



Markt-Analyse

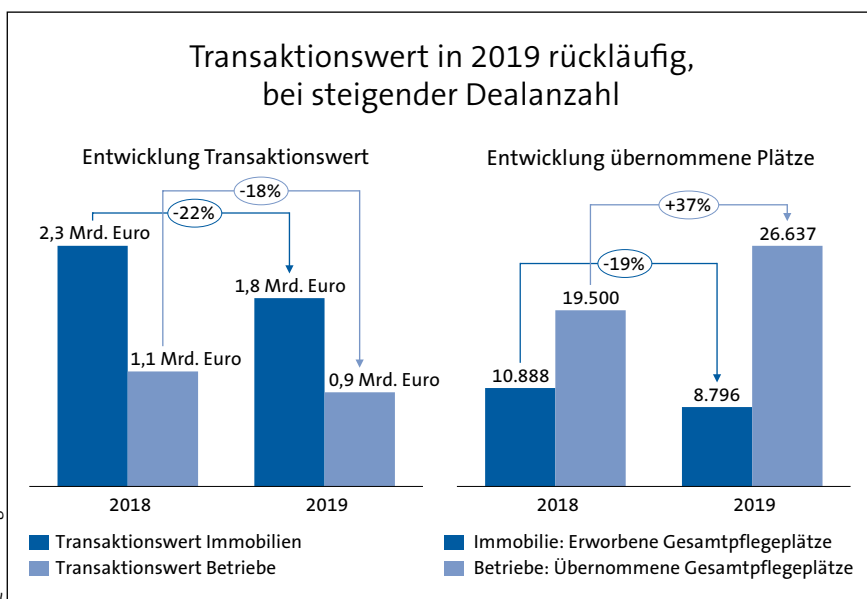
Die Transaktionen des Jahres

Große Übernahmen und Fusionen haben uns das vergangene Jahr über begleitet, doch wie schlägt sich das Dealjahr 2019 im Vergleich zum Rekordergebnis von 2018? Die Gesamtanzahl der Deals steigt und die **Konzentration auf Komplexbauten** nimmt weiter zu. Besonders interessant: die Transaktionen im Umfeld der Wohngemeinschaften.

Im Jahr 2019 stieg die Gesamtzahl der Deals um fast 23 Prozent – eine besonders hohe Steigerung wurde dabei bei der Anzahl der Immobiliendeals ermittelt. Zählte die Datenbank für 2018 noch 43 Immobilienübernahmen im Pflegebereich, stieg die Zahl der Deals bis November 2019 um knapp 30 Prozent auf 56 Einzeldeals. Dafür umfassten die einzelnen Verkäufe 2018 geringfügig mehr Immobilien pro Deal, so dass die Gesamtzahl der erworbenen Immo-

bilien von 2018 (131) auf 2019 (141) nur um etwa 7,6 Prozent stieg.

Auch die Betriebsübernahmen zeigen eine ähnliche Auffälligkeit. Während die Gesamtzahl der Übernahmen stieg, sank die Gesamtzahl der übernommenen Betriebe von 569 im Jahr 2018 um mehr als ein Drittel auf 361 Betriebe im Jahr 2019. Als Erklärung hierfür kann die Übernahme großer Pflegeheimbetriebe im Jahr 2018 hergezogen werden – so zählte allein die Übernahme der **Dorea GmbH** durch den französischen Konzern **Maisons de Famille** 58 Pflegeheime. Insgesamt zeigt sich beim Vergleich der übernommenen Betriebe der letzten beiden Jahre, dass sich Betreiber und Immobilieninvestoren immer mehr in Richtung alternativer Wohnformen und Komplexbauten mit angeschlossenen betreuten Wohneinheiten und Tagespflegen orientieren. 2018 war noch ein deutlich stärkerer Fokus auf den vollstationären Bereich erkennbar.



Die Spitzenwerte von 2018 konnten 2019 nicht erreicht werden. Ein Grund dafür ist der Rückgang der Übernahmen in der außerklinischen Intensivpflege.

Transaktionswert in 2019 rückläufig bei steigender Gesamtübernahme

Im Jahr 2018 betrug der Transaktionswert der übernommenen Betriebe rund 1,1 Milliarden Euro – der Transaktionswert der übernommenen Immobilien belief sich auf rund 2,3 Milliarden Euro und erreichten damit bisher nicht erreichte Spitzenwerte, die in den letzten zehn Jahren nur vom Jahr 2016 (3,4 Milliarden Euro Transaktionsvolumen) übertroffen wurden (siehe Grafik links). Im Jahr 2019 beläuft sich der Wert der bisherigen Transaktionen im Immobilien-

sektor auf etwa 1,8 Milliarden Euro – rund ein Fünftel weniger als noch im Jahr zuvor. Auch der Wert der übernommenen Betriebe sank um knapp 20 Prozent auf rund 900 Millionen Euro.

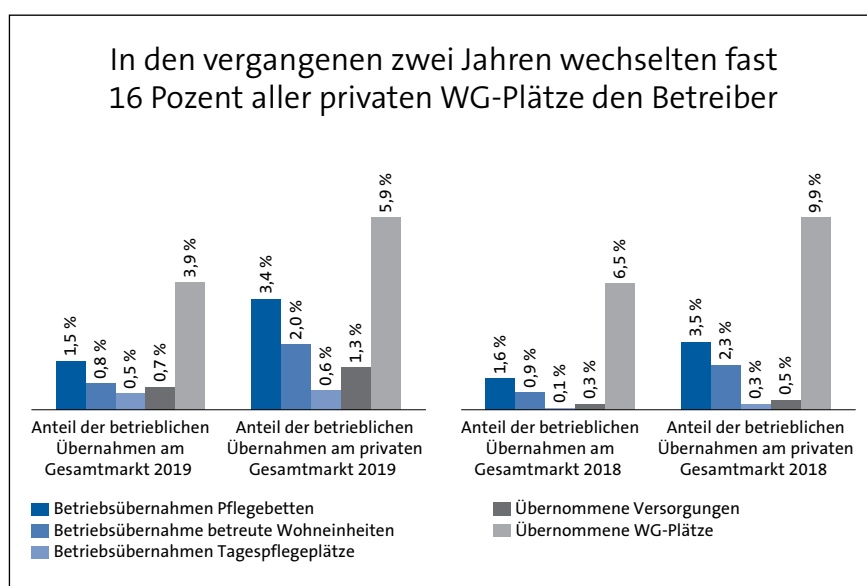
Während die durch Immobilienkäufe erworbenen Pflegeplätze die Entwicklung des Transaktionswertes in diesem Segment widerspiegeln (2018: 10.888 Pflegeplätze in den erworbenen Immobilien, 2019: 8.796 Pflegeplätze in den erworbenen Immobilien), stieg die Anzahl der in Betriebsübernahmen eingeschlossenen Pflegeangebote (wie Tagespflege, Pflegedienste oder Wohngruppen) um mehr als ein Drittel von 19.500 im Jahr 2018 auf nunmehr 26.637 im Jahr 2019 bei zeitgleich sinkendem Transaktionswert. Diese Entwicklung, die diametral entgegengesetzt zu sein scheint, lässt sich jedoch durch einen besonderen Umstand im Transaktionsmarkt erklären. Während im Jahr 2018 etwa 30 Prozent aller Deals aus dem Bereich der Intensivpflege kamen, gilt dies für 2019 nur für rund elf Prozent.

Fokus der Transaktionen lag 2019 bei stationären Einrichtungen

Allgemein zeigte sich das Dealjahr 2019 mit einem größeren Fokus auf stationäre Betriebe. Der Rückgang an übernommenen Versorgungen im Intensivbereich zeigte somit direkte Auswirkungen auf den Transaktionswert insgesamt. Bei Betrachtung der Immobilienkäufe, deren Transaktionswert direkt an die Gesamtzahl der übernommenen Plätze geknüpft ist, fallen bis auf geringfügige prozentuale Abweichungen kaum Unterschiede in den Jahren 2018 und 2019 auf.

Bei Betrachtung der Übernahmen im Vergleich zum Gesamtmarkt muss vor allen Dingen zwischen dem Markt im allgemeinen und dem privaten Markt unterschieden werden. Da gemeinnützige Betriebe beinahe immer in gemeinnütziger Hand bleiben, stehen diese dem privaten Transaktionsmarkt nicht zur Verfügung, so dass beim direkten Vergleich vor allem der Anteil am privaten Gesamtmarkt entscheidend ist (siehe Grafik oben).

So wurden 2019 rund 13.499 Pflegebetten übernommen, was einem Marktanteil von rund 3,4 Prozent am privaten Markt entspricht. Mit 1.333 Betreuten Wohneinheiten wechselten rund zwei Prozent den Betreiber, 333 Plätze in der Tagespflege entsprechen einem privaten Marktanteil von 0,6 Prozent – die 10.891 übernommenen Versorgungen ambulanter Patienten machen aufgrund des großen privaten Marktes nur 1,3 Prozent aus. Besonders bemerkenswert ist die Übernahme der 581 Plätze in Wohngemeinschaften. Dies entspricht bei dem ohnehin eher kleinen und vor allen Dingen in privater Hand befindlichem Segment knappen sechs Prozent am privaten Markt. 2018 wurden rund 13.700 Pflege-



Die Unterscheidung zwischen privaten und gemeinnützigen Transaktionen ist wichtig. Die gemeinnützigen Betriebe stehen für den privaten Markt nicht zur Verfügung.

betten übernommen, was einem damaligen Marktanteil von 3,5 Prozent am privaten Markt entsprach. 1.502 Wohnungen im Betreuten Wohnen (2,3 Prozent am privaten Markt) und mit 934 Plätzen in Wohngemeinschaften sogar knapp zehn Prozent des gesamten privaten Marktes in diesem Segment.

Bedarf an Intensivpflege sorgte für großes Transaktionsvolumen

Ursächlich für diese hohe Anzahl an Übernahmen im Bereich der Wohngemeinschaften ist die Übernahme der **Bonitas Holding** (2019) und der **DFG Deutsche Fachpflege Gruppe** (2018) durch **Advent International**, welche beide zu den größten Deals der letzten Jahre zählten. Sowohl Bonitas als auch DFG zählen zu den größten Betreibern in der außerklinischen Intensivpflege und betreiben somit einen Großteil der Intensivpflegegruppen in Deutschland.

Die starken Marktbewegungen der letzten beiden Jahre zeigen vor allen Dingen die Vormachtstellung internationaler Betreiber und Investoren. Die Zusammenführung der DFG und Bonitas haben den größten deutschen Betreiber für außerklinische Intensivpflege geschaffen, die Übernahme von **Armonia** durch **Colisée** zeigt sogar Auswirkungen auf den europäischen Gesamtmarkt. Das Gesicht der Pflege bleibt dennoch vielfältig und der Fokus auf alternative Pflegeformen abseits von rein ambulanten und rein stationären Betrieben wird vermutlich in Zukunft weiterhin steigen.

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