



REAL ESTATE DEBT

05. Mai 2022 – In Zusammenarbeit mit Lenwood Capital

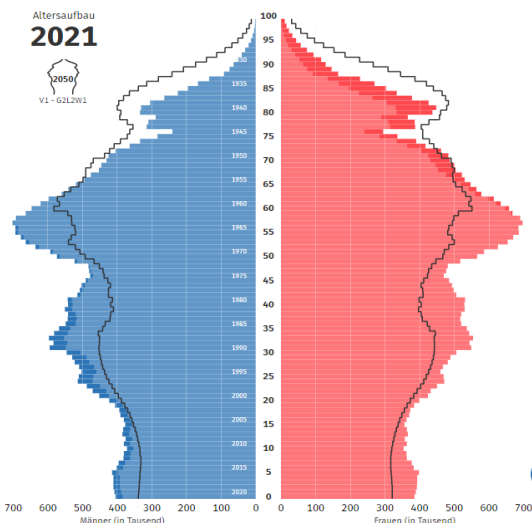
WOHNEN IM ALTER – EIN WACHSTUMSMARKT?

Eine steigende Lebenserwartung und eine zunehmend alternde Bevölkerung unterstützen die Nachfrage nach Healthcare-Investments. Im Jahr 2021 konnte die Nachfrage in diesem Segment ein Rekordhoch erzielen. Immer mehr Institutionelle Investoren bauen ihr Portfolio in Gesundheitsimmobilien aus, scheint es stabile Erträge und sichere Investments zu versprechen.

EIN ANHALTEND WACHSENDER MARKT MIT UNGEBROCHENER NACHFRAGE

Der demographische Wandel – die Alterung unserer Gesellschaft – unterstützt die Nachfrage in altersgerechtes Wohnen. Aktuelle Prognosen zeigen auf, dass die Anzahl von Pflegebedürftigen voraussichtlich von 3,4 Millionen in 2017 auf 4,1 Millionen Menschen in 2030 ansteigen wird. Zusätzlich ist von einer steigenden Lebenserwartung auszugehen. Während Männer aktuell im Durchschnitt 78,3 Jahre alt werden, sind es 2060 bereits 84,8 Jahre. Bei Frauen liegt die Lebenserwartung im Moment bei 83,2 Jahren, bis 2060 wird diese auf 88,8 Jahre ansteigen.¹

Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland



Quelle: DStatis Statistisches Bundesamt; 14. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland, Stand: 2022

Wie aus Grafik 1 zur Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland ersichtlich, unterscheidet sich der Altersaufbau von 2021 (gefüllte rote und blaue Fläche) und 2050 (schwarze Linie) vor allem darin, dass neben einer steigenden Lebenserwartung auch eine abnehmende Anzahl an jüngeren Menschen einer steigenden Anzahl an älteren Bevölkerungsgruppen gegenübersteht.

Trends zu einer alternden Gesellschaft und einer höheren Lebenserwartung führen zu einem Anstieg an pflegebedürftigen Personen und erfordern den Bau von mehreren hunderttausend neuen Pflegeplätzen bis 2030 (EUR 30 Mrd. Investitionsvolumen). Jedoch hinkt hier der Neubau dem wachsenden Bedarf weiterhin hinterher.

Der Boom bei Gesundheitsimmobilien, der sich seit einigen Jahren in kontinuierlich steigenden Transaktionsvolumina zeigt, setzte sich auch in 2021 fort. Mit einem Gesamtumsatz von gut 4,43 Milliarden Euro wurde die erst im Jahr 2020 aufgestellte Bestmarke um 12 Prozent übertroffen und wiederum ein neuer Rekordumsatz erzielt.⁴ Gleichzeitig liegt das Ergebnis mehr als doppelt so hoch wie der zehnjährige Durchschnitt.

Der Trend, dass gerade auch vermehrt Institutionelle Investoren Healthcare als interessante und sichere Assetklasse für sich entdecken, setzt sich fort.



- › eine nicht umkehrbare demografische Entwicklung
- › ein mittelfristiger Angebotsengpass an modernen Einrichtungen mit integrierten Konzepten und
- › die zunehmende Professionalisierung vieler Betreiber

All diese Faktoren können stabile Cashflows und sichere Investments versprechen. Daher verwundert es auch nicht, dass sowohl Einzel- als auch Portfolioabschlüsse neue Allzeithochs erreicht haben. Ein wesentlicher Teil des Resultats entfällt dabei mit gut 1,1 Milliarden Euro auf die Pflegeheime, die in der Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia enthalten sind.⁵

PFLEGEFORMEN – BERÜCKSICHTIGUNG INDIVIDUELLER BEDÜRFNISSE

Unterschiedliche Lebenssituationen bedürfen eines vielseitigen Pflege- und Betreuungsangebotes. Stationäre Pflegeeinrichtungen, mobile Pflegeleistungen und betreutes Wohnen sind die meistgenutzten Pflegeformen in Deutschland und Österreich, gefolgt von Kurzzeitpflege, teilstationärer Pflege und alternativen Wohnformen.

Kurzzeitpflege

Bei einer Kurzzeitpflege werden stationäre Einrichtungen nur kurze Zeit in Anspruch genommen. Teilstationäre Pflegeleistungen erfolgen dann, wenn eine Person in ihrem eigenen Zuhause lebt, jedoch eine Form von Tagesbetreuungsangebot in Anspruch nimmt.

Mobile Pflegeleistungen

Mobile Pflegeleistungen bestehen dann, wenn pflegebedürftige Personen eine Betreuung durch eine Pflegefachkraft zu Hause in Anspruch nehmen.

Die stationären Pflegeeinrichtungen, spezialisiert auf eine vollständige Betreuung in einem Pflegeheim, sind sowohl in Österreich, als auch in Deutschland stark vertreten. In Österreich nutzen 36 Prozent der 273.000 Pflegebedürftigen dieses Angebot⁷. In Deutschland sind 54 Prozent aller Gesundheitsimmobilien Pflegeheime.⁸

Stationäre Pflegeeinrichtung

Auch bei der Aufteilung der Investments nach Assetklassen wird die große Bedeutung der stationären Pflegeeinrichtungen ersichtlich. Ein signifikanter Anteil des Healthcare-Investmentmarktes in Deutschland entfällt dabei mit rund 1,2 Milliarden Euro (68 Prozent) auf Pflegeimmobilien (2021)⁹. Gefolgt von ca. 19 Prozent Marktanteil mit 325 Millionen Euro für die Sub-Assetklasse betreutes Wohnen und 225 Millionen (13 Prozent) auf Gesundheitsimmobilien wie Ärztehäuser und Kliniken.¹⁰



Alternative Wohnformen

Unter den Begriff alternative Wohnformen fallen z.B. gemeinschaftliche Wohnprojekte für pflegebedürftige Menschen. Diese Pflege- und Betreuungsformen stellen jedoch sowohl in Deutschland, als auch in Österreich keinen signifikanten Anteil an dem Gesamtangebot dar.⁶



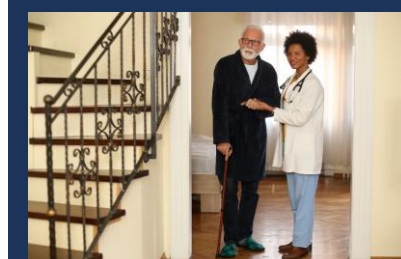
Bezüglich der unterschiedlichen Betreuungs- und Pflegemodellen sind verschiedene Trends¹¹ zu beobachten, die eine echte Chance für Investoren darstellen können:

- › eine veränderte Rechtslage mit Anspruch auf ein Einzelzimmer in vielen Bundesländern verschärft die bereits bestehende Knappheit an Pflegeeinrichtungsplätzen
- › eine zunehmende Pflegebedürftigkeit jüngerer Menschen
- › weniger Angehörigkeitspflege und
- › eine steigende Nachfrage nach alternativen Wohnmöglichkeiten wie dem betreuten Wohnen

BETREUTES WOHNEN

Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei auf dem betreuten Wohnen. Häufig angeschlossen an ein Pflegeheim, bietet diese Form der Betreuung für Pflegebedürftige die Möglichkeit den Grad an Eigenständigkeit und alltäglicher Unterstützung je nach individuellen Bedürfnissen anzupassen. Somit werden Menschen über verschiedene Pflegestufen hinweg bis hin zur vollen stationären Pflege begleitet. Im Jahr 2020 verfügten 2.657 Pflegeheime über Wohneinrichtungen, dies entspricht einem Anteil von 17 Prozent. Aufgrund der stetig steigenden Nachfrage waren bereits im Jahr 2020 340 Projekte im Bau und 390 in Planung. Das Premium-Segment des betreuten Wohnens – sehr gute Lagen, exklusiver Service und großzügige Wohnungen – stellt noch immer ein Nischenprodukt dar, könnte sich jedoch zu einer lukrativen Investmentalternative entwickeln.¹²

Entwicklung Betreutes Wohnen



Quelle: (2021) CUSHMAN & WAKEFIELD; Pflegeimmobilien vom Nischenprodukt zum Liebling Institutioneller Investoren



GESUNDHEITSIMMOBILIEN-INVESTMENT – EIN AUSBLICK

Obwohl der Gesundheitsimmobilienmarkt lange Zeit als Nischenprodukt einzuordnen war, treten die Investitionsmöglichkeiten immer weiter in den Fokus der Investoren.

Prognosen zufolge können durch robuste Fundamentaldaten und nachhaltige Nachfrageentwicklungen auf Grund des demographischen Makro-Trends, in Zusammenhang mit mangelnder Produktverfügbarkeit und einem erwarteten Anstieg der Preise für Immobilien und Baukosten, sinkende Ankaufsrenditen erwartet werden.¹³

Ein durch Produktmangel limitiertes Transaktionsvolumen, Personalmangel, steigende Grundstücks- und Baukosten im Zusammenhang mit Investitionsstaus und neue gesetzliche Anforderungen bezüglich Neubau und Sanierungsmaßnahmen scheinen das Interesse der institutionellen Investoren an Gesundheitsimmobilien nicht zu schmälern.¹⁴ Sicherheit, Planbarkeit und Stabilität im Rahmen von konjunkturunabhängigen, defensiven Investitionsmöglichkeiten, langen Mietverträgen, demografischen Entwicklungen und relativ stabilen Auslastungszahlen schaffen ein reges Investoreninteresse.¹⁵ Insgesamt weist der Gesundheitsimmobilienmarkt ein attraktives Risiko-Rendite-Profil für institutionelle Investoren auf.

Disclaimer | Rechtliche Hinweise

Diese Marketingmitteilung im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes wird ausschließlich zu Informations-zwecken zur Verfügung gestellt und ist nicht als persönliche Anlageberatung oder Empfehlung oder Auf-forderung zum Kauf, Verkauf oder Halten eines Finanzinstruments oder zur Übernahme einer Anlagestrategie zu verstehen. Die in diesem Dokument enthaltenen Meinungen und Aussagen geben die aktuelle Einschätzung zum Erscheinungsdatum wieder. Die vorliegenden Informationen stellen keine vollständige Analyse aller wesentlichen Fakten in Bezug auf ein Land, eine Region oder einen Markt dar. Sofern Aussagen über Marktentwicklungen, Renditen, Kursgewinne oder sonstige Vermögenszuwächse sowie Risikokennziffern getätigt werden, stellen diese lediglich Prognosen dar, für deren Eintritt wir keine Haftung übernehmen. Insbesondere sind frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Vermögenswerte können sowohl steigen, als auch fallen. Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt; teilweise unter Rückgriff auf Informationen Dritter. Einzelne Angaben können sich insbesondere durch Zeitablauf, infolge von gesetzlichen Änderungen, aktueller Entwicklungen der Märkte ggf. auch kurzfristig als nicht mehr oder nicht mehr vollumfänglich zutreffend erweisen und sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität sämtlicher Angaben wird daher keine Gewähr übernommen. Die Angaben gehen von unserer Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage aus. Soweit steuerliche oder rechtliche Belange berührt werden, sollten diese vom Adressaten mit seinem Steuerberater bzw. Rechts-anwalt erörtert werden. Anlagen in Finanzinstrumente sind sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Der Umgang mit Interessenskonflikten in der HAGIM ist unter <https://www.ha-gim.com/rechtliche-hinweisrechtliche-hinweise> im Internet veröffentlicht. Die enthaltenen Informationen richten sich nur an Professionelle Kunden bzw. Geeignete Gegenparteien. Dieses Informationsdokument richtet sich weder an US-Bürger noch an Personen mit ständigem Wohnsitz in den USA, noch darf es in den USA verbreitet werden.

Quellen:

- 1) (2020) Cushman & Wakefield; Pflegeimmobilien; 2) (2022) Dstatis, 14. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland; <https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/#ly=2021&o=2050v1>; Stand: 14.04.2022; 3) (2021) BNP Paribas Real Estate; BNP Immobilien-Marktbericht 4. Quartal 2021; <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/healthcare-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>; Stand 06.04.2022
- 4) (2022) BNP Paribas Real Estate; Immobilien-Marktbericht 4. Quartal 2021; 5) (2021) BNP Paribas Real Estate; BNP Immobilien-Marktbericht 4. Quartal 2021; <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/healthcare-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>; Stand 06.04.2022;
- 6) (2021) CBRE Research; Pflegeimmobilien in Österreich 7) (2021) CBRE Research; Pflegeimmobilien in Österreich; 8) (2021) CBRE Research; Dynamik am Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt hält an Q2 2021; 9) (2021) BNP Paribas Real Estate; Healthcare-Investmentmarkt Deutschland Q2 2021;
- 10) (2021) BNP Paribas Real Estate; Healthcare-Investmentmarkt Deutschland Q2 2021; 11) (2021) CUSHMAN & WAKEFIELD; Pflegeimmobilien vom Nischenprodukt zum Liebling Institutioneller Investoren; 12) (2021) CUSHMAN & WAKEFIELD; Pflegeimmobilien vom Nischenprodukt zum Liebling Institutioneller Investoren; 13) (2021) CBRE Research; Dynamik am Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt hält an Q2 2021; 14) (2021) CBRE Research, Intelligent Investment Senioren- und Gesundheitsimmobilien Report 2021; 15) (2021) CBRE Research, Intelligent Investment Senioren- und Gesundheitsimmobilien Report