



Presse-Information

Pflegeimmobilien: gute Objekte werden knapper

Köln, 14. September 2015. Der Transaktionsmarkt für Pflegeimmobilien hat im ersten Halbjahr 2015 an Dynamik verloren. Grund ist nicht das mangelnde Interesse von Investoren sondern das Fehlen geeigneter Objekte. Auch neue gesetzliche Vorschriften sorgen für Unsicherheit.

„Der Markt für Pflegeimmobilien entwickelt sich derzeit immer mehr zum Verkäufermarkt“, sagte Markus Bientreu, Geschäftsführer der Investorenberatung TERRANUS Real Estate. „Die Nachfrage ist ungebrochen hoch, aber das Angebot an guten Objekten wird knapper. Das macht sich bereits bei den Verkaufspreisen und auch bei den Renditen bemerkbar.“ Nachdem für institutionelle Investoren lange Zeit das 13,5-Fache der Jahresmiete als Obergrenze galt, bewegen sich die Ankaufsfaktoren für zukunftsfähige Pflegeimmobilien inzwischen oberhalb der 14-fachen Jahresmiete. Im Aufteilergeschäft werden noch höhere Kaufpreise gezahlt. Schon im Jahr 2014 machten vor allem Portfolio-Deals einen Großteil des Transaktionsvolumens aus. Einzel-Transaktionen sind dagegen deutlich zurückgegangen. Dieser Trend hat sich im ersten Halbjahr 2015 fortgesetzt.

Eine Rolle dürften dabei auch die inzwischen 16 neuen Landespflegegesetze mit ihren entsprechenden Verordnungen spielen, die vielfach neue bauliche Anforderungen an Pflegeheime stellen. So schreiben etwa Nordrhein-Westfalen ab 2018 und Baden-Württemberg ab 2019 verbindliche Einbettzimmerquoten vor. In Nordrhein-Westfalen stehen darüber hinaus auch die Investitionskostensätze auf dem Prüfstand, die sich voraussichtlich bei vielen Häusern verringern werden. „Die notwendigen Änderungen, um die neuen Vorschriften zu erfüllen, werden sich bei vielen Bestandseinrichtungen zwangsläufig auf die Wirtschaftlichkeit auswirken“, sagte Bientreu. „Viele Investoren verhalten sich deshalb zurzeit bei Investments in bestimmten Bundesländern eher abwartend.“

Dennoch sieht Bientreu den Markt langfristig weiter im Wachstumstrend. „Für den Markt sprechen die demografisch und weitgehend konjunkturunabhängig steigende Nachfrage bei vergleichsweise hoher Sicherheit auf der Einnahmenseite“, so der TERRANUS-Geschäftsführer. Allerdings werden die Marktbedingungen für Investoren und Betreiber schwieriger. Angesichts der aktuellen Marktentwicklung sollten Investoren bei der Objektauswahl noch genauer hinsehen. „Mietansätze, Refinanzierung und Raum- und Funktionsprogramm müssen genau begutachtet und am besten mit aktuellen Branchen-Benchmarks abgeglichen werden. Im Zweifel kann ein guter Vermittler helfen, ein Haus durch gezielte Restrukturierungsmaßnahmen, Vertragsoptimierung oder auch einen Betreiberwechsel verkaufsfähig zu machen.“

Über Terranus:



TERRANUS ist die führende unabhängige Betriebs- und Investmentberatung für Senioren- und Gesundheitseinrichtungen in Deutschland. Das Beratungsspektrum von TERRANUS reicht von der strategischen Beratung für Betreiber, Banken, Investoren und Wohnungsunternehmen, dem Immobilien- und Asset-Management bis hin zur Unterstützung bei der operativen Betriebsführung. Bei Bedarf übernehmen TERRANUS-Mitarbeiter auch als Interim-Manager Betriebsführungsmandate.

Pressekontakt:

Sebastian Glaser

Fon: 0221 / 80 10 87 - 80

Mail: sg@moeller-pr.de

Web: www.moeller-pr.de