

## Steigende Kaufpreiskfaktoren Eine Frage der Relation

**Spitzenwerte:** Mit dem wachsenden Interesse der nationalen wie internationalen Investoren an Pflegeheimen erreichte auch der Kaufpreiskfaktor 2016 ungeahnte Hhen. Ist das Rendite-Risiko-Profil künftg noch gegeben?

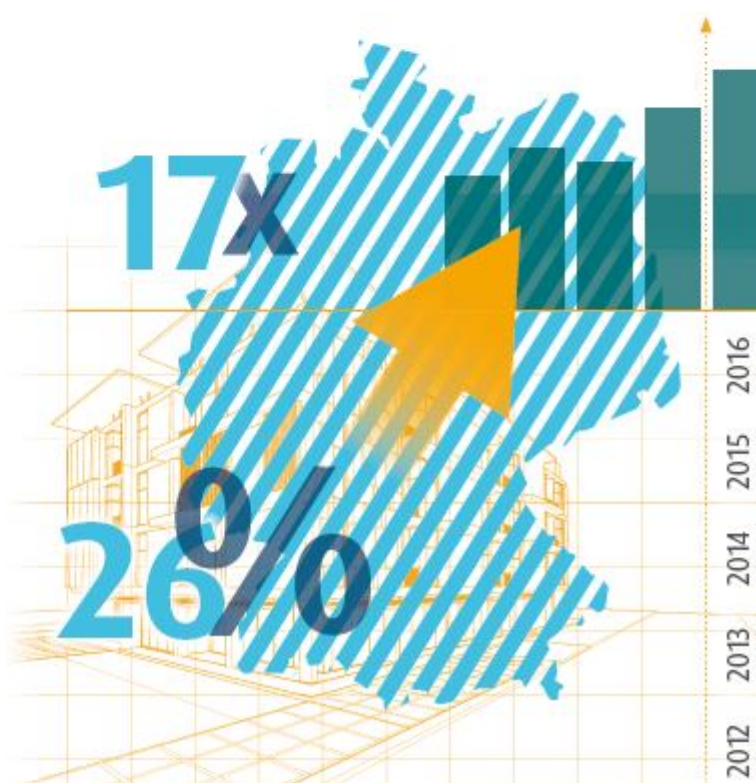
Erwächst, der Markt für Pflegeimmobilien. Niedrige Zinsen und fehlende Anlagealternativen sorgten vor allem 2016 für eine starke Nachfrage. Und mit dem zunehmenden Interesse In- wie ausländischer Investoren an dieser Assetklasse steigen auch die Kaufpreise für Pflegeheime kontinuierlich – ähnlich wie die Immobilienpreise in den Segmenten Wohnen und Gewerbe. Das war übrigens nicht immer so. Um 2010 lag die Obergrenze des Kaufpreiskfaktors für institutionelle Käufer von Pflegeimmobilien über Jahre stabil beim 13,5-Fachen der Jahresmiete, während gleichzeitig die Kaufpreise anderer Immobiliensegmente in die Höhe schnellten.

Betrachtet man jedoch den Zeitraum zwischen 2012 und 2016, holen die Preise für Sozialimmobilien auf, die Steigerungsraten für die verschiedenen Immobilienklassen nähern sich an. Laut vdp-Immobilienpreisindex kletterten sie für Wohnobjekte im Schnitt um 27 Prozent. Mit einem Plus von 25 Prozent folgten die Gewerbelimmobilien. Im Vergleich dazu stieg der Kaufpreiskfaktor für Pflegeheime im gleichen Zeitraum um 26 Prozent auf das ca. 17-Fache der Jahresmiete. Mag diese Steigerungsraten für den Kaufpreiskfaktor üppig klingen, wirkt er in Relation zu den anderen Immobilienklassen durchaus moderat. Denn in den Segmenten Wohnen oder Gewerbe zahlen Anleger für Core-Produkte mitunter das 20-Fache und mehr der Jahresmiete.

„Der Anstieg bei Pflegeimmobilien ist also generell nicht überzogen“, lautet die Bewertung von Markus Bienentreu, Geschäftsführer der TERRANUS Real Estate, „Immer vorausgesetzt, Investoren schauen bei der Objektwahl genau hin und analysieren in Tiefe den lokalen Markt, Gebäudestruktur und gesetzliche Anforderungen“ (siehe dazu Artikel auf Seite

6 und Einleger). Denn vor allem die je nach Bundesland unterschiedlichen Landesheimgesetze und ihre zahlreichen divergierenden Verordnungen – von der Einbettzimmerquote bis zur Mindestgröße von Aufenthaltsräumen – erhöhen das Risiko für Investoren. Dennoch: Erst wenn die Kaufpreise für Pflegeimmobilien in Zukunft überproportional steigen sollten, wäre das Rendite-Risiko-Profil dieser Anlageklasse ernsthaft in Frage gestellt. Bis dahin unterscheidet es sich gravierend von Objekt zu Objekt, von Bundesland zu Bundesland, von Detail zu Detail. Und was am Ende als angemessen gilt, ist auch eine Frage der Relation und liegt im Ermessen des Investors.

*Starke Nachfrage, höhere Preise: Der Kaufpreiskfaktor für Pflegeimmobilien stieg zwischen 2012 und 2016 um 26 Prozent auf das 17-Fache und mehr.*



Quelle: Terranus Branchen-Monitor 2017