

Pflegeimmobilien sind gesucht

Institutionelle und Fonds wollen Neubauten in zentraler Lage – Konferenz zur „Zielgruppe 65plus“

Von Thomas List, Frankfurt

Börsen-Zeitung, 21.2.2008
Deutsche Pflegeimmobilien sind für institutionelle Investoren und Initiatoren geschlossener Fonds ein interessantes, wenn auch kleines Anlage-segment. Dabei konzentrieren sie sich auf Neubauten oder Projektentwicklungen mittlerer Größe in zentraler Lage. Die Rendite sollte bei mindestens 6% (Fonds) bzw. 7% (Institutionelle) liegen, der Einkaufspreis bei maximal dem 13,5fachen der Jahresmiete. Nachdem der Markt 2007 aus Sicht der Nachfrager etwas heiß gelaufen ist, seien die Preise seit Ausbruch der Subprimekrise gesunken, hieß es auf der IIR-Konferenz „Zielgruppe 65plus – Zukunftsmarkt Senioren- und Pflegeimmobilien“ in Wiesbaden. Für Marc Thiel, Vorstand der Euro Ejendomme, einer Tochter des dänischen Investors Ejendomme, sind Pflegeimmobilien interessant, weil sie lange Mietlaufzeiten und eine attraktive Rendite bieten. „Die fünf Immobilien in unserem Bestand weisen Mietvertragslaufzeiten von 20 bis 25 Jahren auf. Als Ziel gibt er eine Rendite von 7% bis 7,5% an. „Im Vorjahr konnten wir unser Investitionsziel nicht erreichen, weil die Kaufpreisvorstellungen für uns zu hoch waren. Inzwischen sei eine leichte Abkühlung feststellbar. „Ideal wäre für uns als Kaufpreis die zwölf-fache Jahresmiete, bis zum 13,5fachen ist aber auch noch akzeptabel.“

Als Standorte von Pflegeimmobilien kommen für Thiel zentrale städtische Lagen infrage. „Randlagen

oder die grüne Wiese lehnen wir ab, weil eine mögliche Drittverwendung nach Auszug des bisherigen Betreibers dann stark eingeschränkt wäre.“ Eine andere Nutzung als für die Pflege hält Heinz-Theo Tetsch, Vorstand des Fondsiniciators DCM Deutsche Capital Management, für illusorisch. „Der Umrüstaufwand wäre viel zu groß. Letztendlich bliebe dann nur der Abriss“, sagte er auf der gleichen Konferenz.

Ersten Fonds aufgelegt

DCM hat erst vor wenigen Monaten zusammen mit der deutschen Bank ihren ersten geschlossenen Pflegeimmobilienfonds unter dem Namen „Zukunftswertefonds“ aufgelegt. „1 000 Objekte hatten wir auf dem Tisch, 100 haben wir intensiv geprüft, 30 haben es schließlich in den Fonds geschafft.“ Das Investitionsvolumen lag bei 450 Mill. Euro, davon kamen 170 Mill. Euro von den Anlegern. „Den Fonds hat die Deutsche Bank im vergangenen Herbst innerhalb von sechs Wochen bei ihren Kunden platziert.“ Als Ausschüttungsrendite wurden 6% in Aussicht gestellt. In etwa zehn Jahren sollen die Fondsobjekte verkauft und der Fonds liquidiert werden.

Das Auswahlverfahren lief nach Angaben von Tetsch mehrstufig. „Zuerst ließen wir uns den Betreiber von der finanzierenden HSH Nordbank freigeben. Erst danach haben wir das Pflegeheim mit Hilfe des Beratungsunternehmens Avivre intensiv geprüft.“ In die Auswahl kamen

nur neue oder neuwertige Objekte, die in den vergangenen fünf Jahren fertiggestellt oder grundsaniiert wurden. Die Laufzeit der Mietverträge lag meistens bei 25 Jahren. Während der Laufzeit des Fonds soll dessen Qualität durch ein laufendes Monitoring – sowohl durch DCM selbst als auch durch Avivre – sichergestellt werden.

Auch Tetsch beklagte für 2007 zu hohe Kaufpreisforderungen. „Inzwischen ist die Nachfrage aber zurückgegangen, weil weniger Ausländer am Markt sind und die Bankfinanzierung schwieriger geworden ist.“ Inzwischen sei als Kaufpreis wieder das 13- bis 13,5fache der Jahresmiete machbar.

„Die Sicherstellung der Finanzierung macht uns aktuell sehr viel mehr Arbeit als noch vor wenigen Monaten“, berichtete Thiel von Euro Ejendomme. „Wir wollen im ersten Rang 75% des Kaufpreises finanzieren. Unsere Partner sind aktuell Spezialbanken wie die Bank für Sozialwirtschaft und die Apotheker- und Ärztebank. Andere, große Banken haben sich zurückgezogen.“

DCM ist im Moment dabei, einen zweiten geschlossenen Pflegeimmobilienfonds aufzulegen. „Wir sprechen mit Banken und Institutionellen. Dieses Mal sollen es aber nur zehn Heime sein – für uns die Mindestgröße für eine erfolgreiche Risikostreuung“, sagte Tetsch. Bei dem neuen Fonds setze er auf Projektentwicklungen, da der Bestandmarkt ziemlich ausgeschöpft sei.