

Neubauschwäche bremst Transaktionsgeschäft mit Pflegeheimen

von Bernhard Bomke

In diesem Jahr werden in Deutschland voraussichtlich Pflegeheime im Umfang von 350 Mio. Euro gehandelt, schätzt Frank Löwentraut, Chef des Beratungsunternehmens Aetas, Bad Homburg. Das wäre eine ähnliche Größenordnung wie 2012 und 2011. Dass es trotz des großen Bedarfs an neuen Pflegeheimen nicht zu höheren Transaktionsvolumina reicht, erklärt Löwentraut insbesondere mit zu wenig Neubauten. Diese lägen darin begründet, dass Projektentwickler zurückhaltend agierten, weil sie mit einer Vielzahl von Landesheimgesetzen zu tun haben, an denen regelmäßig herumgedoktert wird. Derweil haben die Preise für Pflegeheime stark angezogen - auch wegen des Trends zum Aufteilergeschäft.

Löwentraut erwartet für die nächsten Jahre wieder steigende Fertigstellungszahlen. Peu à peu würden die Bauverordnungen der Bundesländer für Pflegeheime verabschiedet. Damit gebe es für Entwickler eine verbindliche Grundlage. Hierbei geht es um Aspekte wie den Anteil von Einzelzimmern, Abstandsflächen in Pflege-Apartments, die rollstuhlgerecht sein müssen, und zum Beispiel die geforderte Gemeinschaftsfläche je Pflegebett.

2014 kommen 13.530 Pflegebetten neu auf den Markt

Wegen solcher Details erwartet Löwentraut auch im Pflegeheimbestand gravierende Veränderungen. „Wir werden infolge der Heimgesetze in Deutschland 260.000 nicht mehr marktgerechte Pflegebetten haben“, sagt er. „Ich gehe davon aus, dass davon 100.000 Betten vom Markt verschwinden werden.“ In diesen Fällen seien Umbauten nach neuesten Anforderungen etwa mangels hinreichender Gebäudetiefen technisch nicht möglich. Die Folge: Neben dem Neubaubedarf, den der Berater aus Bad Homburg bis 2030 auf jährlich rund 11.000 Betten beziffert, müsste auch Ersatz für die wegfallenden Betten geschaffen werden. Der Hanauer Dienstleister marktdialog.com hat die Zahl von 13.530 zusätzlichen Betten in 179 Heimen ermittelt, die im Jahr 2014 hinzukämen. Das Investitionsvolumen fürs nächste Jahr gibt das von Peter Wehner geführte Unternehmen mit der Datenbank zu Pflegeheimbauten mit 1,7 Mrd. Euro an. Darin sind auch die Kosten für rund 4.800 Seniorenwohnungen enthalten.

Aufteilergeschäft treibt Preise nach oben

Frank Löwentraut nennt als typischen Kaufpreisfaktor für Pflegeheime das 14fache der jährlichen Pacht. Die Preise seien gestiegen, weil das Angebot gering sei, die Nachfrage hingegen hoch - und weil Pflegeheime zunehmend zimmer- oder apartmentweise verkauft werden. Dieses Aufteilergeschäft stehe in diesem Jahr für 120 Mio. der 350 Mio. Euro Transaktionsvolumen. „Da werden Pflegebetten für 130.000 bis 150.000 Euro verkauft“, sagt Löwentraut. „Normal sind 90.000 Euro.“ Die Käufer der einzelnen Pflegebetten seien in der Regel Privatis, zahlten bereitwillig für die aufwändige Vertriebsstruktur und seien mit Renditen von vielleicht 5,5% im Jahr zufrieden. Institutionelle Investoren erwarteten dagegen mindestens eine sechs vor dem Komma. Erst wenn wieder deutlich mehr Heime gebaut werden, hält Löwentraut einen Rückgang der Kaufpreisfaktoren auf 13,5 für möglich.

Für die nächsten Jahre rechnet er mit einer Zunahme des Transaktionsvolumens Richtung 500 Mio. Euro im Jahr. So drängten unter anderem Großanleger aus den USA und Belgien auf den deutschen Markt. Und in ein, zwei Jahren würden die Investoren der Jahre 2005 bis 2007 damit beginnen, einst erworbene Pflegeheime wieder zu veräußern. Der Angebotsengpass sei dann Geschichte.