

Prüfung auf nachhaltige Investments

Die Pflegestatistik 2007 gibt Hoffnung auf nachhaltige Investments, wenn es denn die Richtigen sind, meinen die Experten vom DIS Institut für ServiceImmobilien. Wie man Immobilieninvestments auf wirtschaftliche Nachhaltigkeit prüfen kann steht hier im folgenden Volltext.

"Die absolut steigende Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland weist auf Chancen beim Investment im Pflegemarkt hin", meinte Lutz H. Michel vom DIS Institut für ServiceImmobilien in einer Mitteilung am 6. Mai. Wenn nach der vom Statistischen Bundesamt (Destatis) veröffentlichten "Pflegestatistik 2007" in Deutschland im Dezember 2007 rd. 2,25 Mio Menschen pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI) waren, so ist dies ein Anstieg gegenüber 2005 um rd. 118.000 oder 5,6% und rd. 231.000 beziehungsweise 11,4% gegenüber der ersten Durchführung der Erhebung im Jahr 1999. Entscheidend ist laut Michel aber zweierlei: Rund ein Drittel der Pflegebedürftigen (35%) waren 85 Jahre und älter und mehr als zwei Drittel (68% oder 1,54 Mio) aller 2,25 Mio Pflegebedürftigen wurden zu Hause versorgt; nur rd. 709.000 (32%) Pflegebedürftige wurden in Pflegeheimen betreut. Damit sei die stationäre Pflege genau das, was sie sein soll: ultima ratio.

Hinzu komme, so Michel, dass die Heime sich in der Schere knapper werdender Finanzmittel sowohl bei den Pflegebedürftigen wie den Pflegekassen auf der einen und schärferer Qualitätsanforderungen auf der anderen Seite befinden. Überdies beruht der Anstieg der im Heim Gepflegten wesentlich auf den Zugängen in Pflegestufe 1. Vor dem Hintergrund der diskutierten Änderung des Pflegebedürftigkeitsbegriffs und der Einteilung in fünf Stufen (Bedarfsgruppen) sei damit zu rechnen, dass eine Kappung in den unteren Pflegestufen erfolgt. Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Betriebe. Schon 2007 sank die Auslastung der Pflegeheime im Vergleich zu 2005 auf 87,6%. Rund 16% der Pflegeheime sind nach RWI-Studien besonders insolvenzgefährdet. Diese Wirkfaktoren zwingen Investoren zu erhöhter Prüfungsintensität bei Akquisitionen. Insbesondere dem "operations check" werde maßgeblich Augenmerk zu widmen.

Das DIS Institut biete hier ein Leistungsmodul an, dass die zielgerichtete Analyse der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit ermöglicht. Hinzu komme, dass Immobilien-Investments in diesem Bereich als Unternehmensbeteiligungen geführt werden müssen: Dies zwingt zu permanentem Monitoring in der Betriebsphase.

Konzeptionell werden nach Einschätzung des DIS Institut die Pflegeheime reüssieren, die auf die Integration der gesamten Versorgungskette setzen: vom Betreuten Wohnen über ambulante Konzepte bis hin zu stationärer Pflege mit Krankenhausanbindung.