

Pflegemarkt

Avivre Consult: Pflegeimmobilien bleiben ein gutes Investment!

Obwohl die Politik den Investoren das Leben durch immer neue Regelungen und eine stark fragmentierte, föderalistisch geprägte Landespolitik mit unterschiedlichsten Anforderungen schwer macht, zeigen sich Pflegeimmobilien weiterhin als Investmentziel, auf das Investoren verstärkt ihr **Augenmerk auf Pflegeimmobilien** richten sollten, so Ines Löwentraut.

Ihre **Begründung**: Selbst nach konservativen Berechnungen bestehe ein stetig steigender Bedarf an Pflegeplätzen. Durch den demografischen Wandel wachse die Zahl der potentiellen Kunden mit hoher Rate von durchschnittlich 2% p.a., die der prognostizierten Heimbewohner sogar um 2,7% p.a. Nach Berechnungen der **Avivre Consult** liegt der **zusätzliche Bedarf** bis 2030 bei durchschnittlich ca. 10.000 Betten p.a. bzw. rund 140 Pflegeheimen p.a



Ines Löwentraut empfiehlt Investments in Pflegeimmobilien

Ständige Neuerungen in der Gesetzgebung und Mängel im Brandschutz, die im Endeffekt einen **hohen Bedarf an zu finanzierenden Ersatzneubauten** bedingen, werden den Markt zusätzlich treiben. "Hier sticht insbesondere Baden-Württemberg mit der ab 2018 geplanten 100%igen Einzelzimmerquote hervor", so Löwentraut. In vielen Fällen können ältere Einrichtungen in Zukunft weder gesetzlich vorgeschriebene Einzelzimmerquoten noch stetig wachsenden Mindestgrößen von z.B. Zimmern erfüllen. Das sei oftmals auch nicht durch einen - wirtschaftlich vertretbar - Umbau möglich.

"Die rechtlichen Unsicherheiten scheinen den Markt – trotz einiger weniger Transaktionen – derzeit quasi in eine Lähmungsstarre verfallen zu lassen", meint **Christian Berger**, Finanzanalyst bei Avivre Consult. Das Beratungsunternehmen werde auch weiterhin diese Asset-Klasse empfehlen. Pflegeimmobilien sind nicht konjunkturabhängig und unterliegen nicht den Schwankungen anderer Immobiliensegmente. Sie empfehlen sich entsprechend als wenig volatile Anlageklasse beziehungsweise Beimischung zum Portfolio. "Die langfristig laufenden Mietverträge mit einem einzigen, nicht wechselnden Mieter abgeschlossen sind indexiert und bieten damit ebenfalls einen Schutz vor Inflation. Da generell DoubleNet-Mietverträge abgeschlossen werden, sind die Mieteinnahmen langfristig gesichert. Dies gilt insbesondere, wenn eine für den Fall des Mietzahlungsausfalls vereinbarte ‚Call-Option‘ greift", erläutert Ines Löwentraut. Diese erlaube dem Investor eine unverzügliche Ablösung des säumigen Mieters durch einen neuen Betreiber.

Sicheres Geschäft: Die **Ausfallwahrscheinlichkeit** deutscher Pflegeheime liegt laut **RWI-Pflegeheim Rating Report** bei sehr niedrigen 0,85%. Damit liegt sie – teils erheblich - unter den Ausfallraten anderer Immobilienklassen. **Insolvenzen** betreffen aktuell lediglich 0,2% aller Pflegeheime in Deutschland, lediglich 24 Insolvenzen in 2013.

In Kombination mit einer konservativ veranschlagten Rendite zwischen 5% und 7% bietet sich dem Investor somit **ein herausragendes Risiko-Rendite-Profil**. Da es sich bei einem

Engagement in Pflegeimmobilien um nachhaltige Investments handelt, erhält der Investor neben der attraktiven finanziellen Rendite zusätzlich eine ‚**soziale Rendite**‘, das gute Gefühl, etwas Notwendiges für die Zukunft und die Menschen getan zu haben.

Löwentrauts Fazit: "Mit Pflegeimmobilien erhält der Investor ein langfristig solides und **attraktiv verzinstes Investment mit gesellschaftlicher Bedeutung**. Voraussetzung hierfür bleibt allerdings die sorgsame Auswahl geeigneter Investmentziele (Pflegeimmobilien), die im Hinblick auf Lage, bauliche Gegebenheiten und Betreiber die Merkmale einer erfolgreichen Pflegeimmobilie erfüllen."