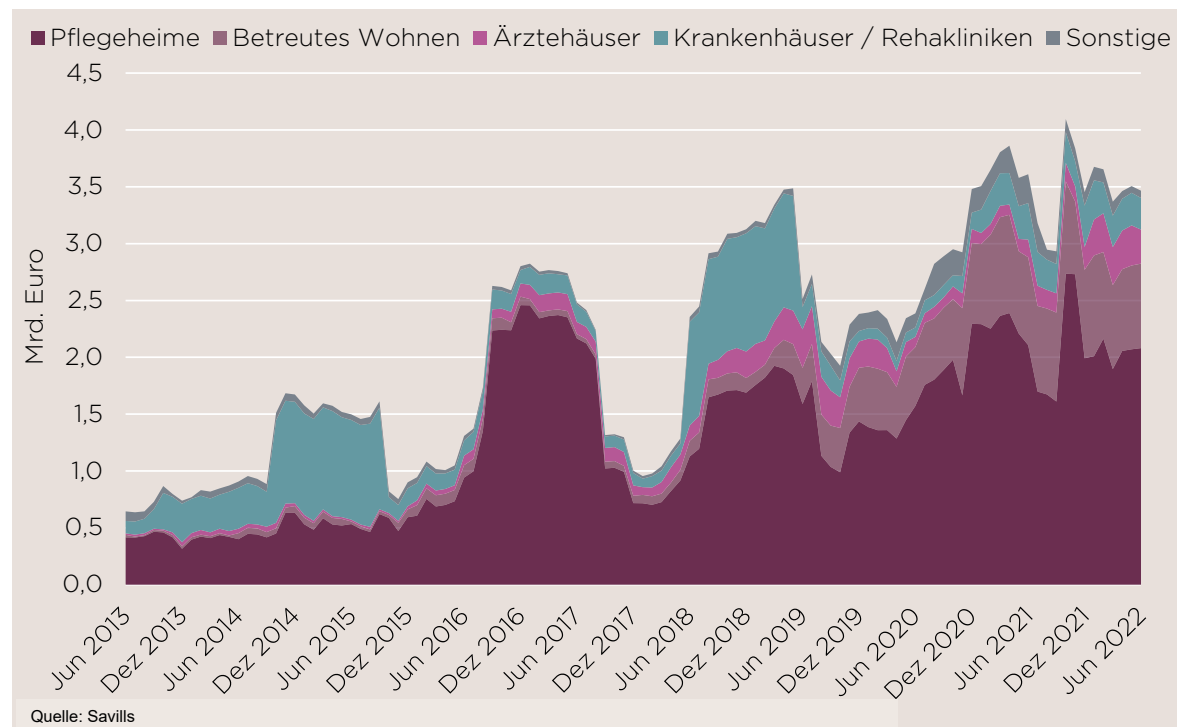


Gesundheits- immobilienmarkt

savills

Abb. 1: Transaktionsvolumen Deutschland (letzter 12 Monate rollierend)



Quelle Savills

Relativ stabil dank zusätzlichem Kapital

Text: Matti Schenk

Mehr Investoren, stabile Renditen und lediglich ein leicht unterdurchschnittliches Quartalsvolumen – der Markt für Gesundheitsimmobilien hat sich im zweiten Quartal trotz der eingeleiteten Zinswende als recht robust erwiesen.

Im zweiten Quartal des Jahres 2022 wurden in Deutschland Gesundheitsimmobilien für ca. 569 Mio. Euro gehandelt. Damit lag das Transaktionsvolumen um etwa 15 % unter dem Quartalsdurchschnitt der letzten fünf Jahre. Damit belief summiert sich das Transaktionsvolumen im bisherigen Jahresverlauf auf nahezu 1,3 Mrd. Euro, was dem Niveau des Vorjahreszeitraumes entspricht. Das Transaktionsvolumen der vergangenen zwölf Monaten belief sich auf etwa 3,5 Mrd. Euro (Abb. 1) und lag um 28 % über dem Fünfjahresmittel.

Nichtsdestotrotz hinterließen die geänderten Rahmenbedingungen an den Finanzmärkten auch am Markt für Gesundheitsimmobilien ihre Spuren. Mit nur 23 erfassten Transaktionen im zweiten Quartal (Abb. 2) wurde der niedrigste Wert seit Ende des Jahres 2017 registriert.

48 % des Halbjahresvolumens entfielen auf Pflegeheime

Mit einem Transaktionsvolumen von 619 Mio. bzw. einem Volumenanteil von 48 % waren Pflegeheime im bisherigen

Jahresverlauf der mit Abstand umsatzstärkste Objekttyp am Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien. Auf dem zweiten Rang folgten Immobilien des betreuten Wohnens mit 347 Mio. Euro bzw. 27 % Volumenanteil. Den dritten Rang nahmen Ärztehäuser bzw. Medizinische Versorgungszentren mit einem Volumen von 184 Mio. Euro und einem Anteil von ca. 14 % ein.

Anteil von Forward-Deals bleibt hoch

Obwohl steigende Baukosten sowie Material- und Personalengpässe zu höheren Risiken bei vielen Projektentwicklungen führen, war am Investmentmarkt bisher keine stärkere Hinwendung zu Bestandsgebäuden messbar. Sowohl im ersten als auch im zweiten Quartal entfiel rund ein Drittel des Transaktionsvolumens auf den Kauf von Projektentwicklungen. Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre lag dieser Anteil nur bei 19 %. Der anhaltend starke Fokus auf Projektentwicklungen dürfte sich durch den Produktmangel bei modernen Bestandsgebäuden erklären.

Weiterhin viele Erstkäufer aktiv

Investoren aus Deutschland zeichneten im ersten Halbjahr für 58 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Damit lag ihr Anteil spürbar über dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre von 48 % (Abb. 3). Während viele schon länger aktive Investoren aus dem europäischen Ausland stammen,

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



90 Mio. Euro

Mit einem Volumenanteil von 8 % waren Private-Equity-Fonds die drittaktivste Käufergruppe in H1-2022. Sie investierten etwa 90 Mio. Euro und damit mehr als in Summe der Jahre 2009 bis 2021.



15,0 Mio. Euro

Im ersten Halbjahr 2022 hatten Transaktionen von Gesundheitsimmobilien im Median ein Volumen von 15,0 Mio. Euro. Das Fünf-Jahres-Mittel lag bei 9,8 Mio. Euro.



Ein Drittel

Im ersten Halbjahr 2022 entfiel rund ein Drittel des Transaktionsvolumens auf den Kauf von Projektentwicklungen. Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre waren es nur 19 %.

treten seit ein paar Jahren vermehrt inländische Investoren in den Markt ein. Insgesamt ist die Zahl der Erstkäufer am Markt ausgesprochen hoch. So traten in den vergangenen zwei Jahren etwa 60 % aller namentlich bekannten Käufer zum ersten Mal als Käufer deutscher Gesundheitsimmobilien in Erscheinung. Auch im ersten Halbjahr des laufenden Jahres waren acht von insgesamt 23 aktiven Käufern zum ersten Mal aktiv. Die Mehrzahl der Erstkäufer stammte aus Deutschland. Viele der Erstkäufer stehen erst am Anfang ihres Portfolioaufbaus und werden dem Markt sehr wahrscheinlich längerfristig erhalten bleiben. Dadurch sucht noch mehr Kapital nach Anlagemöglichkeiten. Da passende Produkte rar sind, gibt es weiterhin sehr intensive Bieterwettstreits.

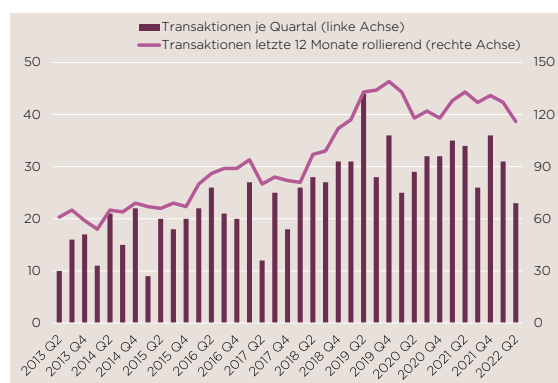
Stabile Rendite trotz Zinsanstieg

Weil der Anlagedruck bei vielen Investoren hoch ist und die Zahl der bietenden Akteure weiter angewachsen ist, sind die Renditen für Spitzenobjekte trotz Zinsanstieg stabil geblieben. Die Spitzenrendite für Pflegeheime liegt somit unverändert bei 3,9 %. Insbesondere viele eigenkapitalstarke Investoren suchen sehr intensiv nach hochwertigen Gesundheitsimmobilien mit einem bonitätsstarken Betreiber und sind bereit kompetitive Preise zu zahlen. Außerdem kommt dem Sektor zu pass, dass die Renditen höher sind als in anderen Nutzungsarten und somit der Renditeabstand zu Staatsanleihen weiterhin attraktiv erscheint.

Ambivalente Signale von den Nutzermärkten

Während am Investmentmarkt eine außerordentlich hohe Nachfrage herrscht, gehen von den Nutzermärkten unterschiedliche Signale aus. Die langfristigen Prognosen lassen bereits seit Jahren in nahezu allen Objekttypen eine wachsende Nachfrage erwarten. So werden in Deutschland mehrere hunderttausend zusätzliche Pflegeplätze benötigt und auch die Nachfrage nach betreuten Wohneinheiten wird wachsen. Der demografische Wandel wird auch den Bedarf nach medizinischen Versorgungszentren und Kliniken ansteigen lassen. Auch bei Kindergärten gibt es aktuell in vielen Regionen eine deutliche Unterversorgung. Langfristig gesehen können Investoren somit von einer hohen Nachfrage und von steten Mieterträgen ausgehen.

Abb. 2: Anzahl Transaktionen



Quelle Savills

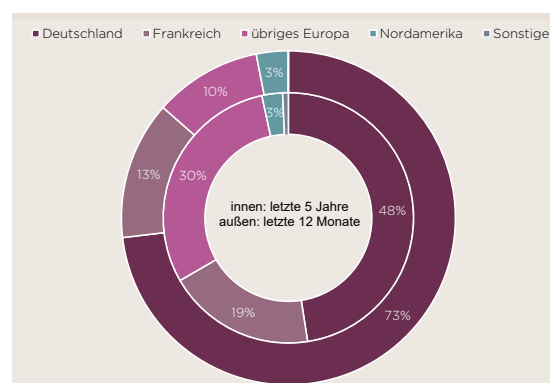
Kurzfristig gesehen stehen allerdings viele Betreiber vor großen wirtschaftlichen Problemen. Schon vor Beginn der Pandemie schwebte beispielsweise rund ein Fünftel der deutschen Pflegeheime in Insolvenzgefahr. Es ist zu erwarten, dass die Zahl insolvenzgefährdeter Betreiber durch die Belastungen während der Pandemie zugenommen hat – und durch die aktuell höhere Inflationsrate weiter zunimmt. Auch die Betreiber von Kliniken stehen aufgrund steigender Kosten und der finanziellen Belastungen durch die Pandemie unter hohem Druck. Für die Eigentümer von Gesundheitsimmobilien stellen die wirtschaftlichen Herausforderungen vieler Betreiber ein wachsendes Risiko hinsichtlich der Stabilität der Pachteinahmen dar. Sinkende Bonitäten von Betreibern dürften das passende Angebot für eher risikoaverse Investoren daher weiter ausdünnen.

Ausblick: Hohe Nachfrage trifft auf wenig Produkt

Während die Zahl für institutionelle Investoren passender Produkte eher abnimmt, dürfte die Zahl der aktiven Investoren weiter zunehmen. Aktuell stellen wir fest, dass weitere Investoren einen Markteinstieg prüfen. Mittelfristig erwarten wir zudem ein stärkeres Engagement opportunistischer Akteure, die beispielsweise auf Sale-and-Leaseback-Transaktionen von unter Druck stehenden Betreibern abzielen oder sich an einer Projektentwicklungspipeline beteiligen wollen. Dieses zusätzliche Kapital im Markt dürfte den Investmentmarkt insgesamt stützen. Die aktuellen Entwicklungen am Nutzermarkt dürften früher oder später zu mehr Angebot von Non-Core-Gesundheitsimmobilien führen. Vor allem für Investoren mit Zugriff auf Betreiberkompetenzen könnten sich somit perspektivisch Opportunitäten ergeben. Bei absoluten Spitzenobjekten ist weiterhin mit einem sehr hohen Bieterwettstreit zu rechnen, so dass wir vorerst von einer weiteren Seitwärtsbewegung der Spitzenrenditen ausgehen.

Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

Abb. 3: Volumen nach Herkunft der Käufer



Quelle Savills

Savills Team

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

Max Eiting

Operational Capital Markets - Healthcare
+49 (0) 211 22 962 240
meiting@savills.de

Matti Schenk

Research
+49 (0) 30 726 165 128
mschenk@savills.de

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 600 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 39.000 Mitarbeitern. In Deutschland ist Savills mit mehr als 350 Mitarbeitern in acht Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten präsent.

Diese Publikation dient allein informativen Zwecken. Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren. Die Informationen beruhen auf Quellen, die von uns als verlässlich eingestuft wurden, wir können jedoch nicht dafür garantieren, dass diese Informationen korrekt oder vollständig sind. Eine Vervielfältigung dieser Publikation oder von Teilen davon bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Savills.
© Savills Juli 2022

