

Pflegemarkt 2007 Abgebrüht und abgekühlt

Die Novellierung der Pflegereform und das Überschwappen der Subprime-Krise beeinflussten im vergangenen Jahr maßgeblich das Investitionsklima am deutschen Pflegeimmobilienmarkt.

Frank Löwentraut, seit Jahren erfahrener Experte, Planer, Bewerter und Berater von Gesundheits- und Sozialbetrieben, wirft für CARE Invest einen Blick zurück und wagt einen Ausblick auf die Entwicklung 2008.

Das Jahr 2007 war durch die Subprime-Krise und die Novellierung der Pflegeversicherung geprägt. Als besonders positiv kann der Rückzug derjenigen Investoren gewertet werden, die mit 20 % Eigenkapital oder weniger im Markt agierten, da diese entweder mit erheblich höheren Margen finanzieren mussten oder wegen der Kreditkrise keine Finanzierungen mehr erhielten. Somit haben sich die Renditeerwartungen



Frank Löwentraut,
Geschäftsführer der
Avivre Consult GmbH

der Verkäufer wieder auf ein bezahlbares Maß relativiert. Die Angaben des Jahres 2008 sind prognostizierte Werte. Langfristig ist davon auszugehen, dass durch steigende Transparenz der Betreiberlandschaft mit einem kontinuierlichen Mittelzufluss seitens der Investoren und Kapitalgeber zu rechnen ist. Dieser Umstand wird zu einer Renditekompression führen, allerdings sind englische Verhältnisse, wo in diese Assetklasse 5 % Rendite und weniger gezahlt werden, in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Reform ohne Wirkung

Die Pflegeversicherungsreform wird an den vorgenannten Tatsachen wenig ändern, da sich die durchschnittliche Verweildauer mit ca. 250 Tagen bereits auf einem niedrigen Niveau befindet. In der am 14. 03. durch den Bundestag beschlossenen Pflegereform unterstreicht der Gesetzgeber seinen Anspruch von „ambulant vor stationär“. Dies wird durch beratende Unterstützung in der ambulanten Versorgung durch Pflegestützpunkte

genauso deutlich wie in der neuen Vergütungsstruktur, welche monetäre Anreize schafft, zuhause bzw. ambulant zu versorgen.

Mehr Selbstzahler

Für die stationäre Versorgung der Pflegestufen 1 und 2 werden die Leistungen durch die Pflegeversicherung eingefroren. Dies bedeutet, dass auch weiterhin kein Inflationsausgleich erfolgt und Bewohnerinnen und Bewohner in diesen Pflegestufen Preissteigerungen durch einen erhöhten Selbstzahleranteil ausgleichen müssen. Allerdings wird dadurch auch die Sozialhilfe stärker belastet.

Einzig die stationäre Schwerstpflege wird genauso wie die Pflegestufen 1 bis 3 in der ambulanten Pflege um bis zu 17,8 % in drei Schritten in den kommenden Jahren erhöht.

Bettenflucht

Die Folge wird eine weiterhin sinkende Verweildauer sein, die nach der Intention des Gesetzgebers auf 180 Tage in der stationären Pflege sinken wird. Wie bereits in der Pressemitteilung der Löwentraut Research & Valuation GmbH vom Februar 2007 thematisiert, ergibt sich auch bei dieser Verweildauer ein zusätzlicher Bedarf von ca. 120.000 bis 180.000 Plätzen bis 2030. Dies entspricht

einem Neubaubedarf von 1.000 bis 1.500 Einrichtungen bei einer durchschnittlichen Größe von 120 Plätzen. Nicht berücksichtigt wurden die ca. 250.000 bis 300.000 Plätze, die saniert bzw. ersetzt werden müssen.

50 % Umsatzeinbruch

Betrugen die Umsätze in 2006 noch ca. 1,2 Mrd. €, so brach der Umsatz in 2007 auf ca. 500 bis 600 Mio. € ein, obwohl z. B. das Beratungsunternehmen Avivre Consult GmbH wie bereits 2006 wieder Einrichtungen im Wert von über 900 Mio. € geprüft hatte. Es ist davon auszugehen, dass ca. 50 % der geprüften Transaktionen nicht zustande kamen wegen der gestiegenen Margen- und Eigenkapitalanforderungen seitens der Banken.

Ein weiterer Punkt, der zu diesem Umsatzrückgang führte, sind die ausgebliebenen Paketverkäufe. Konträr zu 2006 sollte nur ein Paket im Rahmen eines strukturierten Prozesses veräußert werden. Diese Transaktion kam allerdings wegen eines nicht marktgerechten Einzelplatz-Doppelplatz-Verhältnisses (unter 10 % Einzelplätze) nicht zustande. Allein in 2006 wurden Paketverkäufe von über 450 Mio. € getätigt.

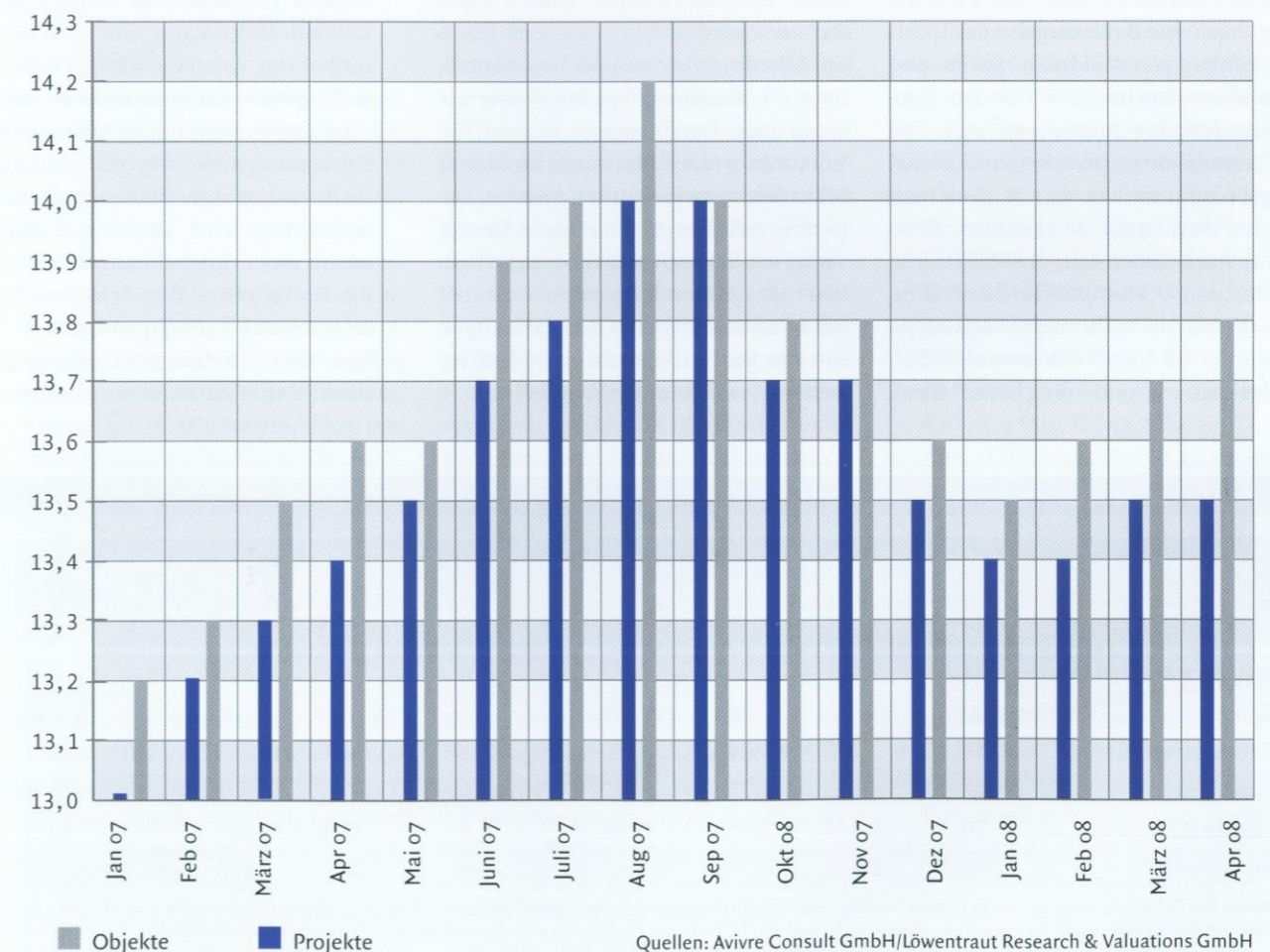
2008 – Cash ist fesch

Für 2008 werden leicht ansteigende Faktoren erwartet, insbesondere für Objekte, da die meisten Interessenten „Cash Flow“ produzierende Objekte mit refinanzierungsfähigen Betreibern suchen. Daher wird es auch zu

einer größeren Differenz zwischen den Faktoren für Objekte und Projekte kommen. Es zeichnet sich zudem ab, dass wieder kaufbare Pakete mit Volumina von über 100 Mio. € pro Paket angeboten werden. Dieser Umstand und die Tatsache, dass weitere Fonds mit einem Gesamtvolumen von über 500 Mio. € in 2008 aktiv sind, werden dem Markt Interessenten zuführen, die über entsprechende Eigenkapitalausstattung verfügen. Diese Nachfrage wird deshalb für das laufende Jahr zu einem Umsatzanstieg von geschätzten 15 bis 20 % gegenüber 2007 führen.

Frank Löwentraut
CI

Entwicklung der Faktoren 2007 im Segment für stationäre Pflegeeinrichtungen



Die vertikalen Faktor-Angaben beziehen sich auf das Vielfache der jeweiligen Jahresmiete

Die „Pflegewert-Macher“

Avivre Consult GmbH

- Avivre Consult berät bei der Planung, Bewertung, Detailprüfung und der Strategieentwicklung von Gesundheits- und Sozialbetrieben. Der Beratungsbedarf bei den Betreibern und Investoren dieser Einrichtungen sowie bei den Kapitalgebern ist in den vergangenen Jahren gerade durch die Öffnung und Internationalisierung des deutschen Pflegemarktes immer umfangreicher und detaillierter geworden. Zu den einzelnen Dienstleistungskomponenten von Avivre Consult zählen u. a.: die An- und Verkaufsuntersuchung von Betrieben und Immobilien, die Sanierung von Einrichtungen, Risk Management, betriebliche Optimierung sowie M & A-Beratung.