



CHECKLISTE: INVESTITION IN PFLEGEHEIME ALS GEWERBEIMMOBILIE

1. Standortwahl

- Demografische Analyse: Befindet sich die Immobilie in einer Region mit einer alternden Bevölkerung und hoher Nachfrage nach Pflegeplätzen?
- Infrastruktur: Ist die Immobilie gut an das Verkehrsnetz angeschlossen (ÖPNV, Autobahnen)? Sind Krankenhäuser, Apotheken und andere Gesundheitsdienstleister in der Nähe?
- Umfeld: Befindet sich das Pflegeheim in einer ruhigen und angenehmen Umgebung, die für Senioren geeignet ist?
- Zukunftsaussichten: Gibt es geplante Entwicklungen oder städtische Projekte, die den Standort langfristig attraktiver machen?

2. Objektprüfung

- Baulicher Zustand: Ist die Immobilie in einem guten baulichen Zustand, oder besteht Sanierungsbedarf (z. B. Fassade, Dach, Fenster)?
- Energieeffizienz: Entspricht das Pflegeheim aktuellen energetischen Standards? Gibt es Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz?
- Barrierefreiheit: Sind alle Bereiche des Pflegeheims vollständig barrierefrei und auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgerichtet?
- Sicherheitsstandards: Entspricht die Immobilie den aktuellen Brandschutz- und Sicherheitsvorschriften?

3. Betreiberprüfung

- Erfahrung des Betreibers: Hat der Betreiber eine langjährige Erfahrung im Pflegebereich und einen soliden Ruf?
- Bonität des Betreibers: Wie ist die finanzielle Stabilität des Betreibers? Gibt es Sicherheiten für langfristige Mietzahlungen?
- Mietvertragslaufzeit: Wie lange ist der Betreibervertrag? Idealerweise beträgt die Laufzeit 20–25 Jahre für maximale Planungssicherheit.
- Verlängerungsoptionen: Gibt es Optionen zur Verlängerung des Mietvertrags nach Ablauf der Laufzeit?



CHECKLISTE: INVESTITION IN PFLEGEHEIME ALS GEWERBEIMMOBILIE

4. Mietverträge

- Langfristige Verträge: Ist der Mietvertrag langfristig angelegt und bietet er stabile Erträge?
- Pachtverträge: Sind die Pachtverträge des Betreibers klar geregelt, und decken sie alle wichtigen Aspekte der Instandhaltung und Betriebskosten ab?
- Anpassung der Mietkonditionen: Gibt es Regelungen zur Anpassung der Miete an Inflation oder Marktentwicklungen?

5. Rendite und Finanzierung

- Renditeberechnung: Wie hoch ist die erwartete Rendite (Mieteinnahmen im Verhältnis zu Kaufpreis und Kosten)?
- Finanzierungsmodell: Haben Sie die besten Kreditkonditionen für Ihre Finanzierung geprüft? Gibt es spezielle Finanzierungsangebote für Pflegeimmobilien?
- Investitionsbedarf: Wie hoch sind die zu erwartenden Kosten für Instandhaltung und Modernisierung der Immobilie?
- Steuervorteile: Gibt es steuerliche Vorteile durch Abschreibungen (AfA) oder durch energetische Sanierungsmaßnahmen?

6. Markt- und Risikofaktoren

- Nachfrage nach Pflegeplätzen: Wie hoch ist die lokale Nachfrage nach Pflegeplätzen? Gibt es Wartelisten oder Leerstände?
- Konkurrenz: Wie sieht die Konkurrenzsituation in der Region aus? Gibt es bereits viele Pflegeheime oder sind weitere Projekte in Planung?
- Betreiberabhängigkeit: Wie stark hängt Ihre Rendite von der wirtschaftlichen Stabilität des Betreibers ab? Können Sie im Notfall schnell einen neuen Betreiber finden?
- Rechtliche Rahmenbedingungen: Gibt es spezifische Regelungen oder Änderungen in den gesetzlichen Vorschriften, die die Pflegeimmobilie betreffen?



CHECKLISTE: INVESTITION IN PFLEGEHEIME ALS GEWERBEIMMOBILIE

7. Instandhaltung und Modernisierung

- Pflegezustand der Immobilie: Wer übernimmt die Verantwortung für die laufende Instandhaltung? Ist der Betreiber dafür zuständig, oder müssen Sie sich um Reparaturen kümmern?
- Modernisierungsbedarf: Müssen in absehbarer Zeit Modernisierungen durchgeführt werden, z. B. im Hinblick auf Energieeffizienz oder Barrierefreiheit?
- Langfristige Instandhaltungskosten: Wie hoch werden die Instandhaltungskosten in den nächsten 10-20 Jahren voraussichtlich sein?

8. Betreiberimmobilienmanagement

- Betriebsverantwortung: Hat der Betreiber klare Vereinbarungen über den Betrieb des Pflegeheims? Wer ist für Personal, Pflegequalität und administrative Aufgaben zuständig?
- Qualitätssicherung: Hat der Betreiber Systeme zur Qualitätssicherung und Hygienestandards etabliert?
- Pflegeressourcen: Verfügt der Betreiber über ausreichend qualifiziertes Pflegepersonal, um die Einrichtung reibungslos zu betreiben?
- Auslastung des Pflegeheims: Ist das Pflegeheim gut ausgelastet, und wie sieht die Auslastungsprognose für die kommenden Jahre aus?

9. Rechtliche Aspekte

- Baugenehmigungen: Entspricht das Pflegeheim allen baurechtlichen Anforderungen? Gibt es eventuelle Auflagen, die erfüllt werden müssen?
- Betreibervertrag: Haben Sie den Betreibervertrag von einem Anwalt prüfen lassen? Sind alle wesentlichen Punkte wie Mietzahlungen, Verantwortlichkeiten und Vertragslaufzeiten klar geregelt?
- Rechtliche Vorschriften im Pflegebereich: Entspricht die Immobilie den gesetzlichen Anforderungen für Pflegeeinrichtungen (z. B. Hygienevorschriften, Personalschlüssel)?
- Risiko- und Haftungsfragen: Sind Sie rechtlich abgesichert gegen Risiken, die sich aus dem Betrieb der Immobilie ergeben könnten (z. B. durch den Betreiber)?



CHECKLISTE: INVESTITION IN PFLEGEHEIME ALS GEWERBEIMMOBILIE

10. Langfristige Perspektive

- Wertsteigerungspotenzial: Gibt es Hinweise darauf, dass der Wert der Immobilie in den kommenden Jahren steigen wird (z. B. durch demografische Entwicklungen oder Standortvorteile)?
- Flexibilität: Besteht die Möglichkeit, das Pflegeheim in Zukunft umzubauen oder für andere Pflegeformen (z. B. betreutes Wohnen) zu nutzen?
- Nachhaltigkeit: Ist das Pflegeheim nachhaltig gestaltet (energetische Maßnahmen, ökologisches Bauen)?
- Risikostreuung im Portfolio: Wie fügt sich die Pflegeimmobilie in Ihr bestehendes Immobilienportfolio ein? Reduziert sie Risiken und erhöht die Diversifikation?