

BETREIBERIMMOBILIEN

IMMAC 2018: Neue Wege im Segment Betreiberimmobilien



▲ Pflegeheim in Dublin: "GLENGARA PARK" der Beechfield Nursing Home Group

IMMAC war bereits Marktführer im bis dahin wenig beachteten Nischenmarkt der Pflegeimmobilien, als Mitte des vorigen Jahrzehnts internationale Finanzinvestoren deutsche Pflegeheime als lukrative Investments eruierten. Die hohe Nachfrage zahlreicher neuer Marktteilnehmer führte ab 2006 zu einer Überhitzung des Marktes. Für IMMAC wurde es zusehends anspruchsvoller, gute Objekte zu Preisen zu erwerben, die den speziellen Risiken von Betreiberimmobilien Rechnung trugen.

2007 entstand die Idee, die tiefgreifenden Erfahrungen und das Verständnis für die Betreiberseite in einem europäischen Nachbarland mit vergleichbaren Refinanzierungsmechanismen zu nutzen. 2008 wurde der erste IMMAC Austria Renditefonds emittiert. Weitere 15 Beteiligungsangebote mit rund 25 Investitionsobjekten folgten, bis

2012 als geschlossene Immobilienfonds, seit 2013 als KAGB-konforme regulierte AIF. Auch in Österreich ist IMMAC mittlerweile eine feste Größe im Pflegemarkt.

In Deutschland regulierten sich die Preise in Folge der Finanzkrise, und IMMAC konnte ab 2010 wieder zu vertretbaren Einständen erwerben. Mittlerweile hat die Null-Zins-Politik das Pflegeheim erneut in den Fokus von institutionellen Investoren gerückt, die unter hohem Anlagedruck stehen und Mittel in nahezu unendlich scheinendem Ausmaß unterbringen müssen. Die Folge ist eine Preisentwicklung, die die Auswüchse von vor 2009 bei weitem in den Schatten stellt. IMMAC kann Neubauten nur noch zu vernünftigen Einständen in Fonds einbringen, wenn die Gruppe unter Verzicht auf eine übliche Bauträgermarge selbst baut. Oder es werden Bestand-

objekte erworben, die einen Betreiberwechsel vollziehen und wo damit einhergehend umfangreiche Modernisierungen oder Baumaßnahmen zur Anpassung an neueste gesetzliche Bestimmungen durchgeführt werden müssen.

Um die Nachfrage seitens der Anleger und Vertriebspartner nach gewohnt soliden Beteiligungsangeboten zu decken, geht IMMAC einen weiteren Auslandsmarkt an. Nach langjähriger Marktsondierung wurden im Dezember 2017 drei Pflegeheime in Dublin/Irland erworben. Sie sind Investitionsobjekte eines risikogemischten AIF, der zurzeit von der Schwestergesellschaft HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG vorbereitet wird.

Im vergangenen Jahr hat IMMAC darüber hinaus alle Aktien der DFV Deutsche Fondsvermögen AG erworben, die DFV in eine GmbH umgewandelt und unter der IMMAC Holding angesiedelt. Im zweiten Halbjahr 2017 konnten je ein Publikums- und Spezial-AIF, die jeweils in ein Hotel investierten, in Rekordzeit platziert werden. Weitere Angebote folgen 2018. Insgesamt plant die Gruppe für das Jahr Investitionen über alle Segmente von über 200 Millionen Euro.

IMMAC HOLDING AG

Große Theaterstraße 31 - 35
20354 Hamburg

Fon +49 - (0)40 - 34 99 40-0
Fax +49 - (0)40 - 34 99 40-21

Vertrieb@IMMAC.de
www.IMMAC.de