

When I'm sixty-four ...

Ist es das Sommerloch? Im Juli spülte die Süddeutsche Zeitung eine uralte gesetzliche Regelung ins Licht der Öffentlichkeit, wonach erwachsene Kinder für ihre Eltern unterhaltspflichtig sind, wenn diese der Sozialkasse anheimfallen würden. Faktisch ist daraus ein Pflegekostenbeitrag entstanden.

Ein Pflegekostenbeitrag? Der Grund: Die Sozialhilfeträger springen zunächst ein, wenn die Pflegebedürftigen selbst nicht genug Geld haben, um die Pflegekosten zu tragen, sofern diese nicht von der Pflegeversicherung übernommen werden, holen sich jedoch später gegebenenfalls von den Kindern deren Anteil zurück. Das ist bitter und kann jeden treffen, dessen Eltern nicht ausreichend für den Lebensabend vorgesorgt haben, denn ein immer größerer Anteil der Bevölkerung ist im hohen Alter auf externe Pflege angewiesen. In den Familien kann dieser Pflegebedarf immer öfter nicht mehr geleistet werden – berufliche Mobilität und reduzierte Kinderzahl führen dazu, dass Pflege immer seltener in der Großfamilie und immer häufiger in spezialisierten Heimen geleistet wird.

Das Nischensegment „Pflegeimmobilien“ hat in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen.

Der absehbar steigende Bedarf nach Pflegeheimen macht Pflegeimmobilien zu einem attraktiven Anlagethema mit außerordentlichen Sicherheitsvorteilen gegenüber den traditionellen Anlagensegmenten Büro und Wohnen. Wichtigster Vorteil: Für das einzelne Apartment muss der Investor keinen Mieter suchen, die Vermietung erfolgt nämlich gebündelt für das gesamte Objekt an den jeweiligen Betreiber mit Mietvertragsdauern von 20 bis 30 Jahren. Und diese Mietverträge haben es in sich: In aller Regel sind die Mieten indexiert, werden also in regelmäßigen Abständen an die Entwicklung etwa

des Verbraucherpreisindex angepasst. Der Betreiber ist für Instandhaltung und Instandsetzung ebenso verantwortlich wie für die Vermietung – weniger Arbeit kann der Direktinvestor mit einem Immobilieninvestment kaum haben.

Entscheidend sind die Kompetenz des Betreibers und eine genaue Standortanalyse.

Dreh- und Angelpunkt der nachhaltigen Performance des Investments ist neben der Qualität der Immobilie die Leistungsfähigkeit und Managementkompetenz des Betreibers. „Es kommen für uns nur Betreiber in Frage, die jahrelange Expertise im Bereich der Pflege- und Rehaimmobilien vorweisen können. Mit der Arbeiterwohlfahrt, dem Deutschen Roten Kreuz oder auch der Caritas



Sandro Pawils
Vorstand WirtschaftshausGruppe



Frank Winkel
Geschäftsführer WI-IMMOGroup GmbH



Sven Tokarski
Geschäftsführer Pflegeobjekt Service GmbH

können wir Partner vorweisen, die die Immobilie im Sinne der Anleger betreiben“, präzisiert Sandro Pawils, Vorstand der WirtschaftsHausGruppe, die Erfolgskriterien und legt Wert darauf, bei Ausfall des Betreibers die Häuser auch „aus eigener Kraft“ vorübergehend weiterbetreiben zu können. Dazu gehört, wie bei jeder Immobilie, die Lage des Objekts: Die WirtschaftsHaus Care Holding analysiert an potenziellen Standorten den Pflegebedarf vor Ort und dessen künftige Entwicklung, die auf Basis der lokalen und regionalen demografischen Entwicklung sowie der bereits vorhandenen Versorgung mit Pflegeplätzen abgeleitet werden kann. Die Bevölkerungsentwicklung des Standorts muss nicht zwingend positiv sein, sollte jedoch so stabil verlaufen, dass die Attraktivität der jeweiligen Kommune sichergestellt ist. Die Immobilie selbst muss den gesetzlichen Vorschriften auf Ebene des jeweiligen Bundeslandes hinsichtlich Einzelzimmerquote und Zimmergröße entsprechen, um die Übernahme der Pflegekosten durch die staatlichen Sozialversicherungsträger bei nicht ausreichenden Einkünften des Bewohners zu ermöglichen.

Was spricht für eine Pflegeimmobilie?

Vernünftig konzipierte Pflegeimmobilien bieten dem Direktinvestor langfristige Mietrenditen von monatlich bis zu 6 % bei hoher Einnahmesicherheit. Manche Anbieter bieten dazu eine 100 %ige Fremdfinanzierung an. Frank Winkel, Geschäftsführer der WI-IMMOGroup, die seit 2012 Objekte im Volumen von 150 Mio. Euro im Teileigentum aufgelegt hat, rät davon jedoch ab: „Wir empfehlen, beim Kauf 20 bis 30 % Eigenkapital vorzusehen und für die Tilgung jährlich 3 bis 6 % einzuplanen.“ So kann der Vorteil der derzeit äußerst niedrigen Kreditzinsen für eine rasche Tilgung und damit als zusätzlicher Sicherheitspuffer genutzt werden – je früher die Fremdfinanzierung zurück-

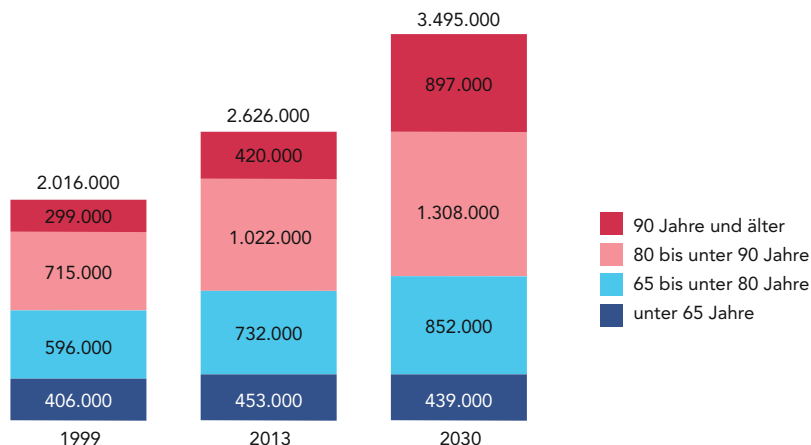
Datenquelle: Statistisches Bundesamt, Berechnung BiB

gefahren wird, desto beweglicher ist der Investor und desto weniger Gefahr läuft er beim Auslaufen der Zinsbindung. „Mit der höheren Tilgung kann das Darlehen in 20 bis 25 Jahren vollständig getilgt werden“, rechnet Pawils vor. „Die Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW fördert aktuell über ihr Programm ‚153 Energieeffizient Bauen‘ bis zu 50.000 Euro pro Apartment zu derzeit 0,75 % Zinsen“, präzisiert Winkel. Die Aufnahme von Fremdkapital ist in dreierlei Hinsicht sinnvoll, meint Sven Tokarski, Geschäftsführer der Pflegeobjekt Service GmbH: „Durch die aktuellen Zinskonditionen lässt sich die Eigenkapitalrendite hebeln. Anleger zahlen bspw. 2,5 % Zinsen und erhalten für das geliehene Geld eine Mietrendite von ca. 5 %. Weiterhin senken Zinskosten – als Werbungskosten bei Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung – die Steuerlast und erhöhen somit die Nachsteuerrendite. Der Kredit bietet darüber hinaus einen Inflationsschutz, weil Darlehen im Zuge der Inflation entwertet werden – die mit ihnen finanzierten Sachwerte jedoch nicht.“ Weiterhin bietet die Investition in eine Pflegeimmobilie im Teileigentum den Vorzug, dass der Erwerber ein vor allen anderen Wartenden bevorzugtes Belegungsrecht vereinbaren kann – entweder bereits im Mietvertrag mit dem Betreiber oder über eine Zusatzvereinbarung. „Für den Erwerber und seine nahen Verwandten eröffnet das die Möglichkeit einer bevorzugten Belegung im Bedarfsfall – nicht nur am erworbenen Standort, sondern in allen anderen Häusern des jeweiligen Betreibers“, argumentiert Winkel weiter pro Pflegeimmobilie. Angesichts der bereits heute in einigen Objekten langen Wartelisten ist das ein nicht zu unterschätzender Vorteil, wie Sven Tokarski betont.

Damit ist eine Pflegeimmobilie im wahrsten Sinne eine Altersvorsorge – zunächst über Mieteinnahmen und später, bei Bedarf, gegebenenfalls als komfortabler Platz für ein sicheres Wohnen. Wer auf diesen Aspekt Wert legt, tut gut daran, die Immobilie nicht nur hinsichtlich Lage und Betreiber, sondern auch unter den Kriterien Pflege- und Wohnstandard genau unter die Lupe zu nehmen. (sk)

Pflegebedürftige nach Altersgruppen

(Anzahl pflegebedürftiger Personen für die Jahre 1999, 2013 und 2030*)



* Annahme für 2030: konstante alters- und geschlechtsspezifische Pflegequote des Jahres 2013; Bevölkerungsentwicklung gemäß Variante 2 der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung