

Pflegeheim(um)bau, ein Fall für Spezialisten



Hemsö steckt 4,5 Mio. Euro in die Sanierung der Seniorenresidenz am Kurpark in Wiesbaden. Immer noch billiger, als einen Neubau zu kaufen, sagen die Schweden. Bild: Immobilien Zeitung/bb

Wer Pflegeheime entwickelt, muss besonders gut kalkulieren können. Die Unternehmen HBB, Hemsö und Terragon zeigen, wie man auch in Zeiten hoher Grundstückspreise Pflegeheime bauen kann, die sich rechnen. Ihre Rezepte: keine Angst vor sehr speziellen Grundstücken haben, Pflegeheime als Bestandteil größerer Quartiere einplanen und Bestandshäuser generalsanieren.

„Wir bezahlen für ein Pflegeheim, das wir komplett durchsanieren, unterm Strich deutlich weniger, als wenn wir ein neuwertiges Objekt kaufen würden“, sagt Jens Nagel, der Deutschlandchef des schwedischen Immobilienbestandshalters Hemsö. Nagel, der in Deutschland einen Bestand von 33 Pflegeheimen managt, erzählt nicht aus dem Bilderbuch, sondern von einem konkreten Beispiel. Ende 2015 kaufte Hemsö von den Waldburg-Zeil Kliniken die Seniorenresidenz am Kurpark an der Wiesbadener Parkstraße, die üblicherweise ungefähr so teuer ist wie im Spieleklassiker Monopoly.

Nicht jedoch für die Schweden. Sie zahlten für das mittlerweile 33 Jahre alte 139-Betten-Haus rund 8 Mio. Euro und stecken laut Nagel etwa 4,5 Mio. Euro in die Sanie-

rung. Das ergibt nach seiner Rechnung den Kaufpreisfaktor 13,5. Am Ende der Generalüberholung soll aus dem betagten Gebäude, das ursprünglich eine geriatrische Klinik war, ein hochmodernes Pflegeheim geworden sein. Bislang bot das Haus 50 Doppel- und 39 Einzelzimmer. Wenn der Umbau, so wie die Pläne es vorsehen, bis zum Herbst 2017 abgeschlossen ist, soll es in dem Haus elf Doppel- und 69 Einzelzimmer geben. Die Seniorenresidenz wird also auf 91 Plätze schrumpfen. Im Gegenzug wird es deutlich mehr Gemeinschaftsflächen für Bewohner und Personal geben und die Bäder werden größer. Hinzu kommen neue Schächte für Wäsche und Müll. Solcherlei kostet zwar Platz, erspart dem Personal aber unnötige Wege.

Nagel nennt drei Gründe für das Konzept der Investments in Bestandshäuser, die saniert werden müssen. Erstens suchten alle größeren Investoren Neubauten oder neuwertige Häuser. Der Konkurrenz- und Preiskampf werde immer härter. Zweitens seien Bestandsobjekte in der Regel besser gelegen als Neubauten, die sich erst etablieren müssten. Neubauten wiederum seien an solchen Standorten nicht finanzierbar. Und drittens hat Nagel die Erfahrung gemacht, dass Pflegeheime an guten Standorten immer gut belegt sind.

Die Seniorenresidenz in Wiesbaden ist nach Angaben von Heimleiterin Erika Weiland-Christ voll ausgelastet. Sie geht davon aus, dass der Anteil der Selbstzahler in dem Haus nach der Sanierung bei 80% liegen wird. Derzeit kommen 60% der Bewohner ohne Unterstützung durchs Sozialamt aus. Für die Wirtschaftlichkeit des Hauses sei diese Quote jedoch nicht entscheidend, erklärt sie. Selbstzahler etwa in der Pflegestufe zwei brächten im Monat höchstens 3% mehr Geld in die Kasse des Hauses als Bewohner, die von der Kommune Geld bekommen.

Während der auf 15 Monate veranschlagten Umbauzeit brauchen die Bewohner und Beschäftigten gute Nerven. Das Haus wird nicht komplett geräumt, um die Sanierung bewerkstelligen zu können. Damit die Lärmbelastung möglichst gering bleibt, erfolgt der Umbau flügelweise. Betreiber des Objekts ist seit Anfang des Jahres die Kölner CMS. Das von Klaus Rosenthal (Senior) und Sven Rosenthal (Junior) geführte Unternehmen ist beim Umbau federführend dabei. Die Kölner sind seit 18 Jahren im Pflegegeschäft und betreiben derzeit 23 Heime.

Einen ganz anderen Ansatz verfolgt der Berliner Projektentwickler Terragon. Ende 2014 hatte sich Geschäftsführer Michael Held aus dem Business mit dem Neubau von Pflegeheimen verabschiedet. Begründung seinerzeit: Das Geschäft sei unwirtschaftlich geworden. Nun meldet der Terragonchef den Wiedereinstieg. Begründung diesmal: Es könnten mittlerweile deutlich höhere Preise für Pflegeheime erzielt werden als vor zwei Jahren. Institutionelle Investoren zahlten nun Kaufpreiskoeffizienten von 16 oder mehr statt zuvor 13 bis 14. Das mache den Bau von Pflegeheimen wieder lohnend. Held führt weitere Gründe für den Wiedereinstieg an. Der Bedarf an Pflegeheimen werde deutlich stärker zunehmen als die Zahl der Gebäude für alternative Wohnformen wie Senioren-WGs. Der Manager sieht obendrein viele Pflegeheime peu à peu aus dem Markt fallen, weil ihre Qualität zu schlecht sei. „Das macht Neubauprojekte attraktiv“, zumal dort, wo Neubauten akzeptierte Standorte nutzen könnten, an denen bisherige Pflegeheime abgerissen werden müssten.

Terragon spekuliert bei der Suche nach Standorten auch auf neue Quartiere. Dort gebe es meistens mindestens ein Grundstück, das für Wohnungen ungeeignet sei - etwa deswegen, weil eine stark befahrene Straße dem Wunsch nach Balkonnutzung entgegen stehe. Da bei einem Pflegeheim Balkone nicht unbedingt nötig seien, bringt Held sich als Problemlöser für solche Grundstücke ins Gespräch. Als Mindestgröße für ein Heim nennt er 5.000 m² Bruttogrundfläche. Die Kosten fürs Grundstück sollten nach seiner Rechnung bei maximal 400 Euro/m² liegen.

Sei es teurer, könne sich ergänzend der Bau von Wohnungen für betreutes Wohnen empfehlen. Der verfrage höhere Grundstückskosten und könne kalkulatorisch einen Teil der Grundstückskosten fürs Pflegeheim übernehmen. Der Hamburger Projektentwickler HBB verfolgt wiederum eine ganz andere Strategie. Geschäftsführer Oliver Radünz sagt es so: „Wir suchen die typische Baulücke, die durchaus ein Manko haben darf.“ Er und seine Mitarbeiter laufen Stadtviertel ab, um Grundstücke zu finden, die für ein Pflegeheim infrage kommen, die einem aber kaum mal ein Makler anbietet. Was Radünz wiederum ganz recht ist. „Wir achten darauf, keine sinnlosen Nebenkosten zu produzieren“, sagt er. Also findet er passende Grundstücke lieber ohne zu zahlende Maklercourtage. Passend sind Grundstücke dann, wenn sie sich in Quartieren befinden, „in denen die Menschen schon immer gelebt haben“. Er sucht also ausdrücklich kein „Kasernengelände von 30 ha, das die nächsten zehn Jahre Baustelle ist“. Solchen Lärm will er den Bewohnern von Pflegeheimen ersparen, zumal HBB die Häuser allesamt behält. 30 Pflegeheime haben die Hamburger im Bestand, zwölf davon in Berlin - „immer mitten im Kiez“, so Radünz. Sie werden von Domicil betrieben, einem Unternehmen, das exklusiv mit HBB zusammenarbeitet und in München demnächst erste Nachtpflegeplätze anbietet. Derzeit hat HBB acht Heime im Bau, darunter drei in Berlin, zwei in München sowie jeweils eines in Frankfurt, Hamburg und Lübeck. „Wir bauen immer KfW-55-Standard“, sagt Radünz. Die Immobilienkosten seien relativ hoch, „aber wir wollen niedrige Betriebskosten ermöglichen“. So geht die Rechnung langfristig auf. Am liebsten seien ihm Häuser mit 160 bis 180 Betten.

Unter dem von ihm genannten Manko eines Grundstücks versteht Radünz zum Beispiel, dass es noch kein Planungsrecht gibt. Den Bau an einer stark befahrenen Straße, wie Terragon ihn propagiert, hält er für weniger geeignet, weil es dort trotz aller Planung noch viele Zimmer der Bewohner gebe, die zu einer solchen Straße ausgerichtet seien. „Wir würden ein Pflegeheim auch nicht auf einen Supermarkt bauen“, stellt der HBB-Chef klar. Bei neuen Quartieren ist er skeptisch, „weil da viele junge Leute leben“. Er bevorzugt gewachsene Strukturen, in denen alle Altersgruppen anzutreffen sind.

Zu den acht im Bau befindlichen Projekten gehört das mit der Adresse Thudichumstraße 9-11 in Frankfurt-Rödelheim. Dort stand bislang ein Luftschutzbunker, an dessen Stelle ein Pflegeheim für 133 Senioren entstehen soll. Radünz spricht in diesem Zusammenhang von „Stadtreparatur“. Fast fünf Jahre stand er in Kontakt mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima), um das Grundstück zu bekommen. „Es ist der erste Bunker, den wir abbrechen“, bekennt Radünz, der HBB als Entwickler mit viel Geduld einordnet. In diesem Fall braucht er besonders viel davon. Von der ersten Kontaktaufnahme mit der Bima bis zur Eröffnung des Heims dauert es wohl mindestens acht Jahre. HBB hält das aus. Die Hamburger arbeiten stets mit eigenem Kapital und denken sehr langfristig. **bb**