

Dieses Pflegeheim in Erkelenz (Nordrhein-Westfalen) gehört einer Eigentümergemeinschaft aus privaten Kapitalanlegern.



Rendite mit Risiko

Pflegeapartments. Beworben werden sie als Sorglosimmobilien mit Renditegarantie. Doch die Ertragschancen sind eher mäßig, die Risiken beachtlich.

In den Prospekten von Bauträgern und Anlagevermittlern ist der Kauf eines Pflegeapartments die perfekte Kapitalanlage: Anleger erzielen scheinbar mühelos Renditen von 4 Prozent und mehr – bis zu 25 Jahre lang und nahezu ohne Risiko.

Der Betreiber des Pflegeheims zahlt als Pächter langfristig steigende Mieten und übernimmt alle Betriebskosten sowie einen Teil der Instandhaltung. Die Eigentümer der Apartments müssen sich um nichts kümmern: keine Mietersuche, keine Nebenkostenabrechnung, kein Ärger mit säumigen Mietern.

Weil immer mehr Menschen pflegebedürftig werden, soll ein späterer Verkauf der einzelnen Apartments problemlos möglich sein. Laut Anbieter winkt sogar ein ordentlicher Wertgewinn. Pflegeapartments, so steht es in

fast jedem Prospekt, seien wertstabile Geldanlagen, krisenfest und inflationsgeschützt.

Finanztest hat bundesweit neun Angebote für Pflegeapartments samt Prospekten und Verträgen unter die Lupe genommen. Das Ergebnis ist ernüchternd: Pflegeapartments sind als Kapitalanlage längst nicht so einfach und sicher, wie es die Verkäufer hinstellen – und auch nicht so rentabel.

So funktioniert das Anlagemodell

Pflegeheime waren wegen der Anschaffungskosten von vielen Millionen Euro lange nur etwas für Großinvestoren. Zunehmend werden sie aber wie gewöhnliche Wohnhäuser in Eigentumswohnungen aufgeteilt und dann scheinbar an Privatanleger verkauft. Anleger können sich so für 150 000 Euro bis 300 000 Euro in ein Pflegeheim einkaufen.

Dafür bekommen sie ein meist 20 bis 30 Quadratmeter großes Apartment und einen Anteil von etwa 25 bis 40 Quadratmetern an den gemeinschaftlich genutzten Räumen.

Gebäude und Außenanlagen sind in der Regel für 20 bis 25 Jahre an den Betreiber des Pflegeheims verpachtet. Der bezahlt dafür einen monatlichen Pachtzins, der unter den Anlegern nach ihren Miteigentumsanteilen an der Immobilie aufgeteilt wird. Der Pachtzins wird regelmäßig an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten angepasst. Meist steigt er nicht in Höhe der vollen, sondern nur um 50 bis 80 Prozent der Inflationsrate.

In den Pachtverträgen ist üblicherweise festgelegt, dass die Eigentümergemeinschaft nur für die Instandhaltung von „Dach und Fach“ aufkommt – etwa für Reparaturen an Dach und tragenden Wänden, Versorgungsleitungen, Fenstern und Außentüren. Für die Renovierung der Apartments und Gemeinschaftsräume sowie die Instandhaltung und Wartung der technischen Anlagen ist in der Regel der Betreiber zuständig.

Eigenbedarf für sich oder einen pflegebedürftigen Angehörigen können die Eigen-

FOTO: MARKUS FEGER



tümer für ihr Apartment nicht geltend machen. Bei freien Plätzen im Pflegeheim werden sie aber meist bevorzugt behandelt.

Lange Mietverträge, wenig Verwaltungsaufwand und anfangs geringe Instandhaltungskosten sind zweifellos Pluspunkte. Richtig ist auch, dass der Bedarf an Pflegeplätzen steigt und Bau und Betrieb von Pflegeheimen ein Wachstumsmarkt bleibt. Dennoch sollten Anleger dreimal überlegen, bevor sie ein Apartment kaufen. Die Risiken sind erheblich und schwer kalkulierbar.

Brutto ist nicht netto

Fraglich sind schon die versprochenen Renditen, die derzeit überwiegend zwischen 3,5 und 4,5 Prozent im Jahr liegen. Mit „Rendite“ meinen Anbieter meist nur die anfängliche Bruttomietrendite, das ist das Verhältnis der Jahresmiete im ersten Vermietungsjahr zum Kaufpreis des Apartments.

Nicht eingerechnet sind die Grunderwerbsteuer von je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises sowie 1,5 bis 2,0 Prozent für Notar- und Grundbuchgebühren. Außerdem fehlen die Vergütung für den Verwalter

der Eigentümergemeinschaft und die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage.

Durch die Nebenkosten sinkt die anfängliche Nettomietrendite um rund 0,5 Prozentpunkte auf durchschnittlich etwa 3,5 Prozent (siehe Beispielrechnung auf S. 42).

Risiko Wertentwicklung

Die anfängliche Nettomietrendite ist nur ein erster Indikator für die Rentabilität einer Immobilie. Wie hoch die Rendite tatsächlich ausfällt, hängt auch von der Miet- und Wertentwicklung ab. Einerseits steigen die Mieten, weil sie an die Inflationsrate gekoppelt sind. Andererseits sollten Anleger einkalkulieren, dass ihre Immobilie an Wert verliert.

Die Preise für Pflegeapartments sind hoch. Sie enthalten Kosten für Konzeption, Marketing und Vertrieb. Mitunter beträgt allein schon die Provision für den Anlagevermittler 9,5 Prozent des Kaufpreises. Anleger zahlen für ihr Apartment oft das 25-Fache der Jahresmiete. Fondsgesellschaften und andere institutionelle Investoren akzeptieren bei Pflegeheimen nicht einmal das 20-Fache.

Dazu kommt: Pflegeimmobilien altern schnell, weil sich die Anforderungen an ihre Ausstattung und Konzeption ständig ändern – nicht zuletzt durch gesetzliche Regulierungen. Pflegeheime werden zudem stark beansprucht, vor allem Gemeinschaftsräume wie Großküche und Aufenthaltsräume.

Eigentümer müssen damit rechnen, dass spätestens zum Ende des Pachtvertrags zusätzliche Kosten anfallen, um die Immobilie an moderne Standards anzupassen. Die Instandhaltungsrücklage, in die oft nur winzige 0,1 Prozent des Kaufpreises im Jahr fließen, wird dafür nicht reichen.

Je älter das Pflegeheim wird und je näher das Ende des Pachtvertrags rückt, desto schwieriger kann es werden, das Apartment zu einem guten Preis zu verkaufen. Warum sollten künftige Investoren Spitzenpreise für ein Apartment zahlen, das in einem 20 Jahre alten und modernisierungsbedürftigen Pflegeheim liegt? Die Anlegerrendite wird deshalb am Ende wahrscheinlich niedriger ausfallen als die anfängliche Bruttomietrendite, mit der die Anbieter werben.

Risiko Betreiberinsolvenz

Der größte Renditekiller wäre eine Insolvenz des Betreibers. Nur wenn er sich langfristig erfolgreich am Pflegemarkt behauptet, kann er die vereinbarten Mieten zahlen.

Unser Rat

Anleger. Pflegeapartments sind keine Basisanlage zur Vermögensbildung oder für die Altersvorsorge. Wegen der Risiken eignen sie sich allenfalls für Anleger, die bereits über ein breit gestreutes Vermögen verfügen und einen Teil in Spezialimmobilien investieren möchten.

Wertentwicklung. Pflegeheime unterliegen einer stärkeren Abnutzung als gewöhnliche Wohnhäuser. Rechnen Sie daher nicht mit Wertsteigerungen.

Alternative. Eigentumswohnungen bringen oft genauso hohe oder höhere Mietrenditen wie Pflegeapartments, sie lassen sich leichter verkaufen und bieten bessere Chancen auf eine positive Wertentwicklung.

Checkliste

Pflegeimmobilien

- **Standort.** Pluspunkte sind eine Lage innerhalb oder in der Nähe einer Großstadt und eine gute Verkehrsanbindung – auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- **Betreiber.** Er sollte viele Jahre Erfahrung haben und mehrere Pflegeheime an unterschiedlichen Standorten betreiben.
- **Gebäude.** Wichtig sind eine hohe energetische Qualität (bei Neubauten KfW-Standard 55) und ein hoher Anteil von Einzelzimmern, am besten 100 Prozent.
- **Mietanpassung.** Die Mieten sollten laut Pachtvertrag möglichst in Höhe der Inflationsrate steigen.
- **Instandhaltung.** Die Instandhaltungspflicht der Eigentümer sollte auf „Dach und Fach“ beschränkt sein. Der Pachtvertrag sollte klar beschreiben, was dazu gehört.

Das ist gar nicht so einfach. Um Pflegeheime wirtschaftlich zu betreiben, müssen die Pflegeplätze Experten zufolge dauerhaft zu mindestens 90 Prozent oder mehr belegt sein. Fehlendes Fachpersonal und die Konkurrenz durch neu errichtete Pflegeheime können einen Strich durch die Rechnung machen.

Mit Sicherheit werden sich in den nächsten 20 Jahren die gesetzlichen Regelungen für die Ausstattung der Pflegeheime und die Qualität der Pflege ändern – möglich sind zum Beispiel höhere Quoten für Einbettzimmer oder strengere Auflagen an Brandschutz, Energieeffizienz oder die medizinische Ausstattung. Das kann teure Umbauten erforderlich machen, die manchen Betreiber überfordern.

Geht der Betreiber pleite, drohen Mietausfälle. Bis ein Nachfolger gefunden ist, kann viel Zeit vergehen. Eventuell steigt ein neuer Betreiber erst nach kostspieligen Umbauten oder nur zu einem geringeren Pachtzins ein. Im schlimmsten Fall interessiert sich niemand für den Weiterbetrieb, weil der Bedarf in der Region durch modernere Heime und ambulante Pflegedienste gedeckt wird.

Dass solche Szenarien nicht aus der Luft gegriffen sind, zeigt die Zusammenstellung von aktuellen Pflegeheim-Insolvenzen auf dem Branchenportal Marktdialog-ticker.de.

In einer 2019 veröffentlichten Studie des RWI-Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung heißt es, die wirtschaftliche Lage der Pflegeheime sei insgesamt „relativ gut“. Doch für 4 Prozent der untersuchten Heime bestehe eine erhöhte Insolvenzgefahr. 24 Prozent schlossen das Jahr 2017 mit Verlust ab.

Anleger setzen ihr Geld auf eine Karte

Unser Fazit: Pflegeapartments sind weder einfache noch risikolose Kapitalanlagen. Der Anlageerfolg hängt entscheidend vom wirtschaftlichen Erfolg des Betreibers ab. Anleger setzen somit viel Geld auf eine Karte: auf einen Standort, einen Betreiber und ein sehr spezielles, hoch reguliertes Segment des Immobilienmarktes.

Ein Verkauf der Apartments ist schwieriger als zum Beispiel der Verkauf einer gewöhnlichen Eigentumswohnung. Und es kann eine Menge schiefgehen, von der Insolvenz des Betreibers bis zu unerwartet hohen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten. Gemessen an den Risiken sind die Renditechancen nur mäßig. Eine perfekte Kapitalanlage sieht wohl anders aus. ■



Pflegeimmobilien werden immer häufiger auch privaten Kapitalanlegern angeboten.

Renditerechnung

Renditen oft zu optimistisch

Finanztest hat anhand aktueller Angebote eine Musterrechnung für die Wirtschaftlichkeit von Pflegeapartments erstellt. Ein Anleger kauft ein 25 Quadratmeter großes Apartment in einem neu errichteten Pflegeheim in Baden-Württemberg. Dazu gehört ein Anteil von 35 Quadratmetern an den Gemeinschaftsflächen.

Kauf eines Pflegeapartments

Kaufpreis (Euro)	200 000
Gründerwerbsteuer (Euro)	10 000
Notar- und Grundbuchkosten (Euro)	4 000
Gesamtkosten (Euro)	214 000
Mieteinnahmen pro Jahr (Euro)	8 000
Verwaltungskosten (Euro)	-300
Instandhaltungsrücklage (Euro)	-250
Jahresreinertrag (Euro)	7 450

Kennziffern

Kaufpreis-Miete-Verhältnis	25
Anfängliche Bruttomietrendite (Prozent)	4,00
Anfängliche Nettomietrendite (Prozent)	3,48

Die Bruttomietrendite beträgt hier 4,0 Prozent. Das liegt etwa im Durchschnitt der Angebote. Durch einmalige und laufende Kosten rutscht die Nettomietrendite auf 3,5 Prozent.

Die Nettomietrendite ist aber nur eine Momentaufnahme. Wie viel Rendite die Immobilie tatsächlich bringt, hängt auch von der Höhe der Mietsteigerungen und der Wertentwicklung der Immobilie ab. Eigentümer sollten besser nicht davon ausgehen, dass sie ihr Apartment ohne größere Modernisierungsmaßnahmen in 20 Jahren noch für das 25-Fache der Jahresmiete loswerden. So viel wird wohl niemand für ein in die Jahre gekommenes Pflegeheim zahlen.

Angenommen, die Mieten steigen jährlich um 1 Prozent und der Anleger verkauft das Apartment, wenn der Pachtvertrag mit dem Betreiber nach 20 Jahren ausläuft. Ist das Apartment nach das 20-Fache der letzten Jahresmiete wert (193 000 Euro), bleibt eine Rendite von 3,5 Prozent vor Steuern. Sie sinkt auf 2,5 Prozent, wenn der Verkauf nur zum 15-Fachen der Jahresmiete (145 000 Euro) gelingt. Nicht berücksichtigt sind Mietausfälle durch eine mögliche Insolvenz des Betreibers und Kosten für größere Instandhaltungen und Modernisierungen.

FOTO: RALPH KAISER