

Der Pflegemarkt – Ein lohnendes Investment?



Dr. Astrid Heilmair



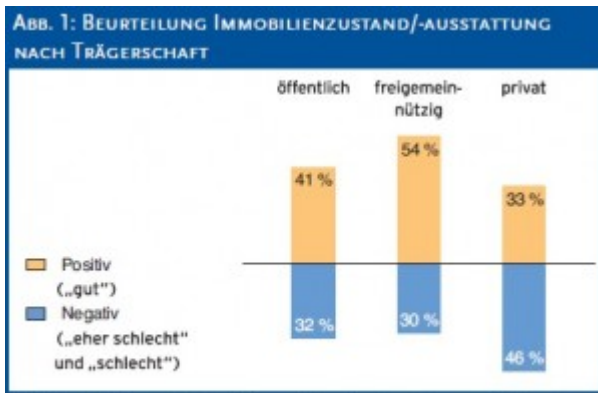
Julian Zeyer

Der Gesundheitssektor gilt – konjunkturunabhängig – als

überdurchschnittlich wachstumsstark und zieht deshalb vermehrt Investoren an, die auf der Suche nach zukunftssträchtigen, nachhaltigen Investitionsmöglichkeiten sind. Auch wenn der Pflegemarkt in der Öffentlichkeit durch Themen wie Fachkräftemangel, Qualitätsdefizite und mangelnde Wirtschaftlichkeit in die Kritik geraten ist, weist er solides Wachstum auf. Nicht zuletzt aufgrund des demographischen Wandels, wird sich dieser Trend weiter fortsetzen. Zudem befindet sich der Pflegemarkt in einer Konsolidierungsphase und es wird an neuen Pflegekonzepten gearbeitet, um den sich wandelnden Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.

Zahlen und Fakten

Der professionelle Pflegemarkt – untergliedert in ambulante, teil- und vollstationäre Pflege – ist in den letzten zehn Jahren rund 30% gewachsen und weist heute ein Gesamtmarktvolumen von ca. 30 Mrd. EUR auf (Statistisches Bundesamt). Der prognostizierte Anstieg der Pflegebedürftigen aufgrund der demografischen Entwicklung von 25% auf etwa 2,9 Mio. Pflegebedürftige im Jahr 2020 wird zu einem weiteren Wachstum führen (Statistisches Bundesamt 2009). Dies zeigt sich auch in der Expansion von Pflegeeinrichtungen in den letzten Jahren. 2009 stieg die Anzahl von Pflegeeinrichtungen um 6,2% im Vergleich zum Vorjahr.



Quelle: Ernst & Young: „Stationärer Pflegemarkt im Wandel – Gewinner und Verlierer im Jahr 2020“

Der Großteil der rund 12.400 Pflegeeinrichtungen befindet sich in

freigemeinnütziger Trägerschaft (54,4%), gefolgt von privaten Einrichtungen (40,46%). Öffentliche Träger weisen den kleinsten Anteil auf (Pflegestatistik 2011). Der Anteil von privaten Trägern ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Dieser Trend wird sich auch in den nächsten Jahren noch weiter verstärken.

Kennzeichnend für den Pflegemarkt ist dessen starke Fragmentierung: So verfügen beispielsweise die TOP 3 der Pflegeheimbetreiber, Pro Seniore Unternehmensgruppe, Kursana und Casa Reha, gemeinsam nur über rund 5% der Bettenkapazität. Betrachtet man die zehn größten Betreibergesellschaften, so kommen diese zusammen auf etwa 12% (basierend auf einer Schätzung nach der Pflegestatistik 2011 / CAR€ Invest 2013). Trotz erster Konsolidierungstendenzen des Marktes während der letzten Jahre bietet gerade diese Markzersplitterung Potenziale für Investoren. Ein aktuelles Beispiel hierfür ist die begonnene Übernahme der CURANUM AG durch den französischen Pflegeheimbetreiber Korian.

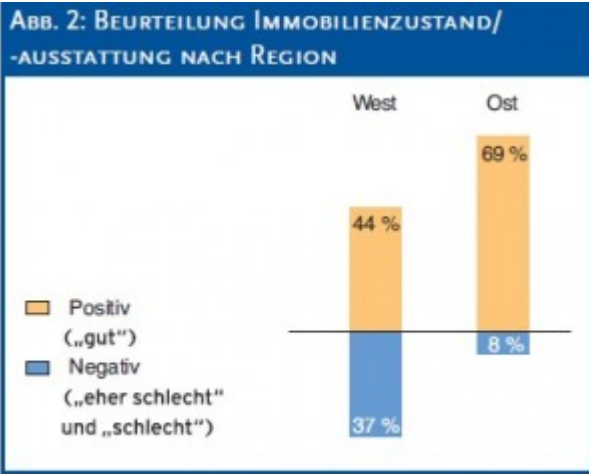
Die voranschreitende Marktkonsolidierung sowie die damit einhergehenden Konzentrationsprozesse zur Realisierung von Wettbewerbs- und Kostenvorteilen bieten somit Anbietern, die innovativ tätig sind, auch zukünftig gute Chancen bzgl. Wachstum und Rentabilitätssteigerungen.

Kritische Faktoren sind zu beachten

Bei Investmententscheidungen muss den besonderen Marktgegebenheiten und dem speziellen Marktumfeld Rechnung getragen werden. Dabei kann vor allem die staatliche Reglementierung des Marktes eine Eintrittsbarriere für ausländische Investoren darstellen.

Besonderes Augenmerk muss im Rahmen eines Investments vor allem auf die schwierige Personalsituation in der Pflegebranche gerichtet werden. In Zukunft wird sich der Wettbewerb um Pflegekräfte unter den einzelnen Marktteilnehmern weiter verstärken. Aufgrund gesetzlich vorgeschriebener Personalschlüssel hat sich professionelles Personalmanagement für die Betreibergesellschaften als einer der wichtigsten Erfolgsfaktoren herausgestellt. Denn nur mit motiviertem und gut ausgebildetem Personal kann eine sehr gute Qualität der Pflege erzielt werden, welche das Image des Hauses/Betreibers verbessert und letztendlich maßgeblich ausschlaggebend für die Belegungsquote und somit auch die Ertragslage/Rentabilität eines Hauses ist.

Ein weiterer wichtiger Punkt zur Messung der Rentabilität eines Investments in den Pflegemarkt stellt die Ausstattung und Substanz der einzelnen Häuser selbst dar. Hochrechnungen des RWI zur Folge besteht zukünftig vor allem im Bereich der privaten Heimbetreiber ein sehr hoher Bedarf an Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen.



So werden nach einer Studie von Ernst & Young 46% der privat

Quelle: Ernst & Young: „Stationärer Pflegemarkt im Wandel – Gewinner und Verlierer im Jahr 2020“

betriebenen Häusern als „schlecht“ hinsichtlich des Zustands der Immobilie bzw. der Ausstattung eingestuft (siehe Grafik) und weisen somit einen großen Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf (RWI Faktenbuch Pflege 2012/Ernst & Young 2012).

Jedoch bietet dies für langfristig angelegte Investments die Möglichkeit, im Rahmen der zu tätigen Modernisierungsmaßnahmen aktiv auf die Nachfrageveränderungen nach neuartigen Pflege- und Wohnkonzepten (z.B. Quartier-Wohnen, Haus- und Wohngemeinschaften ...) zu reagieren und somit neue Marktpotenziale erschließen zu können. Eben solche Spezialisierungen sowie die kontinuierliche, am Bedarf der Bewohner ausgerichtete Erweiterung des Dienstleistungsportfolios können Marktteilnehmern den entscheidenden Wettbewerbsvorteil bei geeigneter Standortwahl bringen, um eine sehr gute Belegungsperformance und damit eine möglichst hohe Profitabilität zu erreichen.

Fazit

Zusammenfassend bleibt zu sagen, dass der deutsche Pflegemarkt zwar nicht das einfachste Umfeld für Investoren darstellt, jedoch gute Chancen bietet, sofern Betreiber innovative Ansätze – weg vom rein stationären Wohnkonzept – anbieten werden. Dem Management der Betreibergesellschaften kommt hier eine ebenso große Bedeutung zu wie der Leitung eines jeden Hauses. Nur mit einem branchenerfahrenen, motivierten Team kann in diesem Segment ein erfolgreicher Investment Case realisiert werden.

Dr. Astrid Heilmair und Julian Zeyer sind Investment Manager bei Sanemus AG.

Quelle: <http://www.goingpublic.de/der-pflegemarkt-ein-lohnendes-investment/>