

27. Dezember 2017, 17:45 Uhr

27. Dezember 2017, 17:45 Uhr Update: 01. Januar 2018, 21:42 Uhr

Pflegeimmobilien als Alternative für Anleger

Gügingen Wer in eine Pflegeimmobilie investiert, kann diese im Alter selbst nutzen. Experten rechnen mit einem starken Wachstum in diesem Segment.

Von Jürgen Paul



In Zeiten anhaltend niedriger Zinsen flüchten viele Anleger in Immobilien - entsprechend klettern die Preise für Häuser und Wohnungen vor allem in Ballungsgebieten in immer neue Höhen.

Eine interessante Nische in diesem Segment können Pflegeimmobilien sein. Für Bernd Eitle, Geschäftsführer des Sachwertcenter 21 in Gügingen, sind Pflegeimmobilien der künftige "Wachstumsmarkt Nummer eins in Deutschland" - weshalb sich auch Privatanleger mit dem Thema beschäftigen sollten. Hohe Sicherheit bei einer Rendite von mindestens 4,5 Prozent verspricht Eitle, der bundesweit Vorträge zu dem Thema hält.



Rasant steigender Bedarf

Die Zahlen sprechen eine deutliche Sprache. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wird die Anzahl pflegebedürftiger Personen in Deutschland bis zum Jahr 2050 auf 4,7 Millionen steigen - 2010 waren es erst 2,4 Millionen Pflegebedürftige. Da etwa jeder dritte von ihnen nicht zu Hause gepflegt werden könne, steige der Bedarf an Heimplätzen rasant an. "Es fehlen in den nächsten zehn Jahren rund 500.000 Pflegeplätze", zitiert Eitle eine Studie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young.

Rund 150.000 Euro kostet ein Pflegeappartement den Anleger. Die monatlichen Mietzahlungen fließen Eitle zufolge selbst dann, wenn der Bewohner zahlungsunfähig ist oder das Appartement leer steht - denn nach dem Sozialgesetzbuch springt in diesem Fall der Staat ein. Der Eigentümer hat zudem ein Vorbelegungsrecht, wenn er selbst oder ein Familienmitglied zum Pflegefall wird. Als weitere Vorteile nennt Eitle Inflationsschutz durch indexierte Mieterhöhungen, kaum Verwaltungsaufwand ("das ist Sache des Heimbetreibers") und lange Mietverträge bis zu 25 Jahre mit Verlängerungsoption.

Betreiber und Lage genau prüfen

Wer sich für Pflegeimmobilien interessiert, sollte sich den Betreiber, die Lage und die Ausstattung des Heims allerdings genau anschauen. Denn in der Insolvenz des Heimbetreibers liegt die größte Gefahr bei solch einem Investment. Geht dieser Pleite, weil das Heim schlecht gemanagt wurde, bleiben die monatlichen Mieteinnahmen aus - zumindest solange, bis ein neuer Betreiber gefunden ist. Auch eine schlechte Lage, hoher Renovierungsbedarf oder große Konkurrenz können Heimbetreibern zu schaffen machen und die Rendite für Besitzer von Pflegeimmobilien schmälern.

Eigene Pflegeheime in Planung

Bernd Eitle ist jedoch davon überzeugt, dass es sich bei diesem Investment um die "beste Altersvorsorge in Deutschland" handelt. Deshalb will sich der Experte nicht mehr nur mit der Beratung und Vermittlung von Pflegeimmobilien zufrieden geben. Gemeinsam mit seinem Sohn Thorsten vom Finanzdienstleister HEP und dem Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Christian Hamann will Bernd Eitle selbst Pflegeheime bauen. Wenn die passenden Grundstücke gefunden werden, sollen bereits im kommenden Jahr drei Pflegeheime mit jeweils 80 Plätzen entstehen. "Der Bedarf ist da", ist sich Eitle sicher.

Cookies helfen uns bei der Bereitstellung unserer Dienste. Durch die Nutzung unserer Dienste erklären Sie sich damit einverstanden, dass wir Cookies setzen. **OK** [Mehr erfahren](#)