

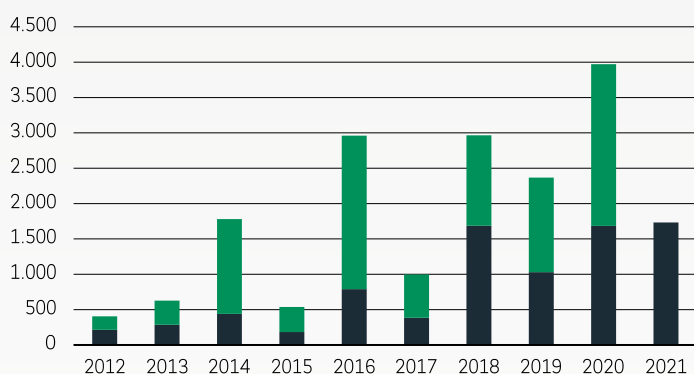


At a Glance **Q2 2021**

HEALTHCARE-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investitionsvolumen Healthcare

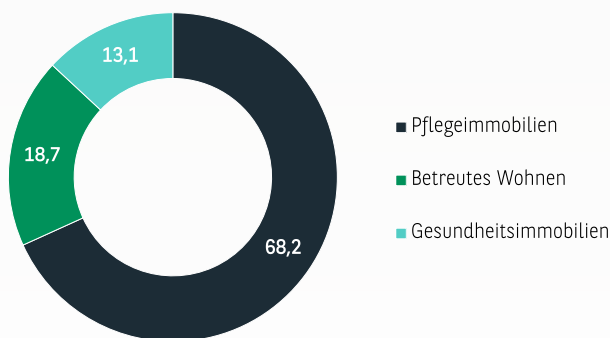
in Mio. € ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. Juni 2021

Investments nach Assetklassen 1. Halbjahr 2021

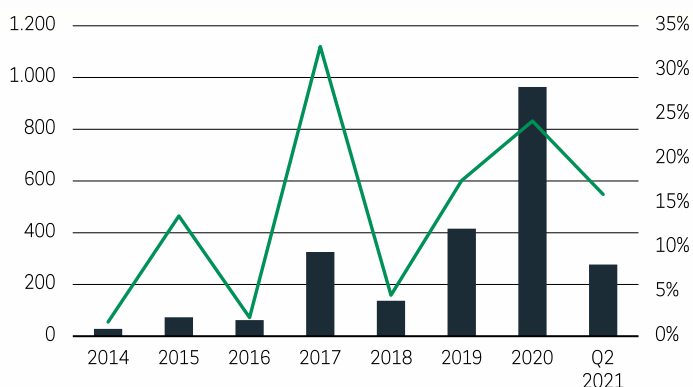
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. Juni 2021

Healthcare-Projektentwicklungen

in Mio. € ■ Projektentwicklungen — Anteil Projektentwicklungen



© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. Juni 2021

BOOM BEI HEALTHCARE-INVESTMENTS HÄLT AN

Auch im ersten Halbjahr 2021 zeigt der Trend auf dem Healthcare-Investmentmarkt klar nach oben. Insgesamt wurden in der ersten Jahreshälfte 2021 gut 1,7 Mrd. € in Healthcare-Immobilien investiert, womit der Rekordwert des Vorjahreszeitraums nochmals um knapp 3 % übertroffen wurde. Im Vergleich zum 10-jährigen Durchschnitt steht eine Steigerung um mehr als das Doppelte zu Buche. Diese Werte belegen eindrucksvoll, dass sich der Healthcare-Markt ungeachtet der Corona-Pandemie mit großer Dynamik weiterentwickelt und sich mehr und mehr als eigenständige Assetklasse etabliert. Eine ganz wesentliche Rolle spielt hierbei eine grundlegend gewandelte Risikowahrnehmung seitens der Investoren. So sorgt zum einen der demografische Wandel für ein solides wirtschaftliches Fundament, das durch eine hohe Vermietungssicherheit und vergleichsweise geringe Marktschwankungen gekennzeichnet ist. Zum anderen nehmen die Vorbehalte gegenüber Betreiberimmobilien infolge der fortschreitenden Professionalisierung der Betreibergesellschaften analog zum Hotel-Investmentmarkt immer mehr ab. Darüber hinaus setzen vor allem institutionelle Investoren auf eine Diversifikation der Investitionsstandorte, um das Anlagerisiko weiter zu reduzieren. So entfielen im ersten Halbjahr 2021 fast zwei Drittel des Investmentvolumens auf Portfolio-Deals.

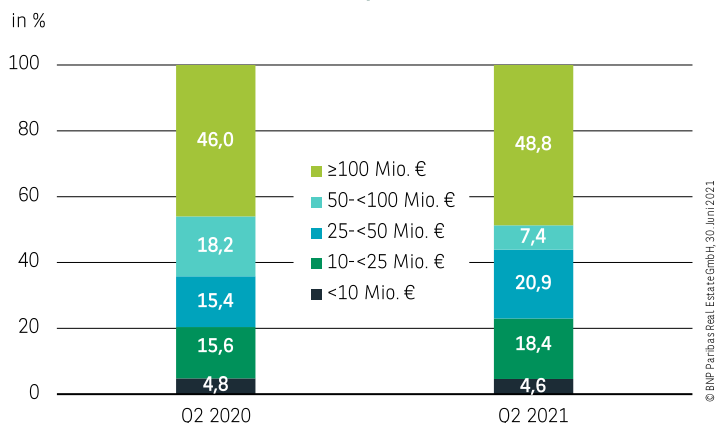
REKORDERGEBNIS FÜR BETREUTES WOHNEN

Nach wie vor machen Pflegeimmobilien den Löwenanteil des Healthcare-Investmentmarkts aus. Mit einem Investmentvolumen von knapp 1,2 Mrd. € entfallen gut 68% des Gesamtumsatzes auf diese Nutzungsart. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 sank der Umsatzanteil von Pflegeimmobilien jedoch um etwa 10 Prozentpunkte. Davon profitieren kann die Sub-Assetklasse betreutes Wohnen, die mit etwa 325 Mio. € auf knapp 19 % Marktanteil kommt und damit eine neue Bestmarke aufstellt. Die immer höhere gesellschaftliche Relevanz des Themas altersgerechtes Wohnen spiegelt sich somit auch auf dem Investmentmarkt wider. Gesundheitsimmobilien (z. B. Arzthäuser, Kliniken, MVZ) tragen mit gut 225 Mio. € gut 13 % zum Gesamtergebnis bei.

ANTEIL PROJEKTENTWICKLUNGEN RÜCKLÄUFIG

Projektentwicklungen steuerten im ersten Halbjahr nur 16 % zum Gesamtergebnis bei. Dieser eher moderate Wert ist dem Umstand geschuldet, dass der Investmentmarkt bislang stark vom Verkauf größerer Bestandsportfolios geprägt ist. Insbesondere beim betreuten Wohnen wurden jedoch einige Forward Deals registriert. Diese beweisen, dass den klassischen Wohnprojektentwicklern hier eine ernstzunehmende Konkurrenz erwächst.

Investments nach Größenklassen Q2



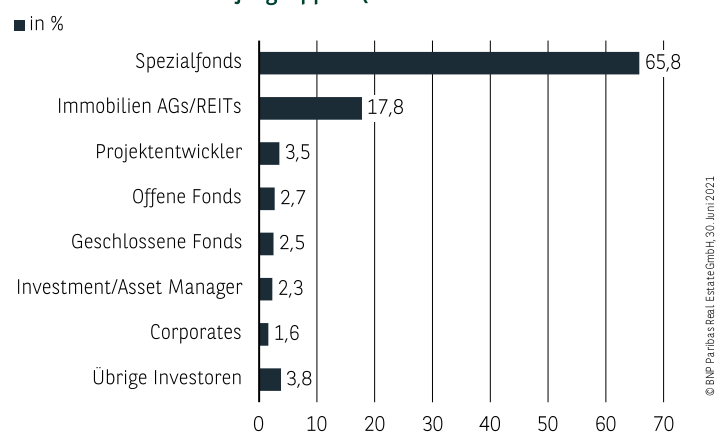
KNAPP DIE HÄLFTE IM DREISTELLIGEN MILLIONENBEREICH

Transaktionen jenseits der 100-Mio.-€-Marke zeichnen zur Jahreshälfte für knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens verantwortlich. Insgesamt wurden drei Portfoliodeals im dreistelligen Millionenbereich registriert. Zwei größere Deals in der Assetklasse betreutes Wohnen füllen die Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. €, die gut 7 % zum Gesamtumsatz beträgt. Die mittleren Größenklassen zwischen 10 und 50 Mio. € kommen auf einen Umsatzanteil von knapp 40 % und präsentieren sich somit als wesentliche Stütze des Investmentmarkts.

SPEZIALFONDS GEBEN DEN TON AN

Im ersten Halbjahr 2021 ist der Healthcare-Investmentmarkt fest in der Hand von Spezialfonds, die fast zwei Drittel des Gesamtumsatzes auf sich vereinen. Neben zwei großen Portfoliodeals entfallen mehr als die Hälfte aller Einzeideals auf diese Käufergruppe. In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass neben spezialisierten Pflege-Investoren mittlerweile auch immer mehr große Gewerbe-Investoren auf dem Healthcare-Markt tätig sind. Weitere 18 % des Gesamtumsatzes entfallen auf Immobilien-AGs / REITs, die bislang ausschließlich im Portfoliosegment in Erscheinung getreten sind. Alle anderen Käufergruppen kommen zusammen genommen auf lediglich gut 16 % des Transaktionsvolumens. Der Marktanteil ausländischer Investoren liegt mit 51 % etwa 10 Prozentpunkte oberhalb des langjährigen Mittels.

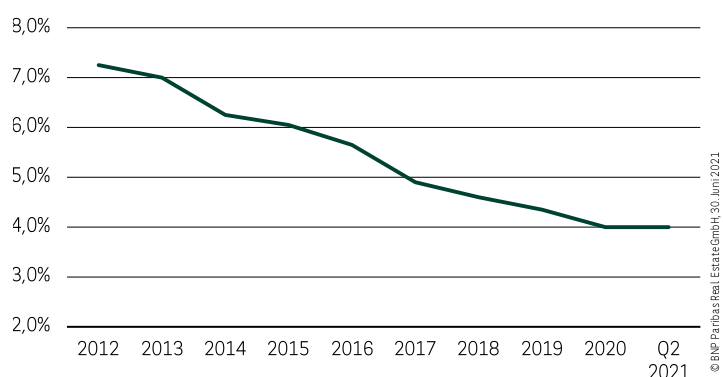
Investments nach Käufergruppen Q2 2021



RENDITEN IM ERSTEN HALBJAHR STABIL

Aufgrund der starken Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot befand sich die Netto-Spitzenrendite auf dem Healthcare-Markt in den letzten Jahren klar im Sinkflug. Auch eine veränderte Risikobewertung dürfte hierbei eine gewisse Rolle gespielt haben. Zuletzt war eine Seitwärtsentwicklung zu beobachten, so dass zum Ende des ersten Halbjahrs für hochwertige moderne Pflegeimmobilien weiterhin eine Netto-Spitzenrendite von 4,00 % anzusetzen ist.

Spitzenrendite (netto) für Pflegeimmobilien



PERSPEKTIVEN

Der Healthcare-Investmentmarkt vermeldet trotz Corona-Krise einen neuen Umsatzrekord zum Halbjahr und bietet auch darüber hinaus glänzende Zukunftsperspektiven. Auf Grundlage der demografischen Makro-Trends und einer weiter steigenden gesellschaftlichen Akzeptanz für altersgerechte Wohnformen ist fest mit einer weiter anziehenden Nachfrage zu rechnen. Für professionell aufgestellte Investoren weisen Healthcare-Immobilien ein attraktives Risiko-Rendite-Profil auf, das bei anderen Assetklassen nur schwerlich zu finden ist. Insofern dürfte der Engpassfaktor beim Investmentmarkt auf der Angebotsseite liegen.

At a Glance 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, 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 Bericht 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: 30.06.2021

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Christoph Meszelinsky, Head of Residential Investment | Telefon +49 (0)211-52 00-00 | christoph.meszelinsky@bnpparibas.com
www.realestate.bnpparibas.de