

## Wette aufs Alter

### Wie Anleger vom Boom der Pflegebranche profitieren

VON Julia Wadhawan | 08. Januar 2016 - 14:52 Uhr

© Oliver Berg/dpa

Arbeit, die in unserer alternden Gesellschaft immer wichtiger wird: Ein Pfleger hält in einem Pflegeheim in Düsseldorf (Nordrhein-Westfalen) die Hand einer Bewohnerin (Archivbild).

Gerade 40 Jahre ist André Rabenstein alt, steht mitten im Berufsleben – und trotzdem hat er jetzt eine Wohnung im Altenheim gekauft. Nicht etwa, um darin zu wohnen. Er vermietet sie. Die Pflegeimmobilie ist seine Geldanlage. Sie soll hohe Renditen abwerfen und außerdem besonders risikoarm sein.

Darauf gekommen ist Rabenstein, als einer seiner Verwandten in Mecklenburg einen Pflegeplatz suchte und erst einmal auf einer Warteliste landete. Die Auslastung der Pflegeheime liegt bundesweit bei um die 90 Prozent. Auf dem Land, wo vor allem ältere Menschen leben, gibt es aber mitunter weitaus mehr Bedarf als verfügbare Plätze. Und das ist erst der Anfang. Denn Deutschland altert. Jeder vierte Bundesbürger ist heute älter als 64 Jahre. 2050 wird das laut Statistischem Bundesamt schon jeder zweite sein. Damit wächst auch die Zahl der Kranken und Pflegebedürftigen. Das Statistische Bundesamt rechnet mit einem Anstieg der Pflegefälle von 2,6 auf 4,5 Milliarden in den nächsten 30 Jahren.

Die Nutznießer dieser Entwicklung sind Unternehmen aus dem Gesundheitswesen wie Klinikketten, Biotech- und Pharma-Firmen oder Pflegeheimbetreiber. Keine andere deutsche Gesundheitsaktie etwa entwickelte sich in diesem Jahr so stark wie die der Maternus-Kliniken AG. Die Gruppe mit Sitz in Berlin betreibt deutschlandweit 23 Seniorenwohnheime, Pflegeeinrichtungen und Rehabilitationskliniken. Ihre Aktien verfünffachten ihren Wert in den ersten sieben Monaten des Jahres beinahe. Allerdings hat die Aktie seitdem schon wieder fast 40 Prozent ihres Spitzenwertes verloren.

Stabiler erschien André Rabenstein da eine Sachanlage im Gesundheitsbereich. Er entschied sich für 44 Quadratmeter in einem Altenheim im niedersächsischen Südbrookmerland. Die Wohnung kaufte er für 130.000 Euro und verpachtet sie jetzt an den Betreiber der Pflegeeinrichtung. Der wiederum kümmert sich um Pflegedienst und Ausstattung des gesamten Objekts. Ein Verwalter übernimmt die Verteilung der Miete. Arbeit hat Rabenstein mit seiner Immobilie also nicht. Dennoch bekommt er fünf Prozent Mietrendite im Jahr, also rund 6.500 Euro.

"Im Vergleich zu Wohn- oder Bürogebäuden werfen Pflegeimmobilien höhere Renditen ab", sagt Markus Bienentreu, Geschäftsführer der auf Sozialimmobilien spezialisierten Beratungsfirma Terranus. Außerdem gelten sie als etwas weniger konjunkturabhängig.

"Wo heute viele Menschen über 60 Jahre leben, wird es auch in Zukunft sicher einen hohen Bedarf an Pflegeplätzen geben", sagt Bienentreu.

Die aktuelle ZEIT können Sie am Kiosk oder hier erwerben.

Dieser Artikel stammt aus der ZEIT Nr. 51 vom 17.12.2015.

Hinzu kommt: Bei stationären Pflegeeinrichtungen zahlt die Pflegeversicherung des Bewohners. Reicht das nicht aus, stockt dieser auf, notfalls hilft das Sozialamt. Die Miete ist also gewissermaßen von staatlicher Seite sichergestellt.

Ganz risikofrei sind Pflegeimmobilien deshalb freilich nicht. Denn auch Betreiber sind nicht vor Insolvenz gefeit – etwa wenn zu viele Betten leer bleiben und sie die versprochene Miete auf Dauer nicht erwirtschaften können. Als Faustregel für eine solide Kalkulation gelte, so Berater Bienentreu: Die Miete, die der Anleger ausbezahlt bekommt, sollte nicht höher sein als das sogenannte Entgelt für Investitionskosten. Das ist der Teil des Pflegesatzes, den Bewohner für die Instandhaltung des Gebäudes und größere Anschaffungen zahlen.

Eine besonders wichtige Rolle spielen rechtliche Rahmenbedingungen. Die sind in jedem Bundesland unterschiedlich und ändern sich laufend. In Baden-Württemberg beispielsweise darf es von 2019 an in Pflegeheimen nur noch Einbettzimmer geben. Die sich ändernde Gesetzeslage kann Betreiber vor große Probleme stellen – und ihre Anleger gleich mit.

**COPYRIGHT:** ZEIT ONLINE

**ADRESSE:** <http://www.zeit.de/2015/51/pflegeimmobilien-geldanlage-wohnung-altersheim>