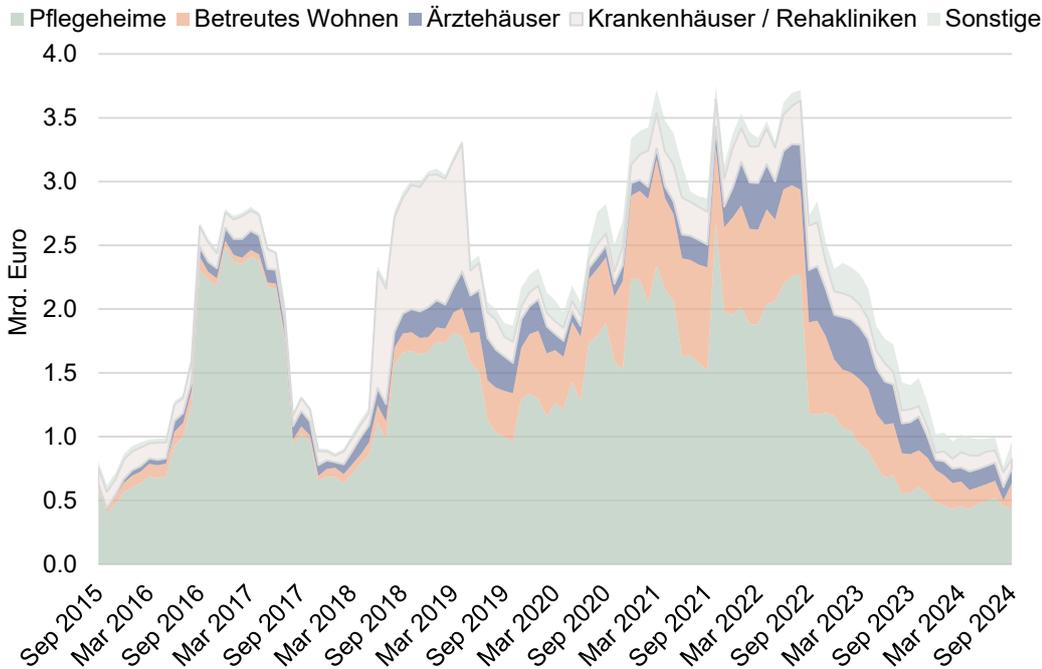


# Gesundheits- immobilienmarkt



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



Quelle: Savills

## Vertrauen der Investoren kehrt langsam zurück

In den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres wurden in Deutschland Gesundheitsimmobilien für 596 Mio. Euro gehandelt (Abb. 1). Das waren 48 % weniger als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Das 3. Quartal war mit einem Transaktionsvolumen von nur 130 Mio. Euro deutlich umsatzschwächer als die beiden vorherigen Quartale und zugleich das umsatzschwächste Quartal der letzten fünf Jahre. Seit Jahresanfang fanden durchschnittlich 13 Transaktionen je Quartal statt und damit nochmals weniger als im bereits transaktionsarmen Vorjahr. Ungeachtet der bislang unterdurchschnittlichen Transaktionszahlen nehmen wir seit einigen Monaten wieder mehr Bewegung wahr und rechnen im Schlussquartal mit einer Belebung des Marktes. Positiv auf laufende und anstehende Transaktionen wirkt sich aus, dass die Renditen seit Jahresanfang stabil sind und Pflegeheimbetreiber Erfolge beim Aushandeln höherer Investitionskostensätze vermelden. Ein Hemmschuh bleibt die dennoch schwierige Situation vieler Gesundheitsdienstleister, die insbesondere risikoaversere Käufer weiterhin zögern lässt und die Nachfrage in Richtung der als risikoärmer geltenden Ärztehäuser und Betreuten Wohnanlagen verschoben hat.

Die Spitzenrendite für Pflegeheime blieb zum dritten Mal in Folge stabil und lag Ende des 3. Quartals

bei 5,2 %. Auch für Anlagen des Betreuten Wohnens bewegte sich die Spitzenrendite nicht und blieb bei 4,5 %.

### Rückgang bei Projektankäufen, Anstieg der Insolvenzverkäufe

Der Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien stellt sich in diesem Jahr insgesamt überwiegend kleinteilig dar. So gab es in den ersten drei Quartalen des Jahres nur eine Transaktion größer als 50 Millionen Euro. Auf Projektentwicklungskäufe entfielen lediglich 8 % des Volumens (Fünffjahresmittel: 21 %). Auffällig ist ein Anstieg der Insolvenzverkäufe – diese machten 17 % des Transaktionsvolumens aus. Bei den Einzeltransaktionen waren es sogar 22 % des Volumens und jede vierte Transaktion. Zum Vergleich: Im vergangenen Jahr handelte es sich bei 11 % aller Einzeltransaktionen um Insolvenzverkäufe und im Mittel der fünf Jahre davor sogar nur bei 2 %.

### Fundamentale Wachstumsperspektive als Nachfragetreiber am Investmentmarkt

In den letzten Monaten beobachteten wir eine stärkere Nachfrage von internationalen Investoren. Diese Akteure zielen insbesondere auf größere Volumina ab und sind bei Bieterprozessen größerer Portfolios aktiv.

## AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



**8 %**

Nur 8 % des Transaktionsvolumens entfiel im bisherigen Jahresverlauf auf Käufe von in Bau und in Planung befindlichen Gesundheitsimmobilien. Im Mittel der vergangenen fünf Jahre waren es 21 %. Weil unter anderem die Baukosten hoch und Investoren bei Forward-Transaktionen zurückhaltend sind, muss in den kommenden Jahren von einem deutlich geringeren Neubausvolumen ausgegangen werden.



**74 Mio.  
Euro**

Obwohl Ärztehäuser und Medizinische Versorgungszentren bei vielen Investoren hoch im Kurs stehen, lag das Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen mit 74 Mio. Euro nur etwa halb so hoch wie im Vorjahreszeitraum. Ein Hindernis ist weiterhin, dass in dem kleinteiligen Markt nur wenige für institutionelle Käufer geeignete Objekte angeboten werden.

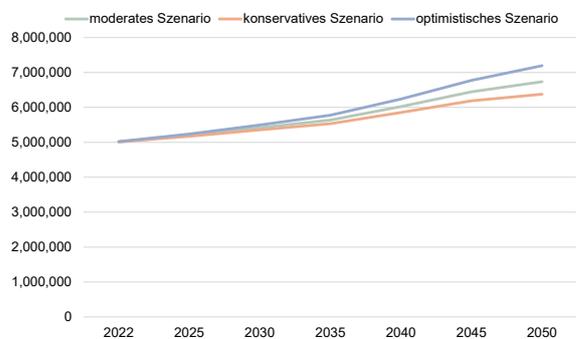
Auch die deutschen Kapitalverwaltungsgesellschaften, die zum Ende des letzten Marktzyklus sehr aktiv waren und im Zuge der Zinswende ihre Ankäufe deutlich heruntergefahren haben, werden wieder aktiver. Insgesamt liegt der Fokus vieler Käufer auf Core-Plus-Produkten, weil Core-Objekte kaum zum Verkauf stehen und Value-Add-Ansätze im stark regulierten Gesundheitsimmobilienmarkt einen sehr hohen Managementaufwand bedeuten.

Der Treiber der Nachfrage bleibt die fundamentale Wachstumsperspektive des Gesundheitsimmobilienmarktes. So zeigt die aktuelle Pflegevorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Abb. 2) in ihren Hauptvarianten einen deutlichen Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen in den nächsten 25 Jahren. Dies wird die Nachfrage nach stationären und ambulanten Pflegeeinrichtungen, aber auch nach anderen Gesundheitsdienstleistungen erhöhen. In einer alternden Gesellschaft werden nicht nur mehr Pflegeimmobilien, sondern auch mehr Arzthäuser und Rehabilitationseinrichtungen benötigt. Da die Bautätigkeit jedoch zu niedrig ist, wird das Angebot knapp bleiben und der Bestand müsste langfristig an Wert gewinnen. Angesichts des fundamentalen Bedarfs dürften Gesundheitsimmobilien nicht nur in den Fokus von Immobilien-, sondern zunehmend auch von Infrastrukturinvestoren rücken, was langfristig zu einer steigenden Nachfrage auf dem Investmentmarkt führen könnte.

**Insolvenzen bleiben belastender Faktor**

Der langfristigen Wachstumsperspektive am Nutzermarkt stehen aktuell immer noch große wirtschaftliche Herausforderungen bei den Gesundheits- und Pflegedienstleistern gegenüber. Eine mangelnde Betreiberqualität oder das Fehlen von vertraglich vereinbarten Auskunftsspflichten verhindert in der Regel Transaktionen.

Abb. 2: Prognose zur Zahl der vollstationären Pflegebedürftigen - Deutschland



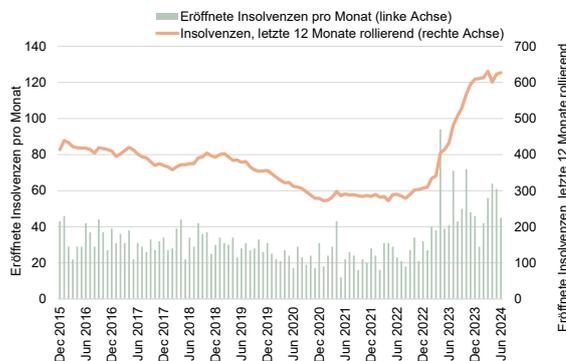
Quelle: Statistisches Bundesamt / verwendete Varianten der Pflegevorausberechnung: V2 = moderates Szenario; V5 = konservatives Szenario, V9 = optimistisches Szenario

Neu verhandelte und, wie uns berichtet wurde, durchaus adäquate Investitionskostensätze kommen für einige Betreiber zu spät und auch der Mangel an Fachpersonal bleibt ein wirtschaftliches Risiko. Dies führt dazu, dass die Insolvenzwelle bislang noch nicht gebrochen ist. Insgesamt ist die Zahl der eröffneten Insolvenzen im Gesundheits- und Sozialwesen weiterhin auf einem außerordentlich hohen Niveau (Abb. 3). Zumindest mittelfristig werden sich die höheren Investitionskosten positiv auf die wirtschaftliche Lage von Pflegeheimbetreibern auswirken, weshalb das Vertrauen von Investoren in diese Nutzungsart unserer Beobachtung nach schon jetzt langsam zurückkehrt. Angesichts bereits heute hoher Eigenanteile für Pflegeheimplätze dürfte jedoch die Zahl der Sozialhilfeempfänger in Pflegeheimen weiter ansteigen. Weil in manchen Bundesländern die Investitionskosten zwischen Sozialhilfeempfängern und Selbstzahlern gesplittet werden, drohen hier neue wirtschaftliche Risiken für manche Betreiber und Objekte. Mehr denn je ist in diesem Segment umfangreiches Fachwissen seitens der Investoren gefragt.

**Transaktionsvolumen dürfte auf über eine Milliarde Euro steigen**

Während viele Käufer momentan vor allem auf Betreutes Wohnen und Arzthäuser abstellen, werden die Transaktionsvolumina bei beiden Objektarten durch ein mangelndes Angebot an Core- und Core-Plus-Objekten gedämpft. Dementsprechend waren Pflegeheime mit einem Volumenanteil von 60 % abermals das liquideste Segment am Investmentmarkt. Weil sich noch einige größere Pflegeheimportfolios am Markt befinden, dürfte der Volumenanteil von Pflegeheimen bis Jahresende weiter steigen. Insgesamt gehen wir davon aus, dass das Transaktionsvolumen bis Jahresende auf etwas über eine Milliarde Euro steigt.

Abb. 3: Eröffnete Insolvenzen im Gesundheits- und Sozialwesen



Quelle: Statistisches Bundesamt

**SAVILLS TEAM**

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an



**MAX EITING**

Associate Director / Head of Healthcare Operational Capital Markets  
+49 211 22 962 240  
meiting@savills.de

**MATTI SCHENK**

Associate Director Research  
+49 30 726 165 128  
mschenk@savills.de

Wir helfen Menschen, ihre Immobilienziele zu verwirklichen. Und das seit über 160 Jahren.

An der Londoner Börse gelistet, über 40.000 Beraterinnen und Berater in mehr als 70 Ländern: Mit Savills bekommen Sie weltweit fundierte Expertise zu Gewerbe- und Wohnimmobilien. In Deutschland ist Savills mit mehr als 450 Mitarbeitenden 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 Genehmigung durch Savills. © Savills Oktober 2024

Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

