Pressemitteilung

Bad Homburg, 30. Juni 2014

Der Gesundheitsmarkt – ein gutes Investment!

Trotz massiver Störungen aus den Reihen der Politik sieht AVIVRE CONSULT deutsche Pflegeimmobilien weiterhin als attraktives Investmentziel

Obwohl die Politik den Investoren das Leben durch immer neue Regelungen und eine stark fragmentierte, föderalistisch geprägte Landespolitik mit unterschiedlichsten Anforderungen schwer macht, zeigen sich ‚Pflegeimmobilien' weiterhin als attraktives, langfristiges Investmentziel, auf das Investoren verstärkt ihr Augenmerk richten sollten, so Ines Löwentraut.

Selbst nach konservativen Berechnungen besteht ein stetig steigender Bedarf an Pflegeplätzen: Durch den demografischen Wandel wächst die Zahl der potentiellen Kunden mit hoher Rate von durchschnittlich 2% p.a., die der prognostizierten Heimbewohner sogar um 2,7% p.a.[1]; dieser Wert wird in nur wenigen anderen Dienstleistungssektoren erreicht. Nach Berechnungen der AVIVRE CONSULT liegt der zusätzliche Bedarf bis 2030 bei durchschnittlich ca. 10.000 Betten p.a. bzw. rund 140 Pflegeheimen[2] p.a.

Aber auch sozioökonomische Veränderungen tragen zum prognostizierten Mehrbedarf bei. Das sogenannte ‚Töchter-Prinzip' funktioniert nicht mehr in der bekannten Weise; Familienmitglieder – früher oft die Frauen – pflegen immer seltener ihre Angehörigen bei sich zu Hause. Gründe hierfür sind die Berufstätigkeit oft aller Familienmitglieder, eine hohe Arbeitsbelastung im Beruf, der immer geringere Familienzusammenhalt sowie der steigende Anteil an Single-Haushalten.

Nicht zu vergessen sind ständige Neuerungen in der Gesetzgebung, die im Endeffekt einen hohen Bedarf an zu finanzierenden Ersatzneubauten bedingen werden. In vielen Fällen können ältere Einrichtungen in Zukunft weder gesetzlich vorgeschriebene Einzelzimmerquoten[3] noch stetig wachsenden Mindestgrößen von z.B. Zimmern erfüllen. Dies ist oftmals auch nicht durch einen - wirtschaftlich finanzierbaren - Umbau möglich. Mängel im Brandschutz sind ebenfalls

[1] Aktuelle Pflegestatistik 2011, Auswertungen der Avivre Consult GmbH
[2] Bei einer durchschnittlichen Größe von aktuell 71 Betten pro Pflegeheim (Basis: Pflegestatistik 2011)
[3] Hier sticht insbesondere Baden-Württemberg mit der ab 2018 geplanten 100%igen Einzelzimmerquote hervor; siehe auch: LHeimBauVO Baden-Württemberg

häufig ein Thema, wie AVIVRE CONSULT bei Audits und Ankaufsprüfungen immer wieder feststellt.

Da circa ein Drittel aller Pflegeimmobilien älter als 30 Jahre sind[4], erfüllen diese selten aktuelle Anforderungen an eine moderne Pflegeeinrichtung sowie die – berechtigterweise – ebenfalls gestiegenen Ansprüche der Bewohner der heutigen Generation 60+.

Der vorgenannte Bedarf ist sicherlich nicht neu für an Gesundheitsimmobilien interessierte Investoren, doch die rechtlichen Unsicherheiten scheinen den Markt – trotz einiger weniger Transaktionen – quasi in eine ‚Lähmungsstarre' verfallen zu lassen, berichtet Christian Berger Finanzanalyst bei Avivre Consult.

Warum empfiehlt AVIVRE CONSULT auch weiterhin diese Asset-Klasse?

Eine einfache Entscheidung, so Ines Löwentraut, Geschäftsführerin von Avivre Consult. Investitionen in Pflegeimmobilien sind – sofern professionell durchgeführt und begleitet – vom Risiko-Rendite Profil äußerst attraktiv. Hierfür gibt es eine Vielzahl an Gründen:

Konjunktur: Pflegeimmobilien sind nicht konjunkturabhängig und unterliegen bei Weitem nicht den Schwankungen anderer Immobiliensegmente. Sie empfehlen sich entsprechend als wenig volatile Anlageklasse beziehungsweise Beimischung zum Portfolio.

Mietverträge: Die Mietverträge werden lediglich mit einem einzigen, nicht wechselnden Mieter sowie sehr langfristig abgeschlossen. Die Regellaufzeit liegt bei 20 Jahren mit anschließender Verlängerungsoption von oftmals 2 x 5 Jahren. Zudem sind die Mietverträge indexiert und bieten damit ebenfalls einen Schutz vor Inflation. Da generell ‚Double-Net' Mietverträge abgeschlossen werden, sind die Mieteinnahmen langfristig gesichert. Dies gilt insbesondere, wenn eine für den Fall des Mietzahlungsausfalls vereinbarte ‚Call-Option' greift. Sie erlaubt dem Investor eine unverzügliche Ablösung des säumigen Mieters durch einen neuen Betreiber.

Aus der Beratungspraxis heraus empfiehlt AVIVRE CONSULT, Mietverträge bereits im Vorfeld der Investition auf die genannten Punkte zu prüfen.

Mietzahlungen: Im Fall einer vollständigen oder teilweise fehlenden Zahlungsfähigkeit des Bewohners – die Kosten der stationären Pflege übersteigen oftmals die finanziellen Ressourcen – zahlt das deutsche Sozialsystem gegenüber dem Betreiber (Mieter) der Immobilie – in Folge ist hierdurch auch die Mietzahlung an den Investor durch das deutsche Sozialsystem faktisch abgesichert.

[4] N. Thiele-Dohrmann, alpha-assets.de; www.wallstreet-online.de, 11.10.2012, 09:33

Ausfallwahrscheinlichkeit und Insolvenzen: Die Ausfallwahrscheinlichkeit deutscher Pflegeheime liegt bei sehr niedrigen 0,85%. Damit liegt sie – teils erheblich – unter den Ausfallraten anderer Immobilienklassen[5]. Nach den Prognosen des RWI wird sich dies kurzfristig nicht ändern (2012) bzw. sogar noch leicht verbessern (2013)[6].

Sieht man sich zusätzlich die Insolvenzzahlen vergangener Perioden an, betreffen diese aktuell lediglich 0,2% aller Pflegeheime in Deutschland[7]. Gerade im Hinblick auf Alter und Ausstattung einiger Einrichtungen sowie den vormals erwähnten rechtlichen Änderungen verwundern die bei 12.400 Pflegeheimen in Deutschland lediglich 24 Insolvenzen in 2013 (Vorjahr 2012: 28) umso mehr.

In Kombination mit einer konservativ veranschlagten Rendite zwischen 5% und 7%[8] bietet sich dem Investor somit ein herausragendes Risiko-Rendite-Profil.

Da es sich bei einem Engagement in Pflegeimmobilien um ‚nachhaltige Investments' handelt, erhält der Investor – neben der attraktiven finanziellen Rendite – zusätzlich eine ‚soziale Rendite', das gute Gefühl, etwas Notwendiges für die Zukunft und die Menschen getan zu haben. Diese Eigenschaft – die von einer wachsenden Investorenzahl gerne als kostenlose Beigabe geschätzt wird – unterstreicht die Attraktivität der Asset-Klasse Pflegeimmobilien.

Fazit: Mit Pflegeimmobilien erhält der Investor ein langfristig solides und attraktiv verzinstes Investment mit gesellschaftlicher Bedeutung. Voraussetzung hierfür bleibt allerdings die sorgsame Auswahl geeigneter Investmentziele (Pflegeimmobilien), die im Hinblick auf Lage, bauliche Gegebenheiten und Betreiber die Merkmale einer erfolgreichen Pflegeimmobilie erfüllen. Gleichfalls empfiehlt sich eine jährliche, unabhängige Auditierung der Immobilie, um mögliche Probleme im Ansatz zu erkennen und damit die langfristige Attraktivität des Investments aufrechtzuerhalten.

AVIVRE CONSULT ist eines der führenden unabhängigen Beratungsunternehmen für Immobilien und Betriebe im Gesundheitswesen. AVIVRE CONSULT berät seit vielen Jahren Mandanten bei Akquisitionen und Mergers von Betriebsgesellschaften, beim Erwerb von Sozialimmobilien sowie bei Strategie- und Restrukturierungsfragen.

Kapitalgebern ermöglicht das Unternehmen, Investitionen in Betriebsgesellschaften und Immobilien langfristig zu sichern und damit werthaltig zu gestalten. Betreiber unterstützt das Unternehmen, geplante sowie bestehende

[5] z.B. Krankenhäuser: 1,22%, Reha-Kliniken 2,39%; Datenbasis 2011, vgl. Pflegeheim Rating Report (2013); Accenture/hcb/RWI
[6] Pflegeheim Rating Report (2013); Accenture/hcb/RWI
[7] Destatis; Insolvenzen Q87.1 Pflegeheime 2012 und 2013 (monatlich); Pflegestatistik 2011
[8] FERI Eurorating Services; Auswertungen der Avivre Consult GmbH

Einrichtungen im Bereich Gesundheit und Soziales zu strukturieren und damit langfristig wettbewerbsfähig zu machen.

Aufgrund der langjährigen Erfahrung genießt AVIVRE CONSULT eine hohe Akzeptanz bei Betreibern, Fonds und Kapitalgebern. AVIVRE CONSULT ist unabhängig und verfügt über intensive Branchenkontakte.

30. Juni 2014

Pressekontakt:

Angela Rihaczek
Avivre Consult GmbH
Kisseleffstraße 17
61348 Bad Homburg
Tel.: 06172-179480-0
Fax: 06172-179480-2
Email: angela.rihaczek@avivre-consult.eu