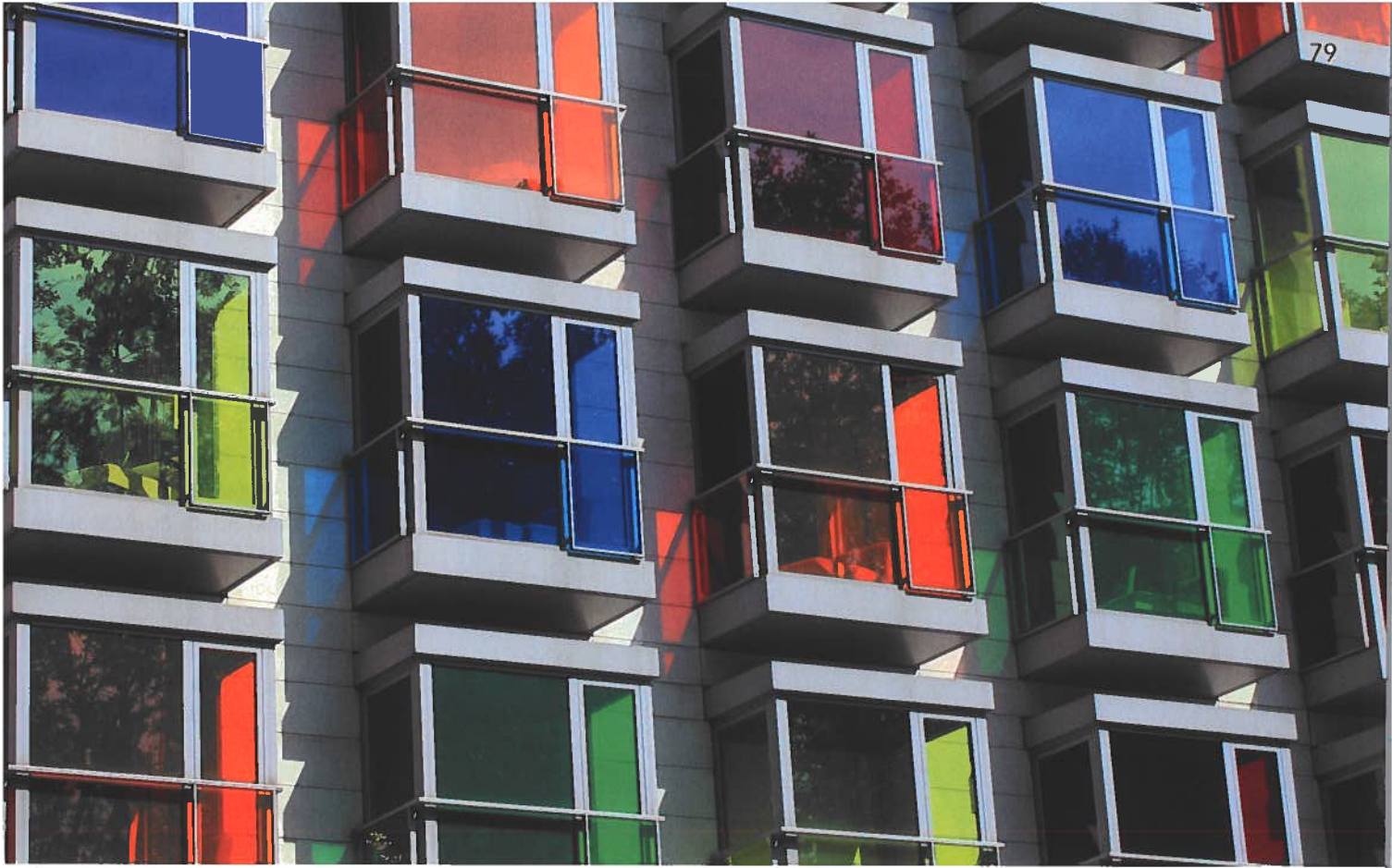


## Ein Schritt in die richtige Richtung

In Zeiten niedriger Zinsen erfreuen sich Pflegeimmobilien großer Beliebtheit bei Kapitalanlegern. Jedoch ist die Pflege in Deutschland längst selbst zum Pflegefall geworden und viele Pflegeheime kämpfen mit Personalsorgen. Kann die Pflegeoffensive der Bundesregierung dem Problem entgegenwirken?

172 Tage – so lange suchen Pflegeheime im Schnitt, bis sie nach dem Weggang einer Pflegekraft Ersatz gefunden haben. Die Leidtragenden sind sowohl Patienten, die dann weniger Betreuung erhalten, als auch die verbleibenden Pflegekräfte, die in dieser Zeit die Arbeit einer vollwertigen Kraft mit übernehmen müssen. Durch die hohe zusätzliche Belastung fallen weitere Pflegekräfte aufgrund von Krankheit aus (lt. AOK fallen täglich 6,3 % der Pflegekräfte krankheitsbedingt aus, über alle Branchen hinweg sind es 4,8 %; zudem dominieren in der Branche Langzeiterkrankungen), dadurch verschärft sich die Situation für Patienten und verbleibendes Personal noch mehr. Dieser Teufelskreis dürfte sich angesichts des demografischen Wandels weiter zuspitzen. So gehen Schätzungen davon aus, dass bis 2030 über 300.000 zusätzliche Pflegeplätze notwendig sind. Um die personelle Situation in den Pflegeheimen zu verbessern, hat die Bundesregierung eine „konzentrierte Aktion Pflege“ beschlossen. Dadurch soll der Pflegeberuf gestärkt und gegen den chronischen Personalmangel vorgegangen werden. Für Thomas F. Roth nimmt sich die Politik damit eines wichtigen Problems an. „Was nützt das schönste Pflegeheim, wenn das Personal fehlt? Daher wäre es sehr erfreulich, wenn der Berufsstand der Pflegefachkraft eine wirtschaftliche und gesellschaftliche Aufwertung erfahren würde. Wenn Herrn Spahn das gelingt, ist das eine Bereicherung für alle“, so der Vertriebsvorstand der IMMAC Holding AG. Auch Christian Weller, Head of Sales & Marketing der Wert-Investition GmbH, ist der Meinung, dass der Pflegeberuf dringend einer Aufwertung bedarf. „Aus meiner Sicht ist der eingeschlagene Weg für die Verbesserungen der Rahmenbedingungen im Pflegebereich unabdinglich. Die Menschen, die in dieser Sparte arbeiten, bringen jeden Tag Hochleistungen im Job und sollten daher auch perfekte Rahmenbedingungen vorfinden.“ Bestätigung, dass eine Aufwertung des Pflegeberufes positive Auswirkungen hat, konnte er persönlich



Mann, Vorstand Vertrieb und Marketing der PROJECT Immobilien Wohnen AG: „Bei neuen Projektentwicklungen sind Baumaterialien, technische Anlagen, Energieeffizienz und Ausstattung auf dem neuesten Stand, was zur Wertstabilität beiträgt.“ In diesem Zusammenhang verweist sie auch darauf, dass bei Projektentwicklungen die Anleger viel individueller ihre Immobilie mitgestalten können. „Bodentiefe Wärmeschutzfenster, bodengleiche Duschen, Aufzüge und bequemes Parken in der Tiefgarage erhöhen den Wohnkomfort, Details wie Armaturen oder Fliesen können individuell ausgesucht werden.“ Demografische und gesellschaftliche Veränderungsprozesse machen sich auch im Bereich des Wohnens bemerkbar: Es gibt immer mehr Singlehaushalte, es wird immer mehr barrierefreier Wohnraum

nachgefragt und das Home-Office gewinnt zunehmend an Bedeutung. Auch hier können Projektentwicklungen einen Vorteil gegenüber bereits älteren Bestandsimmobilien bieten. „Dank intelligenter Grundrisse passen sich moderne Neubauten über Generationen hinweg flexibel einer breiten Zielgruppe an“, erklärt Juliane Mann.

### No Risk, no Profit

Eine Investition in eine Projektentwicklung ermöglicht dem Anleger aber nicht nur eine individuellere Gestaltung der Anlageimmobilie, sondern auch monetäre Vorteile. „Der Investor partizipiert an der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilie – von der Vision über die Grundstücksakquise bis zur Veräußerung oder Übertragung ins eigene Portfolio. Das birgt zunächst ein höheres Risiko im Vergleich zur Investition in bestehende Immobilien, bietet jedoch auch ein größeres Renditepotenzial. Erfahrene Projektentwickler entwickeln nur mit Renditen im zweistelligen Bereich“, erklärt Dr. Matthias Hubert. Von den hohen Renditen, die Projektentwickler erzielen können, profitieren auch die Kunden,

wie Malte Thies berichtet. „Seit 2012 haben Anleger mit den Kurzläufern der ProReal Deutschland Serie im Schnitt zwischen 6 - 8 % Rendite p. a. erzielt. Erst kürzlich haben wir den 75 Mio. Euro schweren ProReal Deutschland Fonds 3 vollständig und prospektkonform an die Anleger zurückgeführt. Insgesamt kam ein Musteranleger hierbei auf einen Gesamtmittelrückfluss von 135,36 %. Auf individueller Projektebene werden zweistellige Renditen erwirtschaftet.“ Von etwas niedrigeren Renditen weiß Juliane Mann zu berichten: „Je nach Lage, Größe und Ausstattung der Immobilie können Investoren Renditen von ca. 3 bis 6 % erwarten.“ Bei den unterschiedlichen Angaben zu den Renditen der Projektentwicklungen muss auch bedacht werden, dass sich die Investitionsstandorte und -objekte unterscheiden. Kruno Crepulja möchte sich deshalb bei der Frage, wie viel Rendite Anleger bei einer Projektentwicklung erwarten dürfen, nicht festlegen: „Es wäre unseriös, pauschal mit Renditeversprechen zu werben. Die Möglichkeiten und eventuelle Risiken sind von Fall zu Fall verschieden und sollten mit dem interessierten Anleger individuell erörtert werden.“ (ahu)



**Dr. Matthias Hubert**  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Sontowski & Partner GmbH



**Christian Weller**  
Head of Sales & Marketing  
Wert-Investition Holding GmbH

beobachten. „Unsere Erfahrungen mit mittelständischen Betreibern, die diesen Weg bereits im „Kleinen“ seit Jahren umsetzen (übertarifliche Bezahlungen, Firmenhandy etc.), sind durch die Bank sehr positiv, da motivierte Mitarbeiter ihren Job gerne und gut ausüben und dies sich sicherlich auch auf die pflegerische Leistung und die damit verbundene Kundenzufriedenheit auswirkt. Von daher gesehen finde ich den eingeschlagenen Weg sehr positiv.“ Verbesserungen im Bereich der Pflege sind aber nicht nur für das Pflegepersonal und die Patienten in Pflegeeinrichtungen von Bedeutung, sondern auch für zahlreiche Kapitalanleger. So hat sich das einstige Nischenprodukt Pflegeimmobilie längst als eigene Anlageklasse auf dem Immobilienmarkt etabliert. „Die Assetklasse der Pflegeimmobilien gilt nach wie vor als Investment mit vergleichsweise hoher Sicherheit und attraktiven Renditen“, nennt Thomas Arnold hierfür zwei wesentliche Gründe. Der Geschäftsführer der WI-IMMOService GmbH sieht die von der Politik angekündigte Stärkung des Pflegeberufes daher auch als Chance, den Markt für Pflegeimmobilien weiter auszubauen, letztendlich auch zum Nutzen der Patienten. „Um unseren Investoren ein Höchstmaß an Sicherheit zu bieten, überprüfen wir jeden Standort in Hinblick auf tatsächlichen Bedarf und langfristig wirtschaftli-



**Thomas Arnold**  
Geschäftsführer  
WI-IMMOService GmbH

chen Betrieb. Letzteres ist stets nur möglich, wenn Betreibergesellschaften auf das nötige (Fach-)Personal an eben jenen Standorten zurückgreifen können. Die Stärkung der Pflegeberufe sehen wir generell als Chance, um bisweilen unterrepräsentierte Bedarfsstandorte künftig realisieren zu können.“

### „Es muss sich Grundlegendes ändern“

Deutlich skeptischer im Hinblick auf die Pläne der Bundesregierung ist hingegen Björn Peickert, Aufsichtsratsmitglied der DI. Deutschland.Immobiliens AG. „Ich glaube, dass diese Aktion keine merklichen Auswirkungen auf den Pflegeimmobilienmarkt haben wird.“ Seiner Meinung nach kann dem Personalproblem in Pflegeeinrichtungen nur mit revolutionären Maßnahmen begegnet werden. „Um tatsächlich nachhaltig Veränderungen im Sektor Pflege zu bewirken und damit auch der stetig dramatischer werdenden Unterversorgung entgegenzuwirken, bedarf es meiner Meinung nach einer strukturellen Überholung in zwei Punkten: Um personell aufzustocken, müssen die Fachkraftquoten reduziert sowie die Eintrittshürden in den Pflegeberuf insgesamt reduziert werden – beispielsweise indem auch Weiterbildungen oder ähnliches die Arbeit am Menschen ermöglichen.“ Peickerts Meinung nach ist das Problem sogar derart akut, dass der Weg in den Pflegeberuf beschleunigt werden sollte. „Insgesamt sollte sich auch die Ausbildungszeit verkürzen, damit dringend gebrauchtes Personal schneller zur Verfügung steht.“ Er sieht die Politik aber nicht nur bezüglich des Personals der



**Thomas F. Roth**  
Vertriebsvorstand  
IMMAC Holding AG

Pflegeheime in der Pflicht. „Auf der anderen Seite braucht es meiner Meinung nach einen strukturellen Eingriff, um den Bau von Pflegeimmobilien attraktiver zu gestalten. Die Preise und Regularien hierfür sind in den letzten Jahren massiv gestiegen.“ Ein wesentlicher Grund für die beiden von Peickert angesprochenen Punkte ist die im Jahr 2006 erfolgte Föderalismusreform. Im Zuge dieser Grundgesetzänderung ging die Zuständigkeit für die Bauverordnung von Pflegeheimen vom Bund auf die Länder über. Da die sogenannte Heimmindestverordnung aus dem Jahr 1978 für die Anforderungen moderner Pflege nicht mehr ausreichte, wurden laut einer Untersuchung der Anwaltskanzlei GSK Stockmann in den meisten Bundesländern die baulichen Anforderungen an Pflegeheime erhöht (beispielsweise durch eine Begrenzung der Bettenzahl des Heims und verschärfte Vorschriften bezüglich der Einzelzimmerquote), was letztlich auch zu steigenden Preisen führt. Insgesamt sieht Peickert sowohl beim Personal als auch bei den Immobilien der Pflegeheime Handlungsbedarf von Seiten der Politik. „Erst wenn in diesen beiden Punkten dereguliert wird, kann sich nach meiner Auffassung der Markt insgesamt entspannen.“ (ahu)

## Fazit

Wie jede Assetklasse so sind auch für Pflegeimmobilien gute Rahmenbedingungen von elementarer Bedeutung. Deshalb ist die Stärkung des Pflegeberufs sicher ein Schritt in die richtige Richtung – aber es sollte nur ein Anfang sein.



**Björn Peickert**  
Aufsichtsratsmitglied  
DI Deutschland.Immobiliens AG