

CORPUS SIREO

REAL ESTATE

Member of Swiss Life Asset Managers

RESEARCH TO GO XL

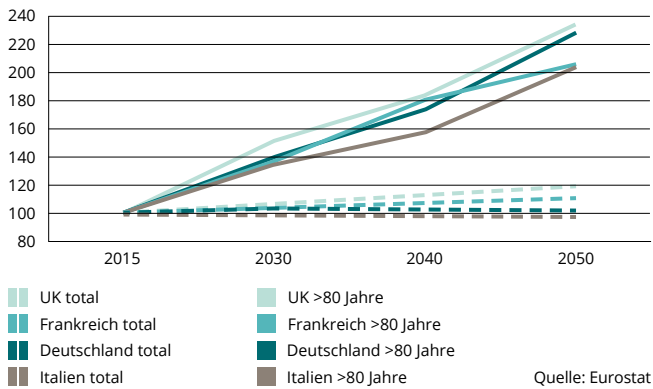
Healthcare – Pflege in Europa

DEMOGRAPHISCHE HERAUSFORDERUNGEN

Verdoppelung der Anzahl Hochbetagter

Die Bevölkerung Europas dürfte in den nächsten Jahrzehnten leicht zunehmen, bei heterogenen Trends in Betrachtung einzelner Länder. Sehr dynamisch wird sich jedoch die Zahl der Senioren entwickeln. So wird sich bis 2050 die Anzahl der hochbetagten Menschen über 80 Jahre in fast allen Ländern mehr als verdoppeln.

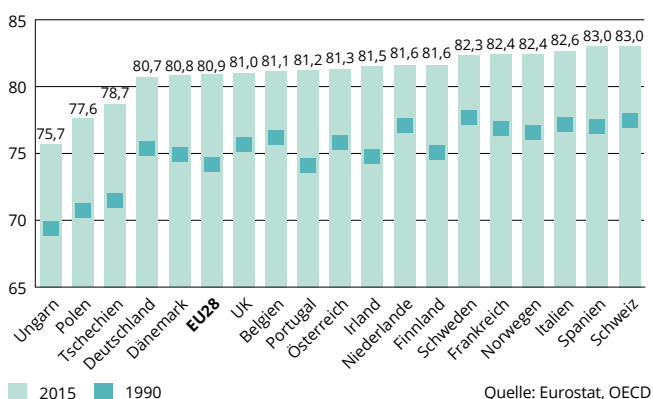
Bevölkerungsentwicklung und Personen >80 Jahre bis 2050 (2015 = 100)



Lebenserwartung steigt deutlich

Die Lebenserwartung steigt weiter: Ein Neugeborenes des Jahres 2015 wird in Europa durchschnittlich 81 Jahre alt werden – vor 25 Jahren waren dies noch 7 Jahre weniger. Im europäischen Vergleich haben Spanier und Schweizer mit 83 Jahren die höchste Lebenserwartung. In Zentraleuropa leben die Menschen durchschnittlich 5 Jahre kürzer als im Mittel der EU.

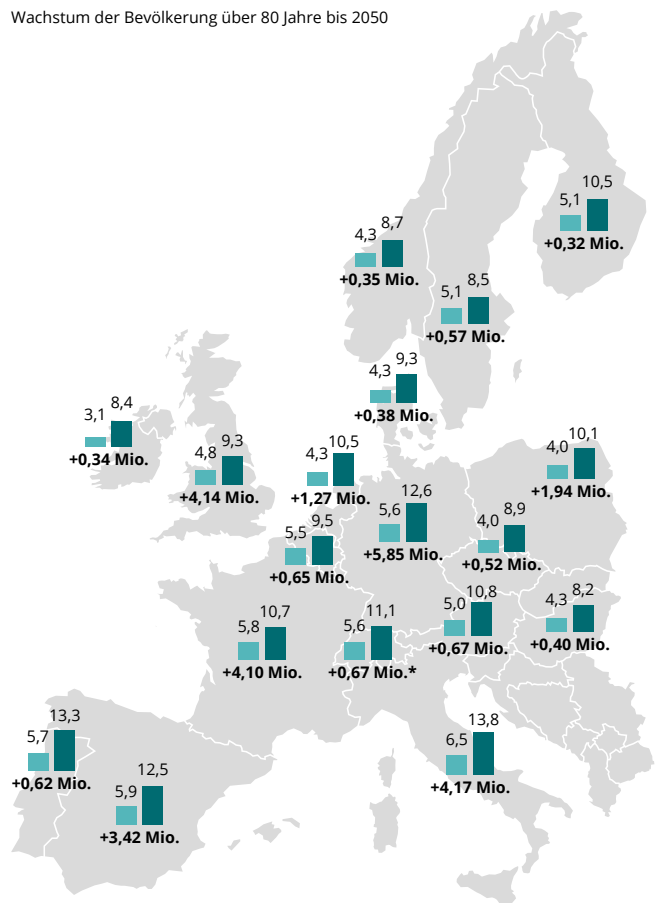
Lebenserwartung bei Geburt 1990 und 2015 (in Jahren)



Stärkste Alterung in Südeuropa und Deutschland

In der EU werden 2050 rund 59 Mio. Menschen im Alter von über 80 Jahren leben – gegenüber 2015 ein Zuwachs um etwa 32 Mio. Personen, davon allein fast 6 Mio. in Deutschland und jeweils rund 4 Mio. in Frankreich, Großbritannien und Italien. Der Anteil hochbetagter Europäer wird damit von 5,3% auf 11,1% steigen. Die stärkste „Alterung“ ist für Italien mit 13,8% sowie Spanien und Deutschland mit je 12,5% zu erwarten.

Wachstum der Bevölkerung über 80 Jahre bis 2050



Anteil Personen >80 Jahre (in %)

■ 2015
■ 2050

Zusätzliche Personen > 80 Jahre (in Mio.)

*Prognose für 2045

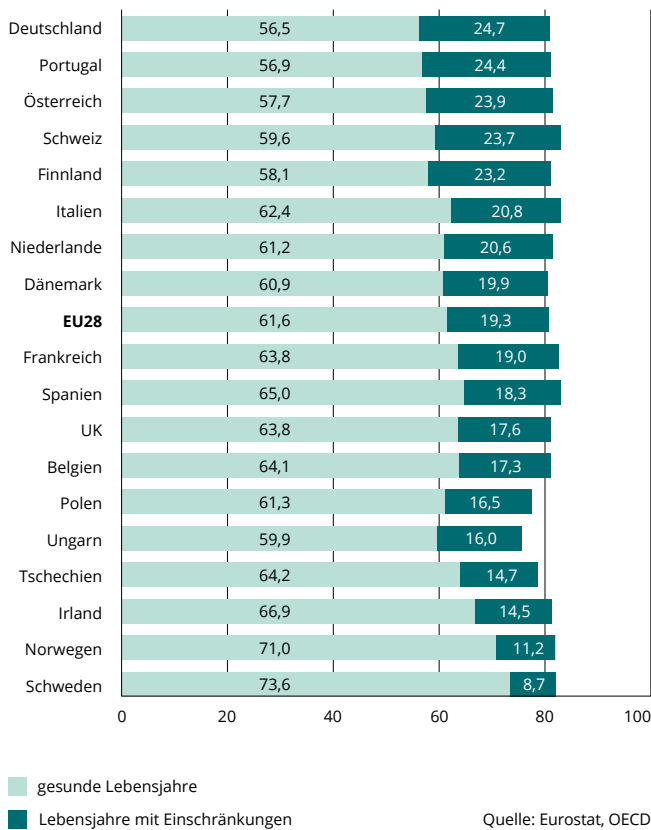
Quelle: Eurostat, BFS

STEIGENDER BEDARF AN PFLEGE

Gesundheitliche Einschränkungen beginnen früh

Der von der Europäischen Union publizierte Indikator der gesunden Lebensjahre („Healthy Life Years“) zeigt die Zahl der Jahre, die eine Person erwartungsgemäß ohne Behinderungen leben wird. Die Unterschiede sind frappierend: In Schweden und Norwegen leben Menschen länger als 70 Jahre ohne große Einschränkung, im deutschsprachigen Raum liegt die Schwelle bei unter 60 Jahren – entsprechend sind die Belastungen für die Sozialsysteme.

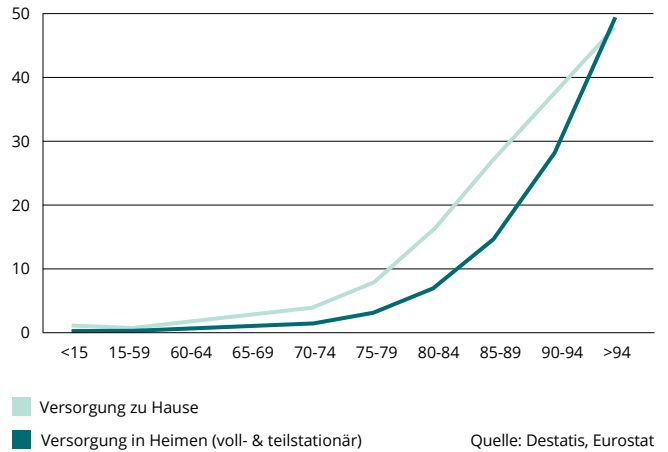
Lebenserwartung und gesunde Lebensjahre 2014



Pflegebedürftigkeit beginnt erst mit 80 Jahren

Auch wenn Menschen im Alter von 60 bis 70 Jahren tendenziell beginnen, mit Einschränkungen zu leben, so wird professionelle externe Pflege erst in späteren Lebensjahren in der breiten Gesellschaft notwendig. Das Beispiel Deutschland zeigt, dass ab einem Alter von 80 Jahren der Anteil der ambulant pflegebedürftigen Menschen deutlich steigt. Der Bedarf an stationärer Pflege setzt in der Altersstufe über 85 Jahren spürbar ein und nimmt in den folgenden Jahrgängen rasch zu.

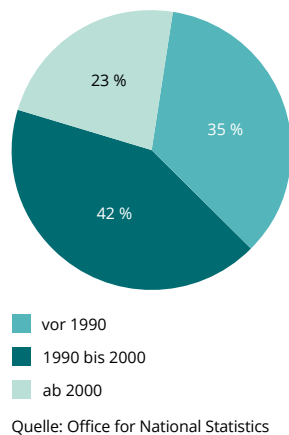
Pflegebedürftigkeit nach Altersgruppen in Deutschland 2015 (in %)



Modernisierungsbedarf bei Pflegeheimen

Nicht nur die Alterung der Bevölkerung treibt den Bedarf an zusätzlichen, neuen Pflegeeinrichtungen, sondern auch die Alterung der Objekte selbst. Das Beispiel Großbritannien verdeutlicht: Mehr als ein Drittel der Pflegeheime ist heute älter als 25 Jahre, womit sich in vielen Fällen Modernisierungs- und Investitionsbedarf ergibt. Bei vielen dieser Objekte besteht sogar die Notwendigkeit für Sanierungsmaßnahmen oder Neubau nach Abriss.

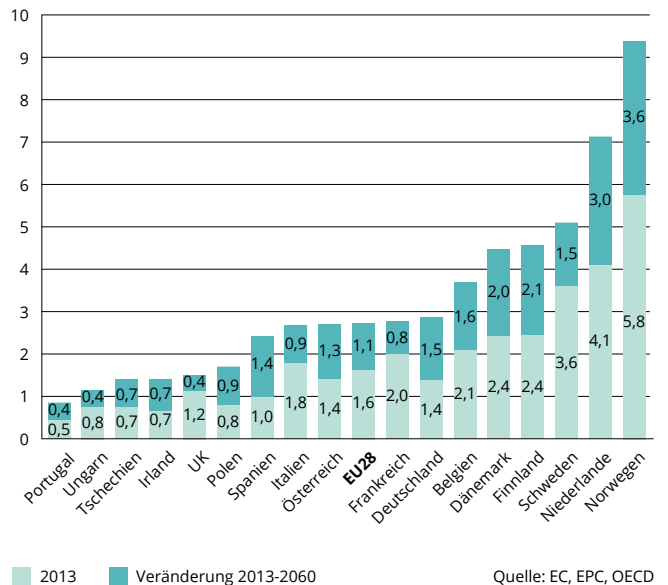
Altersstruktur der Pflegebetten in Großbritannien (in %)



Pflegekosten als sozioökonomische Herausforderung

Mit dem Bedarf an Pflegeleistungen werden die Kosten aus der Alterung der Bevölkerung in Zukunft massiv zulegen, in einigen Ländern verdoppeln. Für die hochentwickelten Sozialstaaten Norwegen und Niederlande werden Spitzenwerte prognostiziert, indem 2060 fast 10% bzw. rund 7% der Wirtschaftsleistung in Pflegeleistungen fließen dürften – eine gesellschaftliche und ökonomische Herausforderung.

Öffentliche Ausgaben für Langzeitpflege (in % des BIP)

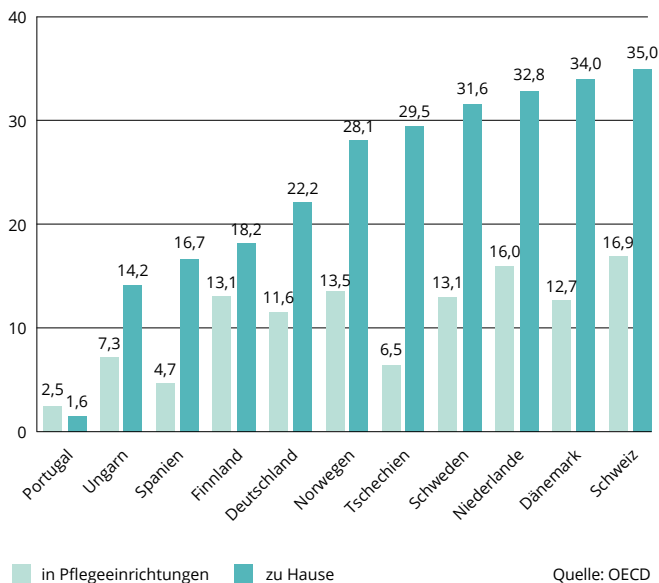


UNTERSCHIEDE IN DER PFLEGEVERSORGUNG

Ambulante Versorgung dominiert die Pflege

Die europäischen Länder weisen signifikante Unterschiede in der stationären oder ambulanten Versorgung der Pflegebedürftigen auf. Länder mit aktuell hoher Quote ambulanter Leistungen bieten weiteres Potenzial für den Ausbau der stationären Versorgung - die Finanzierung setzt jedoch Grenzen.

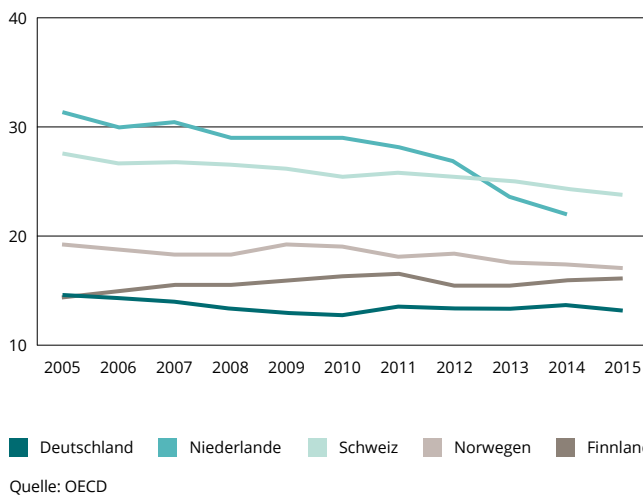
Langzeitpflege nach Versorgungsform (in % der Bevölkerung >80 Jahre)



Steigende Zahl alter Menschen als Haupttreiber für den Bedarf an Pflegeheimen

Die hohen gesellschaftlichen Belastungen durch Gesundheits- und Pflegeleistungen haben zum Ziel der Sozialpolitik geführt, gemäß dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ den Kostenanstieg zu bremsen. In der Pflegeversorgung zeigt sich in den Sozialstaaten Europas die Stabilität oder sogar leichte Reduktion des Anteils stationärer Langzeitpflege. Damit wird die steigende Zahl älterer Menschen der Haupttreiber für zusätzlichen Bedarf an Pflegeheimen.

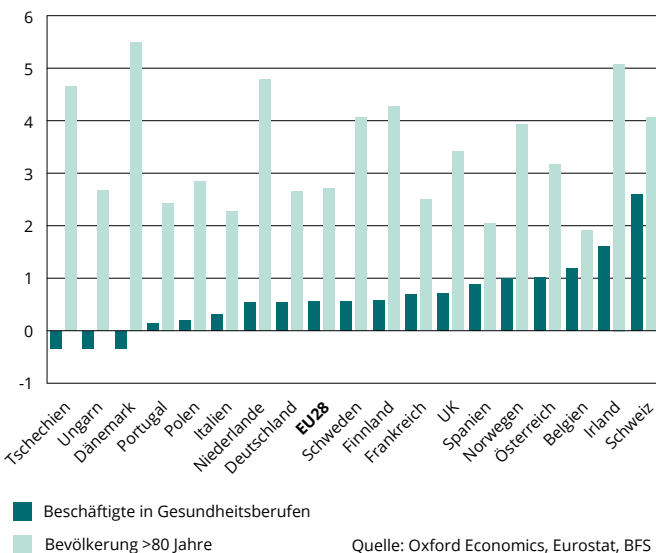
Pflegebedürftige in stationärer Versorgung (in % der Bevölkerung >80 Jahre)



Fachkräftemangel im Pflegesektor steigt

Mit der stark steigenden Zahl an Pflegebedürftigen wächst zugleich der Bedarf an Beschäftigten im Gesundheits- und Pflegewesen. Der erwartete moderate Anstieg der Beschäftigtenzahl in diesem Sektor weist für viele europäische Länder auf die Herausforderung hin, angesichts der Zunahme alter Menschen hinreichend Beschäftigte für die Pflegebetreuung zu finden – ein wichtiger Faktor auch für jede einzelne Pflegeeinrichtung.

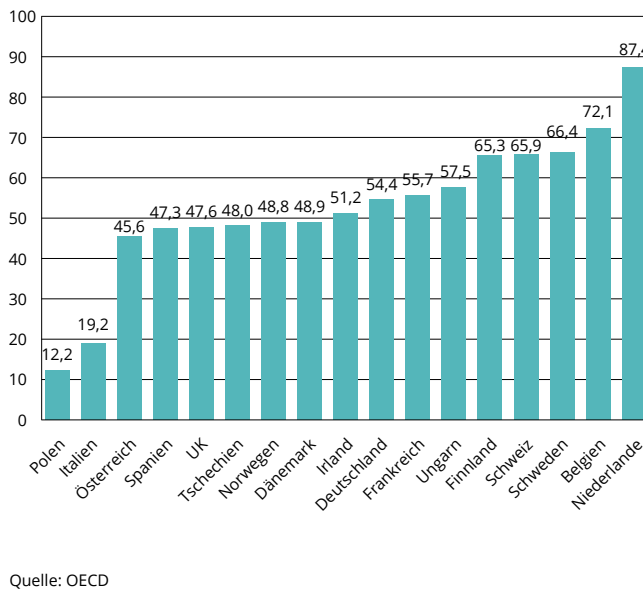
Beschäftigte im Gesundheitswesen und Bevölkerung >80 Jahre bis 2030 (in % p.a.)



Angebot an Pflegebetten divergiert stark

Die Verfügbarkeit und Zugangsmöglichkeiten zu stationärer Pflege sind im europäischen Kontext stark heterogen. Die beste Versorgung mit Pflegebetten weisen die Schweiz, die Benelux-Länder und Skandinavien mit Finnland und Schweden auf. Die Infrastruktur ist hingegen in Italien und Polen nur in geringem Umfang vorhanden.

Langzeit-Pflegebetten pro 1.000 Einwohner >65 Jahre in 2015

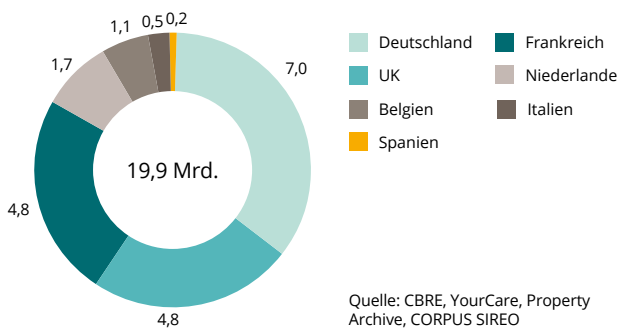


INVESTMENTMARKT

Investmentmarkt hat sich etabliert

Gesundheitsimmobilien haben sich in den Kernmärkten Europas als eigenständige, aber spezialisierte Investmentkategorie etabliert. In den letzten 4 Jahren wurden rund 20 Mrd. EUR von institutionellen Anlegern in Healthcare-Objekte, vor allem Pflegeheime, investiert. Obwohl die Investmentaktivitäten zunahmen, schwankten die Transaktionsvolumen in einzelnen Jahren durch den Einfluss von Portfolioverkäufen.

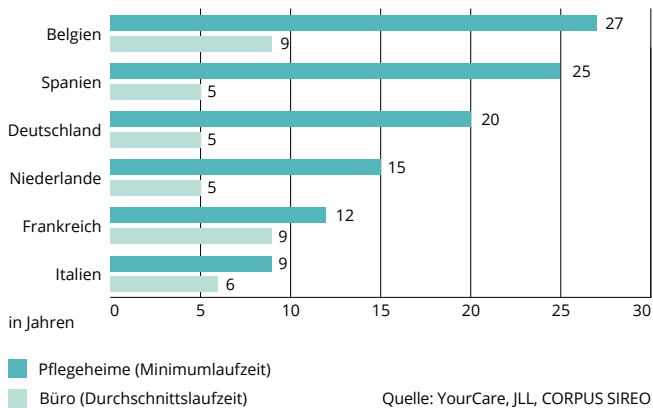
Transaktionsvolumen im Healthcare-Sektor in Europa 2014-2017 (in Mrd. EUR)



Betreiber-Monitoring bei langen Mietvertragslaufzeiten unerlässlich

Mietverträge mit Pflegeheimbetreibern zeichnen sich im Vergleich zu anderen Immobiliensektoren durch lange Laufzeiten aus, die in der Regel durch Verlängerungsoptionen ergänzt werden. Für Anleger somit ein verlässliches Investment, wobei allerdings aus Risikosicht ein laufendes Monitoring z.B. zu Bonität und Marktstellung des Betreibers unerlässlich bleibt.

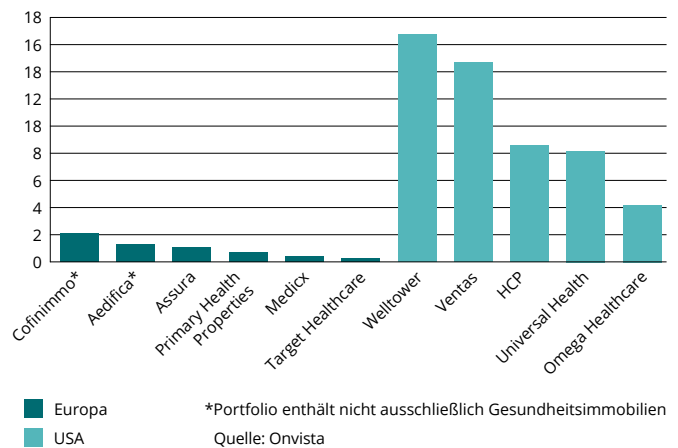
Typische Mietvertragslaufzeiten nach Nutzungsart (in Jahren)



Europäische Investmentvehikel kleinvolumig

Europas Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien hat sich etabliert, weist aber im Vergleich zu den USA einen geringeren Reifegrad auf. In den USA bündeln vor allem börsennotierte Gesellschaften (REITs) große Immobilienbestände. In Europa ist die Anzahl institutioneller Investments in Spezialfonds oder Aktiengesellschaften überschaubar, und die Portfolios weisen Volumen von weniger als 1 Mrd. EUR auf – es bleibt Wachstumspotenzial.

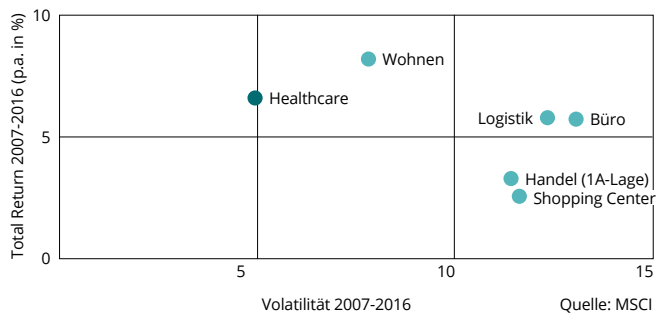
Marktkapitalisierung von US Healthcare REITs und europäischen Healthcare AGs (in EUR Mrd.)



Attraktive Renditen und geringe Volatilität

Gesundheitsimmobilien weisen ein attraktives Rendite-Risiko-Profil auf, wie das Beispiel Großbritannien veranschaulicht. Trotz Finanzkrise und Brexit-Unsicherheit erreichten Healthcare-Immobilien in den letzten 10 Jahren bei geringer Volatilität einen überdurchschnittlichen Total Return.

Rendite-Risiko-Profil von Healthcare-Investments in Großbritannien



Ihr Kontakt

Sie haben Interesse an unserem Dienstleistungsspektrum und den Research-Publikationen aus unserem Haus? Dann kontaktieren Sie uns gerne unter:

research@corpussireo.com

CORPUS SIREO
Real Estate GmbH
Aachener Straße 186
50931 Köln

www.corpussireo.com

Haftungsausschluss: Alle Rechte an dieser Ausgabe sind vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung. Fotos, Grafiken und von der Redaktion konzipierte Layouts sind vom Herausgeber urheberrechtlich geschützt. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die der Herausgeber für zuverlässig hält. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann die CORPUS SIREO Unternehmensgruppe nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Herausgebers wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige immobilienwirtschaftliche Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich im Publikationszeitraum sowie in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.