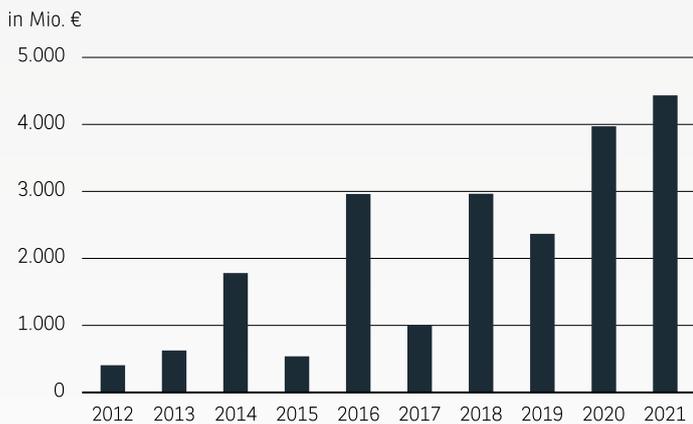




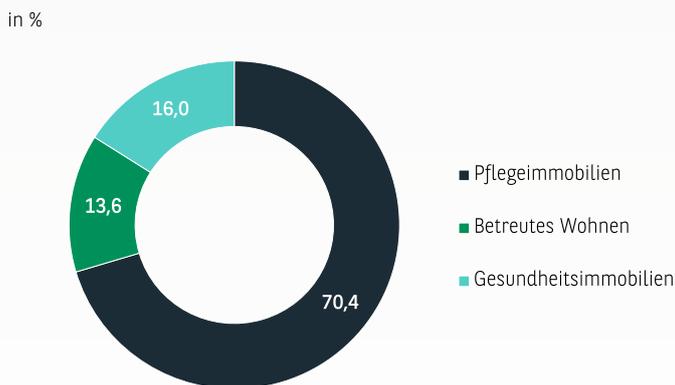
At a Glance **Q4 2021**

# HEALTHCARE-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

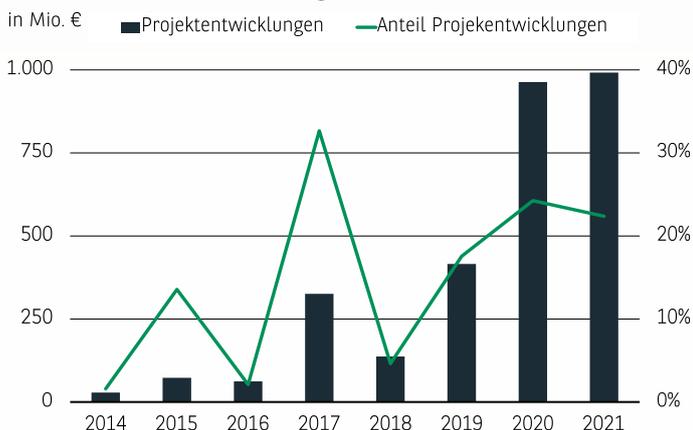
## Investitionsvolumen Healthcare



## Investments nach Assetklassen 2021



## Healthcare-Projektentwicklungen



### 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. 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. 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.

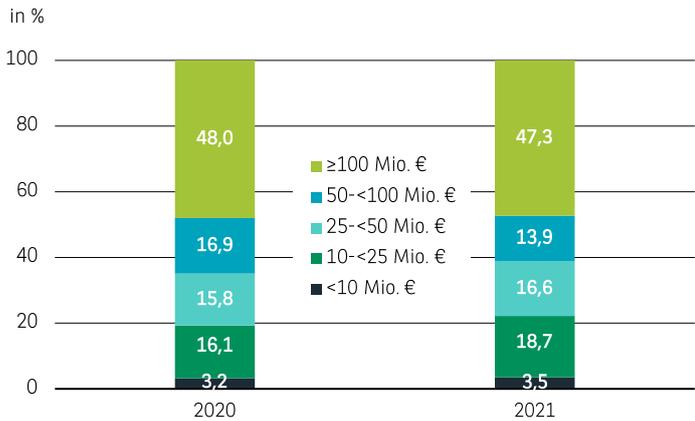
### PFLEGEIMMOBILIEN UND BETREUTES WOHNEN IM FOKUS

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.

### AUCH PROJEKTENTWICKLUNGEN MIT BESTWERT

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.

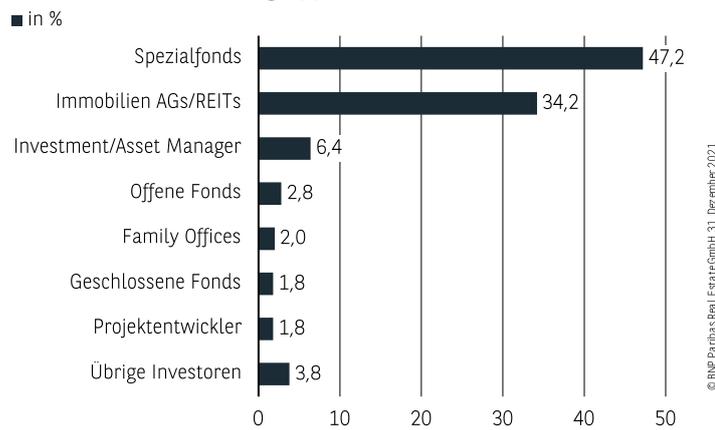
**Investments nach Größenklassen**



**GRÖSSENSTRUKTUR WEITESTGEHEND STABIL**

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.

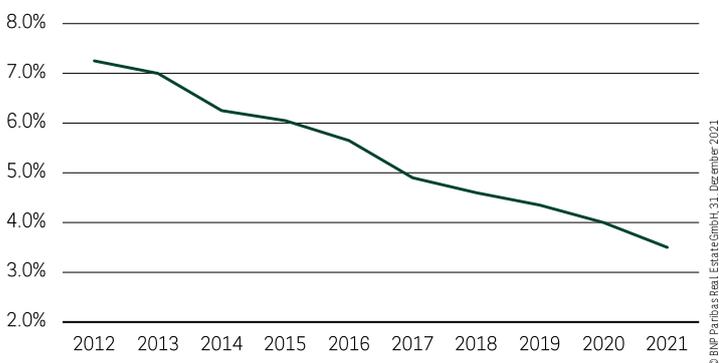
**Investments nach Käufergruppen 2021**



**SPEZIALFONDS UND IMMOBILIEN AG DOMINIEREN**

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.

**Spitzenrendite (netto) für Pflegeimmobilien**



**DEUTLICHE RENDITE-KOMPRESSION**

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.

**PERSPEKTIVEN**

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 Investorensseite 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.

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: 31.12.2021

**Weitere Informationen** BNP Paribas Real Estate GmbH | Christoph Meszelinsky, Head of Residential Investment | Telefon +49 (0)211-52 00-00 | christoph.meszelinsky@bnpparibas.com  
www.realestate.bnpparibas.de