

Marktanalyse Seniorenresidenz & Pflegeimmobilie Sonnenwald

Der Pflegeheimmarkt in Deutschland ist ein stark wachsender Markt. Im Jahr 2008 waren rund 2,25 Mio. Menschen oder 2,7 % der in Deutschland lebenden Menschen pflegebedürftig. Davon waren 85 % älter als 65 Jahre. So rechnet RWI in seinem „Pflegeheim Rating Report 2011“ mit 2,9 Mio. Pflegebedürftigen in Deutschland bis 2020, bis 2030 würde die Anzahl auf 3,4 Mio. anwachsen.¹⁸ Bis 2030 wird es nach Berechnungen des Instituts für Immobilienwirtschaft aufgrund der demografischen Entwicklung und Alterung einen Zusatzbedarf von mehr als 320.000 stationären Pflegeplätzen geben. Der Zusatzbedarf fällt regional stark unterschiedlich aus. Der Hauptgrund hierfür ist die regional unterschiedliche demographische Entwicklung. Die relative Zunahme der über 65-Jährigen bis 2030 beträgt für Deutschland 32,5 %, Brandenburg erreicht mit 40,6 % den Spitzenplatz unter den Bundesländern.

Die demographische Entwicklung und Alterung zeigt für jede Region in Deutschland einen deutlichen Zusatz an Pflegeheimplätzen. Zu einem Neubaubedarf, der – je nach Szenario – zwischen 2.700 bis 3.400 neuen Heimen bis 2025 liegt, kommt auch der Sanierungs- und Modernisierungsbedarf bei schätzungsweise 250.000 bis 300.000 Plätzen hinzu. Dem Finanzbedarf steht die zunehmend angespannte Finanzlage der Pflegeversicherung und der Sozialkassen insgesamt gegenüber, so dass sich der Zusatzbedarf an stationären Plätzen eher im unteren Bereich der o.g. Spanne bewegen wird. Die Heimquote wird insgesamt nicht signifikant ansteigen, sondern tendenziell eher rückläufig sein. Die regionalen Unterschiede werden bestehen bleiben. Während die Zahl der Pflegeplätze in Berlin bis 2020 um über 31 % (bis 2030 sogar um 47 %) gesteigert werden müsse, liege der Zusatzbedarf in Hamburg bis 2020 nur bei 16 % bzw. bei 26 % bis 2030.¹⁹

Eine deutschlandweite Repräsentativbefragung von März 2013 ergab, dass sich jeder vierte Bundesbürger unter bestimmten Bedingungen für sich selbst vorstellen kann, im Pflegefall einmal in einer Pflegeeinrichtung im Ausland versorgt zu werden. Eine hohe Akzeptanz einer Pflegeeinrichtung im Ausland ist dabei vor allem bei denjenigen Befragten gegeben, die in Großstädten leben, über Auslandserfahrung verfügen und einen hohen Bildungsgrad aufweisen. Ob sich die Befragten eine Unterbringung eines Angehörigen in einem Pflegeheim vorstellen könnten, hängt ebenfalls von den Sozialisationsbedingungen und Familienstrukturen ab.²⁰

Die Ortschaft Kriescht im Westen Polens ist unmittelbar an die Schnellstraße S22 angebunden und befindet sich knapp 30 Kilometer von der deutsch-polnischen Grenze entfernt. Kriescht gehört zur Verwaltungseinheit Lebus im Landkreis Sulecin. In Kriescht leben rd. 1.400 Einwohner, in der Gemeinde rd. 4.670 Einwohner. Die Entfernung von Kriescht nach Berlin beträgt rd. 120 Kilometer, nach Frankfurt an der Oder knapp 50 Kilometer und nach Dresden 280 Kilometer. Wegen der weitreichenden Waldflächen und des Naturschutzgebietes und Landschaftsparks ist die Region um Kriescht ein beliebtes Erholungsgebiet.

Der Verkaufsprospekt enthält eine Liquiditätsrechnung. Die dargestellte Liquiditätsrechnung im Verkaufsprospekt sowie die vorliegende aktualisierte Prognose konnten nachvollzogen werden. Alle Positionen der Kalkulation sind zutreffend dargestellt. Die Prognoseannahmen sind als solche klar gekennzeichnet und entsprechen im Wesentlichen den marktüblichen Ansätzen.

Die rechtlichen Strukturen des Angebots sind übersichtlich.

Insgesamt konnten die prospektierten Marktprognosen nachvollzogen und nachgeprüft werden. Widersprüche zwischen den Marktprognosen und Schlussfolgerungen der Anbieterin wurden nicht festgestellt. Korrespondierende Prognosen konnten im Rahmen dieser Prüfung den Berichten der zuständigen Behörden und Marktbeobachtern entnommen werden. Bestätigen sich die Prognosen bzgl. der Zahl der stationär Pflegebedürftigen, so könnte man davon ausgehen, dass bei einem gleichbleibenden Angebot an Pflegeheimplätzen in Deutschland ein Defizit an bezahlbaren Pflegeheimplätzen entsteht. Nach unserer Ansicht bietet das Konzept der Anbieterin in Polen Pflegeplätze anzubieten genügend Potential, um die angestrebten Investmentziele zu erreichen. Ebenfalls könnten nach Ansicht der DEXTRO Group durch eine hohe Belegungsquote die Verkaufschancen zum Ablauf der Betriebsphase deutlich steigen