

Thema 2:
Sozialimmobilien: Ökonomisch attraktiv, sozial nachhaltig

Sozial- und Gesundheitsimmobilien zählen zu den wenigen Immobiliensegmenten, die von langfristigen gesellschaftlichen Megatrends profitieren. Während viele klassische Nutzungsarten unter konjunkturellen Schwankungen, veränderten Arbeitswelten oder dem Strukturwandel im Einzelhandel leiden, basiert die Nachfrage nach Pflege-, Gesundheits- und Sozialimmobilien auf einem wesentlichen Grundbedürfnis: der Versorgung einer alternden Gesellschaft.

Für Investoren eröffnet sich damit ein Markt, der nicht nur ökonomisch attraktiv, sondern auch gesellschaftlich relevant und sozial nachhaltig ist.

Deutschland gehört zu den am stärksten alternden Volkswirtschaften Europas. Mit steigender Lebenserwartung, zunehmender Pflegebedürftigkeit und einer wachsenden Zahl chronischer Erkrankungen steigt der Bedarf an Pflegekapazitäten, Betreutem Wohnen, Rehabilitationszentren, Arzthäusern und ambulanten Versorgungseinrichtungen kontinuierlich.

Gleichzeitig besteht bereits heute in vielen Regionen ein deutlicher Versorgungsengpass. Der zusätzliche Bedarf an Pflegeplätzen und altersgerechten Wohnformen wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen, während der Neubau aufgrund hoher Baukosten und komplexer regulatorischer Anforderungen zurückbleibt.

Hohe Krisenresilienz

Für Anleger sind Sozial- und Gesundheitsimmobilien vor allem aufgrund ihrer stabilen Cashflows interessant. Die Objekte werden in der Regel über langfristige Miet- oder Pachtverträge an spezialisierte Betreiber vergeben. Die Nachfrage nach den angebotenen Leistungen entwickelt sich weitgehend unabhängig von wirtschaftlichen Zyklen. Dies führt zu einer vergleichsweise hohen Krisenresilienz und macht die Assetklasse sowohl für private als auch für institutionelle Investoren attraktiv.

Den Chancen stehen jedoch auch Herausforderungen gegenüber. Betreiber von Pflegeeinrichtungen sehen sich mit hohen Personal-, Energie- und Finanzierungskosten konfrontiert. Die sorgfältige Analyse der Betreiberbonität ist daher umso mehr von zentraler Bedeutung. Nicht allein die Immobilie entscheidet über den Erfolg eines Invest-



Matthias Bruns

Foto: Unternehmen

ments, sondern das Zusammenspiel von Standort, Objektqualität, Betreiber und regulatorischem Umfeld.

Besonders gefragt: Integrierte Quartierskonzepte

Gleichzeitig entstehen attraktive Marktchancen. Viele Bestandsobjekte sind mittlerweile energetisch veraltet und benötigen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Investoren mit aktivem Asset-Management können durch Sanierungen, ESG-konforme Weiterentwicklungen und die Anpassung an moderne Versorgungsformen erhebliche Wertsteigerungspotenziale realisieren. Besonders gefragt sind integrierte Quartierskonzepte, die Wohnen, Pflege und medizinische Versorgung miteinander kombinieren. Solche

Konzepte entsprechen sowohl den Bedürfnissen der Nutzer als auch den Anforderungen einer nachhaltigen Quartiers- und Stadtentwicklung.

Auch die Kapitalmärkte zeigen wieder zunehmendes Interesse an dieser Assetklasse. Nach einer Phase der Zurückhaltung infolge steigender Zinsen hat sich die Transaktionsdynamik spürbar belebt. Internationale und nationale Investoren betrachten Gesundheits- und Pflegeimmobilien zunehmend als strategischen Bestandteil ihrer Portfolios.

Fazit: Sozial- und Gesundheitsimmobilien verbinden wirtschaftliche Stabilität mit gesellschaftlichem Nutzen. Trotz regulatorischer und operativer Herausforderungen sprechen die langfristigen demografischen Entwicklungen, der bestehende Investitionsbedarf sowie die hohe Nachfrage nach Versorgungsangeboten für ein attraktives Investmentumfeld. Entscheidend für nachhaltigen Erfolg sind eine sorgfältige Betreiberprüfung, die Berücksichtigung von ESG-Kriterien und ein aktives Management der Immobilien. Anleger, die diese Faktoren berücksichtigen, finden in Sozial- und Gesundheitsimmobilien eine Assetklasse mit stabilen Cashflows, langfristigem Wachstumspotenzial und hoher Resilienz. ♦

Unser Autor:

Matthias Bruns ist Vorstand der INP Holding AG, Hamburg. Über ihre Unternehmensgruppe entwickelt, strukturiert und managt die INP insbesondere Pflegeimmobilien für private, semiprofessionelle, professionelle und institutionelle Investoren.
www.inp-gruppe.de



Foto: Seniorenzentrum Am Humboldtplatz, Rheine © INP-Gruppe