

## Presse-Information

# Seniorenimmobilien: Die Kaufpreis-Rallye ist vorbei

**Köln, 5. Januar 2023. Die Kaufpreise für Seniorenimmobilien sind nach Jahren des deutlichen Aufwärtstrends 2022 erstmals rückläufig. Angesichts der gestiegenen Zinsen ist der Markt derzeit vor allem für Eigenkapital-Investoren interessant.**

„Die vom billigen Geld und dem hohen Anlagedruck getriebene Kaufpreis-Rallye bei Seniorenimmobilien ist erstmal vorbei“, betonte TERRANUS-Geschäftsführer Markus Bienentreu. „Wir sehen zunehmend, dass die Preise wieder etwas zurückgehen.“ Lagen etwa bei Pflegeheim-Neubauten die Kaufpreisfaktoren für Core-Objekte Ende 2021 noch oberhalb der 25-fachen Jahresmiete, können diese Faktoren heute kaum mehr am Markt erzielt werden.

Hinzu kommt: Während bis vor kurzem noch fast jedes Objekt zu Höchstpreisen verkauft werden konnte, gibt es inzwischen je nach Objektqualität wieder deutliche Preisunterschiede. So werden Core-Objekte, d.h. Häuser in guten Lagen und mit zeitgemäßer Ausstattung, 5 bis 10 Prozent günstiger gehandelt als im Vorjahr, bei B- oder C-Objekten beträgt der Preisrückgang 15 Prozent und mehr. Die Kaufpreise für Einrichtungen des Betreuten Wohnens sind leicht rückläufig. Dieses Segment ist etwa im Hinblick auf Fachkraftquoten und bauliche Anforderungen weniger gesetzlich reguliert als klassische Pflegeheime und wächst weiterhin überproportional stark.

Insgesamt verhielten sich Investoren im abgelaufenen Jahr zurückhaltender als in den Vorjahren. Hintergrund sind vor allem die gestiegenen Kreditzinsen. „Fremdkapitalinvestoren haben bisher stark vom Zinsdifferenzgeschäft profitiert“, so Bienentreu. „Dieser Effekt fällt jetzt deutlich geringer aus.“ Auch die sich mit der Konjunkturperspektive ändernden Marktbedingungen spielen eine Rolle. Weil seitens der EZB und der Bundesbank mit höheren Kapitalanforderungen zu rechnen ist, sind die Banken zurückhaltender bei der Kreditvergabe und haben höhere Erwartungen an Eigenkapital und Tilgungsleistung.

Für 2023 sieht Bienentreu deshalb die Stunde der Eigenkapitalinvestoren gekommen. „Wer ganz oder zu einem großen Teil eigenes Kapital anlegt, kann nach der Preiswende gute Objekte zu attraktiven Preisen erwerben“, so der TERRANUS-Experte. Mit Renditen von knapp 5 Prozent für gut konzipierte Bestandsobjekte mit ausgewogenen Pachtverträgen und namhaftem Betreiber winken ihnen solide, und vor allem langfristig stabile Erträge. Dass die Kaufpreise für Seniorenimmobilien nur leicht nachgeben, und nicht größere Abschlüsse hatten wie z.B. Hotels oder Teile des Einzelhandels, unterstreicht die Wertstabilität dieser Asset-Klasse.

Weil die Preise wieder stärker von der Objektqualität abhängen, empfiehlt Bienentreu Investoren, bei der Kaufprüfung sehr sorgfältig vorzugehen. Insbesondere sollte diese bei Pflegeeinrichtungen immer auch die jeweils geltenden landesgesetzlichen Vorgaben beinhalten. So haben etwa Sachsen-Anhalt und Niedersachsen im letzten Jahr recht kurzfristig eigene Landesheimbauverordnungen erlassen. „Solche Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen können sich unmittelbar auf den Wert der Immobilie auswirken“, so der TERRANUS-Geschäftsführer.



**Über Terranus:**

TERRANUS gehört zu den führenden Immobilien- und Betriebsberatern im Gesundheitswesen in Deutschland. Seit über 25 Jahren berät das Unternehmen Investoren und Betreiber in allen Fragen um den wirtschaftlichen Betrieb von Gesundheitsimmobilien.

[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)