



Zahlen und Fakten

Investmentmarktüberblick

Pflegeheime und betreutes Wohnen
Deutschland H1 2019

„Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gennen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unter-
stützen. Wir freuen uns auf Sie.



Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
NAI apollo group
+ 49 (0) 69 – 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de



Sebastian Deppe
Managing Partner
NAI apollo healthcare GmbH
+ 49 (0) 69 – 970 505-133
sebastian.deppe@nai-apollo.de



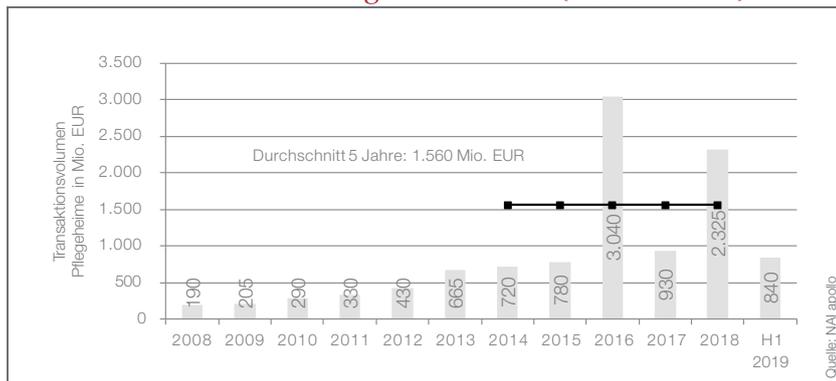
Andreas Wende
Managing Partner
NAI apollo group
+ 49 (0) 69 – 970 505-171
andreas.wende@nai-apollo.de



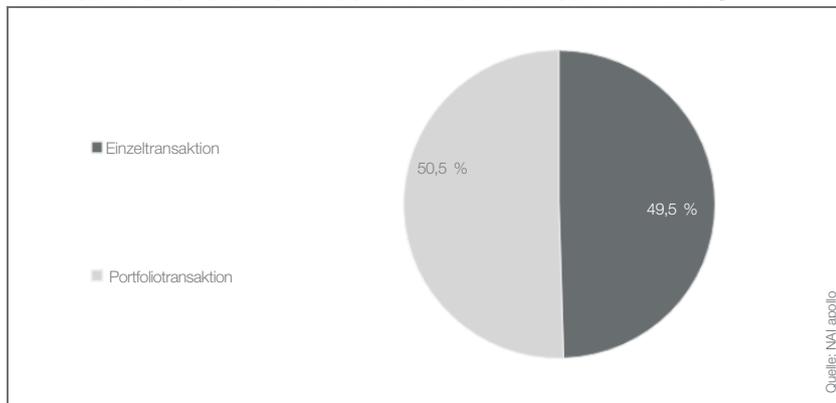
Kalina Atanasova
Senior Consultant – Research
NAI apollo group
+ 49 (0) 69 – 970 505-623
kalina.atanasova@nai-apollo.de



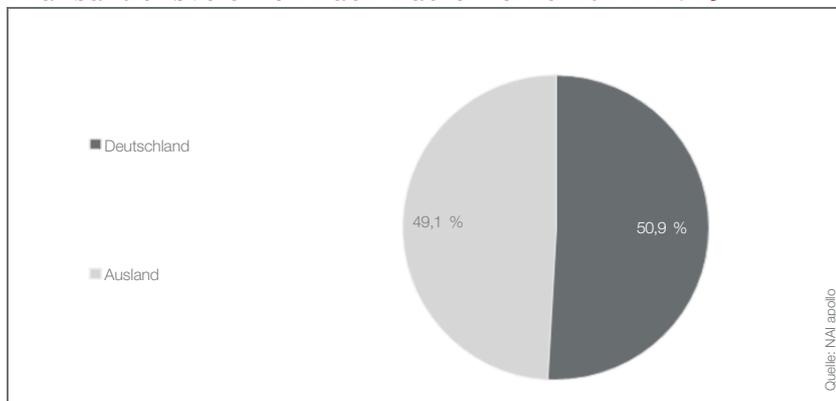
Transaktionsvolumen Pflegeimmobilien (Deutschland)



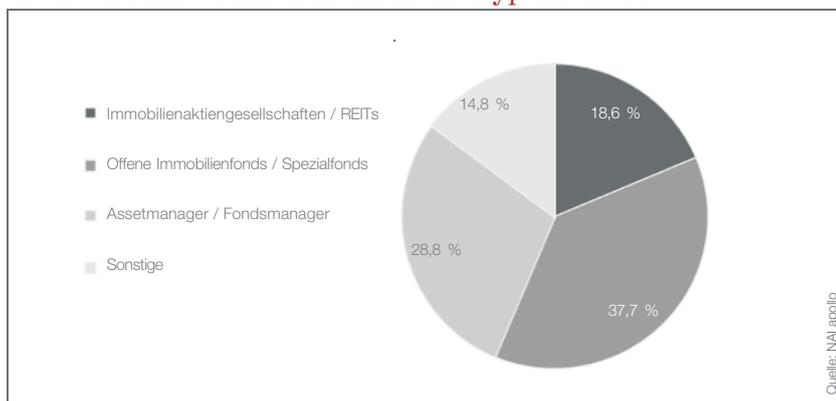
Transaktionsvolumen nach Transaktionsart H1 2019



Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft H1 2019



Transaktionsvolumen nach Käufertyp H1 2019

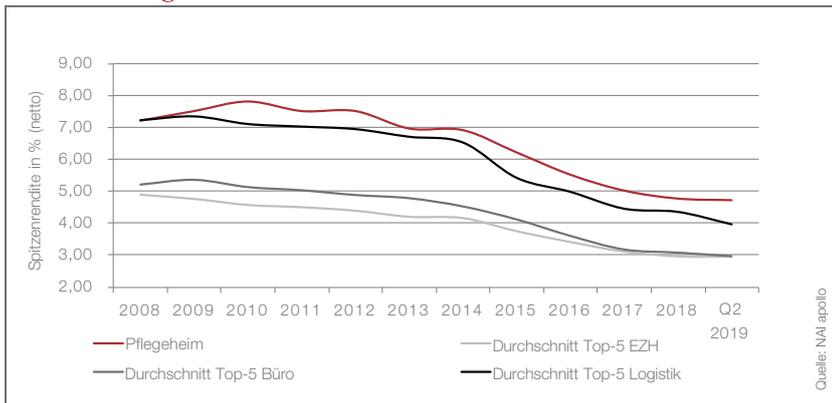


Der Investmentmarkt für Pflegeimmobilien erfreut sich einer dynamischen Entwicklung. Dabei erfasst NAI apollo unter der Assetklasse der Pflegeimmobilien sowohl Pflegeheime als auch betreutes Wohnen und Mischformen. Für das erste Halbjahr 2019 beläuft sich das Transaktionsvolumen auf rund 840 Mio. Euro. Damit wurden bereits zur Jahresmitte die jeweiligen Gesamtjahresergebnisse der Jahre 2008 (Aufzeichnungsbeginn) bis 2015 erreicht. Im Vergleich zu den ersten sechs Monaten 2018 ergibt sich ein Plus von 3,8 %.

Zum hohen Halbjahresergebnis tragen Portfoliotransaktionen sowie Einzelverkäufe nahezu in gleichem Maße bei. Zu den großen Portfoliodeals zählen die Übernahme von 12 Seniorenheimen in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion der französischen Primonial REIM und der Ankauf von fünf Pflegeimmobilien durch den neuen geschlossenen Publikumsfonds der INP-Gruppe, für die 45 Mio. Euro gezahlt wurden. Zudem hat der Forward-Deal der Patrizia Immobilien, bei dem ein Portfolio aus drei Pflegeimmobilien mit voraussichtlicher Fertigstellung bis zum Jahr 2020 für den Patrizia Social Care Fund III erworben wurde, zum starken Ergebnis beigetragen. Der hervorsteckende Einzelanfang des ersten Halbjahres erfolgte durch die Aachener Grund, die im Rahmen eines Forward-Deals die Seniorenresidenz „Riviera“ in Berlin-Grünau angekauft hat. Hier ist das Projektvolumen zuletzt auf rund 80 Mio. Euro beziffert worden.

Die Verteilung des Transaktionsvolumens nach Größenklassen weist eine annähernd identische Bedeutung der drei Klassen „10 bis 25 Mio. Euro“, „25 bis 50 Mio. Euro“ sowie „50 bis 100 Mio. Euro“ auf. Die in diesen jeweils erzielten Volumina reichen von rund 240 Mio. Euro bis

Nettoanfangsrendite nach Assetklassen

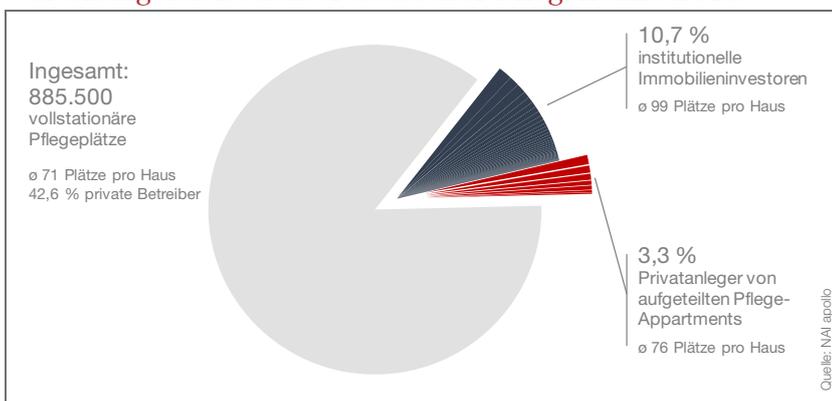


250 Mio. Euro, was Marktanteilen von 28,3 % bis 29,6 % entspricht. Verkäufe unter 10 Mio. Euro fallen im Vergleich dazu mit rund 93 Mio. Euro bzw. einem Anteil von 11,1 % zurück.

Bei der Unterscheidung nach Herkunft zeigt sich ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis zwischen nationalen und internationalen Investoren. Deutsche Käufer vereinen 50,9 % des im ersten Halbjahr gehandelten Volumens. Absolut sind diese in Summe für ca. 430 Mio. Euro verantwortlich. Bei den internationalen Investoren (49,1 % bzw. 410 Mio. Euro) stechen Frankreich (16,0 %), insbesondere aufgrund des Primonial-Deals sowie Ankäufen des französischen Immobilienfonds Pierval Santé, sowie Belgien (15,4 %), mit Abschlüssen von Aedifica und Cofinimmo, hervor.

Unter den Investorentypen stellen sich in den ersten sechs Monaten des Jahres die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit einem Ankaufsvolumen von rund 317 Mio. Euro (37,7 %) als stärkste Gruppe heraus. Den zweiten Platz belegen die „Asset Manager / Fondsmanager“ mit rund 242 Mio. Euro (28,8 %), gefolgt von „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ (157 Mio. Euro bzw. 18,6 %).

Verteilung der Betreiber deutscher Pflegeheime 2018



Das generell große Interesse nach deutschen Gewerbeimmobilien zeigt sich in einer Abnahme der Renditen, auch wenn in einigen Märkten erste Stabilisierungstendenzen zu erkennen sind. Die Spitzenrendite für Pflegeimmobilien beläuft sich zum Ende der ersten Jahreshälfte 2019 auf 4,7 %. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies eine nahezu stabile Entwicklung dar. Die im gleichen Zeitraum ausgewerteten Kaufpreiskonzentrationen konzentrieren sich dabei in einer Bandbreite zwischen 16-fach und 18-fach.

Auch zukünftig wird das Interesse der Investoren an der Assetklasse Pflegeimmobilien groß bleiben. So wird die Nachfrage durch Pflegebedürftige nach Plätzen in entsprechenden Einrichtungen im Zuge des demographischen Wandels stetig wachsen. Das treibt die Erwartungen der Investoren entsprechend weiter an. Wachstumspotenziale bestehen dabei nicht nur in den etablierten A- und B-Standorten. Auch bei einer Vielzahl der C- und D-Märkte sowie ebenso in kleineren Standorten, teilweise bereits ab 10.000 Einwohnern, ist ein Nachfrageanstieg Pflegebedürftiger an entsprechenden Einrichtungen zu erwarten. Infolgedessen wird sich die Attraktivität für professionelle Investoren an entsprechenden Assets weiter erhöhen. Größter Engpass ist die geringe Anzahl an Objekten am Markt, was letztlich die Ankaufstätigkeiten bremsen wird.

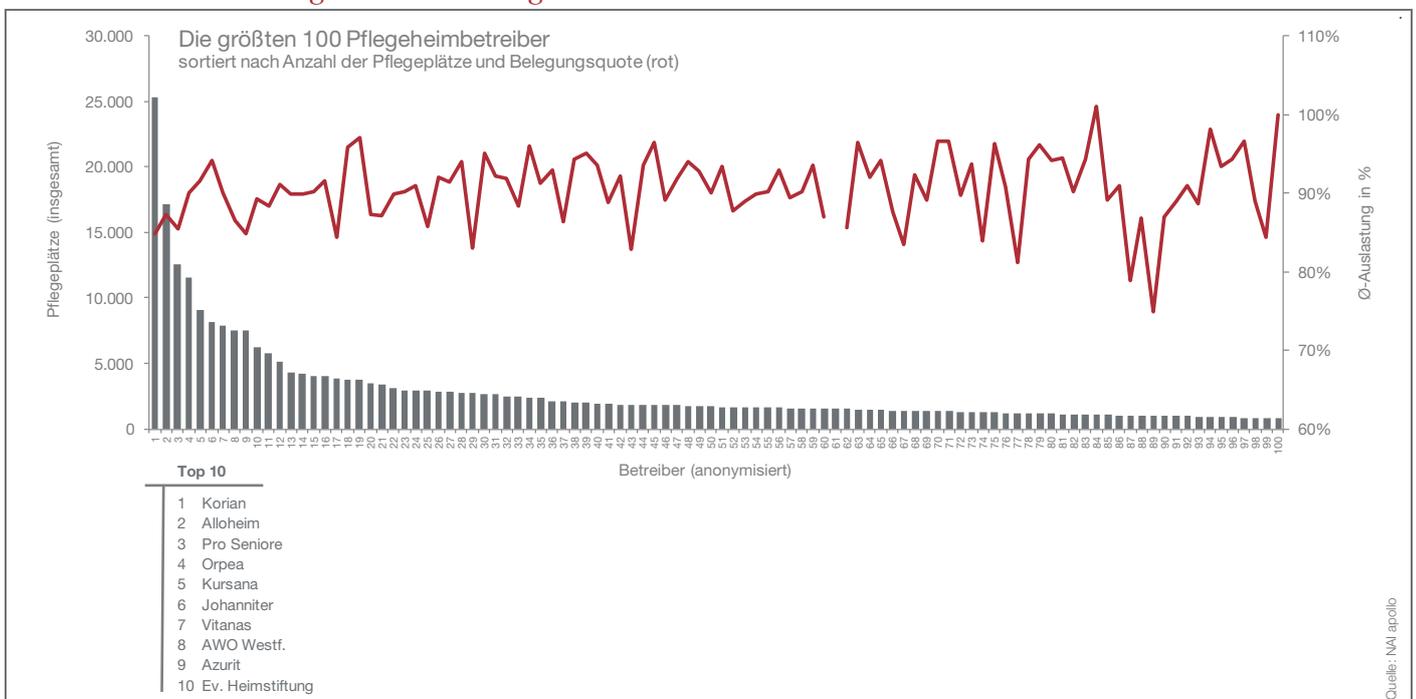
Hier wirkt sich auch die besondere Struktur am Markt der Gesundheits- und Pflegeimmobilien aus. Die Betreiberlandschaft von Pflegeheimen ist aktuell extrem fragmentiert. So zeigt die Liste der Top 100-Pflegeheimbetreiber von NAI apollo, dass die größten 100 Betreiberketten lediglich 32,6 % der rund 885.500

vollstationären Pflegeplätze bewirtschaften. Hier wird die Konsolidierung jedoch weiter voranschreiten – ungefähr ein Zehntel der Betreiber hat Probleme in der Belegung, die in der Regel erst ab 90 % langfristig wirtschaftlich tragfähig ist.

Die Gründe hierfür können vielfältig sein, in der Hauptsache sind es jedoch Belegungsstopps durch Fachkraftmangel. Diese Marktteilnehmer werden in der Folge wahrscheinlich zu Übernahmekandidaten. Ähnlich durchmischt stellt sich auch die Eigentümerstruktur dar. So ist die Bedeutung institutioneller Immobilieninvestoren mit einem Anteil von 10,7 % am Pflegeplatzbestand aktuell noch als gering einzustufen. Untertroffen werden diese aber noch von den Privatanlegern, die nach dem WEG-Modell Pflegeapartments erworben haben. Auf diese entfällt derzeit ein Marktanteil von rund 3,3 %. Allerdings findet hier eine beschleunigte Entwicklung statt. Nach unserer Beobachtung entsteht mittlerweile nahezu jedes dritte neue Heim im Teileigentums-Modell. Für zunehmende Aktivitäten seitens institutioneller Investoren kann exemplarisch die gerade verkündete Kooperation von Aviarent mit der Convivo Unternehmensgruppe bei dem Bau von 12 Wohnparks mit einem Entwicklungsvolumen in Höhe von 500 Mio. Euro genannt werden.

Für den Investmentmarkt für Pflegeimmobilien kann für das Jahr 2019 erneut von einem überdurchschnittlichem Transaktionsvolumen ausgegangen werden. So prognostizieren wir für das Gesamtjahr 2019 ein Investmentvolumen über dem langjährigen Durchschnitt von rund 1,6 Mrd. Euro. Die Spitzenrendite wird dabei erneut eine stabile bis leicht rückläufige Entwicklung aufweisen.

Anzahl und Auslastung deutscher Pflegeheime 2018



**EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN.
BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN**

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

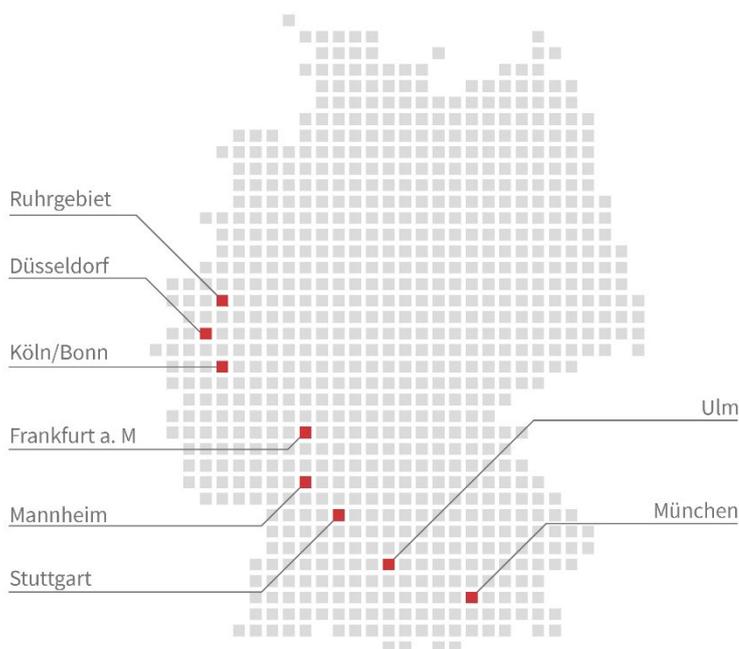
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2019.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeits oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.