

Wertsteigerung und stabile Rendite aus Spezialliegenschaften – Fonds-Investition in deutsche Pflegeheime

Gesundheitsimmobilien sind gut fürs Portfolio

Von Frédéric zu Königsegg

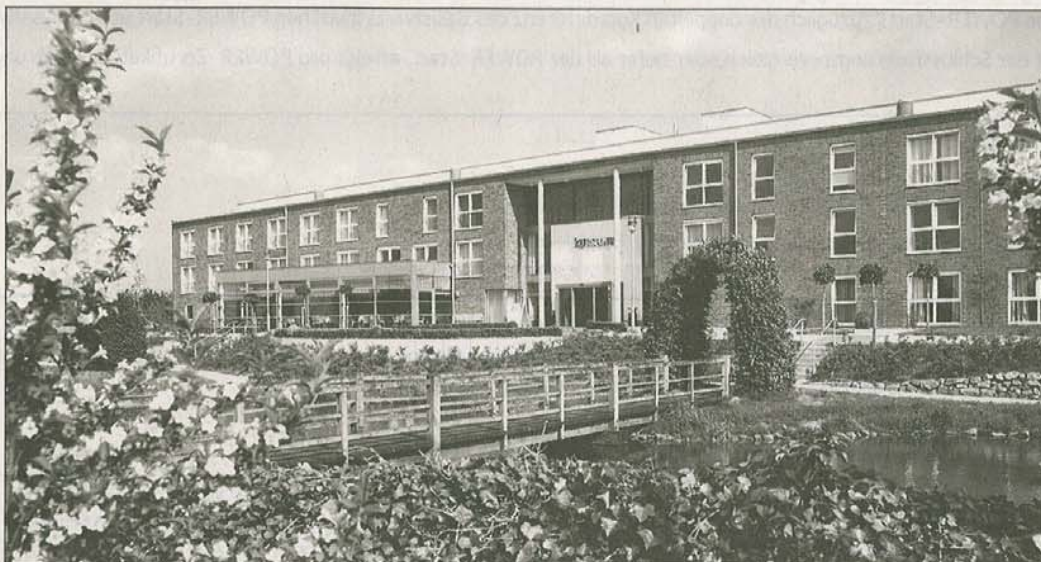
Die Überalterung der Bevölkerung ist in den europäischen Staaten längst nicht mehr Diskussionsthema, sondern Realität. Der damit verbundene Bedarf an Pflegeeinrichtungen bietet für Immobilienanleger attraktive Möglichkeiten. So investiert der Valartis German Residential Health Care Fund in deutsche Pflegeheime.

Senioren stellen in Deutschland einen immer grösseren Anteil an der Gesamtbevölkerung. Im Jahr 2030 wird es mit rund 10 Mio. über 85 Jahre alten Menschen doppelt so viele Betagte geben wie heute. Die Menschen werden älter, bleiben länger gesund, aber aufgrund der immer schwächeren sozialen und familiären Netzwerke sind die Alten irgendwann auf sich allein gestellt. Auch diejenigen Senioren, die den Lebensabend im Süden geniessen wollten, kehren im Krankheitsfall heim.

Wachsende Überalterung

Für viele Menschen bleibt dann nur der Weg ins Pflegeheim: Angehörige gibt es entweder keine mehr, oder sie sind nicht in der Lage, die Alten zu pflegen. Bei schweren Pflegefällen stösst auch die professionelle ambulante Pflege (Spitex) an ihre Grenzen. Oft sind es bauliche Bedingungen, die den Weg ins Heim unausweichlich machen: Wo ein Lift oder ein schwellenloses Bad fehlt, wird jede einfache Gehbehinderung zum unlösbaren Problem.

In Deutschland sind heute 2,1 Mio. Menschen auf Pflege angewiesen, im Jahr 2030 werden es 3,5 Mio. sein. Die Pflegeplätze sind aber bereits heute zu 91% ausgelastet. Zusätzlich sind viele der Pflegeheime älteren Baujahrs, schlecht instand gehalten und vermögen nicht nur den Bedürfnissen der Bewohner, sondern oft auch den gesetzlichen Bestimmungen nicht mehr zu genügen. Oft verunmöglicht die Gebäudestruktur einen ökonomischen Betrieb. Es gibt somit einen grossen Erneuerungs- und Neubedarf an Pflege-



Seniorenpflegeheim des Valartis-Fonds im norddeutschen Lingen. Geführt wird es vom Betreuungsdienstleister Kursana. BILD: PD

heimen. Für Deutschland wird bis zum Jahr 2030 mit einem zusätzlichen Bedarf von 175 000 bis 250 000 Betten gerechnet.

Die Landschaft der Pflegeheimbetreiber, der Organisationen, die sich um die

Pflege alter Menschen und um den Betrieb eines Pflegeheims kümmern, wird sich in den nächsten Jahren stark verändern. Die früher führenden gemeinnützigen Organisationen haben es bisher gröss-

enteils verpasst, sich betriebswirtschaftlich so aufzustellen, dass sie langfristig überlebensfähig sind. Die karitative Tätigkeit stand lange Zeit derart im Vordergrund, dass ökonomische Grundsätze negiert wurden. Pflegen durfte aus moralischen Gründen kein «Geschäft» sein. Dies rächt sich jetzt. Die Marktberingung ist in vollem Gange.

Die privaten Betreiber hingegen optimieren Betriebsabläufe, kaufen die Hilfsmittel in grossen Mengen ein und operieren landesweit, dies mit entsprechenden Skaleneffekten im Marketing und in der Verwaltung. Die privaten Betreiber haben erkannt, dass mit der Pflege der alten Menschen Geld zu verdienen ist und dass Pflegen ein Geschäft ist, ja sogar sein muss, damit es in der Zukunft nachhaltig und zum Wohle der älteren Menschen betrieben werden kann. Die Professionalisierung hält somit auch im Bereich der Pflege-

heime Einzug, damit einher gehen Chancen für gut beratene Immobilieninvestoren, denn ist der Markt erst einmal professionalisiert, dürften die Renditen sinken.

Keine Abhängigkeit von Zyklen

Die Investmentgesellschaft Valartis Asset Management (www.valartis.ch) bietet mit dem Valartis German Residential Health Care Fund (eine Luxemburger Sicav) ein risikooptimiertes Immobilienanlageprodukt, das dem Investor Zugang zu einer bisher kaum beachteten Immobilienanlageform bietet. Der Fonds erwirbt professionell geführte Pflegeheime in Deutschland und vermietet sie mit langjährigen Pachtverträgen an die Betreiber. Das Investment korreliert kaum mit Wirtschaftswachstum oder anderen Zyklen und weist eine grosse Stabilität auf.

Die Zielinvestoren sind Pensionskassen und Versicherungen, Family Offices und High Net Worth Individuals, die ihre Immobilienanlagen indirekt diversifizieren, Wertschwankungen vermindern und sich stabile Dividenden ins Portfolio holen möchten. Anvisiert werden eine Ausschüttung von 6,5% p. a. (in Euro) und ein Kapitalgewinn am Ende der siebenjährigen Laufzeit. Zentral in der Anlagepolitik ist die Zusammenarbeit mit dem deutschen Partner und Pflegeheimexperten Avivre Consult (www.avivre-consult.com) in Bad Homburg. Avivre-Gründer Frank Löwentraut, er lehrt auch an der European Business School im Fach Gesundheitsimmobilien, hat sich mit seinem Unternehmen auf den deutschen Pflegemarkt spezialisiert und führt für den Fonds unter anderem die wirtschaftliche Due Diligence durch. Zudem hat Avivre Erfahrung im Betrieb und in der Restrukturierung von Pflegeheimen und deckt somit für den Fonds das Mietersfallrisiko zu einem Teil ab.

Frédéric zu Königsegg ist Director Real Estate der Valartis Asset Management in Zürich.

