

INP Holding AG

Das Portfolio der Kunden braucht Pflege ...



Beispielhafte
Objekte
innerhalb des
INP Immobilien-
portfolios

... hat die INP schon vor zehn Jahren festgestellt und das Unternehmen INP Holding AG als Anbieter von Beteiligungen im Bereich der Sozialimmobilien gegründet. In den darauffolgenden Jahren hat sich INP zu einem etablierten Fondsinitiator und Assetmanager entwickelt – erfahren und gut vernetzt.

Der erste Fonds wurde im Jahr 2006 aufgelegt. Inzwischen sind es 22 Beteiligungen mit über 30 Immobilien und einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 270 Mio. EUR. Drei Fonds wurden in der „neuen regulierten Welt“ initiiert, zwei davon mit der kürzlich vom Private Banker Magazin als beste Service-KVG ausgezeichneten HANSAINVEST.

Die Ausrichtung der INP war von Anfang klar: Sozialimmobilien in Deutschland. Zu Beginn hat sich die INP ausschließlich auf stationäre Pflegeeinrichtungen konzentriert. Seit 2013 wurde das Portfolio um Kindertagesstätten erweitert. Eine logische Fortführung, denn der Markt der Kindertagesbetreuung funktioniert ähnlich wie der der Pflege älterer Menschen.

Es gibt viele Gründe, auf Pflegeimmobilien zu setzen. Maßgeblich spricht die demografische Entwicklung für diesen Wachstumsmarkt. Die Bevölkerung in Deutschland wird immer älter; auf der anderen Seite schrumpft die Bevölkerungszahl. Eine Schere, die in den kommenden Jahren weiter auseinandergeht und dafür sorgt, dass der prozentuale Anteil der älteren Menschen in Deutschland weiter zunehmen wird. Über 65 Jahre alt sind heute in Deutschland schon über 16 Mio. Menschen. 5 Mio. Menschen sind über 80 Jahre alt, in 15 Jahren werden es 30 % mehr sein.

Im gleichen Maß steigt die Zahl der Pflegebedürftigen an. Das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) hat in seiner diesjährigen Prognose zur Entwicklung der Pflegebedürftigen in Deutschland die Zahlen nach oben korrigiert. Ausgehend von den Daten der jüngst veröf-

fentlichten „13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung“ des Statistischen Bundesamtes werden für das Jahr 2030 rund 3,5 Mio. Pflegebedürftige prognostiziert. Dies sind rund 125.000 mehr als die bisherigen Berechnungen des BiB aus dem Jahr 2010 ergaben.

Mit der steigenden Zahl der Pflegebedürftigen wächst die gesellschaftliche Herausforderung, der zunehmenden Pflegebedürftigkeit älterer Menschen zu begegnen und ausreichend nachfragegerechte Pflege- und Betreuungsplätze sicherzustellen. Bis zum Jahr 2030 erwartet CBRE einen Ergänzungsbedarf im Bereich der stationären Pflege von 380.000 Plätzen. Da viele bestehende Pflegeheime nicht mehr dem geforderten Standard entsprechen, müssen sie ganz oder teilweise ersetzt werden. So entsteht ein Substitutionsbedarf von weiteren 240.000 Pflegeplätzen. Der Staat allein wird die Nachfrage nicht decken können; umso mehr sind private Initiativen gefragt, um würdiges Pflegen im Alter sicherzustellen.

Ganz ähnlich sieht es beim Bedarf an Kinderbetreuung aus. Zwar kommen hierzulande immer weniger Kinder auf die Welt, diese Entwicklung wird jedoch durch die steigende Nachfrage nach Betreuungsplätzen mehr als ausgeglichen. Die Betreuungsquote hat sich bei den unter Dreijährigen von 2008 bis 2014 fast verdoppelt und liegt bundesweit mit aktuell rund 32 Prozent – bei regionalen Unterschieden – immer noch deutlich unter dem Bedarf von 41,5 Prozent. Das führte dazu, dass im Jahr 2014 bundesweit über 185.000 Plätze allein in der Betreuung von Kindern bis drei Jahren fehlten.

Das mangelnde Angebot in der Kindertagesbetreuung bekommt insbesondere seit dem 01.08.2013 eine noch größere Bedeutung. Denn seitdem besteht in Deutschland ein gesetzlicher Anspruch auf einen Betreuungsplatz für Kinder unter drei Jahren. Gesetz ist die eine Seite, die Ziele zu erreichen eine andere. So fördert der Bund die professionelle Kinderbetreuung seit Jahren maßgeblich mit finanziellen Mitteln.

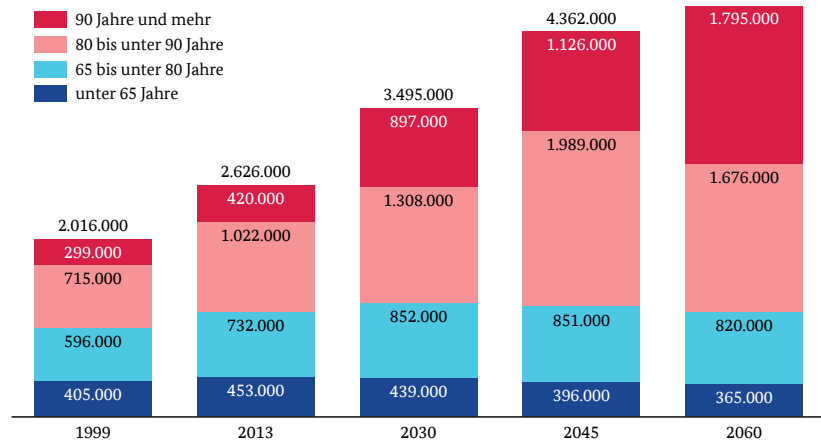
Milliardenbeträge sind auch für die nächsten Jahre an Bundesmitteln budgetiert. Die Gründe und Ziele der Politik für das lang angelegte „Projekt“ sind klar: Steigerung der Geburtenrate und gleichzeitig Wiedereingliederung gut ausgebildeter Mütter und Väter in den Arbeitsmarkt. Darüber hinaus will der Staat eine frühkindliche Bildung und Erziehung sicherstellen und den sozialen Umgang unter Gleichaltrigen sowie die Chancengleichheit fördern.

Viele Gründe, die für Sozialimmobilien sprechen.

Für den Investor bieten Sozialimmobilien, stationäre Pflegeeinrichtungen gleichermaßen wie Kindertagesstätten, viele Anreize: Aufgrund der langfristigen Pacht- bzw. Mietverträge über meist 20 Jahre mit bonitätsstarken Betreibern ist eine hohe Einnahmesicherheit gegeben. Eine eigenständige konjunkturunabhängige Entwicklung der Investments – losgelöst von der Entwicklung von Büro- und Wohnimmobilien oder den Aktienmärkten – sorgt mit einer sehr geringen Volatilität für eine gute Ergänzung und Beimischung in vielen Anlageportfolios.

Die INP kann heute auf eine insgesamt sehr gute Leistungsbilanz der bisherigen Investments zurückblicken, was den richtigen Weg der INP dokumentiert. Aufgrund zunehmend mangelnder Anlagemöglichkeiten an den Kapitalmärkten suchen Anleger – Privatinvestoren wie institutionelle Investoren – nach Alternativen, ihr Geld sinnvoll, aber gleichermaßen auch sicher anzulegen. Sicher in Bezug auf das angelegte Kapital, aber auch sicher in Bezug auf die Auszahlungen. Laut einer Untersuchung von CBRE streben institutionelle Investoren mit der Beimischung von Sozialimmobilien die Erfüllung ihrer Ertragsziele unter Risiko-Rendite-Aspekten an. Mit Renditen oberhalb der 5 % p.a. in diesem Bereich ist dies nachvollziehbar.

Anzahl pflegebedürftiger Personen (auf 1.000 gerundet)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnung BiB; 2015

Derzeit bietet die INP zwei Anlagemöglichkeiten in Sozialimmobilien an:

Der offene Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest“ wurde entwickelt, um Anlagebedürfnissen institutioneller Investoren zu begegnen. Das Zielvolumen beträgt 175 Mio. EUR. Die Einwerbungsphase hat begonnen. Das erste Objekt befindet sich in der Anbindungsphase, der Kauf soll kurzfristig abgeschlossen werden. In den kommenden Jahren sollen mit dem einzuwerbenden Kapital 15 bis 20 weitere Sozialimmobilien mit dem Schwerpunkt stationäre Pflege eingekauft werden.

Der „22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien“ richtet sich an Privatinvestoren und institutionelle Investoren gleichermaßen. Die fünf Fondsobjekte sind erworben und in den Fonds eingebracht, sodass die Investments feststehen: vier moderne Pflegeeinrichtungen an unterschiedlichen deutschen Standorten, ergänzt um eine Kindertagesstätte in Berlin. Es sind Auszahlungen beginnend mit 5,50 % p. a., steigend auf 5,75 % p. a. vorgesehen. Die Auszahlungen erfolgen monatlich an die Anleger.

INP HOLDING AG

Englische Planke 2
 20459 Hamburg
 Tel. +49 (0) 40 / 600 385 42 24
 Mail: info@pflegeimmobilienfonds.de
www.pflegeimmobilienfonds.de