

Titelthema

Sicherer Anlagetr

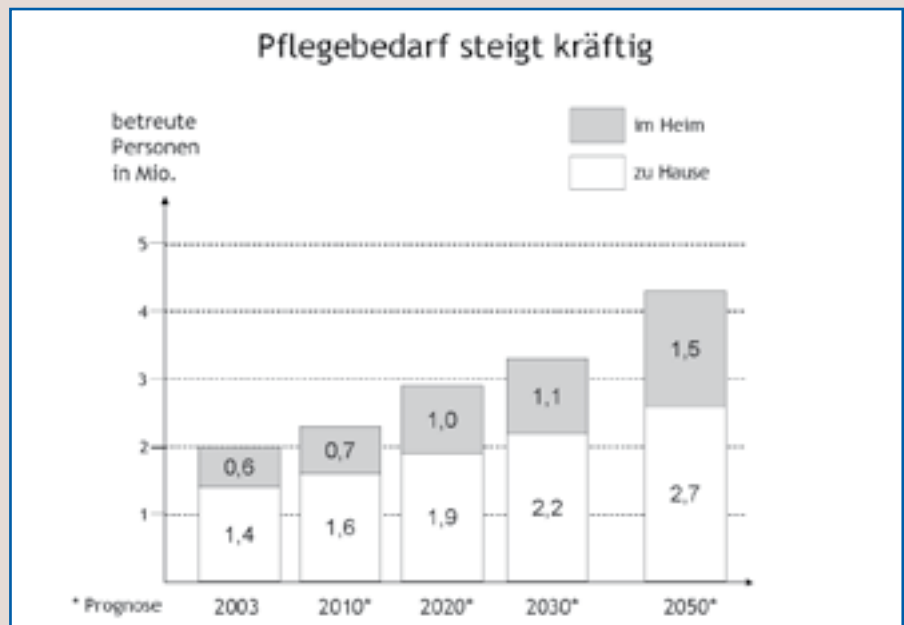
Senioren-Immobilien sind nicht nur wie andere Immobilien eine gute Geldanlage und Altersvorsorge, sondern die Betreuung und Pflege gibt es noch dazu. Die Demografie spricht eine eindeutige Sprache für den Bedarf an solchen Einrichtungen in den kommenden Jahrzehnten.

„Die Zahl der Pflegeplätze steigt zwar, aber die Zahl der Älteren steigt noch schneller!“

Experten gehen davon aus, dass es in den nächsten Jahren zu einem Engpass bei den zur Verfügung stehenden Plätzen für Pflege und „Betreutes Wohnen“ kommt. Der demografische Wandel und die höhere Lebenserwartung werden sich in den Bedarfszahlen niederschlagen. Die Alterspyramide kehrt sich um. Das statistische Bundesamt schätzt, dass die Zahl der über 60-Jährigen bis 2030 um knapp 40 % steigt, der Anteil der über 80-Jährigen sogar um 73 %! Selbst unter der Annahme einer deutlich besseren gesundheitlichen Situation durch medizinisch-technische Fortschritte verdoppelt sich das Risiko pflegebedürftig zu werden nach dem 65. Lebensjahr alle fünf Jahre.

Daher steigt auch die Zahl der Pflegebedürftigen jedes Jahr (siehe Grafik). Sie liegt derzeit bei etwa 2,1 Mio. Menschen. Für das Jahr 2010 wird ein Anstieg auf 2,3 Mio., für 2020 auf 2,8 Mio. und für 2030 auf 3,4 Mio. erwartet. Davon ist etwa ein Drittel auf die Pflege in Heimen angewiesen.

Und auch dieser Anteil könnte noch steigen, da die häusliche Pflege angesichts zerbrechender klassischer Mehrgenerationen-Familienstrukturen



und der mobilen, individualisierten Gesellschaft zurückgehen könnte. Während die Bevölkerung in Deutschland in den nächsten 20 Jahren um gut 4 Mio. schrumpft, steigt die Zahl der Haushalte um weitere gut 2 Mio. an!

Immobilien für die Ruhestandssicherung

Senioren-Immobilien sind nicht nur eine zukunftssträchtige Geldanlage, sondern auch eine vernünftige eigene Altersvorsorge. Bei der Wahl ist zwischen Pflegeappartements und „Betreutem Wohnen“ zu unterscheiden. Bei den Pflegeappartements hat man mit der anschließenden Vermietung wenig zu tun. In der Regel schließen Sie mit dem Betreiber einer Wohnanlage langfristige Verträge, nicht selten bis zu 25 Jahren Laufzeit. Die Betreiber ihrerseits arbeiten entweder mit einem Pflegeanbieter

zusammen oder sind selbst in der Lage die Pflege anzubieten.

Inhaber einer Wohnung in einer Anlage für „Betreutes Wohnen“ müssen dagegen oft selbst für die Vermietung sorgen. Daher sollte, wer in „Betreutes Wohnen“ investieren möchte, vorher prüfen, welcher Betreiber für das Objekt verantwortlich ist und wie sein Konzept aussieht. Der Erfolg einer Anlage hängt nicht nur von der Immobilie selbst oder der Solvenz der Mieter ab, sondern ganz entscheidend von den Fähigkeiten und der Erfahrung des Betreibers. FAIR MONEY hat in den letzten zwölf Jahren Konzepte mitentwickelt und bisher zehn Projekte für „Betreutes Wohnen“ mit Pflegeeinrichtungen realisiert.

Sie sollten bei Interesse darauf achten, dass ein Objekt einige wichtige Voraus-

Titelthema

„Unser neues
Baugrundstück
in Bestlage!“

rend

setzungen erfüllt: Das Objekt sollte eine sehr gute Lage haben – also Innenstadtnähe in Ballungszentren, trotzdem ruhig und grün, damit die Wohnqualität gewährleistet ist und die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben einfach organisiert werden kann. Der Investor sollte ein erfahrener Betreiber mit einer guten Bonität sein. Die Mietverträge mit dem Betreiber sollten auch hier langfristig abgeschlossen werden, also 15-25 Jahre. Die baulichen Qualitäten müssen heutigen Standards – auch in Bezug auf die Umwelt – entsprechen, also Neubau oder gute Sanierung, damit der Erhaltungsaufwand überschaubar bleibt.

Stimmen alle Rahmenbedingungen, so gewähren Banken auch heute noch eine Kaufpreisfinanzierung zu 100%.

Die Einrichtungen sollten die Unterstützung und Pflege in der Form anbieten, dass die Selbstständigkeit so lange wie möglich erhalten bleibt. Idealerweise liegen daher Wohnungen und Pflegeeinrichtungen unter einem Dach und in einer Hand!

Neben der reinen Kapitalanlage besteht die Möglichkeit ein bevorzugtes eigenes Nutzungsrecht mit dem Betreiber zu vereinbaren. Idealerweise sollten bei einem solchen Objekt neben dem „Betreuten Wohnen“ alle drei Pflegestufen abgedeckt werden, damit nicht noch ein weiterer Umzug notwendig wird bei Erhöhung der Pflegestufe.

Und die Rendite ...

Die Nachfrage und die Ansprüche an solche Immobilien ändern sich gerade auch deshalb, weil die Altersgruppe

der heute 56-65-Jährigen in Deutschland über das höchste Nettovermögen verfügt. Da ist auch das Kaufinteresse an selbst zu nutzenden Seniorenwohnungen recht hoch und in den vermieteten Objekten steigt die Zahl der Selbstzahler. Außerdem ist ein Trend dieser Altersgruppe zurück in die Stadt zu beobachten, der durch das vielfältige Dienstleistungsangebot, kurze Wege zu Geschäften und reiche kulturelle und Bildungsangebote angeregt wird. Entsprechend gute Lagen eines Objektes versprechen also auch gute Renditen.

Bei 100% Kaufpreisfinanzierungen können Sie z.B. bei einer monatlichen Belastung von 50–150 Euro inkl. Tilgung eine Mietrendite vor Steuern von ca. 6 % erzielen. Außerdem können Sie zusätzlich steuerliche Abschreibungen in Anspruch nehmen.

In dem finanziellen Dreieck der Sicherheit einer Anlage, der Verfügbarkeit der Mittel und der Rendite kann man bei der Investition in „Betreutes Wohnen“ so eine sehr gute Balance finden. Einzig die Verfügbarkeit des Gesamtkapitals muss eher mittel- bis längerfristig gesehen werden.

Autor: Eckart Dörr
Tel. 02251-7747373 | www.fairmoney.de

