

## VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Repräsentant  
und Stimme seiner  
Mitgliedsinstitute

Aareal Bank ... AHBR ... BayernLB... Berlin Hyp ... Deutsche Hypo ... Deutsche Schiffsbank ... Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorfer Hypothekenbank ... Essen Hyp ... Eurohypo ... Hamburger Sparkasse ... Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... Hypo Real Estate Bank ... Hypo Real Estate Bank International ... Hypo Real Estate Holding ... HypoVereinsbank ... IKB Deutsche Industriebank ... Karstadt Hypothekenbank ... Kreissparkasse Köln ... Landesbank Baden-Württemberg ... Münchener Hyp ... NORD/LB ... SEB ... Sparkasse KölnBonn ... WarburgHyp ... Westdeutsche ImmobilienBank ... WestLB ... WL BANK ... Wüstenrot Bank ...

# Pflegeheime in Deutschland – neue Investmentklasse für Portfolioinvestoren



Die Deutschen werden älter – dadurch ändern sich auch ihre Wohnbedürfnisse. Welche Chancen in der demografischen Veränderung für Investoren in Pflegeheime liegen und worauf dabei zu achten ist, macht ein Beitrag von Torsten Wesch und Marc-Philipp Martins Kuenzel von der HSH Real Estate AG deutlich.

**D**er demographische Wandel betrifft zunehmend auch die Immobilienwirtschaft. Die Pflegestatistik weist aus, dass 2005 von den 2,13 Millionen pflegebedürftigen Menschen 82 Prozent älter waren als 65 Jahre und 33 Prozent älter als 85 Jahre (vgl. Grafik). Bis 2050 wird sich die durchschnittliche Lebenserwartung bei Männern voraussichtlich auf 80 und bei Frauen auf 85 Jahre erhöhen; bis 2030 werden bereits 21 Millionen Menschen älter als 65 Jahre sein. Auf jedes Kind werden dann zwei über 60-jährige kommen. Die Zahl der Pflegebedürftigen, die zuhause versorgt werden können, ist bereits rückläufig und wird noch weiter zurückgehen.

Da mit dem Alter auch das Pflegerisiko beziehungsweise der Pflegebedarf steigt, muss von einem großen Wachstum an notwendigen Pflegeplätzen ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung und Fortschreibung der demographischen Trends kann mit einem Zuwachs der Pflegebedürftigen bis 2020 um bis zu 800.000 Fälle und bis 2050 sogar um 4,2 Millionen Menschen gerechnet werden.

### ***Etwa 3.000 neue Pflegeeinrichtungen nötig***

Derzeit bilden 10.424 Heime mit etwa 757.000 Pflegeplätzen den Markt. Die verfügbaren Plätze sind zu knapp 90 Prozent ausgelastet. Etwa ein Drittel der stationären Pflegeplätze sind nicht mehr marktgängig oder entsprechen nicht den gesetzlich definierten Standards der Heimmindestbauverordnung. Bei einer durchschnittlichen Pflegeheimgröße von 80 bis 120 Plätzen ist bis 2020 ein Mehr- und Ersatzbedarf von rund 3.000 Pflegeeinrichtungen plausibel. Dieser Bedarf wird regional unterschiedlich ausfallen: Während in Hamburg und Teilen Schleswig-Holsteins die zukünftige Nachfrage überwiegend gedeckt ist, wird vor allem in NRW, Bayern und Baden-Württemberg mit einem besonders hohen Nachfrageüberhang gerechnet.

In Anbetracht dieser Entwicklungen entdecken Investoren verstärkt Pflegeimmobilien als zukunftsfähige Anlagemög-

lichkeit. Angesichts des hohen Alters der vorhandenen Einrichtungen sehen sie gute Renditeaussichten. Unter den verschiedenen Betriebsformen der Pflegeeinrichtungen (Altenheime, Seniorenresidenzen, Wohnstifte) liegt ihr derzeitiges Interesse hauptsächlich bei dienstleistungsbezogenen Konzepten, hier in hohem Maß bei Pflegeheimen. Integrierte Konzepte zur Behandlung spezifischer Krankheitsbilder wie Demenz oder Wachkoma nehmen an Bedeutung zu.

### ***Anforderungen an Pflegeimmobilien***

Auch bei der Investition in Gesundheitsimmobilien gilt, dass Streuung das Portfoliorisiko reduziert. Diversifizierung sowohl nach Regionen als auch nach Betreibern ist daher ratsam. Darüber hinaus sollten projektierte und bestehende Pflegeheime kombiniert werden. Projektentwicklungen bieten gegenüber Bestandsobjekten den Vorteil, dass sie die Qualitätsan-

sprüche der Zielgruppe besser absichern und zudem Investoren einen höheren Gestaltungsspielraum ermöglichen. Dies gilt besonders für die Wahl des Betreibers und des Betriebskonzeptes, die Gestaltung des Mietvertrages, die Lage des Objektes im Stadtgefüge und die architektonische Ausgestaltung. Nicht mehr marktgängige Einrichtungen können attraktive Renditen durch Sanierung und Neupositionierung bieten, sofern der Standort und das Wettbewerbsumfeld als positiv eingeschätzt werden.

Die (Mindest-)Qualität einer Pflegeeinrichtung ist durch eine Reihe von ge-

Verhandlungen mit den Sozialkassen sicherzustellen. Die Mieteinnahmen von vollstationären Pflegeeinrichtungen sind weitgehend über die staatlichen Versorgungsträger gewährleistet. Zwar werden die seit 1999 wachsenden Defizite in den Pflegekassen zu einer Reform führen, jedoch ist der Bedarf an Pflegeleistungen ein Grundbedürfnis: Im Falle fehlender privater Mittel der Seniorenhaushalte ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft staatliche Mittel zur Abdeckung von Versorgungslücken eingesetzt werden, auch wenn diese möglicherweise auf die Grundabsicherung beschränkt sein werden.

schnittlichen Renditen von Pflegeheimen über denen klassischer Betreiberimmobilien und weisen auch geringere Schwankungen auf, da sie im Gegensatz zu Gewerbeimmobilien nicht konjunkturbedingten Marktzyklen unterliegen.

Die LB Immo Invest GmbH, eine Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft, die von der BayernLB, der Helaba und der HSH Nordbank unmittelbar oder mittelbar gehalten wird, hat kürzlich mit dem Vertriebsstart ihres Bausteinfonds „LB Pflege-Invest Deutschland I“ mit dem Schwerpunkt Pflegeheime in (West-) Deutschland und einem angestrebten Volumen von etwa 500 Milli-

### Eckdaten der Pflegestatistik 2005

2,13 Millionen Pflegebedürftige insgesamt:

- 68 % werden zu Hause versorgt
- 32 % werden in Heimen versorgt



Quelle: Statistisches Bundesamt 2005



setzlichen Standards bestimmt, die die Immobilie, das Leistungsspektrum und das Management der Einrichtung weit reichend definieren. Dabei ist zu bedenken, dass eine Investition in eine Pflegeeinrichtung zugleich eine Investition in das dazugehörige Betreiberunternehmen darstellt, da die Ertragsicherheit im langfristigen Bestehen der Betreiber am Markt liegt. Pflegeheime sind Betreiberimmobilien. Ihr wirtschaftlicher Erfolg steht und fällt mit der Qualität, das heißt der Erfahrung im professionellen Immobilien- und Pflegemanagement, des Betreibers. Fünf bis zehn rentable Einrichtungen können als Richtlinie für die Eignung eines Betreibers herangezogen werden. Darüber hinaus ist nach dem Ankauf eine kontinuierliche Überprüfung des Betreibers und des Pflegeheimes durchzuführen. Die Mietvertragslaufzeit sollte mindestens 15 bis 20 Jahre betragen plus eine Option auf eine weitere Verlängerung um fünf Jahre. Eine stabile Auslastung ist durch detaillierte Standort- und Marktanalysen, sowie

### Wechselnde Betreiber, stabiler Markt

Der Markt für Betreiber von Pflegeimmobilien ist derzeit im Umbruch begriffen. Freigemeinnützige Betreiber dominieren mit 55 Prozent momentan noch das Angebot. Private Träger holen jedoch kräftig auf (plus rund zehn Prozent seit 2003), während der Anteil der öffentlichen Anbieter seit 2003 um 3,6 Prozent zurückgegangen ist und voraussichtlich weiter zugunsten der Privaten abnehmen wird. Zwischenzeitlich hat sich der Markt stabilisiert, so dass Ankäufe in einer Spanne zwischen 12,5 bis 13,8-facher Jahresnettokaltmiete für Bestandsobjekte und 13 bis 13,8-facher Jahresnettokaltmiete für Neubauten erfolgen können. Insgesamt liegen die durch-

geführten Euro begonnen. Dabei nutzt die LB Immo Invest die Beratungsleistungen der HSH Real Estate AG, die sich seit Ende 2005 Expertenwissen in dieser Assetklasse aufgebaut hat. Die HSHRE hat eine umfangreiche Marktanalyse durchgeführt und gemeinsam mit der HSH Nordbank im Oktober 2006 eine Studie „Pflegeheime in Deutschland – eine neue Investmentklasse für Portfolioinvestoren“ veröffentlicht. Neben der konzeptionellen Beratung unterstützt sie die LB Immo Invest darüber hinaus bei der Akquisition, der Due Diligence und dem Management der erworbenen Pflegeheimimmobilien.

Die Studie kann bei der HSH Real Estate AG in Hamburg angefordert werden



**VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN**

| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |