

## PRESSEMITTEILUNG

### BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen für 2021

#### **Healthcare-Investments stellen neue Bestmarke auf**

*Der Boom bei Healthcare-Investments, der sich seit einigen Jahren in kontinuierlich steigenden Transaktionsvolumina zeigt, hat auch 2021 unvermindert angehalten. Dies zeigt die aktuelle Analyse von BNP Paribas Real Estate.*

„Mit einem Gesamtumsatz von gut 4,43 Mrd. € wurde die erst im letzten Jahr aufgestellte Bestmarke um 12 % übertroffen und wiederum ein neuer Rekordumsatz erzielt. Gleichzeitig liegt das Ergebnis mehr als doppelt so hoch wie der zehnjährige Durchschnitt. Der Trend, dass gerade auch vermehrt institutionelle Investoren Healthcare als interessante und sichere Assetklasse für sich entdecken, setzt sich fort“, so Christoph Meszelinsky, Geschäftsführer und Head of Residential Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH. Die Sorge einer zu hohen Betreiberabhängigkeit rückt aufgrund vieler Vorteile zunehmend in den Hintergrund. Die nicht umkehrbare demografische Entwicklung, ein mittelfristiger Angebotsengpass an modernen Einrichtungen mit integrierten Konzepten und die zunehmende Professionalisierung vieler Betreiber versprechen stabile Cashflows und sichere Investments. Daher verwundert es auch nicht, dass sowohl Einzel- als auch Portfolioabschlüsse neue Allzeithochs erreicht haben. Ein wesentlicher Teil des Resultats entfällt dabei mit gut 1,1 Mrd. € auf die Pflegeheime, die in der Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia enthalten sind.

#### **Pflegeimmobilien und betreutes Wohnen im Fokus, auch Projektentwicklungen mit Bestwert**

Neben Pflegeimmobilien, die mit rund 70 % weiter das Gros des Umsatzes stellen und mit 3,12 Mrd. € ebenfalls einen neuen Höchstwert verzeichnen, kann vor allem das Segment betreutes Wohnen stark zulegen. Mit gut 603 Mio. € wurde hier so viel investiert wie noch nie und der bereits sehr gute Vorjahreswert noch einmal um 41 % übertroffen. Mit neuen, hochwertigen und integrativen Konzepten bietet dieses Marktsegment interessante Perspektiven, um dem Wunsch einer wachsenden Zahl älterer Menschen nach einem flexiblen Serviceangebot und einer gewissen Betreuung entgegenzukommen. Die Möglichkeit, so lange wie möglich selbstbestimmt und eigenständig zu wohnen, entspricht zunehmend dem Idealbild großer Teile der Gesellschaft.

## PRESSEMITTEILUNG

Knapp eine Milliarde Euro des Gesamtvolumens resultiert aus Projektentwicklungen, was einem Anteil von gut 22 % entspricht. Damit liegt die Quote etwas höher als im Schnitt der letzten Jahre und setzt die tendenzielle Aufwärtsbewegung der jüngeren Vergangenheit fort. Erfreulich ist, dass Anleger allen Teilmärkten des Healthcare-Segments gute Zukunftsaussichten attestieren. Demzufolge konnten sowohl Pflege– als auch Gesundheitsimmobilien und betreute Wohneinrichtungen umfangreich am in Developments und Forward-Deals investierten Volumen partizipieren.

Da der Healthcare-Bereich in den letzten Jahren immer wieder auch Übernahmen bzw. den Erwerb größerer Portfoliobestände verzeichnet, verwundert es nicht, dass die Größenstruktur der getätigten Investments relativ stabil ist. Mit gut 47 % liegt der Anteil der Großabschlüsse mit mehr als 100 Mio. € auf dem gleichen Niveau wie 2020. Auch die übrigen Größenklassen weisen ähnliche Anteile auf wie im Vorjahr. Bemerkenswert ist die vergleichsweise homogene Verteilung in den mittleren Klassen zwischen 10 und 100 Mio. €, die alle zwischen 14 und 19 % zum Gesamtumsatz beitragen. Hier zeigt sich, dass auch das Anlegerspektrum breit aufgestellt ist und hohe Transaktionsvolumina nicht nur auf wenigen Großdeals beruhen.

### **Spezialfonds und Immobilien AGs dominieren, deutliche Rendite-Kompression**

Auch wenn sich die Käuferstruktur in den letzten Jahren stark erweitert hat, bleiben Spezialfonds, nicht zuletzt aufgrund des langfristigen Anlagehorizonts, die mit Abstand wichtigste Käufergruppe für Healthcare-Immobilien. Mit einem Umsatzanteil von gut 47 % haben sie sich auch 2021 wieder an die Spitze der Anleger gesetzt. Auf Rang zwei finden sich in diesem Jahr Immobilien AGs, bedingt durch die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia. Dass zunehmend auch weitere langfristig orientierte Core-Investoren das Marktsegment für sich entdecken, zeigt sich u. a. daran, dass beispielsweise offene Fonds und Family Offices absolut betrachtet größere Volumina angelegt haben.

Ein klares Indiz dafür, dass sich die Einstellung vieler Anleger zu Healthcare-Investments zu wandeln beginnt, und stärker die Chancen und die Stabilität als die Risiken einer Betreiberimmobilie gesehen werden, ist die starke Rendite-Kompression. Im Jahresverlauf hat die Spitzenrendite für Pflegeimmobilien um 50 Basispunkte auf aktuell 3,50 % nachgegeben. Damit nähern sich die Preise den Werten an, die auch aus anderen Ländern teilweise schon bekannt sind.

## PRESSEMITTEILUNG

„Healthcare-Objekte haben sich mittlerweile einen festen Platz im Portfolio-Mix einer steigenden Zahl von Käufern gesichert. Ausgehend von wesentlichen Rahmenbedingungen, wie der demografischen Entwicklung und sich ändernden Wohnformen im Alter, weist die Assetklasse gerade langfristig eine große Sicherheit auf. Das Interesse auf Investorenmenseite wird demzufolge nicht nur anhalten, sondern mit großer Wahrscheinlichkeit weiter zunehmen. Aufgrund eines begrenzten Neubauvolumens spricht vieles dafür, dass die Angebotsseite zum Nadelöhr werden könnte. Als Konsequenz hieraus sind weiter sinkende Renditen, die auch das gewachsene Vertrauen der Anleger reflektieren, das wahrscheinlichste Szenario für die nächsten Jahre“, fasst Christoph Meszelinsky die Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)

### Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
Real Estate for a changing world

### Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: [www.bnpparibas.de](http://www.bnpparibas.de)

### Pressekontakt:

**Chantal Schaum** – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, [chantal.schaum@bnpparibas.com](mailto:chantal.schaum@bnpparibas.com)  
**Viktoria Gomolka** – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, [viktoria.gomolka@bnpparibas.com](mailto:viktoria.gomolka@bnpparibas.com)  
**Melanie Engel** – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, [melanie.engel@bnpparibas.com](mailto:melanie.engel@bnpparibas.com)