



# Die Pflegeimmobilie als Kapitalanlage



Nr. 1/22 Dezember 2022

Health Care  
Monitoring CRIM GmbH



## Die Pflegeimmobilie als Kapitalanlage

---

### Inhalt

Vorwort .....	1
Bedarf an Pflegeplätzen .....	1
Fachkräftemangel .....	2
Die Eigenschaften der Pflegeimmobilie als Kapitalanlage .....	2
Pflegeimmobilienfonds.....	4
Pflegeimmobilien in Deutschland und deren Transaktionsvolumen.....	4
Herausforderungen im Pflegeimmobilienmarkt.....	6
Preissteigerung .....	7
Baukosten.....	8
Die Pflegebedürftigen als Zielgruppe der Pflegeimmobilie .....	9
Fazit .....	10

### Vorwort

---

Vor ein paar Jahren waren Pflegeimmobilien noch ein Nischenprodukt. Mittlerweile haben sie sich zu einer nachgefragten Asset-Klasse herausgebildet. Warum dies so ist, wie sich der Markt entwickelt und was sich für Chancen und Risiken bezüglich eines Investments in eine Pflegeimmobilie ergeben, wird in diesem Infoblatt aufgezeigt. Dabei werden Bereiche rund um die Themen Bedarf an Pflegeplätzen, Fachkräftemangel, Eigenschaften der Pflegeimmobilie, der Pflegeimmobilienmarkt mit seinem Transaktionsvolumen und die Herausforderungen im Pflegeimmobilienmarkt beleuchtet. Aber auch Themen wie Baukosten und allgemeine Preissteigerungen sowie die Pflegebedürftigen als Zielgruppe der Pflegeimmobilie werden aufgegriffen, da sie unmittelbar oder mittelbar mit der Pflegeimmobilie zusammenhängen.

### Bedarf an Pflegeplätzen

---

Die Zahl der Pflegebedürftigen hängt stark von der Altersstruktur ab. Da die Zahl der Älteren durch den demographischen Wandel steigt, steigt auch die Zahl der Pflegebedürftigen. Der Barmer Pflegereport 2021<sup>1</sup> beschäftigt sich mit diesen Entwicklungen. Zwischen 2013 und 2015 gab es eine Zunahme der Pflegebedürftigen um 142.000, von 2015 bis 2017 gab es eine Zunahme um 115.000 und von 2015 bis 2019 eine Zunahme um 145.000 Pflegebedürftige. Aktuell werden mehr als 4,5 Millionen Menschen ambulant oder stationär gepflegt, wobei die Tendenz deutlich steigend ist. 2030 werden rund 6 Millionen Menschen pflegebedürftig sein, was einer Steigerung von mehr als 30 % entspricht und was deutlich mehr ist, als bisherige Schätzungen angenommen haben.

Berechnungen des Pflegeberichts zufolge werden 2030 knapp 3 Millionen Pflegebedürftige ausschließlich von ihren Angehörigen gepflegt und damit rund 630.000 mehr als im Jahr 2020. In Pflegeheimen werden je nach Szenario zwischen 967.000 und 988.000 Pflegebedürftige und durch die ambulante Pflege zwischen 1,15 Millionen und 1,17 Millionen gepflegt.

---

<sup>1</sup> Download des vollständigen Berichtes unter: [www.barmer.de/presse/infothek/studien-und-reporte/pflegereport/pflegereport-2021-361296](http://www.barmer.de/presse/infothek/studien-und-reporte/pflegereport/pflegereport-2021-361296)

Unseren Einschätzungen nach ist es wahrscheinlich, dass die Angehörigenpflege in Zukunft abnehmen wird. Gründe dafür liegen zum einen darin, dass der Anteil der Single- und Zwei-Personenhaushalte immer größer wird, und folglich diese Haushalte von Dritten abhängig sind, sei es ein Pflegedienst, Betreutes Wohnen oder eine stationäre Einrichtung. Besteht noch eine Familie, ist es häufig so, dass die jüngere Generation z.B. aus beruflichen Gründen weggezogen ist, was folglich die familiäre Pflege älterer Familienmitglieder erschwert, sofern ein Umzug der einen oder anderen Partei nicht in Frage kommt.

## Fachkräftemangel

Ein zukünftiger massiver Bedarf an Pflege und Pflegeplätzen wird durch zahlreiche Statistiken und Reports vorausgesagt. Dadurch werden immer mehr Einrichtungen in der Pflege, seien es stationäre Einrichtungen, Betreutes Wohnen, Tagespflege oder andere Einrichtungen geplant und gebaut. Es stellt sich allerdings die Frage, wie die Pflegebedürftigen betreut werden sollen. Schon jetzt ist der Fachkräftemangel in der Pflege in aller Munde. Auch mit diesem Problem beschäftigt sich der Barmer Pflegereport 2021<sup>2</sup>.

Die Zahl der Beschäftigten in den stationären Einrichtungen hat von 440.900 im Jahr 1999 auf 796.500 im Jahr 2019 zugenommen, umgerechnet in Vollzeitäquivalente (VZÄ) ist dies ein Zuwachs von 345.100 auf 577.300 VZÄ. Dennoch werden bis zum Jahr 2030 bei konservativen Annahmen mehr als 180.000 Pflegekräfte fehlen. Folgende Tabelle zeigt die Berechnungen im Referenzmodell:

Gesamtpflegekräftebedarf VZÄ 2030	Pflegefachkräfte	Pflegehilfskräfte mit Ausbildung	Pflegehilfskräfte ohne Ausbildung
Vollstationäre Pflege	218.000	112.000	151.000
Ambulante Pflege	163.000	33.000	95.000
Teilstationäre Pflege	18.000	3.000	12.000
Personalbedarf gesamt	399.000	147.000	258.000
Höherer Bedarf als 2020	68.000	28.000	48.000

Da ein Großteil der Beschäftigten allerdings nicht in Vollzeit arbeitet (weitere Informationen dazu folgen), entspricht die Zahl der VZÄ nicht der Zahl der Beschäftigten. Legt man die Verhältniszahlen der Pflegekräfte zu den VZÄ des Jahres 2019 zugrunde, liegen die in Köpfen angegebenen Personalbedarfe **für das Jahr 2030 bei 510.000 Pflegefachkräften**, 196.000 Pflegehilfskräften mit und 386.000 Pflegehilfskräften ohne Ausbildung.

Das statistische Bundesamt<sup>3</sup> sagt in Bezug auf die Teilzeitquote aus, dass von den 954.000 Pflegekräften, die im Jahr 2019 in Pflegeheimen oder ambulanten Pflege- und Betreuungsdiensten tätig waren, 616.000 in Teilzeit arbeiten, dies entspricht einem Anteil von 65 %. Im Vergleich liegt die Teilzeitquote der Erwerbstätigen in der Gesamtwirtschaft 2019 bei 29 %. Noch problematischer wird es, wenn davon auszugehen ist, dass ein großer Anteil an Fachkräften altersbedingt wegbricht sowie neue Auszubildende diese weitere Lücke auffüllen müssen.

## Die Eigenschaften der Pflegeimmobilie als Kapitalanlage

Mit dem Kauf wird eine Wohneinheit in einer Pflegeeinrichtung erworben, welche in Teileigentum/Sondereigentum aufgeteilt ist. Die Miete, die der Eigentümer erhält, kommt nicht vom Bewohner der Einrichtung, sondern direkt vom Betreiber. Neben dem Kaufpreis fallen einmalige Erwerbskosten an, welche Notargebühren und Grunderwerbssteuer beinhalten. Laufende Betriebskosten neben der Kaltmiete einer

<sup>2</sup> Download des vollständigen Berichtes unter: [www.barmer.de/presse/infotehk/studien-und-reporte/pflegereport/pflegereport-2021-361296](http://www.barmer.de/presse/infotehk/studien-und-reporte/pflegereport/pflegereport-2021-361296)

<sup>3</sup>[www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/12/PD21\\_N068\\_2313.html;jsessionid=24C40FB48CE21B9CE2247BE265B2AD6B.live722](http://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/12/PD21_N068_2313.html;jsessionid=24C40FB48CE21B9CE2247BE265B2AD6B.live722), Stand: 08.12.21

Einrichtung werden zu großen Teilen vom Betreiber und den Bewohnern getragen. Je nach Ausgestaltung der Miet- oder Pachtverträge gibt es hier unterschiedliche Konstellationen. Eigentümer zahlen nur Verwaltungskosten (i.d.R. zwischen 25 und 40 € pro Monat) und Instandhaltungsrücklagen für Dach und Fach (je nach Alter der Einrichtung durchschnittlich zwischen 0,25 € und 0,75 € pro m<sup>2</sup>). In den Verwaltungskosten steckt die Umlage für diesen Monitoringbericht. Bitte bedenken Sie, dass über das Monitoring auch eine Beratung erfolgen kann, insbesondere bei Betreiberausfällen. Die Mietlaufzeit beträgt i.d.R. mindestens 20 Jahre. Auch hier gibt es unterschiedliche Gestaltungen zwischen 20-25 Jahre plus 1-2 Optionen. Die Miete ist für gewöhnlich an den Verbraucherpreisindex gekoppelt, der je nach Vertragsbedingungen an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex bei einer bestimmten Veränderung und/oder nach einem bestimmten Zeitraum angepasst wird. Beim Basisjahr gibt es unterschiedliche Bezugsgrößen, sodass wir hier nur darauf hinweisen. Die Miete steigt mit der Inflation, wenn diese einen bestimmten Wert erreicht hat. Im Kern bietet die Indexierungsklausel daher einen Schutz vor der Entwertung der Miete. Teilweise sind diese Indexierungen an Zustimmungen der Sozialämter gekoppelt. Der Eigentümer wird in das Grundbuch der Immobilie eingetragen, sodass der Wiederverkauf mit Findung eines passenden Käufers ermöglicht wird. Schnell kann ein Sondereigentum daher nicht zu Liquidität gemacht werden, es sei denn, es bestehen gute Kontakte oder die Nachfrage ist hoch (das ist sehr oft der Fall). Nach 10-jähriger Spekulationsfrist ist der Gewinn bei einem Verkauf steuerfrei. Je nach Energieeffizienz der Immobilie sind besonders zinsgünstige Kredite oder ein Tilgungszuschuss durch die KfW-Bank möglich. Leider haben sich auch hier die Konditionen stark verschlechtert bzw. die Programmlage sich geändert. Je nach Vertrag bekommt der Eigentümer ein bevorzugtes Belegungsrecht, allerdings ist dies i.d.R. nicht an die jeweilige erworbene Wohneinheit gebunden, sondern an alle Immobilien des Betreibers, je nachdem, wo eine Wohneinheit frei ist. Im Falle einer Warteliste erhält ein Eigentümer im Vergleich zu anderen Interessenten, die keine Investoren sind, eventuell ein Vorbelegungsrecht. Damit rutscht der Selbstnutzer im Vergleich zu anderen Mietern in der Warteliste hoch. Zu einem Mietausfall kommt es nur im Extremfall, d.h. wenn ein Betreiber über nicht ausreichende liquide Mittel verfügt und/oder finanzielle Mittel (Außen-/Innenfinanzierung) nicht erhältlich sind. Je nach Betreiberbonität steigt oder sinkt das Ausfallrisiko des Betreibers. Grundsätzlich schwanken Betreiber hier zwischen Junk Bond und Investment Grade. Bei beiden ist ein Ausfall gering, doch zwischen dieser Bewertung liegt allein ein Unterschied von bis zu 100% Ausfallrisiko, d.h. von ca. 0,7% bis 1,4%. Die Miete erhält der Eigentümer durch den Betreiber, der die Mieten seiner Bewohner teilweise vom Sozialamt erhält, wenn der Bewohner die Miete selbst nicht mehr erbringen kann.<sup>4</sup>

Die Immobilie und ggf. auch das Inventar können abgeschrieben und die Finanzierungszinsen abgesetzt werden. Meistens werden Immobilien schlüsselfertig und nicht löffelfertig vermietet. Jedoch gibt es trotz der vielen Vorteile auch Nachteile und Risiken. Eine Pflegeimmobilie lohnt sich nur als langfristige Anlage, da es einige Zeit dauert, bis sich die Kaufnebenkosten amortisiert haben. Bei einer Insolvenz des Betreibers könnte es zu Mietausfällen kommen, bis ein neuer Betreiber übernimmt (hier ist es empfehlenswert, den Betreiber genau unter die Lupe zu nehmen). Wenn sich herausstellt, dass sich der Betrieb als Pflegeheim nicht lohnt, kann das Gebäude nicht einfach anderweitig genutzt werden (sogenannte Drittverwendungsmöglichkeit), ggf. sind hohe Investitionen für einen Umbau notwendig. Pflegeeinrichtungen sind stark reguliert und die geltenden Richtlinien ändern sich regelmäßig, sodass der Eigentümer möglicherweise sogar noch einmal Geld investieren muss, wenn Umbauten nötig werden (je nach Dach und Fach Formulierung sowie Formulierungen im Pacht-/Mietvertrag). Wenn ein Finanzierungskredit aufgenommen wird, besteht das Risiko, dass der Kredit nach Ablauf der Zinsbindung mit einem höheren Zinssatz fortgeführt wird. Zudem ist es möglich, dass das Umfeld der Immobilie an Attraktivität verliert.<sup>5</sup> Einige dieser Risiken können minimiert werden, wenn Betreiber oder Standort z.B. durch ein regelmäßig

<sup>4</sup> [www.pflegehilfe.org/pflegeimmobilien](http://www.pflegehilfe.org/pflegeimmobilien), Aufruf 26.01.21

<sup>5</sup> [www.zinsbaustein.de/wissen/artikel/pflegeimmobilien-als-kapitalanlage](http://www.zinsbaustein.de/wissen/artikel/pflegeimmobilien-als-kapitalanlage), Stand: 18.01.22



durchgeführtes Monitoring beobachtet werden. Insbesondere können in diesem Fall hohe Anwaltskosten eingespart werden.

Insgesamt gesehen überwiegen die Vorteile die Risiken, wenn im Vorfeld bestimmte Bedingungen eingehalten werden, wie z.B. der passende Betreiber oder der richtige Standort. Wer kennt es nicht? „Lage, Lage, Lage“ ... Betreiberkonzeption, Bauqualität, politische Standortbedingungen, Preis des Betreibers vor Ort usw. sind ebenfalls wichtige Faktoren.

Neben dem Kauf einer Pflegeimmobilie (Eigentum) bietet eine Beteiligung am Investmentfond (institutioneller Investor) eine alternative Anlagemöglichkeit, um im Pflegemarkt zu investieren.

## **Pflegeimmobilienfonds**

---

Nach einigen Recherchen gibt es diverse Angebote für Pflegeimmobilienfonds. Viele davon sind allerdings nur für institutionelle Anleger verfügbar. Es wird ebenfalls zwischen geschlossenen und offenen Fonds unterschieden.

Geschlossene Immobilienfonds investieren meist nur in ein Projekt, mehr als zwei Objekte sind die Ausnahme. Sie investieren in bestimmte größere Immobilien-Vorhaben und sind i.d.R. auf Zeit angelegt, Laufzeiten von 10 Jahren und mehr sind dabei üblich. Bei offenen Immobilienfonds wird Risikostreuung betrieben, der Fonds investiert in eine Mehrzahl an Objekten an unterschiedlichen Standorten, welche von Investmentgesellschaften aufgelegt werden. Das Fondsvermögen stellt ein Sondervermögen dar, das im Insolvenzfall der Fondsgesellschaft geschützt ist. Es gilt eine Mindesthaltedauer von 24 Monaten, Anteilsrückgaben sind danach nur unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich.<sup>6</sup> Die Patrizia Grundinvest als Beispiel bietet privaten oder semi-professionellen Kapitalanlegern Immobilieninvestments über geschlossene Alternative Investmentfonds (AIF) an. Die Fonds sind staatlich reguliert sowie von der BAFIN (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen) zum Vertrieb freigegeben.

## **Pflegeimmobilien in Deutschland und deren Transaktionsvolumen**

---

Laut CBRE, einem Immobiliendienstleistungs- und Investmentunternehmen, verzeichnete der Gesundheitsimmobilienmarkt Deutschland im Jahr 2021 ein Transaktionsvolumen von 3,76 Milliarden €, womit das Ergebnis von 2020 um 8 % übertroffen wurde. Die Pflegeheime stellten mit einem Marktanteil von 65 % das mit Abstand wichtigste Segment am Gesundheitsimmobilienmarkt dar, im Vergleich zu 2020 ging ihr Marktanteil allerdings um 5,6 Prozentpunkte zurück. Dagegen gewann das Segment Betreutes Wohnen 5,8 Prozentpunkte, es hat einen Anteil von 20,6 % bei den Gesundheitsimmobilien. Ein Produktmangel und der Nachfrageüberhang gelten hier in allen Segmenten.

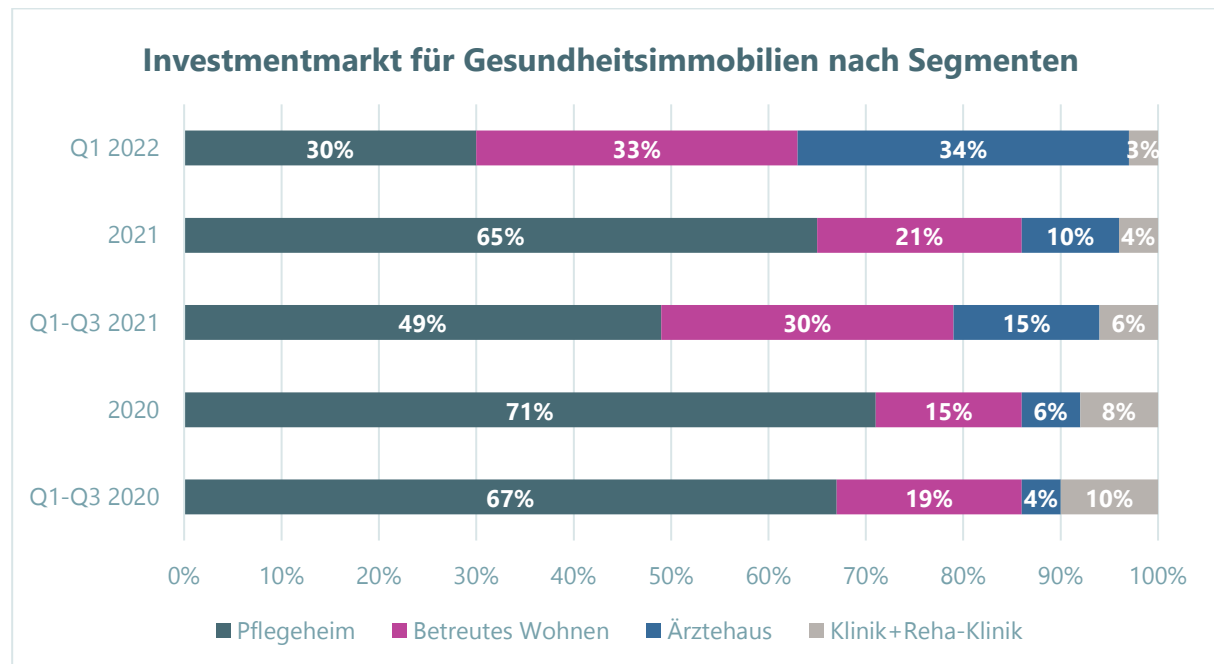
Im vierten Quartal 2021 waren die Spitzenrenditen von Pflegeheimen mit 3,9 % erstmals unterhalb der 4 %-Marke. Beim Betreuten Wohnen liegen die Nettoankaufsrenditen bei 3,25 %, infolge des steigenden Investoreninteresses ist es nur eine Frage der Zeit, bis die 3 %-Marke hier unterschritten wird. Für 2022 sagt CBRE voraus, dass die Investitionsnachfrage nach Gesundheits- und Seniorenimmobilien weiter hoch bleiben wird, es werden neben ausländischen Investoren vermehrt institutionelle Investoren aus Deutschland von der krisenfesten und wertstabilen Assetklasse überzeugt sein. Der spürbare Mangel an zum Verkauf stehenden Gesundheitsimmobilien könnte das Geschehen minimieren, so dass die CBRE von weiter sinkenden Spitzenrenditen ausgeht. Für das Jahr 2022 zeichnet sich ab, dass Bestandsobjekte mit der Absicht einer Revitalisierung erworben werden, da viele Pflegeeinrichtungen nicht mehr auf der Höhe der Zeit sind und eine dringende Auffrischung benötigen. Vor allem, wenn z.B. neue gesetzliche Regelungen in einem Bundesland künftig Einzelzimmer anstelle von Doppelzimmern vorschreiben.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> [www.focus.de/finanzen/boerse/lexikon/boersenlexikon-immobilienfonds\\_id\\_10365071.html](http://www.focus.de/finanzen/boerse/lexikon/boersenlexikon-immobilienfonds_id_10365071.html), Stand: 13.05.20

<sup>7</sup> <https://news.cbre.de/gesundheits--und-seniorenimmobilieninvestmentmarkt-deutschland-2021-mit-starkem-transaktionsvolumen/>, Stand: 12.01.22

Im ersten Quartal 2022 sinkt das Transaktionsvolumen auf 660 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahresquartal ein Minus von 27 %. Grund sieht der CBRE im spürbaren Produktmangel. Die 660 Mio. € verteilen sich auf die Bereiche Ärztehäuser (223 Mio. €), Betreutes Wohnen (220 Mio. €) und Pflegeheime (198 Mio. €), womit die Verteilung deutlich von der bisherigen Marktentwicklung abweicht, in der die Pflegeheime den größten Anteil eingenommen haben. CBRE rechnet jedoch damit, dass sich das Verhältnis wieder zugunsten der Pflegeheime ändert. Jedoch können sie aufgrund der derzeitigen Situation aktuell keine seriösen und belastbaren Prognosen abgeben. Es wird weiterhin mit einem Nachfrageüberhang gerechnet, der aufgrund des Produktmangels nicht gesättigt werden kann und somit die Transaktionsdynamik insgesamt begrenzt wird.<sup>8</sup>



Quelle: eigene Darstellung, Daten von <https://news.cbre.de/?h=1&all=1>

Dieser Trend wird auch vom Immobiliendienstleister Savills bestätigt. Auch wenn das erste Quartal 2022 schwächer ist als das erste Quartal 2021, ist es dennoch das zweitumsatzstärkste bisher erfasste Auftaktquartal. Savills geht aber von einer Renditekompression aus, da sich der Bau neuer Pflegeimmobilien aufgrund der massiv gestiegenen Baukosten verteuert. Gleichzeitig lassen sich die Pachteinahmen nicht im gleichen Maße steigern, da die Betreiber von den stark reglementierten Zahlungen der Kostenträger abhängen. Es wird daher auch landesspezifische Verschiebungen geben, da die Kostenträger der Bundesländer unterschiedliche Vergleichsberechnungen anstellen. Zudem wirkt sich die Personalknappheit auf die möglichen Bettenkapazitäten und dadurch auf die Einnahmen aus.<sup>9</sup>

Der Spitzenpreis pro Bett, der bei Neubauten in guten Lagen verlangt und bezahlt wird, hat sich erhöht. Wurden vor einigen Jahren noch 100.000 € pro Bett verlangt, sind die Investoren mittlerweile bereit, bis zu 170.000 € oder mehr pro Bett zu zahlen.<sup>10</sup> In Relation auf eine gleichbleibende Pacht bedeutet dies, dass die Renditen sich deutlich nach unten verschoben haben, obwohl die Risiken die gleichen geblieben sind (höhere Einkaufsfaktoren). Auch Cushman & Wakefield, einer der führenden globalen Immobiliendienstleister, hat sich mit den Pflegeimmobilien im Jahr 2021 beschäftigt und einen Pflegeimmobilienreport veröffentlicht.<sup>11</sup> Die Erkenntnisse decken sich mit denen der CRBE. Zusätzlich wird u.a. der

<sup>8</sup> <https://news.cbre.de/gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt-deutschland-wurde-im-ersten-quartal-durch-produktmangel-gebremsst/>, Stand: 13.04.22

<sup>9</sup> [www.careinvest-online.net/artikel/kw\\_15\\_22/120422\\_savills\\_analyse](http://www.careinvest-online.net/artikel/kw_15_22/120422_savills_analyse), Stand: 12.04.22

<sup>10</sup> siehe Bericht unter: [www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Senioren-und-Gesundheitsimmobilien-Report-2021](https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Senioren-und-Gesundheitsimmobilien-Report-2021), Seite 4

<sup>11</sup> Vollständiger Report unter: [www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/insights/pflegeimmobilien-report](https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/insights/pflegeimmobilien-report)

deutsche Pflegeimmobilienmarkt aus Sicht des Investors beschrieben. Deutschland ist gemessen am Transaktionsvolumen der größte Markt für Gesundheitsimmobilien in Europa, welches mittlerweile gewohnt ist, mit ausländischem Kapital zu arbeiten. Das System der Pflege ist professionell und zuverlässig durch Pflegeversicherung und staatliche Hilfe finanziert. Wie bereits erwähnt, spielen die verschiedenen Anforderungen der Landesheimbauverordnungen in den unterschiedlichen Bundesländern eine Rolle. Auch der Bauverordnungen können zu höheren Kosten führen wie z.B. in Bremen gem. der neuen Brem-WoBeBauVO vom November 2021, die künftig zu beachten ist (z.B. flächendeckendes Internet, höhere Einzelzimmerquote usw.). Was den direkten Standort angeht, ist die Nachfrage im Einzugsgebiet, die Konkurrenzsituation, die Kaufkraft und die Lebensqualität der Bewohner entscheidend. Im Fazit & Ausblick beschreibt Cushman & Wakefield, dass die Gründe für die Beliebtheit von Pflegeimmobilien die hohe Systemrelevanz, eine fortschreitende Betreiber-Professionalisierung und eine starke Nachfrage durch den demographischen Wandel sind. Zudem wächst bei den Investoren der Wunsch, eine Diversifikation ihrer Portfolios durch Gesundheitsimmobilien zu stärken. Besonders im Wachstum sind skalierbare Pflegeformen wie das Betreute oder Service Wohnen und erstklassige Einrichtungen im Premium-Segment. Investoren sollten Parameter wie Demographie, Ökonomie, Pflegezahlen und Bedarfsprognosen bei der Wahl eines Standortes berücksichtigen. Künftig werden sicherlich auch ESG<sup>12</sup> Themen von erhöhter Relevanz sein, da klimaneutrale Werkstoffe sowie nachhaltige Pflegeimmobilien mit dem Ziel der Reduktion der Primärenergie im Fokus stehen. Damit werden gleichzeitig Betreiber entlastet, die teilweise höhere Energiekosten nicht zu 100% refinanziert bekommen. Ergänzend gehen wir davon aus, dass mittelfristig bis langfristig gesehen mit steigenden Energiekosten zu rechnen ist. Die Pflege wird damit teurer, da die Energiekosten auf den Unterkunftssatz umgelegt werden, der von den Selbstzahlern zu tragen sein wird. Höhere Mieten, höhere Energie- und Sachkosten auf Betreiberseite führen zwangsläufig zu einem höheren Anteil an Sozialhilfeträgern bei den Bewohnern. Energiereduzierende Betreiberkonzepte sind daher künftig mehr denn je gefragt.

## Herausforderungen im Pflegeimmobilienmarkt

---

Wie schon im vorherigen Punkt angedeutet gibt es trotz hoher Nachfrage einige Herausforderungen in der Branche, die von einer Expertenrunde von Cureus, Cushman & Wakefield und Swiss Life Asset Managers zusammengestellt wurden.<sup>13</sup> So wird der Pflegeimmobilienmarkt durch ein politisches Risiko ausgebremst. Einzelne Bundesländer mit neuen Gesetzen, wie z.B. der Pflicht zu Einzelzimmern in Bestandsimmobilien, können durch den daraus resultierenden Wegfall von Pflegeplätzen hohe Immobilienwerte teilweise reduzieren. Dazu ist der deutsche Pflegemarkt überreguliert. Die Qualität der deutschen Pflegeimmobilien liegt im europäischen Vergleich insbesondere im Neubau beinahe auf Luxusniveau und es wird dabei zunehmend am bezahlbaren Bedarf vorbeigebaut bzw. gibt es eine Kluft zwischen Sozialniveau und Selbstzahler. Teure Tapeten sowie Niedrigenergiehäuser werden nicht zu 100% refinanziert, da Sozialämter letztlich als Teilkasko fungieren. Je nach Bundesland gibt es hier große Unterschiede in der Refinanzierung. Zudem fehlt es mit Blick auf die Pflegekräfte an attraktiven Anreizmodellen, die Engagement und Erfahrung im Beruf belohnen. Auch wenn durch das GVWG die Entlohnung des Pflegepersonals deutlich ansteigt (ab dem 1.09.2022) fehlt es an Anreizen gerade in den Berufen ohne Ausbildung. Unqualifizierte Kräfte werden in der Pflege zu gut entlohnt, sodass der Anreiz sich weiter fortzubilden fehlen könnte. Vollständigkeitshalber sei erwähnt, dass flexiblere Modelle fehlen, die eine Alternative zur 50% Fachkraftquote darstellen. Hier sind die Länder, was die Stellenschlüsselthematik angeht, sehr unflexibel, obwohl der bundeseinheitliche Stellenschlüssel ab Mitte 2023 bereits in die richtige

---

<sup>12</sup> Definition ESG: Environment, Social, Governance -= Umweltschutz, Klima sowie Emissionsreduktion, Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz sowie Verbot von Kinderarbeit und Einhaltung von ESG Kriterien bei Dienstleistern, Ehtisch vertretbare Unternehmensführung inklusive Compliance sowie Verhinderung von Korruption

<sup>13</sup> [www.cash-online.de/versicherungen/2021/pflegeimmobilien-expertenrunde-sieht-trotz-hoher-nachfrage-und-viel-kapital-grosse-herausforderungen/565423](http://www.cash-online.de/versicherungen/2021/pflegeimmobilien-expertenrunde-sieht-trotz-hoher-nachfrage-und-viel-kapital-grosse-herausforderungen/565423), Stand: 07.05.21

Richtung geht. Es mangelt hier allerdings an Ausbildungsinstituten, an denen die einjährige Ausbildung absolviert werden kann. Betreiber stehen daher je nach Standort vor großen Herausforderungen. Zusätzlich stehen Investoren von Pflegeimmobilien vor der Herausforderung, sich bei der Grundstücksakquise vor allem in innerstädtischen Lagen aufgrund der seit Jahren steigenden Grundstückspreise gegen andere Assetklassen durchzusetzen. Die Grundstückspreise und die Baukosten beeinflussen am Ende in Verbindung mit der Pacht die Wirtschaftlichkeit des Betriebes einer Pflegeimmobilie. Pacht, Bewirtschaftungskosten und Auslastung bilden für den Betreiber die Grundlage für einen wirtschaftlich gesunden Betrieb. Eine nicht planbare Energiepolitik könnte daher künftiges Wachstum erschweren und/oder blindes Wachstum stark gefährden. Darum wird in den nächsten Punkten kurz auf die Baukosten und die Preissteigerung allgemein eingegangen. Zu hohe Pachten sind für den Betreiber nur schwer refinanzierbar, also können häufig nur Grundstücke zu angemessenen Preisen in dementsprechenden Lagen unter Berücksichtigung der vorliegenden Kaufkraft in Betracht gezogen werden. Hier kann es dann ggf. schwerer werden, die Belegung auf einem hohen Niveau zu halten, da die Nachfrage nicht im entsprechenden Maß gegeben ist.

Zu guter Letzt möchten wir erwähnen, dass bestimmte Trends auch die Lage beeinträchtigen können. Statt Urbanisierung wird in Deutschland vermehrt der Trend in Richtung Stadtflucht verzeichnet. Aufgrund der Corona-Lage können daher stadtnaheliegende Standorte wieder interessanter werden, da insbesondere junge Familien sich wieder mehr der Natur verbunden fühlen. Jeder Standort ist daher kontinuierlich zu begutachten, sodass ein Monitoring essenziell wichtig wird.

## Preissteigerung

---

Schon vor dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, der am 24.02.2022 begann, waren die Preissteigerungen bereits deutlich zu spüren. Vor dem Krieg lag es vor allem an der noch immer andauernden Corona-Pandemie und den damit verbundenen Lieferengpässen und an den gestiegenen Energiepreisen u.a. durch die eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe. Die Energiekrise hat gem. der Zahlen bereits vor dem Krieg angefangen, sodass lediglich die Medienwelt die Sachlage verzerrt. Die deutsche Politik hat geschlafen. Betreiber sind i.V. mit Immobilieninvestoren aufgefordert selbst autarke Lösungen mittels Kombinationen aus Solar, Wärmespeichern und weiteren Alternativen inkl. Energiemanagement zu finden. Autarke Lösungen werden künftig daher wichtiger vor dem Hintergrund, dass auch ein Betreiber planbar wirtschaftlich agieren muss. Diese Planbarkeit resultiert aus der Planwirtschaft. Da Betreiber nur einmal im Jahr (ohne auf die Sonderausnahmen einzugehen) prospektiv verhandelt, führen deutliche Marktschwankungen zu einem deutlich höheren Betreiberrisiko.

Die Strompreise haben sich bereits ab 2019 um 3,37%, 2020 um 4,43% sowie dann im Jahr 2021 um nur 1,1% entwickelt. Im ersten Halbjahr 2022 sind die Stromkosten im Durchschnitt um 15,27% gestiegen.<sup>14</sup> Gas und Heizkosten sind ebenfalls angestiegen. Der Gaspreis hat sich von 6,11 Cent in 2021 bis auf 21,75 Cent (Nettoarbeitspreis) am 23.09.2022 entwickelt. Viele Betreiber sind hier an ihre Grenzen gestoßen und können teilweise nur deshalb überleben, da sie andere Zahlungen stunden (wie z.B. Mietzahlungen), Betriebe wieder abstoßen oder ihre Kreditoren eben verspätet bedienen. Ergänzend finden womöglich vermehrt Quersubventionierungen statt, d.h. Zuschüsse werden teilweise zweckentfremdet verwendet, was ein ganz anderes Thema ist und hier nicht weiter behandelt werden soll.

Die Preise für Waren erhöhten sich von November 2020 bis November 2021 überdurchschnittlich um 7,9 % (Die Inflationsrate lag im November 2021 bei +5,2 %). Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit +22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung, die Teuerungsrate für Energie hat sich den 5. Monat in Folge erhöht. Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, Kraftstoffe wurden ebenfalls mit +43,2 % merklich teurer. Auch die Preise für andere Energieprodukte wie Erdgas

---

<sup>14</sup> Vgl. BDEW- Strompreisanalyse, S. 17 (Dezember 2022)



(+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben Basiseffekten durch sehr niedrige Preise im November 2020 wirkt sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe preiserhöhend aus.<sup>15</sup>

Industrieunternehmer und Kraftwerksbetreiber in der EU müssen für ihren CO<sub>2</sub>-Ausstoß Emissionszertifikate vorenthalten, die Preise für diese Zertifikate sind in den vergangenen Monaten massiv gestiegen. Jahrelang lagen die Kosten bei unter 10 € pro Tonne CO<sub>2</sub>, in diesem Jahr sind sie auf mehr als 60 € nach oben geschossen.<sup>16</sup> Preissteigerungen könnten damit auf den Zertifikathandel zurückzuführen sein.

Der Großhandelspreis von Erdgas ist zwischen Januar und Oktober um rund 440 % gestiegen. Gas wird zum Heizen, aber auch zur Stromerzeugung genutzt, daher hat Gas auch einen Einfluss darauf, wie viel der Strom kostet. In Deutschland ist der Strom an der Börse seit Januar rund 140 % teurer geworden (vgl. Italien: 340 %, Spanien 425 %).  $\frac{3}{4}$  des Strompreises wird nicht durch Energiekosten, sondern durch Steuern, Umlagen und Netzentgelte bestimmt. Die Aussagen der „Grünenpolitik“ zum Thema Energie sind daher sachlich inkorrekt, wie so manch andere Aussagen. Immobilieninvestoren sollten sich daher ihre eigene Meinung bilden sowie recherchieren. Unser Monitoring unterstützt sie hierbei.

Der Ukrainekrieg führt seitens vieler Länder zu zahlreichen Sanktionen gegenüber Russland, die sich je nach Länge des Konflikts auch noch weiter ausweiten können. Diese Sanktionen und der Krieg an sich haben in der Folge auch Auswirkungen auf Deutschland (u.a. auf diverse Preise, wie z.B. Öl und Gas). Somit ist die Inflationsrate in Deutschland in diesem Jahr monatlich immer weiter gestiegen. Im Oktober lag die Inflationsrate bei 10,4 % (erneuter Höchststand im vereinigten Deutschland). Sie hat sich damit wieder leicht erhöht (September 2022: 10,0%, August 2022: +7,9 %), seit acht Monaten verweilt sie schon deutlich oberhalb der 7%. Hauptursachen sind nach wie vor enorme Preiserhöhungen bei Energieprodukten. Jedoch gibt es auch zunehmend Preisanstiege bei vielen anderen Waren und Dienstleistungen, insbesondere bei den Nahrungsmitteln, beim Transport oder bei den sonstigen Zusatzstoffen<sup>17</sup>. Das Auslaufen von 9-Euro-Ticket und Tankrabatt haben den Preisaufstieg ab September verstärkt. Die ersten Maßnahmen des dritten Entlastungspakets wurden nun umgesetzt, u.a. wurde im Oktober die Umsatzsteuer für Erdgaslieferungen und Fernwärme von 19 % auf 7 % gesenkt. Dies wirkte sich dämpfend auf die Teuerung der Energieprodukte aus. Trotzdem wirken sich die Energieprodukte wie auch schon seit Februar auch im Oktober auf die Preise aus, sie liegen 43,0 % über dem Niveau des Vorjahres (September 2022: +43,9 %). Ohne Energie liegt die Inflationsrate bei +5,0 %. Die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich im Oktober 2022 um 20,3 % gegenüber dem Vorjahresmonat.<sup>18</sup> Für das gesamte Jahr 2022 erwartet die Bundesbank eine Inflationsrate in der europäisch harmonisierten Berechnung in Deutschland bei über 8 %.<sup>19</sup>

## Baukosten

---

Die allgemeinen Preissteigerungen nehmen ebenfalls Einfluss auf die Baukosten. Im Jahr 2020 kostete 1 m<sup>2</sup> baureifes Land durchschnittlich 199 €, im Jahr 2010 lag der Preis noch bei 130 €. Je nach Bundesland und Gemeindegröße zeigt sich ein erhebliches Preisgefälle. Grundsätzlich steigen die durchschnittlichen Kaufwerte mit der Gemeindegröße. In Gemeinden mit weniger als 2.000 Einwohnern kostete ein m<sup>2</sup> Bauland im Schnitt 71 €, in den 14 größten Städten mit mindestens 500.000 Einwohnern musste mit durchschnittlich 1.213 € das 17-fache bezahlt werden.<sup>20</sup>

<sup>15</sup> [www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/12/PD21\\_564\\_611.html](http://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/12/PD21_564_611.html), Stand: 10.12.21

<sup>16</sup> [www.capital.de/wirtschaft-politik/capital-erklaert-warum-steigen-gerade-die-energiepreise](http://www.capital.de/wirtschaft-politik/capital-erklaert-warum-steigen-gerade-die-energiepreise), Stand: 17.09.21

<sup>17</sup> Vgl. HICP Index vom 1.12.2022 (ECB.Europa.EU)

<sup>18</sup> [www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22\\_472\\_611.html](http://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_472_611.html), Stand: 11.11.22

<sup>19</sup> [www.bundesbank.de/de/presse/interviews/-eine-inflationsrate-von-10-prozent-ist-im-herbst-moeglich--896054](http://www.bundesbank.de/de/presse/interviews/-eine-inflationsrate-von-10-prozent-ist-im-herbst-moeglich--896054), Stand: 20.08.22

<sup>20</sup> [www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/08/PD21\\_404\\_61.html](http://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/08/PD21_404_61.html), Stand: 26.08.21

Auch die Kosten rund um das Bauen sind so stark gestiegen wie seit 51 Jahren nicht mehr. Alle Vorleistungen und Materialien rund um den Neubau legten im August 2021 um 12,6 % im Vergleich zum Vorjahresmonat zu, dies war der stärkste Preisanstieg seit November 1970.<sup>21</sup>

Auch für 2022 erwartet die Baubranche steigende Preise. Die hohen Energiekosten treiben die Preise für Stahl hoch, Holz und Stahl sind doppelt so teuer wie vor einem Jahr. Beim Beton gibt es durch den teuren Diesel zum Transport auf die Baustellen Preissteigerungen von 15 bis 20 %. Allgemein treibt teures Material wie Stahl, Beton, Holz und Dämmungen die Baupreise seit längerem hoch. Zusätzlich sorgt der gesetzliche Mindestlohn von 12 € je Std. für Druck auf die Löhne, zudem sind Fachkräfte knapp.<sup>22</sup> Der Erzeugerpreis für Bauholz lag Ende 2021 um 59,4 % über dem Niveau von Dezember 2020, der Preis für Betonstahl legte binnen Jahresfrist um 57,4 % zu. Im Jahresdurchschnitt 2021 hatten die Preise für Bauholz und Betonstahl um 61,4 % bzw. um 53,6 % über dem Vorjahr gelegen.<sup>23</sup>

Die Preissteigerungen bei Baumaterialien setzen sich auch zu Jahresbeginn 2022 fort, allerdings zunächst etwas verhaltener. Doch der Ukrainekrieg (als vorgeschobener Grund) sowie die Einfuhrverschiebungen in China sowie die sich derzeit verändernden Importpartner (BRICS) und die damit einhergehenden Sanktionen gegenüber Russland führen auch hier zu Materialengpässen und Preissteigerungen. Das derzeitige Verhältnis bestimmter Länder untereinander verschiebt sich, sodass aufgrund der Globalisierung und wechselseitiger Abhängigkeiten es zu Preisexplosionen in einzelnen Nischenmärkten kommen kann. Teilweise kommen Lieferungen, wie z.B. Schrauben und Nägel wegen der Sanktionen nicht mehr in Deutschland an. Zusätzlich gibt es immense Preissteigerungen bei Stahl, Bitumen und Aluminium, dazu kommen die explodierenden Preise für Kraftstoffe, vor allem Diesel.<sup>24</sup> Rund 30% des Baustahls kommt aus Russland, der Ukraine und Weißrussland, hinzu kommt der hohe Anteil von Roheisen (40 % aus diesen Ländern) und diverser weiterer Rohstoffe.<sup>25</sup> Über 80 % der Bauunternehmen sind stark von den enormen Preissteigerungen für Energie und Baumaterialien betroffen. Probleme machen neben den immer höheren Kosten vor allem die mangelnde Verfügbarkeit von Baumaterial und die Störungen der Logistikketten.<sup>26</sup>

## Die Pflegebedürftigen als Zielgruppe der Pflegeimmobilie

---

Der Anstieg der Pflegebedürftigkeit in den kommenden Jahren wurde schon ausreichend behandelt. Wie es aber um den Pflegebedürftigen an sich steht und wie sie sich ihre Zukunft wünschen, soll hier näher behandelt werden. Es gibt einige Studien, die sich damit beschäftigen, wie sich Senioren ihr Leben im Alter wünschen und vorstellen. Eine Studie vom Marktforschungsinstitut Ipsos im Auftrag von Carestone stellte heraus, dass künftige Senioren generationen urban, individuell und selbstbestimmt leben wollen, dabei ist aber auch die Nachhaltigkeit von zentraler Bedeutung. 74 % der befragten Senioren wollen im Zentrum in regulären oder gehobenen Wohnvierteln leben. Für viele ist der Service rund um den Alltag, wie Unterstützung bei Online- und Mobilfunkthemen, Behördengängen oder Carsharing wichtiger als Gesundheitsservices in der Wohnanlage. ¾ der Befragten wollen aktiv am sozialen Leben teilhaben und suchen bewusst nach Aktivitäten außerhalb der eigenen Wohnung, sie wollen ihren Tagesablauf selbst bestimmen, weitestgehend eigenständig bleiben und das Leben in der Wohnanlage mitgestalten. Eine

<sup>21</sup> [www.faz.net/aktuell/wirtschaft/baukosten-steigen-stark-neuer-auftrieb-fuer-hauspreise-17574021.html](http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/baukosten-steigen-stark-neuer-auftrieb-fuer-hauspreise-17574021.html), Stand: 08.10.21

<sup>22</sup> [www.faz.net/aktuell/wirtschaft/baubranche-erwartet-auch-2022-steigende-preise-17673214.html](http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/baubranche-erwartet-auch-2022-steigende-preise-17673214.html), Stand: 08.12.21

<sup>23</sup> [www.bauindustrie.de/pm/hoehere-erzeuger-und-neubaupreise](http://www.bauindustrie.de/pm/hoehere-erzeuger-und-neubaupreise), Stand: 20.01.22

<sup>24</sup> <https://bi-medien.de/fachzeitschriften/baumagazin/wirtschaft-politik/materialmangel-vielen-baustellen-droht-jetzt-der-baustopp-b14637>, Stand: 21.03.22

<sup>25</sup> [www.baugewerbe-magazin.de/politik-und-wirtschaft/ukrainekrieg--rohstoffengpaesse-betreffen-auch-bauwirtschaft.htm](http://www.baugewerbe-magazin.de/politik-und-wirtschaft/ukrainekrieg--rohstoffengpaesse-betreffen-auch-bauwirtschaft.htm), Stand: 08.03.22

<sup>26</sup> <https://bi-medien.de/fachzeitschriften/baumagazin/wirtschaft-politik/baukonjunktur-bauindustrie-sieht-umsatz-ins-minus-rutschen-b14806>, Stand: 15.05.22

deutliche Mehrheit setzt auf ein grünes Umfeld, z.B. mittels Parkanlagen (87 %) oder Gärten (75 %), auch eine unkomplizierte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist etwa 81 % der Befragten wichtig.<sup>27</sup>

Der Report des Kölner Beratungsunternehmens Terranus kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. Hier wurde festgestellt, dass die heutige und künftige Generation 65 Plus individueller, aktiver und digitaler ist als jede Generation von Alten zuvor. Vielfältige Aktivitäten, Gesundheitspflege und Gemeinschaft stehen weit oben auf der Wunschliste. Wer heute eine Einrichtung plant, muss sich also auf eine neue und anspruchsvolle Zielgruppe einstellen. Für Investoren, Entwickler und Betreiber kommt es darum künftig darauf an, die differenzierten Bedürfnisse der neuen Zielgruppe zu erkennen und entsprechend vielfältige Angebote zu entwickeln, darum reicht eine Standortanalyse künftig nicht mehr aus, auch eine vertiefende Betrachtung der Zielgruppe wird immer wichtiger werden.<sup>28</sup>

Eine qualitative Marktforschung der Tertianum Premium Residences, die zur Muttergesellschaft DPF AG gehört, hat zusammen mit der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin herausgestellt, dass das Konzept des klassischen Pflegeheims zwar ein wichtiger Baustein ist, es aber nicht die Bedürfnisse der aktiven und engagierten Älteren trifft, für die Individualität, Freizeitwert und Wohnkomfort wesentliche Treiber für die Auswahl der passenden Wohnlösung sind.<sup>29</sup>

Auf der einen Seite stehen die Wünsche der Pflegebedürftigen, auf der anderen Seite stehen die Kosten, die sie für eine Pflege aufwenden müssen. Diese steigen immer weiter an. So müssen Pflegebedürftige zum 01. Januar 2022 im bundesweiten Schnitt insgesamt 2.179 € für die stationäre Pflege zahlen, das sind 111 € mehr als Anfang 2021. Am teuersten sind hier die Heimplätze in Nordrhein-Westfalen mit durchschnittlich 2.542 € und in Baden-Württemberg mit 2.541 €. Am niedrigsten liegt die Belastung in Sachsen-Anhalt mit 1.588 € im Monat. In diesem Wert sind zum einen der Eigenanteil für die reine Pflege und Betreuung enthalten, hinzu kommen Kosten für Unterkunft und Verpflegung und auch für Investitionen in der Einrichtung dazu. Für Unterkunft und Verpflegung müssen zum Stand 01.01.2022 durchschnittlich 801 € gezahlt werden, nach 779 € Anfang 2021, für Investitionskosten fallen im Schnitt 466 € an, Anfang 2021 waren es 458 €. Der Eigenanteil an den Pflegekosten ist im Jahresvergleich von 831 € (01.01.21) auf jetzt 912 € im Bundesdurchschnitt gestiegen. Zum Schutz vor stärkeren Belastungen traten zu Jahresbeginn 2022 die Neuregelungen der jüngsten Pflegereform (GVWK) in Kraft, Heimbewohner bekommen jetzt einen Zuschlag zu den Eigenanteilen, der mit der Pflegedauer steigt. Im 1. Jahr sind es 5 %, im 2. Jahr 25 %, im 3. Jahr 45 % und ab dem 4. Jahr 70 % Zuschlag. Allerdings wird dieser Leistungszuschuss aufgrund steigender Personal- und Lebenshaltungskosten (Erhöhung des Mindestlohns, Tarifpflicht ab September 2022) künftig aufgrund der erheblichen anstehenden Preiserhöhungen eher für die Bewohner ab dem 4. Jahr Verweil- oder Aufenthaltsdauer relevant (keine Kostensteigerung) sein, da letztlich auch die U/V und die Investitionskosten steigen werden, so dass künftig mit noch mehr Sozialhilfeempfängern zu rechnen sein wird.<sup>30</sup>

## Fazit

---

Durch den demographischen Wandel und den damit einhergehenden steigenden Zahlen der Pflegebedürftigen ist der zukünftige Bedarf an Pflegeimmobilien durchaus gegeben. Dies zeigt auch das ansteigende Transaktionsvolumen in den letzten Monaten und im Verlauf der letzten beiden Jahre.

Immer mehr Pflegeheime, Betreutes Wohnen, ambulante Dienste, Tagespflegen etc. werden geplant, errichtet und gebaut. Demgegenüber stehen zum einen die steigenden (Bau-)Kosten, die je nach Bundesland unterschiedlich stark regulierten Vorgaben und die limitierten Bauflächen an attraktiven

<sup>27</sup> [www.asscompact.de/nachrichten/so-wollen-die-senioren-von-morgen-wohnen](http://www.asscompact.de/nachrichten/so-wollen-die-senioren-von-morgen-wohnen), Stand: 01.12.21

<sup>28</sup> [www.careinvest-online.net/artikel/kw\\_39\\_21/280921\\_terranus\\_report](http://www.careinvest-online.net/artikel/kw_39_21/280921_terranus_report), Stand: 28.09.21

<sup>29</sup> [www.careinvest-online.net/artikel/kw\\_45\\_21/121121\\_tertanium\\_studie](http://www.careinvest-online.net/artikel/kw_45_21/121121_tertanium_studie), Stand: 12.11.21

<sup>30</sup> [www.altenheim.net/artikel/2022/01/20\\_pflegekosten\\_steigen\\_weiter](http://www.altenheim.net/artikel/2022/01/20_pflegekosten_steigen_weiter), Stand: 20.01.22

Standorten (hier könnten z.B. Städte und Gemeinden im Rahmen der Bebauungsplanung und Baunutzungsverordnung Flächen für die Nutzung als Pflegeheim ausweisen).

Des Weiteren werden die Kosten für die (stationär untergebrachten) Pflegebedürftigen durch Preissteigerungen und Erhöhung der Anzahl an Pflegekräften mit der damit einhergehenden zusätzlichen Steigerung der Personalkosten immer höher, so dass künftig damit zu rechnen ist, dass mehr Menschen die Kosten nicht mehr aus der eigenen Tasche bezahlen können.

Zum anderen gibt es noch den Fachkräftemangel. Hier muss sich etwas tun, um den Beruf der Pflegekraft attraktiver zu gestalten. Damit sind nicht nur monetäre Mittel gemeint, auch andere Stellschrauben können dabei helfen, um den Beruf in ein attraktiveres Licht zu rücken, wie z.B. ein höherer Betreuungsschlüssel, bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf/attraktivere Arbeitszeitmodelle, mehr Verantwortung oder aber Unterstützung in der Bürokratie und Pflege (digitale Hilfen, Robotik), um mehr Zeit für die zu Pflegenden zu haben. Hierzu zählt auch, dass es Pflegekräften aus dem Ausland leichter gemacht werden sollte, ihre Ausbildung in Deutschland anerkennen zu lassen. Sollte sich die Attraktivität des Berufs der Pflegekraft nicht verändern, wird es künftig immer schwerer werden, die neu gebauten Pflegeeinrichtungen mit genügend Pflegekräften auszustatten. Auch wenn die Bundesregierung von beschleunigten Fachkräfteverfahren spricht, sind die Behörden teilweise bis heute nicht auf eine schnelle Abwicklung vorbereitet. Betreiber müssen hier teilweise monatelang warten trotz Erfüllung aller Voraussetzungen. Politik und eine für die Betreiber ideale Umsetzung sind daher zwei Paar Schuhe, die wohl jeder auch aus anderen Bereichen oder Branchen kennt. Deutschland entwickelt sich zu einem Verordnungsmonster und Bürokratieapparat ohne Effektivität.

Des Weiteren verändern sich die Bedürfnisse der künftigen älteren Generationen. Durch den Fortschritt der Medizin können und wollen sie länger selbstbestimmt, eigenständig und individuell leben. Das klassische Pflegeheim wird nur noch als letzter Ausweg gesehen. Sofern es bezahlbar und möglich ist, werden ambulante Wohnformen, Betreutes Wohnen, Service Wohnen, Wohngemeinschaften oder Wohnquartiere bevorzugt, welche durchaus auch an ein klassisches Pflegeheim angegliedert sein können, so dass dann der evtl. nötige Umzug in die stationäre Pflege leichter fällt. Inwieweit sich der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine auf Deutschland, die Preisentwicklung, die Energieressourcen und auf Betreiber und Pflegeimmobilien weiter auswirken, lässt sich nur schwer einschätzen. Fakt ist, dass die bisherigen Preissteigerungen alle Parteien, sei es Anleger, Pflegeheimbetreiber, Mitarbeitende oder Bewohnende gleichermaßen betreffen, der Bewohner am Ende jedoch meistens zu derjenigen Gruppe gehört, die es am härtesten finanziell treffen wird. Der §43c SGB XI, der Bewohner entlasten soll, wirkt erst ab dem 3. sowie 4. Jahr der Verweildauer. Die Gesundheitspolitik hat bewusst den Selbstzahler weiter geschröpft, sodass es sich unserer Meinung nach um einen Systemfehler handelt, der sich derzeit durch die gesamte Politik zieht. Geschickt hat die Politik dem Bürger vorgegaukelt, dass alles günstiger wird, obwohl dies am Ende nur für einen begrenzten Zeitraum von 9 Monaten galt, und zwar bis zu dem Zeitpunkt der geltenden tariflichen Angleichung der Gehälter ab dem 01.09.2022. Seitdem müssen Bewohner mit bis zu 1.000,- € teureren Pflegeplätzen rechnen.

Dies sind alle Punkte, die nicht außer Acht gelassen werden sollten, sofern man mit dem Gedanken spielt, eine Pflegeimmobilie zu erwerben - auch wenn viele Anbieter mit hohen Renditen und einer risikolosen Anlageform locken. Das Risiko liegt definitiv nicht bei Null, sondern eher bei ca. 1 % Ausfallquote, sofern die Rahmenbedingungen stimmen. 1 % bedeutet daher, dass von 100 Pflegeimmobilien sie mit einem Totalverlust rechnen können (Worst Case). Für diejenigen, den das trifft, kann dies die Existenz gefährden, sodass auch hier kein Anleger sein ganzes Geld anlegen sollte. Geld, das man für sein Fortbestehen benötigt, sollte daher diversifiziert angelegt werden. Je nach Risikoeinschätzung muss jeder Anleger seine individuelle Entscheidung treffen. Die Bonität eines Betreibers rückt künftig wieder vermehrt ins Zentrum einer Anlagenentscheidung.

Für eine aktuelle Einschätzung einer Einrichtung bieten wir deshalb die regelmäßig erscheinenden Monitoringberichte oder Standortprüfungen an, um somit Ihr Risiko fortlaufend zu überprüfen und dieses zeitnah abzuschätzen. Im Falle von Unwägbarkeiten und/oder nicht vorhersehbaren Handlungen seitens von Betreibern sind wir in der Lage bestimmte Situationen im Sinne der Anleger situationsbezogen einzuschätzen sowie für den Anleger die richtige Entscheidung zu begleiten.

Ihr Team der



Dezember 2022