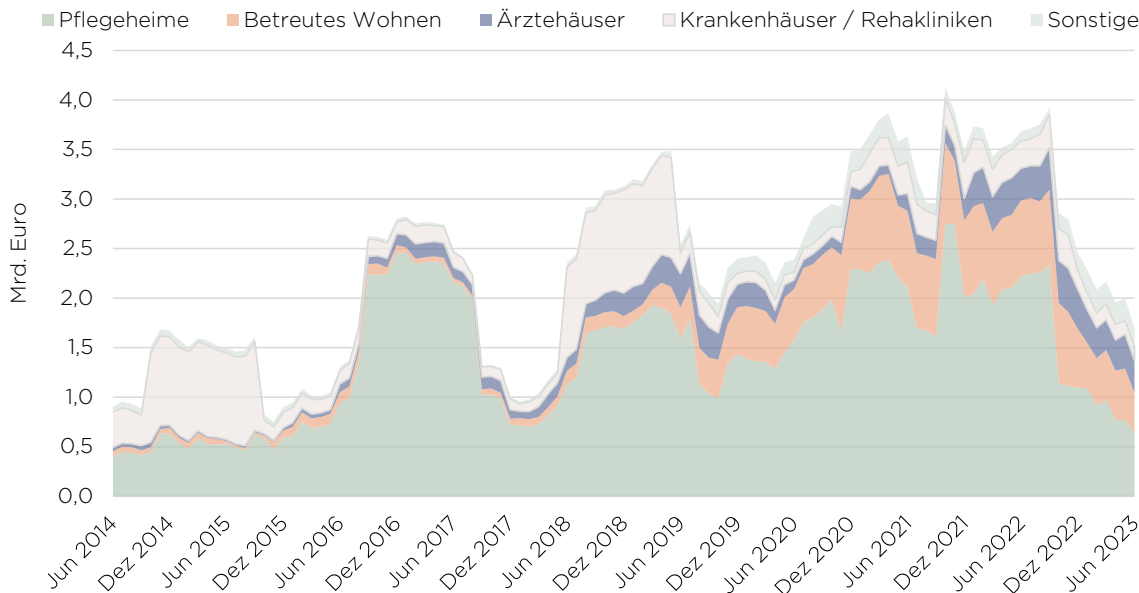


Gesundheits- immobilienmarkt



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



Quelle Savills

Solvente Betreiber gesucht

Im ersten Halbjahr des laufenden Jahres wurden in Deutschland Gesundheitsimmobilien für 723 Mio. Euro gehandelt (Abb. 1). Damit lag das Transaktionsvolumen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um 51 % niedriger. Zugleich war es das niedrigste Halbjahresvolumen seit dem zweiten Halbjahr 2017. Sowohl das Volumen als auch die Zahl der Transaktionen (Abb. 2) gingen im zweiten Quartal gegenüber dem Vorquartal zurück. Nach wie vor erschweren zu weit auseinanderliegende Preisvorstellungen von Eigentümern und Bietern den Abschluss von vielen Transaktionen. Zudem passen die zum Verkauf stehenden Objekte oftmals nicht zu den Suchprofilen der Investoren. So werden zwar vermehrt Pflegeheime zum Verkauf angeboten, jedoch dominieren dabei Objekte mit Value-Add-Charakter, für die sich derzeit aber nur eine überschaubare Gruppe von Investoren interessiert. Bei den stark nachgefragten Ärztehäusern und Wohnanlagen des Betreuten Wohnens ist das Angebot hingegen gering.

Betreiber von Pflegeheimen in der Krise

Im traditionell größten und liquidesten Segment der Gesundheitsimmobilien, den Pflegeheimen, haben sich die schon länger anbahnenden Herausforderungen am Nutzermarkt zuletzt deutlich manifestiert. So gab es seit Jahresanfang

fünf Großinsolvenzen und Schutzschirmverfahren von Pflegeheimbetreibern. Allein hiervon waren rund 270 Einrichtungen mit zusammen 18.600 Pflegeplätzen betroffen. Hinzu kommen noch diverse kleinere Insolvenzen oder bereits geschlossene Pflegeeinrichtungen. Die Pflegeheimbetreiber waren bereits im Zuge der COVID-19-Pandemie mit stark gestiegenen Kosten und gesunkenen Auslastungen konfrontiert. Seit Anfang letzten Jahres führte die hohe Inflationsrate bei den Betreibern zu deutlich höheren Energie- und Verbrauchsgüterkosten, aber auch zu höheren Pachtzahlungen aufgrund von Indexierungsklauseln. Das neue Tarifreuegesetz führte zu weiteren Herausforderungen, insbesondere weil die Betreiber bei ihren Einnahmen sehr stark von den Rahmenbedingungen der Pflegepolitik und Verhandlungen mit den Kostenträgern abhängig sind. Nach einhelliger Meinung der Pflegeheimbetreiber steigen beispielsweise die Investitionskostenätze viel zu gering um einen wirtschaftlichen Betrieb von Pflegeeinrichtungen dauerhaft zu finanzieren. Darüber hinaus sorgen Personalengpässe bei immer mehr Einrichtungen dafür, dass entweder nicht alle Plätze belegt werden dürfen und den Betreibern Einnahmen verloren gehen oder aber auf sehr teures Leasingpersonal zurückgegriffen werden muss. Bei dieser

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



25 %

Vor allem größere Portfolios stoßen bei Investoren derzeit auf Zurückhaltung. In H1-2023 entfiel nur ein Viertel des Volumens auf Portfolioverkäufe - im Fünfjahresmittel waren es 51 %.



146 Mio.

Im 1. Halbjahr wurden 146 Mio. Euro bzw. ca. 20 % des Volumens mit dem Kauf von Projektentwicklungen umgesetzt. Dabei handelte es sich überwiegend um Wohnanlagen des Betreuten Wohnens.



> 50 Mio.

Im bisherigen Jahresverlauf gab es lediglich drei Transaktionen mit einem Volumen von mindestens 50 Mio. Euro - Pflegeheimportfolios waren nicht darunter.

Gemengelage handelt es sich um ein strukturelles Problem im deutschen Pflegesystem. Zwar trat Anfang Juli die neue Pflegereform in Kraft, die pro Jahr 6,6 Milliarden Euro zusätzlich für die Pflege mobilisieren soll, gleichzeitig streicht der Bund jedoch seinen Zuschuss zur Pflegeversicherung. Momentan scheint eine substanzielle Reform zur nachhaltigen Finanzierbarkeit der Pflege nicht in Sicht zu sein. Das Damoklesschwert der Betreiberinsolvenzen dürften daher auch weiter über dem Sektor schweben.

Am Investmentmarkt verlieren Pflegeheime weiter an Bedeutung

Weil die strukturellen Probleme beim wirtschaftlichen Betrieb von Pflegeheimen die langfristigen Wachstumsperspektiven des Sektors überstrahlen, beobachten wir insbesondere bei risikoaversen Investoren eine deutliche Zurückhaltung bei weiteren Pflegeheiminvestments. Dies schlägt sich immer deutlicher auch in den Investmentmarktzahlen nieder. So entfielen auf Pflegeheime lediglich 39 % des Transaktionsvolumens und damit deutlich weniger als im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (57 %). Immer mehr an Bedeutung gewinnen stattdessen Arzthäuser und Wohnanlagen des Betreuten Wohnens. Etwa 26 % des Volumens im ersten Halbjahr 2023 entfielen auf Wohnanlagen des Betreuten Wohnen und weitere 19 % auf Arzthäuser und Medizinische Versorgungszentren.

Viele Investoren machen sich rar

Obwohl Gesundheitsimmobilien grundsätzlich weiter auf dem Zettel vieler Investoren stehen, halten sich viele Akteure derzeit mit Ankäufen zurück und warten die weitere Marktentwicklung ab. So trat im ersten Halbjahr kein einziger der zehn größten Investoren der letzten fünf Jahre (gemessen am Ankaufovolumen) als Käufer in Erscheinung. Käufer aus Deutschland dominierten mit einem Volumenanteil von 89 % das Geschehen im ersten Halbjahr. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre entfielen auf sie lediglich rund 52 % des Volumens (Abb. 3). Vor allem langfristig aktive Spezialisten, die

aufgrund ihrer guten Vernetzung und Marktkenntnis auch einen Betreiberwechsel organisieren können, werden bei der wachsenden Zahl an verfügbaren Bestandsobjekten fündig. Ein Großteil der Investoren stellt allerdings weiterhin auf Neubauprodukte ab und hat dementsprechend relativ wenig Kaufoptionen. Angesichts der rückläufigen Bauaktivität, auch aufgrund der anhaltend hohen Baukosten, dürfte das Angebot für Core- und Core-Plus-Investoren auch in nächster Zeit knapp bleiben.

Spitzenrenditen kratzen an der 5 %-Marke

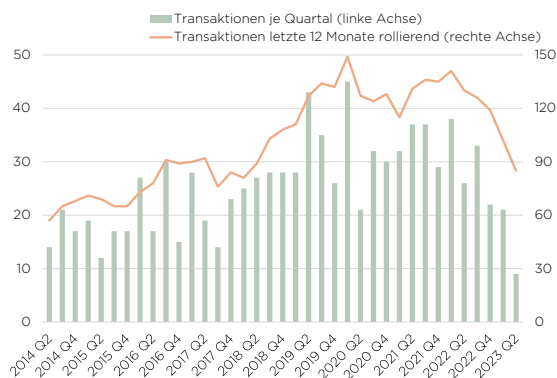
Zum rückläufigen Transaktionsvolumen tragen auch die gestiegenen Anfangsrenditen bei. Die Spitzenrendite für Pflegeheime lag zum Ende des ersten Halbjahres bei 4,9 %. Damit stieg die Spitzenrendite auf Jahressicht um 100 Basispunkte an und liegt somit in etwa auf dem Niveau des Jahres 2018. Gerade für Bestandsobjekte mit schlechtem Gebäudestandard oder kriselndem Betreiber dürften die Renditen weiter steigen.

Ausblick

Angesichts der gestiegenen Anfangsrenditen dürften einige Investoren wieder vermehrt Ankäufe prüfen. Wir erwarten in der zweiten Jahreshälfte eine steigende Zahl an Transaktionen, gehen jedoch insgesamt von einer weiterhin recht verhaltenen Transaktionsaktivität aus. Während mehr Pflegeheime zum Verkauf stehen, werden die Investoren in diesem Segment nur sehr selektiv agieren, so dass das Volumen unterdurchschnittlich bleiben dürfte. Die stärkere Fokussierung auf Betreutes Wohnen und Arzthäuser, aber auch auf Fach- und Rehakliniken, wird weiter anhalten. Zwar sind auch Ärzte und Betreiber von Rehakliniken mit höheren Kosten konfrontiert und sind zu großen Teilen von den Zahlungen der Krankenkassen abhängig, jedoch ist die wirtschaftliche Situation am Nutzermarkt hier aus Investorensicht viel weniger prekär als am Pflegemarkt. Stark nachgefragt dürften Objekte mit Nutzern sein, die vor allem auf solvente Privatpatienten setzen.

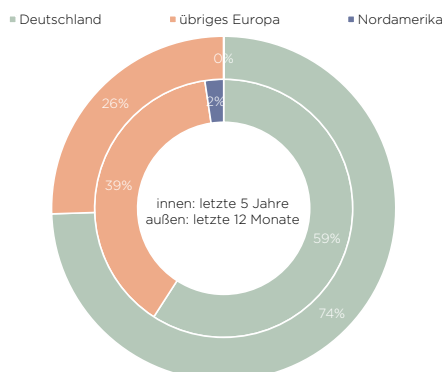
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter 

Abb. 2: Anzahl der Transaktionen*



Quelle Savills

Abb. 3: Transaktionsvolumen nach Käuferherkunft



Quelle Savills

SAVILLS TEAM
Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an



MAX EITING
Associate Director
Operational Capital
Markets - Healthcare
+49 211 22 962 240
meiting@savills.de

MATTI SCHENK
Associate Director
Research
+49 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 700 Büros und Partnerbüros in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 40.000 Beschäftigten. In Deutschland ist Savills mit mehr als 400 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen in sieben 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 2023

