



Thomas F. Roth ist Vorstandsmitglied der Immac Holding. (Bild: Immac)

Unternehmen & Köpfe

14. Februar 2022 | Teilen auf: <

## Interview: „Verständnis für Betrieb und Bedürfnisse“

Gesundheitsimmobilien sind gefragter denn je. Doch wie kommen Investoren an passende Objekte? Und was sind die Herausforderungen? André Eberhard hat bei Thomas Roth von Immac nachgefragt.

Herr Roth, wie entwickeln sich Healthcare-Immobilien derzeit aus Ihrer Sicht, sowohl was das Investment als auch die immobilienwirtschaftliche Seite angeht?

**Thomas Roth:** Diese Entwicklungen sind untrennbar miteinander verbunden. Die immobilienwirtschaftliche Seite ist, wie bei allen Immobilienklassen heute, unter den Gesichtspunkten von energetischen Voraussetzungen und Brandschutz zu sehen. Diese wiederum haben damit einen großen Einfluss auf die Qualität als Investment.

Sie sind Spezialist bei der Strukturierung von Anlagemöglichkeiten in diese Assetklasse. Was haben Anleger grundsätzlich zu beachten?

**Thomas Roth:** Man sollte sich nur einem Partner anvertrauen, der sein Geschäft versteht. Dazu gehört, über das technische Verständnis hinaus, in dieser Assetklasse ganz besonders das Verständnis für den Betrieb und die Bedürfnisse der Betreiber.

Was sind die größten Herausforderungen bei der Assetklasse Healthcare?

**Thomas Roth:** Das ist zweifellos die Betriebsseite. Was nützt das schönste und modernste Pflegeheim und eine große regionale Nachfrage nach Pflegeplätzen, wenn wegen des Fachkräftemangels nur ein Teil der Pflegeplätze belegt werden darf?

Wie schafft es Immac in einem sehr eng gewordenen Marktumfeld an passende Investment- und Entwicklungsobjekte zu kommen?

**Thomas Roth:** Das wird zusehends schwieriger. Daher haben wir auch seit Jahren immer nur noch sporadisch vereinzelte Publikums-AIF im Markt. Um überhaupt an Investitionsmöglichkeiten zu kommen, konzentrieren wir uns vielfach auf eigene Entwicklungen unter Verzicht auf üblich hohe Bauträgermargen oder auf Bestandsobjekte mit zu lösenden Bauthemen wie Modernisierung und /oder Ertüchtigung des Brandschutzes, also Themen, die anderen Investoren eher lästig sind.