

CAR€ Invest

PFLEGE MACHT MARKT

Nr. 11

22.5.2020

14. Jahrgang

www.careinvest-online.net

■ Immobilien

Umbauen für
bessere Hygiene

Seite 4

■ Management

Sicherheit kann
man planen

Seite 6

■ Pflegemarkt

Änderungen im
Versorgungs-Mix

Seite 10

Sichere Investition, aber sinkende Rendite

Auswirkungen der Coronakrise machen sich auch im Verhalten von Investoren im Bereich **Pflegeimmobilien** bemerkbar. Der Fondsmanager Vivum hat dazu Marktteilnehmer befragt.

kosten reduzieren die Renditen zusätzlich“, so Grimm. Derzeit liege laut Vivum-Analyse die Spitzenrendite bei 4,3 Prozent für Pflegeheime und bei 3,5 Prozent im Betreuten Wohnen.

Dennoch rechnet auch **Karsten Jungk**, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens **Wüest Partner** Deutschland damit, dass Pflegeimmobilien als Anlageklasse gestärkt aus der Coronakrise hervorgehen werden. „In keiner anderen >>

Die Preise für Pflegeimmobilien werden durch die Folgen der Coronakrise weiter steigen. Das ist ein Ergebnis der vom Fondsmanager und Projektentwickler Vivum durchgeführten Umfrage bei Branchenexperten. Unbeeinflusst von der Coronakrise steige die Nachfrage nach Plätzen für Pflege und Betreutes Wohnen weiter konstant an.

„Bis zum Jahr 2030 benötigt Deutschland zusätzlich 760.000 Pflegeplätze. Das entspricht einem Investitionsbedarf von rund 90 Milliarden Euro“, sagt **Nico Grimm**, Geschäftsführer der **Vivum Services Frankfurt** GmbH (siehe Interview).

Gleichzeitig rechnen die Befragten mit einer sinkenden Renditeentwicklung in den kommenden Jahren. Grund dafür ist nicht nur die höhere Nachfrage: „Steigende Grundstücks- und Bau-



VINCENTZ

» Nutzungsart entwickelt sich der Bedarf so konjunkturabhängig“, sagt Jungk. Aufgrund demografischer Erkenntnisse lasse sich die Nachfrage sehr gut vorausberechnen. „Das ist ein Vorteil gegenüber anderen Asset-Klassen wie Büro oder Logistik.“

Zu ähnlichen Ergebnissen kommen auch die Immobilienspezialisten der **NAI Apollo** Unternehmensgruppe in ihrer jüngsten Analyse. Der Markt für Pflege- und Gesundheitsimmobilien werde relativ wenig von der Corona-Pandemie betroffen sein, so ihre Einschätzung (siehe CARE Invest 9-20). Allerdings könnten einzelne Betreiber vor eine existenzbedrohende Belastungsprobe gestellt werden.

„Die Betreiberlandschaft ist sehr heterogen und unterschiedlich gut vorbereitet auf eine Epidemie“, betont darum NAI-Apollo-Manager **Sebastian Deppe**. Gerade jetzt sei deshalb der Zusammenhalt des Personals wichtig.

Auf die besondere Rolle der Mitarbeiter im Hinblick auf die Standortentwicklung von Pflegeimmobilien weisen auch die Experten in der Vivum-Untersuchung noch einmal hin. Die meisten Befragten halten danach die fehlende Attraktivität der Pflegeberufe für das mit Abstand größte Hindernis auf dem Weg, Angebot und Nachfrage in Deckung zu bringen.

„Der Mangel an Pflegekräften ist ein größeres Hindernis für die Expansion als die Verfügbarkeit von Grundstücken“, ist Wüest-Geschäftsführer Jungk überzeugt. Aber auch die mangelnde Harmonisierung der Landesbauordnungen für Pflegeheime sei kontraproduktiv. Jungk: „Es ist beispielsweise nicht nachvollziehbar, warum in Nordrhein-Westfalen die Einzelzimmerquote 80 Prozent beträgt, in Baden-Württemberg hingegen 100 Prozent und andere Bundesländer gar keine Vorschriften hierzu haben.“ eh

„Betreutes Wohnen attraktiver“

Der Fondsmanager Vivum hat Branchenteilnehmer zu den Auswirkungen der Coronakrise auf das Investitionsverhalten von Investoren befragt. Über die Ergebnisse der Untersuchung sprach CARE Invest mit Nico Grimm, Geschäftsführer der Vivum Services Frankfurt GmbH.

Wie verändert die Coronakrise gerade die Nachfrage nach Pflegeimmobilien im Investorenbereich?

▷ **Nico Grimm:** Kurzfristig wird die allgemeine Verunsicherung der Märkte dazu führen, dass die Nach-

frage nach Pflegeimmobilien lediglich konstant bleibt. Mittel- und langfristig rechnen wir jedoch wieder mit einer steigenden Nachfrage. Denn in der uns bevorstehenden rezessiven Phase der Wirtschaft werden Investoren verstärkt nach risikoarmen Anlagemöglichkeiten suchen. Institutionelle Investoren werden die nun aufgeschobenen Investitionen sicherlich Ende dieses Jahres oder Anfang nächsten Jahres nachholen.

Sie beziffern den Bedarf auf 760.000 zusätzliche Plätze bis 2030. Wie hoch schätzen Sie den Anteil von Bestandssanierung im Vergleich zu Neubau?

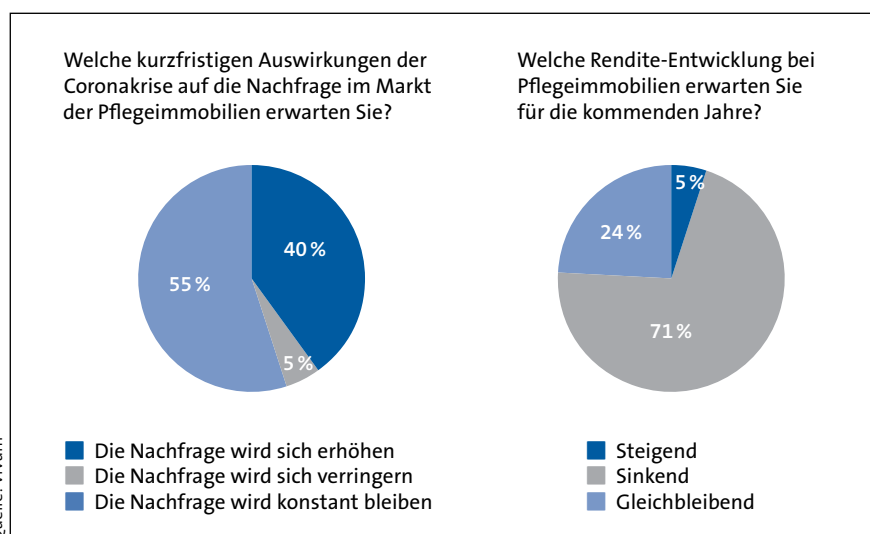
▷ Wir gehen davon aus, dass rund 210.000 der vorhandenen Plätze nicht mehr zeitgemäß sind und bis 2030 durch Sanierungen und Modernisierungen im Bestand ersetzt werden müssen. Die übrigen 550.000 Plätze müssen neu gebaut werden.

Stichwort Neubau: Welches sind die wichtigsten Standortkriterien für solche Projekte?

▷ Eines vorweg – zunächst prüfen wir die soziodemographischen Rahmenbedingungen sowie den Betreiber und die Wettbewerbsfähigkeit seines Konzepts. Darauf aufbauend erfolgt dann die Einschätzung des Standorts, für den wir zentrumsnahe, attraktive Lagen bevorzugen.

Das bedeutet konkret ...

▷ Zwingend erforderlich ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr und eine



Wegen der mittel- bis langfristig wieder stärker steigenden Nachfrage bei Immobilien für das Wohnen im Alter rechnen viele Experten mit sinkenden Renditen in dem Segment.

ebenso gute Nahversorgung. Die Nähe zu einem gewachsenen Wohngebiet ist dann essenziell, wenn wir in Betreutes Wohnen investieren, bei stationärer Pflege ist das nicht ganz so wichtig.

Stationäres Pflegeheim oder Betreutes Wohnen? Welche Asset-Klasse hat das größere Potenzial?

▷ Eindeutig das Betreute Wohnen, weil es Senioren ermöglicht, länger selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu leben, mit eigener Küche und eigenem Mobiliar. Gerade für Investoren ist der Markt für Betreutes Wohnen attraktiver, weil er nicht so stark reglementiert ist wie der Markt für stationäre Pflege. Das gilt vor allem hinsichtlich der erzielbaren Pachteinnahmen, der Bauvorschriften sowie der Vorgaben zu dem Pflegebetrieb.

Was muss ein Betreiber mitbringen, damit Sie bei neuen Projekten mit ihm zusammenarbeiten?

▷ Vorzugsweise arbeiten wir mit regional sehr gut vernetzten Betreibern zusammen. Sie sollten seit mindestens fünf Jahren erfolgreich tätig sein und mindestens 500 Betten verwalten. Unter Risikoaspekten ist eine starke Bonität wichtig, wie sie in der Regel von der Betreiber-Holding gestellt wird. Neben den üblichen, den Wert treibenden KPIs im Pachtvertrag erwarten wir ein zukunftsweisendes Konzept, das unter anderem auch gute Arbeitsbedingungen und eine gute Bezahlung für das Pflegepersonal vorsieht.

Der Mangel an Pflegekräften sowie regional unterschiedliche Bauvorschriften werden immer wieder als Investitionshindernis genannt. Wird sich das durch die Coronakrise verändern?

▷ Die Bundesregierung hat ja bereits einen Fünf-Punkte-Plan vorgelegt, der zu attraktiveren Rahmenbedingungen für Pflegeberufe führen soll. Nicht nur die Politik, auch die Pflegewirtschaft wird dafür Sorge tragen, dass die Nachfrage nach stationärer Pflege und Betreutem Wohnen künftig gedeckt werden kann. Dazu benötigt der Sektor mehr Personal, das zudem besser bezahlt wird. Die unterschiedlichen Heimgesetze und Verordnungen in den 16 Bundesländern sind für Akteure mit entsprechender Marktexpertise und -kompetenz beherrschbar. Wünschenswert wäre allerdings eine bundesweit einheitliche Regelung des Anteils von Einzelzimmern in Pflegeheimen.

In Ihrer Befragung rechnen über 70 Prozent der Teilnehmer mit sinkenden Renditen für Pflegeimmobilien. Was ist der Grund dafür?

▷ Ein wesentlicher Grund ist wie bereits vorhin ausgeführt die zu erwartende höhere Nachfrage. Wenn die Pflegeimmobilie von einem bonitätsstarken, er-

Kommentar

Die Chance zum Umbau

In Krisenzeiten gelten Immobilien für das Wohnen im Alter als sichere Investition. Auch Anleger, die bisher auf andere Asset-Klassen gesetzt haben, interessieren sich verstärkt für diesen Bereich. Die steigende Nachfrage mag die Renditeerwartung für Investoren dämpfen. Für Eigentümer und Betreiber liegt in der Entwicklung eine Chance. Sie können das frische Kapital für neue Projekte mit Investoren nutzen, um vorhandene Immobilien auf den neuesten Stand zu bringen oder durch Neubauten drohende Lücken in der Versorgung zu schließen.



Matthias Ehbrecht,
Chefredakteur
CARE Invest

fahrenen Betreiber mit innovativen, nachhaltigen Konzepten betrieben wird, dann hält sich das Risiko eines solchen Investments in überschaubaren Grenzen. Wir gehen davon aus, dass risikoaverse Investoren deshalb risikobehaftete Engagements in den Pflegesektor umschichten werden. Außerdem reduzieren steigende Grundstücks- und Baukosten die Renditen zusätzlich.

Die meisten Befragten sehen keinen Bedarf für bauliche Veränderungen nach der Corona-Pandemie. Machen neue Quarantäne- und Hygienekonzepte das nicht aber notwendig?

▷ Bauliche Veränderungen machen vor allem dann keinen Sinn, wenn sie nach dem Abklingen der Corona-Pandemie obsolet werden. Das Hauptaugenmerk sollte auf optimierten Hygiene-Konzepten und digitalen Strategien liegen. Beispielsweise müssen die Einrichtungen künftig ausreichende Testkapazitäten für Infektionen vorhalten, damit diese gleich erkannt werden.

Und wie könnte mehr Digitalisierung helfen?

▷ Digitale Konzepte entlasten das Pflegepersonal von bürokratischen Aufgaben und verschlanken sperrige Arbeitsprozesse, so dass mehr Zeit für die eigentliche Pflege bleibt. Und eine flächendeckende Versorgung aller Pflegeplätze mit moderner Kommunikationstechnologie erlaubt den Senioren auch in Pandemiezeiten, mit der Außenwelt in Kontakt zu treten.

Hat sich durch die Coronakrise die Risikoeinschätzung für Betreiber verändert?

▷ Wir glauben nicht an eine grundsätzliche Änderung der Risikoeinschätzung. Betreiber werden künftig für ähnlich geartete Krisen besser gerüstet sein, wozu auch die oben genannten Hygiene- und Digtalkonzepte gehören dürften.

„Wünschenswert wäre eine bundesweit einheitliche Regelung des Anteils von Einzelzimmern.“



Nico Grimm,
Vivum