

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen für 2020

Neuer Rekordumsatz mit Healthcare-Immobilien

Der bereits seit Jahren zu beobachtende Trend steigender Investmentumsätze mit Healthcare-Immobilien hat sich auch 2020 bestätigt. Mit knapp 4 Mrd. € wurde ein neues Rekordergebnis erzielt, das 68 % über dem Vorjahreswert liegt. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate

„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 Betreibergesellschaften 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“, erläutert Georg Ritgen, Director National Healthcare Services bei BNP Paribas Real Estate Deutschland.

Rund zwei Drittel des Umsatzes (2,7 Mrd. €) entfallen auf Pflegeimmobilien, was einen neuen Rekord bedeutet. Aber auch Gesundheitsimmobilien (wie etwa Ärztehäuser, Kliniken und 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



PRESSEMITTEILUNG

Wohnen in einem gewissen Umfang in Pflegeheime zu integrieren, um bei Bedarf ein Wechseln in betreuungsintensivere Angebote derselben Einrichtung zu ermöglichen, gewinnt an Bedeutung.

Anteil der Projektentwicklungen tendenziell steigend, knapp die Hälfte der Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich

Projektentwicklungen steuerten gut 24 % zum Gesamtergebnis bei. Dies ist prozentual der zweithöchste Wert der vergangenen 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.

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.

Grundsätzlich hat sich das Käuferspektrum in den vergangenen 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.



PRESSEMITTEILUNG

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.

„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“, fasst Georg Ritgen die Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage 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 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2019 einen Umsatz von 1,01 Mrd. €. Das Unternehmen ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: 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 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

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

