



Presse-Information

Pflegeheim-Mieten steigen zu langsam

Köln, 8. Oktober 2018. Die Mieten für Pflegeimmobilien in Deutschland steigen deutlich langsamer als der allgemeine Mietpreisindex. Damit sinkt der Anreiz für Investitionen in dringend benötigte Pflegeheim-Neubauten. Dies ist ein Ergebnis des TERRANUS Investitionskostenindex für Pflegeheime, der ab sofort für alle 16 Bundesländer abrufbar ist.

„Die Zahlen zeigen, dass die Attraktivität von Pflegeimmobilien für Investoren im Vergleich zu anderen Segmenten abnimmt“, sagte Markus Bientreu, Geschäftsführer der Sozialimmobilien-Beratung TERRANUS. „Angesichts des enormen Bedarfs an Neu- und Ersatzbauten ist das eine problematische Entwicklung.“ TERRANUS hatte 2017 erstmals einen Investitionskostenindex für Pflegeimmobilien entwickelt, der die Mietentwicklung für Pflegeheime in einzelnen Bundesländern abbildet und mit anderen relevanten Kennzahlen vergleicht. Ab sofort sind Zahlen für alle 16 Bundesländer verfügbar.

Die Auswertung des Investitionskostenindex für Gesamtdeutschland macht deutlich, dass sowohl der allgemeine Mietpreisindex als auch der allgemeine Verbraucherpreisindex wesentlich stärker steigen als die Investitionskosten für Pflegeheim-Betreiber. Dabei geht in den östlichen Bundesländern die Schere weiter auseinander als in den Westlichen. „Für Investoren bedeutet das, dass sie den Wertzuwachs ihrer Pflegeimmobilie vielfach konservativer berechnen müssen als angenommen“, so Bientreu. „Auch die Indexregelungen zur Mietsteigerung bei Pflegeheim-Mietverträgen sollten an diesen Trend angepasst werden.“

Die Investitionskosten sind der Kostenbestandteil des Pflegesatzes, mit dem ausschließlich die Kosten für das Gebäude und Inventar inklusive Instandhaltung und Ersatzbeschaffung refinanziert werden. 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 verfügt im Unterschied zu den offiziell erhobenen Pflegestatistiken auch über



TERRANUS

historische Daten. Weil je nach Bundesland für die Investitionskosten andere Parameter gelten, wird der Index jeweils um sachfremde Faktoren bereinigt, um für jedes Bundesland einen zuverlässigen und vergleichbaren Index zu haben.

Der Investitionskostenindex für Deutschland sowie alle sechzehn Bundesländer ist kostenlos abrufbar unter: <https://www.terranus.de/investitionskostenindex>

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