WELT ONLINE

URL: http://www.welt.de/print-welt/article235808/Pflegeheime_werden_zum_Risikoinvestment.html

15. August 2006, 00:00 Uhr VON RICHARD HAIMANI

Pflegeheime werden zum Risikoinvestment

Zahl der Bedürftigen steigt nur geringfügig - Überangebot an Plätzen wächst kontinuierlich.

Pflegeheime bieten für Investoren und Anleger mehr Risiken als Chancen. Das zeigen Daten des Statistischen Bundesamtes und eine neue Studie des Max-Planck-Instituts für demografische Forschung. Denn die Zahl der Pflegebedürftigen steigt in weit geringerem Umfang, als allgemein angenommen.

Für Carsten Brinkmann, Geschäftsführer der auf Sozialimmobilien spezialisierten Terranus/Tagos-Gruppe, bildet der Markt für Alten- und Pflegeheime in den kommenden Jahren dagegen erhebliches Wachstumspotenzial. "Klassische Altenheime sind im Schnitt fast 34 Jahre alt", sagt Brinkmann. Allein deshalb sei in den nächsten zehn bis 15 Jahren "Investitionsbedarf in Bestands- wie Neubauten gegeben" Hinzu käme der demografische Wandel: Bis 2015 werde die Zahl der über 80jährigen in Deutschland von derzeit 3,5 Mio. Menschen auf 4,7 Mio. steigen. Brinkmann: "Das durchschnittliche Eintrittsalter in ein Pflegeheim liegt bei 82 Jahren." Demenz- und Mehrfacherkrankungen, die im vierten Lebensabschnitt gehäuft auftreten, machten oftmals eine vollstationäre Versorgung zwingend nötig.

Unter anderem die Deutsche Capital Management AG (DCM) verspricht Anlegern deshalb ansehnliche Renditen mit dem "Wachstumsmarkt Pflegeimmobilie". Sie will ab September 120 Mio. Euro Eigenkapital für einen geschlossenen Immobilienfonds einsammeln und das Geld in rund 20 Pflegeheime investieren. Eine Anfangsausschüttung von sechs Prozent wird prognostiziert.

Doch der aktuelle Pflegebericht des Statistischen Bundesamtes stützt die euphorischen Erwartungen nicht. Danach stieg in den vergangenen Jahren die Zahl der Pflegebedürftigen in weit geringerem Umfang, als die Bevölkerungsgruppe der über 65jährigen. Von 2001 auf 2003 erhöhte sich die Zahl der Senioren in Deutschland um 6,6 Prozent auf 14,86 Mio. Menschen. Hingegen wuchs die Gruppe der Pflegebedürftigen in diesem Zeitraum nur um 1,8 Prozent auf 2,08 Mio. Menschen.

Weil Investoren aber auf eine deutlich steigende Nachfrage nach Pflegeheimplätzen setzten, wurde weit über den Bedarf gebaut. Die Zahl der Plätze für die vollstationäre Vollpflege stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes innerhalb dieser Jahre um 5,5 Prozent auf 683 941. Eine vollstationäre Pflege benötigten 2003 tatsächlich jedoch nur 612 183 Patienten. Mithin überstieg das Angebot den Bedarf um stattliche 11,7 Prozent. Im Jahr 2001 hatte das Überangebot an Plätzen nur 11,38 Prozent betragen.

Nach einer neuen Studie des Planck-Instituts für demografische Forschung (MPIDF) fällt der Anteil der Pflegebedürftigen unter den Senioren bereits seit 15 Jahren kontinuierlich. Besonders deutlich zeigt sich dies bei der Altersgruppe der 95jährigen: 1991 waren noch rund 88 Prozent der Angehörigen dieser Bevölkerungsgruppe pflegebedürftig. 2003 betrug die Quote noch knapp 70 Prozent.

Gabriele Doblhammer, Professorin für Demographie-Forschung an der Universität Rostock und eine der Autorinnen der MPIDF-Studie, erwartet, dass der Anteil der Pflegebedürftigen unter den Senioren auch in den kommenden 20 Jahren deutlich zurückgehen wird. "In den nächsten zwei Dekaden werden die Eltern der Babyboomer den Großteil der Senioren stellen", sagt Doblhammer. Bei dieser Gruppe sei die Scheidungsrate sehr gering, das persönliche Vermögen und das Bewusstsein für eine gesunde Lebensführung hingegen relativ hoch. Dagegen hätte die Untersuchung gezeigt, dass vor allem allein stehende Senioren mit ungesunder Lebensweise und geringen Einkommen dazu neigen, pflegebedürftig zu werden.

Die Zahlen bestätigen die Einschätzung von Vertretern führender Unternehmen der Altenpflege. Sie hatten kürzlich vor überhöhten Renditeversprechungen im Segment Sozialimmobilien gewarnt.