

## Investitionen in Pflegeimmobilien nachhaltig sichern

Von Dr. Oliver Everling | 23.Mai 2017

Die Rendite von Investitionen in pflegeimmobilien ist im Vergleich zu anderen Asset-Klassen hoch. Durch den demografisch bedingten steigenden Bedarf werden diese Investments auch in Zukunft nachhaltig interessant und wettbewerbsfähig bleiben, wenn sie klug und zukunftsorientiert ausgewählt werden. Zudem bieten die Spezialimmobilien Absicherungen gegen Verluste: Die Mietverträge garantieren mit i.d.R. zwanzig Jahren Laufzeit (+5) langfristig gesicherte Einnahmen. Mieterwechsel sind bei Pflegeimmobilien eher selten.

Doch wie auch bei anderen Investments stehen der relativ hohen Rendite Risiken gegenüber. „Die gute und gleichbleibende Qualität des Betreibers (Pächters), der Erhalt der Attraktivität der Immobilie und die kontinuierliche Kultivierung des Ambientes in der Einrichtung sind genauso Voraussetzung für einen langfristigen Erfolg wie das schnelle Reagieren auf geänderte gesetzliche Vorgaben“, betont Ines Löwentraut, Geschäftsführerin von Avivre Consult. „Gerade für Investoren, die sich in der Pflege nicht auskennen, verbergen sich hier Gefahren, die es frühzeitig zu entdecken gilt“.

Ihr Fazit: Gefahr erkannt, Gefahr gebannt! Auditierungen / Überprüfungen durch ein Experten-Team stellen sicher, dass ein frühzeitiges Reagieren – auch bei wirtschaftlicher Schieflage – möglich ist. Zudem verbessern sie die Zusammenarbeit zwischen den Akteuren, da sie dem Investor ein Gespür für die Besonderheiten von Pflegeimmobilien vermitteln. Schließlich kann in Streitfällen das externe Expertenteam als Mediatorenteam hinzugezogen werden. Der Umfang der Prüfung wird individuell an die Wünsche des Auftraggebers angepasst. Sinnvoll sind eine Analyse und Bewertung von Immobilie (baulich), Pflegequalität, Marktfähigkeit und Wirtschaftlichkeit. Eine Fotodokumentation und ggf. ein Maßnahmenkatalog sind immer enthalten. So wird die Entwicklung der Immobilie über die Jahre hinweg dokumentiert und bewertet und kann bei Verhandlungen mit dem Betreiber herangezogen werden.

„Schwierig wird es dann, wenn der Betreiber sich gegen die Begehungen sträubt und Informationen zurückhält“, weiß Mario Schmitz, Head of Market Research und Due Diligence bei Avivre Consult aus Erfahrung. „Die Entscheidung, welche Bereiche geprüft werden, sollte bereits im Vorfeld mit dem Betreiber festgelegt werden. Es ist sinnvoll, diese Vereinbarungen zur Auditierung bei Abschluss des Mietvertrages mit dem Betreiber der Einrichtung auch schriftlich zu fixieren.“

**Themen:** [Immobilienrating](#) | [Kein Kommentar](#) »