



Presse-Information

Pflegeimmobilien: Transaktionsvolumen deutlich über 1,5 Milliarden

Köln, 23. September 2016. Im laufenden Jahr haben Pflegeheim-Portfolios im Wert von über 1,5 Milliarden Euro den Besitzer gewechselt. Dies ergibt sich aus Berechnungen des Sozialimmobilien-Spezialmaklers TERRANUS. Das Gesamt-Transaktionsvolumen dürfte jedoch noch deutlich höher liegen: Denn eine Vielzahl von Einzeltransaktionen sowie Verkäufe im freigemeinnützigen Sektor und im Aufteilergeschäft sind in dieser Zahl noch nicht erfasst.

„Die Summe von rund 1,5 Mrd. Euro ergibt sich allein aus den großen Portfoliotransaktionen seit Jahresanfang, die im Markt bekannt sind“, sagte Markus Bienentreu, Geschäftsführer von TERRANUS Real Estate. Hinzu kommen u.a. das Aufteilergeschäft, sowie ein beträchtliches Volumen aus Einzeltransaktionen und Verkäufen im freigemeinnützigen Sektor, die nicht öffentlich gemacht werden. „Rechnet man diese Verkäufe konservativ auf Grundlage von marktüblichen Durchschnittspreisen hinzu, dürfte das Gesamt-Transaktionsvolumen im Markt bei mehr als 2 Mrd. Euro liegen“, so der TERRANUS-Geschäftsführer.

Die Zahl zeigt deutlich den starken Wachstumstrend dieser Anlageklasse. Allerdings ist ihre außergewöhnliche Höhe zum Teil durch Einmaleffekte bedingt. „Dieses Jahr wurden gleich mehrere große Portfolios verkauft“, sagte Bienentreu. „Ein großes Portfolio wechselt in der Regel nur alle paar Jahre den Besitzer.“ Unabhängig davon nimmt die Nachfrage nach Pflegeimmobilien stark zu. Immer mehr Investoren schätzen die demografisch und weitgehend konjunkturunabhängig steigende Nachfrage sowie vergleichsweise hohe Sicherheit dieser Anlageklasse.

Infolge des starken Nachfragezuwachses, sind auch die Kaufpreise für Pflegeimmobilien gestiegen: Nachdem für institutionelle Investoren lange Zeit das 13,5-fache der Jahresmiete als Obergrenze galt, bewegen sich die Ankauffaktoren inzwischen teilweise schon oberhalb der 16-fachen Jahresmiete. „Vergleicht man das mit den Segmenten Wohnen oder Gewerbe, in denen die Kaufpreisfaktoren für Core-Produkte teilweise beim 20-fachen und höher liegen, ist der Anstieg bei Pflegeimmobilien nicht überzogen“, so Bienentreu. Betrachtet man die vergangenen fünf Jahre, entspricht dies einem Preisanstieg um rund 20 Prozent gegenüber 30 Prozent und mehr in anderen Immobilien-Segmenten. Allerdings sollten Investoren genau prüfen, ob die Rendite bei dem Risikoprofil der Assetklasse noch ausreichend ist.

Umso wichtiger sei es, bei der Objektauswahl sehr genau hinzuschauen und auf Qualität zu achten. „Das Angebot an Core-Objekten wird knapper, und nicht alles was für die 16-fache Jahresmiete angeboten wird, ist auch ein Core-Objekt“, betonte der TERRANUS-Geschäftsführer. Für ein erfolgreiches Investment müssen Standort, Gebäudestruktur und Betreiberkonzept stimmen. Zumal der Wettbewerb zunimmt und die Ansprüche an die Pflegeleistungen steigen. Stimmen diese Faktoren, lassen sich jedoch langfristig stabile Jahresrenditen von oberhalb 6 Prozent erzielen.



TERRANUS

Über Terranus:

TERRANUS gehört zu den führenden Spezialmaklern und Beratungsgesellschaften für Sozialimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren begleitet das Unternehmen Investoren und Banken umfassend bei ihren Investments. Betreibern steht TERRANUS bei Analyse, Strategieentwicklung oder operativer Betriebsführung beratend zur Seite. Durch die Kombination von Immobilien- und Betreiber-Know-how deckt TERRANUS alle Fragen um den wirtschaftlichen Betrieb von Sozialimmobilien ab.

www.terranus.de

Pressekontakt:

Sebastian Glaser

Mail: sg@moeller-pr.de

Fon: 0221 80 10 87-80

Web: www.moeller-pr.de