



## Presse-Information

# TERRANUS Branchen-Monitor: Markt für Pflegeimmobilien nicht überhitzt

**Köln, 27. Januar 2017. Die Pflegeheim-Beratung TERRANUS sieht keine Anzeichen für eine Überhitzung des Marktes für Pflegeimmobilien. Dies betonte Geschäftsführer Markus Bienentreu in der aktuellen Ausgabe des TERRANUS Branchen-Monitor. Zwar sind die Preise infolge der hohen Nachfrage in den letzten vier Jahren etwa gleich stark gestiegen wie bei Gewerbe- und Wohnobjekten. Das absolute Preisniveau liegt jedoch noch deutlich unter diesen Segmenten.**

„Das aktuelle Preisniveau ist dann nicht überzogen, wenn die Qualität des Objekts stimmt“, sagte Bienentreu. „Erfüllt eine Pflegeimmobilie die Anforderungen des Marktes, lassen sich damit weiterhin stabile Jahresrenditen oberhalb von 5 Prozent erwirtschaften.“ Seit 2012 sind laut vdp-Immobilienpreisindex die durchschnittlichen Kaufpreiskoeffizienten für Pflegeimmobilien um 26 Prozent gestiegen, die von Wohn- und Gewerbeobjekten um 27 bzw. 25 Prozent. Allerdings gibt es beim Preisniveau noch einen deutlichen Unterschied: Zahlen Anleger bei Gewerbe- oder Wohnobjekten inzwischen das 20-Fache der Jahresmiete oder mehr, liegt der Kaufpreiskoeffizient bei Pflegeimmobilien derzeit beim rund 16- bis 17-Fachen für Core-Objekte.

Allerdings verzeihe der Markt zunehmend keine Fehler mehr: „Wer zu diesem Preis investiert, sollte sich sicher sein, dass es sich auch wirklich um ein Haus im Core-Segment handelt“, sagte Bienentreu. Dabei müssten Investoren berücksichtigen, dass dafür bundesweit keine einheitlichen Kriterien gelten. Das liegt u.a. daran, dass es sechzehn unterschiedliche Landespflegegesetze gibt mit teils sehr unterschiedlichen Anforderungen. So schreiben beispielsweise Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg eine Einbettzimmerquote (NRW) bzw. ein Mehrbettzimmerverbot vor (BW). „Was an einem Standort ein Core-Kriterium ist, kann im Extremfall an einem anderen Standort ein Ausschlusskriterium sein.“

Investoren empfiehlt Bienentreu deshalb, die einzelnen landesrechtlichen Vorgaben genau zu prüfen. „Das gilt für Neubauten genauso wie für Bestandshäuser“, unterstrich er. Je nach Bundesland kann dies z.B. eine Einbettzimmerquote mit einer Mindestgröße von 14 Quadratmetern pro Zimmer sein. In anderen Bundesländern darf die Platzzahl nicht 80 überschreiten. Weitere mögliche Vorgaben sind ein Pflegebad auf jeder Etage oder eine rollstuhlgerechte Gestaltung des Hauses nach DIN 18040 R.



„Eine Kaufentscheidung sollte erst fällen, wer die landesrechtliche Situation und den Markt vor Ort genauestens untersucht hat.“

Der aktuelle TERRANUS Branchen-Monitor 2017 mit weiteren ausführlichen Informationen und Analysen zum Markt für Pflegeimmobilien kann unter <http://www.terranus.de/pflegereport-branchenmonitor> kostenlos angefordert werden. U.a. enthält er auch eine Checkliste mit baulichen Vorgaben in den 16 Bundesländern.

---

#### **Über Terranus:**

TERRANUS gehört zu den führenden Spezialmaklern und Beratungsgesellschaften für Sozialimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren berät das Unternehmen Investoren und Betreiber in allen Fragen um den wirtschaftlichen Betrieb von Sozialimmobilien.

[www.terranus.de](http://www.terranus.de)

---

#### **Pressekontakt:**

Sebastian Glaser

Fon: 0221 / 80 10 87 - 80

Mail: [sg@moeller-pr.de](mailto:sg@moeller-pr.de)

Web: [www.moeller-pr.de](http://www.moeller-pr.de)