

Der Pflegemarkt in Deutschland bietet Investitionschancen

Die Lebenserwartung eines Mannes in Deutschland beträgt heute 77 Jahre, bei Frauen liegt sie bei 82 Jahren – Tendenz steigend. Aber nicht nur die steigende Lebenserwartung sorgt für eine wachsende Nachfrage im Pflegemarkt, sondern auch die geburtenstarken Jahrgänge der Generation um 1960 werden hier besonders ins Gewicht fallen.

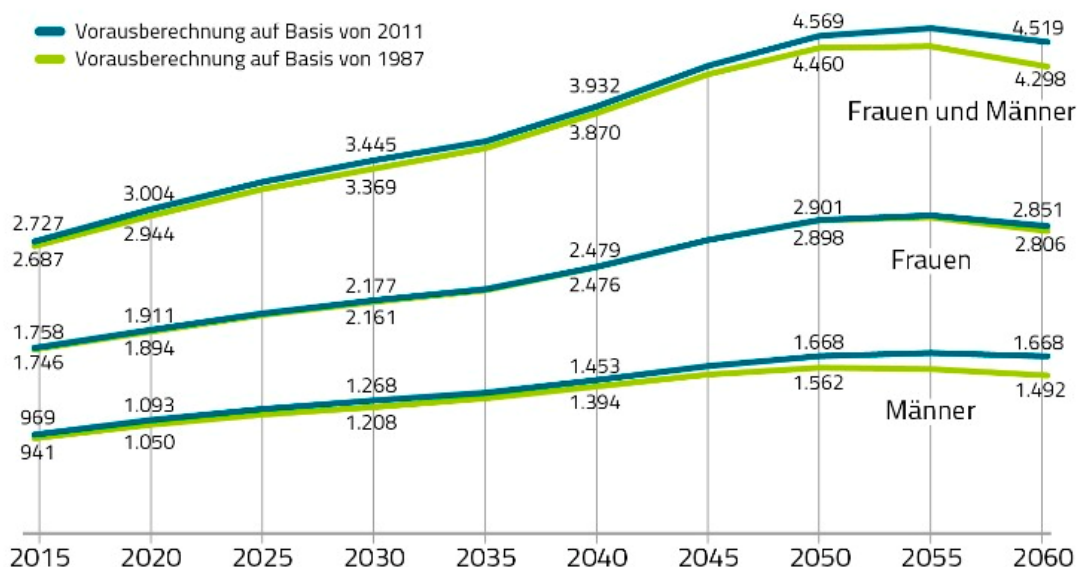
Zahlen des Statistischen Bundesamts ergeben, dass in Deutschland der Anteil älterer Menschen (65–85 Jahre) und ältester Menschen (über 85 Jahre) in den kommenden 50 Jahren stark ansteigen wird. Die Altersgruppe über 85 soll im selben Zeitraum sogar um nahezu 300 Prozent wachsen. Die Wahrscheinlichkeit, dass mit zunehmendem Alter auch altersbedingte Erkrankungen einer professionellen Pflege bedürfen, nimmt im gleichen Maße zu.

Einer aktuellen Studie von CBRE Research Deutschland zufolge werden bis in das Jahr 2030 rund 1,2 Millionen Menschen in Pflegeheimen leben. Gegenüber dem letzten Erhebungszeitpunkt 2009 bedeutet dies ein Plus von rund 70 Prozent. „Wir erwarten, dass bis zum Jahr 2030 ca. 1.400 marktfähige Pflegeimmobilien zusätzlich entstehen müssen, um die wachsende Nachfrage seitens der Pflegebedürftigen zu befriedigen,“ so Jan Linsin, Leiter bei CBRE Research Deutschland.

Zu einem deutlichen Anstieg der Pflegebedürftigen kommt auch der jährliche Pflegereport der Krankenkasse Barmer GEK. Dieser analysiert das Leistungsgeschehen in der Pflege und beleuchtet die Weiterentwicklungen der Pflegeversicherung. Demnach steigt die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland stärker als bisher vorausgesagt:

Mehr Pflegebedürftige als bisher vorhergesagt

Entwicklung der Zahl pflegebedürftiger Frauen und Männer, auf Basis der Volkszählungen in den Jahren 1987 und 2011, Angaben in Tausend



Quelle: BARMER GEK Pflegereport 2015

Neben der demographischen zeichnet sich eine weitere gesellschaftliche Entwicklung ab. Anders als von der Politik gewollt nimmt der Anteil der Menschen, die privat und zuhause gepflegt werden, stetig ab. Denn immer weniger Kinder leben in der gleichen Region wie die eigenen Eltern. Die derzeitigen Beobachtungen von Landflucht und Ost-West-Abwanderung verstärken diesen Trend noch weiter. Die logische Folgerung dieses Szenarios ist eine expansive Entwicklung des Wohnungsmarktes für ältere oder pflegebedürftige Menschen. Daher haben sich bereits heute altersgerechte Neubauten mit u.a. barrierefreier oder barrierearmer Gestaltung, Aufzug und breiteren Türrahmen als Standard etabliert.

Den hohen Investitionsbedarf für diesen Wohnraum können weder kommunale noch freie Träger alleine aufbringen. Daher sind private Investoren gefragt, die diesen Wachstumsmarkt als Chance sehen. Die unterschiedlichen Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) unterstützen hierbei die Investoren bei Neu- und Umbaumaßnahmen finanziell.

Attraktive Investitionsmöglichkeit

Es besteht die Möglichkeit, Teileigentum an interessanten Pflegeimmobilien im Umland zu erwerben. Diese Einrichtungen bieten von betreuten Wohnungen, Pflegeappartements über Tagespflegeplätze bis hin zur Schwerstpflege alles, was zukünftig erforderlich ist. Eine solche Investition in Pflegeimmobilien ist bereits mit geringem Aufwand möglich, bietet attraktive Renditen und verschafft Optionen für die eigene Pflegebedürftigkeit oder die naher Angehöriger.

Die Erträge aus Pflegeimmobilien unterliegen keinen Schwankungen wie Fonds, Aktien und andere Beteiligungen, sondern bieten dank langfristig abgeschlossener Verträge verbindliche, kalkulierbare Pachteinnahmen. Zudem haben die Eigentümer einer solchen Immobilie keinen Aufwand mit der Nebenkostenabrechnung, stehen nicht im Mieter-Kontakt, tragen keine Renovierungskosten und haben kein Leerstandsrisiko. Denn Sie beziehen auch dann die Pacht weiter, wenn einmal die Wohnung oder das Appartement nicht bewohnt ist.

Während die „Altersheime“ der Vergangenheit noch sehr klinisch auf den Betrachter wirken, sind die heute erbauten Pflegeimmobilien modern und einladend eingerichtet. Dieser „Hotelcharakter“ wird eindeutig von den Bewohnern bevorzugt, so dass die heute bestehenden Altbauten sukzessive mit großem Aufwand umgebaut oder vollständig durch neue Pflegeimmobilien ersetzt werden.

Diese neuen Pflegeimmobilien bieten meist betreute Wohnungen in verschiedenen Größen und eingerichtete Pflegeappartements, die für eine Investition zur Verfügung stehen. Weiterhin sind sie barrierefrei und seniorenrecht ausgestattet und werden oft in Zusammenarbeit mit einem Pflegeheim-Betreiber geplant, der die Wohnungen und Appartements langfristig betreibt und mindestens für 20 Jahre pachtet. Den Bewohnern werden umfangreiche Versorgungs- und Betreuungsleistungen geboten. Dazu gehören pflegerische Dienste von Einfach- bis Schwerstpflege, Verpflegung im eigenen Hausrestaurant, Reinigung des Appartements, Wäscheversorgung und der ständige Notruf.

Weitere Informationen und Angebote zu Pflegeimmobilien finden Sie auf unserer Website unter www.finanzring.de. Gerne stehen wir Ihnen unter **Tel. 0214 / 85 50 00** auch persönlich zur Verfügung.