

Immobilienmarkt

Freitag, 14. Juli 2006, Nr. 161 / Seite 41

Anleger entdecken deutsche Pflegeheime

Ein schwieriger Markt mit großem Renditepotential / Erstmals Rating für Betreibergesellschaften

Frankfurt, 13. Juli. Wer ins Gespräch mit einem der seltenen Spezialberater für Pflegeheime kommt, dem eröffnet sich eine ungewohnte Welt, die zwar von Selbsthilfeeinrichtungen, karitativen und kommunalen Trägern geprägt ist, aber dennoch in das Blickfeld nationaler, aber auch international orientierter Finanzinvestoren geraten ist. Augenblicklich werden für mehr als drei Milliarden Euro Pflegeheime gesucht, die von kompetenten Betreibern versorgt werden, berichtet Frank Löwentraut von der Avivre-Consult in Bad Homburg, eine der Spezialberatungen für diesen verschlossen wirkenden Markt der Altenbetreuung. Und es könnte noch mehr Anlagekapital folgen, meint Löwentraut. Einrichtungen mit einer guten Konzeption können langfristig Renditen um 7 Prozent erwirtschaften. Bei gut vier Prozent Zinsen für Fremdkapital und weitgehender Steuerfreiheit – auch über Luxemburger Fonds – ein verlockendes Geschäft.

So verwundert es nicht, daß fast zwei Dutzend große Anlageinstitutionen Fonds aufgelegt haben oder entsprechende planen, darunter Namen wie Sireo, HSH Real Estate, DB Real Estate, GE Capital, DCM. So wird Sireo über ihren Luxemburger „Health Care Fonds“ eine halbe Milliarde Euro in rund sechzig Heime investieren: Das benötigte Eigenkapital in Höhe von 40 Prozent des Gesamtanlagevolumens wurde bereits bei deutschen Pensionskassen und Versicherungen eingesammelt.

Allerdings hatten spektakuläre Konkurrenz von Betreibern in den neunziger Jahren das Bild des Marktes getrübt, darunter Namen wie Kleeblatt, Dr. Hanne, Rentaco, Refugium – und steckt nicht auch heute wieder ein bekannter Betreiber in Schwierigkeiten? Löwentraut kennt die Ursachen für die Pleiten: „Was fehlt und fehlt, ist Transparenz.“ Ohne sie sei der Markt zu riskant. Deshalb hat er mit der Feri Rating & Research GmbH, Bad Homburg, das erste Ratingssystem für die Betriebe und Betreiber von stationären Pflegeeinrichtungen entwickelt. Seit zwei Monaten werden Pflegeheime und ihre Betreiber unter die Lupe genommen. Wer Kapital benötigt, wird es ohne Rating kaum noch bekommen, weder von einer Bank noch von einem Private-Equity-Fonds. Benötigt werden die Prozeßhaftigkeit der Pflege genauso wie Heim- und Mietverträge, die Qualität des Managements und der Immobilie – Zustand, Lage, Umfeld, das Belegungskonzept und einiges mehr. Für das Rating werden flankierend auch die Berichte der regelmäßigen Begehungen des Medizinischen Dienstes der Kassen analysiert. In diesen Berichten werden pflegerische Mängel thematisiert, Maßnahmen empfohlen und Fristen gesetzt. „Der Markt bietet gute Potentiale, aber wir wissen um die Risiken, die Investments in Betreiber-Immobilien mit sich bringen“, bestätigt auch Diego Fernández Reumann, Chef von Sireo Real Estate. Deswegen soll ein regelmäßiger Dialog zwischen Fondsmanager und Management der Pflegeheime Transparenz und Sicherheit für beide Seiten schaffen.

Das Rating schafft eine Grundlage für Investitionen und Vergleiche (Benchmarking), sagt Löwentraut. So müssen Standortanalysen vorgenommen werden, um das Potential für diesen Markt zu erkunden, denn das Pflegeheim ist die letzte Station des Menschen. Und dorthin geht nur, wer vorausschauend plant oder nicht anders kann, weil sich seine Wohnung nicht für die Pflege eignet und keine Angehörigen helfen können. Wer im Alter allein ist, komme um das Heim nicht herum. Freilich werde wohl jeder versuchen, so lange



Milliardenbeträge auf der Suche nach hochrentablen Heimen

Foto Archiv

wie möglich in der eigenen Wohnung zu bleiben. Auch verschiebe die moderne medizinische Versorgung und gesünderes Leben den Eintritt in die Pflegephase. Doch tickt die Uhr zugunsten der Heime – als erste Stufe die ambulante Betreuung in der eigenen Wohnung oder in reizvollen Residenzen, und als zweite Stufe, vor allem für Hochbetagte und demenziell veränderte Menschen, die stationäre Pflege.

In der Pflegestatistik vom vergangenen Jahr hat das Statistische Bundesamt für das Jahr 2003 annähernd 640 000 Menschen in Pflegeheimen gezählt – rund ein Drittel aller Pflegebedürftigen. 68 Prozent der Heimbewohner waren 80 Jahre und älter, heißt es in einer „Deutschlandstudie 2006“ der Sireo. Es gab 9743 zugelassene Pflegeheime mit 684 000 Betten. Für den Zeitraum von 1999 bis 2020 gehen die Studien von einem Anstieg der Heimbewohner um rund 300 000 Personen aus und von 2003 an jährlich um 13 700 Menschen. Das bedeutet bei durchschnittlich 66 Betten einen zusätzlichen Bedarf bis 2020 von 207 Heimen im Jahr, entstanden aber sind 2002 und 2003 jeweils 300 Heime. Das hat beispiellose Diskussionen ausgelöst, berichtet Löwentraut.

Maßgeblich für den Bedarf ist aus seiner Sicht aber nicht allein die Zunahme der Alten in der Gesellschaft, sondern die regionale Verteilung und die Kaufkraft vor Ort. Auch müssen die Heime den Bewohnern eine selbstbestimmte, eigenständige Lebensweise ermöglichen, zugleich aber die Sicherheit der Betreuung oder der Pflege rund um die Uhr gewährleisten. Auch erfüllt eine Vielzahl von Heimen nicht mehr die Anforderungen an Zimmerbelegung, Naßzellen und Gemeinschaftseinrichtungen. Der Sanierungsstau zwingt viele kommunale Betreiber, ihren Marktanteil wesentlich zu reduzieren, in den meisten Fällen zugunsten privater Betreiber.

55 Prozent der Einrichtungen befanden sich 2003 in freigemeinnütziger Trägerschaft (Diakonie, Caritas), 37 Prozent bei privaten Betreibern und 7 Prozent öffentliche Träger. Die Finanzierung erfolgt über die staatlichen Sozialsysteme und über die 1994 eingeführte Pflegeversicherung mit ihren drei Leistungsstufen. Doch reicht das für die „Hotelkosten“ und die Miete oft nicht aus, so daß privat zugezahlt werden muß. Auch hier müsse differenziert werden, sagt Löwentraut; die Schere zwischen Arm und Reich spiegele sich auch in der Strategie auf diesen Märkten wider.