

# HEALTHCARE - INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

AT A GLANCE 2022



2,1 Mrd. €

Investitionsvolumen  
H1 22

+ 100,0 %

ggü. 10 Jahres-  
durchschnitt

+ 20,0 %

H1 22 vs. H1 21

**ERNEUTES  
REKORDHALBJAHR  
MIT ERSTMALS  
ÜBER 2 MRD. Euro**

## Überblick

Die Firma Schwarzenberg stellt Ihnen mit diesem Bericht einen aktuellen Markteinblick im Health-Care-Segment 2022 zur Verfügung.

**3,38 Mrd. €**

**Transaktionsvolumen  
2021**

**24,5 Mio. €**

**Durchschnittliches  
Transaktionsvolumen**

**2,1 Mrd. €**

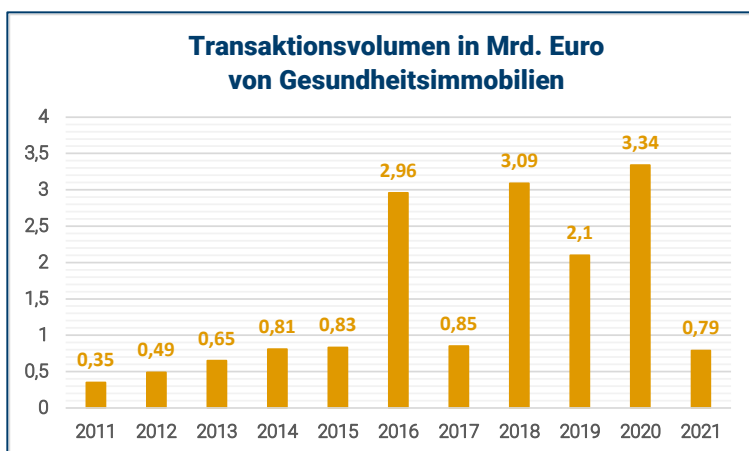
**Transaktionsvolumen  
1. HJ/2022**

## Entwicklung des Marktes für Seniorenimmobilien

Derzeit profitiert der Seniorenimmobilienmarkt nicht nur vom demografischen Wandel und der Alterung der Bevölkerung und der daraus resultierenden erhöhten Nachfrage nach Pflegeleistungen, sondern auch von zwei weiteren Faktoren. Einerseits professionalisiert sich die Pflegebranche immer mehr, andererseits verknappen sich Investitionsgüter in klassischen Assetklassen, wie Büros und Einzelhandel. Nationale und internationale Investoren setzen vor allem auf traditionelle Pflegeheime, da die Cashflows dieser Einrichtungen durch die pauschalen Pflegebeiträge gut vorhersehbar sind. Aber auch andere Wohnformen, wie z.B. das betreute Wohnen gelangen zunehmend in den Fokus der Investoren.

Trotz steigender regulatorischer Anforderungen hat sich der Markt in den

letzten Jahren zu einem stabilen Wachstumsmarkt entwickelt. Vor allem die Veränderungen in der Betreiberstruktur (mehr Professionalität und Transparenz), werden dazu führen, dass Investoren mehr Vertrauen in diese Assetklasse aufbauen. In den letzten Jahren haben sowohl das Transaktionsvolumen als auch der Anteil der Projektentwicklung zugenommen.



Quelle: Eigene Darstellung i. A. a. CBRE GmbH (Hrsg.) (2021e).

Der steigende Trend auf dem Healthcare-Investmentmarkt hält den aktuellen Unwägbarkeiten trotzdem Stand. Er erreicht mit 2,1 Mrd. Euro einen erneuten Rekordwert und überschreitet erstmals die 2-Mrd.-Euro-Marke im ersten Halbjahr. Damit wird der Vorjahreswert um 20 % und der 10-jährige Schnitt um mehr als 100 % übertroffen.

Das Transaktionsvolumen von Gesundheitsimmobilien belief sich im ersten Quartal 2021 auf 790 Millionen Euro. Vergangenes Jahr wurde mit einem Betrag von rund 3,38 Milliarden Euro ein Allzeithoch erzielt, somit wurde das Ergebnis von 2019 um rund 61 % übertroffen. Insgesamt machten Gesundheitsimmobilien im Jahr 2020 4,3 % des gesamten deutschen Transaktionsvolumens aus.

Alle Sub-Assetklassen konnten bislang von der gestiegenen Nachfrage nach Healthcare-Investments profitieren. Gesundheitsimmobilien erreichen mit über 820 Mio. Euro ihr bislang zweitbestes Ergebnis, resultierend in einem Anteil von knapp 40 % am Halbjahresvolumen 2022. Damit floss in diesem Zeitraum mehr als doppelt so viel in Gesundheitsimmobilien als im langjährigen Schnitt. In Pflegeimmobilien wurde die ersten sechs Monate dieses Jahres etwas über 1 Mrd. Euro investiert, was rund die Hälfte des HealthCare-Marktes ausmacht. Dieser Wert liegt 48 % über dem langjährigen Schnitt und stellt das drittbeste Ergebnis in der Historie dar. Der Bereich Betreutes Wohnen erreicht nach dem Rekordstart im vergangenen Jahr sein zweitbestes Resultat mit einem Investitionsvolumen von knapp 228 Mio. Euro und einem Anteil von 11 %.



### 20% Volumenanteil

Auf Wohnanlagen für betreutes Wohnen entfielen in den letzten fünf Jahren 20 % des Volumens



### 24,5 Mio. Euro

In den letzten fünf Jahren brachten Transaktionen im Mittel 24,5 Mio. Euro auf die Waage.

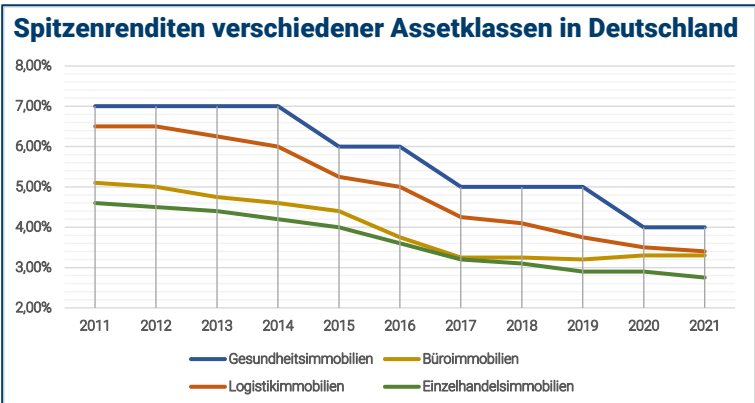


### 20%

Käufe von Projektentwicklungen machten 2021 etwa 20 % des Transaktionsvolumens aus.

Ein Nachfrageüberhang aufgrund des begrenzten Angebots zeigt sich auch in der Preisdynamik. Anfang 2021 lag die Spitzenrendite für Gesundheitsimmobilien bei 4 %, damit ist diese in den letzten vier Jahren somit um 100 Basispunkte geschrumpft (2017: 5 %). Der Trend der sinkenden Renditen wird sich voraussichtlich 2021 und darüber hinaus fortsetzen. Der Renditerückgang ist darauf zurückzuführen, dass die Anleger das Risiko der Anlageklasse neu bewertet haben und daher die Nachfrage gestiegen ist. Gründe dafür sind eine verstärkte Branchenspezialisierung und Betreiberkonsolidierung sowie ein konstanter Cashflow, der sich auch während der Covid-19-Pandemie bewährt hat. Zudem bestehen weiterhin Anlagedruck und ein Niedrigzinsumfeld.

Erkennbar ist, dass die Rendite der Gesundheitsimmobilien seit 2014 stark gesunken ist. So lag die Rendite der Gesundheitsimmobilien 2011 noch bei 7,4 % und die Differenz zu beispielsweise den Renditen von Büroimmobilien betrug 2,3 Prozentpunkte. Anfang 2021 ist diese auf 1,25 Prozentpunkte geschrumpft. Die Büroimmobilien hatten 2011 eine Rendite von 5,1 % und im ersten Quartal 2021 von 2,75 %. Lediglich die Einzelhandelsimmobilien entwickeln sich gegen den allgemeinen Trend und verzeichnen seit 2018 wieder leicht steigende Renditen.



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: CBRE GmbH (Hrsg.) (2021a), S. 1; CBRE GmbH (Hrsg.) (2021b), S. 3; CBRE GmbH (Hrsg.) (2021d); CBRE GmbH (Hrsg.) (2021e); CBRE GmbH (Hrsg.) (2021f), S. 9.



Der Markt birgt jedoch auch einige Herausforderungen und Risiken für Anleger. Ein wichtiger Faktor ist dabei die geringe Neubautätigkeit. Einerseits gilt es einen geeigneten Standort zu finden und andererseits einen Betreiber mit guter Bonität, da dessen Konzept einen großen Einfluss auf den Anlageerfolg hat. Darüber hinaus ist die Projektdurchführung außerhalb von Ballungsräumen typischerweise rentabler, aber weniger anspruchsvoll als in Ballungsräumen.

Zudem fehlt es Investoren oft an Anreizen und Planungssicherheit für Projektentwicklungspotenziale in der Stadt. Auch die Rechtslage birgt gewisse Hürden. In den letzten Jahren wurden gesetzlich neue Regelungen erlassen, die Renditeobergrenzen vorsehen. Für die zukünftige Entwicklung des Anlegermarktes erwarten Marketingexperten, dass dieser weiter an Bedeutung gewinnt und die Nachfrage der Investoren stetig zunehmen wird.

---

## Alles auf einen Blick\*

- 01** Die Investorennachfrage nach Gesundheitsimmobilien wird durch die aktuelle geopolitische Lage gedämpft. Aufgrund Fundamentaldaten kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage auf ein hohes Niveau zurückkehren und sich zukünftig wieder einpendeln wird.
- 02** Das steigende Interesse an Betreutem Wohnen wird durch den hohen Investitionsstau vor allem im Bereich der Pflegeimmobilien begünstigt, zudem trägt auch der zunehmende Wunsch der Bevölkerung nach „selbstbestimmten Wohnen“ im Alter dazu bei.
- 03** Durch die räumliche Kombination von Leistungen, wird die Trennung zwischen ambulant und stationär zunehmend beeinträchtigt. Durch die Begriffsergänzung im SGB XI gewinnen innovative quartiersnahe Wohnformen nochmals an Bedeutung.
- 04** Die mangelnde Attraktivität des Pflegeberufs nahm mit den zusätzlichen Belastungen der Covid-19-Pandemie weiter ab. Die Steigerung der Attraktivität des Pflegeberufs ist eine wesentliche Voraussetzung, um dem Pflegefachkräftemangel entgegenzuwirken.
- 05** Knappes Bauland, steigende Baukosten und Lieferengpässe verteuern die Gestehungskosten insbesondere für Pflegeheime, deren Neubau sich oft nur noch mittels der Zuschüsse der staatlichen KfW-Förderung für energieeffiziente Gebäude rechnen. Serielles Bauen könnte hier eine Lösung sein.