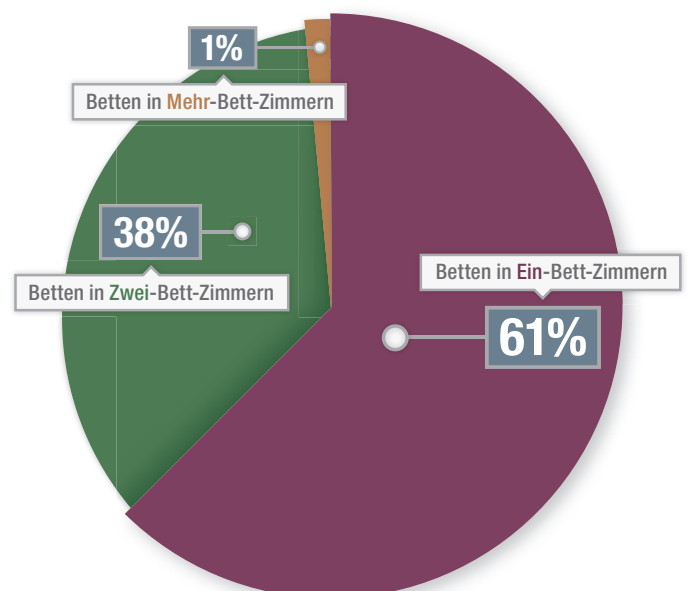
Etwas weniger als zwei Drittel (61 Prozent) der stationären Pflegeplätze in Berlin entfallen auf Einzelzimmer, weitere 38 Prozent befinden sich in Zweibettzimmern und ein Prozent in Zimmern mit mehr als zwei Betten. Die Einzelzimmerquote liegt damit in Berlin noch recht niedrig. Die aktuelle Aufteilung in Ein-, Zwei- und sogar Mehrbettzimmer entspricht längst nicht mehr dem zeitgemäßen Standard. Viele Einrichtungen werden in den kommenden Jahren weitere Einzelzimmer schaffen, um am Markt bestehen zu können. Hierzu trägt auch der Trend hin zur Spezialisierung der Pflege bei. Beispielsweise kann die besondere Betreuung von Demenzkranken bauliche Umrüstungen bestehender Einrichtungen erfordern. Ein entsprechender Umbau führt zu einer geringeren Anzahl an Pflegeplätzen in diesen Einrichtungen und macht damit weitere neue Einrichtungen erforderlich.

Auch bei der Aufteilung der Pflegeplätze auf Ein-, Zwei und Mehrbettzimmer zeigt sich die Heterogenität des Berliner Markts. Während die Einzelzimmerquote in Treptow-Köpenick bei ca. 83 Prozent liegt, befinden sich in Berlin-Mitte gerade einmal ca. 40 Prozent der Pflegeplätze in Einzelzimmern. Hier bietet sich also ein großes Umbaupotenzial. Dabei zeigt sich in diesem Bezirk ein Investitionspotenzial, das beim Blick auf die demografischen Daten, die eine nahezu stagnierende und ab 2020 abnehmende Bevölkerungsentwicklung prognostizieren, nicht zu erkennen war.

## Ost-West-Trennung bei den Pflegesätzen

Neben demografischer Prognose und Zimmeraufteilung zeigen sich auch bei den Gesamtpflegesätzen Unterschiede innerhalb

### Verteilung der Betten auf Ein-, Zwei- und Mehr-Bett-Zimmer



Quelle: Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales Berlin; Klingsöhr Unternehmensgruppe

Der Markt für vollstationäre Pflegeheime in Berlin

## MARKTBERICHT BERLIN

der Hauptstadt. Diese setzen sich aus den Pflegekosten, der Unterkunft und Verpflegung sowie Investitionskosten zusammen. Vereinzelt erheben Einrichtungen auch eine Ausbildungsumlage von ca. 0,10 Euro bis 6,00 Euro pro Platz/Tag, die der Bewohner zu zahlen hat. Im Berliner Durchschnitt liegt der Gesamtpflegesatz bei 95,67 Euro pro Platz und Tag. Unterschiede gibt es sowohl zwischen kommunalen, gemeinnützigen und privaten Trägern als auch zwischen den verschiedenen Bezirken. Auf Bezirksebene lässt sich dabei eine klare Ost-West-Trennung erkennen. Während die Gesamtpflegesätze in den Bezirken des ehemaligen Ostteils der Stadt meist unter 97 Euro betragen, liegen sie in den ehemaligen Westbezirken über diesem Betrag. Der Grund hierfür: Ein Großteil der Einrichtungen in den ehemaligen Ostbezirken ist staatlich gefördert und verfügt dadurch über niedrige Investitionskostensätze. Zudem sind hier sowohl die Einzelzimmerquote als auch die Auslastung tendenziell höher.

Ein Beispiel: Im ehemaligen Ostbezirk Treptow-Köpenick liegt der durchschnittliche Gesamtpflegesatz bei 90,42 Euro. Die insgesamt 20 Betriebe sind durchschnittlich zu 91 Prozent ausgelastet und die Einzelzimmerquote liegt bei 82 Prozent. Am gegenüberliegenden Ende der Stadt, im ehemaligen West-Bezirk Reinickendorf, findet man hingegen einen Gesamtpflegesatz von 97,67 Euro bei einer Auslastung von 84 Prozent und einer Einzelzimmerquote von 62 Prozent.

### Bedarfsentwicklung: Steigende Nachfrage zu erwarten

Auch bei der Entwicklung der Nachfrage nach Pflegebetten zeigen sich regionale Unterschiede innerhalb der Hauptstadt. Im gesamten Stadtgebiet kann der Bedarf an weiteren vollstationären Pflege-

betten bis 2030 auf knapp 7.000 Betten beziffert werden. Diese Zahl muss allerdings um die etwa 1.300 Betten bereinigt werden, die sich bereits in der Planung oder im Bau befinden und die voraussichtlich bis Ende 2014 auf den Markt kommen. Zudem besteht momentan ein Leerstand von etwa 15 Prozent. Es ist jedoch schwer einzuschätzen, wie viel von diesem Leerstand belegbar ist, da es sich bei einem nicht geringen Anteil um strukturellen Leerstand handelt. In vielen Einrichtungen sind Zimmer aufgrund einer schlechten Bausubstanz nicht belegbar. Dasselbe gilt für den vergleichsweise hohen Anteil der Mehrbettzimmer, die nicht mehr zeitgerecht sind.

Auf Bezirksebene ergibt sich erneut ein differenziertes Bild: Während einige Bezirke wie Steglitz-Zehlendorf, Pankow, Mitte oder Friedrichshain-Kreuzberg bis 2030 wohl über ausreichende Pflegeplatzkapazitäten verfügen werden, weisen Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Charlottenburg-Wilmersdorf bereits bis zum Jahr 2015 einen deutlichen Bedarf an weiteren Pflegebetten auf. Betrachtet man den Zeitraum bis zum Jahr 2030, ergibt sich auch für die Bezirke Neukölln, Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf ein nicht unerheblicher Bedarf an zusätzlichen Pflegebetten. Dies geht aus dem Berliner Landespflegeplan hervor. In der jüngsten Auflage (2011) wird die Situation wie folgt beschrieben: „Zum Zeitpunkt der Erhebung [2011] gab es in jedem Bezirk noch freie Platzkapazitäten. Allerdings decken diese den Bedarf bis 2020 nur in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg und bis 2025 in Pankow und Steglitz-Zehlendorf. In den Bezirken Neukölln, Treptow-Köpenick, Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Tempelhof und Reinickendorf wird voraussichtlich der Bedarf schon vor 2020 die aktuell vorhandenen Plätze überschreiten.“



## VERSTECKTE POTENZIALE ERKENNEN

# FAZIT

## Mikro- und Makrodaten regelmäßig überprüfen

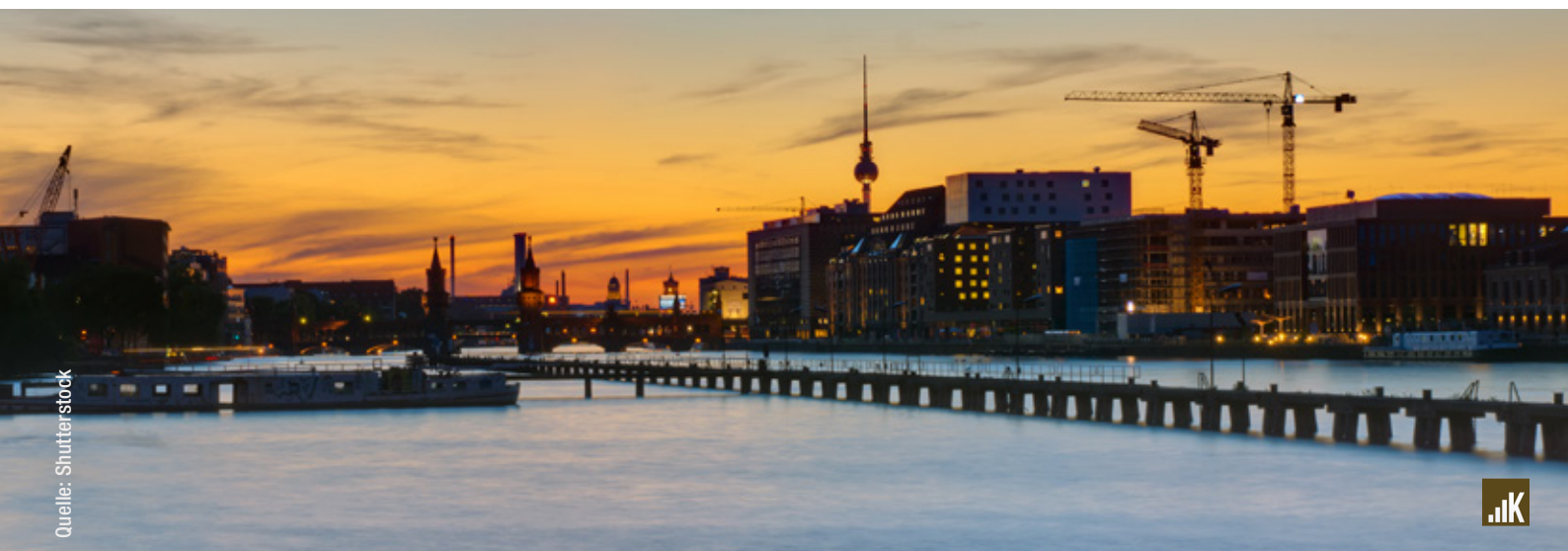
### VERSTECKTE POTENZIALE ERKENNEN

Um versteckte Potenziale für die Entwicklung neuer Pflegeimmobilien zu erkennen, muss man den prognostizierten Bedarf an Pflegeplätzen gemeinsam mit der demografischen Entwicklung der relevanten Zielgruppe ab 65 Jahren und der vorhandenen Angebots- und Qualitätsstruktur der Einrichtungen betrachten. Bei einer solchen Untersuchung rücken in Berlin die Bezirke Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Charlottenburg-Wilmersdorf in den Vordergrund des Interesses. Dem Landespflegeplan 2011 zufolge werden allein in Tempelhof-Schöneberg bis zum Jahr 2015 500 zusätzliche Pflegebetten benötigt. Der steigende Bedarf trifft hier auf einen Markt, der sich bereits durch einen relativ geringen Versorgungsgrad mit einer überdurchschnittlich hohen Auslastung auszeichnet. Gleichzeitig entsprechen einige etablierte Einrichtungen in diesem Bezirk nicht mehr den baulichen Anforderungen an ein modernes Pflegeheim. Erweitert man die Bedarfsprognosen bis zum Jahr 2030, rücken zudem die Bezirke Neukölln, Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf in den Fokus potenzieller Investoren.

Dass Investitionen in Pflegeimmobilien jedoch selbst bei einer positiven Zukunftsprognose längst kein Selbstläufer sind, zeigt das Beispiel Reinickendorf: Den Landespflegeplänen Berlin aus den Jahren 2002, 2006 und 2011 zufolge wies der Bezirk einen stetigen Bedarf an weiteren Pflegebetten auf. Investoren erkannten die Chance und investierten kräftig. Die Folge: In den vergangenen fünf Jahren eröffneten sechs neue Einrichtungen, die überwiegend von privaten Betreibern bewirtschaftet werden. Hinzu kommt ein weiteres Pflegeheim, das knapp hinter der Landesgrenze in einer benachbarten

Gemeinde in Brandenburg liegt. Unter dem Angebotsdruck, der durch die neuen Einrichtungen entstand, litten jedoch die etablierten Anbieter. Sie reagierten nicht im erforderlichen Maße auf diese Entwicklung. Wiesen die länger bestehenden Einrichtungen noch vor zehn Jahren eine wirtschaftlich befriedigende Auslastung auf, so änderte sich dies mit dem Markteintritt der neuen Einrichtungen drastisch. Neben dem sich verschärfenden Wettbewerb hatten es die Betreiber und Investoren der etablierten Pflegeheime versäumt, die bauliche Qualität und Ausstattung ihrer Objekte jenen der modernen Konkurrenz anzupassen. So verfügen die Einrichtungen bis heute beispielsweise über einen geringen Anteil an Einzelzimmern und eine unzureichende Anzahl an Aufenthaltsräumen für die Bewohner.

Die Konsequenz für Investoren: Gerade in einem solch komplexen Markt wie Berlin sollte vor einem Investment zunächst eine detaillierte Analyse von Mikro- und Makrostandort, demografischer Prognose, aktuellem Angebot und voraussichtlichem Bedarf stehen. Um Risiken ausschließen zu können, sollten sich Investoren allerdings nicht mit einer einmaligen Prüfung des Objekts beim Ankauf begnügen. Vielmehr sollten sie die Kennzahlen der Einrichtung regelmäßig überprüfen und auswerten. Dies dient nicht nur dazu, Risiken auszuschließen, sondern hilft auch, die Bewertung der Immobilie zu verbessern und diese transparenter zu machen.





Der Markt für vollstationäre Pflegeheime in Berlin

**RAINER HETTICH**

## INTERVIEW

„Erfreuliche Nachfrage im Bereich der stationären Pflege“



**RAINER HETTICH**

ist geschäftsführender  
Gesellschafter der hesena  
Management GmbH Berlin

### INTERVIEW MIT RAINER HETTICH

**Herr Hettich, Sie sind schon lange auf dem Berliner Markt aktiv, was spricht Ihrer Meinung nach für ein Investment in der Hauptstadt?**

**HETTICH:** Berlin als Hauptstadt ist ein Magnet für Menschen und somit eine Zuwanderungsstadt. Mittelfristig wird die Bevölkerungszahl von Berlin deutlich ansteigen. Das Angebot an Mietwohnungen verknappt sich aktuell und es gibt in einigen Bezirken eine erhebliche Überalterung der Gesellschaft. Aus diesem Grund wird die Nachfrage nach barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen erheblich ansteigen und in diesem Zusammenhang wird es sinnvoll sein, auch in Kombination das Angebot an stationärer Versorgung zu erweitern.

**Welche Investmentstrategie verfolgen Sie in Ihrem Portfolio? Spielt der Standort Berlin eine besondere Rolle?**

**HETTICH:** Die hesena betreibt derzeit an zwei Standorten in Berlin stationäre Pflegeeinrichtungen mit angegliederten Wohnanlagen und einem ambulanten Pflegedienst. Die Nachfrage im Bereich der stationären Pflege hat sich erfreulich entwickelt, so dass wir die Standorte gerne erweitern würden. Darüber hinaus ist die Investmentstrategie der hesena, die bestehenden Standorte zu erweitern, um das Leistungsangebot zu komplettieren. Dies bedeutet, die stationäre Pflege um betreutes Wohnen mit ambulanter Pflege und eventuell einer Tagespflege zu ergänzen, um unseren Bewohnern und Mietern vom niedrigschwelligen Angebot bis hin zur Intensivpflege die gesamte Palette von pflegerischen Dienstleistungen anbieten zu können.

**Worauf sollte ein Investor besonders achten?**

**HETTICH:** Investoren, die beabsichtigen, im Bereich Seniorenimmobilien in Berlin zu investieren, empfehle ich, neben dem Standort und dem Vertragspartner insbesondere auf zwei Dinge zu achten: Das Konzept der Seniorenimmobilie und die Vertragsgestaltung mit dem Mieter/Betreiber im Hinblick auf den Zugriff des Investors auf die Ertragskraft der Immobilie.

Hinsichtlich der Konzeption einer Immobilie empfehle ich Konzepte, die eine mehrstufige Versorgung ermöglichen, d.h. weg von dem solitären stationären Pflegeheim hin zu einer Immobilie, die von barrierefreiem Wohnen mit Service bis hin zur stationären Pflege in der Schwerstpflege eine Bandbreite an pflegerischen Dienstleistungen anbietet.

Bei der vertraglichen Gestaltung mit einem Mieter/Betreiber einer Seniorenimmobilie ist es für Investoren von besonderer Bedeutung, die Beendigung oder gegebenenfalls die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages im Vorfeld zu regeln. Der Betrieb einer stationären Pflegeeinrichtung kann ohne Mitwirkung des Betreibers nicht auf den Eigentümer der Immobilie übertragen werden, so dass im Störfall hier erhebliche Risiken für den Investor auftreten.

**Ihr Fazit zum Berliner Markt?**

**HETTICH:** Aus meiner Sicht bietet der Berliner Markt aufgrund der aufgezeigten Entwicklung Investmentchancen, wobei die detaillierte Betrachtung des Mikrostandortes – wie bei jeder Seniorenimmobilie – von ausschlaggebender Bedeutung ist. Neben der Investition in stationäre Pflegeplätze mit hohem Einzelzimmeranteil, halte ich die Investition in Wohnanlagen mit Service für besonders interessant.

Aus Betreibersicht ist der Berliner Markt allerdings auch mit Einschränkungen zu betrachten, da sich der Pflegenotstand insbesondere im Bereich der Pflegefachkräfte schon heute sehr deutlich zeigt. In diesem Zusammenhang ist eine Weiterentwicklung und Expansion in erheblichem Maße davon beeinflusst, inwieweit es einem Betreiber gelingt, Führungskräfte und insbesondere Pflegefachkräfte für den Standort und für sein Unternehmen zu gewinnen.

Bei Konzeptionen, die einen sehr hohen Personalaufwand, insbesondere im Bereich der Pflegefachkräfte voraussetzen, kann dies eine Erweiterung oder Expansion erheblich beeinträchtigen oder sogar unmöglich machen.

Aus diesem Grund ist nicht allein die Nachfrageseite für Investitionen von Bedeutung, sondern in zunehmendem Maß auch der Markt an Arbeitskräften, um ein erweitertes Dienstleistungsangebot überhaupt darstellen zu können.