

# Real Estate to go

Healthcare – Pflege in Europa



SwissLife  
Asset Managers

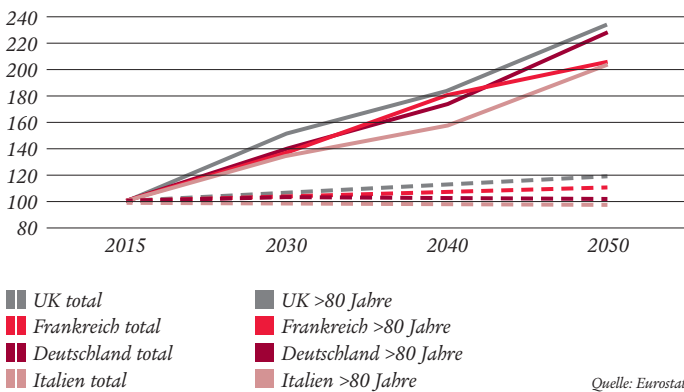
Ausgabe 6 - April 2019

## Demographische Herausforderungen

### Verdoppelung der Anzahl Hochbetagter

Die Bevölkerung Europas dürfte in den nächsten Jahrzehnten zunehmen, bei heterogenen Trends in den einzelnen Ländern. Das markanteste Wachstum wird bei den Senioren erwartet. So wird sich bis 2050 die Anzahl der hochbetagten Menschen über 80 Jahre in fast allen Ländern mehr als verdoppeln.

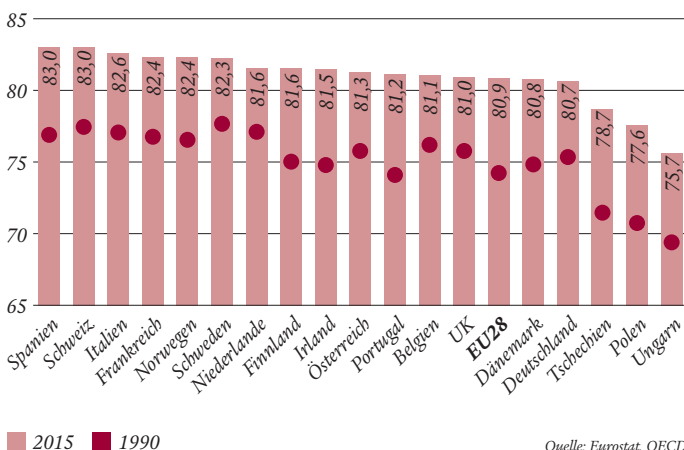
Bevölkerungsentwicklung und Personen über 80 Jahre bis 2050 (2015 = 100)



### 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.

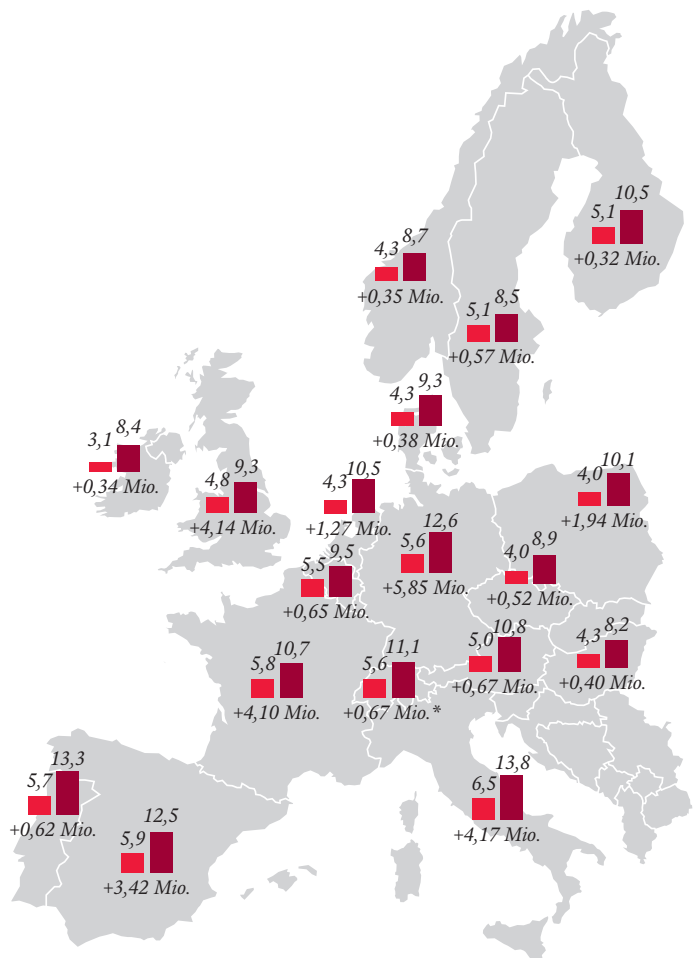
Lebenserwartung bei Geburt 1990 und 2015 (in Jahren)



### Stärkste Alterung in Südeuropa und Deutschland

In der EU werden 2050 rund 59 Mio. Menschen im Alter von über 80 Jahren leben – ein Zuwachs um etwa 32 Mio. Personen gegenüber 2015, 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. Der höchste Anteil alter Menschen 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

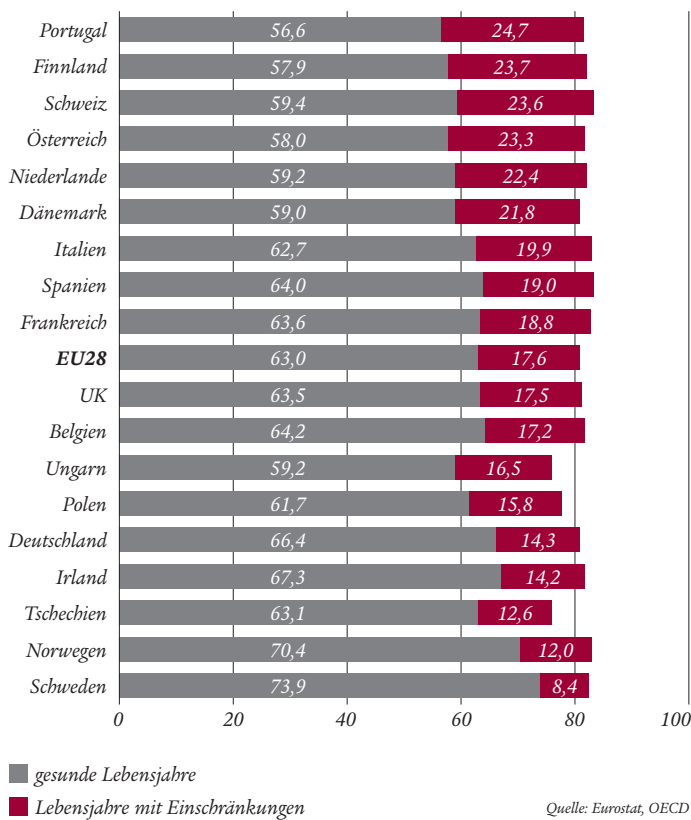
Quelle: Eurostat, BFS

# 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 Einschränkungen leben wird. Die Unterschiede sind markant: In Schweden und Norwegen leben Menschen länger als 70 Jahre ohne große Beeinträchtigungen, in Finnland oder der Schweiz liegt die Schwelle bei unter 60 Jahren – entsprechend sind die Belastungen für die Sozialsysteme.

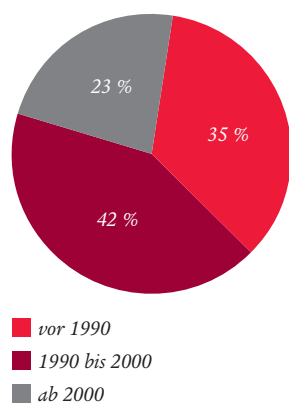
Lebenserwartung und gesunde Lebensjahre 2015



## 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.

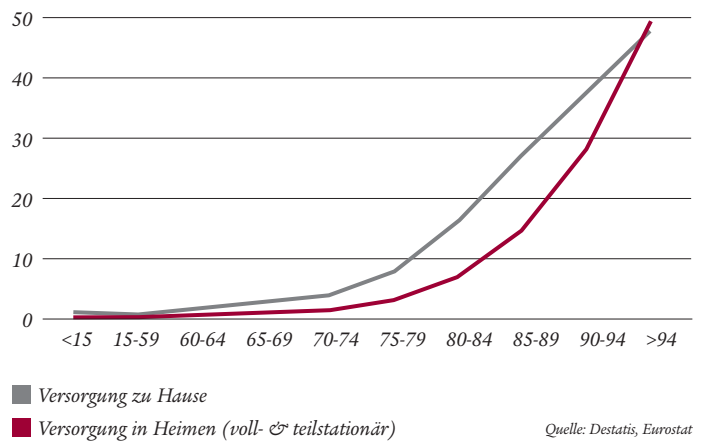
Altersstruktur der Pflegebetten in Großbritannien (in %)



## Pflegebedürftigkeit beginnt erst mit 80 Jahren

Auch wenn Menschen im Alter von 60 bis 70 Jahren tendenziell beginnen, mit gesundheitlichen Einschränkungen zu leben, so wird professionelle externe Pflege meist erst in späteren Lebensjahren 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.

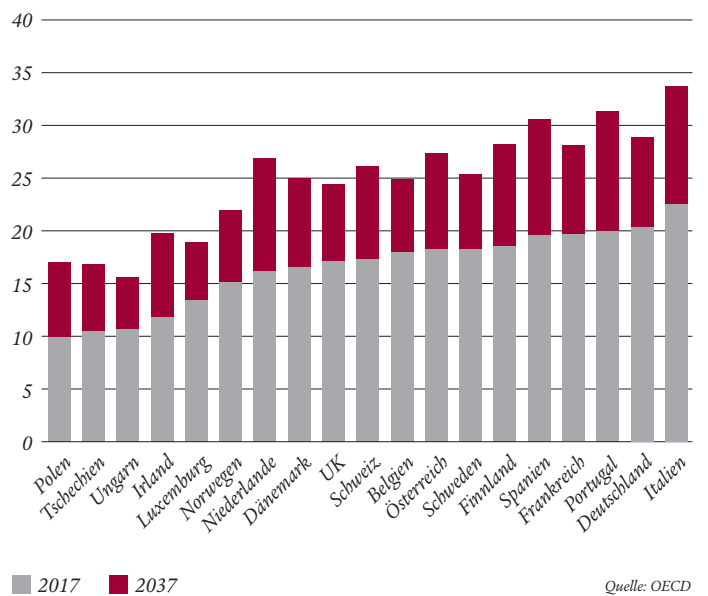
Pflegebedürftigkeit nach Altersgruppen in Deutschland 2015 (in %)



## Demenz treibt den Bedarf an stationärer Pflege

Mit der Alterung der Bevölkerung ist für die meisten Länder ein überproportionaler Anstieg von Demenzerkrankten zu erwarten. Sobald permanente Betreuung notwendig wird, gelangen Angehörige wie ambulante Pflegedienste schnell an ihre Grenzen. Pflegeheime schaffen zunehmend Abteilungen für an Demenz erkrankte Menschen, die tendenziell früher in ein Heim kommen als der Durchschnitt der Pflegebedürftigen.

Demenzkranke pro 1.000 Einwohner

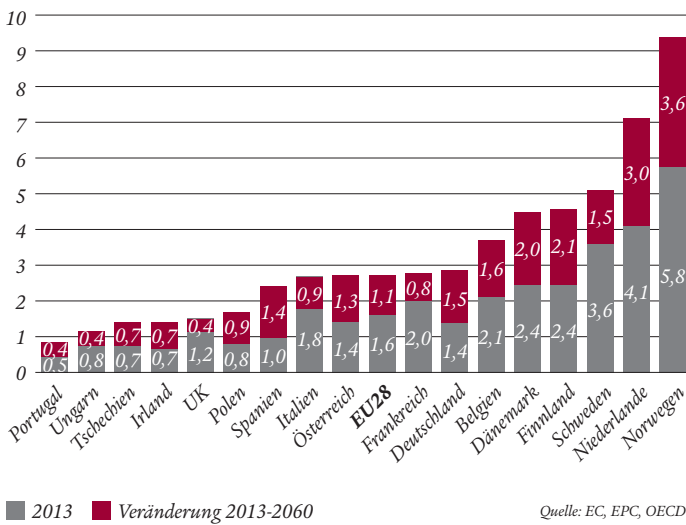


# Unterschiede in der Pflegeversorgung

## Pflegekosten als ökonomische 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.

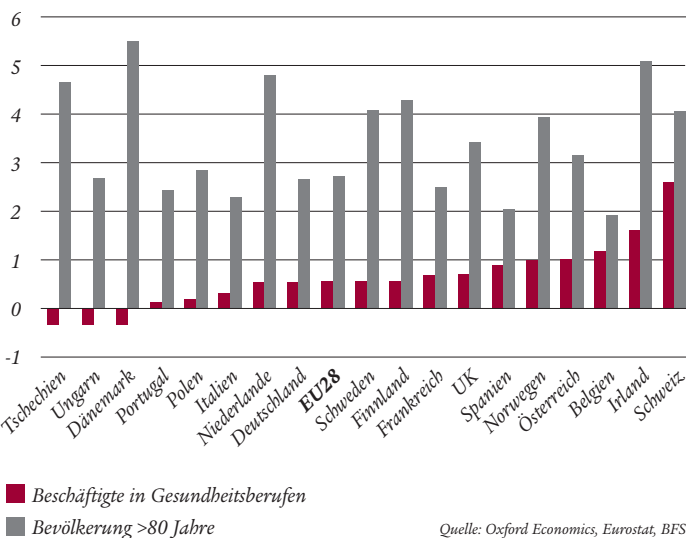
Öffentliche Ausgaben für Langzeitpflege (in % des BIP)



## 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.

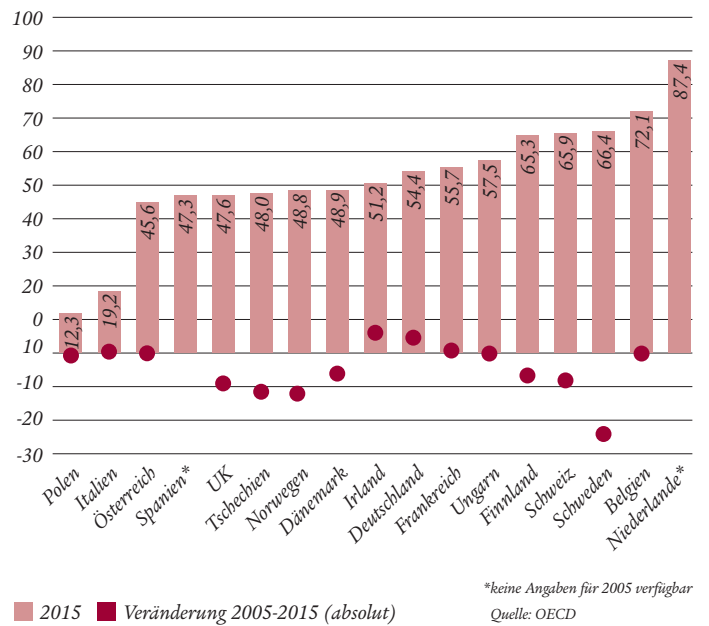
Beschäftigte im Gesundheitswesen und Bevölkerung >80 Jahre bis 2030 (in % p.a.)



## Angebot an Pflegebetten divergiert stark

Die Verfügbarkeit stationärer Pflege, aber auch der Auf- bzw. Abbau von Kapazitäten weisen in Europa große Unterschiede auf. So wurde über die letzten 10 Jahre weder in allen Ländern mit hoher Versorgung die Zahl der Betten reduziert, noch wurde andernorts bei niedrigem Angebot die Zahl der Plätze deutlich erweitert.

Langzeit-Pflegebetten pro 1.000 Einwohner >65 Jahre 2005 und 2015



## Konsolidierung der Pflegeheimbetreiber

Auf dem europäischen Pflegemarkt etablieren sich zunehmend große, international agierende Betreiber. Nach zahlreichen Übernahmen im benachbarten Ausland haben die französischen Anbieter Korian und Orpea mit Abstand die Marktführerschaft in der stationären Pflege in Europa übernommen.

Top 10 der Pflegeheimbetreiber in Europa

	Pflegeheime	Pflegebetten	Land
Korian	780	76.000	Frankreich
Orpea	803	73.158	Frankreich
DomusVi	331	33.781	Frankreich
HC-One	325	22.000	UK
Alloheim	198	18.577	Deutschland
Maisons de Famille	142	16.450	Frankreich
Bupa Care Homes	195	14.333	UK
Four Seasons	300	14.000	UK
Armonea	138	14.000	Belgien
Pro Seniore	104	13.625	Deutschland

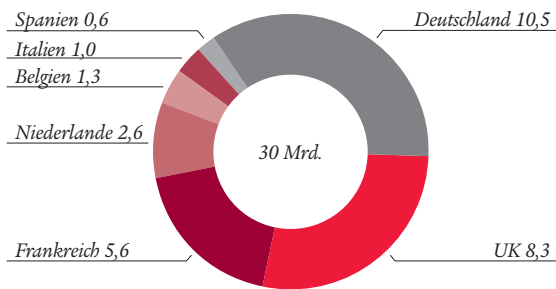
Quelle: pflegemarkt.com

# Investmentmarkt

## Investmentmarkt hat sich etabliert

Gesundheitsimmobilien haben sich in den Kernmärkten Europas zu einer eigenständigen, aber spezialisierten Investmentkategorie entwickelt. In den letzten 5 Jahren wurden rund 30 Mrd. EUR von institutionellen Anlegern in Healthcare-Objekte, vor allem Pflegeheime, investiert. Obwohl die Investmentaktivitäten zunahmten, schwankten die Transaktionsvolumen in einzelnen Jahren durch den Einfluss von Portfolioverkäufen.

Transaktionsvolumen im Healthcare-Sektor in Europa 2014-2018 (in Mrd. EUR)

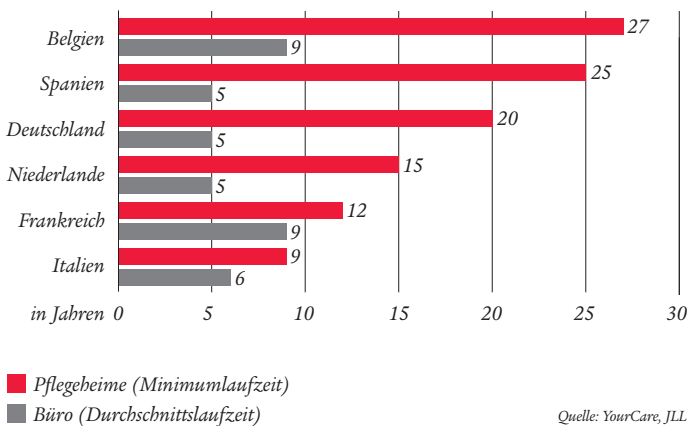


Quelle: CBRE, YourCare, Swiss Life Economic Research

## 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)

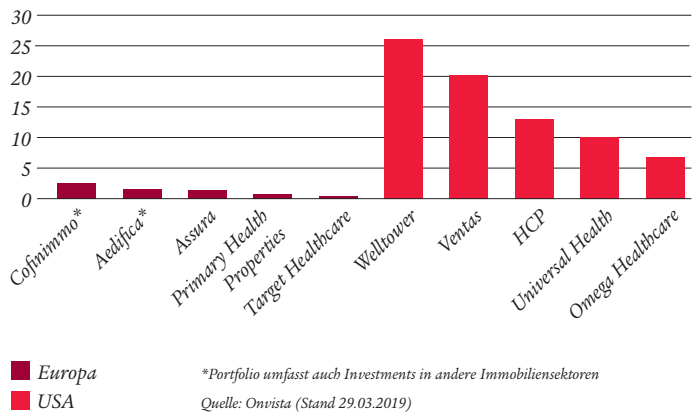


Quelle: YourCare, JLL

## 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 nimmt die Anzahl institutioneller Investments in Spezialfonds oder Aktiengesellschaften zu, bleibt aber überschaubar. Die Portfolios weisen in der Regel Volumen von weniger als 1 Mrd. EUR auf.

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

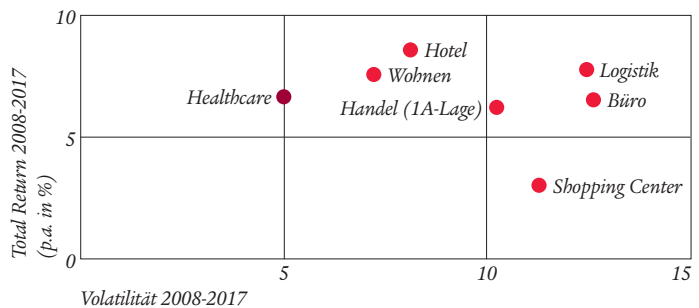


\*Portfolio umfasst auch Investments in andere Immobiliensektoren  
Quelle: Onvista (Stand 29.03.2019)

## 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



Quelle: MSCI

Sie haben Interesse an unserem Dienstleistungsspektrum und den Research-Publikationen aus unserem Haus? Dann kontaktieren Sie uns gerne unter: [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com)

Für mehr Informationen besuchen Sie auch unsere Webseite: [www.swisslife-am.com/research](http://www.swisslife-am.com/research)



### Haftungsausschluss

Dieses Dokument wurde mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wir geben jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die vorliegende Publikation begründet weder eine Aufforderung noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Fondsanteilen oder anderen Anlageinstrumenten sondern dient lediglich zu Informationszwecken. Der Kauf von Anteilen an von uns verwalteten Investmentfonds erfolgt ausschließlich auf Grundlage der jeweils aktuellen Vertragsunterlagen und der gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen. Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen zu einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücken, dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Quelle für alle Daten und Grafiken (sofern nichts anderes angegeben) ist die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Jahnstrasse 64, 63150 Heusenstamm.