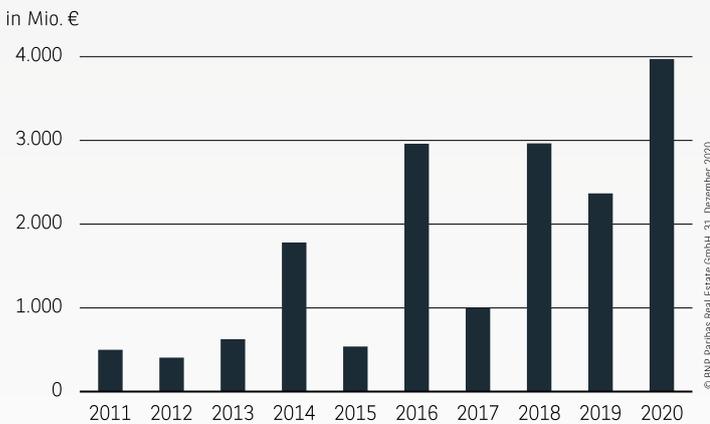




At a Glance **Q4 2020**

# HEALTHCARE-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

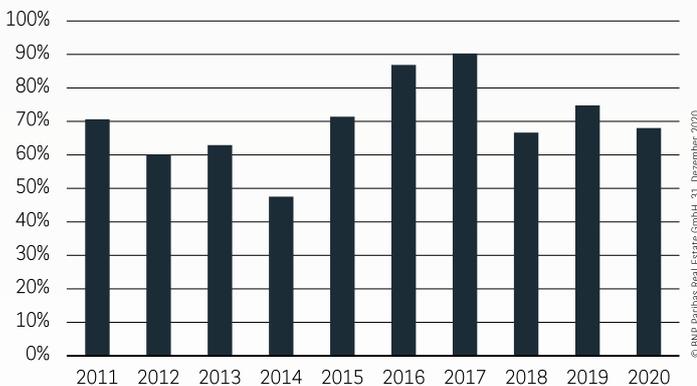
## Investitionsvolumen Healthcare



## ➤ NEUER REKORDUMSATZ MIT HEALTHCARE-IMMOBILIEN

Der bereits seit Jahren zu beobachtende Trend steigender Investitionsumsätze mit Healthcare-Immobilien hat sich auch 2020 bestätigt. Mit knapp 4 Mrd. € wurde ein neues Rekordergebnis erzielt, das 68 % über dem Vorjahreswert liegt. Noch bemerkenswerter ist, dass der zehnjährige Schnitt um rund 130 % übertroffen werden konnte. Diese ausgesprochen dynamische Entwicklung im Jahr der Corona-Pandemie zeigt, dass immer mehr Investoren die Nachhaltigkeit dieser Assetklasse erkennen. Im Gegensatz zu anderen Nutzungsarten ist die Nachfrage und damit die Vermietungssicherheit weniger den Marktschwankungen unterworfen, sondern hängt in erster Linie von der demographischen Entwicklung ab. Das in der Vergangenheit häufig angeführte Argument einer zu großen Betreiberabhängigkeit rückt zunehmend in den Hintergrund, da zum einen die Investitionssicherheit, gerade in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld, an Bedeutung gewinnt und zum anderen die Professionalisierung der Betreiber-gesellschaften das Ausfallrisiko weiter reduziert. Besonders zur positiven Entwicklung beigetragen haben Portfoliotransaktionen, die ihr Ergebnis um rund 140 % auf knapp 3,09 Mrd. € steigern konnten. Mit Einzelobjekten wurden dagegen mit rund 885 Mio. € rund 18 % weniger umgesetzt als im Vorjahr. Trotzdem ist es das zweitbeste jemals registrierte Einzeldealvolumen.

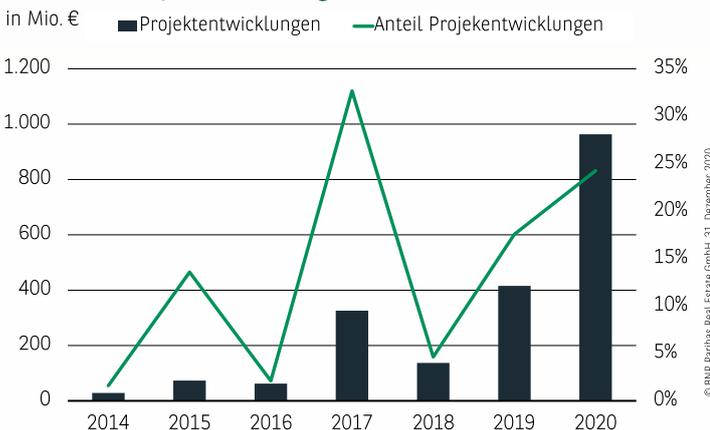
## Anteil Pflegeimmobilien am Gesamtmarkt



## ➤ REKORDE BEI PFLEGEIMMOBILIEN UND BETREUTEM WOHNEN

Rund zwei Drittel des Umsatzes (2,7 Mrd. €) entfallen auf Pflegeimmobilien, was einen neuen Rekord bedeutet. Aber auch Gesundheitsimmobilien (z. B. Ärztehäuser, Kliniken, MVZ) können ihr Ergebnis mit 842 Mio. € mehr als verdoppeln. Bemerkenswert ist aber vor allem die Entwicklung beim betreuten Wohnen. Hier wurde das Volumen um 120 % auf 429 Mio. € gesteigert, was ebenfalls einer neuen Bestmarke entspricht. Die steigende Nachfrage nach dieser Wohnform resultiert aus der sich langsam ändernden Einstellung der Gesellschaft zum Wohnen im Alter. Vor allem das Modell, betreutes Wohnen in einem gewissen Umfang in Pflegeheime zu integrieren, um bei Bedarf ein Wechseln in betreuungsintensivere Angebote derselben Einrichtung zu ermöglichen, gewinnt an Bedeutung.

## Healthcare-Projektentwicklungen



## ➤ ANTEIL PROJEKTENTWICKLUNGEN TENDENZIELL STEIGEND

Projektentwicklungen steuerten gut 24 % zum Gesamtergebnis bei. Dies ist prozentual der zweithöchste Wert der letzten Jahre, absolut betrachtet aber das mit Abstand höchste Investmentvolumen. Auch hier zeigt sich das große Interesse der Anleger an neuen Produkten. Trotzdem fällt es Projektentwicklern häufig schwer, passende Grundstücke zu finden, da sie zunehmend im Wettbewerb mit klassischen Wohnentwicklungen stehen.

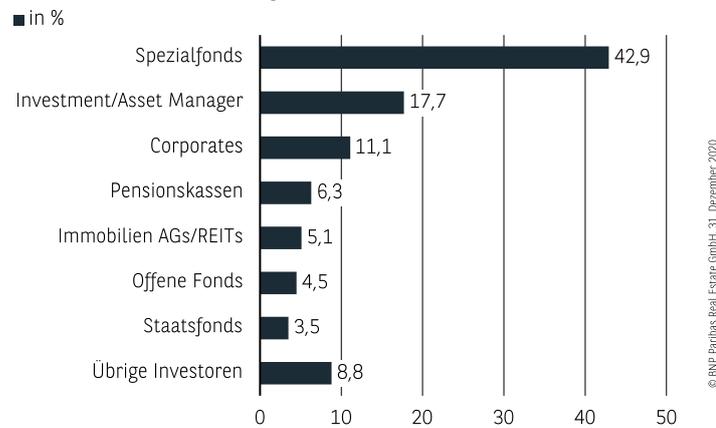
**Investments nach Größenklassen**



**KNAPP DIE HÄLFTE IM DREISTELLIGEN MILLIONENBEREICH**

Knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens resultiert aus Verkäufen im dreistelligen Millionenbereich, bei denen es sich ausschließlich um Portfoliodeals handelt. Als prominentes Beispiel steht das Bellevue-Portfolio mit zehn hochwertigen Seniorenimmobilien, die von den Höchster Versorgungseinrichtungen an die GHS Senior Housing Immobilien II AG verkauft wurden sowie der Erwerb von acht neuen Pflegeeinrichtungen in Nordrhein-Westfalen durch die belgische Cofinimmo. Das restliche Investmentvolumen verteilt sich relativ homogen auf die verbleibenden Marktsegmente. Die Größenklassen zwischen 10 und 100 Mio. € tragen jeweils zwischen 16 und 17 % zum Ergebnis bei.

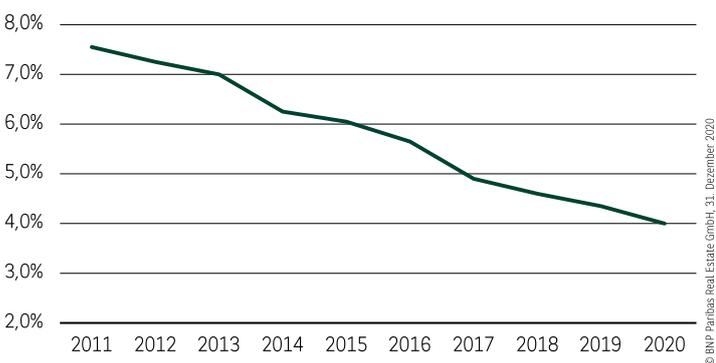
**Investments nach Käufergruppen 2020**



**DREI KÄUFERGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN**

Grundsätzlich hat sich das Käuferspektrum in den letzten Jahren erweitert. Trotzdem gibt es immer noch spezialisierte Anleger, die seit Langem in diesem Marktsegment aktiv sind. Insgesamt kommen drei Investorentypen auf zweistellige Umsatzanteile: Auf Position eins finden sich Spezialfonds, die 43 % zum Resultat beitragen, gefolgt von Investment Managern mit 18 %. Vervollständigt wird das Führungstrio von Corporates (11 %), die nicht nur als Investoren, sondern auch als Betreiber auftreten. Obwohl ausländische Anleger mit über 1,65 Mrd. € so viel in deutsche Healthcare-Immobilien investiert haben, wie noch nie, ist ihr Anteil im Vergleich zu den beiden Vorjahren um rund zehn Prozentpunkte auf aktuell 46 % gesunken. Verantwortlich dafür ist vor allem das stark gestiegene Interesse deutscher Käufer, die Healthcare-Objekte zunehmend als eigenständige und attraktive Assetklasse für sich entdeckt haben.

**Spitzenrendite (netto) für Pflegeimmobilien**



**RENDITEN GEBEN DEUTLICH NACH**

Die große Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot spiegelt sich in der Preisentwicklung wider. Ende 2020 notiert die Netto-Spitzenrendite für hochwertige, moderne Pflegeimmobilien bei nur noch 4,00 %. Allein in den letzten drei Jahren hat sie damit um 90 Basispunkte nachgegeben. Dieser Trend dürfte aus heutiger Sicht auch im laufenden Jahr weiter anhalten.

**PERSPEKTIVEN**

Dass selbst im Pandemie-Jahr 2020 der Investmentumsatz spürbar gesteigert und ein neuer Rekord erzielt werden konnte, unterstreicht die nachhaltig wachsende Bedeutung von Gesundheitsimmobilien. Dieser Trend wird sich voraussichtlich auch die nächsten Jahre fortsetzen, da sowohl die demographische Entwicklung und das steigende Durchschnittsalter als auch die wachsende gesellschaftliche Akzeptanz für zielgruppengerechte Angebote für das Wohnen im Alter für ein mittel- und langfristiges Wachstum sprechen. Vor diesem Hintergrund dürfte der Umsatz 2021 eher durch das vorhandene Angebot bestimmt werden, da die Nachfrage der Anleger mit großer Wahrscheinlichkeit weiter steigen wird.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2020

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Georg Ritgen MRICS, Director National Healthcare Services | Telefon +49 (0)69-298 99-107 | georg.ritgen@bnpparibas.com  
www.realestate.bnpparibas.de