Seniorenheime - Die Demographie ist kein Selbstläufer

dima24.de stellt vor: Geschlossene Pflegeimmobilienfonds

München. Die Deutschen werden immer älter. So beläuft sich die verbleibende Lebenserwartung von heute 65-jährigen Männern nach Angaben des Statistischen Bundesamts auf weitere 17 Jahre und 4 Monate. Bei gleichaltrigen Frauen beträgt sie statistisch sogar weitere 20 Jahre und 7 Monate. Und mit zunehmendem Alter steigt auch das Risiko, pflegebedürftig zu werden. Ab dem 65. Lebensjahr verdoppelt es sich geschätzt alle fünf Jahre. "Die Nachfrage nach guten Pflegeplätzen wird weiter zunehmen. Das ist für Anleger interessant, die in diesen Markt investieren wollen", sagt Frank Schuhmann, Prokurist und Chefanalyst des Beteiligungsspezialisten dima24.de.
Fakt ist: Der Bedarf ist da. So wird bis zum Jahr 2050 die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland von derzeit 2,1 Millionen auf mindestens 4,2 Millionen steigen. Dies steigert auch die Nachfrage nach Pflegeheimplätzen: Laut Berechnungen von CBRE Research werden 2030 mehr als 1,2 Millionen Menschen in Pflegeheimen leben - ein Plus von rund 70 Prozent gegenüber dem Jahr 2009. "Ein Vorteil von Pflegeimmobilien, etwa gegenüber Bürogebäuden, ist die geringere Abhängigkeit von der Konjunktur, denn Pflegebedürftigkeit richtet sich nicht nach der gesamtwirtschaftlichen Lage", sagt Schuhmann. Pflegeimmobilien versprechen daher langfristig stabile Einnahmen. Auch die Rendite kann sich sehen lassen: Aktuelle Pflegeimmobilienfonds prognostizieren zwischen 6,5 und 8,5 Prozent Auszahlungen für die Anleger - und damit mehr als derzeit bei Wohnimmobilien in guter Lage möglich ist.

Demographie allein ist nicht genug: Auf Lage, Objekt und Betreiber kommt es an

"Die Nachfrage nach Pflegeheimplätzen wird steigen, allerdings ist die Demographie allein noch keine Garantie für den Erfolg eines Investments in Pflegeimmobilien", erläutert Schuhmann. So geht die Unternehmensberatung Ernst & Young von einer deutlichen Konsolidierung in der Pflegebranche in den nächsten Jahren aus, die vor allem großen Pflegeheimbetreibern nützt. Anleger sollten sich deshalb vor ihrer Investitionsentscheidung ausführlich beraten lassen und insbesondere drei Aspekte bei der Fondsauswahl beachten: eine gute Lage, eine attraktive Immobilie und einen leistungsfähigen Betreiber.
Erstens ist die Lage des konkreten Pflegeheims ein wichtiges Kriterium für ein erfolgreiches Investment. "Wie jede andere Wohnimmobilie auch sollte die Pflegeimmobilie möglichst zentrumsnah liegen, eine gute Infrastruktur und ein schönes Wohnumfeld bieten - so dass dort auch Menschen einziehen wollen", sagt Schuhmann. Der zweite Punkt ist die Attraktivität und das Alter des Pflegeheims selbst: Schuhmann empfiehlt Anlegern, darauf zu achten, dass die Pflegeimmobilie möglichst neu oder neuwertig ist. Bei älteren Pflegeheimen muss in der Fondskalkulation genug Kapital für eine Generalsanierung der Immobilie zurückgestellt sein, damit sich die Investitionskosten bei Änderungen der Nachfrage oder rechtlichen Neuregelungen im Rahmen halten. Vor dem Hintergrund, dass künftig die Unterbringung in Einzelzimmern vom Gesetzgeber vorgeschrieben werden könnte, sollte das Pflegeheim darüber hinaus über einen möglichst hohen Anteil von Einzelzimmern verfügen.
Drittens muss der Pflegebetreiber leistungsfähig sein und die Gesamtkalkulation stimmen, damit eine Investition in eine Pflegeimmobilie zum Erfolg wird: Laut Schuhmann sollten Anleger auf einen großen, erfahrenen und bonitätsstarken Betreiber achten. Auch die Pacht ist entscheidend: "Es sollten nur Pflegeimmobilien in Frage kommen, die für die Laufzeit des Fonds fest verpachtet sind, um stabile Mieteinnahmen und damit Auszahlungen für die Anleger darstellen zu können", so Schuhmann. Die Höhe der Pacht darf den Betreiber dabei wirtschaftlich nicht überfordern. "In der Vergangenheit ging diese Rechnung bei manchen Pflegeimmobilienfonds nicht auf, die Immobilien waren zu teuer eingekauft worden und die Betreiber konnten die Pacht nach zehn Jahren nicht mehr zahlen", sagt Schuhmann.

Pflegeimmobilienfonds als Anlagealternative zu Büro- und Wohnimmobilienfonds

Pflegeimmobilienfonds sind aktuell ein Nischenmarkt, in dem nur wenige Fondsgesellschaften aktiv sind. "Aufgrund der möglichen Rendite und der Anlagesicherheit können sie für Anleger eine interessante Alternative zu Wohn- oder Büroimmobilienfonds sein, wenn die Besonderheiten dieser Assetklasse beachtet werden", meint Schuhmann. Derzeit hat dima24.de zwei Pflegeimmobilienfonds im Angebot. Anleger, die sich über dima24.de an einem geschlossenen Fonds beteiligen, sparen in jedem Fall bares Geld: Das Agio von 5 Prozent wird bei allen angebotenen Fonds zurückgezahlt.

Pressekontakt

redRobin Strategic Public Relations GmbH.

Frau Miriam Wolschon
Altonaer Poststrasse 13a
22767 Hamburg

red-robin.de
zeidler@red-robin.de

Firmenkontakt

dima24.de Anlageberatung GmbH

Frau Miriam Wolschon
Altonaer Poststrasse 13a
22767 Hamburg

red-robin.de
wolschon@red-robin.de

dima24.de ist eine unabhängige Vermögensberatung für geschlossene Fonds und seit 10 Jahren am Markt. Der Dienstleister für erfahrene, vermögende Anleger verbindet die Fachkompetenz der Beratung in Filialbanken mit den Konditionen der Direktbanken. Die Beratung erfolgt ausschließlich am Telefon von ausgebildeten Spezialisten für geschlossene Fonds, Kosten für den Anleger gibt es bei dima24.de keine. Mehr als 164.000 Kunden mit einem Anlagevermögen von über 1,84 Milliarden Euro vertrauen mittlerweile dima24.de.