



Akquisitions-Strategien

Markt wird weiter verteilt

Die ersten neun Monate des laufenden Jahres waren geprägt von umfangreichen **Transaktionen**, sowohl auf **Betreiber- wie auch auf Immobilienseite**. Dieser Beitrag liefert einen detaillierten Blick auf die Besonderheiten der Übernahmen und gibt einen Überblick über die neuen Akteure auf dem Markt und welche Strategien sie verfolgen.

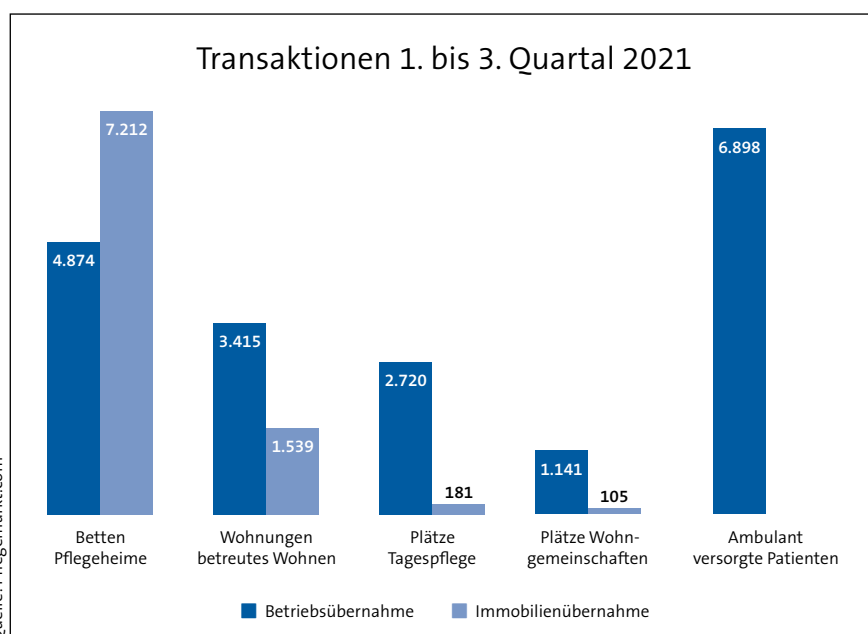
Die Analyse der Transaktionen der ersten drei Quartale des Jahres 2021 umfasst zum Stichtag 30. September insgesamt 67 Pflegeheime mit knapp 4.900 Betten sowie 89 Betreute Wohnanlagen mit rund 3.400 Wohnungen. Darüber hinaus waren 84 Tagespflegen mit insgesamt über 2.700 Plätzen, 81 Pflegedienste mit etwa 6.900 versorgten Patienten und 120 Wohngruppen mit rund 1.140 Plätzen

Teil von betrieblichen Übernahmen (siehe Grafik unten). Die größte Transaktion auf Betreiberseite war die Übernahme der **Advita Pflegedienst GmbH** durch die französische **Domus Vi** Gruppe (siehe auch CARE Invest 21.21)

Advita betreibt in Deutschland insgesamt mehr als 1.700 Wohneinheiten im Betreuten Wohnen sowie 1.000 WG-Plätze, insbesondere für Demenzerkrankte und Intensivpatienten. Dazu kommen rund 1.500 Tagespflegeplätze an insgesamt 41 Standorten. Mit 37 ambulanten Pflegediensten versorgt die Gruppe gemäß Auswertung der aktuellen MDK-Berichte rund 3.000 Patienten. Weitere 51 Standorte befinden sich in der Planung. Mit der Übernahme tritt die Domus Vi Gruppe, die sich momentan auf Rang drei der größten Pflegeheimbetreiber in Europa befindet, nun nach **Korian** und **Orpea** (Rang eins und Rang zwei in Europa) ebenfalls in den deutschen Markt ein. Dieser Eintritt ist Teil der europaweiten Expansion, nachdem das französische Unternehmen bereits im Dezember 2020 in den niederländischen und im Januar 2021 in den irischen Pflegemarkt eingetreten ist.

Wachstum erfolgt meist durch Zusammenschlüsse

Die zweitgrößte Transaktion bis einschließlich September betrifft die **Onesta Holding** aus Limburg und die Unternehmensgruppe **Pflege Butler** aus dem niedersächsischen Friedeburg. Seit Anfang Juni sind die beiden Unternehmen unter einer gemeinsamen Ge-



Das Segment der Pflegeheime ist geprägt von Immobilienübernahmen. In allen anderen Bereichen des Marktes überwiegen die Betreibertransaktionen.

sellschaft vereint. Die beiden Geschäftsführer **Jan Zimmerschied** (Onesta) und **Heiko Friedrich** (Pflege Butler) werden weiter geschäftsführende Gesellschafter ihrer jeweiligen Unternehmensgruppe bleiben. Auch das gesamte bisherige Management sowie sämtliche Mitarbeiter sollen nach dem Zusammenschluss in den einzelnen Gruppen an Bord bleiben, sich aber zukünftig noch stärker untereinander austauschen.

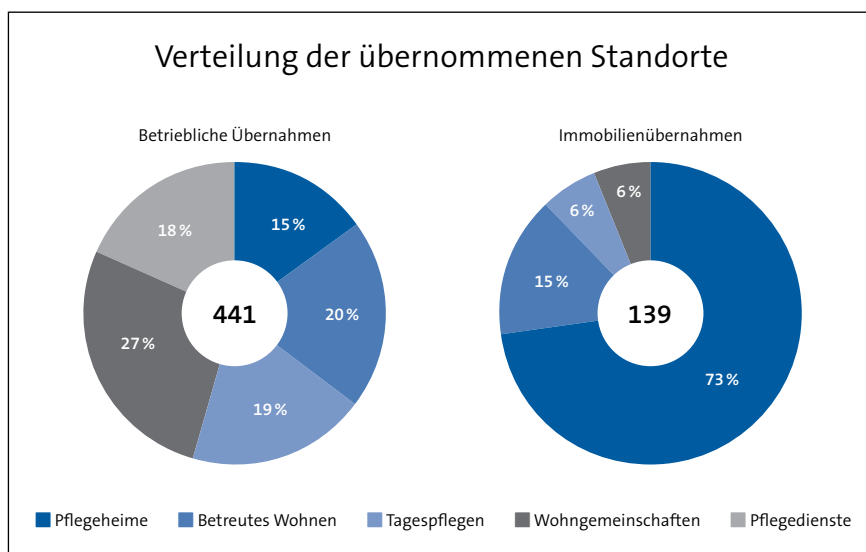
Aufteilung des Cura Sana Portfolios auf verschiedene Betreiber

Neben den großen betrieblichen Übernahmen gab es eine weitere unternehmerische Veränderung auf dem Pflegemarkt: die Insolvenz der **Cura Sana**. Von der Insolvenz betroffen waren elf Gesellschaften des Pflegeheimbetreibers. Das Portfolio des Betreibers umfasst dabei über 700 vollstationäre Pflegeplätze, knapp 400 ambulante Versorgungen und 90 Plätze in der Tagespflege. Mittlerweile wurden alle aktiven Standorte des Betreibers von verschiedenen Unternehmen übernommen. Käufer waren unter anderem die Betreiber **Dorea Familie, Kursana, K&S, Menetatis** und **Alloheim**. Das inhabergeführte Pflegeunternehmen **Curmundo** aus Wiesbaden sicherte sich außerdem die noch intakten Bereiche der ambulanten Pflege.

Dass das Marktgeschehen auch zum vierten Quartal weiterhin nicht abflacht, zeigt ein aktueller Blick auf die im Oktober übernommenen Betriebe – insgesamt 14 Pflegeeinrichtungen mit rund 1.170 Plätzen, vier Anlagen für Betreutes Wohnen mit 138 Wohneinheiten, zwei Tagespflegen mit 40 Plätzen und einem Pflegedienst mit mehr als 100 Plätzen zeugen von der am Markt vorherrschenden Dynamik.

Geschäftsmodelle von Investoren und Entwicklern ändern sich

Im Bereich der Immobilien-Übernahmen waren zum Stichtag insgesamt 102 Pflegeheime mit knapp 7.200 Betten, 21 Betreute Wohnanlagen mit über 1.500 Wohnungen, acht Tagespflegen mit rund 180 Plätzen und acht Wohngruppen mit mehr als 100 Plätzen Teil des Transaktionsgeschehens im Immobilienmarkt der Pflege. Größter Player in diesem Bereich ist das belgische Investmentunternehmen **Aedifica** mit mehr als 2.500 übernommenen vollstationären Betten. Mit einigem Abstand folgt die Hamburger **INP Invest GmbH** mit 340 im Untersuchungszeitraum übernommenen vollstationären Betten. Die größte Übernahme im Immobilienbereich tätigte jedoch in diesem Jahr die **Coreus GmbH** mit einer Weiterentwicklung ihres Geschäftsmodells hin zum klassischen Bestandshalter. Den Grundstock dafür legte das auf Systempflegeimmobilien spezialisiert



Bei den betrieblichen Übernahmen zeigt sich eine ausgeglichene Verteilung in den Sektoren. Der Fokus der Immobilientransaktionen liegt auf stationären Pflegeeinrichtungen.

ten Unternehmen im Juni 2021. Zu den drei bereits in diesem Jahr fertiggestellten, verpachteten Immobilien in Lüchow (Niedersachsen), Schwerin (Mecklenburg-Vorpommern) und Gotha (Thüringen) übernahm der Bestandshalter ein Portfolio bestehend aus 35 verpachteten Immobilien und einem im Bau befindlichen Projekt (CARE Invest 15/16.21).

Coreus verfügt damit über ein Portfolio aus 38 verpachteten Immobilien im Gesamtwert von rund 680 Millionen Euro mit insgesamt 3.821 Pflegeplätzen und 240 Service-Wohneinheiten sowie acht sonstigen Einheiten. Hinzu kommen 28 Projekte im Bau mit 2.312 Pflegeplätzen, 414 Service Wohneinheiten sowie 17 sonstigen Einheiten und 70 notariell gesicherte Projekte mit rund 5.150 Pflegeplätzen, rund 1.920 Service-Wohneinheiten und rund zehn sonstige Einheiten in Planung. Diese Projekte sollen bis 2025 realisiert werden und umfassen einen erwarteten Wert von rund 1,5 Milliarden Euro. Weitere aussichtsreiche Verhandlungen laufen zurzeit über rund 25 Projekte mit in Summe mehr als 2.380 Einheiten.

Markt wird durch Eintritt neuer Akteure immer vielfältiger

Insgesamt zeigten sich bereits in den ersten drei Quartalen des Jahres 2021 starke Marktbewegungen. Zum einen treten weiter neue, internationale Akteure im Bereich der Betreiber auf den Plan. Zum anderen ist im Hinblick auf das Transaktionsgeschehen im Immobilienbereich das Interesse auch neuer Investoren ungebrochen.

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