

# CARE INVEST

► PFLEGE ► WIRTSCHAFT ► STRATEGIE



André Schäfer, Christie & Co.

**„Investoren mit Branchenverständnis sind ideal positioniert, um vom Wachstumszyklus zu profitieren.“**

**Executive Onboarding  
Führungswechsel  
richtig managen**

Seite 6

**Bestandsschutz  
Chance und Risiko  
beim Heimgesetz**

Seite 8

**Innovative Konzepte  
Diakonie setzt auf  
Transformation**

Seite 10



VINCENTZ

## Transaktionen im Healthcare-Markt

# Immobilien bei Investoren wieder stärker nachgefragt

Die Spitzenrenditen für Gesundheitsimmobilien in Deutschland halten seit fast zwei Jahren das gleiche Niveau. Laut einer Analyse des Immobiliendienstleisters Cushman & Wakefield lagen die Spitzenrenditen für Pflegeheime zuletzt bei 5,1 Prozent und für Betreutes Wohnen bei 4,5 Prozent. Darüber hinaus ist im ersten Quartal das Transaktionsvolumen in dem Bereich gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen.

„Im Laufe des Jahres ist von weiter stabil bleibenden Spitzenrenditen auszugehen“,

zeigte sich Jan-Bastian Knod, Head of Residential Investment & Healthcare Advisory bei Cushman & Wakefield, angesichts dieser Zahlen überzeugt. Vor allem auch internationale Kapitalanleger zeigten wieder größeres Interesse an Investitionen in Deutschland.

Im Transaktionsmarkt war das erste Quartal von der Übernahme von Pflegen & Wohnen Hamburg durch die HGV als städtische Konzernholding der Stadt Hamburg geprägt. Die 380 Millionen Euro, die an die Deutsche Wohnen flossen, machten →

→ über die Hälfte des Gesamtvolumens in Höhe von 690 Millionen Euro aus. Gemessen am Vergleichsquartal 2024 verzeichnete aber auch der Markt für Einzelobjekte ein deutliches Wachstum.

Ein Grund für das gestiegene Interesse von Kapitalgebern an Healthcare-Immobilien sehen Experten in der Stabilisierung auf Seiten der Betreiber. Hier hat André Schäfer, Consultant Healthcare beim Immobilienvermarkter Christie & Co, „klare Erholungstendenzen“ ausgemacht. Während die vergangenen Jahre von wirtschaftlichen Schwierigkeiten geprägt waren, sieht Schäfer jetzt die „beruhigende Wirkung“ der Krise.

Bei konstant hoher bis steigender Nachfrage nach vollstationären Pflegeplätzen und dem Zukunftspotenzial des Themas Service Wohnen eröffneten sich Investoren „vielfältige Perspektiven“. Bestandsimmobilien mit

## Bei konstant steigender Nachfrage bietet das Seniorenwohnen Investoren eine langfristige Perspektive.

Entwicklungspotenzial gewinnen an Attraktivität, etwa durch Umstrukturierung oder Ergänzung. Gleichzeitig steigt der Bedarf an Neubauprojekten.

Als Schwachpunkt der Asset-Klasse nennt Schäfer weiter die mangelnde politische Unterstützung, die jedoch durch technologische Eigeninitiativen und betriebliche Anpassung zunehmend ausgeglichen werde: „Die Betreiber passen sich an, Innovationen gewinnen an Dynamik und Investoren mit Branchenverständnis sind ideal positioniert, um vom nächsten Wachstumszyklus zu profitieren“, so der Experte.

Vor dem Hintergrund deuten auch die jüngsten Transaktionen auf eine Fortsetzung der positiven Entwicklung hin. Vor wenigen Tagen hat Patrizia den Erwerb von zwei Pflegeeinrichtungen in Seevetal und Cottbus bekannt gemacht. Wenige Wochen zuvor hatte der Investment Manager für Real Assets schon ein Haus in Dresden erworben.

Einen Eigentümerwechsel gab es auch in Erfstadt. Ende April informierte die Schö-

# „Der Premium-Markt hat viel Potenzial“

Über das steigende Interesse von Investoren an Healthcare-Immobilien in Deutschland sowie den Eigentümerwechsel bei der von der Schönes Leben Gruppe betriebenen Einrichtung in Erfstadt sprach CARE INVEST mit Marcus Eilers, Head of European Residential bei M&G sowie Kip Sloane, Geschäftsführer der Schönes Leben Gruppe.

**Für M&G Real Estate ist Schönes Leben Erfstadt die erste Immobilie im Bereich des Seniorenwohnens in Deutschland. Warum haben Sie sich für den Standort entschieden?**

**Marcus Eilers:** Wir haben das Haus für unseren im Januar 2023 aufgelegten M&G European Living Property Fund erworben. Dieser Fonds ist als offener paneuropäischer Wohnfonds angelegt. Wir investieren dafür in klassischen Wohnraum, Studentenwohnen und Seniorenwohnen. Und das Haus in Erfstadt erfüllt unsere Vorstellungen im Hinblick auf Seniorenwohnen nahezu perfekt.

**Aber wie kommt man als europäischer Player ausgerechnet auf Erfstadt?**

**Eilers:** Erfstadt fängt mit „E“ an, genau wie Europa (lacht). Tatsächlich fanden wir den Ansatz spannend, ein hochwertiges Wohnangebot für Seniorinnen und Senioren außerhalb von Innenstadtlagen zu betreiben. Nach den ersten Besuchen vor Ort konnten wir sehr schnell sehen, dass das Konzept hier gut funktioniert. Der Businessplan ist schlüssig, die Belegungszahlen steigen stetig, und das Betreiberkonzept der Schönes Leben Gruppe sowie die hochwer-

tige Architektur der Anlage haben uns von Anfang an überzeugt.

**Kip Sloane:** Wir von Schönes Leben sehen in dem Einstieg von M&G Real Estate ein starkes Signal, das den Wert und die Zukunftsfähigkeit des Premium-Senior-Living-Segments in Deutschland unterstreicht. Für uns als Betreiber war es außerdem wichtig, einen langfristigen strategischen Partner zu finden, der sich mit unserer Idee identifiziert, bei der das Wohnen im Mittelpunkt steht und nicht die klassische Pflege.

**Werden Sie noch weitere Standorte gemeinsam entwickeln?**

**Eilers:** Die Zielquote für unseren Fonds ist noch nicht erfüllt, und wir werden sicher weitere Objekte im Bereich Seniorenwohnen kaufen. Erfstadt ist unser erstes gemeinsames Projekt, und natürlich sind wir grundsätzlich interessiert daran, mit unseren Partnern langfristig zusammenzuarbeiten.

**Sloane:** Mit klarem Fokus arbeitet die Schönes Leben Gruppe an fünf priorisierten Projekten. Darüber hinaus sind wir offen für stabile Partnerschaften, wenn sie zur erfolgreichen Umsetzung dieser oder zusätzlicher Vorhaben beitragen. Sicher ist



„Es ist deutlich spürbar, dass das Interesse internationaler Investoren wieder anzieht.“

Kip Sloane, Schönes Leben Gruppe

nes Leben Gruppe über den Verkauf der Immobilie. Übernommen hat die Anlage für exklusives Service Wohnen der internationale Investor M&G Real Estate mit Sitz in London für seinen Fonds M&G European Living Property. Bezahlt wurden nach Unternehmensangaben 82,5 Millionen Euro, sodass in den Fonds nun 578 Millionen Euro investiert sind.

„Der Einstieg von M&G Real Estate ist für uns ein starkes Signal und unterstreicht den Wert und die Zukunftsfähigkeit des Premium-Senior-Living-Segments in Deutschland“, sagt Kip Sloane, Geschäftsführer der Schönes Leben Gruppe (siehe Interview). Für die M&G Real Estate ist der Deal laut Marcus Eilers, Head of European Residential, „die erste Investition in eine hochkarätige Altersresidenz mit starken Nachhaltigkeitsmerkmalen“. (eh) ↴

aber, dass gerade der Premium-Markt in Deutschland nach wie vor viel Potenzial hat. Auch in diesem Segment ist in den vergangenen Jahren einfach nicht genug gebaut worden.

#### Erst Anzeichen scheinen aber für eine Trendwende im Markt zu sprechen.

**Eilers:** Das ist richtig. Das Geschäft belebt sich wieder und internationales Kapital kommt zurück in den Markt. Das gilt im übrigen nicht nur für uns, sondern auch für unsere Wettbewerber, das zuletzt steigende Transaktionsvolumen ist ein Beleg dafür. Ich gehe davon aus, dass wir die positive Entwicklung, die wir in den vergangenen zehn Jahren bei modernen Angeboten für das Studentenwohnen erlebt haben, in der nächsten Zeit auch beim Seniorenwohnen sehen werden.

**Sloane:** Es ist deutlich spürbar, dass das Interesse internationaler Investoren wieder anzieht. Das sehen wir im Tagesgeschäft: Es gibt im Vergleich zu den vergangenen Jahren deutlich mehr Anfragen internationaler Interessenten, auch aus den USA.

#### Warum haben sich US-Anbieter im deutschen Markt zuletzt häufig etwas schwer getan?

**Eilers:** Der deutsche Markt ist aus internationaler Perspektive betrachtet sehr komplex. Weil er auf der einen Seite stark

## Kommentar

### Schritt für Schritt

**Das Transaktionsvolumen bei Immobilien für das Leben und Wohnen im Alter entwickelt sich dieses Jahr bisher positiv. Sorge im ersten Quartal noch das Portfolio von Pflegen und Wohnen für einen großen Schub, ziehen inzwischen auch Einzelverkäufe wieder an. Nachdem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Träger und Betreiber wieder gewachsen ist, stabilisiert sich der Markt Schritt für Schritt. Daher ist es nur folgerichtig, wenn bald auch in die Bautätigkeit wieder neuer Schwung kommt.** ↴



Matthias Ehbrecht, CARE INVEST Chefredakteur

reguliert und auf der anderen Seite stark fragmentiert ist. Das gilt sowohl für den Bereich der Betreiber als auch der Immobilien. Ein großer Kapitalgeber möchte bei einem Markteintritt häufig gleich eine relevante Größe erreichen, und dafür fehlt es in Deutschland schlicht an den Möglichkeiten.

#### Übernahmen sind das eine, aber wie sieht es mit Investitionen in den Bau zusätzlicher Angebote aus?

**Eilers:** Ich bin sicher, dass die Entwicklung mittelfristig auch wieder zu einer verstärkten Bautätigkeit führen wird. Zum einen, weil die Knappheit in allen Segmenten des Immobilienmarktes wirklich sehr groß ist. Zum anderen aber auch, weil die Orientierung der Kapitalgeber immer stärker Richtung Nachhaltigkeit geht. Und das erfordert besonders im Premiumbereich fast immer einen Neubau.

**Sloane:** Das Thema Seniorenwohnen ist prädestiniert für Investoren, die sich für nachhaltige Projekte interessieren, auch über den baulichen Aspekt hinaus. Wir erleben es bei unserem Haus in Erfstadt beinahe jeden Tag: Die meisten Menschen ziehen aus einem großen Eigenheim oder einer Wohnung aus, um zu uns zu kommen. Das hat nicht nur einen positiven Effekt auf ihren persönlichen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck. Gleichzeitig wird dadurch nämlich auch Wohnraum in guten Lagen frei, der dann beispielsweise



**„Ich bin sicher, dass die Entwicklung mittelfristig auch wieder zu einer verstärkten Bautätigkeit führen wird.“**

Marcus Eilers, M&G Real Estate

se wieder für Familien zur Verfügung steht. Dabei werden die Häuser auch durch die neuen Eigentümer wieder auf den energetisch neuesten Stand gebracht. Das ist ein Aspekt, der im Hinblick auf die Nachhaltigkeit des Immobilienbestandes nicht zu unterschätzen ist. ↴

**DIE FRAGEN** stellte Matthias Ehbrecht