

Das Pflegeheimgeschäft blüht – ein wenig

Das Transaktionsgeschäft mit Pflegeheimen in Deutschland blühte in den ersten sechs Monaten dieses Jahres. Die Frage ist nur, wie lange noch.

Bild: Peter Maszlen/Fotolia.com

Für Immobilienmakler, die Pflegeheime vermitteln, war das erste Halbjahr 2016 höchst erfreulich. Nach Zahlen des Beratungsunternehmens CBRE wurde mit Pflegeheimen und Seniorenresidenzen in den ersten sechs Monaten ein Transaktionsvolumen von 863 Mio. Euro erzielt und damit etwas mehr als die 834 Mio. Euro aus dem gesamten Vorjahr. Doch Vorsicht: Investoren und Berater halten die hohen Transaktionszahlen nur für ein vorübergehendes Phänomen und kritisieren den viel zu schleppenden Bau neuer Heime.



Der Marktbericht von CBRE enthält viele Begriffe, die Makler gerne verwenden. Da ist von einem „dynamischen Jahresauftakt“ und einer „fulminanten Entwicklung“ die Rede. Als Beleg liefert CBRE die Zahl von 863 Mio. Euro Transaktionsvolumen und vergleicht sie mit den 138 Mio. Euro, die das Maklerhaus in den ersten sechs Monaten 2015 gezählt hatte. Seinerzeit habe der Portfolioanteil bei 21% gelegen, also bei unter 30 Mio. Euro. Im ersten Halbjahr 2016 sei dieser Anteil auf über 70% hochgeschneit. CBRE zählte 30 Portfolioverkäufe, die sich auf 615 Mio. Euro summierten. Im Schnitt wog ein Portfolio also lediglich gut 20 Mio. Euro.

Und nicht nur das. Experten staunen über die Zahl von 30 Portfolios, die in den vergangenen sechs Monaten transferiert worden sein sollen. Eine Erklärung für die hohe Zahl: Manche Pflegeheimpakete wurden binnen kürzester Zeit gleich zweimal verkauft. Zuletzt betraf das einen Teil der 16 Heime, die die Burkart-Gruppe, Singen/Berlin, zusammen mit KS Immobilien für offenbar mehr als 120 Mio. Euro von Corpus Sireo übernommen hatte. Fünf der Häuser wurden binnen 48 Stunden für 60 Mio.

Euro an den belgischen Investor Aedifica weitergereicht. Macht in der Statistik schon mal zwei Portfolioverkäufe und nicht nur einen. Frank Löwentraut, Geschäftsführer von Aetas Consult, Bad Homburg, spricht in solchen Zusammenhängen von Doppelzahlungen

und vermutet das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Pflegeheimmarkt im ersten Halbjahr de facto eher bei 600 Mio. Euro.

Überdies hält der Berater das auch von ihm nicht grundsätzlich bezweifelte höhere Transaktionsvolumen für eine vorübergehende Erscheinung. Schon 2014 hatte er vorausgesagt, spätestens 2016 werde es einen deutlichen Anstieg bei den Transaktionszahlen geben. Seine Begründung damals: Eine Reihe von Fonds, die in den Nullerjahren in Pflegeheime investiert hatten, wollten sich nach sieben bis zehn Jahren von ihren Beständen wieder trennen. Ein Beispiel für diese Praxis ist der Verkauf diverser Portfolios aus dem Bestand des im Jahr 2006 von Corpus Sireo aufgelegten Sireo Immobilienfonds No. 5 Sicav-Fis (später Corpus Sireo Health Care I). Von 46 Häusern sind nur noch vier übrig.

Löwentraut vermutet, dass es mit Blick auf weitere im Markt befindliche Portfolios in diesem Jahr ein Transaktionsvolumen von mehr als 1 Mrd. Euro geben könnte. CBRE prognostiziert sogar einen neuen Rekord. „Angesichts einer gut gefüllten Vermarktungspipeline rechnen wir zum Jahresende mit einem neuen Spitzenergebnis, das weit über dem bisherigen Rekordwert aus dem Jahr 2006 liegen wird“, sagt Jan Linsin, Head of Research bei CBRE in Deutschland. Damals hatte CBRE Pflegeheimdeals für 1,2 Mrd. Euro gezählt.

Auch das Jahr 2017 könnte nach Einschätzung Löwentrauts eines mit hohen Verkaufszahlen werden. Das aber nicht etwa deswegen, weil dann immer noch eine Reihe von Portfolios gedreht werden müssten, sondern weil zahlreiche Investoren ihre Bestände lieber abstoßen würden, statt es ab 2018 mit den Durchführungsverordnungen für manche der 16 Landesheimgesetze zu tun zu bekommen. Bestandhalter könnten daran interessiert sein, in ihren Häusern lieber nicht – wie von den Verordnungen in manchen Bundesländern verlangt – aus Doppelzimmern Einzelzimmer zu machen mit der Folge, dass fortan nennenswert hohe Einnahmen entfallen. „Wenn da in einem Heim plötzlich 30 Betten wegfallen, tut das richtig weh“, so Löwentraut.

Jens Nagel, der Chef der Deutschlandniederlassung des schwedischen Pflegeheiminvestors Hemsö, sieht den Markt ganz ähnlich wie Löwentraut. Eine überbordende Dynamik vermag er nicht zu erkennen, auch wenn es zurzeit Portfolioaufschläge von 10% bis 20% gebe und er selbst von mindestens zwei größeren Portfolios weiß, die noch auf dem Markt sind. Welche er meint, sagt er nicht. Nach Recherchen der Immobilien Zeitung sind aktuell mindestens drei größere Pflegeheimpakete zu haben. Die Londoner Niederlassung der Axa-Versicherung bietet offenbar beharrlich ihr auf etwa 200 Mio. Euro geschätztes Portfolio an. Die Landesbank Berlin (LBB) soll mit ihrem Pegasus-Portfolio aus 28 meist größeren Pflegeheimen Klinkenputzen. Bei einem gedachten Kaufpreisfaktor

Mindestens drei große Portfolios sind zu haben

von 15 oder 16 würde das Portfolio mehr als 400 Mio. Euro schwer sein. Neuerdings grasieren auch wieder Gerüchte über den möglichen Verkauf eines Teils der 74 Häuser von Even Capital. Derzeit ist von 47 Heimen die Rede, die veräußert werden sollen. Eine Bestätigung von Even Capital gibt es dazu nicht.

Nagel hält den Transaktionsmarkt generell für eng begrenzt. Es seien in diesem Jahr nur etwa 5% der rund 13.000 Pflegeheime in Deutschland auf dem Markt. Ein großer Teil davon komme für ein Investmenthaus wie Hemsö nicht in Betracht, obwohl sich die Schweden mittlerweile an Heime trauen, die saniert werden müssen.

246 Häuser seien Hemsö seit Jahresbeginn angeboten worden, darunter 96 Projektentwicklungen. Gekauft hat der Investor 2016 erst drei Häuser. Bei den vielen angebotenen Developments hat Nagel starke Zweifel, dass sie alle verwirklicht werden. „Von den 96 sind erst zwei realisiert“, sagt er.

Mit Löwentraut ist er sich einig, dass langfristig höhere Transaktionszahlen nur möglich wären, wenn mehr Pflegeheime gebaut würden. Derzeit kämen im Jahr nur 50 bis 70 neue Häuser auf den Markt, sagt der Hemsö-Manager. Nach diversen Bedarfsprognosen müssten jedoch 100 bis 200 im Jahr gebaut werden. „Wir steuern mit offenen Augen in eine Unterversorgung rein“, warnt Nagel. Ein Grund mehr für ihn, in Bezug auf den deutschen Pflegeheimmarkt eher weniger von dynamisch oder fulminant zu sprechen. **bb**

2016 soll es Transaktionen für über 1 Mrd. Euro geben