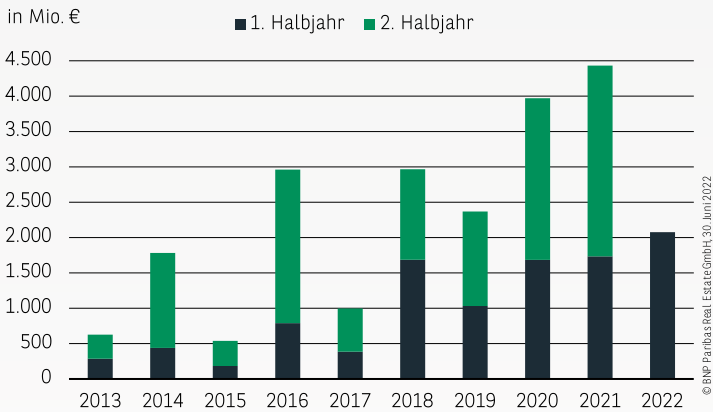




At a Glance **Q2 2022**

HEALTHCARE-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

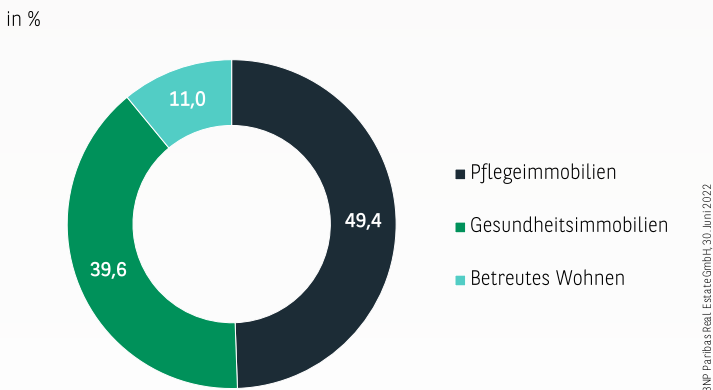
Investitionsvolumen Healthcare



ERNEUTES REKORDHALBJAHR MIT ERSTMALS ÜBER 2 MRD. €

Der steigende Trend auf dem Healthcare-Investmentmarkt hält den aktuellen Unwägbarkeiten zum Trotz Stand, notiert mit 2,1 Mrd. € auf einem erneuten Rekordwert und überschreitet erstmals die 2-Mrd.-€-Marke im ersten Halbjahr. Damit wird der Vorjahreswert um 20 % und der 10-jährige Schnitt um mehr als 100 % übertroffen. Diese eindrucksvolle Entwicklung unterstreicht das immer stärker werdende Interesse von Investoren und die fortlaufende Etablierung dieser Assetklasse. Die Resilienz und gesellschaftliche Wichtigkeit von Healthcare-Objekten wurden seit Pandemiebeginn immer wieder und eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Der demographische Wandel sorgt zum einen für eine weiter steigende Relevanz, während vorhandene und neue Betreiber einen immer höheren Professionalisierungsgrad erreichen, was das Betreiberrisiko solcher Investments fortwährend reduziert.

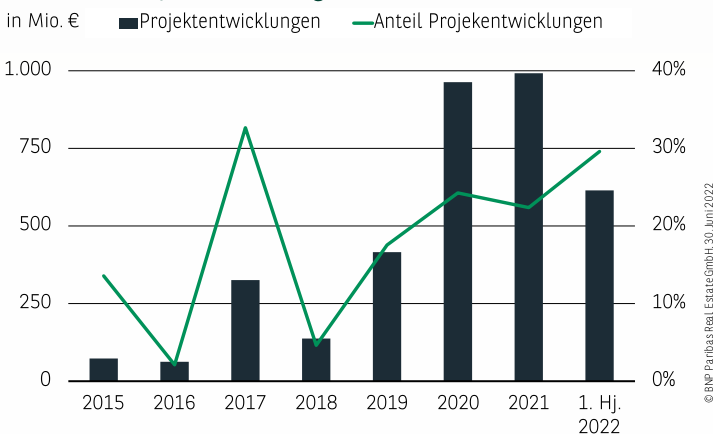
Investments nach Assetklassen 1. Halbjahr 2022



ÜBERDURCHSCHNITTLICHE ERGEBNISSE AUF BREITER FRONT

Alle Sub-Assetklassen konnten bislang auf beeindruckende Weise von der gestiegenen Nachfrage nach Healthcare-Investments profitieren. Gesundheitsimmobilien (schwerpunktmäßig Ärztehäuser, Kliniken & MVZ) etwa erreichen mit über 820 Mio. € ihr bislang zweitbestes Ergebnis, resultierend in einem Anteil von knapp 40 % am Halbjahresvolumen. Damit floss in diesem Zeitraum mehr als doppelt so viel in Gesundheitsimmobilien als im langjährigen Schnitt. In Pflegeimmobilien wurde die ersten sechs Monate dieses Jahres etwas über 1 Mrd. € investiert, was rund die Hälfte des Healthcare-Marktes ausmacht. Dieser Wert liegt 48 % über dem langjährigen Schnitt und stellt das drittbeste Ergebnis in der Historie dar. Der Bereich Betreutes Wohnen erreicht nach dem Rekordstart im vergangenen Jahr sein zweitbestes Resultat mit einem Investitionsvolumen von knapp 228 Mio. € und einem Anteil von 11 %.

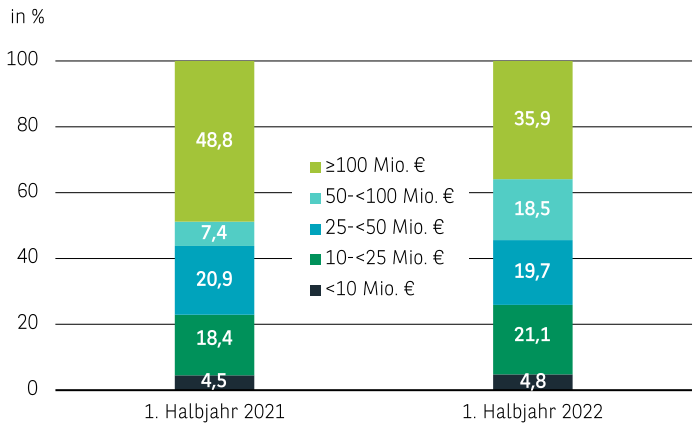
Healthcare-Projektentwicklungen



STEIGENDER ANTEIL VON PROJEKTENTWICKLUNGEN

Durch das begrenzte Angebot im Healthcare-Segment gewinnen Forward Deals eine immer größere Bedeutung. Fast 30 % des investierten Volumens in den vergangenen 6 Monaten wurde durch Projektentwicklungen beigesteuert. Auf diesem Wege sichern sich Investoren bereits in einer frühen Phase ein geeignetes Produkt, welches nicht nur den aktuellen rechtlichen Anforderungen entspricht, sondern auch über zeitgemäße Mietvertragsmodalitäten verfügt. Angesichts gestiegener Baukosten und Finanzierungsbedingungen für Entwickler dürfte es sich jedoch schwierig gestalten diesen hohen Anteil auch in Zukunft aufrechtzuerhalten.

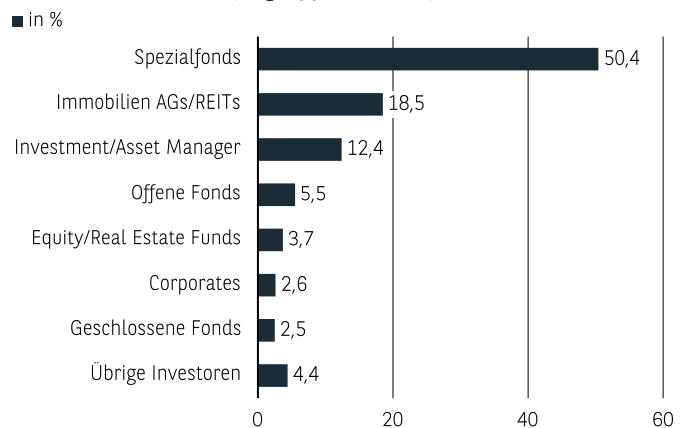
Investments nach Größenklassen



BREITE VERTEILUNG NACH GRÖSSENKLASSEN

Mit 743 Mio. € und einem Anteil von 36 % liegen Transaktionen jenseits der 100-Mio.-€-Marke vorne. Maßgeblich waren hier unter anderem einige Portfoliotransaktionen im Pflegebereich verantwortlich. Investments zwischen 50 und 100 Mio. € verzeichnen den größten Zugewinn. Das Volumen hat sich von 128 Mio. € im Vorjahr auf rund 384 Mio. € in diesem Jahr verdreifacht und somit den Marktanteil auf knapp 19 % ausgeweitet. Die mittlere Kategorie zwischen 25 und 50 Mio. € steuert mit etwas unter 20 % einen vergleichbaren Anteil bei. Auf die beiden kleinsten Größenklassen entfallen knapp 26 % des Volumens.

Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2022



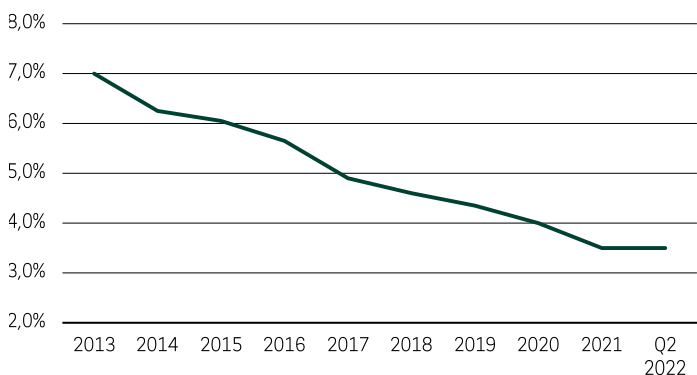
SPEZIALFONDS WEITERHIN TONANGEBEND

Mit 1,05 Mrd. € und somit 50 % des Gesamtvolumens stellen Spezialfonds erneut die tonangebende Käufergruppe im Healthcare-Investmentmarkt dar. Rund 75 % des Einzeldeal-Volumens entfallen auf diese Käufergruppe. Bei den besonders begehrten Projektentwicklungen wird sogar ein Anteil von über 80 % verzeichnet. Auf Platz zwei folgen Immobilien AGs/REITs mit rund 383 Mio. € und einem Anteil von knapp 19 %, der sich in etwa auf Vorjahresniveau bewegt. Auf dem dritten Platz folgen Investment/Asset Manager mit rund 12 %. Auf die restlichen Käufergruppen entfallen etwa 19 % des Transaktionsvolumens. Ausländische Investoren waren mit etwas über 1 Mrd. € zu 50 % am Gesamtvolumen beteiligt.

RENDITEN WEITERHIN AUF STABILEM NIVEAU

Die Spitzenrenditen halten dem veränderten Zinsumfeld stand und verharrten weiterhin auf stabilen 3,50 %. Die Kombination aus gesteigerter Nachfrage und weiterhin begrenztem Angebot stützt sowohl Preise als auch Renditen in diesen herausfordernden Zeiten auf dem Investmentmarkt.

Spitzenrendite (netto) für Pflegeimmobilien



PERSPEKTIVEN

Der Healthcare-Investmentmarkt vermeldet auch in diesem Halbjahr weitere Top-Werte und trotz nach der Corona-Krise nun auch dem sich verändernden Zinsumfeld. Die steigende Nachfrage auf den Nutzermärkten dürfte auch in Zukunft für gut laufende Investmentmärkte sorgen und die Dynamik auf hohem Niveau aufrecht halten. Zudem gibt es ein immer größeres Investoreninteresse an der Assetklasse, das nicht zuletzt durch das Thema ESG weiter an Wichtigkeit gewinnt. Darüber hinaus dürfte das bislang noch attraktive Risiko-Rendite-Verhältnis seinen Vorteil ausspielen können; insbesondere in turbulenten Zeiten wie sie es aktuell sind. Fraglich ist jedoch, inwiefern die Angebotsseite, insbesondere im gefragten Neubausegment, neues Produkt auf den Markt bringen kann.

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 Speicherung 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: 30.06.2022

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