

# Der Zukunftsmarkt Pflegeimmobilien

## Sichere Geldanlage dank Demografischem Wandel

Bild: Alhorn



Ralf Schmidt,  
Vorstand der  
AHORN Immobilien AG

**In einer alternden Gesellschaft sind Seniorenresidenzen eine spannende Geldanlage. Die Bedeutung von Pflegeimmobilien in Deutschland hat in den vergangenen Jahren aufgrund der demografischen Entwicklung stark zugenommen.**

Eine Pflegeimmobilie verbindet dabei den Vorteil von Immobilien mit dem stabilen Zukunftsmarkt „Alterspflege“. Es beinhaltet betreutes Wohnen, Pflegeappartements, Tagespflegeplätze sowie die Sorge um Schwerstpflegefälle.

### Vorteil gegenüber „normalen“ Immobilien

Bis 2030 werden etwa eine Million weitere Personen pflegebedürftig sein. Die Pflegestellen sind schon jetzt überfüllt. Viele Pflegebedürftige suchen einen Pflegeplatz, sodass Betroffene teilweise Jahre warten müssen, bevor sie einen Platz erhalten. Dieser Zustand wirkt sich vor allem auf die Preise aus. Die Preise für Pflegeobjekte werden weiter steigen und auch die Mieten für die Plätze in einer Pflegeimmobilie steigen sukzessive an. Investieren in Pflegeimmobilien bedeutet außerdem Schutz

vor Inflation durch Indexierung. Das heißt, dass die Miete automatisch an den Verbraucherpreisindex angepasst wird. Trotzdem müssen die Rahmenbedingungen für den Betrieb einer Pflegeimmobilie passen, weiß Immobilienexperte Ralf Schmidt von der AHORN Immobilien AG in Köln. „In einem aufwendigen Verfahren wird die Standort-sicherheit unserer angebotenen Immobilien sowie die Vertrauenswürdigkeit der Betreiber geprüft. Nur wenn die Bevölkerungsstruktur und der lokale Pflegemarkt den wirtschaftlichen Betrieb des Pflegeheims belegen, wird das Objekt gebaut bzw. in den Verkauf gegeben. Neben dem Investor haben natürlich auch der Betreiber und die Gemeinde ein vitales Interesse am wirtschaftlichen Erfolg des Objektes.“ Besonders hervorzuheben für den Anleger sind langfristige Mietverträge (20 Jahre u. mehr), so gut wie kein Risiko bzgl. Mietausfall, keine Leerstände/Mietnomaden, keine Nebenkosten (zahlt der Betreiber direkt), Steuervorteile, Grundbuchabsicherung und Mitbestimmung auf Eigentümerversammlungen. Im Gegensatz zu einer Eigentumswohnung ist es eine Geldanlage ohne Aufwand und nervliche Belastung.

### Eine sichere Kapitalanlage schaffen

Der Erfolg einer solchen Spezialimmobilie steht und fällt im Pflegemarkt allerdings mit dem richtigen Betreiber. „Der Käufer

will ja mit der Verwaltung des Objektes nichts zu tun haben. Er will eine sichere Investition und eine pünktliche Miete verbuchen. Deswegen kommen auch nur Betreiber in Frage, die jahrelange Expertise im Bereich der Pflege- und Reha-Immobilien vorweisen können. Wir zum Beispiel arbeiten mit drei Partnern zusammen, die u. a. mit Altenpflegeheimbetreibern wie Bergische Diakonie, Deutsches Rotes Kreuz und der WH-Care Holding kooperieren. Für den Erfolg des Investments ist das unerlässlich und Anleger sollten da keine Kompromisse eingehen“, weiß Schmidt.



Die „soziale Rendite“ nimmt bei deutschen Investoren Fahrt auf. Die schrumpfenden Renditechancen im klassischen Immobiliensektor bewegt Käufer, sich über Alternativen Gedanken zu machen. Davon profitiert der Pflegeimmobilienmarkt. Und dadurch an erster Stelle die Eigentümer der Immobilien.

Bild: Depositphotos/LightHunter