

Doppelt abgesichert DANK PFLEGEIMMOBILIE

Solides Investment für die Altersvorsorge plus attraktives
Ruhestands-Wohnkonzept – Anbieter im Check

FOCUS MONEY

BESTER ANBIETER VON PFLEGEIMMOBILIEN

Im Test: 8 Anbieter von Pflegeimmobilien in Deutschland

Ausgabe 11/2019



**Schlüssel: Kluge
Planer investieren
in die eigene
Pflegeimmobilie**



Studie

Vorsorgen mit Pflegeimmobilien

Der Erwerb einer Pflegeimmobilie kann doppelt sinnvoll sein: als renditestarkes Investment für die Altersvorsorge und als attraktives Wohnkonzept im Ruhestand. Eine FOCUS-MONEY-Studie zeigt, welcher Anbieter am besten bei seinen Kunden abschneidet

Die Angst vor Altersarmut geht um: Fast ein Drittel der erwerbstätigen Bundesbürger befürchtet, im Ruhestand zu verarmen, ergab erst kürzlich eine Umfrage der Axa. Tatsächlich liegt das aktuelle Niveau der gesetzlichen Rente nur bei 48 Prozent – vor 15 Jahren waren es noch 53,3 Prozent. Bis 2025 soll sich daran nichts ändern, danach aber gilt die nächste Kürzung als kaum zu verhindern.

So viel ist sicher: Ohne zusätzliche private Altersvorsorge drohen im Rentenalter gewaltige finanzielle Einbußen. Zu den bislang wenig beachteten Bausteinen gehören Pflegeimmobilien. Sie bieten in einer alternden Gesellschaft eine attraktive Geldanlage mit jährlich soliden Ren-

diten um fünf Prozent und garantierten Mieteinnahmen. Denn erstklassige Anbieter von Pflegeimmobilien legen bereits in der Phase der Projektentwicklung den Grundstein für eine effiziente und nachhaltige Bewirtschaftung. Die Mietverträge der Betreiber laufen langfristig, meist über 20 Jahre. Das garantiert Anlegern auch bei vorübergehendem Leerstand regelmäßige Zahlungen.

Boomende Branche. Außerdem stellt das eigene barrierefreie Apartment in einer Seniorenresidenz auch eine interessante Wohnalternative im Alter dar: Sie lässt sich flexibel an die persönlichen Bedürfnisse anpassen. Die voll ausgestatteten Einheiten ermöglichen problemlos eine

Selbstverpflegung. Mieter oder Eigentümer können aber auch die zumeist beachtliche Infrastruktur des Pflegeheimbetreibers nutzen. Gemeinsames Mittagessen, Bingo am Nachmittag, Musik- und Vortragsabende oder organisierte Städtereisen gehören zum Standardprogramm. Und wer Hilfe braucht, bucht sich einen Betreuer dazu oder im Ernstfall sogar eine Pflege rund um die Uhr.

Inzwischen zeichnet sich beim Markt für Pflegeimmobilien ein Boom ab. Das überrascht nicht. Die Lebenserwartung in Deutschland steigt und mit der zunehmenden Zahl der Hochbetagten nimmt auch die Zahl der Pflegebedürftigen zu. Rund 15 Prozent der Bundesbürger werden 2050 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts mindestens 80 Jahre alt sein, Experten erwarten dann rund 5,5 Millionen pflegebedürftige Menschen.

Aktuell sind 90 Prozent aller Pflegeeinrichtungen in Deutschland belegt. Und Studien zeigen, dass bis 2030 mehr als 300 000 Plätze fehlen werden. Wer ein Investment in eine Pflegeimmobilie plant, muss je nach Größe, Ausstattung und Lage mit einem finanziellen Aufwand zwischen 80 000 und 200 000 Euro kalkulieren. Obendrauf kommen noch die üblichen Nebenkosten für Grunderwerb, Notar, gegebenenfalls Makler und Grundbucheintrag.

Das Investment beinhaltet neben der Wohnung auch einen Anteil an der Gemeinschaftsfläche. Vielfach ist auch die Ausstattung für Bad und Küche im Kaufpreis enthalten. Eine nachhaltige Qualitätssicherung ist schon dadurch gewährleistet, dass nicht nur der Verwalter, sondern auch das Gewerbeaufsichtsamt oder der Medizinische Dienst der Krankenkassen Immobilie und Betrieb prüfen. Sie achten beispielsweise darauf, dass die altersgerecht konzipierte Wohnung auch tatsächlich barrierefrei ist.

Größtes Risiko ist eine mögliche Insolvenz des Betreibers der Pflegeeinrichtung. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss sich im Krisenfall auf einen neuen Betreiber einigen. Mit 1,5 Prozent Ausfallquote ist die Wahrscheinlichkeit für dieses Szenario nach einer Studie der Beratungsgesellschaft EY aber sehr gering.

GESAMTURTEIL

Die Besten der Zunft

Premiere am Markt der Pflegeimmobilien: Erstmals wollte FOCUS-MONEY wissen, welcher Anbieter das Vertrauen von Anlegern und Selbstnutzern verdient. Gemeinsam mit den Experten von ServiceValue wurde die Leistungs- und Servicebereitschaft der Branche analysiert. Knapp 650 Kundenbewertungen wurden da-

bei für die Beurteilung herangezogen.

Das anspruchsvolle Rennen der „Besten“ hat die ERL Immobiliengruppe aus Deggendorf für sich entschieden. Auf den Plätzen folgen Pro Urban aus Meppen und die Marburger Wi-Unternehmensgruppe.

Die Hessen holten zwei zweite Plätze in den Kategorien Leis-

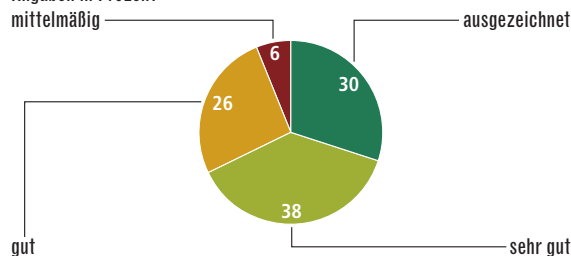
tungs- und Kommunikationsqualität – wurden aber jeweils von der ERL Immobiliengruppe übertrumpft. Der Gesamtzweite Pro Urban überzeugt aus Sicht der Befragten insbesondere durch eine hohe Investitionsqualität.

Überzeugendes Gesamtpaket

Das kann sich sehen lassen: 68 Prozent der Käufer von Pflegeimmobilien sind mit ihrem Anbieter hochgradig zufrieden: Sie vergaben die Noten „Ausgezeichnet“ und „Sehr Gut“. Weitere 26 Prozent bewerteten die Leistung unterm Strich mit „Gut“.

Gesamtzufriedenheit

„Wie beurteilen Sie Ihren Pflegeimmobilienanbieter insgesamt?“
Angaben in Prozent



Quelle: ServiceValue

Dennoch ist es wichtig, bei einem seriösen und erfahrenen Verkäufer von Pflegeimmobilien anzuheuern. Doch wer gehört zu den Besten der Zunft? Das wollte FOCUS-MONEY wissen und hat das Kölner Analyseinstitut ServiceValue erstmals beauftragt, die Kunden von acht Anbietern von Pflegeimmobilien zu befragen (Methode s. Kasten S. 78). Insgesamt haben knapp 650 Befragte die Leistungs-, Kommunikations- und Investitionsqualität ihres Anbieters beurteilt. In zwei Kategorien hat die ERL Immobiliengruppe die Nase vorn, einmal gelingt Pro Urban der Sprung an die Spitze. Insgesamt kann sich die Leistung der Branche sehen lassen. Das spiegelt sich auch in einer hohen Gesamtzufriedenheit wider (s. Grafik oben). Wer rechtzeitig vorsorgt, muss ganz offensichtlich den Ruhestand nicht fürchten. ■

PETER LINDEMANN



Rangliste

Rang	Unternehmen
1	ERL Immobiliengruppe
2	Pro Urban
3	Wi-Unternehmensgruppe
4	Schleich & Haberl
5	Terragon
6	wob Immobilien
7	Residenz-Gruppe
8	Sontowski & Partner

Quelle: ServiceValue

Die Inhalte des Sonderdrucks stellen einen Nachdruck des in der FOCUS-MONEY-Ausgabe 11/2019 erschienenen Artikels „Vorsorgen mit Pflegeimmobilien“ dar. Dieser wurde redaktionell unabhängig verfasst. Die ERL Immobiliengruppe hat nachträglich um einen Sonderdruck gebeten.

So wurden die Rankings ermittelt

Erstmalig hat das Kölner Analyse- und Beratungsunternehmen ServiceValue im Auftrag von FOCUS-MONEY acht große Anbieter von Pflegeimmobilien von ihren Kunden bewerten lassen. Für die Online-Studie befragten die Fachleute im Januar und Februar 2019 insgesamt 646 Kunden, die in den vergangenen 36 Monaten hinreichend Erfahrungen mit den genannten Anbietern gemacht hatten.

Damit die Befragung ein valides Bild zeichnet, hat ServiceValue 17 Leistungs- und Servicemerkmale identifiziert, anhand von deren Bewertung eine Rangfolge der Besten messbar wird. Die einzelnen Parameter beeinflussen außerdem die Bindung des Kunden zu seinem Anbieter unterschiedlich stark. Wie intensiv die „Kundenbindungstreiber“ wirken, hat die Studie mit Hilfe einer Relevanzanalyse ermittelt.

Aus den abgegebenen Urteilen des Online-Panels errechnete ServiceValue

über eine vierstufige Skala für jedes Merkmal einen normierten Indexwert zwischen null und hundert. Die Durchschnittswerte können als Leistungsprofile für jedes Unternehmen im Vergleich zum Gesamtmarkt dargestellt werden.

Zusätzlich zum Gesamturteil konnten die Kölner Analysten die Stärken und Schwächen der Anbieter in verschiedenen Disziplinen aufzeigen. Hierzu legten sie die drei Kategorien Leistungs-, Kommunikations- und Investitionsqualität fest, denen die insgesamt 17 Attribute zugeordnet wurden. Die Werte für die Teildimensionen errechneten die Fachleute als ungewichteten Durchschnitt der dazugehörigen Indexwerte.

Das Urteil „Bester Anbieter von Pflegeimmobilien“ im FOCUS-MONEY-Test ergibt sich aus den drei Kategorienwerten, die zu gleichen Teilen in das Gesamtergebnis einfließen.

Beste Leistungsqualität

- Hohe Bauqualität
- Gehobene Ausstattung
- Angemessene Bauzeit
- Hilfreiche Betreuungsangebote vor und nach dem Kauf
- Verlässliche Termingestaltung
- Umfassende Serviceleistungen
- Flexibles Belegungsrecht

Beste Kommunikationsqualität

- Kompetente Beratung
- Schnelle Reaktionszeiten auf Anfragen und Anliegen
- Gute Kontaktmöglichkeiten und Erreichbarkeit von Mitarbeitern
- Verbindlichkeit von Aussagen
- Informativer Internet-Auftritt
- Verständlichkeit im Schriftverkehr und von Unterlagen

Beste Investitionsqualität

- Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis
- Transparenz bei Preisen und Kosten
- Planbare Werterhaltung
- Erwartungskonforme Renditen



KUNDENURTEIL

17 Merkmale, drei Kategorien

Die Spanne ist beachtlich: Mit den Leistungs- und Servicemerkmalen „Hohe Bauqualität“ und „Hilfreiche Betreuungsangebote vor und nach dem Kauf“ kassiert die Branche in der Kategorie „Leistungsqualität“ ihre beste, aber auch schlechteste Kundenbewertung. Das ist bemerkenswert, weil diese Kategorie durchschnittlich am besten von den Kunden beurteilt wird. Einen überzeugenden Eindruck hinterlässt hier die ERL Immobiliengruppe. Der Kategoriensieger aus Bayern punktet mit

durchgängig soliden Leistungen. Die Nase vorn hat ERL auch bei der Kommunikation. Diese Kategorie wird im Durchschnitt kaum schwächer als die Leistungsqualität beurteilt. Der Unterschied zwischen dem besten und schwächsten Anbieter ist hier aber deutlich größer.

Noch stärker trennt sich die Spreu vom Weizen beim Thema Investition. Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist bei Gesamtsieger ERL Immobilien überzeugend, überdurchschnittlich schneidet er auch bei der Preis- und Kostentransparenz ab. Der Kategoriensieger geht aber an Pro Urban.



Beste Leistungsqualität

Rang	Unternehmen
1	ERL Immobiliengruppe
2	Wi-Unternehmensgruppe
3	Pro Urban
4	Terragon
5	Schleich & Haberl
6	Residenz-Gruppe
7	wob Immobilien
8	Sontowski & Partner

Quelle: ServiceValue

Beste Kommunikationsqualität

Rang	Unternehmen
1	ERL Immobiliengruppe
2	Wi-Unternehmensgruppe
3	Pro Urban
4	Terragon
5	Schleich & Haberl
6	Residenz-Gruppe
7	wob Immobilien
8	Sontowski & Partner

Quelle: ServiceValue

Beste Investitionsqualität

Rang	Unternehmen
1	Pro Urban
2	Schleich & Haberl
3	Wi-Unternehmensgruppe
4	ERL Immobiliengruppe
5	Terragon
6	wob Immobilien
7	Sontowski & Partner
8	Residenz-Gruppe

Quelle: ServiceValue