



Daniel Highley, Jahrgang 1986,
Spezialmakler für Sachwerte und Finanzen
in Bruchsal.

Nach fast 10 Jahren erfolgreicher Tätigkeit
als Versicherungsfachmann spezialisierte
sich Herr Highley auf sichere Sachwerte
mit solider Rendite. Dazu zählt verstärkt
die Pflegeimmobilie zur Altersvorsorge.

In Zeiten von Staatsverschuldung, Finanzkrisen, Umweltkatastrophen, Währungsängsten und politischen Umbrüchen ist die Orientierung am Kapitalanlagemarkt extrem schwierig. Viele Bundesbürger suchen deshalb ihr Glück im "Betongold". Doch ist hier wirklich alles Gold was glänzt - was gilt es zu beachten?

Eigentumswohnungen sind seit vielen Jahren als Kapitalanlagemöglichkeit im Immobiliensektor gleichermaßen bekannt und beliebt. Ob Persönlichkeiten aus Politik und Wirtschaft oder die ganz "normalen" Wohlhabenden im Land, alle haben seither in erheblichen Umfang ihr Geld in Immobilien investiert und vermehrt. Doch entpuppen sich vordergründige Vorteile oft auf den zweiten Blick als weit weniger perfekt. Da gibt es nicht selten Ärger mit den Mietern, Mietausfall und aufwendige Instandhaltungen sind meist die Folgen. Die Lage verschlechtert sich aufgrund makroökonomischer Umfeldveränderungen, Mieterhöhungen sind nur schwerlich durchzusetzen, usw. ; d.h. was sich vordergründig so positiv gerechnet hat, stellt sich auf einmal als Zuschussgeschäft dar. Doch es gibt noch relativ unbekanntere Alternativen.

Eine ähnliche Anlageform, wie die klassische Eigentumswohnung mit einer Mietrendite von meist um 3%, aber sehr viel mehr Pluspunkten, bieten Sozialimmobilien und in diesem Segment vornehmlich Pflegeimmobilien, die nach dem Sozialgesetzbuch staatlich begünstigt sind.

In erheblichem Maße profitiert der Anleger in diesem Fall von der nicht aufzuhaltenden demographischen Entwicklung in Deutschland, die dafür sorgt, dass bis zum Jahr 2050, Studien (z.B. Dt. Bank Research) zufolge, 50% mehr stationäre Pflegeplätze benötigt werden als heute. Dies zieht einen Bedarf von etwa 450 zusätzlichen Pflegeheimen pro Jahr (!) nach sich. Gleichzeitig müssen vorhandene Heime modernisiert und heutigen Standards angepasst werden. Ein Millionengeschäft, das der Staat alleine nicht stemmen kann. Die Chance also für den privaten

Investor, der sich auch noch sozial engagieren möchte und kann.

Die Pflegeimmobilie ist ein real geteiltes Wohneigentum und somit grundbuchrechtlich gesichert. Somit sind alle Vorteile einer herkömmlichen Sachwertinvestition, wie Steuervorteile und Inflationsschutz gegeben ohne jedoch mit den oben aufgeführten Risiken behaftet zu sein. Die deutlich höheren Mietrenditen von 5 - 6 % p.a. werden durch indexierte langfristige Generalmietverträge regelmäßig angepasst, die Mieten sind auch bei Leerstand vom Betreiber zu bezahlen und Instandhaltungskosten trägt in großem Umfang ebenfalls der Betreiber. Deshalb kommt der qualifizierten Auswahl des Betreibers eine große Bedeutung zu.

Auch die Lagebeurteilung, die sich bei Eigentumswohnungen für den Laien eher schwierig gestaltet wird hier professionell beurteilt, da die Entscheidung auf einer Standortanalyse inklusive einer Bedarfsprüfung basiert. Sicherlich sind alle anderen Sozialimmobilien, wie Altenwohnheime, Betreutes Wohnen, Verbundkonzepte usw. gesellschaftspolitisch genauso förderungswürdig, nach dem Sozialgesetzbuch werden jedoch nur Fehlbeträge im Bereich der Pflegeimmobilie entsprechend geregelt.

Fazit – Den sich schon lange abzeichnenden gravierenden Folgeproblemen des Bevölkerungsrückgangs und der zunehmenden Überalterung in Deutschland hat sich die Politik bisher nicht im notwendigen Rahmen gewidmet und wird sie mittelfristig ohne privatwirtschaftliche Beteiligung auch nicht lösen können. Somit hat der Anleger mit der Pflegeimmobilie die Chance an diesem Zukunftsmarkt hochrentierlich zu partizipieren. Eine Portfoliobeimischung einer solchen "rundum-sorglos-Immobilie" unter Ertrags- und Risikogesichtspunkten erscheint angeraten.

