

Krise als Chance - Ausblick 2023

Transaktionsvolumen im Gesundheitsimmobilienmarkt deutlich gesunken

Der deutsche Markt für Gesundheitsimmobilien (Pflegeheime, Betreutes Wohnen; Medizinische Versorgungszentren, Arzthäuser, Kliniken) ist mit Blick auf das Transaktionsvolumen in Höhe von gut 450 Mio. Euro im ersten Quartal 2023 um fast 40% gegenüber dem durchschnittlichen Quartalsvolumen der vergangenen fünf Jahre eingebrochen.

Insgesamt wird der Gesundheitsimmobilienmarkt, vor allem Betreutes Wohnen und Medizinische Versorgungszentren, jedoch weiterhin positiv bewertet.

Laut aktueller Zahlen von Savills bleiben vollstationäre Pflegeheime mit einem Anteil von 41% der umsatzstärkste Objekttyp im ersten Quartal. Betreutes Wohnen folgt mit 25% Marktanteil. Medizinische Versorgungszentren und Arzthäuser liegen bei einem Anteil von 14%.

Die größere Unabhängigkeit von Betreibern und die bessere Drittverwendungsfähigkeit des betreuten Wohnens gegenüber dem vollstationären Pflegeheim wird zu einer weiteren Steigerung des Marktanteils führen.

Die Nachfrage nach Gesundheitsimmobilien steigt im Rahmen des demografischen Wandels in Europa weiter ...

Die steigende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen sowie neue Trends im Gesundheitswesen haben über den bisher gängigen Ansatz hinaus auch Möglichkeiten für Umnutzungsprojekte im Bereich bestehender Einzelhandels- und Büroflächen geschaffen.

Anpassung an eine alternde Bevölkerung ...

Die Alterung der Bevölkerung, gekoppelt mit einer höheren Lebenserwartung, ist eine langfristige Entwicklung, die in ganz Europa zu beobachten ist.

In den Mitgliedstaaten der EU wird die Bevölkerung ab 65 Jahren bis 2050 voraussichtlich auf deutlich über 100 Millionen Menschen anwachsen. Die Altersgruppe der 75- bis 84-Jährigen wird voraussichtlich um mehr als 50% zunehmen. Die Anzahl der über 85-Jährigen wird sich mehr als verdoppeln. Der Anteil der Erwerbsbevölkerung (unter 55 Jahren) nimmt hingegen weiter ab.

Anlagestrategie Gesundheitsimmobilien ...

Gesundheitsimmobilien bieten den Vorteil, dass sie nicht zyklisch sind und ihr Profil auf soliden Daten und langfristigen Prognosen beruht, wie z. B. dem demographischen Wandel, alternativen Lebensformen und einem Unterangebot an entsprechenden Einrichtungen.

Gesundheitsimmobilien bieten weiterhin ein interessantes Risiko-Rendite-Profil und Diversifikationsmöglichkeiten für das Immobilienportfolio.

Das begrenzte und überwiegend regulierte Angebot fördert darüber hinaus den Wert von Gesundheitsimmobilien.

ESG-Nachhaltigkeitsstrategien - ein wichtiger Aspekt von und für Gesundheitsimmobilien ...

Da sich zukünftige Anlagestrategien zunehmend an Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien orientieren (müssen), suchen Investoren Diversifizierungsmöglichkeiten im alternativen Immobiliensegment z. B. der Gesundheitsimmobilie.