



# Internationalität nimmt zu Vielschichtig und vital

Der **Pflegeimmobilienmarkt boomt weiterhin** und kann auch 2018 auf ein sehr aktives Jahr mit vielen Transaktionen zurückblicken – dabei zeigen die Deals einige Auffälligkeiten, die auch mit der Struktur der Pflegeheimbetreiber korrelieren. So verdeutlicht die Marktstellung von Cofinimmo und Aedifica vor allem eines: Der deutsche Pflegemarkt wird zunehmend internationaler.

In den Datenbanken von Pflegemarkt.com wurden für das Jahr 2018 rund 150 Deals verzeichnet, von denen es sich bei etwa einem Drittel um reine Immobiliendeals handelte – doch auch bei größeren Betreiber-Deals wurden teilweise Immobilien transferiert und nicht nur der Betrieb übernommen. Insgesamt waren etwa 110 Standorte in reine Immobilientransaktionen involviert: Dazu zählten unter anderem etwa 100 Pflegeheime mit rund 10.000 Betten, sowie mehr als 20 betreute Wohnanlagen mit über 700 Wohnungen.

Insgesamt beläuft sich das Transaktionsvolumen auf etwa 2,1 Milliarden Euro für Immobiliendeals, was einer Verdoppelung des Transaktionsergebnis aus dem Jahr 2017 (rund eine Milliarde Euro) entspricht. In etwa 26 Prozent der reinen Immobiliendeals (also Deals, bei denen nur die Immobilie und

nicht auch der Betrieb übernommen wurden), wurde mehr als ein Standort gleichzeitig übernommen. Interessant ist auch der Blick auf die Betreiber der gekauften Immobilien – besonders häufig (siebenmal) betrieb die **Azurit Hansa Gruppe** neu übernommene Immobilien. Auch die **Convivo GmbH** und die **Cosiq GmbH** (beide viermal) sind häufiger als andere Betreiber für die Pflege der Senioren in den neu gekauften Immobilien zuständig.

## Aedifica intensiviert die Zusammenarbeit mit der Specht-Gruppe

Gezählt wurden nur Einzeldeals – so wären sonst beispielsweise allein die **Pflege & Wohnen Hamburg GmbH** durch einen einzigen Deal dreizehnmal vertreten. Der Grund hierfür liegt in der engen Zusammenarbeit der Immobilienunternehmen mit den Betreibern – so stammen allein vier der sieben von Azurit Hansa betriebenen Pflegeheime aus einem einzigen Deal mit **Aedifica**, als diese im Juni 2018 die Seniorenzentren in Sonneberg, Rothenberg und Dornum erwarben.

Wie diese Zusammenarbeit zeigt, sind nicht nur Bestandsimmobilien für Investoren interessant – zahlreiche Immobilienunternehmen investieren auch in den Neubau von Pflegeheimen, um vom starken Wachstum des Marktes zu profitieren. Nicht nur werden aufgrund des demographischen Wandels immer mehr Pflegeheime und betreute Wohnanlagen benötigt, auch die neuen Bauvorschriften, wie zuletzt die Einzelzimmerquote für Nordrhein-

### Die Top 5 Immobilieninvestoren in der Pflege

Rang	Name	Erworbene Standorte	Erworbene Pflegeheime	Erworbene Pflegeplätze
1	Deutsche Wohnen	37	37	5.368
2	Cofinimmo sa/nv	22	22	2.166
3	Aedifica Asset Management GmbH	22	13	1.034
4	INP Invest GmbH	8	8	531
5	Threestone Capital	5	5	439

Quelle: Pflegemarkt.com

Die Deutsche Wohnen setzt sich an die Spitze der Liste der Top-Investoren.

Westfalen im August vergangenen Jahres – respektive in Baden-Württemberg im September diesen Jahres – machen Neu- und Umbauten von Pflegeheimen notwendig.

Die Immobilieninvestoren übernehmen jedoch nicht nur Pflegeheime – auch betreute Wohnanlagen sind sehr begehrt und weisen dabei im Schnitt etwa 48 Wohnungen auf. Die unterschiedliche Gewichtung der einzelnen Investoren offenbaren dabei knappe Einblicke in die Investmentstrategie: Während Aedifica im gesamten Jahr 2018 etwa 13 Pflegeheime und zwölf betreute Wohnanlagen übernommen hat, konzentrierte sich **Cofinimmo** mit 22 Pflegeheimen und nur einer betreuten Wohnanlage wesentlich stärker auf den rein stationären Bereich. Ebenfalls einen großen Fokus auf betreutes Wohnen legte die **Principal Real Estate Spezialfondsgesellschaft mbH** (neun betreute Wohnanlagen) sowie die **Pro-Immo GmbH** (sechs betreute Wohnanlagen).

## Deutsche Wohnen legt den Fokus auf Metropol-Regionen

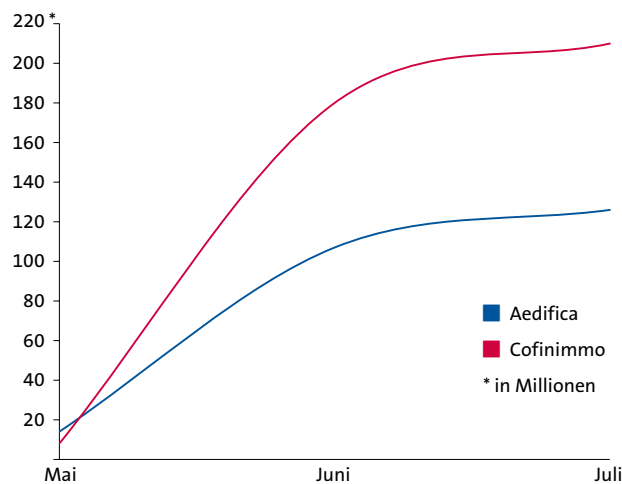
Den größten Immobilienankauf 2018 verzeichnet jedoch die **Deutsche Wohnen**, welche eine Vereinbarung über den Erwerb von 30 Pflegeimmobilien mit rund 4.700 Pflegeplätzen unterzeichnete.

Knapp 90 Prozent der akquirierten Immobilien befinden sich in Metropolregionen, ein Großteil davon in Hamburg (13 Einrichtungen). Für die Bewirtschaftung der Hamburger Einrichtungen wurde zunächst eine Minderheitsbeteiligung mit der Pflegen & Wohnen Hamburg GmbH eingegangen. Die anderen 17 Einrichtungen sind langfristig an namhafte Betreiber verpachtet. Darüber hinaus ist die Deutsche Wohnen Eigentümerin von 35 hauptsächlich in Westdeutschland gelegenen Pflegeheimen, die an namhafte Betreiber langfristig vermietet sind. Bereits vor der Teilübernahme von Pflege & Wohnen verfügte die Deutsche Wohnen über 59 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 7.500 Plätzen. Zu diesen zählen auch die drei Häuser der **Senioren Domizile GmbH** in Hamburg.

Neben der Deutsche Wohnen dominierten im Jahr 2018 vor allem die beiden belgischen Unternehmen Cofinimmo und Aedifica die Landschaft der deutschen Pflegeimmobilien. Beim Vergleich des angekauften Portfolios und des öffentlich gemachten, dabei aufgewendeten, Finanzetats fällt auf, dass Cofinimmo bereits im ersten Halbjahr 2018 fast 90 Millionen Euro mehr als Aedifica investierte (siehe Grafik links).

Derweil beschloss Aedifica selbst einen anderen Weg einzuschlagen und verstärkte im Juni mit einer begleitenden, geplanten Investition von 44 Millionen die Zusammenarbeit mit der **Specht Gruppe**.

## Vergleich der Etatausgaben für Gesundheitsimmobilien von Aedifica und Cofinimmo im 1. Halbjahr 2018



Quelle: Pflegemarkt.com

Die beiden belgischen Player setzen auf den deutschen Markt der Gesundheitsimmobilien.

Statt bestehende Immobilien zu kaufen, ist die Errichtung von Pflegeimmobilien an acht Standorten mit insgesamt 220 Seniorenappartements geplant.

## Internationale Player wie Korian und Cofinimmo kooperieren

Pflegeimmobilien repräsentieren heutzutage einen derart starken Markt, dass mittlerweile mehr als die Hälfte des Portfolios von Cofinimmo aus Gesundheitsimmobilien besteht – deren Belegungsrate laut eigener Aussage mit 99,9 Prozent über ganz Europa als nahezu ausgelastet bezeichnet werden kann.

Dabei hat Cofinimmo sein Wachstumspotential im Gesundheitswesen allein im vergangenen Jahr um 300 Millionen Euro an Neuinvestitionen gesteigert. Der europaweit größte Mieter der Cofinimmo ist die **Korian Gruppe**, die mittlerweile in fünf europäischen Ländern aktiv ist (Rang 1 Top 30 Deutschland/Top 25 Europa), welche 16 Prozent aller Vertragsmieten ausmachen; aber auch die deutsche **Stella Vitalis** ist mit 4,5 Prozent einer der Hauptmieter der Belgier.

Die Analyse der Immobilieninvestoren des vergangenen Jahres machen nicht nur die Vielschichtigkeit des Marktes deutlich, der nicht zuletzt belgisch geprägt ist, sondern zeigt allein schon mit dem großen Deal der Deutschen Wohnen die Vitalität des Marktes.

Autor des Artikels ist Yannic Hertel. Er arbeitet als Redakteur beim Unternehmen Pflegemarkt.com in Hamburg.