

Chancen von Senioreninvestments analysiert.

### ***Pflegeheime: Eine Asset-Klasse mit Perspektive***

**Carsten Brinkmann, TERRANUS/TAGOS**

Aufgrund der demographischen Entwicklung bieten Pflegeheime als eigenständige Asset-Klasse immer interessantere Anlagemöglichkeiten für institutionelle Investoren. Schließlich bieten sich in Zeiten schwächelender Büro- und Gewerbeimmobilienmärkte Diversifizierungen mit einer adjustierten Risikobetrachtung an. Kliniken und Pflegeheime sind eine interessante Anlagealternative, da sich die Nachfrage bei Sozialimmobilien unabhängig von der Wirtschaftslage entwickelt. Von den derzeit gut 2 200 Krankenhäusern in Deutschland sind ca. 40 - 45% in der Trägerschaft öffentlicher Kommunen und damit akut von der Finanzmisere betroffen.

Anleger sehen den Charme von Pflegeheim – Investments auch vor dem Hintergrund der Verwaltungseffizienz: Ein Mietvertrag von mehr als 20 Jahren Laufzeit mit einem Generalmieter, der für die Instandhaltung und Instandsetzung verantwortlich ist, sorgt für geringere Verwaltungskosten. Darüber hinaus trotzen Pflegeheime mit richtigen Betriebskonzept und einem guten Standort den meisten Marktschwankungen. Die demographische Entwicklung und der erhebliche Ersatzinvestitionsbedarf (das durchschnittliche Pflegeheim in Deutschland ist älter als 30 Jahre, hat eine Auslastung von 90%) führt dazu, dass in den nächsten 15 – 20 Jahren jedes Jahr 30 – 40 000 neue Pflegebetten entstehen müssten.

Bei einem Investitionsvolumen von 8 und 15 Mio. Euro pro Objekt kommen primär institutionelle Investoren in Betracht. Doch viele sind zurückhaltend, und dies mit Berechtigung, weil es sich um eine Spezialimmobilie, welche wie Hotels, nicht verwaltet sondern zu managen sind. Wichtig zu wissen ist, dass der bisher kleinteilige Markt der Pflegeheime in Deutschland nicht annähernd Marktschwankungen wie Büro- oder Gewerbe-Immobilien erfährt und – trotz bzw. bedingt durch die Pflegeversicherung - ein hohes Maß an Erlössicherheit hat.