



**KENSTONE**  
REAL ESTATE VALUERS



# Insolvenzwelle am Pflegemarkt: Storm in a teacup oder systemisches Risiko?

Linda Neumann, KENSTONE Real Estate Valuers  
HypZert F, MRICS, Mitglied der HypZert-Fachgruppe Sozialimmobilien

# Steigende Nachfrage...

# Enormer Pflegeplatzmangel voraus – Ist die Demografie schuld?



Bevölkerungsentwicklung

## Wo Deutschland am schnellsten altert

Der demografische Wandel in Deutschland trifft vor allem ländliche Regionen hart. In einigen Städten dagegen verjüngt sich die Bevölkerung. Wie es in Ihrer Heimat aussieht, zeigt die interaktive Grafik.

StZPlus Bevölkerungsprognose bis 2070

## Wie Deutschland immer mehr vergreist

**bulwiengesa**  
<https://bulwiengesa.de> › magazin › massiver-pflegepla...  
**Massiver Pflegeplatzmangel bis 2040 - bulwiengesa**  
Massiver **Pflegeplatzmangel** bis 2040. Wohnen. 18.10.2021. Eine umfangreiche Studie im Auftrag von Cureus betrachtet erstmals nicht nur demografische Trends, ...

**FAZ**  
<https://50plus.faz.net> › Magazin › Recht & Vorsorge  
**Kein Platz im Pflegeheim frei? - Best Ager - FAZ**  
14.07.2020 — Und wer den demographischen Wandel und seine Folgen

**Deutsches Ärzteblatt**  
<https://www.aerzteblatt.de> › nachrichten › Studie-haelt-2...  
**Studie hält 290.000 zusätzliche Pflegeplätze für notwendig**

**IZ+** Mit Sanierung und Neubau gegen den  
Pflegeplatzmangel

Von Robin Göckes aus Ausgabe IZ 26/2022



## Großstädte steuern auf Pflegeplatzmangel zu

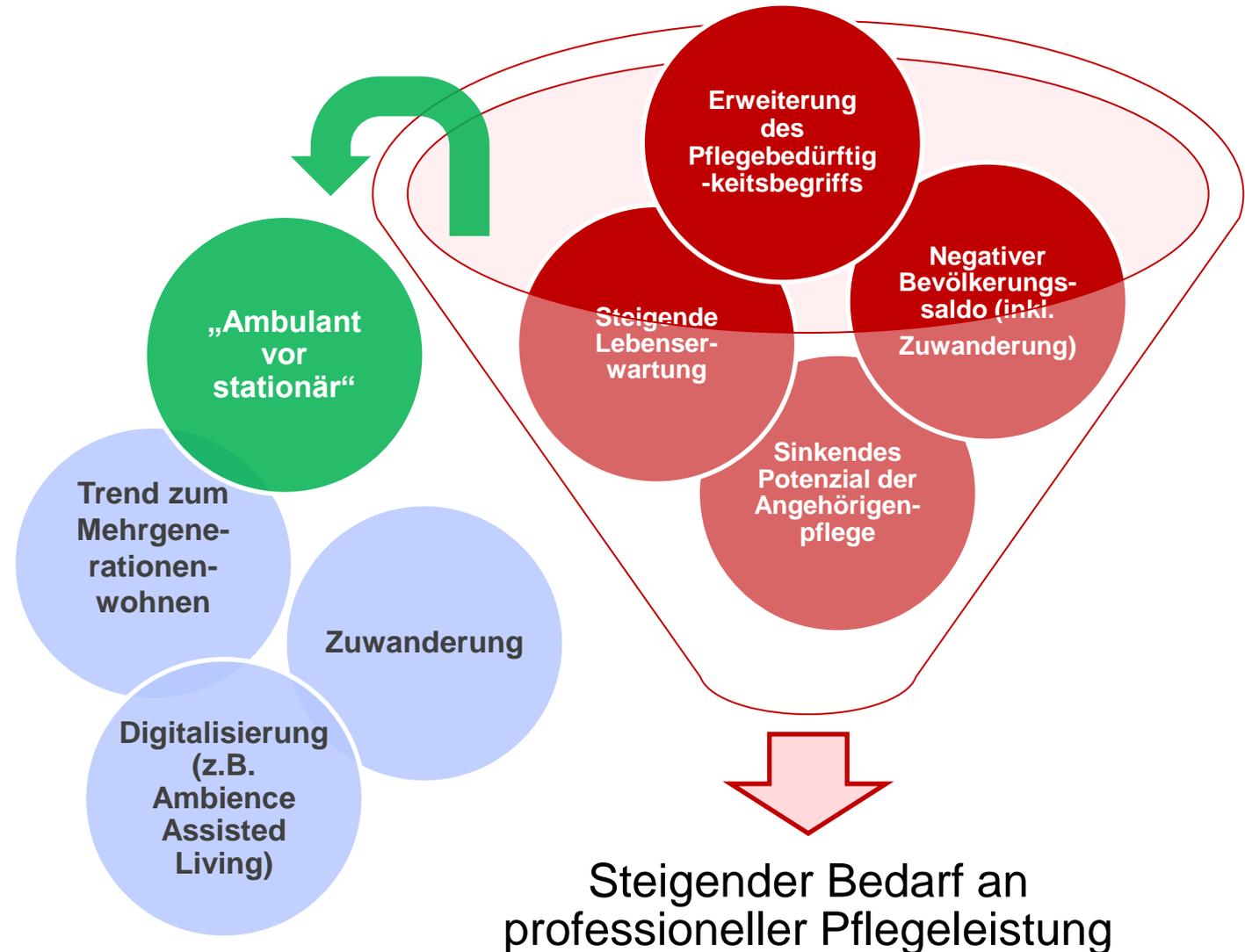
Köln, 6. März 2019. In vielen deutschen Großstädten und Ballungszentren droht in den

**ZIA**  
Die Immobilienwirtschaft  
Pressemitteilung  
**ZIA im Gespräch mit Minister Spahn: Gravierender Pflegeplatzmangel in den Metropolregionen**

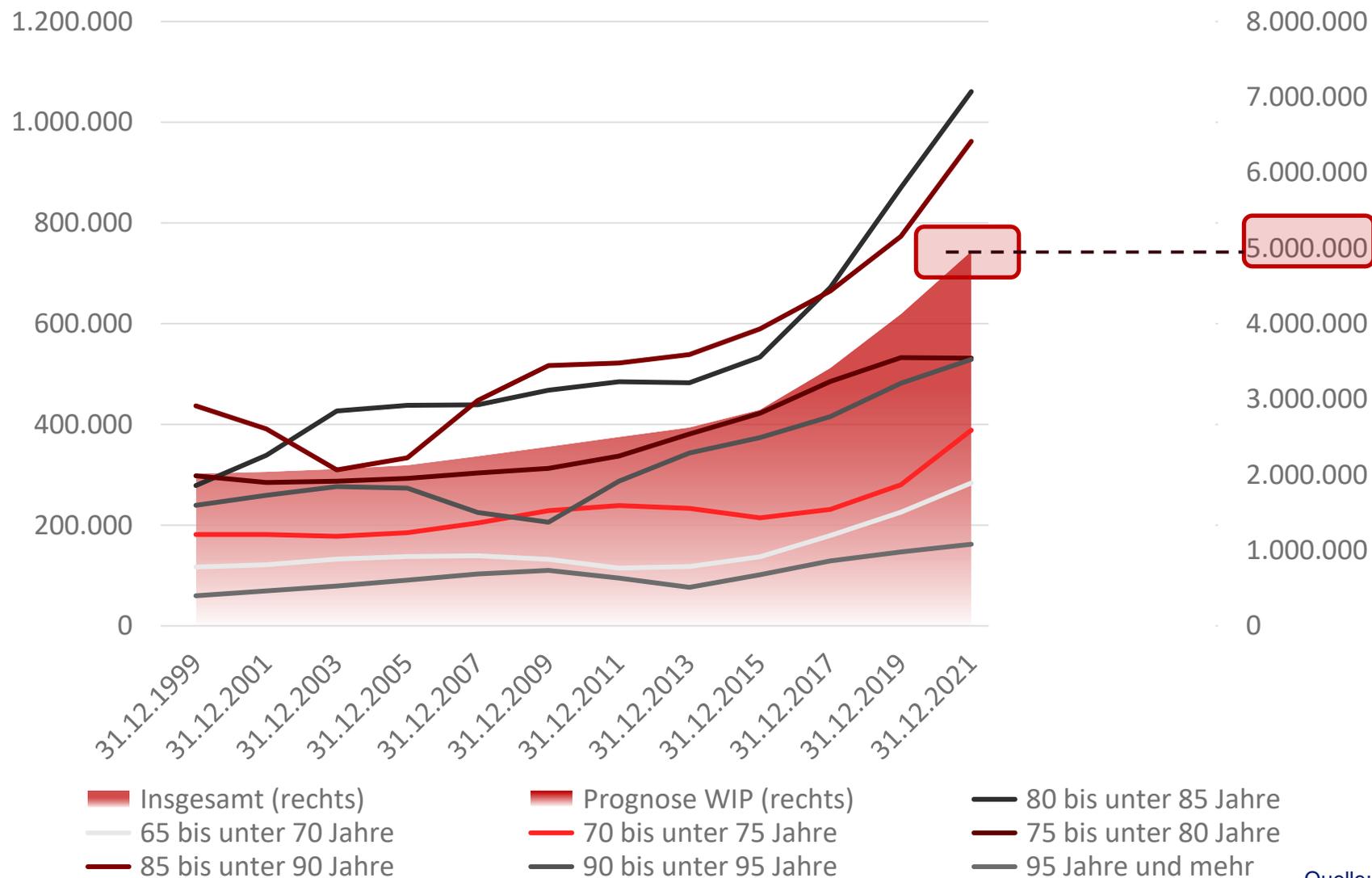
**Aber wie kommt diese Entwicklung zustande?**

# Ein Einflussfaktor kommt selten allein.

- Demografische Entwicklung
  - steigende Lebenserwartung
  - negativer Bevölkerungssaldo
  - niedrige Zuwanderung
  
- Mit dem Alter steigendes Risiko einer Multimorbidität
  
- Sinkendes Angehörigenpotenzial
  - Haushalts- und Familienstrukturen
  - Erwerbstätigkeit
  - ....
  
- Gesetzliche Regulierung



# Was bedeuten diese Entwicklungen jetzt für die Nachfrage nach Pflegeheimplätzen?



**Pflegeheim-Rating-Report-Prognose zur Anzahl der Pflegebedürftigen (Stand 09/2021):**

2030	4,9 Mio.
2040	5,6 Mio.

**WIP-Prognosen (mittleres Szenario)**

2021 auf 2030	+ 15 %
(2021 auf 2050)	+ 40%
(2021 auf 2070)	+ 42%

**Stat. Bundesamt**

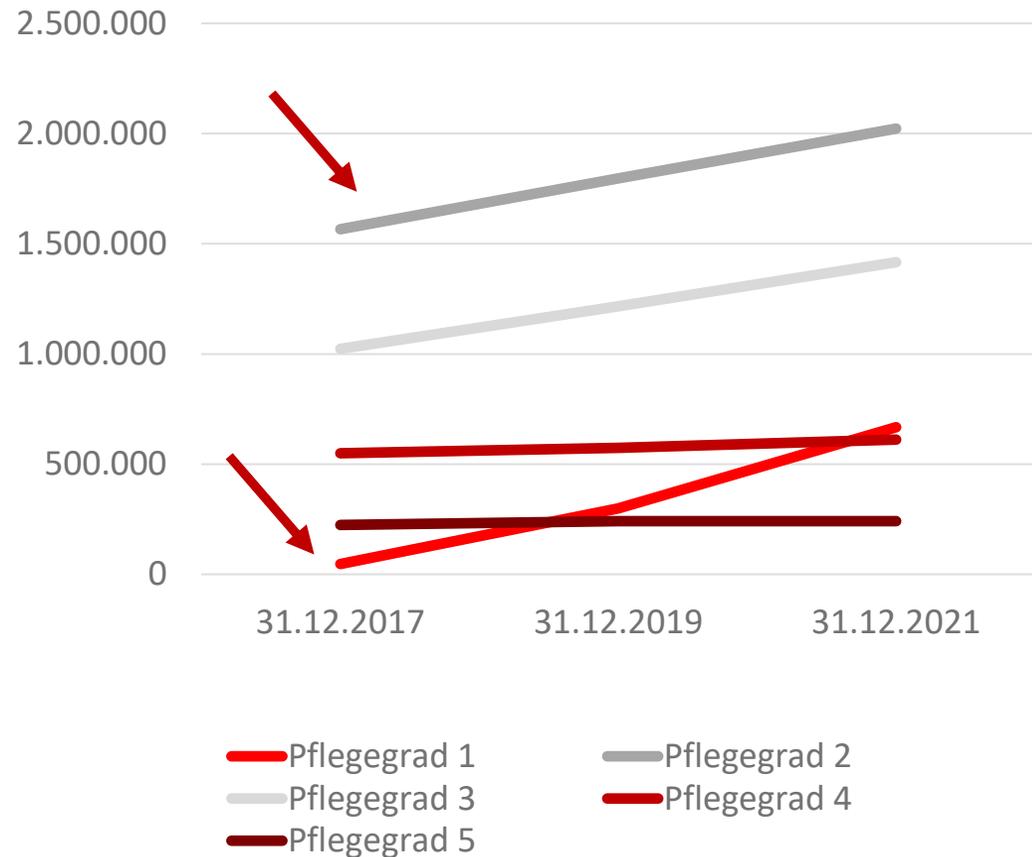
2035	5,6 Mio.
2055	6,8 Mio.
2070	6,9 Mio.

Quelle: Stat. Bundesamt; eig. Darstellung

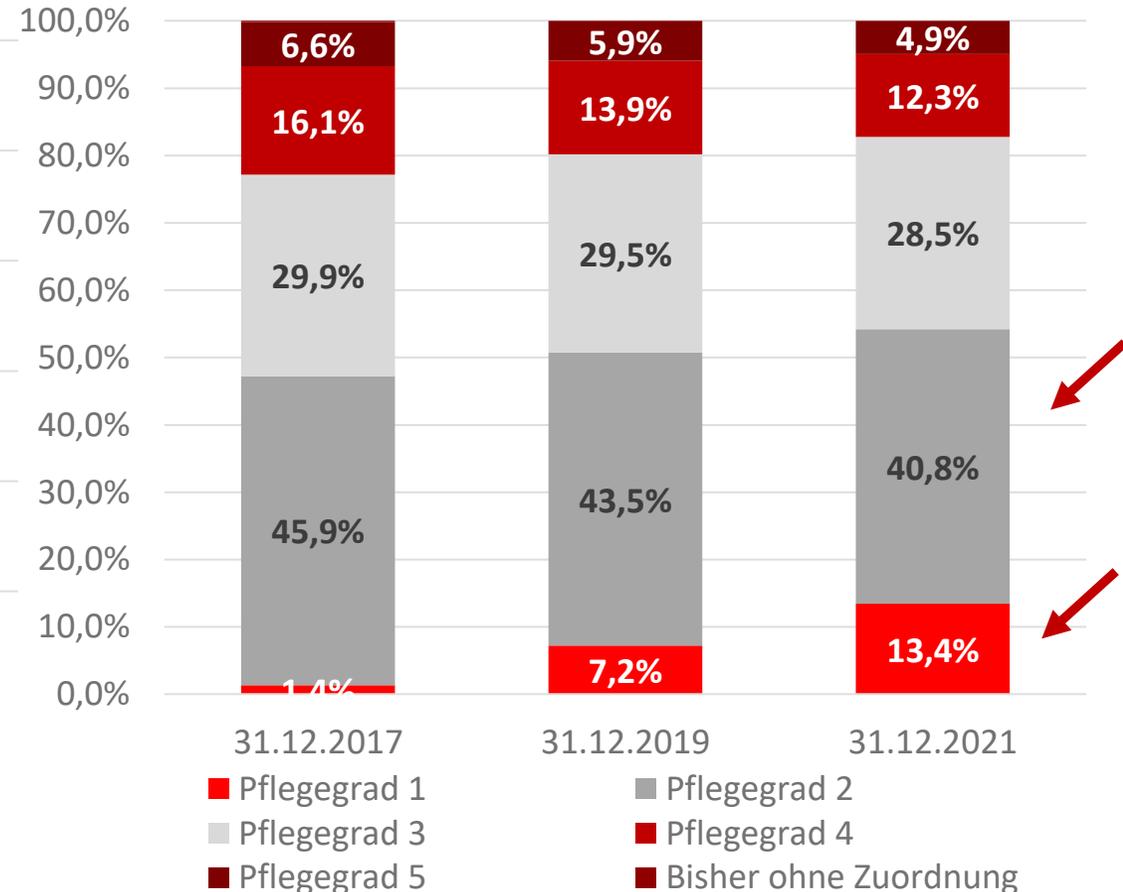
# Heißt das, wir brauchen bis 2030 nun 15 % mehr Plätze für die vollstationäre Dauerpflege?



Pflegebedürftige je Pflegegrad

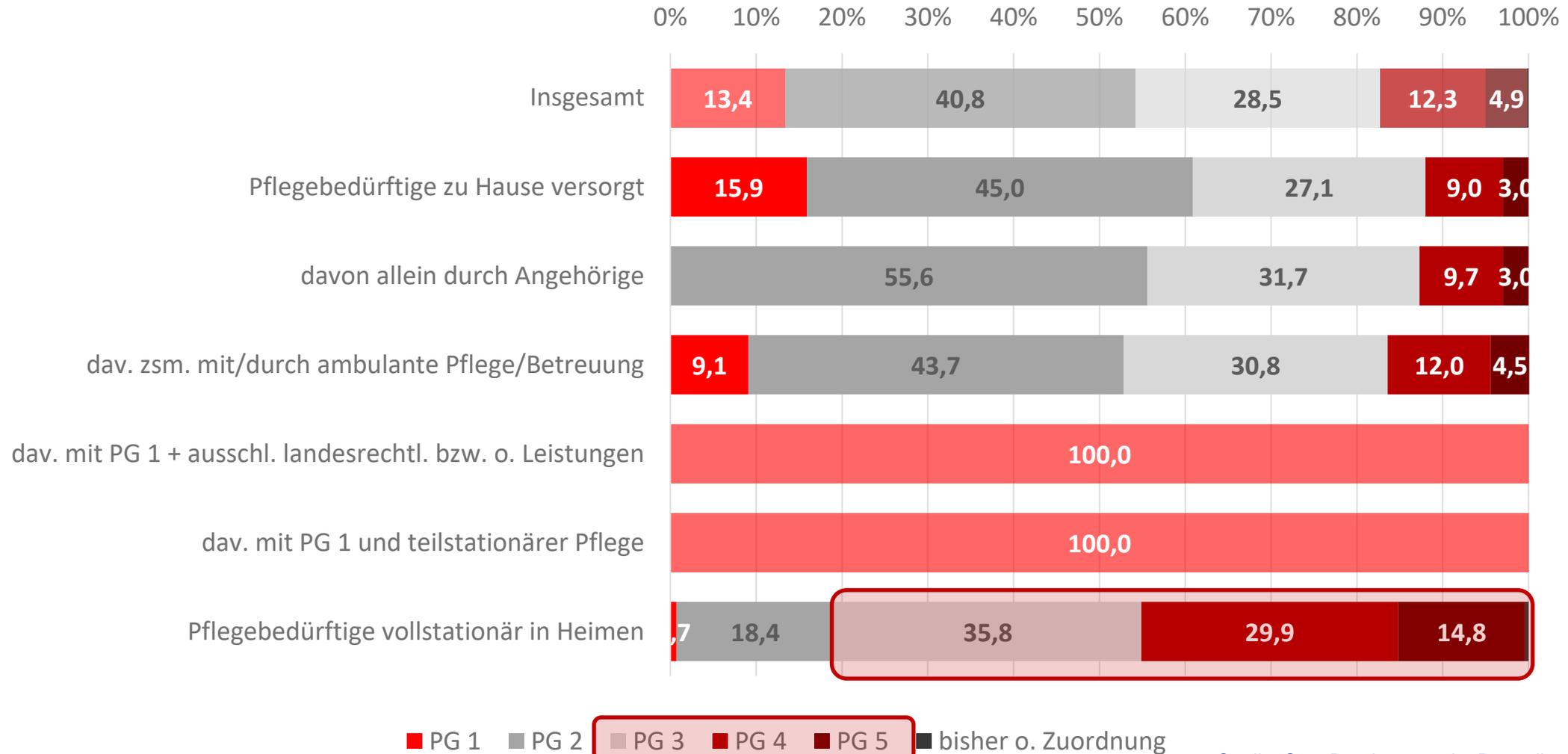


Anteile an Pflegebedürftigen gesamt



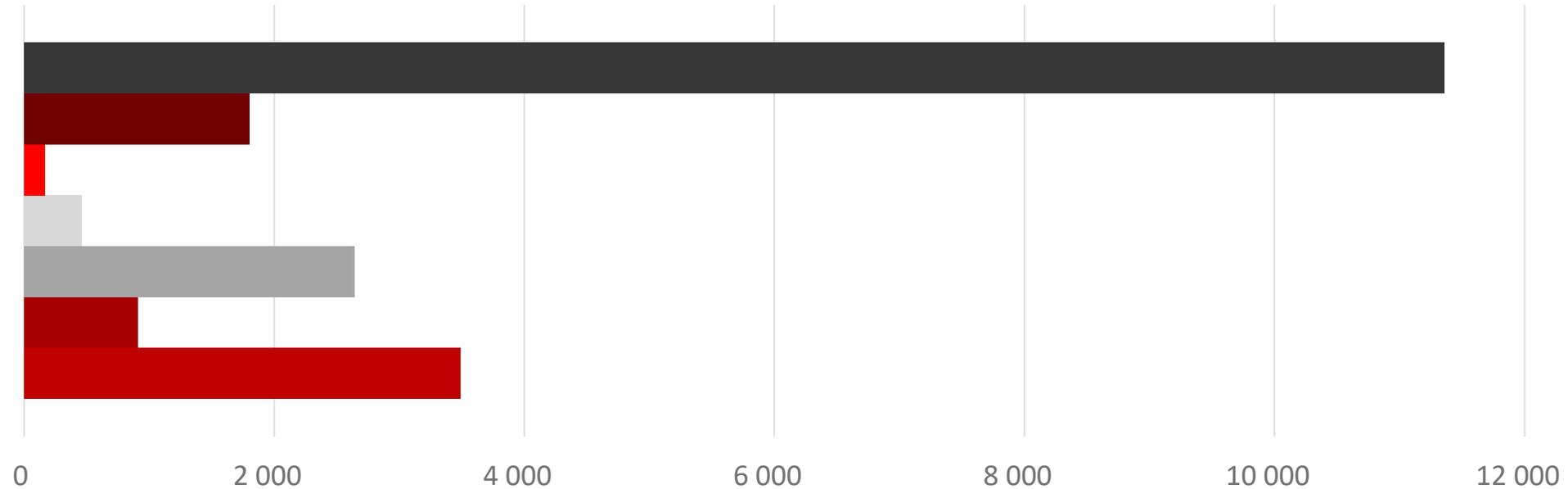
Quelle: Stat. Bundesamt; eig. Darstellung

# Und brauchen wir künftig noch die „gleiche“ Platzstruktur in der vollstationären Dauerpflege?



Quelle: Stat. Bundesamt; eig. Darstellung

# Welche Organisationsformen bilden den Schwerpunkt?

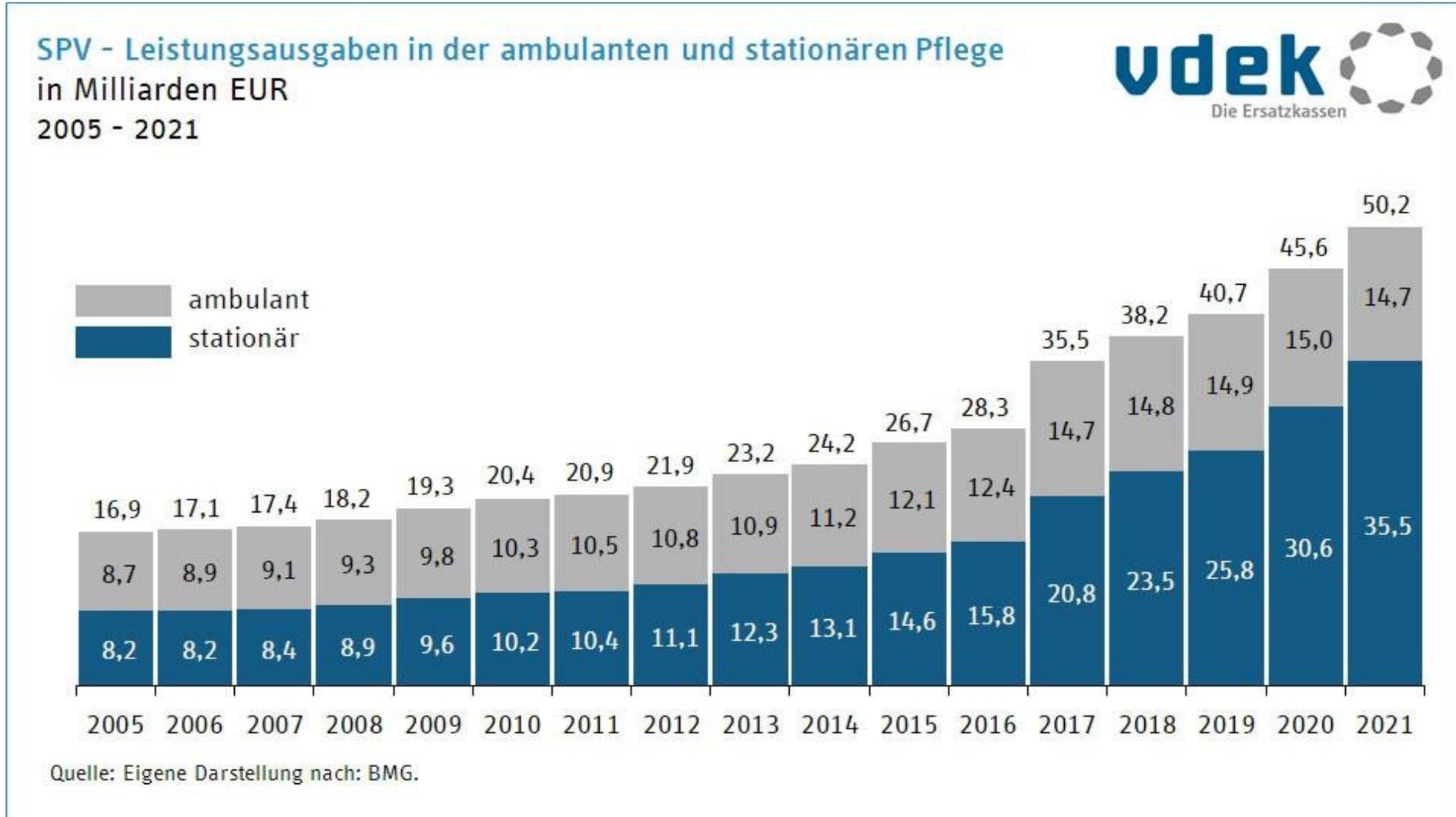


- Pflegeheime mit vollstationärer Dauerpflege
- Pflegeheime mit angeschlossenem ambulanten Pflegedienst (mehrgliedrige Einrichtung)
- mit medizinischer Versorgung nach SGB V durch im Heim beschäftigte/-n Ärztin/Arzt
- in Anbindung an sonstige Einrichtungen (z. B. ein Krankenhaus)
- in Anbindung an eine Wohneinrichtung (Altenheim, Altenwohnheim, betreutes Wohnen)
- sonstige ambulante Hilfeleistungen
- mit anderen Sozialleistungen (gemischte Einrichtungen)

Quelle: Stat. Bundesamt; eig. Darstellung

**... und jede Menge  
Probleme: ...**

# (A) Kostenexplosion in der stationären Pflege, ...



# ... zusätzlich angetrieben durch die regulatorische Fehlsteuerung „eeE“, ...

Stark vereinfachte Formel:

$$(\sum \text{Pflegesätze Pflegeheim} - \sum \text{Leistungsbeträge S(PV)}) / n \text{ Bewohner} = \mathbf{eeE}$$

eeE = monatlicher Anteil an den Pflegekosten, der von den Bewohnern selbst zu tragen ist

- gilt dabei einheitlich für alle Bewohner einer Pflegeeinrichtung mit den PG 2-5
- Belastet geringere Pflegegrade zugunsten der höheren
- Seit 2021 zur Entlastung Leistungszuschläge in Abhängigkeit der Dauer der stationären Pflege

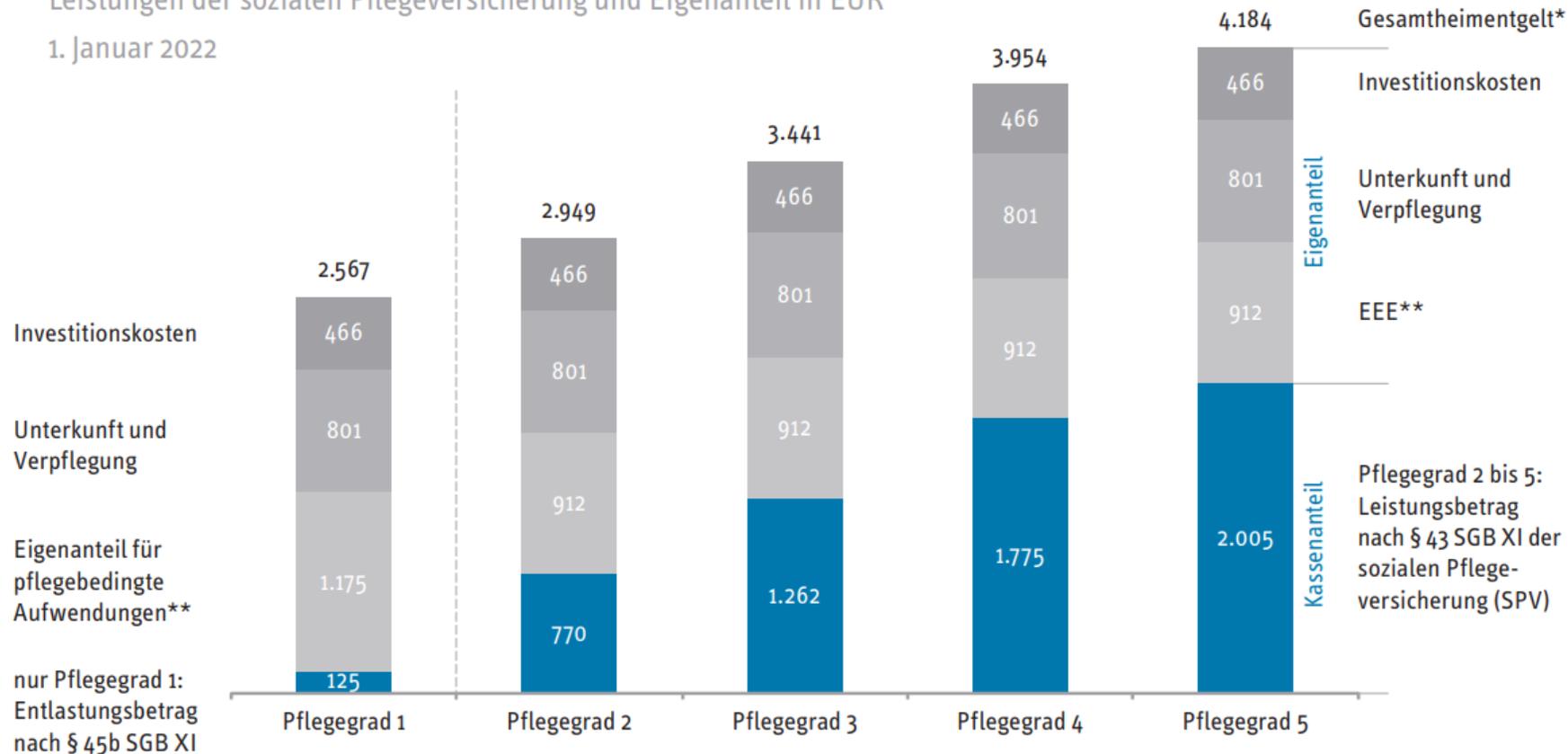
**→ Risiko Kostenspirale!**

# Wie sieht die Finanzierungsstruktur in Zahlen aus?

## SPV – Finanzierung der vollstationären Pflege

Leistungen der sozialen Pflegeversicherung und Eigenanteil in EUR

1. Januar 2022



\*Im Durchschnitt ohne Ausbildungsumlage bzw. individuelle Ausbildungskosten

Quelle: vdek. EEE=Einrichtungseinheitlicher Eigenanteil (vor allem Personalkosten) für Pflegegrade 2 bis 5, im Pflegegrad 1 abweichend

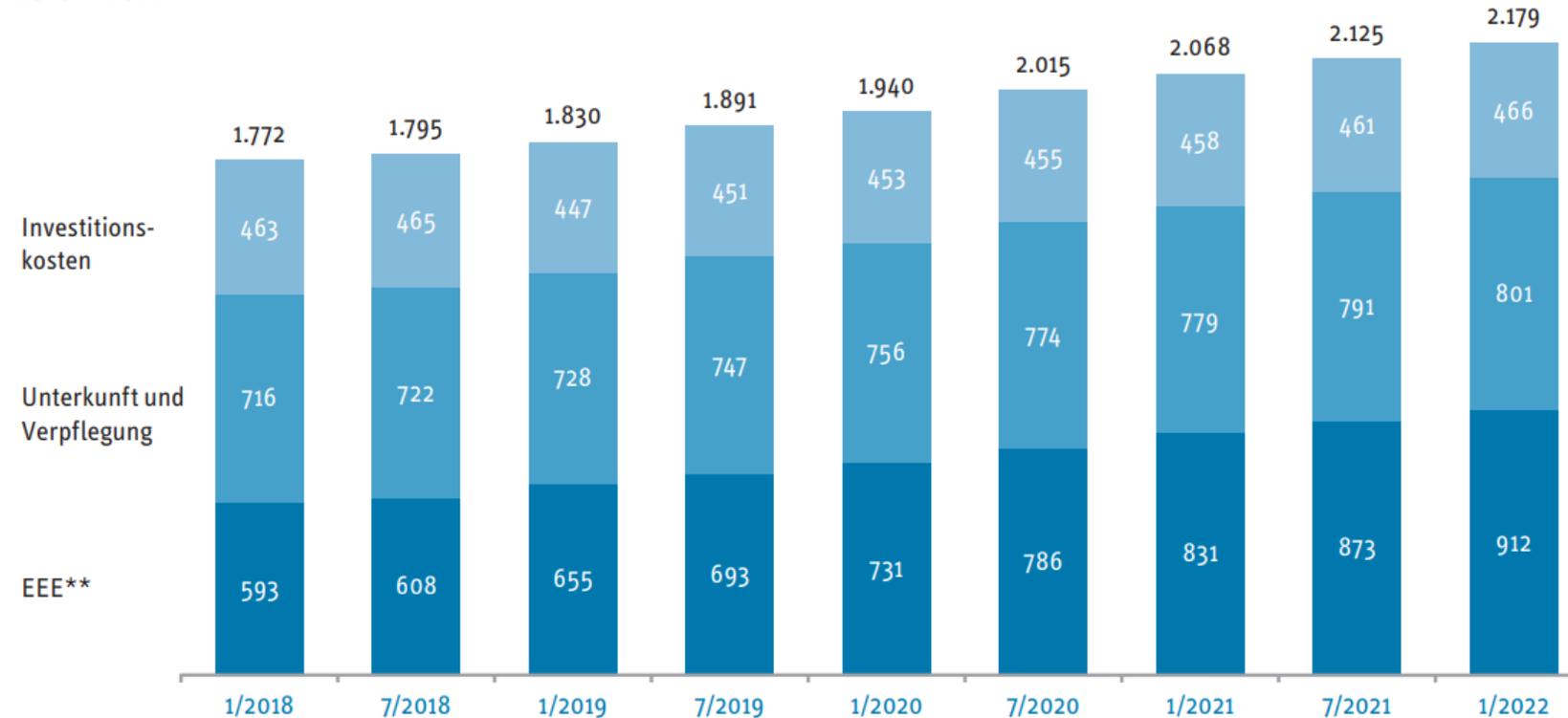
\*\* Seit 1.1.2022 haben Versicherte Anspruch auf einen zusätzlichen Vergütungszuschlag nach § 43c SGB XI. Dieser bleibt hier unberücksichtigt.

# Kostensteigerungen von 2018 auf 2022

## Finanzielle Belastung\* eines Pflegebedürftigen in der stationären Pflege

in EUR je Monat

2018 – 2022



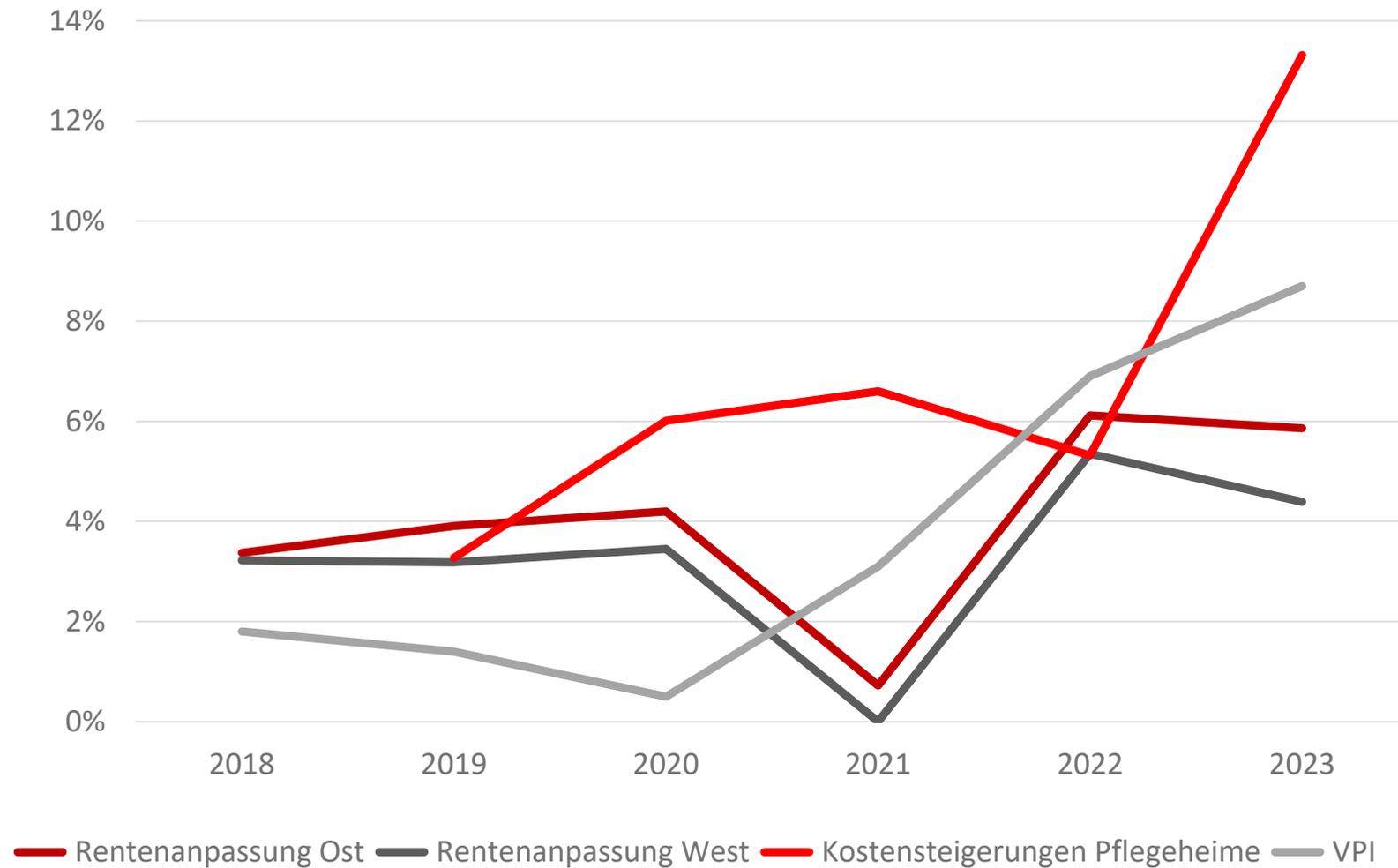
\*Durchschnittliche finanzielle Belastung ohne Ausbildungsumlage bzw. individuelle Ausbildungskosten

EEE=Einrichtungseinheitlicher Eigenanteil (vor allem Personalkosten) für Pflegegrade 2 bis 5

Quelle: vdek.

\*\* Seit 1.1.2022 haben Versicherte Anspruch auf einen zusätzlichen Vergütungszuschlag nach § 43c SGB XI. Dieser bleibt hier unberücksichtigt.

# Pflegeheimkosten vs. Rentenentwicklung



Quelle: Stat. Bundesamt, vdek; eig. Darstellung

## ..., (B) erheblicher Mangel an Pflegekräften, ...


**FOCUS online**  
<https://www.focus.de> › Gesundheit  
**Pflegekräftemangel: Personal am Rande der Erschöpfung**  
 10.02.2023 — **Pflegekräftemangel: Personal am Rande der Erschöpfung.**  
 Buchauszug von Jochen A. Werner. Ein Satz zeigt, wie schlimm es um unsere  
 Pflegekräfte ...


**WDR**  
<https://www1.wdr.de> › Nachrichten  
**Pflege in Not: Das bedeutet der Fachkräftemangel für ...**  
 02.11.2022 — Der 27-Jährige mag seinen Job. Für viele andere hingegen ist der Pflegeberuf in  
 Kliniken, Pflegeheimen und ambulanten Diensten unattraktiv.


**Ntv**  
<https://www.n-tv.de> › Panorama  
**Alarmierende Prognose für 2030: Pflegekräftemangel droht ...**  
 01.12.2021 — Alarmierende Prognose für 2030 **Pflegekräftemangel** droht sich zu verschärfen  
 ... Die Zahl der Pflegebedürftigen könnte bis 2030 auf rund sechs ...

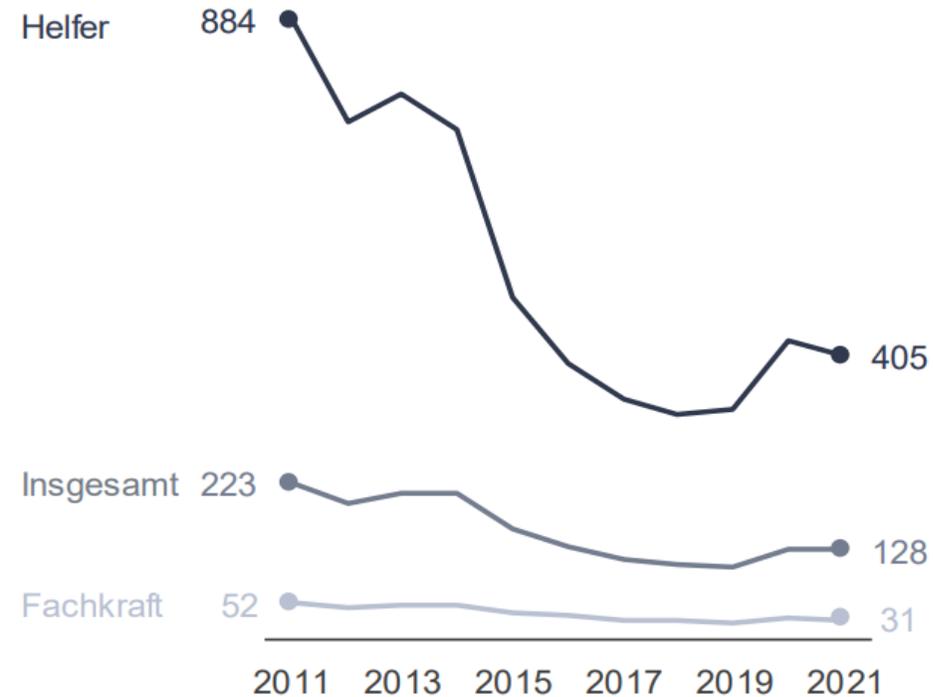
- zukünftiger Bedarf und künftiges Angebot an Pflegekräften kaum zuverlässig zu prognostizieren, aber allgemeiner Konsens, dass der Fachkräftemangel erheblich sein wird
  - Prognosen für 2030 weisen Versorgungslücken von gut 260.000, tlw. sogar 500.000 Vollzeitkräften aus (ohne politisches Gegensteuern)
  - Prognose Personalbedarf bis 2040 nach Pflegeheim Rating Report 2022:
    - Stationäre Pflege 163.000 bis 380.000 Vollzeitkräften
    - Ambulante Pflege 97.000 bis 183.000
    - Pflegefachkräfte stationär und ambulant 124.000 bis 210.000

# ... bei wegsackender Arbeitslosen-Stellen-Relation, ...

## Arbeitslosen-Stellen-Relation

Arbeitslose je 100 gemeldete Arbeitsstellen

Deutschland, jeweils Jahresdurchschnitt 2011 bis 2021



Datenquelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

# Wiedereinstieg ja, aber in die Altenpflege?

Tabelle 14: Letzte und angestrebte Wiedereinstiegsbereiche ausgestiegener Pflegekräfte

Letzter Arbeitsbereich	Angestrebte Wiedereinstiegsbereiche						
	Krankenhaus	Reha-Einrichtung	Psychiatrie	Ambulanter Pflege- und Betreuungsdienst (APB)	Pflegeheim	Kurzzeit- oder Tagespflege (KTP)	Aus-, Fort- und Weiterbildung
<b>Krankenhaus</b> (n = 952, Antworten = 1.713)	87,5 %	17,4 %	13,6 %	12,4 %	5,3 %	10,1 %	33,7 %
<b>Reha-Einrichtung</b> (n = 40, Antworten = 100)	45,0 %	57,5 %	27,5 %	27,5 %	22,5 %	35,0 %	35,0 %
<b>Psychiatrie</b> (n = 98, Antworten = 211)	32,7 %	16,3 %	79,6 %	23,5 %	11,2 %	21,4 %	30,6 %
<b>APB</b> (n = 256, Antworten = 581)	41,8 %	27,0 %	14,8 %	54,3 %	23,0 %	35,2 %	30,9 %
<b>Pflegeheim</b> (n = 347, Antworten = 799)	32,6 %	27,1 %	16,7 %	28,0 %	57,3 %	39,2 %	29,4 %
<b>KTP</b> (n = 20, Antworten = 41)	20,0 %	20,0 %	10,0 %	25,0 %	30,0 %	65,0 %	35,0 %
<b>Sonstige</b> (n = 110, Antworten = 217)	45,5 %	23,6 %	20,0 %	20,9 %	17,3 %	20,9 %	49,1 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage der bundesweiten Befragung „Ich pflege wieder, wenn ...“.

# Was genau ist das Problem? – Ursachen des Pflegekräftemangels

- **Problem „unattraktive Arbeitsbedingungen“:** viele harte und weiche Faktoren machen das Berufsbild unattraktiv
  - Harte Faktoren: im Bundesvergleich unterdurchschnittliches Gehalt
  - Weiche Faktoren: schlechte Vereinbarkeit Familie/Beruf, nicht ausreichende gesellschaftliche Anerkennung, mangelhafte Führungskultur, kaum Aufstiegsmöglichkeiten, erhebliche Bürokratie, begrenzte Übernahme von Verantwortung
- **Problem „Konkurrenz“:** Altenpflege steht im direkten Wettbewerb zu den Krankenhäusern
  - im Zuge des Pflegepersonalstärkungsgesetzes wurde die Vergütung in der Pflege in Krankenhäusern auf Selbstkostendeckung umgestellt → Personal wandert bereits seit 2019 wieder stärker in die Krankenhäuser ab
  - die mittlerweile geöffneten Ausbildungswege der Kranken- und Altenpflege vereinfachen den Wechsel von Arbeitskräften zwischen Pflegeheimen und Krankenhäusern
  - höhere Gehälter in der Krankenpflege
- **Problem „Leiharbeit“:** attraktivere Arbeitsbeding.
  - höhere Löhne, bessere Arbeitszeiten
  - Konflikte mit Stammpersonal

Bundesagentur für Arbeit 2022:  
Gesundheits-/Krankenpfl., Rettungsdienst, Geburtshilfe  
2.752 € für HelferInnen bzw. 3.638 € für Fachkräfte  
**vs.**  
Altenpflege  
2.241 € für HelferInnen bzw. und 3.176 € für Fachkräfte

# ... (C) eine einem Neubaustopp gleichkommende Baukostenentwicklung ... und viele mehr.

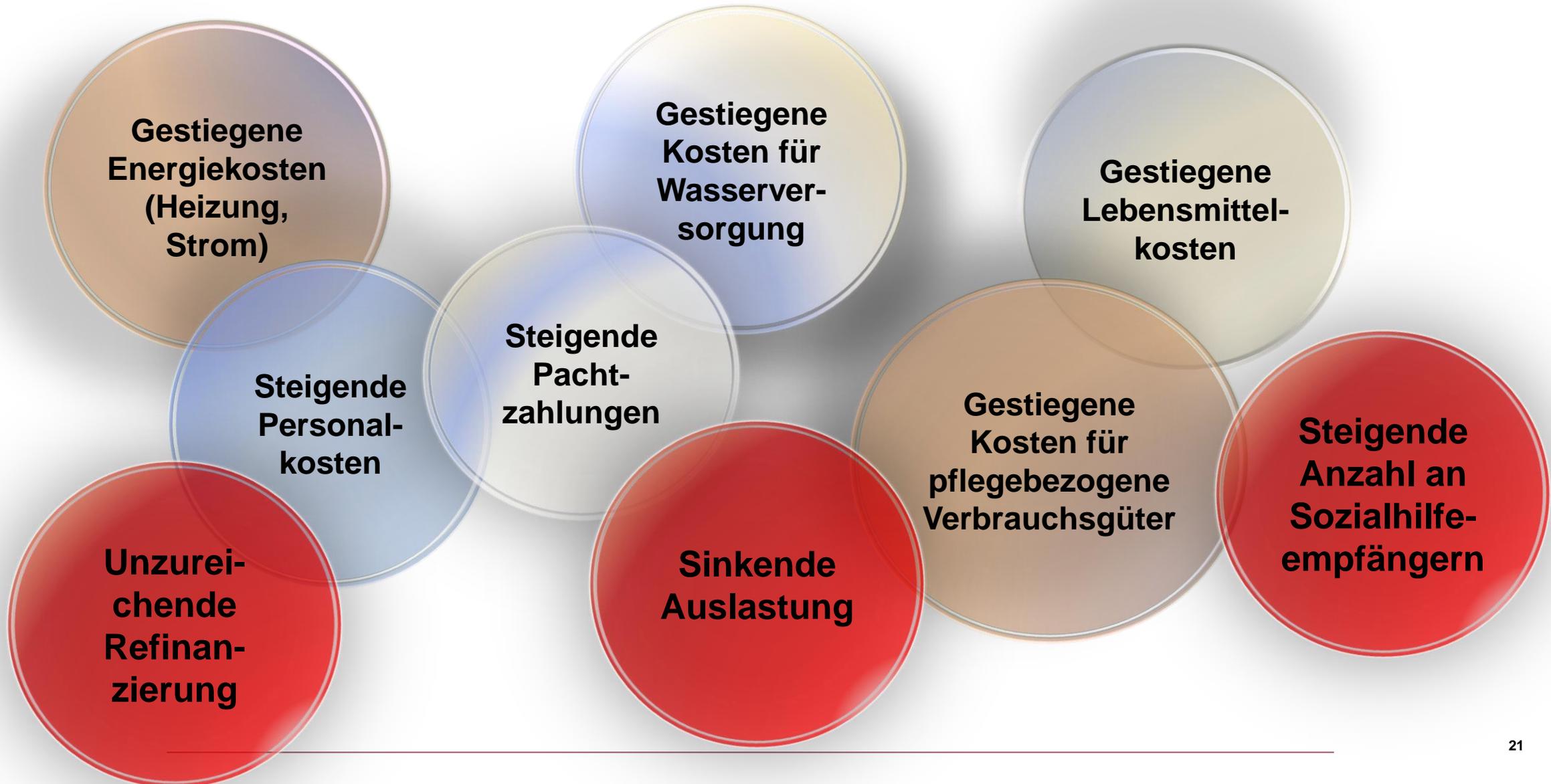
Investition je Bett	Jahrespacht (7% Bruttorendite)	Pacht je Tag bei 95% Belegung	AfA + Instandhaltung	Investitionskostenumlage
120.000,00 €	8.400,00 €	24,22 €	15%	27,86 €
130.000,00 €	9.100,00 €	26,24 €	15%	30,18 €
140.000,00 €	9.800,00 €	28,26 €	15%	32,50 €
150.000,00 €	10.500,00 €	30,28 €	15%	34,82 €
160.000,00 €	11.200,00 €	32,30 €	15%	37,14 €
170.000,00 €	11.900,00 €	34,32 €	15%	39,47 €
180.000,00 €	12.600,00 €	36,34 €	15%	41,79 €
190.000,00 €	13.300,00 €	38,36 €	15%	44,11 €
200.000,00 €	14.000,00 €	40,37 €	15%	46,43 €

*Ableitung der erforderlichen Höhe des Investitionskostenumlagebetrages bei unterschiedlichen Bettenpreisen, eigene Darstellung*

# Sind Pflegeheime überhaupt noch wirtschaftlich zu betreiben?

# Wirtschaftliche Situation der Pflegeheime

– Kosten steigen - **Einnahmen sinken ...**



# ... und die Inflationsentwicklung ist nicht unbedingt eine Hilfe...

- › **Energiepreise:** Betreiber kalkulieren mit 9.000 kWh Gasverbrauch pro Bett/ Bewohner (in etwa der Durchschnittsverbrauch einer 3-Zi-WE), Vorgaben des Gesetzgebers zur Temperatur in den Räumen
- › **Verpflegung:** aktuelle Pflegesatzverhandlung → max. Angebot 3,80 Euro / Bewohner / Tag → Ist-Kosten nachweislich 6,20 Euro
- › **Aktuelle Pflegesatzverhandlung:** Angebot von 2 % Aufschlag auf Sach- und Personalkosten als „Spielraum für Unvorhergesehenes“ + Tariftreuegesetz verursacht 10 bis 30 % Anstieg Personalkosten (je nach Bundesland)
- › Erstauszahlung Sozialhilfeempfänger, Antragsprüfungen dauern oft Monate (tlw. 10.000e Euro Forderungen in den Betreiber-BWAs)
- › **Arbeitgeberkosten** (gesamt) für Stammbeschäftigte 35 bis 40 Euro / h brutto, Leiharbeiter 60 bis 65 Euro brutto / h, Löhne der Leiharbeiter liegen oft um 30 % oder mehr über der Stammebelegschaft
- › **Mieten / Pachten:** 6 bis 10 % Anstieg p.a. infolge Indexierungsregel, Refinanzierung im System so nicht vorgesehen
- › **Instandhaltungskosten:** +20 bis +30 % Anstieg (wird dann oftmals eher aufgeschoben)

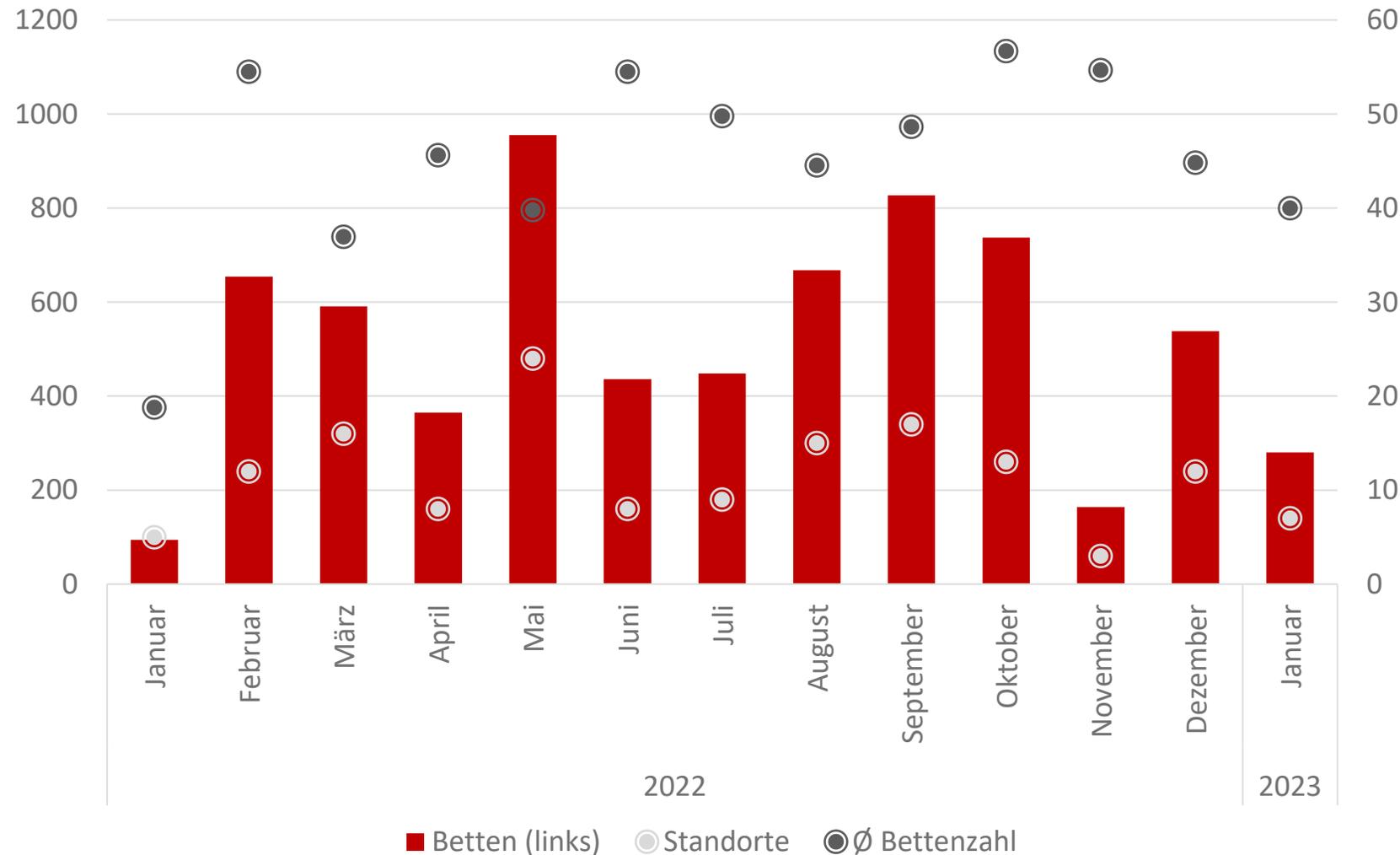
# Einzelchicksal oder Insolvenzquelle?



KENSTONE  
REAL ESTATE VALUERS



# Schließungen 2022 – Was fällt auf?



**Durchschnittskosten**  
+15 - +42%  
über Ø Bund

**Ø MDK-Bewertungen**  
Überwiegend bei 1,5  
→ Ø Bund 1,2

# Chronologie der jüngsten Betreiberinsolvenzen

## SeniVita – Ende 2020

- 6 Einrichtungen

## Curasana – Frühjahr 2021

- 734 Plätze, vor allem in Hessen und RLP
- Gründe:
  - Coronapandemie mit Aufnahmestopp und hohem Kostenaufwand für Testungen
  - Schließung Tagespflege
  - Fachkräftemangel

## Curata Care – Ende 2022

- 36 Heime mit 3.600 Plätzen in NiedS, Bremen, NRW
- Grund:
  - Auswirkungen Corona-Pandemie, gestiegene Energiekosten, allgemeine Preissteigerungen
  - Personalmangel und dadurch nicht erreichte wirtschaftlich notwendige Belegungsquoten

# Chronologie der jüngsten Betreiberinsolvenzen

## Convivo – Frühjahr 2023

- mehr als 100 Pflegeeinrichtungen, überwiegend im Nordwesten
- Grund:
  - niedrige Belegzahlen aufgrund Fachkräftemangel (von 95 % auf 70 % gesunken) + verdoppelte Krankenstände
  - hohe Kosten durch Einsatz von Zeitarbeitern
  - steigende Energie-/Sachkosten, allgemeine Preissteigerung, gestiegene Pachten
  - gesteigener Anteil an Hilfeempfängern

Lt. TERRANUS Convivo aber zu schnell gewachsen, dabei auch Übernahme unwirtschaftlicher Heime

## Hansa-Gruppe – Frühjahr 2023

- 24 Heime mit 1.950 Plätzen in NiedS, Bremen, NRW
- Grund:
  - erhebliche Kostensteigerungen in den letzten Monaten bei verzögerter Anpassung der Einnahmen

→lt. pflegemarkt.com Ø-Kosten Hansa-Einrichtungen (2.251 €) < Deutschland-Ø 2.290 €), aber > Ø der BL NiedS (rd. 1.953 €) und Bremen (2.128 €) [neue Tariflöhne allerdings noch nicht berücksichtigt]

	Auszeichnung	Pflegeheime	Plätze PH	Art	Investor	Land Investor	
1 →	Korian Deutschland GmbH		228	25.004	privat	Korian SA	
2 →	Alloheim Senioren-Residenzen SE		249	24.230	privat	Nordic Capital	2.7%
3 →	Victor's Group		115	14.634	privat	-	1.6%
4 →	Orpea Deutschland GmbH		147	13.044	privat	Orpea SA	1.4%
5 →	Kursana Residenzen GmbH		98	9.523	privat	Dussmann Gruppe	1.0%
6 →	Azurit-Hansa-Gruppe		87	8.663	privat	-	1.0%
7 ↗	SCHÖNES LEBEN Gruppe B.V. & Co. KG		80	8.120	privat	Waterland Private Equity	0.9%
8 ↘	Die Johanniter		93	7.955	gemeinnützig	-	0.9%
9 ↗	DOMICIL Senioren-Residenzen Hamburg SE		55	7.224	privat	-	0.8%
10 ↗	EMVIA Living GmbH		63	6.825	privat	Chequers Capital	0.8%
11 ↘	Evangelische Heimstiftung GmbH		90	6.730	gemeinnützig	-	0.7%
12 ↘	DOREA GmbH		78	6.724	privat	Maisons de Famille	0.7%
13 →	Arbeiterwohlfahrt Bezirk Westliches Westfalen e.V.		60	6.538	gemeinnützig	-	0.7%
14 →	Vitanas GmbH & Co. KGaA		42	5.462	privat	Oaktree Capital Management	0.6%
15 →	Deutsche Wohnen SE		37	5.043	privat	-	0.6%
16 ↗	CURATA Care Holding GmbH		45	4.747	privat	Centrifuge Holding	0.5%
17 ↗	Argentum Pflege Holding GmbH		50	4.722	privat	Trilantic Europe	0.5%
18 ↗	CURA Unternehmensgruppe		47	4.553	privat	-	0.5%
19 ↗	Charleston Holding GmbH		53	4.503	privat	KOS Gruppe	0.5%
20 ↘	Convivo Holding GmbH		61	4.467	privat	-	0.5%

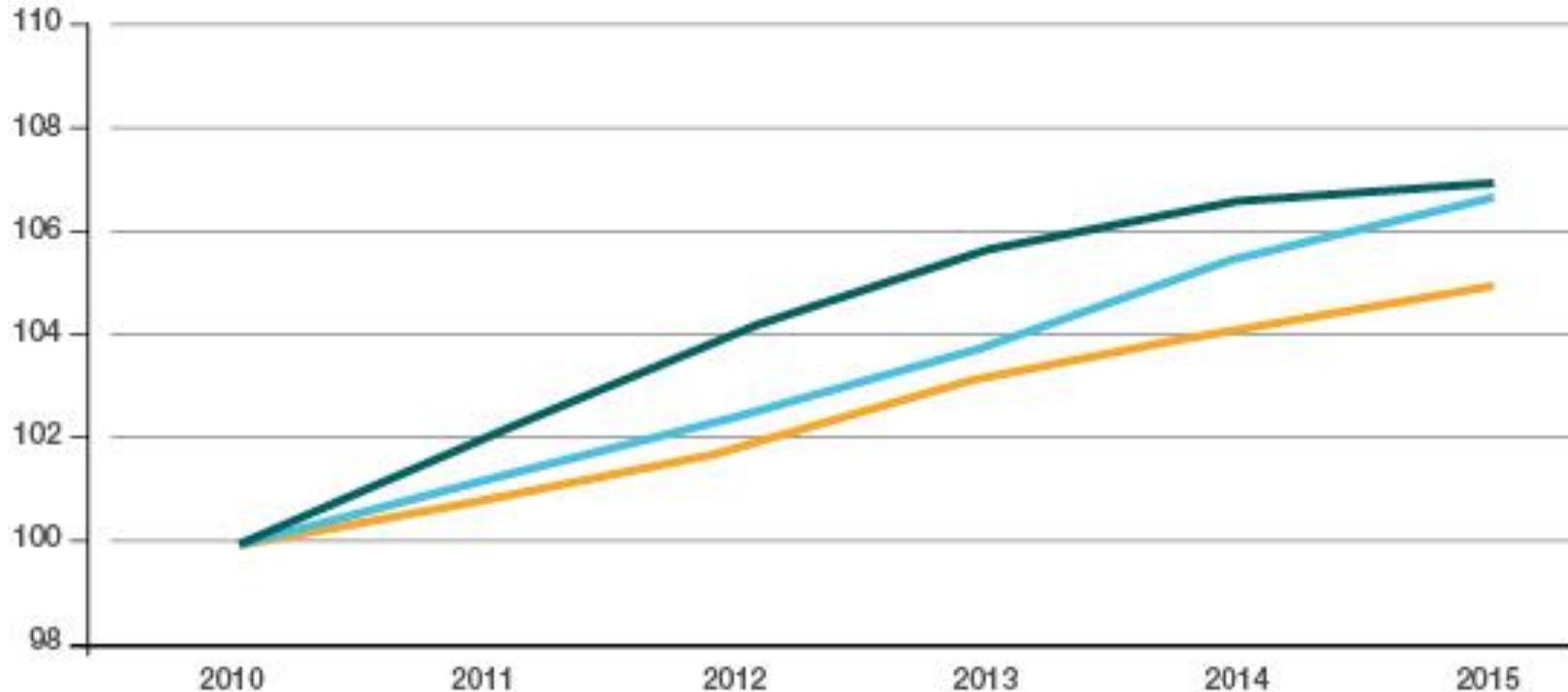
# Weiteres Problem = Miete vs. Investitionskostenumlage



KENSTONE  
REAL ESTATE VALUERS



## Entwicklung der Investitionskosten: Deutschland



- VerbraucherPreisIndex (Quelle: Destatis)
- MietPreisIndex (Quelle: Destatis)
- InvestitionskostenIndex (Quelle: TERRANUS Pflegeatlas)

Basis des TERRANUS InvestitionskostenIndex sind die Werte des Jahres 2010 (2010=100).

Quelle: TERRANUS

# Fall „Vereinbarte Miete > Einnahmen aus IKU“

Plätze	IKU	Anteil Erstausrüstung	n Pflage-tage	Auslastung	Einnahmen	abzgl. Pacht
100	19,00	13,2%	2,50	365	95%	<b>572.138</b>
		IKU o. Ersatzausst.	<b>16,50</b>			<b><u>-7.863</u></b>



**Pacht kann aus der IKU nicht erwirtschaftet werden**



**QUERSUBVENTIONIERUNGSVERBOT**

# Fall „Wertsicherungsklauseln vs. IKU-Anpassungen“

Plätze	IKU	Anteil Erstausrüstung	n Pflegetage	Auslastung	Einnahmen	abzgl. Pacht
100	20,00	12,5%	2,50	365	95%	<b>606.813</b>
		IKU o. Ersatzausst.	<b>17,50</b>			<b>26.813</b>

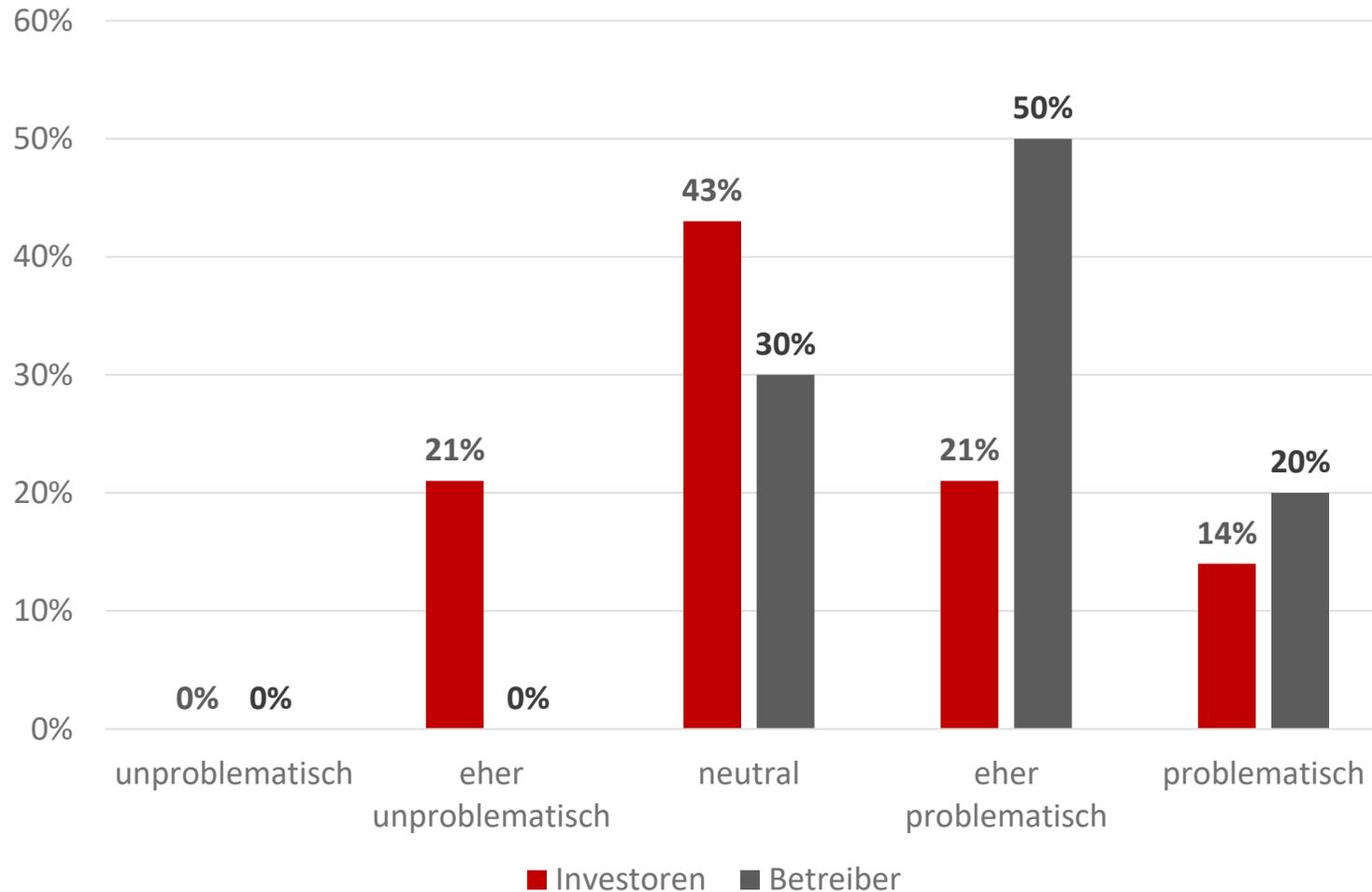


vereinbarte Pacht	VPI			Pacht 01/22	Pacht 01/23
01/21	Jan 21	Jan 22	Jan 23		
<b>580.000</b>	101	105,2	114,3	604.119	<b>656.376</b>

Plätze	IKU	Anteil Erstausrüstung	n Pflegetage	Auslastung	Einnahmen	abzgl. Pacht
100	20,00	12,5%	2,50	365	95%	<b>606.813</b>
		IKU o. Ersatzausst.	<b>17,50</b>			<b>-49.564</b>



# Fall „Wertsicherungsklauseln vs. IKU-Anpassungen“



Einschätzung  
Verhältnis  
IKU zu Miete

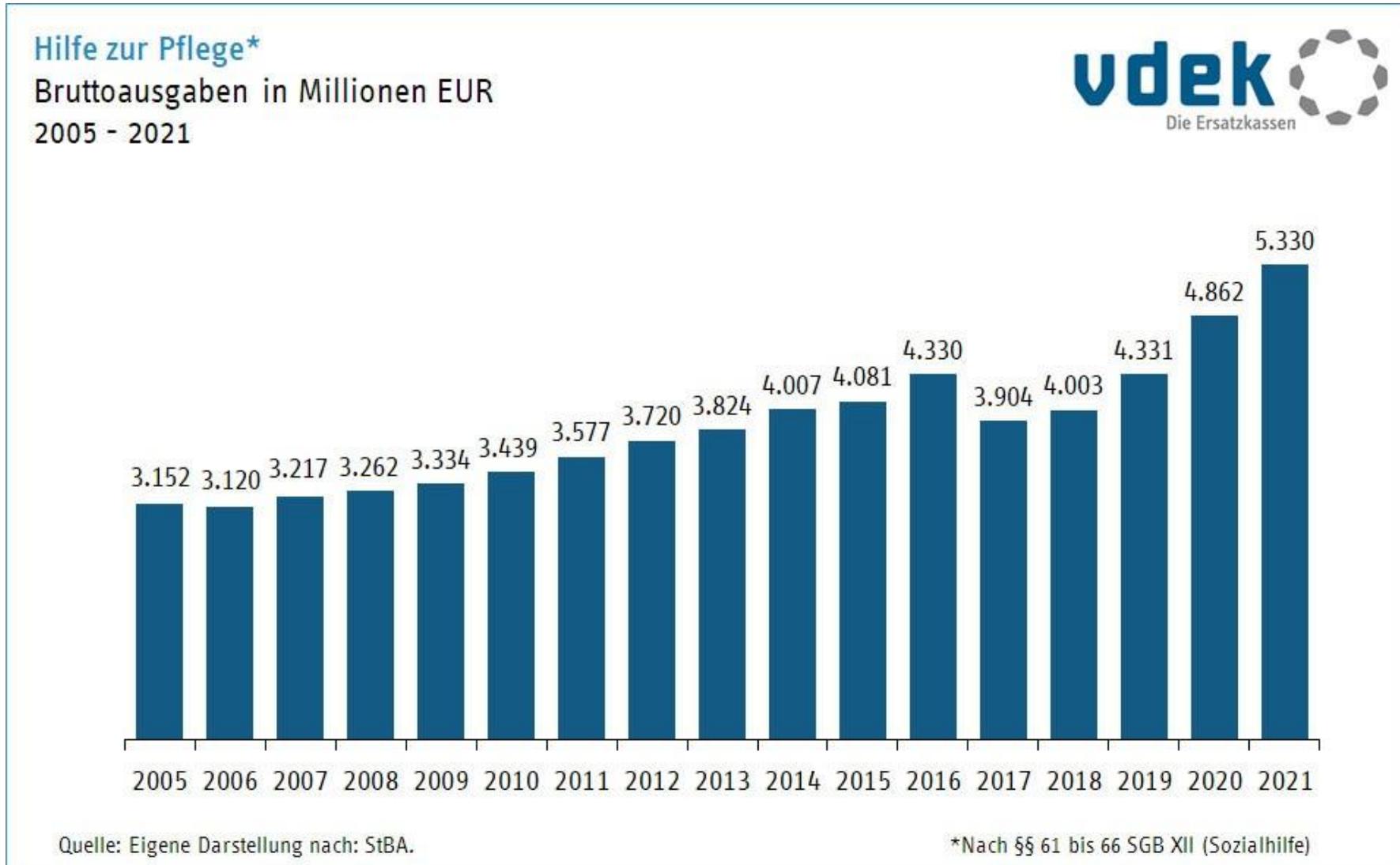
# Fall „Veränderter Selbstzahleranteil“

	Plätze	IKU	Anteil Erstausrüstung	n Pflage tage	Auslastung	Einnahmen
Selbstzahler	90	20,00	12,5%	365	95%	546.131
Hilfeempfänger	10	15,00	2,50			43.344
<b>gewichtete IKU</b>		<b>19,50</b>	<b>o. Ersatzausst.</b>		<b>Σ</b>	<b>589.475</b>



Sozialhilfe- empfänger	gewichtete IKU	Anteil Erst- ausstattung	n Pflage tage	Auslastung	Einnahmen	abzgl. Pacht
10	17,00	365,00	365	95%	589.475	9.475
15	16,75	365,00	365	95%	580.806	806
25	16,25	365,00	365	95%	563.469	-16.531
30	16,00	365,00	365	95%	554.800	-25.200
40	15,50	365,00	365	95%	537.463	-42.538
50	15,00	365,00	365	95%	520.125	-59.875

# Entwicklung der Ausgaben für die Hilfe zur Pflege



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**



## Disclaimer

The information contained herein was prepared by KENSTONE GmbH which does not undertake to influence your opinion on the information contained herein. It is furnished for your information only. It is not an offer to buy, sell or hold any securities. Though the figures are generated carefully, no representation or warranty, expressed or implied, is made as to and no reliance should be placed on the accuracy, completeness or correctness of any information contained herein. KENSTONE GmbH shall not have any liability whatsoever for any loss howsoever arising from, related to or in connection with any use of any of the information contained herein.

The investments discussed or recommended in any of these presentations may not be suitable for all investors. Investors must make their own investment decisions based on their specific investment objectives and financial position and using such independent advisers as they believe necessary. Be aware of the date of presentation and possible amendment thereafter. The information might not be amended or updated. Third persons may receive other or updated information, before it is made available to the use of this service.

This presentation may be restricted by law in certain jurisdictions. Persons into whose possession this presentation comes are required to inform themselves about and observe any such restrictions. The information contained herein may not be used by any person in any such jurisdiction in which it is restricted by law.

These materials are not an offer for sale of securities in the United States. The securities have not been registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act") and may not be sold in the United States absent registration or an exemption from registration under the Securities Act.