

## **PRESSEMITTEILUNG**

### **Betreiberimmobilien: Breit gefächerte Nutzungsart trifft auf verstärktes Investoreninteresse**

- Gesellschaftliche Entwicklungen und Trends führen zu steigender Nachfrage
- Auch Offenlegungs- und Taxonomieverordnung befördern Investitionen in Immobilien mit sozialem Beitrag
- Investoren diversifizieren Portfolios
- Lange Mietvertragslaufzeiten und konjunkturunabhängige Nachfrage sorgen für stabile Erträge

**Berlin, 16. Juni 2022** – Der Markt für Betreiberimmobilien wächst. Institutionellen Investoren dienen sie zur Diversifizierung der Nutzungsarten in Immobilienportfolios und bieten dabei planbare und stabile Cashflows. Die nutzerseitig steigende Nachfrage folgt dabei gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen und Trends. So führt der demografische Wandel zu einer steigenden Nachfrage nach Angeboten des altersgerechten und betreuten Wohnens sowie Pflegedienstleistungen und Pflegeheimplätzen. Steigende Mobilität und Konnektivität führen zur Flexibilisierung bei Wohnen und Arbeiten, was wiederum die Nachfrage nach Formen des temporären Wohnens und Arbeitens, wie Serviced Apartments und Co-Working-Spaces, aber auch Rechenzentren erhöht. Angesichts der seitens der EU eingeführten Offenlegungs- und Taxonomieverordnung rücken zudem Nutzungsarten mit einem positiven Beitrag für soziale Nachhaltigkeit in den Fokus von Investoren. Dazu zählen Kindertagesstätten oder Azubi- und Studentenwohnhäuser. Die Betreiberwahl und Expertenwissen zu den Besonderheiten der jeweiligen Nutzungsart sind dabei immer Voraussetzung für eine erfolgreiche Investition. Dies ist der Tenor einer von Rueckerconsult veranstalteten Online-Presskonferenz am 14. Juni zum Thema „Real Estate as a Service – sind Betreiberimmobilien die neuen Renditebringer?“.

#### **Demografischer Wandel erhöht Nachfrage für Gesundheitsimmobilien**

Carsten Demmler, Geschäftsführer der HIH Invest Real Estate, erläutert die Beweggründe des Investmentmanagers, verstärkt in die Nutzungsart zu investieren: „Um für unsere Kunden eine optimale Diversifikation zu erreichen, stellen wir uns seit einigen Jahren auch bei den

Assetklassen breiter auf. Wegen des regelmäßigen und gut planbaren Cashflows haben wir auch Sozialimmobilien in den Fokus genommen. Den Anfang haben wir mit Kindertagesstätten gemacht. Aktuell erschließen wir uns ein weiteres Geschäftsfeld mit Gesundheitsimmobilien.“

Bei Servicewohnen für Senioren und Betreutem Wohnen geht die HIH Invest Real Estate derzeit von einer Unterversorgung von 600.000 Seniorenwohnungen aus, bei einem Bestand von nur 300.000 Einheiten – Tendenz steigend. „Denn Deutschlands Bevölkerung altert, und mit dem demographischen Wandel und der zunehmenden Alterung der Gesellschaft wachsen die gesundheitlichen Beeinträchtigungen. Arztpraxen, medizinische Versorgungszentren, Kliniken und Reha-Einrichtungen werden mit der zunehmenden Überalterung der Gesellschaft noch mehr Zulauf bekommen.“

Die Nachfrage nach Betreutem Wohnen und Gesundheitsimmobilien – und damit die Vermietungssicherheit – sei im Gegensatz zu anderen Nutzungsarten kaum kurzfristigen Markt- und Konjunkturschwankungen unterworfen, sondern hinge in erster Linie von der gut prognostizierbaren demografischen Entwicklung ab. Ein großer Vorteil von Betreutem Wohnen liege in seiner Verwandtschaft zu klassischen Wohnimmobilien, was Umnutzungen problemlos ermögliche und somit das Risiko zusätzlich minimiere.

„Seit einiger Zeit sind auch institutionelle Investoren verstärkt auf dem Markt für Healthcare-Immobilien aktiv. Zunehmend wird privates Kapital benötigt, um den zusätzlichen Bedarf an Pflegekapazitäten zu decken“, resümiert Demmler.

### **Zunehmende Professionalisierung lockt Investoren aus dem Ausland**

Dass die Attraktivität von Healthcare-Immobilien als Anlageprodukt mittlerweile auch internationale Investoren anlockt, bezeugt Rolf Engel, CFO der Capital Bay SA, und erläutert: „Deutschland gilt international nach wie vor als sicherer Hafen für Anleger. Der Markt für Pflegeheime und betreutes Wohnen in Deutschland ist jedoch sehr kleinteilig organisiert und stark reguliert. Es gibt rund 14.000 Betreiber von Pflegimmobilien oder Altersheimen und jedes Bundesland hat eigene bauliche, organisatorische und personelle Auflagen. Es braucht deshalb Knowhow und Professionalität, um Projekte zum Erfolg zu führen. Für internationale Investoren stellte dieser hohe Beratungsbedarf lange Zeit eine Eintrittsbarriere für den deutschen Markt dar. Capital Bay hat sich strukturell und operativ auf die Bedürfnisse von Investoren aus dem Ausland eingestellt und bietet alles aus einer Hand, vom Ankauf, über das

Fundmanagement, Reporting, die Betreiberorganisation bis hin zum Property- und Facility Management.“

So pflegt Capital Bay eine exklusive Kooperation mit der zur Gruppe gehörigen Makroplattform für gewerbliche und wohnwirtschaftliche Betreibermarken, 360 Operator. Die Konzepte reichen dabei von Kindertagesstätten über Studentisches Wohnen, Serviced Apartments, Betreutes Wohnen, ambulante Pflege und Pflegeeinrichtungen bis hin zu Self Storage und weiteren. „Mit unserem Kooperationspartner 360 Operator können wir einerseits für unsere Investoren den Betrieb ihrer Immobilien sicherstellen. Zum anderen ermöglicht uns das Spektrum der Betreibermarken, flexibel auf Änderungen des Bedarfs und von Nachfragepräferenzen reagieren und die Ausrichtung der betriebenen Immobilien adjustieren zu können. Besonders internationale Investoren fragen diese Art des One-Stop-Shop-Services nach“, sagt Rolf Engel.

### **Serviced Apartments etablieren sich in der Nische zwischen Wohnung und Hotel**

Zum Segment der Serviced Apartments sprach Jan Winterhoff, Head of Real Estate Expansion bei STAYERY. „Die Menschen werden immer mobiler. Das erfordert eine Flexibilisierung des Wohnens und komfortable Angebote für mittel- und längerfristige Aufenthalte. In der Lücke zwischen klassischem Wohnen und Hotel haben sich Serviced Apartments inzwischen fest etabliert. Die gewerblichen Wohnangebote verbinden den Service eines Hotels mit dem Komfort einer Wohnung und ermöglichen den Gästen selbst zu kochen und ihre Wäsche im Haus selbst zu waschen. Dies führt zu einer hohen Auslastung ohne größere Schwankungen. Durch die maximal digitalisierte Guest Journey und den auf Communitybuilding angelegten Service werden zudem eine schlanke Kostenstruktur und eine hohe Kundenbindung erreicht. Im Ergebnis führt dies dazu, dass Serviced Apartments auch für institutionelle Investoren eine extrem spannende Assetklasse geworden sind.“

Im ersten Quartal 2022 erreichten die STAYERYs in Berlin und Bielefeld Auslastungszahlen von 95 beziehungsweise 60 Prozent. Und auch die neu eröffneten Häuser in Frankfurt und Köln sind mit guten Buchungen gestartet. Im Mai liegen hier die Auslastungszahlen zwischen 75 und 90 Prozent. „Das Vertrauen institutioneller Investoren zeigt sich auch in der Tatsache, dass die Union Investment beim „Kontorhaus am Wall“ in der Bremer Altstadt auf STAYERY als Mieter vertraut. Der Neubau umfasst 86 Apartments, die auf längere Aufenthalte von bis zu sechs Monaten ausgelegt sind.“

## **Gesellschaftsimmobilien: vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Kommunen und sozialen Trägern unabdingbar**

Ebenfalls zur Nutzungsart der Betreiberimmobilien gehören Kindertagesstätten. Seit 2013 besteht ein rechtlicher Anspruch auf eine Kita-Betreuung für Kinder ab drei Jahren. „Der Bedarf an Kindertagesstätten ist gewaltig und steigt relativ unabhängig von konjunkturellen Entwicklungen“, sagt Horst Lieder, geschäftsführender Gesellschafter von audere Gesellschaftsimmobilien. „Mit der Ausweitung des Betreuungsanspruchs auf die Ganztagsbetreuung bis 2026 wird sich die Nachfrage noch weiter erhöhen. Auch bei anderen Gesellschaftsimmobilien wie Mitarbeiterwohnungen, preisgünstigem und betreutem Wohnen besteht eine hohe Nachfrage. Das führt zu langfristig stabilen Renditen für Investoren.“

Beim Bau von Gesellschaftsimmobilien können öffentliche Mittel in die Finanzierung eingebracht werden, wodurch Mieten oder Beiträge gedämpft beziehungsweise gedeckelt werden. „Es sollte Eltern möglich sein, eine Betreuung für ihre Kinder zu bekommen zu Tarifen, die sie sich leisten können. Deshalb haben wir uns dazu entschieden, mit audere Gesellschaftsimmobilien nicht in den freifinanzierten, sondern in den geförderten Bau von Kitas einzusteigen. Dabei ist eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Kommunen und sozialen Trägern das A und O. Wir bringen das ein, was diesen Partnern fehlt: Immobilien-Knowhow und Eigenkapital. Eine gute Betreuungsinfrastruktur ist nicht zuletzt entscheidender Standort- und damit auch Wirtschaftsfaktor für Kommunen“, resümiert Lieder.

### **Pressekontakt:**

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Christian Döring

Wallstraße 16, 10179 Berlin

+49 30 2844 987 41

[doering@rueckerconsult.de](mailto:doering@rueckerconsult.de)

## **Über AUDERE EQUITY**

Die AUDERE EQUITY Unternehmensgruppe ist ein inhabergeführter Projektentwickler und Investmentmanager mit Sitz in Stuttgart. Die Gesellschafter verfügen über langjährige Führungsverantwortung in der Immobilienwirtschaft und Prozessautomatisierung. Die Investitionen von AUDERE EQUITY konzentrieren sich auf die Entwicklung von nachhaltigen und ESG-konformen Immobilien mit modernen Lern-, Arbeits- und Lebenskonzepten. Hierzu gehören primär die schlüsselfertige Realisierung von Kindertagesstätten und Objekten mit komplementären Nutzungen wie Eltern/Kind-Zentren und Pflegeimmobilien. Das Leistungsspektrum umfasst Planung, Finanzierung, Ankauf, Bau sowie die Vermietung und Vermarktung der Immobilien.

## **Über die Capital Bay Group SA**

Die Capital Bay Group SA ist ein inhabergeführter, unabhängiger und auf sämtlichen Wertschöpfungsstufen integrierter Investment-, Asset-, Property- und Facility Manager für Immobilien aller Nutzungsarten. Insgesamt managt die Capital Bay Group SA ein Immobilienvermögen in Höhe von EUR 7,5 Milliarden mit Schwerpunkt in Deutschland und den angrenzenden europäischen Nachbarländern. Innerhalb der Capital Bay Group SA übernimmt die deutsche Capital Bay Real Estate Management GmbH das Transaktionsmanagement, die Entwicklung und die Verwaltung von Immobilien. Zum Leistungsspektrum gehören u.a. die Schaffung von Baurecht, die Planung und Umsetzung von Neubauvorhaben, die Konversion und Revitalisierung von Bestandsimmobilien sowie das Baumanagement mit eigenen Expertenteams und externen Partnern. Capital Bay Fund Management Sarl, ein vollregulierter, unabhängiger Alternative Investment Fund Manager (AIFM) mit Sitz in Luxemburg, betreut nationale und internationale, institutionelle und semi-professionelle Investoren in allen Bereichen von Real Estate Investments. Institutionellen und semi-professionellen Investoren bietet die Capital Bay Group SA somit die gesamte Bandbreite von direkten und indirekten regulierten und nicht regulierten Immobilien Investments. Zusätzlich verfügt die Capital Bay Group SA mit ihrem exklusiven Kooperationspartner, der 360 Operator GmbH, über Zugriff auf eine Plattform für das operative Management von Betreiberimmobilien. Das Portfolio der international agierenden 360 Operator GmbH umfasst über 70 Objekte mit mehr als 11.000 Einheiten.

<https://capitalbay.de/>

## **Über die HIH Invest Real Estate**

Die HIH Invest Real Estate (HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen.

Rund 260 institutionelle Kunden vertrauen der HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Marktentwicklung zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln.

Die HIH Invest ist an zehn Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie.

Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 17,3 Milliarden Euro in 90 Fonds verwaltet.

Weitere Informationen finden Sie im Internet: [www.hih-invest.de](http://www.hih-invest.de)

## **Über STAYERY**

STAYERY steht für authentische Aufenthalte für moderne Reisende. Die STAYERY Serviced Apartments verbinden den Komfort einer Wohnung mit hotelähnlichen Services wie Apartment-Reinigung, besetzter Rezeption, Lounge mit einem Food & Beverage-Bereich, Co-Working-Flächen und einem Waschsalon. Die digitalen Lösungen von STAYERY wie der kontaktlose Check-In ermöglichen den Gästen eine einfache und zeitgemäße Reiseerfahrung, egal ob Städtereise oder Business Trip. Aktuell sind an den Standorten Berlin, Bielefeld, Frankfurt und Köln 380 Apartments verfügbar. Die gesicherte Projektpipeline umfasst knapp



700 weitere Apartments. In den kommenden Monaten werden weitere STAYERYs unter anderem in Wolfsburg eröffnen. Weitere Informationen unter [www.stavery.de](http://www.stavery.de).