

Kapitalbedarf für Neubau und Sanierung

Wolfgang Eck

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland wächst, die Pflegeheime hingegen kommen in die Jahre. Der Investitionsbedarf ist enorm.



Qualitätsstandard von heute: Das Bad muss unter anderem mindestens 120 cm Bewegungsfläche mit bodengleicher Dusche und Haltegriffen bieten.

(DAL)

Mehr als 1,45 Millionen Menschen in Deutschland werden im Jahr 2050 vollstationär zu pflegen sein, erwarten die Unternehmensberater von Ernst & Young. Die Zahl der Pflegebedürftigen wird über 2,9 Millionen im Jahr 2020 bis auf 4,7 Millionen im Jahr 2050 ansteigen. Derzeit zählt Deutschland knapp 13 000 Pflegeeinrichtungen mit rund 800 000 Plätzen.

Aus den Zahlen und der demografischen Entwicklung wird gefolgert, dass jährlich rund 190 Wohneinheiten mehr gebraucht werden. Wachsende Bedeutung erhalten dabei spezifische Angebote für Demenz- oder Alzheimer-Patienten. „Das so genannte Altersheim hat sich inzwischen zum Pflegeheim gewandelt“, sagt Architekt Stefan Walch, der für die zur S-Finanzgruppe gehörenden DAL Bautec Sozialimmobilien beurteilt und bewertet.

Neben der Lage und den Standortfaktoren seien für eine gute Beurteilung von Sozialimmobilien und für ihre Differenzierung im Wettbewerb auch die Möglichkeiten von Reha-Maßnahmen im Heim sowie Tages-/Nacht- und Kurzzeitpflege immer wichtiger, erklärt Walch. Neben den benötigten Neubauten gibt es einen enormen Sanierungsbedarf. Gut 50 Prozent der Pflegeheime in Deutschland sind heute älter als 20 Jahre, ein Drittel übersteigt sogar die 30-Jahres-Grenze. Sie genügen zum Großteil nicht mehr den Qualitätsstandards, geschweige denn den Ansprüchen der Senioren.

Demonstration der Gemeinwohlorientierung

Für die Sparkassen bietet der spannende Markt der Sozialimmobilien die Möglichkeit, ihr gemeinwohlorientiertes Engagement deutlich zu machen. Sparkassen wie Verbundpartner können hier nicht nur unterstützend tätig sein, sie haben auch langjährige Erfahrung. So

war die Sparkasse Böblingen Ende Oktober Gastgeber der Fachtagung Sozialimmobilien. Vorstandsmitglied Michael Tillmann wies in seiner Begrüßung die Kollegen auf die besondere Bedeutung für die Sparkassen als Regionalfinanzierer hin: „Sozialimmobilien sind für das gewerbliche Kreditgeschäft ein erheblicher strategischer Faktor. Die Altersstruktur der Gesellschaft lässt über viele Jahre nennenswerte Investitionen in geeignete Sozialimmobilien erwarten, auf die sich ein Finanzier einstellen sollte“, so Tillmann.

Schon heute ist die Sparkassen-Finanzgruppe alleine über die DAL Deutsche Anlagen Leasing in Wiesbaden einer der größten Sozialimmobilien-Eigentümer Deutschlands. Die DAL verfügt über ein Portfolio von 70 Seniorenheimen - zum überwiegenden Teil Neubauten und Bestandsimmobilien, die nach dem Erwerb modernisiert und/oder erweitert wurden. „Wenn wir die inzwischen in unserem Eigentum befindlichen Seniorenimmobilien selbst betreiben würden, dann wären wir unter den Top-5 der deutschen Heimbetreiber“, sagt Kai Eberhard, aus der DAL-Geschäftsführung. Die Sparkassen sind die wichtigsten Finanzierungs-Partner für das Verbundunternehmen, das inzwischen rund 9000 Pflegeplätze „vermietet“ und mit den Besonderheiten des Marktes vertraut ist.

„Die Träger von Alten- und Pflegeeinrichtungen werden auch in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen tätigen müssen, sei es nun in neue Standorte oder in die Modernisierung ihrer bestehenden Einrichtungen“, so Eberhard. Neben Eigenfinanzierungen und den etablierten Miet- und Fondsmodellen hat sich in der Branche in den letzten Jahren Immobilienleasing als flexibles Finanzierungsinstrument einen Namen gemacht. In Zusammenarbeit mit den finanzierenden Sparkassen können nutzungskonforme Vertragslaufzeiten zwischen 20 und 30 Jahren angeboten werden. Außerdem können die Betreiber bestehende Kreditspielräume erhalten oder sogar neue schaffen. Längst nicht in allen Fällen ist Leasing die am besten geeignete Finanzierungsform für ein Alten- und Pflegeheim. „Wichtig ist aber, dass auch Immobilien-Leasing in die grundsätzlichen Finanzierungsüberlegungen eines Betreibers einbezogen werden“, sagt Eberhard. Nur so könne sichergestellt werden, dass keine Chancen vergeben werden.