

# Pflegeimmobilien

## Vergleich auf Länderebene

Die Pflegeheim-Beratung **TERRANUS** stellt in der neuen Ausgabe ihres „Branchen-Monitors“ ein neues Analysetool für Investoren vor: Mit dem sogenannten TERRANUS Investitionskostenindex soll sich erstmals die Entwicklung der Mietpreise von Pflegeimmobilien nachvollziehen, einordnen und vergleichen lassen. 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.“

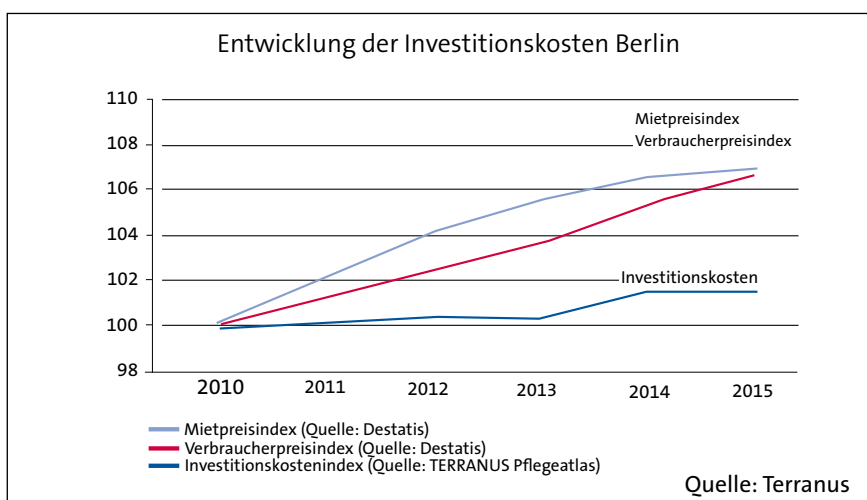
Für den relativ intransparenten und stark regulierten Markt für Pflegeimmobilien fehlte bislang ein Index, der diese Entwicklung transparent und vergleichbar macht. Nach dem Pilot-Index für die Hansestadt Hamburg hat TERRANUS im aktuellen Branchen-Monitor nun auch Indizes für weitere Bundesländer veröffentlicht. Der Index zeigt, dass die Entwicklung der Pflegeheim-Mieten in den untersuchten westdeutschen Bundesländern merklich hinter denen der Verbrau-

cherpreise 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.

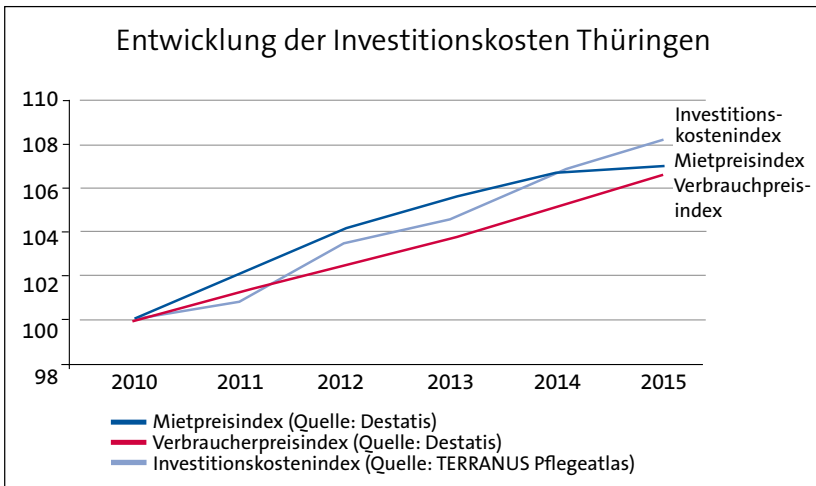
### Investitionskosten als Indikator

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 Milliarden Euro aus.

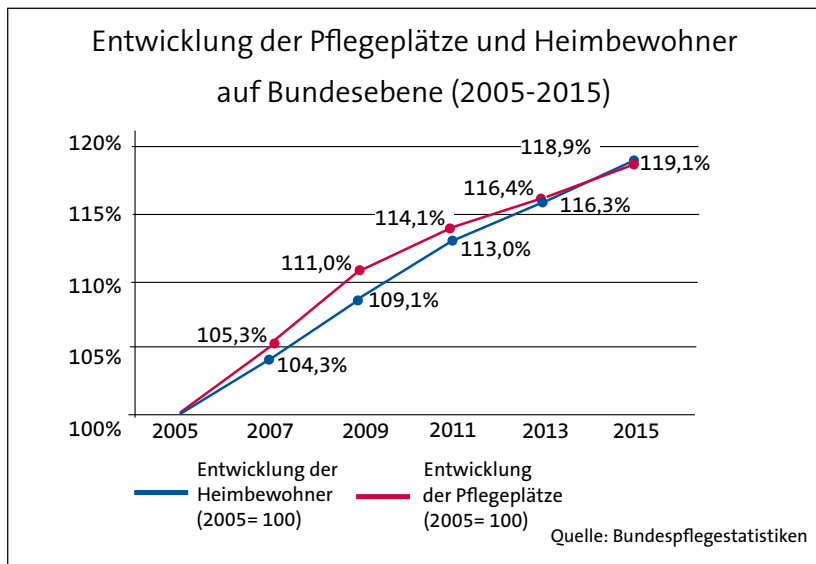
Die Investitionskosten sind der Kostenbestandteil des Pflegesatzes, mit dem ausschließlich die Kosten für das Gebäude und Inventar refinanziert werden. Bei Einrichtungen im Mietmodell bestehen die Investitionskosten aus der Miete sowie Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung. Eine Querfinanzierung der Investitionskosten durch die beiden anderen Kostenbestandteile des Pflegesatzes (Pflegevergütung, Unterkunft und Verpflegung) ist nicht zulässig. „Aufgrund der starken Korrelation zwischen Investitionskosten und Miete lässt sich aus der Entwicklung der Investitionskosten die



Basis des TERRANUS Investitionskostenindex sind die Werte des Jahres 2010 (2010=100)



Basis des TERRANUS Investitionskostenindex sind die Werte des Jahres 2010 (2010=100)



Die Zahl der stationär Versorgten ist zwischen 2005 und 2015 stetig gestiegen.

Mietentwicklung zuverlässig ablesen“, so Bienen-treu. In Hamburg und München stiegen die Grundstücks-kosten zwischen 2016 und 2017 in manchen Wohngebieten um bis zu 30 Prozent und mehr. Neue Energiestandards wie die Energieeinsparver-ordnung (EnEV) und strengere Brandschutz-Vorgaben sorgen für stetig kletternde Bauwerkskosten. Diese Kostenexplosion spiegelt sich nicht zuletzt in steigenden Wohnungsmieten wider. Hinzu kommt ein erhöhter Flächenverbrauch bei Pflegeheimen aufgrund der Vorgaben der Landesheimgesetze wie z. B. Mindestgrößen bei Zimmern und Aufenthalts-bereichen. Die Investitionskosten sind stark regle-mentiert und unterliegen dem Querfinanzierungs-verbot. Letzteres besagt, dass andere Bestandteile des Pflegesatzes wie etwa die Pflegevergütung, Un-terkunft und Verpflegung nicht zur Finanzierung der Immobilien und damit der Mieten genutzt werden dürfen. Fällt aber die Entwicklung der In-vestitionskosten und damit der Mieteinnahmen für Pflegeheime dauerhaft hinter die Steigerung von Wohnungsmieten und Verbraucherpreisen zurück, sinkt damit auch der Investitionsanreiz für Kapi-talgeber im Vergleich zu anderen Asset-Klassen. Zurzeit fangen nur höhere Kaufpreisfaktoren die Kostensteigerungen auf, so TERRANUS im aktuel-len Branchenmonitor. Bei den derzeit steigenden Baukosten könnten Investments in Pflegeheime so uninteressant werden.

Auf Bundesebene ist die Zahl der stationär Versorgten zwischen 2005 und 2015 stetig gestie-gen. Das Angebot an Pflegeplätzen hat sich nahe-zu parallel entwickelt. Nach den aktuellen Zahlen der Pflegestatistik liegt die Auslastung stationärer Heime 2015 bei rund 90 Prozent – de facto also

## Kostenstruktur eines Pflegeheims vor und nach dem 01.01.2017

	Pflegever-gütung	Unterkunft/Verpflegung	Investions-kosten	Gesamt / Tag	Gesamt / Monat	Pflege-versicherungs-anteil	Eigenanteil Bewohner	EEE im gesetzli-chen Sinne	Anteil Pflege-versicherung am Gesamt-pflegesatz
<b>Gesamt Pflegesatz am 31.12.2016</b>									
Pflegestufe 1	53,97 €	36,09 €	20,00 €	110,06 €	3.348 €	-1.064 €	2.284 €	578 €	46,6 %
Pflegestufe 2	77,79 €	36,09 €	20,00 €	133,88 €	4.073 €	-1.330 €	2.743 €	1.036 €	48,5 %
Pflegestufe 3	102,50 €	36,09 €	20,00 €	158,59 €	4.824 €	-1.612 €	3.212 €	1.506 €	50,2 %
Härtefall	115,09 €	36,09 €	20,00 €	171,18 €	5.207 €	-1.995 €	3.212 €	1.506 €	62,1 %
<b>Gesamt Pflegesatz am 01.01.2017</b>									
Pflegegrad 2	56,87 €	36,09 €	20,00 €	112,96 €	3.436 €	-770 €	2.666 €	960 €	28,9 %
Pflegegrad 3	73,04 €	36,09 €	20,00 €	129,13 €	3.928 €	-1.262 €	2.666 €	960 €	47,3 %
Pflegegrad 4	89,91 €	36,09 €	20,00 €	146,00 €	4.441 €	-1.775 €	2.666 €	960 €	66,6 %
Pflegegrad 5	97,47 €	36,09 €	20,00 €	153,56 €	4.671 €	-2.005 €	2.666 €	960 €	75,2 %

Der Unterschied zeigt sich am Kostenanteil der Pflegeversicherung: Hohe Pflegegrade werden durch den „einrichtungseinheitlichen Eigenanteil“ (EEE) entlastet. Der Eigenanteil niedriger Pflegegrade steigt. (Quelle: TERRANUS-Pflegereport 2017)

dicht an der Vollausslastung. Die Heimquote in der Altersgruppe der über 65-Jährigen ist seit einigen Jahren konstant und liegt derzeit bei 4,53 Prozent im Bundesdurchschnitt. Im ländlichen Raum, wo mehr Pflegebedürftige durch Angehörige versorgt werden, ist die tatsächliche Versorgungsquote üblicherweise niedriger (rund 4 Prozent). In Städten, wo dies weniger der Fall ist, ist sie etwas höher (rund 5 Prozent).

In vielen Ballungsgebieten sind stationäre Pflegeplätze deshalb knapp. So liegt z. B. in der Stadt Köln die Zahl der stationär Versorgten seit Jahren deutlich unter dem Durchschnittswert und fast ein ganzes Prozent unter den in Großstädten realistischen 5 Prozent. Vergleicht man die Entwicklung der Pflegeplätze mit der Entwicklung der Zahl der über 65-Jährigen, zeigt sich eine konkrete Unterversorgung. Da sich bis 2020 die Bettenzahl der Bestandshäuser aufgrund der gesetzlichen Einbettzimmerquote verringern wird, wird auch diese Unterdeckung weiter zunehmen.

#### 40 Prozent im Investorenmodell

Während die Nachfrage der Investoren nach Pflegeheimen massiv und kontinuierlich ansteigt, sinkt gleichzeitig die Zahl jener Immobilien in Deutschland, die auch wirklich investmentfähig sind. Dieses Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage sorgt nicht nur für den Anstieg des Kaufpreisfaktors bis zum 18-Fachen der Jahresmiete und teilweise darüber hinaus, es mahnt auch zur genauen Bewertung der auf dem Markt befindlichen Immobilien. „Bei der Objektwahl sollten Investoren genau prüfen“, erklärt **Hermann Josef Thiel**, TERRANUS Consulting Geschäftsführer, „ob die Häuser die Kriterien für ein nachhaltiges Investment erfüllen.“

Von den rund 13.600 stationären Pflegeheimen in Deutschland werden lediglich 40 Prozent im Investorenmodell betrieben. Der Löwenanteil befindet sich im Besitz der Betreiber selbst. Blieben also rund 5.500 Einrichtungen für Investoren, sofern sie denn auch die Kriterien für ein erfolgreiches Investment erfüllen würden. Aber genau das ist längst nicht immer der Fall, haben die Experten von TERRANUS ermittelt. Bereits an der ersten Hürde, einem klar abgegrenzten Grundstück, das zudem übertragbar ist, scheitert es. Denn befinden sich weitere Gebäude auf dem Grundstück, gibt es gar mehrere Eigentümer, so gestaltet sich die Teilung meist äußerst schwierig. Einen weiteren Stolperstein bilden die baulichen Vorgaben, die sich in 16 verschiedenen Landesheimgesetzen zuweilen deutlich voneinander unterscheiden. Ob ein Pflegeheim investmentfähig ist oder nicht, hängt dabei erheblich von den Vorgaben des jeweiligen Bundeslandes ab und inwieweit die Einrichtung

diesen Vorgaben entspricht. So reicht beispielsweise die vorgeschriebene Einbettzimmerquote von 0 bis 100 Prozent, die Mindestgröße von Einbettzimmern variiert von 12 m<sup>2</sup> bis 14 m<sup>2</sup> ohne Vorraum bzw. 16 m<sup>2</sup> inklusive Vorraum sowie bei Zweibettzimmern zwischen 18 m<sup>2</sup> und 24 m<sup>2</sup> und selbst die maximal erlaubte Bewohnerzahl klafft weit auseinander. Legt man all jene Kriterien zu Grunde, werden sie am Ende von nur 30 Prozent der deutschen Pflegeheime erfüllt, so das Fazit im aktuellen Pflegereport.

CI/Ion

Den Pflegemonitor sowie den Branchenreport können Sie unter [terranus.de](http://terranus.de) beziehen.



## Wir entwickeln Werte.

### Wir suchen bundesweit

### Grundstücke, Projektierungen, Bestandsobjekte

Die WI-IMMOGroup ist ein bundesweittätiges Immobilienunternehmen mit dem Schwerpunkt Senioren- und Pflegeimmobilien. Wir sind als Projektentwickler und Bauträger sowie Investor tätig.

Durch Erfahrung, Kompetenz, Leidenschaft und Fachwissen sind wir in der Lage, in allen Phasen der Projektprozesse zu agieren und zu kooperieren. Unsere Marktstärke wird deutlich durch die vergangenen Erfolgsgänge dokumentiert: Alleine in den letzten Jahren wurden Objekte für über € 400 Mio. aufgelegt.

Für unsere weitere Expansion suchen wir Grundstücke und Projektierungen für den Bau vollstationärer Pflegeeinrichtungen, betreuter Wohnformen und Tagespflegeeinrichtungen sowie Bestandsobjekte mit und ohne Betrieb in ganz Deutschland.

#### Makrolage

Bundesweit ohne Schwerpunkt auf ein spezielles Bundesland.  
Bevorzugt in Städten und Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern.

#### Mikrolage

Innerstädtische Lage, Umstrukturierungsgebiete mit Entwicklungspotenzial oder gewachsene Wohngebiete mit guter Infrastruktur und Nahversorgung.

#### Beschaffenheit / Baurecht

Grundstücke ab ca. 3.500 qm und Bebaubarkeit ab 60 Pflegeplätzen, BGF ab ca. 3.000 qm.

Weitere Informationen zu unserem Ankaufprofil erhalten Sie jederzeit auf Anfrage

