

AVIVRE CONSULT GMBH

IHR PARTNER FÜR EINRICHTUNGEN DES GESUNDHEITSWESENS

PRESEMITTEILUNG

BAD HOMBURG, 14. OKTOBER 2010

Pflegeheimimmobilien: Investitionsvolumen sinkt, Rendite und Belegung bleiben robust

**Avivre Consult: Finanzkrise hat keinen Einfluss auf die Ertragskraft der
Immobilien aber auf die Investitionsvolumen**

Frankfurt/Chicago:

2010 wird durch steigende Investitionen in Immobilien der Pflegebranche geprägt sein. Nachdem 2009 als das Jahr mit den niedrigsten Investitionsvolumen (ca. € 200 Mio.) seit 4 Jahren bewertet werden kann, steigen die Volumen in 2010 auf fast das doppelte vom Vorjahresniveau. Besonders zurückhaltend, so analysierte das Bad Homburger Beratungsunternehmen Avivre Consult GmbH, verhielten sich dabei die institutionellen Investoren.

Trotz der Finanzkrise und den verhaltenen Investitionen blieben die Renditen stabil, allerdings nur für existierende Einrichtungen mit refinanzierungsfähigen Betreibern. Seit Jahren ist der Trend zu beobachten, dass nahezu ausschließlich Einrichtungen privater Betreiber erworben werden und die Investition in Immobilien der freien Wohlfahrtspflege eher selten ist.

Seit 2009 liegen die Renditen für Pflegeheimimmobilien zwischen 7,40% (13,5fache Jahresmiete) und 7,63% (13,1fache) je nach Betreiber, Baujahr, Zustand, Standort und Lage. Besonders Neubauten in Standorten ländlicher Gebiete finden das Interesse der Investoren, denn Grundstückskosten sind geringer und Personal für die Betreiber einfacher zu finden. Projekte hingegen fanden kaum Interesse von Kapitalgebern oder Investoren, so der Geschäftsführer der Avivre Frank Löwentraut. Das führte zu einer Kompression der Multiplikatoren auf zwischen 12,5 (8,00%) und 12,8 (7,81%) bis heute.

Ausreißer nach oben gibt es immer wieder: So wurden 2 Transaktionen mit über der 13,8 fachen Jahresmiete in 2010 abgeschlossen.

Wie beständig die Ertragskraft von etablierten Pflegeeinrichtungen ist, ließ sich zur Spitze der Finanzkrise an der stabilen Belegung der Einrichtungen erkennen. Sogar Häuser in der Pre Opening Phase verzeichneten keinen Rückgang in der Belegung oder langsameren Belegungsverlauf.

Anders hingegen entwickelten sich Einrichtungen des Betreuten Wohnens. Die Verunsicherung durch die Finanzkrise potentieller neuer Bewohner ließ sich an den wesentlich verlängerten Entscheidungszeiträumen zwischen letzter Besichtigung und Abschluss eines Mietvertrages erkennen. So verlängerte sich der Entscheidungszeitraum von 3 auf über 9 Monate, ein Umstand der zu Belegungsrückgängen führt.

Dennoch ist die Situation in Deutschland in diesem Segment wesentlich besser zu bewerten als im Segment des Unabhängigen Wohnens (Independent Living) oder im Betreuten Wohnen (Assisted Living) in den USA. In beiden Segmenten verzeichnen die Marktteilnehmer teilweise Belegungsrückgänge von bis zu 20%, berichtet Löwentraut von einer Konferenz des Seniorenwohnens aus Chicago. Durch die Finanzkrise können die potentiellen Bewohner ihre Einfamilienhäuser entweder nur erheblich unter Wert oder gar nicht veräußern. Resultat: kein Umzug in eine altersgerechtere Wohnform.

Finanziert wird in den USA in den vergangenen 18 Monaten fast gar nichts mehr, weder im Seniorenwohnen noch in der Pflege. Vor der Krise finanzierte HUD (Housing and Urban Development) noch US\$ 6,0 Mrd. so sind es heute gerade mal US\$ 0,3 bis US\$ 0,4 Mrd.) Einzige Investoren sind derzeit die großen amerikanischen Health Care REITS.

Anders als in Deutschland, wo existierende Objekte guter Betreiber Mangelware sind, gibt es in den USA derzeit hervorragende Investitionsmöglichkeiten, insbesondere im Segment der Pflege mit Renditen zwischen 10 und 13%. Nach Mark Zandi, dem Chefökonom von Moodys wird Amerika in 2012 wieder ein Wirtschaftswachstum von 5% erreichen. „Dann wird auch wieder finanziert“ und die Renditen werden wieder ihr altes Niveau von zwischen 9% und 10% erreichen.

Europäische und US amerikanische Investoren haben erkannt, dass Immobilienrenditen von Pflegeheimen wesentlich weniger volatil auf Krisen reagieren, als andere Immobiliensegmente wie z. B. Büro-, Logistik- oder Einzelhandelsimmobilien.

Pflegeheime sind **MUSS – Einrichtungen**: fortschreitende Demenz, Schlaganfälle oder andere altersbedingte Krankheiten zwingen Betagte und Höchstbetagte in die Heime.

Betreutes oder unabhängiges Wohnen sind **KANN - Einrichtungen**: Kann die eigene Immobilie nicht so vermarktet werden, dass man ein Leben in einer Residenz finanzieren kann, bleibt die Vielzahl der potentiellen Bewohner einfach im eigenen Haus.

Avivres Ausblick: Für Deutschland ist in den kommenden Jahren Mit einer Konsolidierung des Marktanteils der freien Wohlfahrtspflege zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Marktanteil der „Not – for Profit“ Betreiber von heute über 50% an der im Betrieb befindlichen Gesamtbettzahl auf unter 30% verringern wird. Dies entspricht nach Aussage von Deloitte, London und Avivre Consult GmbH dem europäischen Durchschnitt von ca. 25%.

Die über 60% Anteil der Lohnkosten am Umsatz und nicht mehr marktgerechte Gebäude sowie fehlende Mittel für die Renovierung in der freien Wohlfahrtspflege können den Prozess der Konsolidierung nur beschleunigen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass an einigen Standorten ein immer schärfer werdender Verdrängungswettbewerb herrscht, das sogenannte „build to kill“.

Neue Fonds werden in das Segment der Pflege im Gesundheitswesen investieren. Avivre verzeichnet derzeit einen Anstieg des Interesses von Private Equity Häusern ausschließlich an Betriebsgesellschaften privater Betreiber. Zwei neue Pflegeheimimmobilienfonds bereiten sich derzeit auf die Investitionsphase für Pflegeheimimmobilien vor.

Personalengpässe werden sich weiter verschärfen, da die Pflegeschulen nicht ausreichend examinierte Kräfte ausbilden können. Dies wird einen Einfluss auf das Wachstum des Marktes haben, allerdings nur temporär, da der demografische Wandel weiter fortschreitet.

FL/ 10.10.10

Pressekontakt:

Frank Löwentraut

Geschäftsführer

Avivre Consult GmbH

Kisseleffstrasse 17

61348 Bad Homburg

Tel. 06172-1794800

Fax: 06172-1794800

Mal: frank.loewentraut@avivre-counult.com