



## Neuer Branchen-Index zeigt Mietentwicklung bei Pflegeimmobilien

**Köln, 13. Februar 2018. Die Pflegeheim-Beratung TERRANUS stellt in der neuen Ausgabe ihres „Branchen-Monitors“ ein neues Analysetool für Investoren vor: Mit dem TERRANUS Investitionskostenindex lässt sich erstmals die Entwicklung der Mietpreise von Pflegeimmobilien nachvollziehen, einordnen und vergleichen. Dabei zeigen sich zwischen den Bundesländern interessante Unterschiede.**

„Die Entwicklung der Investitionskosten und damit der Mieten ist ein absoluter Schlüsselindikator für alle Investoren“, erläutert Markus Bienentreu, Geschäftsführer von TERRANUS Real Estate. „Von ihr hängt nicht nur ab, wie interessant eine Pflegeimmobilie im Vergleich zu anderen Asset-Klassen ist, sondern auch wie die Refinanzierung berechnet werden muss.“ Für den relativ intransparenten und stark regulierten Markt für Pflegeimmobilien fehlte bislang ein Index, der diese Entwicklung transparent und vergleichbar macht. Nach dem Pilot-Index für die Hansestadt Hamburg hat TERRANUS im aktuellen Branchen Monitor nun auch Indizes für weitere Bundesländer veröffentlicht.

Der Index zeigt, dass die Entwicklung der Pflegeheim-Mieten in den untersuchten westdeutschen Bundesländern merklich hinter denen der Verbraucherpreise und Wohnungsmieten zurückbleibt. „Für Investoren bedeutet das, dass sie dort die Mietsteigerungen bei Pflegeimmobilien konservativer berechnen müssen“, erklärt Bienentreu. Nur in Thüringen steigt der Investitionskostenindex ähnlich stark wie der allgemeine Mietpreisindex oder die Verbraucherpreise.

Die Investitionskosten sind auch ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Pflege-Angebots. „Fällt die Entwicklung der Investitionskosten und damit der Mieteinnahmen dauerhaft hinter die Steigerung von Wohnungsmieten und Verbraucherpreisen zurück, sinkt der Investitionsanreiz für Kapitalgeber“, sagt Bienentreu. „Die Folge wäre eine Versorgungslücke, weil der enorme Investitionsbedarf ohne privates Kapital nicht zu stemmen ist.“ Nach konservativen Branchenschätzungen müssen bis zum Jahr 2030 rund 55 Milliarden Euro in Neu- und Ersatzbauten investiert werden. Das RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung geht sogar von bis zu 83 Mrd. Euro aus.

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 zulässig. „Aufgrund der starken Korrelation zwischen Investitionskosten und Miete lässt sich aus der Entwicklung der Investitionskosten die Mietentwicklung zuverlässig ablesen“, so Bienentreu.



Zahlengrundlage für den Investitionskostenindex ist im Wesentlichen der TERRANUS Pflegeatlas, der seit 2007 umfassende Kennzahlen sämtlicher Pflegeheime in ganz Deutschland enthält. Um für jedes Bundesland vergleichbare Werte zu haben, wurde der Index um sachfremde Faktoren wie landesgesetzliche Unterschiede bereinigt.

Der neue TERRANUS Branchen-Monitor 2018 mit weiteren ausführlichen Informationen und Analysen zum Markt für Pflegeimmobilien kann unter <http://www.terranus.de/pflegereport-branchenmonitor> kostenlos angefordert werden.

---

### **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)