



IMMAC Sachwertbeteiligungen an Stationären Pflegeheimen – seit Jahren von Stiftungen bevorzugte Investitionen

Thomas F. Roth, IMMAC Holding

Der Markt ist frei und unabhängig von Einflüssen der Konjunktur

Die demographische Entwicklung sorgt für eine ständig steigende Nachfrage nach Stationären Pflegeplätzen. Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland wird von derzeit knapp 2,9 Mio. um fast 20% auf über 3,4 Mio. im Jahr 2030 steigen (Quelle: Statistisches Bundesamt). Weil viele der derzeit mangels Alternativen noch im Betrieb befindlichen Einrichtungen weit entfernt davon sind, die hohen Anforderungen der gesetzlichen Bestimmungen zu erfüllen, besteht über den rein quantitativen Bedarf hinaus zusätzlich eine qualitative Nachfrage. Die Deckung dieser Nachfrage erfordert entweder die grundlegende Modernisierung der betroffenen Heime oder Ersatzneubauten, was weitere Investitionen in erheblichem Umfang erforderlich macht. Dieses von steigender Nachfrage bestimmte Marktumfeld bietet die Chance auf langfristig und nachhaltig vermietbare Immobilieninvestitionen.

Aus diesem Grund sind Pflegeheime in zunehmendem Maß in den Fokus von nationalen und internationalen institutionellen Investoren gerückt, die noch vor wenigen Jahren diesem Anlagensegment keinerlei Beachtung geschenkt haben.

Pflegeheime sind eine Immobiliengattung, die ein hohes Verständnis für die Betreiber und deren Bedürfnisse seitens des Investors erfordert

Wer die Stationäre Pflege nicht tiefgreifend versteht, wird mit den spezifischen Anforderungen des Objektmanagement Probleme bekommen. Erste institutionelle Investoren haben bereits wieder eine Bereinigung Ihres Portfolios vorgenommen, weil sie entweder beim Erwerb die Risiken des Standorts oder des Betreiberkonzepts falsch eingeschätzt haben, oder weil Ihnen einfach das Verständnis für ihren Pächter fehlt.

Die Betreiber hingegen schätzen es sehr, in ihrem Verpächter einen Ansprechpartner zu haben, der sie nicht als Mittel zum Zweck betrachtet, son-



Thomas F. Roth,
Vorstand der IM-
MAC Holding AG

dern als Partner auf Augenhöhe, der die Bedürfnisse der Betreiberseite kennt und versteht.

Vom Pionier zum Marktführer

IMMAC hat sich bereits bei der Gründung der Unternehmensgruppe im Jahr 1997 auf den Markt der Stationären Pflege spezialisiert. Im Lauf von 20 Jahren hat sich IMMAC mit einem Investitionsvolumen von rund 1,5 Mrd. Euro in über 130 Pflegeheime zum Marktführer in Deutschland entwickelt. Bemerkenswert und

einzigartig dabei ist der Vermietungsstand von 100% über das ganze Portfolio und zwei Jahrzehnte hinweg.

Erfolg ist planbar

Mit ihrer Spezialisierung hat die Unternehmensgruppe ein eigenes Analysesystem (FRAM - Financial Risk Analysis Management) entwickelt, das durch fundierte Analysen des Standorts, des Pächters und des Konkurrenzumfelds vor Ort sowie der zu erwartenden demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung des Standorts zur Vermeidung von Fehlinvestitionen dient. In der Vermietungsphase gibt das System die Parameter für ein effizientes Monitoring und Controlling der Immobilie vor und dient als Frühwarnsystem für die Vermeidung von Schiefslagen und Störungen.

Managementqualität beweist sich in der Krise

Pflegeheime sind bei weitem keine Selbstläufer. Ein Betreiberausfall ist für den Verpächter einer



Betreiberimmobilie normalerweise der GAU. Nach dem Gesetz der großen Zahl musste es in der 20-jährigen Firmengeschichte zwangsläufig zu Störungen kommen. Aber in den acht Fällen, von denen über 20 Immobilien betroffen waren, konnten durchweg neue Pächter gefunden werden, die die Betriebe nahtlos übernommen und weitergeführt haben. Da in keinem Fall die Immobilie oder die Höhe der Pacht Grund für den Ausfall des Betreibers war, sondern dessen Missmanagement, wurden in den neuen Pachtverträgen ungeminderte Pachtzinsen vereinbart.

Vom Geschlossenen Immobilienfonds zum regulierten Finanzinstrument „AIF“ (Alternative Investment Fund)

Auch wenn der Ursprung des „Geschlossenen Fonds“ als Modell zur Verschiebung von Steuerschulden in die Zukunft kreierte worden war, wählte IMMAC die Gesellschaftsform der vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft mit der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung für die Beteiligungsangebote. Allerdings lag von Anfang an das Augenmerk auf der Erwirtschaftung von Renditen, nicht auf Steueroptimierung. Damit war IMMAC ein Exot unter den Anbietern geschlossener Fonds, aber der Zeit weit voraus.

Mit Einführung des KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch) im Jahr 2013 hielt die Regulierung Einzug in die Beteiligungsbranche. Die gesetz-



IMMAC Pflegezentrum Ascheberg am Plöner See, Schleswig-Holstein

lichen Anforderungen erfüllte die Unternehmensgruppe durch die Gründung einer eigenen KVG. Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG ist eine Schwestergesellschaft von IMMAC und erhielt als eine der ersten Kapitalverwaltungsgesellschaften die Lizenz von der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht). Mittlerweile wurden 19 Beteiligungsangebote als regulierte Sachwertbeteiligungen erfolgreich platziert.

Transparenz für die Anleger

Die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG setzt die Tradition von IMMAC fort und veröffentlicht für jedes Geschäftsjahr einen von einem Wirtschaftsprüfer testierten Performancebericht. Diese Leistungsbilanz zeigt den kumulierten Verlauf aller Beteiligungsangebote und ist somit auch für Neukunden und deren

erstmalige Investitionsentscheidung ein verlässlicher Hinweis darauf, dass die prognostizierten Entwicklungen im positiven Sinn ernst genommen werden können.

Während der Laufzeit einer Beteiligung erhalten die Anleger neben den Jahresabschlüssen und ergänzenden Berichten als zusätzliche laufende Informationsquelle Quartalsberichte, um auch unterjährig über den Verlauf ihrer Kapitalanlage im Bilde zu sein.

Monatliche Ausschüttungen und Erhalt des Vermögens

IMMAC war 1997 der erste Anbieter, der die Ausschüttungen an die Anleger monatlich vornahm und ist bis heute diesem Prinzip treu geblieben. Für Stiftungen ist der verlässliche Kapitalzufluss ein großer Vorteil, weil die laufenden Ausschüttungen in vollem Umfang dem Stiftungszweck zugeführt werden können, zumal das spätere Veräußerungsszenario den vollen Erhalt des eingesetzten Stiftungsvermögens prognostiziert. Die bislang planmäßig liquidierten Beteiligungsangebote bestätigen die Prognosen der Vergangenheit.

Über 50 Stiftungen können sich nicht irren: Beteiligungen mit IMMAC sind für die Anlage von Stiftungsvermögen geeignet

Bereits lange vor Einführung des KAGB waren

Beteiligungsangebote von IMMAC beliebt bei Stiftungen jeglicher Couleur, von wohlthätigen Familienstiftungen über Bürgerstiftungen bis hin zur Stiftung mit Milliardenvermögen und eigenem professionellem Vermögensmanagement. Die Gründe liegen auf der Hand.

Einerseits ist die Investition in Pflegeheime ethisch anspruchsvoll, denn sie schafft ideale Rahmenbedingungen für einen privatwirtschaftlichen, öffentlich-rechtlichen oder kirchlichen Träger bei der Wahrnehmung einer ehemals hoheitlichen Aufgabe. Auf der anderen Seite ist das Investment von einem erfahrenen Partner gut strukturiert und konservativ konzipiert. Es bietet damit ein Höchstmaß an Professionalität, gute Renditen und prognostiziert den Erhalt des eingesetzten Vermögens.

Über 50 Stiftungen haben bislang durch Mehrfachzeichnungen mit mehreren Hundert Beteiligungen durchweg positive Erfahrungen mit IMMAC gemacht. Referenzen können gern benannt werden.

KONTAKT:

IMMAC Holding AG
Große Theaterstraße 31 – 35
20354 Hamburg
Fon 040 – 3499400
Fax 040 – 34994021
Mail: vertrieb@immac.de
Online: www.immac.de