



Presse-Information

Nur 30 Prozent der deutschen Pflegeheime investmentfähig

Köln, 27. September 2017. Die Kaufpreise für Pflegeheime sind in den letzten Jahren massiv gestiegen. Treiber ist nicht nur die hohe Nachfrage von Investoren. Auch auf Angebotsseite hat sich die Zahl der Häuser, die tatsächlich investmentfähig sind, durch verschärfte gesetzliche Anforderungen verringert. Nach einer Auswertung der Pflegeimmobilien-Beratung TERRANUS liegt deren Anteil bei nur 30 Prozent.

Von den 13.600 stationären Pflegeheimen in Deutschland werden nur 40 Prozent überhaupt im Investorenmodell betrieben. In allen anderen Fällen ist der Eigentümer gleichzeitig auch Betreiber, so dass diese Häuser für Immobilieninvestoren nicht in Frage kommen. Aber auch die rund 5.500 Häuser im Investorenmodell sind nicht alle am Markt fungibel: Grundvoraussetzung ist ein klar abgegrenztes Grundstück, das übertragen werden kann. Häufig scheitert dies, weil andere Gebäude auf dem Grundstück stehen und eine Teilung nicht oder nur schwer möglich ist, besonders, wenn es mehrere Eigentümer gibt.

Vor allem aber müssen die Häuser auch die Kriterien für ein nachhaltiges Investment erfüllen. Dies sind zunächst die neuen baulichen Vorgaben der einzelnen Bundesländer: Als bundesweite Mindestvoraussetzungen gelten eine Maximalgröße von 80 Bewohnern, ausschließlich Einbettzimmer mit je einem individuellen Bewohnerbad, ein Pflegebad auf jeder Etage sowie eine rollstuhlgerechte Gestaltung nach DIN 18040 R. Darüber hinaus sollte die Restlaufzeit des Miet- bzw. Pachtvertrags mit dem Betreiber mindestens noch 10 Jahre betragen. Aktuell erfüllen nur 30 Prozent der Pflegeheime in Deutschland diese Kriterien.

„Angesichts der geringen Zahl von Bestandsimmobilien, die tatsächlich für ein Investment in Frage kommen, sollten Investoren bei der Objektauswahl extrem genau hinschauen“, betonte TERRANUS-Geschäftsführer Hermann Josef Thiel. „Auch bei Objekten, die diese Kriterien nicht erfüllen, werden zum Teil Kaufpreise vom 18-fachen der Jahresmiete aufgerufen, die höchstens noch bei Core-Objekten vertretbar sind. Ein Neubau ist dann häufig die bessere Alternative.“ Aufgrund des hohen Durchschnittsalters der Pflegeheime besteht aktuell ein Ersatzinvestitionsbedarf von ca. 20.000 Pflegeplätzen pro Jahr, d.h. rund 250 Heimen mit einer durchschnittlichen Platzzahl von 80 Plätzen.

Die Daten, die der Erhebung zugrunde lagen, stammen aus dem TERRANUS Pflegeatlas. Dieser enthält umfassende Kennzahlen sämtlicher Pflegeheime in ganz



Deutschland und wird im Unterschied zu den offiziell erhobenen Pflegestatistiken laufend aktualisiert. Neben der Anwendung in der Beratungspraxis stellt TERRANUS die Daten auch für wissenschaftliche Zwecke zur Verfügung, u.a. der Forschungsgruppe Gesundheit am RWI – Leibnitz-Institut für Wirtschaftsforschung.

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

Pressekontakt:

Sebastian Glaser

Fon: 0221 / 80 10 87 - 80

Mail: sg@moeller-pr.de

Web: www.moeller-pr.de