

Vier Fragen an: Jens Nagel, Pflegeheiminvestor Hemsö

"Stationäre Pflege wird benachteiligt"

Über die Aussichten von deutschen Pflege- und Seniorenheimen und die Rolle der Politik

Sie vertreten als Deutschland-Chef einen staatlichen schwedischen Investor - welche Überlegung liegt der Geschäftsidee zugrunde, neben Skandinavien ausgerechnet in Deutschland in Pflege- und Seniorenimmobilien zu investieren?

Wir sehen in Deutschland fünf große Vorteile: Die Nachfrage nach Pflegeheimplätzen ist nachhaltig, und die stabilen Staatsfinanzen und Sozialsysteme bürgen für sichere Einnahmen in der Pflegebranche. Der sehr große und intransparente Immobilienmarkt bietet gute Chancen. Die Bundesländer mit ihren unterschiedlichen Voraussetzungen ermöglichen eine Risikostreuung. Die Renditen sind höher als in Schweden und, last, but not least, die Zinsen niedriger.

Eine immer älter werdende Bevölkerung und wachsender Pflegebedarf - ist das Geschäftsmodell mit Pflegeheimen ein Selbstläufer?

Nein. Trends müssen aufmerksam beobachtet werden, bei der Akquise muss man auf Objekte setzen, die auch langfristig für Bewohner und Betreiber interessant sind. Der Standort muss vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels auch für das Personal attraktiv sein. Gerade im Hinblick auf Gesetzgebung und Regelwerke auf Bundes- und Länderebene ist Flexibilität wichtig: Klumpenrisiken sind bei Mietern und Standorten zu vermeiden.

Raten Sie privaten Anlegern, sich in Pflegeheimen als Immobilieneigentümer einzukaufen?

Prinzipiell sind indirekte Investments in Pflegeimmobilien, etwa über Immobilienfonds, auch für Privatanleger interessant. Ab einer gewissen Größe des Investmentvehikels kann bei der Verwaltung Fachkompetenz vorgehalten werden, und es gibt eine Risikostreuung bei Mietern und Standorten. Von den sogenannten Aufteilermodellen, bei denen der Privatinvestor ein Pflegeheimzimmer, das in der Regel langfristig an einen Betreiber vermietet ist, quasi wie eine Eigentumswohnung erwirbt, rate ich jedoch ab. Die Kaufpreise liegen derzeit etwa 25 Prozent über den tatsächlichen Marktwerten. Außerdem hat der Privatinvestor keine Flexibilität bei zukünftigen Anpassungen des Objektes, und das Klumpenrisiko in Bezug auf den Mieter ist erheblich. Pflegeheime sind keine passiven Investitionsobjekte, sondern erfordern, dass Eigentümer und Betreiber stetig mit dem Markt gehen und auf Veränderungen reagieren - wie aktuell bei den Einzelzimmerquoten. Dies ist bei Aufteilermodellen nur sehr schwer möglich.

Was würden Sie der Politik empfehlen, um die stationäre Pflege für die Patienten erschwinglicher zu machen?

Über die sozialen Sicherungssysteme in Deutschland (Pflegeversicherung/Sozialhilfe) ist stationäre Pflege prinzipiell für jeden, der sie braucht, finanzierbar. Die Politik versucht derzeit jedoch mit allen Mitteln, die ambulante Pflege zu fördern und die Bedeutung der stationären Pflege zu verringern. Dies geschieht wider besseres Wissen: Allen Branchenkennern ist klar, dass die Zahl der Menschen, die stationär gepflegt werden müssen, stetig steigt. Es besteht ein enormer Investitionsbedarf sowohl für den Neubau als auch für die Sanierung bestehender stationärer Pflegeeinrichtungen. Derzeit gibt es für Investoren in diesem Bereich keinerlei finanzielle Anreize von Seiten der Politik. Im Gegenteil, Investitionen werden zunehmend risikobehafteter. In den vergangenen Jahren hat die Politik stationäre Pflegeeinrichtungen zunehmend benachteiligt. Dadurch steuern wir offenen Auges auf einen Pflegenotstand mit einem erheblichen Nachfrageüberhang bei der stationären Pflege zu. Noch ließe sich das abwenden, wenn die verantwortlichen Politiker besonnen und rational agieren würden. Leider sehe ich derzeit aber diesbezüglich keinen Anlass zur Zuversicht. Ein solcher Nachfrageüberhang wird voraussichtlich zu einer Verschlechterung der Qualität von Pflege und Heimen führen, da auch qualitativ minderwertige Einrichtungen voll vermietet sein werden und damit kein Verbesserungsdruck besteht. Am Ende werden also die Pflegebedürftigen selbst die Leidtragenden sein.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.

© Alle Rechte vorbehalten. Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt. Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv.