

Der Spezialist für Pflegefonds

IMMAC ist Marktführer bei Investitionen im konjunkturunabhängigen Wachstumsmarkt der stationären Pflege. Das spezialisierte Traditionsunternehmen verfügt über eine außergewöhnliche Leistungsbilanz.

Von Thomas F. Roth, Vorstandsvorsitzender, IMMAC Holding AG



Mit Einführung der Pflegeversicherung vor 15 Jahren wurde IMMAC gegründet. Seither hat das Unternehmen etwa eine Milliarde Euro in rund 100 Immo-

bilien investiert. Das Erfolgsrezept ist die Spezialisierung, denn wie kaum ein anderes Emissionshaus hat IMMAC einen Nischenmarkt in Perfektion für sich erschlossen und sich ausschließlich auf das Segment der Sozialimmobilien fokussiert. Im konjunkturunabhängigen Wachstumsmarkt der stationären Pfl-

geeinrichtungen ist IMMAC mittlerweile unangefochtener Marktführer mit über 50 als geschlossene Immobilienfonds platzierten Beteiligungsangeboten, die alle pünktlich Monat für Monat Ausschüttungen an ihre Anleger leisten.

Der Pflegemarkt ist unabhängig von der Konjunktur, wie auch die Unter-

nehmensgruppe IMMAC in jeder Beziehung unabhängig ist. IMMAC hat keinen institutionellen Hintergrund aus dem Bereich der Bankenwelt, die Gesellschaft ist nicht börsennotiert, so dass ausschließlich die Interessen der Anleger im Vordergrund des Handelns stehen. Unabhängig ist IMMAC auch von externen Beratern bei den Investitionsentscheidungen. Das hauseigene, selbst entwickelte und im Laufe der Jahre immer weiter verfeinerte Analysesystem FRAM steht ausschließlich IMMAC zur Verfügung. FRAM wird von einem fest angestellten Research Team von Architekten, Bauingenieuren und Pflegefachleuten bei der Prüfung von Immobilien, Standortqualität und Konkurrenzsituation eingesetzt. Nur wenn das Objekt an sich alle baulichen Voraussetzungen vollumfänglich erfüllt, der Betreiber hohen Qualitätsansprüchen standhält und eine nachhaltige Konkurrenzfähigkeit im genau untersuchten regionalen Umfeld sicher zu erwarten ist, fällt der aus Mitgliedern des hochkarätig besetzten Aufsichtsrats bestehende Investitionsausschuss eine positive Anlageentscheidung.

Die sorgfältige Konzeption der Beteiligungsangebote mit ausgewogener Fremdmittelfinanzierung, hohen Tilgungsleistungen und sehr konservativen Annahmen hinsichtlich der für die Entwicklung der Pachteinahmen ausschlaggebenden Inflationsrate wird in den Verkaufsprospekten transparent dokumentiert und leicht verständlich beschrieben.

Ergebnis des hohen Qualitätsbewusstseins sind Fonds, die den Anlegern immer pünktlich ihre Ausschüttungen leisten, wobei IMMAC das erste Emissionshaus war, das die Ausschüttungen im monatlichen Rhythmus vornahm und dieser Tradition bis heute treu geblieben ist. Neben Seniorenpflegeheimen und Behindertenheimen, die unter den Begriff der Sozialimmobilien fallen, hat IMMAC 2008 mit Reha-

Kliniken ein weiteres Geschäftsfeld im „Healthcare-Markt“ erschlossen. Auch dort bedeutet jeder belegte Platz die für den Betreiber gesicherte Einnahme. Die Pächter der Immobilien, freie oder gemeinnützige Träger, sind für IMMAC immer Partner auf Augenhöhe, nicht Mittel zum Zweck. Dank eines Schwesterunternehmens mit ähnlicher Gesellschafterstruktur, das über 700 Pflegeplätze in Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen betreibt, hat IMMAC tiefen Einblick in die Betriebsseite der Pflege und in einem Umfang Know-how und Verständnis wie kein anderer Investor im Pflegemarkt. Daher ist es für IMMAC wichtig, mit dem Betreiber



Thomas F. Roth, IMMAC Holding AG

„Nachhaltig erfolgreiche Investitionen setzen genaue Branchenkenntnis und Marktdurchdringung voraus.“

einen moderaten Pachtzins zu vereinbaren, der gesunde betriebswirtschaftliche Rahmenbedingungen für das Kerngeschäft der Pflege und Verpflegung bedeutet und dem Betreiber genügend Spielraum lässt für die penible Instandhaltung des Hauses und die laufende Inventarersatzbeschaffung. Die entspannte wirtschaftliche Basis ist Voraussetzung für eine hohe Pflege- und Verpflegungsqualität, die wiederum zur Zufriedenheit der Bewohner und ihrer Angehörigen führt und nachhaltig gute Belegungen der Einrichtungen zur Folge hat. Die maßvolle Pacht hat sich auch in den bisher eingetretenen Fällen von Missmanagement einzelner Betreiber als sehr nutzvoll erwiesen. In allen Fällen konnte ein neuer bonitätsstarker Pächter gewonnen werden, der den jeweiligen Betrieb übernahm und in den Pachtvertrag zu gleichen Bedin-

gungen eintrat. Betroffen waren bislang sechs Objekte, wobei kein Anleger jemals auf eine Monatsausschüttung verzichten musste, da die Betriebsübernahmen alle nahtlos hergestellt werden konnten.

Das Analysesystem FRAM, das beim Ankauf der Immobilien Fehlinvestitionen vermeidet, dient während der anschließenden Vermietungsphase als Controlling-Instrument und Frühwarnsystem zur Vermeidung sich ankündigender Schieflagen. Nach streng festgelegten Bewertungskriterien werden die im Bestand befindlichen Immobilien bei mindestens jährlichen Begehungen vom Keller bis unter das Dach

genau geprüft, um eventuelle Mängel in einem frühen Stadium zu erkennen und damit kostengünstig zu beheben. Die dafür eingeplanten Liquiditätsrückstellungen waren bislang durchweg kostendeckend.

IMMAC-Fonds schaffen eine Win-win-Situation, von der alle Beteiligten profitieren, vom Bewohner und seinen Angehörigen über das Pflegepersonal, die Betreibergesellschaft und die Fondsverwaltung bis hin zum privaten Anleger, der mit seiner Investition einen wertvollen gesellschaftlichen Beitrag geleistet hat und mit nachhaltig sicheren Renditen und Wertzuwachs komfortabel profitiert. Das renommierte Analysehaus Scope bewertet die Managementqualität von IMMAC mit AA+. Die einzelnen Beteiligungsangebote von IMMAC erhalten regelmäßig Bestnoten. ☉ , , , Æ-^*^ä { [äää} È~