

Seite: 6 bis 7
Rubrik: Care Invest
Mediengattung: Zeitschrift/Magazin

Jahrgang: 2024
Nummer: 20240906
Auflage: 582 (verkauft) ¹

¹ Verlag 01/2024

BETREIBER

Mietverträge langfristig verlängern – so kann's gehen

Vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Bestandshalter und Betreiber zahlt sich aus

Wer sich in den vergangenen zwei Jahren über Pflegeimmobilien informiert hat, stieß häufig auf wenig positive Nachrichten. Das lag vor allem an diversen Meldungen zu Problemen von Betreibern inklusive einer Reihe von Insolvenzen, die auf die Stimmung drückten. Und es hatte mit den deutlich geschrumpften Investitionsvolumina zu tun, von denen die führenden Gewerbeimmobilienmakler quartalsweise berichten.

Zum geringeren Teil war es womöglich auch auf den medialen Automatismus „bad news are good news“ zurückzuführen. Jedenfalls war kaum noch von den langfristigen Chancen für Anleger zu lesen, die jedoch weiterhin mit einem Investment in Pflegeimmobilien verbunden sind. Nach Zahlen von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) belief sich das Transaktionsvolumen bei Pflegeimmobilien im ersten Halbjahr 2024 tatsächlich auf gerade mal 247 Millionen Euro. Dieser Wert lag rund zwei Drittel unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt. „Insbesondere risikoaverse Investoren scheuen das bestehende Betreiberrisiko“, fasste BNPPRE die Lage im Juli 2024 zusammen.

Die Zurückhaltung von Investoren klingt eigentlich wenig logisch, wissen wir doch seit vielen Jahren, dass der demografische Wandel mit einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung in den nächsten Jahren deutlich mehr Pflegeimmobilien erforderlich macht. Seit Jahren warnen Experten vor einem zunehmend eklatanten Mangel an Pflegeplätzen. Mittel- bis langfristig ist in diesem Segment von hohen Wachstumsraten auszugehen. Aber die generelle Wirtschaftslage, die noch immer unter gestiegenen Zinsen und der über zwei Prozent liegenden Inflationsrate leidet, sowie immer weiter zunehmende Regulierungen im Pflegesektor und politische Unklarheiten über die künftige

Finanzierung der Heime überlagern die positiven Fundamentaldaten. Zumindest derzeit.

MEHR ZUM THEMA Analysen und Whitepaper zur Situation der Pflegewirtschaft finden Mitglieder des **CARE INVEST CIRCLE** exklusiv unter careinvest-online.net/care-invest-circle

Mietverträge verlängern ist auch aktuell machbar

Es spricht alles dafür, dass sich die Stimmung auf dem Markt der Pflegeimmobilien demnächst wieder bessert, aber aktuell sehen viele Investoren noch immer mehr Risiken als Chancen. Vor diesem Hintergrund ist es umso erfreulicher, dass es trotz herausfordernder Marktlage auch jetzt mitunter möglich ist, Mietverträge mit Betreibern von Pflegeimmobilien auch langfristig zu verlängern. Wenn schon das Neugeschäft schwierig ist, gewinnt der Bestand an Pflegeimmobilien entsprechend mehr Bedeutung.

So ist es uns in den vergangenen Monaten gelungen, für neun Pflegeheime in Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen mit bewährten Betreibern wie der Pro Seniore Gruppe und Emvia Living Anschlussmietverträge mit Laufzeiten von teilweise zehn bis 20 Jahren zu vereinbaren. Bereits 2021 hatten wir die Verträge für zwei weitere Häuser mit Pro Seniore um 15 Jahre verlängert.

Bei vier Pflegeimmobilien, für die wir in diesem Jahr Anschlussverträge abgeschlossen haben, erfolgten die Vertragsverlängerungen sogar vorzeitig. In diesen Fällen laufen die bisherigen Verträge noch bis Ende 2024, doch unseren Betreibern Pro Seniore und Emvia Living war es wichtig, schon jetzt die Gewissheit zu haben, dass sie die Häuser weiterhin und auf lange Sicht führen. In allen Fällen profitieren sowohl die

Betreiber als auch die Anleger der geschlossenen Fonds, die die Immobilien halten, von den Mietvertragsverlängerungen. Beide Seiten gewinnen dadurch langfristige Planungssicherheit, die Betreiber wissen, was sie an ihren Häusern haben, und unsere Anleger freuen sich über weiterhin attraktive jährliche Ausschüttungen von vier bis zehn Prozent.

Aspekte für geglückte Vertragsverlängerungen

Dass es in diesen aufgeregten Zeiten möglich war, mit unseren Partnern Pro Seniore und Emvia Living diese Fülle von Vertragsverlängerungen zu vereinbaren, führen wir ganz wesentlich auf diese Gründe zurück:

Wir pflegen seit Anbeginn einen vertrauensvollen Kontakt miteinander. Es besteht ein partnerschaftliches Verhältnis auf Augenhöhe, was unsere Betreiber sowie wir als Vertreter der Fondsgesellschaften zu schätzen wissen.

Die Betreiber kennen ihre Häuser in- und auswendig und verbinden mit ihnen viele erfolgreiche Jahre. Das wollen sie fortsetzen.

Wir waren als Vermieter bereit, bei der Miethöhe erhebliche Zugeständnisse zu machen. Die Mieten orientieren sich nunmehr am allgemeinen Marktniveau. Das haben wir von spezialisierten Unternehmen wie Terranus und Curacon sowie von der Bank für Sozialwirtschaft ermitteln lassen.

Der letztgenannte Punkt war aus unserer Sicht allein schon aus Gründen der Fairness unvermeidlich, weil die Mieten vor allem aufgrund der zur Wertsicherung für unsere Anleger vertraglich vereinbarten Indexierungen über die vielen Jahre deutlich aus dem Markt gelaufen waren. Zudem waren bereits die Anfangsmieten in den Jahren 1994 bis 1999 aufgrund der seinerzeitigen Sale-

and-Leaseback-Konstellationen sehr auskömmlich gewesen. Die Fondsgesellschaften und mithin unsere Anleger profitierten vom ersten Jahr an davon. Bis Ende 2023 bescherten die Fonds, die alle schon länger laufen als geplant, ihren Anlegern einen durchschnittlichen Rückfluss von 143 Prozent ihres eingesetzten Kapitals. Das entspricht über die gesamte bisherige Laufzeit von im Mittel 28 Jahren gesehen einer durchschnittlichen jährlichen Auszahlung von 5,1 Prozent. Alle Pflegefonds befinden sich in der Gewinnzone, sie sind mittlerweile vollständig entschuldet und das konservativ agierende Fondsmanagement hat dafür gesorgt, dass es beruhigend üppige Liquiditätsreserven in unseren Fonds gibt. Aufgrund des engen Kontakts versicherten sich Pro Seniore und die Dr. Peters Group schon in den Jahren 2018 und 2019 einander, die Zusammenarbeit sehr langfristig fortsetzen zu wollen.

„Es spricht alles dafür, dass sich die Stimmung auf dem Markt der Pflegeimmobilien demnächst wieder bessert.“ Nils Hübener, Dr. Peters Group

GASTAUTOR dieses Beitrags ist Nils Hübener, CEO der Dr. Peters

Group.

Im Fokus stand der Wille zur Einigung

Pro Seniore bekundete Interesse daran, die Verträge möglichst en bloc zu verlängern. Der Abschluss der jetzigen Mietverträge ist daher nur die Konsequenz der langandauernden und in variierender Intensität geführten Gespräche, die dann zu Beginn 2024 in die Phase konkreter Verhandlungen mündeten – stets mit dem Ziel, ein gemeinsames Ergebnis zu erzielen, in dem sich beide Seiten wiederfinden.

Nun gibt es für unsere Pflegeimmobilien in Joachimsthal (Brandenburg), Leinefelde, Sömmerda (beide Thüringen) und Großröhrsdorf (Sachsen) Anschlussverträge, die allesamt zehn Jahre laufen. Der Kontrakt für unser Objekt in Chemnitz (Sachsen) wurde sogar vorzeitig verlängert und läuft über zwölf Jahre. Dabei bleiben alle Mietverträge durch Indexierungen wertgesichert. Daraus erwächst für die Anleger zusätzliches Potential. Emvia Living war seit 2017 als Untermieter unseres bisherigen Vertragspartners MK-Kliniken für drei Pflegeimmobilien tätig und zeigte starkes Interesse daran, nun schon

vorzeitig und erstmals direkte Mietverträge für die Zeit ab Januar 2025 abzuschließen. Im Sinne größtmöglicher Planungssicherheit verständigten wir uns mit dem engagierten Betreiber auf Laufzeiten von 20 Jahren. Sie betreffen unsere drei Häuser in Aschersleben, Tangermünde (beide Sachsen-Anhalt) und Coswig (Sachsen). Auch diese Verträge sind indexiert.

Eine wesentliche Grundlage für die mit Pro Seniore schon Jahrzehnte laufende und mit Emvia Living nun auf Jahrzehnte angelegte Kooperation besteht hierin: Die Häuser, die wir für unsere Fonds in den Jahren 1994 bis 1999 erworben haben, sind nahezu voll belegt. Das ist sowohl für die Betreiber also auch für die Fondsgesellschaften und ihre Anleger gut, weil damit die Cashflows gewährleistet sind. Und es schafft Vertrauen.

Dieser Aspekt ist deswegen besonders wichtig, weil im Pflegesektor regelmäßig in Modernisierungen, Revitalisierungen und Erneuerungen investiert werden muss. Und womöglich auch noch in Umbauten und Sanierungsmaßnahmen, die auf gerne mal geänderte, in der Regel also verschärfte Landesheimgesetze zurückgehen.

Abbildung:

Für die Pflegeimmobilie in Arneburg (Sachsen-Anhalt) konnte der Mietvertrag bereits Ende 2021 um 15 Jahre verlängert werden. Das Objekt wird von Pro Seniore betrieben.

Fotograf-in:

Foto: Dr. Peters Group

Wörter:

1097