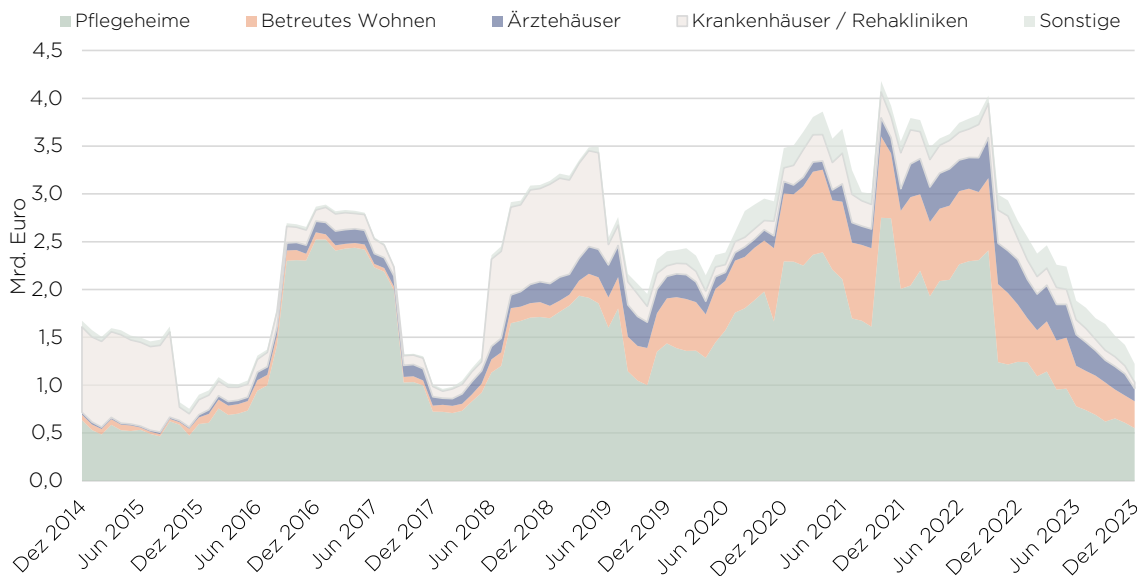


Gesundheits- immobilienmarkt



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



Quelle Savills

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



267 Mio.

Auf Käufe von in Bau und in Planung befindlichen Gesundheitsimmobilien entfielen im vergangenen Jahr rund 267 Mio. Euro. Das waren 57 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Mit fast 154 Mio. Euro machten Wohnanlagen des betreuten Wohnens das Gros dieser Käufe aus.



87 %

Im vergangenen Jahr entfielen 87 % des Transaktionsvolumens auf Käufer aus Deutschland und damit deutlich mehr als im Durchschnitt der vorherigen fünf Jahre (52 %). Durch die Herausforderungen auf Seiten der Betreiber und Novellierungen einzelner Landesheimordnungen ist der Sektor mehr denn je ein Spielfeld für Spezialisten geworden und für Akteure ohne hiesige Experten entsprechend herausfordernd.

Überwiegend Value-Add-Objekte auf dem Markt

Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland Gesundheitsimmobilien für 1,2 Mrd. Euro gehandelt (Abb. 1). Damit war das Transaktionsvolumen um 57 % niedriger als im Vorjahr und lag 61 % unter dem Fünfjahresmittel. Die Zahl der Transaktionen war nur etwa halb so hoch wie im Jahr 2022 (Abb. 2). Das 4. Quartal war mit einem Transaktionsvolumen von 157 Mio. Euro das umsatzschwächste Quartal seit mehr als sechs Jahren. Nach wie vor gilt, dass wenige Eigentümer zu Verkäufen bereit sind. Die Immobilien und Portfolios, die zum Verkauf stehen, haben wiederum größtenteils Value-Add-Charakter und treffen auf eine ausgedünnte und überwiegend risikoavers und sehr selektiv agierende Käuferlandschaft. Auch im Value-Add-Bereich ist das Transaktionsgeschehen überschaubar, denn Value-Add-Strategien rechnen sich angesichts der hohen Modernisierungs- und Baukosten bei älteren Bestandsobjekten nur bei sehr geringen Einkaufspreisen. Solche Preise akzeptieren bislang aber nur wenige Verkäufer.

Käufersuche bei größeren Portfolios besonders herausfordernd

Im gesamten Jahresverlauf gab es keine Transaktion im dreistelligen Millionenbereich und

insgesamt kaum größere Transaktionen. Gerade bei größeren Portfolios ist die Käufersuche derzeit herausfordernd, denn es gibt nur wenige Investoren, die großvolumige Transaktionen stemmen können, was auch an der geringen Finanzierungsbereitschaft der Banken liegt. Erschwerend kommt hinzu, dass viele verfügbare Portfolios heterogene Objektstandards und unterschiedliche Betreiberqualitäten aufweisen. Da die meisten Investoren sehr vorsichtig agieren, dünnen solche Konstellationen das potenzielle Bieterfeld aus.

Spitzenrendite steigt langsamer

Neben der Zurückhaltung vieler Investoren haben auch die fallenden Kapitalwerte zum niedrigeren Transaktionsvolumen beigetragen. Seit Beginn der Zinswende im Frühjahr 2022 ist die Spitzenrendite für Pflegeheime um 130 Basispunkte auf 5,2 % zum Ende des Jahres 2023 angestiegen. Der Renditeanstieg hat sich zuletzt aber verlangsamt und betrug nur noch 10 Basispunkte im 4. Quartal.

Volumenrückgänge bei allen Nutzungsarten

Im vergangenen Jahr verzeichneten alle Arten von Gesundheitsimmobilien deutliche

Rückgänge des Transaktionsvolumens, obwohl die Fundamentaldaten bei den meisten Nutzungen gut sind. Den stärksten Rückgang verzeichneten Ärztehäuser und medizinische Versorgungszentren – mit rund 133 Mio. Euro lag das Transaktionsvolumen um 72 % niedriger als im Vorjahr, welches allerdings auch mit einem Rekordvolumen aufwartete. Das Transaktionsvolumen von Pflegeheimen sank um 59 % auf 515 Mio. Euro, während bei Anlagen des betreuten Wohnens ein Rückgang um 53 % auf 283 Mio. Euro verzeichnet wurde. Die deutlichen Volumenrückgänge in allen Nutzungsarten spiegeln die lange Zeit schwierige Preisfindung am Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien wider. Insbesondere bei Pflegeheimen ist zudem die Nachfrage nach wie vor gedämpft – das anhaltend hohe Betreiberausfallrisiko hat hieran einen entscheidenden Anteil. Demgegenüber ist die Nachfrage nach betreutem Wohnen und Ärztehäusern recht hoch, denn viele Investoren wollen ihre Gesundheitsimmobilienportfolios diversifizieren. Hinderlich ist hierbei vor allem das mangelnde Angebot hochqualitativer Ärztehäuser.

Insolvenzrisiko bei Pflegeheimbetreibern bleibt erhöht

Der Nutzermarkt für Pflegeheime wurde im vergangenen Jahr von diversen Großinsolvenzen gebeutelt und die wirtschaftliche Situation vieler Betreiber ist weiterhin angespannt. Auch im laufenden Jahr ist daher mit weiteren Insolvenzen zu rechnen. Im vergangenen Jahr konnte für einen Großteil der von Insolvenzen betroffenen Pflegeheime rasch ein Nachfolgerbetrieb gefunden werden. Sollte es nun zu weiteren größeren Insolvenzen kommen, dürfte das Finden von Nachfolgern wohl schwieriger werden, da viele in Frage kommende Betreiber noch mit den vorherigen Übernahmen befasst sind. Die Investoren reagieren hierauf, indem sie umfangreiche Berichtspflichten von den Betreibern verlangen, um wirtschaftliche Schief lagen frühzeitig zu erkennen. Manche

Investoren machen derzeit aber auch gänzlich einen Bogen um das Segment.

Ärzt ehäuser als mögliche Profiteure von der Krankenhausreform

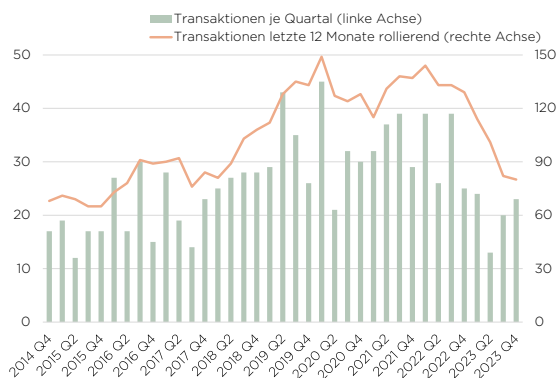
Während sich die Zurückhaltung bei Pflegeheiminvestments zu großen Teilen mit den Herausforderungen am Nutzermarkt erklären lässt, wird die Nachfrage nach Ärztehäusern und medizinischen Versorgungszentren von positiven Aussichten am Nutzermarkt getrieben. So wird die geplante Krankenhausreform vermutlich zu einer Schließung von Krankenhäusern und einer Reduzierung des Leistungsangebots vieler Häuser führen. Viele Investoren gehen davon aus, dass dies zu einer Stärkung der ambulanten Versorgung beitragen wird und damit zu einer steigenden Nutzernachfrage bei Ärztehäusern und medizinischen Versorgungszentren führt. Wir registrieren, dass manche Investoren eine solche Entwicklung antizipieren und sich schon jetzt entsprechende Immobilien sichern wollen.

Noch keine Anzeichen für einen Anstieg der Investmentaktivität

Momentan sehen wir keine Anzeichen für eine baldige Erholung des Investmentmarktes für Gesundheitsimmobilien. Es ist zwar eine steigende Aktivität bei Investoren wahrzunehmen, die seit Beginn der Zinswende weitestgehend inaktiv waren, doch die Mehrzahl der Käufer wird zu keinen Abstrichen bei der Objekt- und Betreiberqualität bereit sein, so dass die Zahl in Frage kommender Objekte gering bleiben dürfte. Sektorspezialisten mit langjähriger Erfahrung und Asset-Management-Kompetenz werden im Vorteil bleiben. Im liquidesten Segment, den Pflegeheimen, dürften sich die Herausforderungen bei den Betreibern weiterhin transaktionshemmend auswirken. Insgesamt gehen wir davon aus, dass das Transaktionsvolumen auch im Jahr 2024 hinter den Werten aus den Jahren 2018 bis 2022 zurückbleibt.

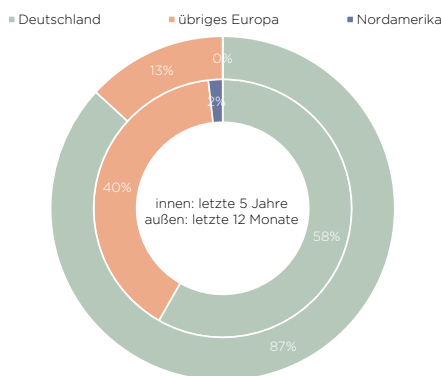
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter [↓](#)

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 Januar 2024

