

# Rating soll Investition in Pflegeheime erleichtern

Der Markt für Sozialimmobilien ist auf Wachstumskurs

**M. FREY-BROICH** | FRANKFURT

Der Markt für Sozialimmobilien gilt als Wachstumsmarkt. Insbesondere der Markt für Pflegeheime soll in den kommenden 15 bis 20 Jahren kräftig wachsen. „Unterschiedliche Prognosen gehen von einem jährlichen Wachstum von bis zu fünf Prozent aus“, sagte Ralf Licht, Mitglied der Geschäftsleitung bei **Sireo Real Estate Asset Management**, kürzlich auf einer Veranstaltung zum Thema Sozialimmobilien. „Somit müssen bis 2020 jedes Jahr fast 18 000 zusätzliche Plätze in Pflegeheimen bereitgestellt werden.“

Der Grund liegt in der demografischen Entwicklung in Deutschland, die zu einer Überalterung der Gesellschaft führt. Bis 2050 soll jeder Dritte Deutsche über 60 Jahre alt sein. Gleichzeitig steigt die Lebenserwartung und mit ihr die Zahl der Pflegebedürftigen über 80 Jahre. Da zukünftig die Zahl der Single-Haushalte zunehmen wird, können immer weniger Menschen im Alter von Familienmitgliedern gepflegt werden. Diese Situation führt zu einem zusätzlichen Bedarf an stationären Einrichtungen.

Dabei sollen Sozialimmobilien von heute vor allem Qualität und Komfort vereinen. Wohnungen sollen flexibel genug sein, um sie an verschiedene Lebenssituationen anpassen zu können. Die Wohnumgebung soll Wohnen und Pflege miteinander verbinden und die Lebensqualität steigern. „Die meisten Menschen sind bis ins hohe Alter selbstständig.

Deshalb plädiere ich für kleine quartiernahe Pflegesatelliten mit 40 bis 80 Plätzen, die mit den ambulanten Diensten und den Wohnungsunternehmen kooperieren“, sagt Eckhard Feddersen, Geschäftsführer des gleichnamigen Architekturbüros in Berlin.

„Der Erfolg von Sozialimmobilien hängt in hohem Maße von Angebot und Nachfrage in der Region sowie von der regionalen Wettbewerbssituation und von der Bezahlbarkeit des Angebots im jeweiligen Markt ab“, erklärt Helmut Knepel von **Feri Finance**. Neben Personal- und Sachkosten sei ebenso wichtig für den wirtschaftlichen Erfolg einer Einrichtung, „wie die Belegung der Betten gesteuert und der Pflegemix durchgeführt wird“, weiß Frank Löwentraut, Geschäftsführer der **Avivre Consult GmbH**, Berater für Gesundheits- und Sozialbetriebe. Entscheidend sind deshalb sowohl die Qualität des Betreibers wie der Einrichtung selbst.

Um diese bewerten zu können, hat die Ratingagentur Feri Rating & Research in Zusammenarbeit mit Avivre Consult ein eigenes Rating für Sozialimmobilien entwickelt. Dies soll Kapitalgebern, Pflegebedürftigen und deren Angehörigen mehr Transparenz auf dem Sozialimmobilien-Markt ermöglichen. Aktuell suchen rund zwei Milliarden Euro aus verschiedenen Fonds nach Anlagemöglichkeiten im Bereich Sozialimmobilien. Die Branche hofft nun, durch mehr Transparenz Investitionsentscheidungen zu erleichtern.