



Presse-Info

Gesundheitsimmobilien in Krisenzeiten weiter stark nachgefragt

Köln, 7. Januar 2022. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro im Jahr 2021 bewegt sich der Markt für Gesundheitsimmobilien weiter auf einem hohen Niveau. Seit 2018 liegt die Summe der jährlichen Immobilientransaktionen damit konstant über 2 Mrd. Euro. Auf dem Betreibermarkt hingegen herrschte große Zurückhaltung.

„Der Markt für Gesundheitsimmobilien hat sich 2021 auch ohne große Portfolio-Transaktionen außerordentlich robust gezeigt“, betont Carsten Brinkmann, Aufsichtsrat des Immobilien- und Betriebsberatungsunternehmens TERRANUS. „Trotz rückläufiger Renditen sind die Sicherheit und langfristige Perspektive dieser Immobilienklasse für Investoren nach wie vor attraktiv.“ Zum Segment Gesundheitsimmobilien zählen Pflege- und Seniorenheime, Einrichtungen des Betreuten Wohnens, Ärztehäuser sowie Reha-Kliniken.

Die Renditen für Gesundheitsimmobilien sind 2021 weiter gesunken und liegen etwa für gut konzipierte Pflegeheime mit langfristigen Pachtverträgen und namhaften Betreibern bei rund 4 Prozent. „Die Nachfrage nach Objekten und geeigneten Standorten ist weiterhin größer als das Angebot“, erläutert Brinkmann. „Hinzu kommt, dass die gestiegenen Baukosten die Preise nach oben treiben.“ Der langjährige Branchen-Experte erwartet dennoch, dass der Markt weiter wachsen wird. „Der Anlagedruck auf Investorensseite ist hoch, ebenso wie der Bedarf an Gesundheits- und insbesondere Seniorenimmobilien. Das wird auch in den nächsten Jahren so bleiben.“

Im Durchschnitt wurden für Bestands- und Neubauprojekte pro Pflegeapartment 130.000 Euro gezahlt. Im Einzelvertrieb von Pflegeheimapartments an Privatinvestoren liegen die Preise in der Regel oberhalb von 200.000 Euro. Dabei ist der Trend zu erkennen, dass auch Investoren den Markt für Gesundheitsimmobilien für sich entdecken, die bisher in anderen Markt-Segmenten engagiert waren. So ist 2021 mit dem Entwickler und Fondsmanager Quantum ein Immobilien-Schwergewicht in den Markt eingestiegen.

Innerhalb des Segments ist die Nachfrage nach Einrichtungen des Betreuten Wohnens erneut überproportional gestiegen. Während Pflegeheime weiterhin gut 50 Prozent des Transaktionsvolumens ausmachen, liegt der Anteil des Betreuten Wohnens erstmals bei über 30 Prozent. 2021 hatte dieser noch rund 25 Prozent betragen. „Einrichtungen des Betreuten Wohnens sind leichter zu bauen bzw. können über die Mieten Baupreissteigerungen besser kompensieren. Zudem sind sie als Wohnimmobilien drittverwendungsfähig und weniger reguliert als etwa Pflegeheime“, betont Brinkmann. „Das macht diese Asset-Klasse bei Investoren sehr beliebt – gerade, wenn sie neu in den Markt einsteigen.“ Investiert sind im Markt für Gesundheitsimmobilien überwiegend Spezialfonds, REITs oder andere Investmentvehikel, vorwiegend aus Deutschland oder den Benelux-Staaten.

Auf dem Betreibermarkt gab es 2021 im Gegensatz zu 2020 keine größeren Übernahmen. Insgesamt wechselten 2021 Betriebe mit knapp 3.000 Betten den Eigentümer, 2020 waren es



etwa 10.000. Mangels Großtransaktionen entfielen weniger als 30 Prozent der Übernahmen auf Finanzinvestoren bzw. Betreiber mit Private Equity-Hintergrund. 2020 lag der Anteil bei deutlich mehr als 50 Prozent. „Die Betreiber sind stark mit Corona beschäftigt und Investoren warten ab bzw. sondieren den Markt“, so der TERRANUS-Aufsichtsrat. „Da derzeit mehrere große Betreibergesellschaften einen Verkauf vorbereiten, ist davon auszugehen, dass sich auch die M&A-Transaktionen in 2022 deutlich beleben werden.“

Über Terranus:

TERRANUS gehört zu den führenden Immobilien- und Betriebsberatern im Gesundheitswesen in Deutschland. Seit über 20 Jahren berät das Unternehmen Investoren und Betreiber in allen Fragen um den wirtschaftlichen Betrieb von Gesundheitsimmobilien.

www.terranus.de

Pressekontakt:

Sebastian Glaser

Fon: 0221 / 80 10 87 - 80

Mail: sg@moeller-pr.de

Web: www.moeller-pr.de