

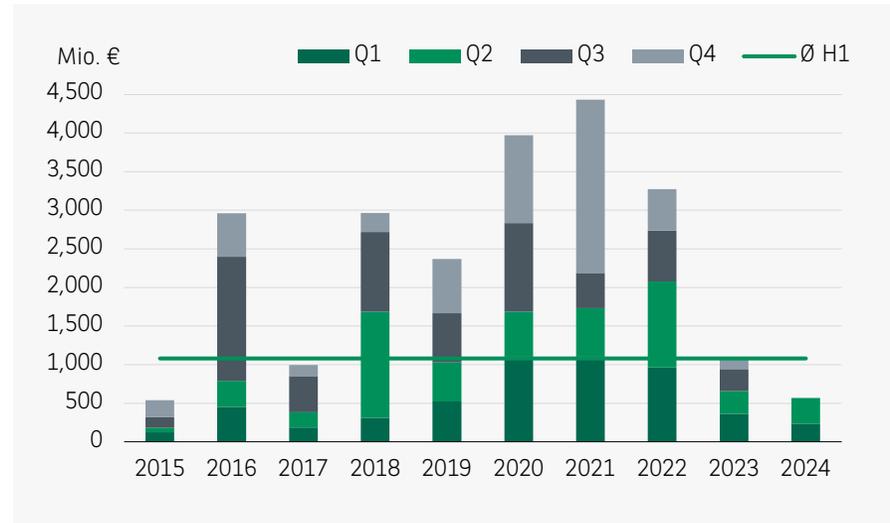
DEUTSCHLAND

REPORT

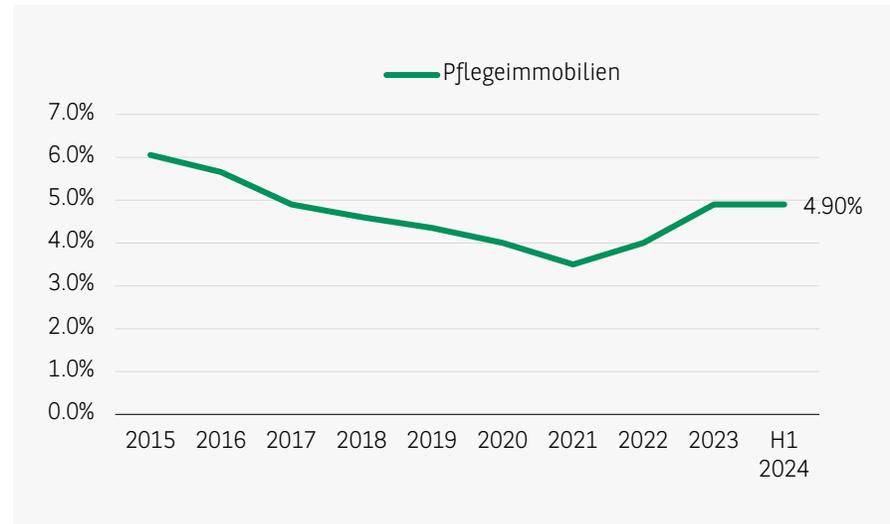
HEALTHCARE-INVESTMENTMARKT

H1 2024

Entwicklung des Healthcare-Investmentvolumens



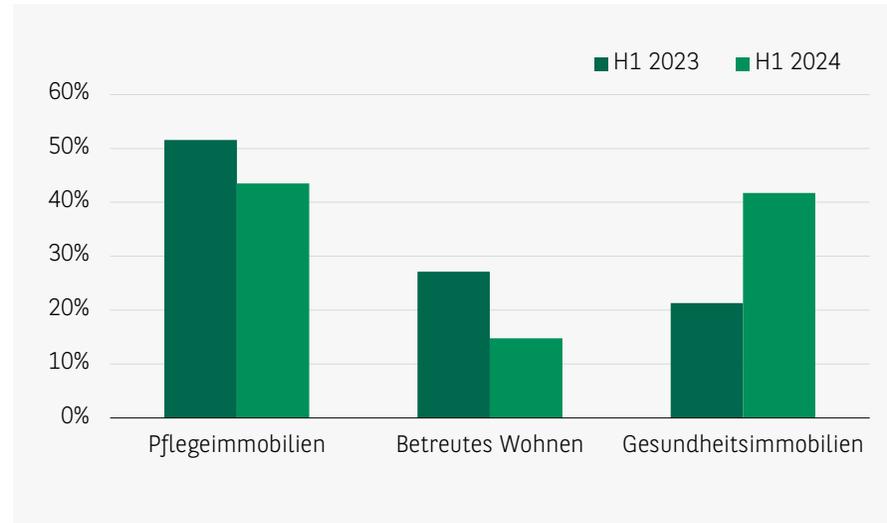
Pflegeimmobilien-Spitzenrendite (netto)



MARKTDYNAMIK ÄHNLICH WIE IM VORJAHR - VOLUMEN WEITER DEUTLICH UNTER REKORDJAHREN

- Wie schon im vergangenen Jahr konnte der stark positive Trend auf dem Healthcare-Investmentmarkt aus den Vorjahren auch im ersten Halbjahr 2024 nicht wieder aufgenommen werden. Mit einem Transaktionsvolumen von 568 Mio. € wird der Vorjahreswert um 14 % und der 10-jährige Schnitt um rund 47 % unterschritten. Die „positive Sonderkonjunktur“ durch die Coronapandemie tritt damit zusehends in den Hintergrund. Dafür sind die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten und die herausfordernde Beschaffung von Fremdkapital seit letztem Jahr zum Bremsklotz für die Aktivitäten auf dem Healthcare-Investmentmarkt geworden. Weiterhin wirken auch einige größere Insolvenzen negativ auf das Transaktionsgeschehen nach. Daher wird das Betreiberrisiko insbesondere von risikoaversen Investoren wieder genauer beobachtet.
- Den größten Portfoliideal bildet der Verkauf von drei im Besitz von Vonovia befindlichen Pflegeheimen im Rhein-Main-Gebiet. Mit 91 Mio. € wurden Erlöse in Höhe des Buchwerts realisiert. Darüber hinaus konnte nur eine weitere Transaktion die Schwelle von 50 Mio. € überschreiten: So wurde ein Ensemble aus Objekten für betreutes Wohnen in Baden-Württemberg an ein deutsches Family Office verkauft.
- Vor dem Hintergrund vollzogener Bewertungskorrekturen und eines leicht verbesserten Finanzierungsumfelds ist die Spitzenrendite auch im zweiten Quartal bei 4,90 % stabil geblieben.

Healthcare-Investments nach Assetklassen



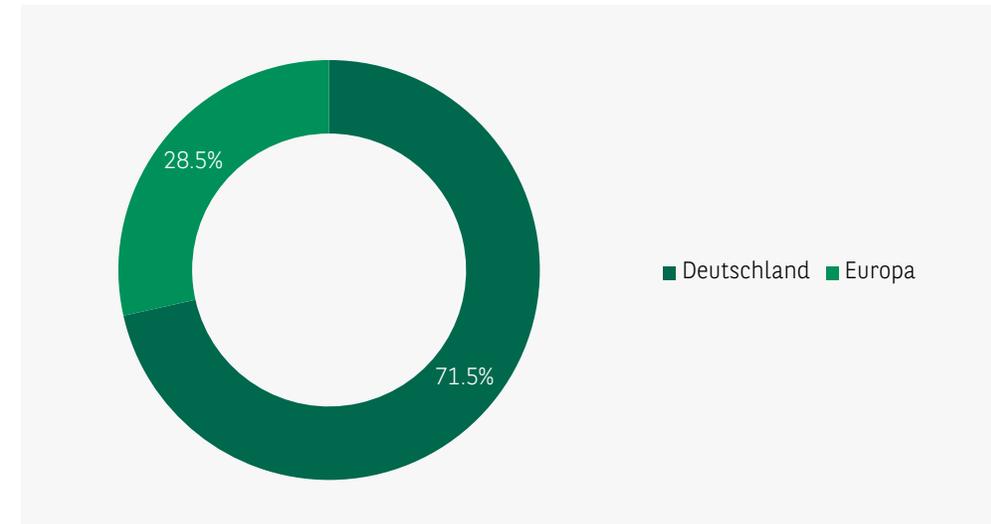
SUB-ASSETKLASSE PFLEGEIMMOBILIEN SEHR SCHWACH

- Pflegeimmobilien zeichnen für rund 44 % Marktanteil verantwortlich (Ø10 Jahre 68 %): Insbesondere das geringe Volumen von 247 Mio. € (-64 % ggü. Ø10 Jahre) in diesem Segment ist Grund für das schwache Abschneiden der gesamten Assetklasse. Betreutes Wohnen kommt auf einen niedrigen, aber ggü. dem langjährigen Durchschnitt (9 %) erhöhten, Marktanteil von 15 %. Auch Gesundheitsimmobilien kommen auf ein relativ hohes Volumen von 237 Mio. € und einen starken Marktanteil von 42 % (Ø10 Jahre: 23 %).
- Bei der Verteilung des Investmentvolumens nach Größenklassen fällt insbesondere das Fehlen des großvolumigen Segments über 100 Mio. € auf. Insgesamt stellt sich der Markt deutlich kleinteiliger und dynamischer als bislang dar. Dies wird durch ein geringes durchschnittliches Volumen je Deal von 22 Mio. € (Ø10 Jahre: 27 Mio. €) und eine niedrige Anzahl von weniger als 30 Deals (Ø10 Jahre: 37 Deals) deutlich. Dies belegt, dass sich der Markt weiterhin in einer Konsolidierungsphase befindet.

Healthcare-Investments nach Größenklassen



Healthcare-Investments nach Herkunft des Kapitals H1 2024



- Der Healthcare-Investmentmarkt sieht sich aktuell aufgrund inhärenter struktureller Probleme im Gesundheits- und Pflegebereich mit diversen Herausforderungen konfrontiert. So scheuen beispielsweise im Pflegeimmobilienbereich insbesondere risikoaverse Investoren das bestehende Betreiberrisiko. Auch Ärztehäuser und insbesondere Kliniken müssen immer häufiger auf Kosteneinsparungen achten, weshalb Standortwechsel oder Neuansiedlungen immer stärker unter der ökonomischen Prämisse geprüft werden. Trotz vielfältiger Unwägbarkeiten zeichnet sich das Healthcare-Segment vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung durch gute Fundamentaldaten auf der Nachfrageseite und mittel- bis langfristig hervorragende Wachstumsperspektiven aus.
- Mit einem Investmentvolumen von 570 Mio. € aus der ersten Jahreshälfte im Gepäck dürfte die 1-Mrd.-€-Marke ein realistisches Ziel zum Jahresende darstellen. Ein typische Jahresendergebnis zwischen 2,0 und 2,5 Mrd. € wie in den vergangenen zehn Jahren erscheint damit jedoch ein kaum zur erreichender Zielkorridor.
- Vor dem Hintergrund größtenteils bereits vollzogener Bewertungskorrekturen, der Aussicht auf ein verbessertes fiskalisches und konjunkturelles Umfeld in den kommenden Quartalen und ein nachlassendes Neuangebot erscheint eine stabile Spitzenrendite zum Jahresende als das wahrscheinlichste Szenario. Auch eine leichte Renditekompression ist nicht völlig auszuschließen.

Kennzahlen Healthcare-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	660	568	-13.9%
Portfolioanteil (%)	46.4%	37.2%	-9.2%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	0.0%	0.0%	0.0%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	5.6%	28.5%	22.8%-Pkte.
Anteil Neubau (%)	32.3%	4.0%	-28.3%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Pflegeimmobilien	4.50%	4.90%	40 bp

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Tel. +49 (0)69-298 99-0

E-Mail: kontakt.realestate@bnpparibas.com

Dieser Report 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, Fotografien (analog und/oder digital, 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 Report 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: 30.06.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN