



Höhere Renditen erschließen

Sozialimmobilien zählen derzeit zu den bedeutendsten Wachstumsmärkten in Deutschland. Diese Chance haben auch geschlossene Fonds für sich erkannt.

Deutschlands Bevölkerung wird zunehmend älter. Bis 2050 soll bereits jeder Dritte Deutsche über 60 Jahre alt sein. Gleichzeitig steigt mit dem technischen Fortschritt auch die Lebenserwartung. Mit der nachhaltigen Alterung der Bevölkerung nimmt zwangsläufig auch die Zahl der Pflegebedürftigen zu. Gab es 2003 noch rund 1,7 Millionen Pflegebedürftige über 65 Jahre, so werden 2030 knapp 2,5 Millionen erwartet. Doch vor allem die älteren Seniorengruppen, mit einem jeweils höheren Pflegerisiko, sollen verstärkt zunehmen. Daher rechnen Experten mit einem rasanten Anstieg der Pflegebedürftigkeit ab dem 80. Lebensjahr. Während bei den 70- bis unter 75-jährigen „nur“ jeder zwanzigste pflegebedürftig ist, liegt die Pflegequote (Anteil der Pflegebedürftigen an der jeweiligen Bevölkerungsgruppe) der 90- bis 95-jährigen bei über 60 Prozent. Auffallend ist, dass Frauen ab etwa dem achtzigsten Lebensjahr eine deutlich höhere Pflegequote aufweisen, also eher pflegebedürftig sind als Männer der gleichen Altersgruppe. Allerdings besitzt der Markt für Sozialimmobilien schon heute ein sehr großes Potenzial. Aufgrund der demografischen Entwicklung in Deutschland soll vor allem der Markt

für Pflegeheime in den nächsten 15 bis 20 Jahren kräftig wachsen. „Unterschiedliche Prognosen gehen von einem jährlichen Wachstum von bis zu fünf Prozent aus“, stellt Ralf Licht, Mitglied der Geschäftsleitung bei Sireo Real Estate Asset Management, fest. „Somit müssen bis 2020 jedes Jahr fast 18.000 zusätzliche Plätze in Pflegeheimen bereitgestellt werden.“ Da zukünftig die Zahl der Single-Haushalte zunehmen wird, können immer weniger Menschen im Alter von Familienmitgliedern gepflegt werden. Diese Situation führt zu einem zusätzlichen Bedarf an stationären Einrichtungen.

Steigende Zahl an Pflegebedürftigen

Dabei sollen Sozialimmobilien von heute vor allem Qualität und Komfort vereinen. Wohnen wird immer mehr als Prozess gesehen. Daher sollen Wohnungen so flexibel konstruiert werden, dass sie sich an verschiedene Lebenssituationen anpassen können. Somit kann ein schönes Zwei-Zimmer-Appartement in zwei Schwerstpflege-Zimmer umgewandelt werden. In diesem Fall sind die Bäder entweder schon im

Vorfeld behindertengerecht aber dennoch schön und modern gestaltet, oder sie können kostengünstig umgebaut werden. So können beispielsweise von vornherein nur leicht abmontierbare Badewannen eingebaut werden, um später Platz für eine behindertengerechte Dusche zu schaffen. Dieses Universal-Design soll die Bewohner weder in ihrer Lebensqualität noch in ihrem Wohnkomfort einschränken.

Auf diese nachhaltige Bauweise mit Zukunftsperspektive aber auch auf die richtige Standortwahl, ein qualitativ gutes, bezahlbares Konzept, eine professionelle Organisation sowie auf die Vermarktung kommt es bei Sozialimmobilien an. Doch diese Punkte allein machen eine Einrichtung noch nicht wirtschaftlich. „Dafür ist entscheidend wie die Belegung der Betten gesteuert, der Pflegemix durchgeführt wird und wie hoch die Personal- sowie Sachkosten sind“, weiß Frank Löwentraut, Geschäftsführer von Avivre Consult.

„Der Erfolg von Sozialimmobilien hängt in hohem Maße von Angebot und Nachfrage in der Region sowie von der regionalen Wettbewerbssituation und von der Bezahlbarkeit des Angebots im jeweiligen Markt ab“, erklärt Wolfgang Kubatzki von Feri Rating & Research. Dabei sind die entscheidenden Faktoren die Qualität und damit auch die Bonität des Betreibers sowie der Einrichtung. Um diese bewerten zu können, hat die Rating-Agentur Feri Rating & Research in Zusammenarbeit mit Avivre Consult ein Rating entwickelt. Dadurch soll der Sozialimmobilien-Markt mehr Transparenz für Pflegebedürftige, deren Angehörige aber auch für Kapitalgeber erhalten.

Ebenso achten Fondsgesellschaften beim Erwerb von Sozialimmobilien unter anderem auf die Bewertung von Objekt und Betreiber. Vor allem ausländische Investoren kaufen derzeit fleißig Pflegeheime und Seniorenresidenzen ein. Nachdem vor allem im Bereich Büroimmobilien die Preise stark angezogen haben und darüber hinaus noch die Zinsen gestiegen sind, haben die Beteiligungsgesellschaften Sozialimmobilien als einen Wachstumsmarkt entdeckt.

Das gilt auch für die Emissionshäuser von geschlossenen Fonds. Aktuell bieten drei Fonds Anlegern die Möglichkeit in ihre eigene Zukunft zu investieren. Die SAB Spar- und Anlageberatung AG in Bad Homburg v.d. Höhe hat mit dem SAB VorsorgeFonds III in Hamburg-Harburg das „Harburg Care Center“ erworben. Das Objekt verfügt über ein Seniorenpflegeheim, ein Reha-Zentrum sowie zwei Einzelhandelsflächen und Tiefgaragenstellplätze. Der Standort liegt sehr zentral. Außerdem besitzt der Pachtvertrag eine lange Laufzeit bis August 2023. Das Harburg Care Center verfügt über 169 Pflegeplätze in 127 Einzel- und 21 Doppelzimmern. Das Verhältnis Einzel- zu Doppelzimmern beträgt somit etwa 85 Prozent zu 15 Prozent. Das Angebot des Hauses ist auf

Pflege (Pflegestufe 1 bis 3) ausgerichtet. „Wir knüpfen mit unserem aktuellen Angebot des SAB Vorsorgefonds III an die beiden Vorläuferfonds aus den Jahren 2001 und 2002 an. Insofern verfügen wir über eigene Erfahrung und eigenes Know-how über Seniorenpflegeheime“, weiß Rüdiger Greb, Vorstand von SAB. Der Fonds bietet darüber hinaus noch eine Besonderheit. Investoren dieses geschlossenen Fonds sowie deren Ehegatten und Verwandten ersten Grades erhalten ein bevorzugtes Belegungsrecht im HCC Harburg Care Center oder einer anderen Einrichtung des Betreibers, der K & S Gruppe.

Geschlossene Fonds setzen verstärkt auf Sozialimmobilien

Die DCM Deutsche Capital Management AG in München hingegen investiert nicht nur in ein Objekt. Der neue geschlossene Immobilienfonds DCM Zukunftswerte bietet eine Beteiligung in ein bundesweit gestreutes Portfolio von über 20 modernen Pflegeheimen an. Zu den Standorten zählen unter anderem München, Münster, Wuppertal, Berlin, Leipzig und Dresden. „Bei den Pflegeheimen handelt es sich um neuwertige oder neu zu errichtende Objekte, die mit Laufzeiten von 20 oder 25 Jahren an erfahrene, namhafte Betreiber wie zum Beispiel Kursana, Casa Reha, Vitanas oder Senator verpachtet sind“, erläutert Claus Hermuth, Vorstandsvorsitzender der Münchner Beteiligungsgesellschaft. Die Platzierung des geschlossenen Fonds mit einem Volumen von insgesamt rund 341 Millionen Euro erfolgt ausschließlich über die Deutsche Bank. Dabei macht der Eigenkapitalanteil nicht ganz die Hälfte des Fonds aus. Ihre Kenntnisse bezüglich Sozialimmobilien bezieht DCM unter anderem von Experten, wie Frank Löwentraut. Mit seiner Hilfe wird der Pflegebetrieb sowie der bauliche Zustand der Sozialimmobilien jährlich überprüft. „Dadurch wird gewährleistet, dass sich die Seniorenpflegeheime jederzeit sowohl bezüglich der Pflegedienste als auch der baulichen Substanz in einem einwandfreien Zustand befinden“, weiß Hermuth.

Das Emissionshaus IMMAC Immobilienfonds GmbH in Rendsburg plant im laufenden Jahr die Emission von noch drei weiteren Sozialimmobilien-Fonds, die jeweils zwei bestehende Pflegeeinrichtungen erwerben. Die Fonds werden über Kapazitäten von 160 bis 320 Pflegeplätze und Wohneinheiten in Rheinland-Pfalz, Hessen und Berlin verfügen. „Heutige und künftige Investments von IMMAC Fonds konzentrieren sich auf die vollstationäre Seniorenpflege, ergänzt durch Demenz- und Schwerstpflegeangebote. Betreutes Wohnen kann in begrenztem Umfang als integrierter Bestandteil dieser Häuser akzeptiert werden, mangels nicht

Sozialimmobilien-Fonds – Hier können Sie investieren

Fondsname	Fondsgesellschaft	Fondsvolumen	Mindestbeteiligung	Laufzeit	Agio	Prognostizierte Ausschüttungen	Website
SAB VorsorgeFonds III	SAB Spar- und Anlageberatung AG	26 Mio. €	10.000 €	16 Jahre	5,00%	6,0%	www.sab-ag.de
DCM Zukunftswerte	DCM Deutsche Capital Management AG	342 Mio. €	10.000 €	14 Jahre	5,00%	6,0% – 7,0%	www.dcm-ag.de
IMMAC Health property Fonds	IMMAC Immobilienfonds GmbH	14,6 Mio. €	20.000 €	25 Jahre	5,00%	7,0% – 11,0%	www.immac.de

Quelle: Fondsgesellschaften

Was steckt dahinter?

Frank Löwentraut, Geschäftsführer von Avivre Consult in Bad Homburg, zu den Sozialimmobilien.

Sie beraten Fondsgesellschaften beim Kauf von Sozialimmobilien. Was sind eigentlich Sozialimmobilien?

Avivre unterscheidet zwischen zwei Segmenten von Immobilien im Gesundheitswesen. Die Gesundheitsimmobilien, darunter werden zum Beispiel Krankenhäuser, Privat- und Rehabilitationskliniken sowie Medizinische Versorgungszentren und Ärztehäuser subsumiert und das Segment der Sozialimmobilien. Unter Sozialimmobilien versteht man unter anderem Pflegeheime, Hospize, Einrichtungen des betreuten Wohnens und der Behindertenhilfe, das sind Einrichtungen für geistig und psychisch behinderte Erwachsene.



Frank Löwentraut

Welche Arten von Seniorenimmobilien gibt es und wie unterscheiden sich diese?

Hier unterscheiden wir eigentlich zwischen verschiedenen Wohn- und Versorgungsformen. Das klassische betreute Wohnen verliert immer mehr an Bedeutung, da die Versorgung in den eigenen vier Wänden durch verschiedene Dienstleister wie Funknotruf, ambulante Dienste oder Essen auf Rädern gewährleistet wird. Die Senioren-WC's hingegen scheinen sich wesentlich langsamer zu entwickeln als zuerst angenommen. Das Problem ist vielfach die Pflegebedürftigkeit, denn die Mitglieder in diesen WC's sind häufig selbst zu alt, um Pflege zu geben. Wenn eine Versorgung zu Hause durch die Baulichkeit, wegen der gesundheitlichen Veränderung – beispielsweise Demenz – oder aus Kostengründen – ambulante Pflege rechnet spitz ab – nicht mehr gewährleistet werden kann, wird die stationäre Pflege in einem klassischen Pflegeheim notwendig. Es werden immer häufiger Immobilien entwickelt, die spezielle Versorgungsformen adressieren, wie

zum Beispiel die Versorgung von stark demenziell veränderten Menschen.

Wie gestaltet sich die Finanzierung von Sozialimmobilien?

Durch einige spektakuläre Insolvenzen vor einigen Jahren waren Kapitalgeber so stark verunsichert, dass zum Beispiel viele Banken überhaupt keine Pflegeheime finanziert haben und wenn, dann nur mit einer Eigenkapitalquote von über 25 Prozent. Privatinvestoren hatten wegen des höheren Risikos Renditevorstellungen die nicht selten über neun Prozent lagen. Dies hat sich grundlegend geändert. Aufgrund der Überalterung und der Erkenntnis, dass es in Zukunft einen höheren Pflegebedarf geben wird, haben Investoren dieses Marktsegment für sich entdeckt. Derzeit suchen große institutionelle Fonds und Publikumsfonds für etwa 2,5 Mrd. Euro Objekte und Projekte in der stationären Pflege. Bei Investitionen in dieses Segment der Sozialimmobilien muss allerdings darauf geachtet werden, dass es nicht zu „Overrent“ Situationen kommt. Das bedeutet, dass die Miete bei einer angenommenen Belegung von 95 Prozent durch mindestens 85 Prozent der Einnahmen aus den Investkosten gedeckt ist. Investitionskosten sind der Anteil am Gesamtpflegesatz der die Miete für die Immobilie und die Ersatzbeschaffung von Mobiliem refinanziert. Übersteigt die Miete diese Einnahmen kommt es zu einem Overrent und die nicht vom Investkostensatz refinanzierte Differenz muss aus der Pflege oder den Hotelleistungen quersubventioniert werden, was so nicht zulässig ist. Auch sollte die zu erwerbende Einrichtung über eine Vergütungsvereinbarung mit dem örtlichen Sozialhilfeträger verfügen.

Welche Anforderungen müssen gute Sozialimmobilien erfüllen?

Insbesondere bezogen auf die Konzeption, baulich aber auch betrieblich, decken gute Sozialimmobilien Versorgungslücken des jeweiligen Marktes ab. Auch spielen Faktoren wie Betreiberbonität, Lage, Größe und Ausstattung eine entscheidende Rolle bei der Auswahl der Einrichtungen als Investment.

geregelter Refinanzierung der Mieten aber nicht als Alleinangebot“, resümiert Jan Lucht, Finanzvorstand von IMMAC. Darüber hinaus sind bei IMMAC Fonds vor Platzierung alle Grundstückskauf- und Pachtverträge geschlossen und die Finanzierung gesichert. Die Emission beginnt grundsätzlich erst dann, wenn die erste Pacht bereits fällig ist und vereinnahmt wird. IMMAC überprüft nicht nur vor der Investitionsentscheidung sondern auch während der gesamten Fondslaufzeit die wesentlichen Kriterien regelmäßig. Hierfür hat die Rendsburger Beteiligungsgesellschaft ein eigenes Bewertungssystem namens FRAM entwickelt. „Der gesicherte Grundbedarf und die regulierte Refinanzierung ersetzen nicht die detaillierte Prüfung der objekt- und marktbezogenen Standortbedingungen sowie der wirtschaftlichen Parameter des Betreiberunternehmens. Nur mittels regelmäßiger Kontrollen ist das Fondsmanagement in der Lage, Krisensituationen bereits vor der Entstehung zu erkennen und zu vermeiden“, erklärt Lucht. Die Renditen der IMMAC Health property Fonds werden aus dem langfristigen Generalpachtvertrag mit dem Betreiberunternehmen erwirtschaftet, der in der Regel eine unkündbare Grundpachtzeit von 25 Jahren zuzüglich Verlängerungsoption aufweist.

Gute Rendite-Chancen – aber auch erhöhtes Risiko

Sozialimmobilien sind ein Bereich auf dem Immobilienmarkt, wo noch ein Rendite-Plus zu erzielen ist. „Die Renditen sollten sich bei ungefähr 7 bis 7,5 Prozent mittelfristig einpendeln, es sei denn, dass die Nachfrage im Markt weiterhin so stark bleibt wie bisher. Dann könnten sich die Renditen auf etwa 5 bis 6 Prozent einpendeln wie in den angelsächsischen Märkten“, meint Frank Löwentraut. Dennoch handelt es sich bei allen drei Fonds um Spezialimmobilien. Somit ist eine Weiterverwendung der Objekte nur bedingt möglich. Feri stuft die Sozialimmobilien-Branche daher auch als gefährlich ein. „Somit sollte kein zu einseitiges Engagement erfolgen“, rät Kubatzki. Allerdings eignen sich die Beteiligungen gut zur Portfolio-Diversifikation.

Manuela Frey-Broich