



## **Presse-Information**

### **TERRANUS: neuer Investitionskostenindex für Pflegeheime**

**Köln, 29. September 2017. Die Pflegeheim-Beratung TERRANUS hat erstmals einen Investitionskostenindex für Pflegeimmobilien veröffentlicht. Der Index bildet die Entwicklung der Investitionskosten im Bundesland Hamburg ab. In Kürze werden weitere Bundesländer folgen.**

„Die Investitionskosten sind ein hervorragender Indikator für die Entwicklung der Mietpreise bei Pflegeimmobilien“, sagte TERRANUS-Geschäftsführer Markus Bienentreu. „Anders als in anderen Asset-Klassen gab es jedoch für Pflegeimmobilien bisher keinen Index, der diese Entwicklung transparent macht. Diese Lücke schließen wir mit dem TERRANUS Investitionskostenindex.“ Auf Grundlage der Marktdaten des TERRANUS Pflegeatlas lässt sich so insbesondere auch die historische Entwicklung der Investitionskosten abbilden und mit interessanten anderen Kennwerten vergleichen, und zwar in allen 16 Bundesländern.

Den Auftakt macht der Investitionskostenindex für die Hansestadt Hamburg. Dort sind die Investitionskosten seit 2010 kontinuierlich gestiegen, allerdings langsamer als die Verbraucherpreise. Interessant ist auch der Vergleich mit dem Wohnungsmietindex: Seit 2012 steigen die Wohnungsmieten im Stadtstaat stärker als die Mieten für Pflegeheime. Seit 2015 geht die Schere sogar deutlich auseinander. „Die Investitionskosten zeigen insgesamt eine Wachstumstendenz in Hamburg“, sagte Bienentreu. „Es zeigt sich allerdings auch, dass die Investitionskosten langsamer steigen als bei Wohnimmobilien und Investoren den Wertzuwachs einer Pflegeimmobilie konservativer berechnen müssen.“

Die Investitionskosten sind der Kostenbestandteil des Pflegesatzes, mit dem ausschließlich die Kosten für das Gebäude und Inventar refinanziert werden. Bei Einrichtungen im Mietmodell bestehen die Investitionskosten aus der Miete sowie Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung. Eine Querfinanzierung der Investitionskosten durch die beiden anderen Kostenbestandteile des Pflegesatzes (Pflegevergütung, Unterkunft u. Verpflegung) ist nicht erlaubt. Aufgrund der engen Korrelation zwischen der der Miete und den Investitionskosten, lässt sich aus der Entwicklung der Investitionskosten zuverlässig die Mietentwicklung bei Pflegeimmobilien ablesen.

Für die Berechnung des Investitionskostenindex hat TERRANUS die Daten des TERRANUS Pflegeatlas herangezogen und wie bei anderen Indizes üblich die Werte des Jahres 2010 als Basis genommen (2010=100). Der TERRANUS Pflegeatlas



enthält seit 2007 umfassende Kennzahlen sämtlicher Pflegeheime in ganz Deutschland und wird im Unterschied zu den offiziell erhobenen Pflegestatistiken laufend aktualisiert. Weil je nach Bundesland für die Investitionskosten andere Parameter gelten, wird der Index jeweils um sachfremde Faktoren bereinigt. Ziel ist es, für jedes Bundesland einen zuverlässigen und vergleichbaren Index zu haben.

---

### **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)