

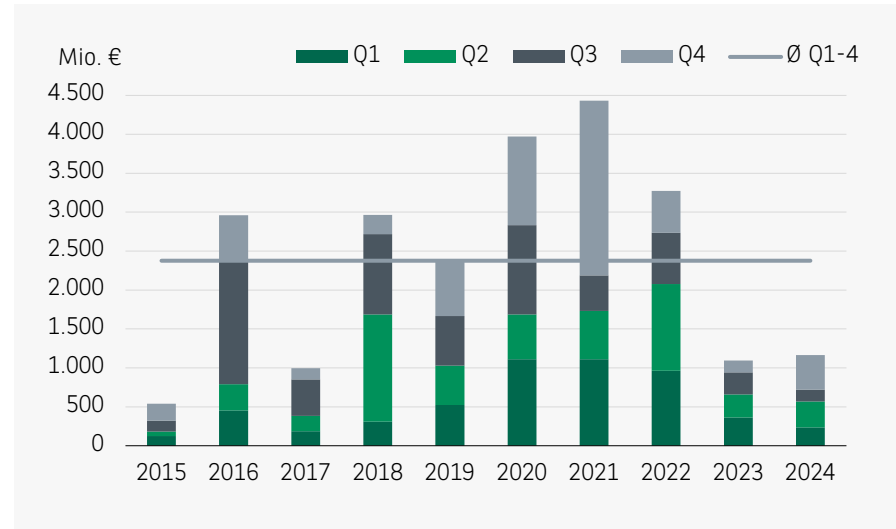
DEUTSCHLAND

REPORT

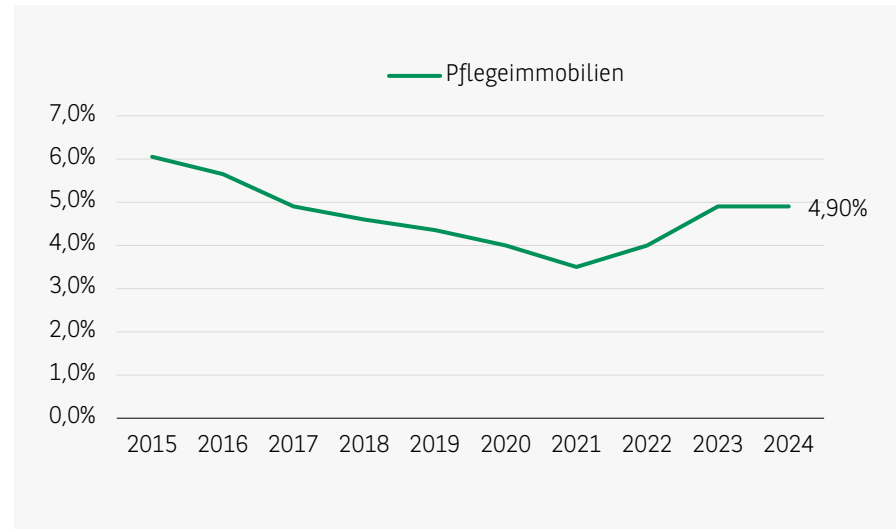
HEALTHCARE-INVESTMENTMARKT

2024

Entwicklung des Healthcare-Investmentvolumens



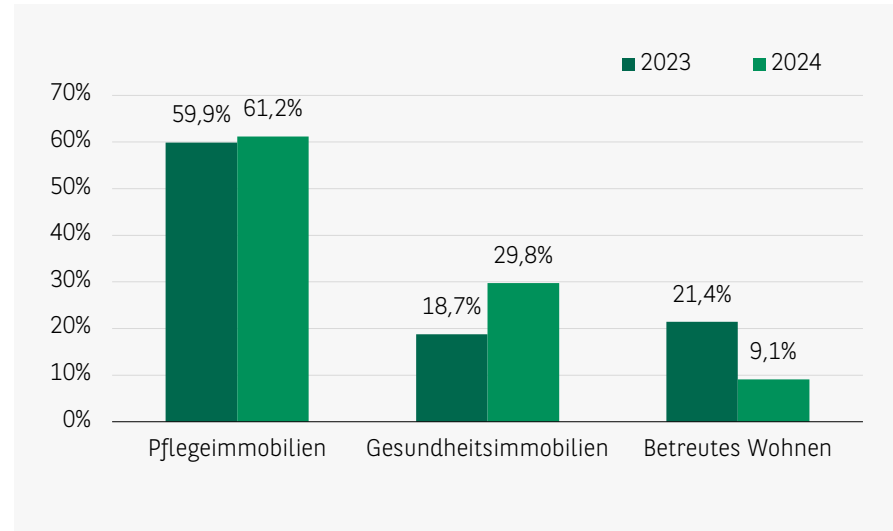
Pflegeimmobilien-Spitzenrendite (netto)



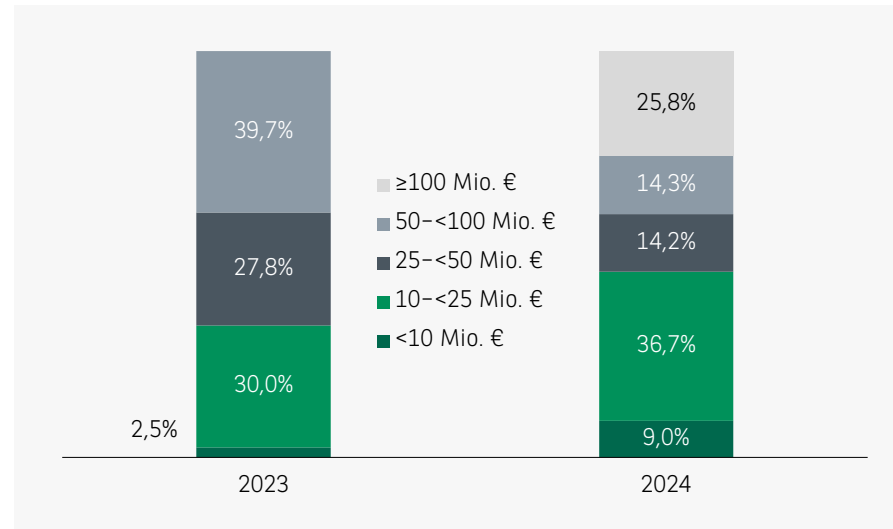
INVESTMENTVOLUMEN LEICHT ÜBER VORJAHR, JEDOCH WEITER DEUTLICH UNTER DEM DURCHSCHNITT

- Der Healthcare-Investmentmarkt verzeichnete 2024 ein Transaktionsvolumen von knapp 1,2 Mrd. €. Das Ergebnis aus dem Vorjahr konnte damit um 6 % übertroffen werden, allerdings notiert das Jahresergebnis 51 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Nach wie vor dämpfen die herausfordernden Finanzierungsbedingungen, das erhöhte Betreiberrisiko sowie die geringe Neubautätigkeit spürbar die Investmenttätigkeiten im Pflegeimmobiliensegment.
- Im Jahresverlauf hat sich eine moderate Markterholung abgezeichnet, die im dritten Quartal zwar kurz pausierte, im vierten Quartal jedoch deutlich an Fahrt aufnahm. So konnte zum Jahresende mit gut 440 Mio. € das höchste Quartalsvolumen seit Ende 2022 registriert werden.
- Einen maßgeblichen Anteil an diesem sehr guten Quartalsergebnis hat die einzige im gesamten Jahr registrierte Transaktion im Segment über 100 Mio. €. In diesem Zusammenhang hat Civitas die Katharinenhof-Gruppe mit ihren 27 Pflegeeinrichtungen der Vonovia-Tochter Deutsche Wohnen übernommen (rund 300 Mio. €). Damit schreitet die Konsolidierung in der Branche der Pflegeeinrichtungen weiter voran.
- In Anbetracht größtenteils bereits abgeschlossener Bewertungskorrekturen und sich nach und nach verbessernden finanzierungsseitigen Rahmenbedingungen ist die Spitzenrendite auch in der zweiten Jahreshälfte konstant bei 4,90 % anzusetzen.

Healthcare-Investments nach Assetklassen



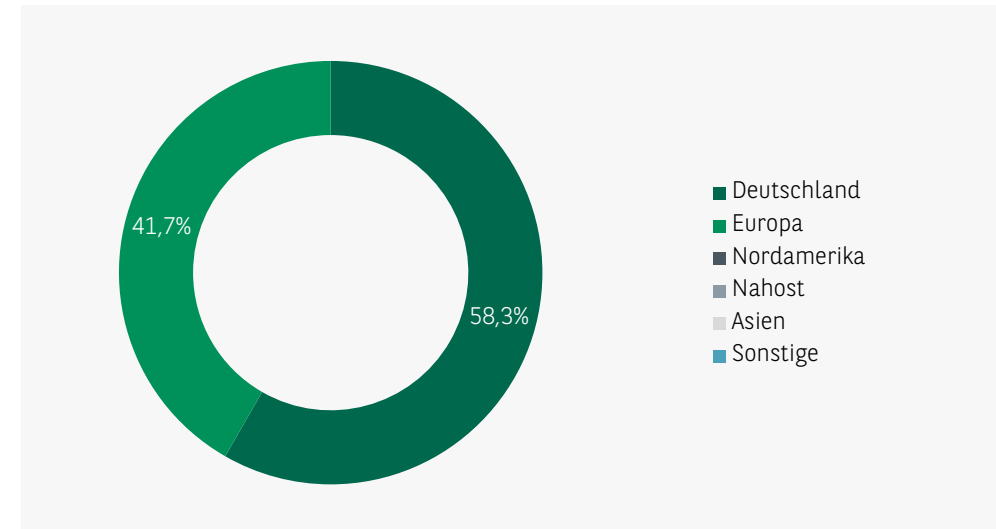
Healthcare-Investments nach Größenklassen



PFLEGEIMMOBILIEN MIT KLEINEM PLUS GGÜ. VORJAHR

- Pflegeimmobilien kommen auf einen gegenüber dem Vorjahr leicht erhöhten Marktanteil (61 %). Der zuvor benannte Portfoliodeal zeichnet hierfür über weite Strecken verantwortlich. Absolut betrachtet notiert das für diese Sub-Assetklasse verzeichnete Investmentvolumen (712 Mio. €) jedoch weiterhin deutlich unter dem zehnjährigen Durchschnitt (Ø10 Jahre: knapp 1,7 Mrd. €). Hingegen verbuchen Gesundheitsimmobilien (346 Mio. €) ein Plus von 69 % gegenüber dem Vorjahr und einen überdurchschnittlichen Marktanteil von 30 % (Ø10 Jahre: 22 %).
- Bei den Marktanteilen nach Deal-Größenklassen ist eine breitere Verteilung des Investmentvolumens festzustellen: Insbesondere durch den genannten Portfoliodeal ist die Sparte der Paketverkäufe umfangreicher am Marktgeschehen beteiligt als noch 2023. Insgesamt betrachtet ist der Markt mit einem geringen durchschnittlichen Volumen je Deal von 22 Mio. € (Ø10 Jahre: 30 Mio. €) kleinteiliger strukturiert als in den Vorjahren.

Healthcare-Investments nach Herkunft des Kapitals 2024



PERSPEKTIVEN

- Vor dem Hintergrund des noch schwierigen Finanzierungsumfelds, den hohen Baukosten sowie diversen Betreiberinsolvenzen wird aktuell nur eine geringe Neubautätigkeit registriert. Zwar schließen sich derzeit vermehrt Value-add Investoren für mögliche Joint Ventures mit Entwicklern zusammen, um spekulativ in Core-Lagen zu bauen, jedoch sind Neubauprojekte weiterhin nur sehr selektiv wirtschaftlich realisierbar.
- Die Fundamentaldaten und Rahmenbedingungen für den Healthcare-Investmentmarkt sind überzeugend. Gerade vor dem Hintergrund eines schwächelnden makroökonomischen Umfelds ist dem Markt eine relativ geringe Konjunkturabhängigkeit zu bescheinigen, was stabile Cashflows in Aussicht stellt. Insbesondere mittel- und langfristig sind die Perspektiven vielversprechend, da die demographische Entwicklung gut prognostizierbar ist und die Überalterung der Gesellschaft voranschreitet. Zwangsläufig wird der Bedarf an Pflegeeinrichtungen steigen. Bereits heute bestehen bei ambulanten und stationären Pflegekapazitäten Engpässe, die sich verschärfen werden, sofern der Kapazitätsausbau nicht stärker beschleunigt wird.
- Auf der Nachfrageseite ist in den vergangenen Monaten entsprechend ein spürbar anziehendes Interesse zu registrieren – bei sehr hoher Betreiberqualität auch an großvolumigen Investmentopportunitäten. Parallel rücken Reha-Einrichtungen aufgrund diversifizierte Refinanzierungsmodelle zunehmend ins Visier.
- In Erwartung weiterer Leitzinssenkungen und den damit einhergehenden besseren Finanzierungsbedingungen, die mehr Flexibilität bei der Preisfindung ermöglichen sollten, sowie den größtenteils bereits vollzogenen Bewertungskorrekturen dürfte die Markterholung im Jahr 2025 an Fahrt gewinnen. Aus heutiger Perspektive ist eine erste leichte Renditekompression 2025 durchaus wahrscheinlich.

Kennzahlen Healthcare-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1,093	1,163	6.4%
Portfolioanteil (%)	41.9%	45.7%	3.8%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	0.0%	25.8%	25.8%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	10.3%	41.7%	31.4%-Pkte.
Anteil Neubau (%)	22.6%	6.8%	-15.8%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Pflegeimmobilien	4.90%	4.90%	0 bp

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Tel. +49 (0)69-298 99-0

E-Mail: kontakt.realestate@bnpparibas.com

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN