

Kapital-markt-intern

Der Insider-Report des freien Kapitalmarktes für Anlageberater, Banken, Initiatoren und Anleger

DÜSSELDORF - BERLIN - ZÜRICH - NEW YORK - VADUZ

INP – Herausragende Leistungsbilanz mit Sozialimmobilien

Am heutigen Freitag, den 06.09., gab die INP den Startschuss für den Vertrieb des **18. INP Deutsche Pflege Aalen**, ein Fonds, der noch von der Übergangsregelung des AIFM-Umsetzungsgesetzes profitiert. Doch ehe wir uns mit dem neuen Angebot beschäftigen, werfen wir einen Blick hinter die Kulissen des Emissionshauses. Schließlich handelt es sich bei Pflegeheimen um Spezialimmobilien, und hier ist das Know-how des Initiators in besonders hohem Maße gefordert.

Anbieter: Bei dem aktuellen Angebot der INP handelt es sich um den 18. Fonds der 2005 gegründeten Spezialisten für Sozialimmobilien. Das Gesamtinvestitionsvolumen von 196 Mio. € – davon rund 83 Mio. € Eigenkapital – ist in 19 Pflegeimmobilien und zwei Kindertagesstätten geflossen. Während der Bereich der Kindertagesstätten u. a. aufgrund des seit dem 01.08.2013 greifenden Rechtsanspruchs auf einen Platz in der Betreuung der unter dreijährigen Kinder bei INP noch ein vergleichsweise junger Zweig ist (vgl. 'k-mi' 27/13), hat das Hamburger Emissionshaus bereits 2006 mit dem **1. INP Düsseldorf** seinen ersten Pflegeimmobilienfonds initiiert. Bis zum aktuellen Angebot folgten allein in dieser Assetklasse 15 weitere Fonds.

Leistungsbilanz: Auch wenn bis zum Branchenstichtag am 30.09. noch einige Tage sind, arbeitet das Team der INP derzeit mit Hochdruck daran, der Leistungsbilanz 2012 den letzten Feinschliff zu geben, um diese kurzfristig Interessenten zur Verfügung stellen zu können. *„Vertriebspartner und Anleger müssen zeitnah über die Ergebnisse der Fonds informiert werden, um sich so eine Meinung auch von der Qualität des Anbieters machen zu können“*, erläutert **Oliver Harms**, Vorstand **INP Holding AG**. Natürlich will da 'k-mi' in der ersten Reihe

INP sitzen und hat sich schon einmal zumindest die Eckdaten der aktuellen LB zur Verfügung stellen lassen. Während im Laufe des Jahres 2013 bis Anfang September noch die Vorgängerfonds 15, 16 und 17 vollständig platziert wurden, umfasst die LB 2012 die bis zum Stichtag 31.12.2012 platzierten ersten 14 Fonds. Dabei liegen alle Fonds bis auf den ersten im oder über Plan. Und selbst beim 1. INP zeigt der Soll/Ist-Vergleich des 2006 platzierten Fonds mit 45 % prospektierten und 39,2 % geleisteten Ausschüttungen eine Abweichung von lediglich rund 5,8 Prozentpunkten über die bisherige gesamte Laufzeit. Die noch in der Testierung befindliche LB 2012 weist bei einem Investitionsvolumen von rund 70 Mio. € in Summe unter Berücksichtigung von allen gezahlten Ausschüttungen, Tilgungen und vorhandenen Liquiditätsreserven ein marginales Minus von 80.000 € aus – mit 0,12 % (negativer) Abweichung vom Investitionsvolumen praktisch eine Punktlandung!

Markt: Obwohl bei den Sozialimmobilien der Kita-Markt aufgrund der u. E. künftig weiter forcierten Kinderbetreuung von Kleinstkindern ein interessanter Markt ist, beschränken wir uns hier auf den Seniorenbereich, da dort der klare Schwerpunkt der INP liegt und auch der aktuelle Fonds hier investiert ist. Die Spatzen pfeifen es von den Dächern: Der demographische Wandel ist in vollem Gange. Doch nicht nur die Anzahl der 'Alten' steigt, diese werden auch immer älter. Zudem erhöht sich durch die gesellschaftlichen Prozesse und die damit verbundene Abnahme der Mehrgenerationenhaushalte der Bedarf an stationärer Pflege. Ausgehend von 2,02 Mio. in 1999 ist die Zahl der Pflegebedürftigen nach Angaben des **Bundesministeriums für Gesundheit** auf rund 2,46 Mio. bis Ende 2011 gestiegen. Dieser Wachstumsprozess wird sich aufgrund des Eintritts der geburtenstarken Jahrgänge noch beschleunigen. Das Bundesgesundheitsministerium rechnet bis 2020 mit 2,9 Mio. und bis 2030 sogar mit 3,37 Mio. Pflegebedürftigen. *„Bis 2030 wird der Bedarf auf*

Ihr direkter Draht ... (Mo. - Do. 15 - 18 Uhr, Fr. 9 - 12 Uhr)

02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@markt-intern.de

...für das vertrauliche Gespräch

kapital-markt intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; verantw. Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diehl, Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Rechtsanwalt Carsten Nilles, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Chef vom Dienst Bwl.(VWA) André Bayer.

markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 02 11-66 98-0, Telefax 02 11-66 65 83, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwl.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Olaf Weber, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Justitiar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516

380.000 zusätzliche Pflegeplätze geschätzt. Ferner haben wir bei weiteren 240.000 bestehenden Plätzen Revitalisierungsbedarf. Das dafür notwendige Gesamtinvestitionsvolumen dürfte ca. 54 Mrd. € betragen. Wir befinden uns also in einem langfristigen Wachstumsmarkt mit ständig steigender Nachfrage", erläutert Harms die Marktentwicklung.

Investment: Der Fonds INP 18 investiert in ein 2004 errichtetes Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von 8.269 m² und einem 4.558 m² großen Grundstück in zentraler Lage in der baden-württembergischen Kreisstadt Aalen. Das Gros der Flächen nimmt eine seit 2004 im Betrieb befindliche stationäre Pflegeeinrichtung mit 131 Pflegeplätzen ein. Weitere Flächen sind an ein Sportfachgeschäft sowie ein Telekommunikationsunternehmen vermietet. Inklusive Erwerbsnebenkosten wie z. B. Grunderwerbsteuer, Zwischenfinanzierungszinsen, Notar- und Gerichtskosten entfallen mit knapp 12,3 Mio. € vertretbare 89,4 % des Investitionsvolumens auf die objektbezogenen Kosten. Dabei konnte die Immobilie zum Nettokaufpreis von 10,9 Mio. € und damit zu einem günstigen Faktor des 11,8-fachen erworben werden. Das Darlehen über 6,9 Mio. € (50,2 % der Gesamtinvestitionssumme) wurde am 12.04.2013 bereits ausgezahlt und weist eine Zinsbindung von rund zehn Jahren und einen Zinssatz von 3,19 % aus. Erfreulich hoch ist die (annuitätische) Tilgung, die mit 2,40 % des Darlehensbetrages startet, steigend auf 2,45 % ab März 2019.

18. INP Deutsche Pflege Aalen	
Anbieterin:	INP Finanzconsult GmbH (Englische Planke 2, 20459 Hamburg) GF: Oliver Harms, Thomas Rodemeier
Fondsgesellschaft:	18. INP Deutsche Pflege Aalen GmbH & Co. KG (gleiche Anschrift)
Gesamtinvestitionsvolumen:	13,751 Mio. €
Eigenkapital:	6,525 Mio. € (zzgl. 5 % Agio)
Mindestbeteiligung:	10.000 € (zzgl. 5 % Agio)
Laufzeit:	bis zum 31.03.2027 prognostiziert
Prognostizierte Wertsteigerung:	7,26 % p. a. durchschnittlicher Wertzuwachs 211,66 % Gesamttrückfluss

Wirtschaftlichkeit: 81,2 % der Mieteinnahmen entfallen auf die **Kursana Care GmbH**, die Betreiberin des Pflegeheims **Kursana Domizil Aalen**. Dabei gehören die Kursana-Gesellschaften zur Berliner **Dussmann-Gruppe**, mit insgesamt 58.000 Mitarbeitern in 21 Ländern einer der größten Dienstleister weltweit. Der Mietvertrag weist noch eine Restlaufzeit bis 30.06.2027 sowie eine Verlängerungsoption von 1x5 Jahre aus. Neben der **Creditreform**-Wertung von 199 (sehr gute Bonität) spielt natürlich auch die Einnahmesituation bei Pflegeeinrichtungen eine wichtige Rolle. "Der Staat sieht stationäre Pflegeeinrichtungen grundsätzlich als förderungswürdig an. Nach dem Sozialgesetzbuch übernehmen der Staat bzw. die Sozialhilfeträger den Anteil des Heimentgelts für Unterkunft und Verpflegung, falls der Bewohner die Kosten nicht tragen kann", unterstreicht Harms eine Besonderheit, die bei Pflegeimmobilien zu besonderer Einnahmesicherheit beim Betreiber und damit mittelbar auch der Fondsgesellschaft führt. 18,2 % der Mieteinnahmen entfallen mit einer Mietvertragslaufzeit bis 30.11.2026 auf **Sport Schoell Aalen GmbH** (Creditreformscoring 215, gute Bonität) und die verbleibenden 0,6 % der Mieteinnahmen auf **sdt.net AG** (Creditreformscoring 196, sehr gute Bonität), so dass wir von einer langfristig hohen Einnahmesicherheit ausgehen. Da das Objekt bereits vollvermietet ist und Einnahmen erzielt, sollen bereits ab 2013 die Ausschüttungen (zeitanteilig) mit 6,5 % p. a. beginnen. Bei einem prognostizierten (mittleren) Verkaufsszenario wird zwar mit dem 12,3-fachen ein Verkaufsfaktor gewählt, der leicht über dem günstigen Einkaufsfaktor liegt, aber den wir u. a. aufgrund des Ansatzes von kalkulierten Revitalisierungskosten allein im Jahr des geplanten Verkaufs der Immobilie in Höhe einer Jahresmiete für vertretbar halten. Unterm Strich sollen gemäß Prognoserechnung an die Anleger insgesamt 211,66 % (vor Steuern) zurückfließen, womit entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

'k-mi'-Fazit: Während der demographische Wandel Garant ist für die steigende Nachfrage nach Pflegeplätzen, sichert die durch den Staat hinterlegte Übernahme der Mieten in sozialen Notlagen durch die Bewohner die Einnahmen des Betreibers und damit mittelbar auch des Fonds. Dass Pflegeimmobilien dennoch keine Selbstläufer sind, sondern deren Auswahl filigrane Arbeit für Spezialisten ist, hat die Vergangenheit immer wieder gezeigt. Die INP-Gruppe untermauert gerade mit ihren Leistungsbilanz-Ergebnissen, dass sie über das unabdingbare Know-how dafür verfügt.

Auszug aus 'k-mi' 36/2013 vom 06.09.2013