
Investitionen in die Demographie



Bis 2035 müssen in Deutschland bis zu 300.000 zusätzliche Pflegeplätze geschaffen werden. Denn bis 2045 werden rund fünf Millionen Menschen pflegebedürftig sein – ein Anstieg von zwei Millionen innerhalb von 30 Jahren. Mit diesen Zahlen führt Hannes Ressel von Aviarent die Perspektiven von Investitionen in den Pflegesektor vor Augen. Der Assetmanager verwaltet mehr als eine Milliarde Euro, so CEO Mathias Giebken. Neben Rendite will er auch die Möglichkeit geben, in gesellschaftlich notwendige Strukturen zu investieren. „Durch unsere Investments, größtenteils in Sozialimmobilien, legen wir ein solides und nachhaltiges Fundament, um den demografischen Wandel erfolgreich mitzugestalten.“ Auch neue Wohnformen gehören zum Portfolio.

Die Preise steigen



Mathias Giebken ist CEO von Aviarent invest.

Foto: Aviarent Invest

2020 soll der fünfte Fonds im Pflegebereich folgen. Daneben gibt es Produkte zu Bildung und bezahlbarem Wohnraum. Deutschland bietet „im Healthcare-Investitionsbereich viele Aspekte,

die diese Art von Investments interessant gestalten“, sagt Giebken. Der erste Pflegefonds, Carevision I, bietet laut Ressel eine nachträgliche Ausschüttung von sechs Prozent pro Jahr. Trotz der hohen Nachfrage wird dies allerdings nicht so bleiben. „Der Kaufpreisfaktor lag zu seiner Zeit bei ca. zwölffach. Die Einstandsrenditen lagen bei sieben bis acht Prozent“, erinnert sich Ressel. „Mittlerweile liegen die Kaufpreisfaktoren ca. bei 17- oder 18-fach, die Einstandsrenditen liegen bei fünf Prozent.“ Und auch das ist im internationalen Vergleich noch günstig: In Frankreich sind die Kaufpreisfaktoren für Pflegeeinrichtungen laut Ressel derzeit beim 20- bis 21-Fachen. Entsprechend fällt die Renditeentwicklung aus: „Der Folgeteiffonds Carevision II erwirtschaftet eine nachträgliche Ausschüttung von sechs Prozent p. a., der Carevision III hingegen eine nachträgliche Ausschüttung von fünf Prozent p. a. Der Carevision IV prognostiziert eine Ausschüttung von 4,75 Prozent p. a.“



Hannes Ressel ist CSO von Aviarent Invest. Foto:

Aviarent Invest

Die Einzelobjekte kaufe Aviarent im besten Fall schlüsselfertig als Bestandsimmobilien – „oder wir steigen tatsächlich in die späte Projektierungsphase ein, sechs Monate vor der Fertigstellung. Durch diese Mischung vermeiden wir Baurisiken und können dank den Bestandsobjekten auch zu Anfang der Fondslaufzeit Renditen darstellen“, sagt Giebken. Das Fondskonzept unterliege einem festen Kriterienkatalog. Dazu gehörten etwa eine Auslastung von mindestens 82 Prozent bei Bestandseinrichtungen – mit vorhandenem Potenzial zur Auslastungserhöhung – sowie mindestens 88 Prozent nach dem dritten Betriebsjahr. Die Fremdkapitalaufnahme dürfe 50 Prozent der unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilienwerte nicht überschreiten. „Wir gehören nicht zu den sogenannten Heuschrecken, die Renditemaximierung betreiben“, betont Giebken. „Unser Ziel ist es, die Rentabilität zu sichern und nicht zu maximieren.“ Die Investmentaktivitäten werden über eine regulierte Luxemburger SICAV-FIS-Spezialfondsstruktur als Umbrellafonds (Dachfonds) umgesetzt.

Inkognito vor Ort

Die Mindestanlage für Investoren liegt laut Ressel bei einer Million Euro. „Wir betreuen mittlerweile 70 Kunden und kennen diese auch alle persönlich.“ Bevor es zur Zusammenarbeit mit Betreibern kommt, steht ein Prüfprozess an, wie Giebken beschreibt. „Vor der Zusammenarbeit analysieren wir sämtliche aktuellen und vergangenen Betreiberzahlen sowie das aktuelle Pflegekonzept detailliert und erstellen ein entsprechendes Scoring.“ Auch die Pflegekräfte stünden im Fokus. „Wir bemühen uns gemeinsam mit den Betreibern, den

Pflegekräften ein gutes, zeitmanagementoptimiertes und motivierendes Arbeitsumfeld zu bieten und durch dieses entsprechend Wertschätzung entgegenzubringen.“

Um zu überprüfen, dass die ethischen Anforderungen erfüllt werden, würden Mitarbeiter von Aviarent die Pflegeeinrichtungen besuchen und sich mitunter als Angehörige ausgeben, so Giebken. „Ein weiteres Anlageziel ist es ein diversifiziertes Portfolio aufzubauen. Wir investieren auch in ländliche Regionen – allerdings nur, wenn wir dank unserer intensiven Standortanalysen eine Zuwanderung und keine Abwanderung vermerken.“ Bedeutsam bei allen Standorten sei die vorhandene Infrastruktur, beispielsweise die maximale Entfernung von bis zu 15 Minuten zur nächstgelegenen Innenstadt.