

24.04.2017, Seite Online

## Von Brauns DPF setzt auf reiche und weniger reiche Senioren



DPF-Vorstandschef Felix von Braun sattelte in den vergangenen Jahren von einem Initiator geschlossener Pflegeheim-Publikumsfonds zu einer Boutique um, die "in alles investiert, was in den Kosmos alternde Gesellschaft passt".

Quelle: DPF AG, Urheber: Yves Sucksdorff

Als der frühere Savills-Manager Felix von Braun 2010 die Deutsche Pflegeheim Fonds gründete, bestand der Geschäftszweck darin, geschlossene Publikumsfonds aufzulegen, die in Pflegeheime investieren. Das ist ewig her. Längst hat das nur noch unter der Abkürzung DPF AG firmierende Unternehmen keine Fonds mehr im Programm, sondern investiert - alleine oder mit institutionellen Anlegern - "in alles, was in den Kosmos alternde Gesellschaft passt", sagt der Vorstandschef. Bis 2020 will er 250 Mio. Euro in Pflegeheime, Seniorenwohnungen und den Ausbau der Luxus-Seniorenresidenzlinie Tertianum stecken.

Seit der Ende 2014 erfolgten Übernahme der Marke Tertianum ist DPF nicht mehr nur Investor und Asset-Manager, sondern auch Betreiber von Seniorenimmobilien. Hinter dem Label verbergen sich drei (auf vier Immobilien verteilte) Premium-Seniorenresidenzen in Berlin, Konstanz und München. In den Tertianum-Häusern leben wohlhabende Bewohner, die für eine Wohnung monatlich im Schnitt 4.500 Euro bezahlen. Die Spanne reicht von 2.800 Euro (48-qm-Apartment in Konstanz) bis 10.000 Euro (150-qm-Wohnung in München). In jedem Fall handele es sich um Wohnungen, "aus denen keiner (mehr) ausziehen muss", so von Braun. Das heißt, in den Residenzen nutzen die im Schnitt knapp 80 Jahre alten Bewohner je nach Bedarf Pflegedienstleistungen, sie genießen einen Rund-um-die-Uhr-Concierge-Service, haben Gastronomie gehobener Klasse im Haus und erwarten anspruchsvolle Kulturprogramme.

## **Seniorenimmobilien - von Hospiz bis Luxusresidenz**

Diese Zielgruppe ist eine von denen, die zu dem beiträgt, was von Braun Ausdifferenzierung auf dem deutschen Seniorenimmobilienmarkt nennt. Einerseits trage die Politik der Bundesregierung dazu bei, dass klassische Pflegeheime mehr und mehr Hospizcharakter für Bewohner mit Pflegegrad vier oder fünf bekämen. Auf der anderen Seite würden verschiedene Wohnformen gebraucht - von einfach, klein und preisgünstig bis luxuriös für gut Betuchte, die es im Zweifel ganz gerne urban haben.

Geht es nach dem DPF-Chef, würden nicht nur die bestehenden Tertianum-Häuser baulich verbessert, sondern es kämen auch noch neue Standorte hinzu. Für besonders geeignet hält er die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Stuttgart. Auch dort sieht er hinreichend Potenzial von Senioren, die einen Spitzenkoch im Haus zu schätzen wissen, und, wie es bei DPF heißt, "preisunsensibel" sind. "Wenn man ein bisschen Geld hat, ist es schwierig, das zu finden, was einem gefällt", sagt von Braun.

### **Die meisten angebotenen Pflegeheime passen nicht**

Doch die Luxuspartie für Senioren ist nur eines der Geschäftsfelder, das er auf Sicht beackern will. Er interessiert sich weiterhin für den Erwerb klassischer Pflegeheime, mitunter auch für größere Portfolios. So zählte DPF zu den Bietern für das 28 Heime umfassende Pegasus-Portfolio, das im vergangenen Sommer für 420,5 Mio. Euro von Berlinovo an Deutsche Wohnen ging. DPF prüft laufend den möglichen Kauf von Pflegeheimen irgendwo in Deutschland, derzeit sind darunter welche in Berlin, Dresden und Leipzig. "In 99,5% der Fälle müssen wir sagen, es passt nicht", stellt von Braun fest. Und das liegt nicht primär an den stark gestiegenen Preisen.

"Ich bin bereit, das 17- oder 18fache zu zahlen", sagt er. "Dafür muss das Produkt aber auch an einem attraktiven Standort in einer vernünftigen Stadt zu finden sein." Auf der grünen Wiese kaufe er jedenfalls nicht fürs 17- oder 18fache. Von Braun interessiert sich für Heime in Städten ab 100.000 Einwohnern. Die Häuser sollten mindestens 70 Betten haben, nicht unter 5 Mio. Euro kosten, und sie sollten entweder attraktiv sein oder attraktiv werden können. Infrage kämen auch Häuser mit Studentenapartments, wenn sie langfristig für die Zweitverwendungsmöglichkeit Seniorenwohnung taugten. "Es kann auch sein, dass wir ein altes Hotel oder ein Bürohaus kaufen, das sich umbauen lässt", so von Braun. "Hotels liegen meist ganz gut." Neben Bestandsgebäuden kommen auch Entwicklungsflächen an guten Standorten in Betracht.

Überragenden Anlagedruck hat von Braun, der von seinem Büro am Hackeschen Markt in Berlin aus operiert, nicht. Er investiert primär eigenes Kapital und arbeitet mit einigen institutionellen Anlegern sowie sehr wohlhabenden Privatiers zusammen, die Geld investieren wollen. "Ich kaufe nicht irgendeinen Mist ein, nur weil ich Geld platzieren muss", betont er.

## **Von Bernhard Bomke**