

# Finanzierungsumfeld

„Die föderale Gesetzgebung erschwert insgesamt die Finanzierung von Pflegeheimen.“

## Experteninterview mit Alfred Zinke

Abteilungsleiter Kundenbetreuung Kirchliche Einrichtungen, Bank im Bistum Essen eG

**Haben sich die Anforderungen der Banken bei der (Re-)Finanzierung von Pflegeimmobilien in den letzten drei Jahren verändert?**

**Wenn ja, wie?**

Aufgrund der föderalen Gesetzgebung fallen zum Beispiel Quersubventionierungen der Ergebnisse einzelner Leistungsentgelte weg. Der Wert der Immobilie hängt wesentlich von der Auslastung und dem Know-how des Betreibers ab. Zunehmend werden Fragen zum Management und zur Markterfahrung der Betreibergesellschaften sowie der dort handelnden Personen wichtig. Solitäreinrichtungen haben es schwer, sich dauerhaft im Markt zu halten.

**Was sind die wichtigsten Aspekte, auf die Banken bei der Finanzierung von Pflegeheimen achten?**

Dazu gehören die Bonität und die Erfahrung des Betreibers, das Marktumfeld und die Funktionalität des Gebäudes sowie dessen Lage. Pflegeheime, die in Wohnquartiere eingebunden sind, haben Vorrang vor absoluten Randlagen. Einheiten von betreutem Wohnen im Umfeld werten den Standort auf. Angebote von Tagespflege und Kurzzeitpflege im Objekt sind ein wichtiger Bestandteil bei der Bewertung der Immobilie. Über die Alltagspflege hinausgehende Nutzungskonzepte, wie die Einbindung demenziell erkrankter Menschen, sind ein wesentlicher Bestandteil bei der Entscheidungsfindung.

**Wie hoch ist – ganz grob gesprochen – der Zinsunterschied zwischen einer langfristig vermieteten Büroimmobilie und einem langfristig verpachteten Pflegeheim?**

Zinsunterschiede ergeben sich, wenn überhaupt, erst aus der besseren Drittverwendungsmöglichkeit der Büroimmobilie. Wesentlichen Einfluss auf die Zinsen hat auch der Grad der Besicherung bzw. die Höhe des eingebrachten Eigenkapitals. Besicherungen bis 60 % des Beleihungswertes erlauben den finanzierenden Instituten den Realkreditausweis. Dieser Vorteil wirkt sich zinsmindernd für den Kunden aus.

**Registrieren Sie aufgrund des steigenden Transaktionsvolumens momentan eine größere Anzahl von Anfragen für die Finanzierung von Pflegeimmobilien?**

Die Anfragen steigen, wobei dieser Trend durch Transaktionen größerer Volumina geprägt ist. Häufig wird eine Anzahl von Einrichtungen in einer Transaktion angeboten bzw. zur Finanzierung nachgefragt. Zunehmend trennen sich die Betreibergesellschaften von den Immobilien und bieten diese Investoren an.

**Welche Auswirkung hat die föderale Gesetzgebung bei der (Re-)Finanzierung von Pflegeheimen? Gibt es Regionen,**

**in denen Sie grundsätzlich von einer Finanzierung absehen?**

Die föderale Gesetzgebung erschwert insgesamt die Finanzierung von Pflegeheimen. Wir raten nicht direkt davon ab, aber aufgrund der aktuellen Gesetzeslage ist die Finanzierung in NRW anspruchsvoller geworden. Für Finanzierungen im ländlichen Raum gelten erhöhte Aufmerksamkeiten in Richtung Verbund und Vernetzung zur Hebung von Synergien bzw. zur Vermeidung von Solitäreinrichtungen.

**Herr Zinke, wir danken Ihnen für das Gespräch.**



Alfred Zinke  
Abteilungsleiter Kundenbetreuung Kirchliche  
Einrichtungen, Bank im Bistum Essen eG

Die Bank im Bistum Essen eG ist ein Finanzdienstleister für die Kirchen, die Sozialwirtschaft, Stiftungen, Hilfswerke und alle Menschen, die die Vision einer friedfertigen und gerechten Welt teilen.