

Pressemitteilung

Seniorenimmobilien: Betreutes Wohnen auf dem Weg zur Nummer eins

- **immoTISS care und Trasenix prognostizieren: 2020 wird die eine Milliarde Euro Volumenmarke geknackt**
- **Ablösung von Pflegeheimen als Spitzenprodukt im Bereich Seniorenimmobilien**

Oberursel, 7. April 2020 – Erstmals könnte im Jahr 2020 das Transaktionsvolumen für Seniorenimmobilien im Bereich Betreutes Wohnen eine Milliarde Euro übersteigen. Das geht aus einer Analyse von immoTISS care, ein auf Senioren- und Gesundheitseinrichtungen spezialisiertes Beratungsunternehmen, und der Researchtochter Trasenix hervor. Für 2021 geht die Prognose davon aus, dass Betreutes Wohnen aus Sicht des Transaktionsvolumens noch vor Pflegeheimen auf Rang eins landen wird.

Jochen Zeeh, Geschäftsführer von immoTISS care, sagt: „Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist die steigende Nachfrage der Investoren, u.a. basierend auf der stetigen Professionalisierung der Betriebskonzepte bei Seniorenwohneinrichtungen.“ So führt das Unternehmen an, dass aktuell eine Transaktionspipeline von rund 500 Millionen Euro erkennbar sei. Zukünftig kämen zunehmend Projektentwicklungen auf den Markt, da Vorhabenträger insbesondere im Bereich des Betreuten Wohnens häufig bereits in der Bauphase veräußern.

Oliver Zirn, Geschäftsführer von Trasenix, ergänzt: „Projektentwickler, Investoren und Betreiber setzen zunehmend auf ambulante Pflegewohnkonzepte. Grund dafür ist, dass ambulante Senioreneinrichtungen für Investoren eine höhere Drittverwendbarkeit aufweisen und baurechtliche sowie betriebliche Auflagen geringer ausfallen.“ Die geringeren Risiken im Vergleich zur klassischen Pflegeimmobilie zeigen sich auch in einer Analyse der Spitzenrenditen. Im Jahr 2019 konnten die Experten von immoTISS care und Trasenix Spitzenrenditen für Pflegeheime von etwa 4,5 Prozent beobachten, während für Immobilien

des Betreuten Wohnens seitens der Investoren geringere Renditen von unter 4 Prozent akzeptiert wurden. Zum Vergleich: Die Spitzenrendite der Top 7 Städte im Wohnbereich lag bei nur etwa 3 Prozent. Es sei demnach feststellbar, dass sich für Betreutes Wohnen inzwischen eine assetspezifische Rendite entwickelt habe, die, analog ihrer Nutzung, zwischen klassischem Wohnen und vollstationärer Pflege liege.

Im Jahr 2019 betrug das Transaktionsvolumen für Pflegeimmobilien ca. 2,1 Milliarden Euro. Im Bereich Betreutes Wohnen lag das Volumen bei 870 Millionen Euro. Der Transaktionsmarkt 2019 für Betreutes Wohnen war dabei insbesondere von zwei großen Transaktionen geprägt. So erwarb der französische Immobilieninvestor Primonial REIM ein Portfolio von zwölf Einrichtungen, die von advita betrieben werden. Der Kaufpreis für dieses Portfolio lag bei über 100 Millionen Euro. Nur knapp unterschritten wurde diese Schwelle von einem Einzelobjekt in Berlin, der Vitalresidenz Riviera. Entwickelt wird das Premium-Produkt mit über 200 Wohnungen von der Terragon AG, einem der größten Projektentwickler im Bereich Betreutes Wohnen in Deutschland. Terragon verkaufte die Projektentwicklung im letzten Sommer im Rahmen eines Forward Deals an den WohnenPlus-Fonds der Aachener Grundvermögen.

Über immoTISS care

Die immoTISS care GmbH berät Investoren, Betreiber, Kommunen und Dienstleister in ihren Fragen zu Senioren- und Gesundheitseinrichtungen. Im Jahr 2009 gegründet umfasst das Leistungsspektrum dabei M&A-Beratung für Pflegeheimbetreiber, die Erstellung von Wettbewerbs-, Markt- & Standortanalysen, die Vermittlung von Investmentopportunitäten oder die Restrukturierung von Pflegeheimen. Ziel von immoTISS care ist es, Lösungen zu finden die heute und morgen den komplexen Herausforderungen des Marktes finanziell und organisatorisch standhalten. Das Team um Jochen Zeeh betrachtet Pflegeeinrichtungen, Betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen, medizinische Versorgungszentren, Ärztehäuser, Reha- oder Akutkliniken.

Über Trasenix

Die Trasenix GmbH ist eine Tochtergesellschaft der immoTISS care und betreibt eine Datenbank für Pflege-, Senioren- und Gesundheitsimmobilien. Die Datenbank umfasst Datenbankauswertungen in Form von Marktreports und Analysen für Investoren, Betreiber, Entwickler und Banken. Das Dienstleistungsangebot bietet zudem ein automatisiertes Benchmarkingtool für vollstationäre Pflegeeinrichtungen.

