



Alten- und Pflegeheim **Haus Karwendel** in Mittenwald

Seniorenimmobilien

Wachstumsmarkt mit hoher Solidität

Sofern bei Pflegeeinrichtungen einige **Grundregeln** eingehalten werden, können Anleger von hoher Prognosesicherheit und stabilen Renditen profitieren.

Bei Seniorenimmobilien spricht die Fachwelt von einem der letzten Wachstumsmärkte mit einem Investitionsbedarf in hoher zweistelliger Milliardenhöhe in den kommenden Jahrzehnten. Die Nachfrage nach Pflegeplätzen steigt ständig

Bereits heute übersteigt die Nachfrage das Angebot an Pflegebetten deutlich. Durch die demografische Entwicklung wird sich die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland bereits im Jahr 2020 um mehr als die Hälfte auf drei Millionen erhöht haben. Bis zum Jahr 2050 wird mit mehr als einer Verdoppelung gerechnet. Eine Vollbelegung aller gut geführten Pflegeheime ist somit auf Jahrzehnte hinaus nachhaltig gesichert.

Bedarfsgerechte Investition

Voraussetzung für den staatlich refinanzierten Betrieb eines Pflegeheims ist der regionale Bedarf sowie ein Versorgungsvertrag nach Paragraph 71 SGB XI. Liegt dieser Versorgungsvertrag vor, hat der Betreiber zwingenden An-

spruch auf Pflegesätze, die Bestandteil einer Vergütungsvereinbarung sind.

Ausschließlich bei förderungswürdigen Einrichtungen sind die reinen Mieteinnahmen, der so genannte „Investitionskostenanteil“, die die Betreibergesellschaften unabhängig von der Vergütung für Pflege und Verpflegung erhalten, mit den Leistungsträgern (Krankenkassen, Knappschaften, Sozialhilfeträger etc.) ausgehandelt. Damit sind sie eine fest kalkulierbare Größe.

Langfristige Pachtverträge

Bei Pflegeeinrichtungen sind Pachtverträge von 20 bis 25 Jahren mit Option zur Verlängerung üblich, eine erheblich längere Dauer als bei Büro- und Gewerbe- oder Wohnimmobilien.

Für die Betreibergesellschaft ist es wichtig, dass die Pacht so kalkuliert ist, dass sie aus dem „Investitionskostenanteil“ geleistet werden kann.

Im Idealfall lässt der Verpächter dem Betreiber hier sogar einen großzügigen Spielraum, der Liquiditätsreserven für zukünftige Pachterhöhun-



Pflegeeinrichtung **St. Viti** in Uelzen

gen und Ersatzinvestitionen zulässt. So verfügt der Betreiber über ideale wirtschaftliche Rahmenbedingungen und kann die Bewohner erstklassig pflegen. Die Zufriedenheit der Bewohner und ihrer Angehörigen sichern wiederum den guten Ruf einer Einrichtung und damit einhergehend eine nachhaltige Vollbelegung.

Refinanzierte Mieteinnahmen

Losgelöst von der staatlichen Pflegeversicherung, die die Pflege sowohl zu Hause als auch bei stationärer Unterbringung in einem Heim bezahlt, sind die Heimkosten (Unterbringung/Verpflegung und Investitionskostenanteil) vom Bewohner eines Pflegeheims selbst zu bezahlen. 70 Prozent der in Pflegeheimen untergebrachten Senioren sind dazu in der Lage.

Wenn die eigenen Mittel nicht ausreichen, gleichen jedoch die Sozialkassen die Differenz aus, sofern eine Pflegeeinrichtung vom Gesetzgeber für förderungswürdig eingestuft ist. Somit sind dort die Mieteinnahmen bis zu 100 Prozent gesichert, gegebenenfalls durch staatliche Refinanzierung.

Kaum eine andere Immobilie lässt eine so langfristige und präzise Planung der Vermietungsphase zu wie eine stationäre Pflegeeinrichtung. Denn einerseits ist ihre Auslastung unabhängig von konjunkturellen Einflüssen auf Jahrzehnte hinaus absehbar, andererseits ist der Mietpreis je Tag und Bett exakt festgelegt.

Hohe Ertragsicherheit

Die langfristige Ertragsicherheit auf hohem Niveau und die damit vorhandene Sicherstellung und Steigerung des Ertragswertes sowie zusätzliche Steuervorteile im Jahr der Investition machen Sozialimmobilien zum hervorragend geeigneten Investitionsobjekt für Immobilienfonds.

Ein spezieller Markt braucht spezielles Know-how, sowohl bei der Aus-

wahl der Objekte, als auch beim Management der Liegenschaften und der Verwaltung der Fonds. Sämtliche operativen Gesellschaften unter dem Dach der IMMAC Holding AG in Rendsburg sind seit Jahren auf Sozialimmobilien spezialisiert.

Genauere Analyse

Das von IMMAC für die Bewertung und das Management von Sozialimmobilien entwickelte Analysesystem FRAM (Financial Risk Ana-

lyses Management) macht Investitionserfolge planbar, da es bei der Auswahl und Bewertung von neuen Objekten und während der Vermietungsphasen im Rahmen eines aktiven Fondsmanagements konsequent eingesetzt wird.

Alle bisher platzierten IMMAC Health Property Fonds verlaufen wie prognostiziert oder sogar besser. Daher ist es nicht verwunderlich, dass die Anleger in höchstem Maß zufrieden mit ihrer Entscheidung sind. Viele decken erneuten Anlagebedarf immer wieder mit IMMAC. Bezeichnend ist die hohe Quote von Angehörigen steuerberatender Berufe, die mit IMMAC investieren.

Im laufenden Jahr wurden zwei IMMAC Health Property Fonds geschlossen. Im Herbst wird ein gemeinsam mit der Düsseldorfer Ideenkapital AG initiiertes Fonds in die Platzierung gehen, der die Pflegeeinrichtung St. Viti in Uelzen errichtet hat. Aktuell können sich Anleger in Berlin beteiligen, wo IMMAC drei bestehende Pflegeeinrichtungen erworben hat.

Niedrige Verwaltungskosten

Obwohl die Ausschüttungen monatlich vorgenommen werden (sofort ab dem auf die Kapitaleinzahlung folgenden Monat), liegen die Verwaltungskosten des Fonds immer noch deutlich unter dem Branchendurchschnitt. Daher beginnen die Ausschüttungen bei komfortablen 7 bis 7,5 Prozent p.a. ansteigend.