

Markt

## Nachfrage nach Pflegeimmobilien bleibt hoch

15.05.2018

Nach dem Rekordjahr 2016 lag auch in 2017 das Transaktionsvolumen für Pflegeimmobilien im Vergleich zu vergangenen Jahren außergewöhnlich hoch. "Mehr denn je stellt sich 2018 für Investoren und Bestandshalter die Frage nach einer soliden Verkehrswertermittlung", erklärt Markus Bientreu, "denn mit steigenden Preisen, der großen Zahl an Transaktionen und dem wachsenden Immobilienbestand nimmt auch der Bedarf an verlässlichen Bewertungen erheblich zu." Nicht zuletzt, weil neben den klassischen Verkaufsfällen auch viele Bestandshalter, je nach Anlagevehikel wie beispielsweise bei Spezialfonds, verpflichtet sind, ihre Immobilien jährlich neu bewerten zu lassen. Die Wertermittlung von Pflegeeinrichtungen werde derzeit durch die neuen legislativen Vorgaben (16 Landesheimgesetze samt Verordnungen) noch komplizierter. Neben der richtigen Ableitung des marktüblichen Ertrags aus den Investitionsfolgekosten am Pflegesatz beeinflussen das soziodemografische Umfeld, vorgeschriebene Einbettzimmerquoten, Mindestgrößen von Gemeinschaftsflächen, maximale Wohnbereichsgrößen etc. diesen wesentlich. "Mehr Mut zur Komplexität", empfiehlt dagegen Bientreu Investoren.

Das beginnt beim Refinanzierungsmodell, das der Investitionskostenberechnung zu Grunde liegt. So unterscheidet sich zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen der marktübliche Ertrag im Eigentumsmodell wesentlich von dem im Mietmodell. Zudem stellt sich die Frage, was im jeweiligen Bundesland unter den Bestandsschutz fällt und was nicht? Oder: Welche Maßnahmen zur Anpassung an die rechtlichen Vorgaben müssen bis wann umgesetzt sein und für welche Bereiche sind Befreiungen oder Ausnahmegenehmigungen mit welchen Fristen möglich? "Vor allem die Vorgaben der neueren landesspezifischen Heimgesetzgebung haben gravierende Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie in einem bestimmten Bundesland und müssen zwingend berücksichtigt werden", erklärt Bientreu, "so kann die Zukunftsfähigkeit des jeweiligen Pflegeheims beispielsweise aufgrund des rechtlich vorgegebenen Abbaus von Einbettzimmern oder den vorgeschriebenen Anforderungen an die Wohnqualität gefährdet sein, da sich eine Umsetzung wirtschaftlich einfach nicht rechnet."

Mehr dazu erfahren Sie auf der kommenden [Altenheim EXPO](#) in Berlin.

Autor: Asim Loncaric



TERRANUS Real Estate  
Geschäftsführer Markus  
Bientreu

Foto: TERRANUS