

Car€ Invest

International

Mega-Trends

Am 31. Mai/1. Juni fand im Frankfurter Westin Grand Hotel die „3. EIC European Investors Conference for the Seniors Housing & Care Industry“ statt. Die Referenten und Teilnehmer diskutierten u. a. die Folgen der Finanzmarktkrise für die Pflegemärkte und die Rahmenbedingungen für Investitionen in Pflege- und Gesundheitsimmobilien. Care Invest sprach mit Veranstalter Frank Löwentraut.

Herr Löwentraut, Sie haben jüngst die 3. EIC durchgeführt. Zeigten sich da gemeinsame internationale, länderübergreifende Konzeptrends für Betreiber??

Die Einigkeit bei europäischen Investoren und Betreibern, dass Pflegeheime aus dem Gesamtversorgungskonzept des Seniorenwohnens auch in den kommenden Jahrzehnten nicht weg zudenken sind, kann trotz Finanzkrise und Staatsverschuldung als Hinweis für ein stabiles Marktumfeld gewertet werden. Es wurde allerdings auch deutlich, dass man über alternative Wohnformen zum klassischen Betreuten Wohnen nicht nur nachdenkt, Wohnformen wie Wohnen mit Concierge, Wohnen mit Service oder unabhängiges Wohnen werden in verschiedenen Ländern derzeit getestet oder haben teilweise bereits ihren festen Platz im Angebot der Wohnformen für Betagte und Hochbetagte. In jedem Land gibt es Projekte, die preiswertes Wohnen für die überalternde Gesellschaft explorieren. Es wurde allerdings auch deutlich, dass es hier keine Koordination seitens der EU gibt und die Förderung solcher Projekte eher dem Zufallsprinzip unterliegt.

Alternativen der Wohnformen – was meinen Sie konkret??

Über alternative Wohnformen zum Geschosswohnungsbau bei einer überalternden Gesellschaft müssen alle europäischen Länder gezwungener Maßen nachdenken, denn Sie haben alle eines gemeinsam: die vertikale Erschließung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kann faktisch als nicht vorhanden bewertet werden. In den USA, bedingt durch die hohe Anzahl eingeschossiger Einfamilienhäuser, ist dieses Phänomen in dieser Form nicht zu beobachten.

Gibt es gemeinsame Mega-Trends?

Wenn nach Trends gefragt wird, so ist festzustellen, dass die Non-Profit-Betreiber europaweit auf dem Rückzug sind. Beträgt der Marktanteil in der stationären Pflege dieses Betreibersegments in anderen europäischen Ländern durchschnittlich weniger als 25% so sind es in Deutschland noch ca. 56%. Fehlende Förderungen für die Sanierung alter Häuser und überbeuerte Strukturen in den Betrieben werden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auch in Deutschland zu einer weiteren Konsolidierung in diesem Betreibersegment zu Gunsten privater Betreiber führen.

Welche Folgen hat(te) die internationale Finanzmarkt-Krise auf die internationalen Märkte?

Stationäre Pflegeeinrichtungen sind in Bezug auf Belegung und Wirtschaftlichkeit europaweit von der Finanzkrise nicht betroffen. Anders sieht es hingegen in den Einrichtungen aus, die man frequentieren kann aber nicht muss. Im Segment des Betreuten Wohnens verlängerte sich der Zeitraum von der Entscheidung bis zum Einzug um bis zu einem Jahr. Einigkeit bestand unter den Teilnehmern aus über 10 Nationen, dass die Finanzkrise wesentlich zum überproportionalen Anstieg der Staatsverschuldung der einzelnen EU-Länder beigetragen hat. Die Schuldenlast wird unweigerlich, wenn Zins und Tilgung bedient werden müssen, zu erheblichen Einschnitten in den Haushalten führen, ein Umstand von dem auch die Gesundheits- und Sozialsysteme betroffen sein werden.

Welche Konsequenzen erwarten Sie?

Einige Länder werden bis zu 11 Jahren benötigen, bis ihre Volkswirtschaft sich auf das BIP-Niveau vor der Krise erholt hat. Es ist zu erwarten, dass diese Einschnitte auch die europäische Pflegebranche treffen wird; weniger die Selbstzahler, mehr die Sozialhilfeempfänger. In den USA kommt es gerade zu einem Rückgang der stationären Pflegeplätze, allerdings nicht wegen der Finanzkrise. Mehr als 30% der US amerikanischen Pflegeheime wurden in den 60-er Jahren erbaut, sind völlig überaltert und müssen ersetzt werden.

Ist die Assetklasse Senioren- bzw. Pflegeimmobilien wieder im Kommen?

Es gibt mindestens fünf Fonds, die entweder aktiv in das Segment des Seniorenwohnens in Europa investieren oder sich im Stadium der Evaluation befinden. Besonders interessant: die institutionellen Investoren beginnen Immobilien des Gesundheitswesens als eigene Assetklasse immer mehr zu

definieren. Investoren und Fonds, welche die Assetklasse schon länger begleiten, konzentrieren sich immer mehr auf Märkte, die von einer großen Transparenz geprägt sind. Betreiber, die intransparent sind, sind out!

Von einem Transfermarkt zu sprechen, wäre verfrüht. Der Trend ist jedoch klar zu erkennen. Konferenzen wie die EIC tragen dazu bei, Märkte zu öffnen und eine Plattform zu bieten, dass Betreiber und Investoren aus Europa und den USA sich kennenlernen und austauschen.

Gibt es auch 2011 eine EIC?

Ja, am 16./17. Mai 2011 findet die 4. EIC wieder in Frankfurt am Main statt.

Vergleich der Pflegemärkte in ausgewählten europäischen Ländern

Country	Care home beds	Population and % >65 yrs	% of > 65 yrs in a care home	Health spend per head (US \$)	Budget balance (% of GDP)	Market split	Restricted on new bed development & average occupancy	% of top five operators	Top operators
France	0,5 m	62,6 m 16,4 %	4,9 %	4,874	(7,5) %	Private 25% Not for profit 25% Public 50%	Yes 97%	9%	<ul style="list-style-type: none"> - Domus/Dolcea - Orpea - Korian - Medica - Group Imbert
Germany	0,8 m	82,8 m 20,3 %	4,8 %	4,293	(3,1) %	Private 37% Not for profit 56% Public 7%	No 88%	7%	<ul style="list-style-type: none"> - Pro Seniore - Kursana - Curanum - Casa Reha - Marseille-Kliniken

Italy	0,2 m	59,9 m 20,2 %	1,7 %	3,184	(5,3) %	Private 20% Not for profit 35% Public 45%	Yes 96%	6%	<ul style="list-style-type: none"> - Kos - Archimedika - Segesta (Korian) - Aetas (Medica) - La Villa
Spain	0,32 m	45,8 m 18,1 %	3,9 %	3,104	(11,4) %	Public 23% Private 77%	No 82%	8%	<ul style="list-style-type: none"> - Ballesol - Sar (Palamon) - Sanitas (Bupa) - Amma - Quavitae
UK	0,42 m	61,8 m 16,2 %	4,2 %	3,571	(11,3)	Private 76% Not for profit 14% Public 10%	No 88%	20%	<ul style="list-style-type: none"> - Southern Cross Healthcare - BUPA - Four Season Healthcare - Barchester Healthcare

									- Anchor Trust
--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------------

Artikel aus der Care Invest vom Juli 2010