

Milliardendeals mit Pflegeheimportfolios in Aussicht

von Bernhard Bomke

Auf dem Transaktionsmarkt für Pflegeheime in Deutschland werden in den verbleibenden zwei Monaten noch so viele An- resp. Verkäufe erwartet, dass CBRE in diesem Jahr mit einem höheren Investitionsvolumen rechnet als den 811 Mio. Euro von 2014. Zwar waren bis Ende September dieses Jahres erst Transaktionen für 441 Mio. Euro gezählt worden, doch mit Blick auf eine Reihe von Portfolios, die zum Verkauf stehen, sei es wahrscheinlich, dass bis Jahresende noch mindestens eine Verdopplung des Volumens aus den ersten drei Quartalen erfolgt. Zu den zum Verkauf stehenden Pflegeheimportfolios gehören unter anderem zwei größere und ein kleines von Corpus Sireo sowie ein etwa 70 Häuser umfassendes Riesenpaket des Schweizer Investmentmanagers Even Capital.

Marc-Philipp Martins Kuenzel, Senior Advisor bei Corpus Sireo International, setzt noch einen drauf. „Ich gehe davon aus, dass in den verbleibenden Wochen dieses Jahres und im ersten Halbjahr 2016 Pflegeheimtransaktionen für mindestens 1,5 Mrd. Euro abgeschlossen werden.“ Bei der Rechnung hat er unter anderem die rund 300 Mio. Euro im Sinn, die er für die noch zum Verkauf stehenden 35 Heime aus dem 2006 aufgelegten Corpus Sireo Health Care Fonds I veranschlagt.

Even Capital will bis zu 1 Mrd. Euro fürs Pflegeheimportfolio

In Marktkreisen wird zudem immer wieder ein rund 70 Häuser großes Portfolio genannt, das die Genfer Even Capital veräußern will. Wie es heißt, wollen die Schweizer bis zu 1 Mrd. Euro dafür. Marktbeobachter halten diese Größenordnung jedoch für weit überhöht. Ein 14-Häuser-Portfolio aus dem Corpus Sireo Health Care Fonds I soll in Kürze offenbar an die Ellwanger-&-Geiger-Tochter E&G Funds & Asset Management gehen. Sie hatte unlängst bis Ende des Jahres den Start eines Spezial-AIF für Pflegeheime angekündigt, äußert sich aber ebenso wenig zu dem Portfolioerwerb in spe wie Martins Kuenzel.

Derweil setzt sich die Renditekompression auch im Sektor Pflegeheime immer weiter fort. CBRE gibt die Spitzenrendite mit aktuell 6,25% an. Frank Löwentraut, Chef des Bad Homburger Beratungsunternehmens Aetas Consult, nennt einen noch niedrigeren Wert. Er beobachtet Pflegeheimkäufe für Kaufpreiskoeffizienten von 17. Demnach wäre die Spitzenrendite hier und da bereits unter 6% gefallen. Aus Sicht von Dirk Richolt, bei CBRE Deutschland Head of Real Estate Finance, sind solche Renditen für Investoren jedoch unverändert hochattraktiv. So seien 6,25% immer noch über 200 Basispunkte mehr als aktuelle Bürospitzenrenditen, die er auf 4,17% taxiert.

Orpea managt in Deutschland mittlerweile 156 Heime

Richolt geht davon aus, dass das Transaktionsgeschäft bei Pflegeheimen in den nächsten Jahren weiter zunimmt. „Wir rechnen mit einem kontinuierlich steigenden Zulauf in dieser Assetklasse, da neben ausländischen Investoren zunehmend auch deutsche institutionelle Anleger die Chancen dieses Markts erkennen und die Möglichkeiten nutzen möchten, attraktive Renditen zu erzielen“, sagt er.

Zu den potenziellen Käufern gehören immer öfter auch Betreibergesellschaften, sagt Löwentraut, die nicht mehr nur betreiben wollen, sondern auch die Häuser in ihren Bestand übernehmen möchten. Damit könnte er unter anderem die französische Orpea-Gruppe meinen, die nach ihrem jüngsten Halbjahresgeschäftsbericht in Deutschland 156 Heime mit 13.271 Betten betreibt. Orpea hatte zuletzt Betreiber wie Silver Care (München), Senioren Wohnpark Weser und Senioren Wohnpark Stade (beide gehörten der Bremer Residenz-Gruppe) und Vitalis (Dresden) übernommen. Allein diese Übernahmen entsprachen rund 11.000 Pflegeplätzen.