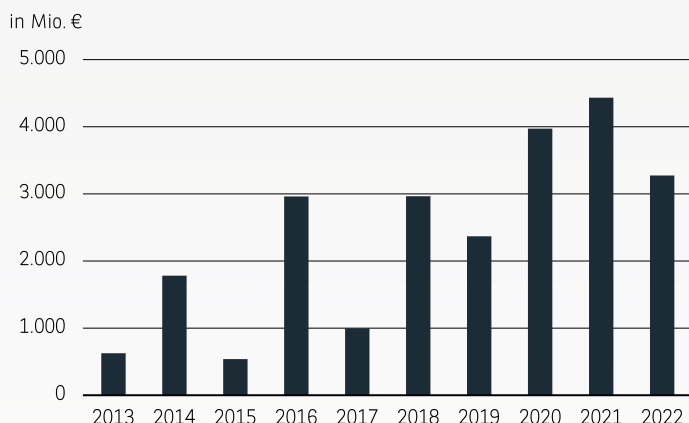




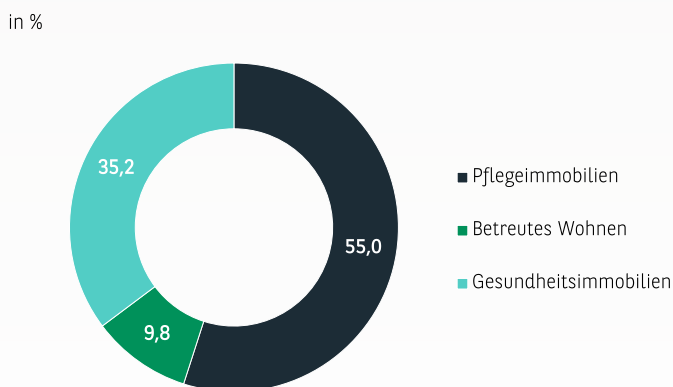
At a Glance **Q4 2022**

HEALTHCARE-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

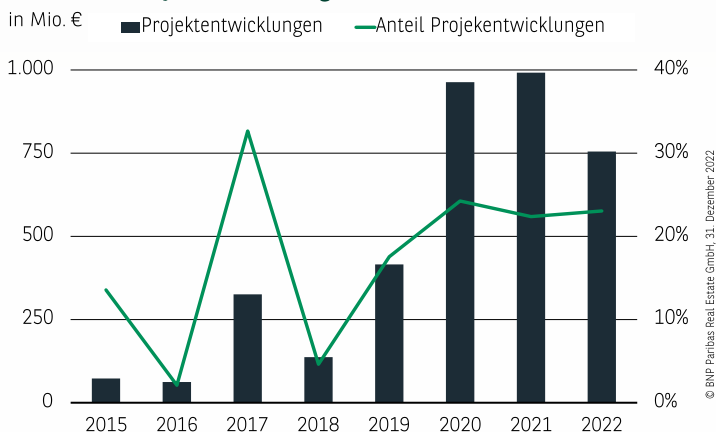
Investitionsvolumen Healthcare



Investments nach Assetklassen 2022



Healthcare-Projektentwicklungen



➤ GUTES ERGEBNIS TROTZ SCHWACHEM VIERTEN QUARTAL

Mit einem Transaktionsvolumen von 3,3 Mrd. € notiert der Healthcare-Investmentmarkt zwar rund ein Viertel unter dem Bestwert aus dem vergangenen Jahr, übertrifft jedoch den langjährigen Schnitt um mehr als ein Drittel. Bemerkenswert ist, dass der Portfolioanteil trotz des guten Ergebnisses mit 43 % relativ niedrig ausfällt. Dies kann als Beleg dafür gewertet werden, dass der Markt mittlerweile von einer breiteren Anlegerschaft durchdrungen wird, die auch selektiv in Einzelobjekte investiert. Die ehemals als Nischenmarkt betitelte und von wenigen spezialisierten Anlegern dominierte Nutzungsart entwickelt sich damit immer weiter zu einer eigenständigen Assetklasse. Das geänderte Zinsumfeld und die damit eingeleitete Preisfindungsphase zwischen Käufern und Verkäufern hat nichtsdestotrotz seine Spuren hinterlassen. So fußt das solide Ergebnis maßgeblich auf dem starken ersten Halbjahr. Sowohl das dritte (-22 %) als auch das vierte Quartal (-37 %) unterschreiten den Quartalschnitt der vergangenen fünf Jahre. Zudem setzt die Rekordinflation und die noch nicht vollends überwundene Pandemie den Betreibern kostenseitig zu. Diese Gemengelage verleiht der Bewertung des jeweiligen Betreiberisikos eine wichtigere Rolle als dies bislang der Fall gewesen ist. Entsprechend präsentiert sich auch der Mangel an adäquatem Bestandsangebot mit attraktiven Betreiberverträgen als limitierender Faktor für das Transaktionsvolumen.

➤ GESUNDHEITSIMMOBILIEN SETZEN BESTMARKE

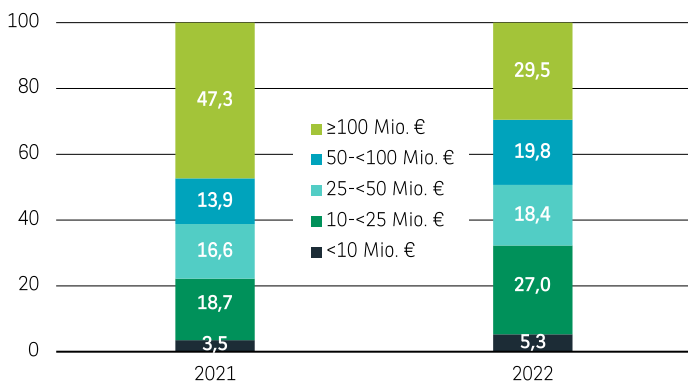
Wie üblich tragen auch 2022 Pflegeimmobilien mehr als die Hälfte zum Transaktionsvolumen bei. Die aktuell registrierten 1,8 Mrd.€ liegen jedoch rund 21 % unter dem Schnitt der letzten fünf Jahre. Das Rekordergebnis aus dem Vorjahr wird sogar um 42 % verpasst. Während auch das Segment betreutes Wohnen mit 321 Mio. € ebenfalls deutlich unter dem Vorjahr bleibt, ist bei den Gesundheitsimmobilien (schwerpunktmäßig Ärztehäuser, Kliniken & MVZ) eine neue Bestmarke zu vermelden. Getrieben durch eine Vielzahl von Einzeltransaktionen summiert sich das Volumen auf rund 1,15 Mrd. €.

➤ PROJEKTENTWICKLUNGEN AUF KONSTANT HOHEM NIVEAU

Forward-Deals bieten Investoren einen Zugang zu Objekten, die den aktuellen rechtlichen Anforderungen entsprechen und zudem über zeitgemäße Mietvertragsmodalitäten verfügen. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass der Anteil an Projektentwicklungen bei rund 23 % und damit seit 2020 auf einem konstant hohen Niveau liegt. Da sowohl die Finanzierungs- als auch die Baukosten im Jahresverlauf deutlich gestiegen sind, ist der Anteil zum Jahresende jedoch leicht rückläufig gewesen.

Investments nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

HOMOGENE VERTEILUNG AUF DIE GRÖSSENKLASSEN

Das Transaktionsvolumen verteilt sich 2022 vergleichsweise homogen auf die einzelnen Größenklassen. Zwar entfällt der größte Anteil mit 29,5 % auf Deals im dreistelligen Millionenbereich, die registrierten 965 Mio. € liegen aber um mehr als die Hälfte niedriger als in den beiden Vorjahren. Demgegenüber konnten eine hohe Zahl von Einzeltransaktionen im Segment bis 25 Mio. € registriert werden, wodurch sich das Transaktionsvolumen hier auf 1,06 Mrd. € und damit eine neue Bestmarke aufsummiert. Auf die mittleren Größenklassen entfallen derweil insgesamt 1,25 Mrd. € des Umsatzes, was einem Wert entspricht, der nur leicht unterhalb dem der Vorjahre liegt.

SPEZIALFONDS WEITERHIN MIT GRÖSSTEN ANTEILEN

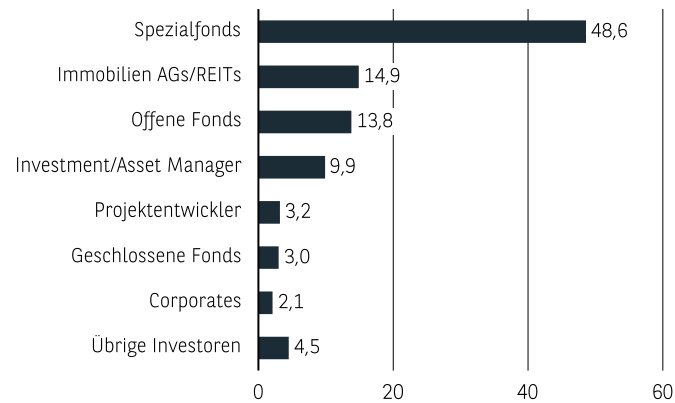
Die Verteilung des Investitionsvolumens wird, wie im Vorjahr, von Spezialfonds dominiert. Sie tragen rund 49 % bzw. 1,59 Mrd. € zum Ergebnis bei und liegen damit mit großem Abstand vor den zweitplatzierten Immobilien AGs/REITs, die rund 15 % des Umsatzes auf sich vereinen. Dass Healthcare-Investments mittlerweile spürbar in den Fokus einer breiten Anlegerschaft gerückt sind, verdeutlicht sich nicht zuletzt daran, dass auch offene Fonds mit anteilig 14 % bzw. 454 Mio. € ein starkes Ergebnis erzielen. Des Weiteren entfallen noch nennenswerte Anteile auf Investment/Asset Manager (10 %), Projektentwickler (3 %), geschlossene Fonds (3 %), sowie Corporates (2 %).

RENDITEN LEGEN ZU

Durch die mehrmaligen Leitzinserhöhungen der großen Notenbanken haben sich auch die Finanzierungskosten für Immobilien im Jahresverlauf deutlich verteuert. Entsprechend haben auch die Renditen für Pflegeimmobilien erstmals seit der Finanzkrise wieder eine Aufwärtsbewegung vollzogen. So ist für die Netto-Spitzenrendite ein Plus von 50 Basispunkten seit der Jahresmitte auf nun 4,00 % zu verzeichnen.

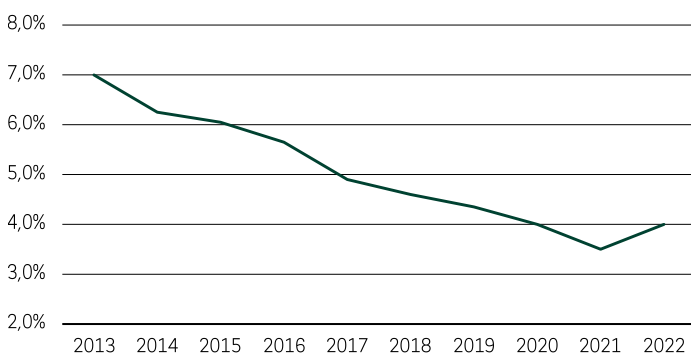
Investments nach Käufergruppen 2022

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

Spitzenrendite (netto) für Pflegeimmobilien



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

PERSPEKTIVEN

Der Healthcare-Investmentmarkt präsentiert sich im abgelaufenen Jahr vergleichsweise robust. Nichtsdestotrotz agierten ab der zweiten Jahreshälfte aufgrund des deutlich gestiegenen Zinsniveaus viele Investoren deutlich zurückhaltender. Vor dem Hintergrund, dass zum Jahresstart mit weiteren leichten Zinsschritten zu rechnen ist, dürfte sich diese Situation noch einige Monate fortsetzen. Auch ein weiterer leichter Anstieg der Renditen ist somit nicht auszuschließen. Aus heutiger Perspektive spricht jedoch vieles dafür, dass im Laufe des zweiten Quartals ein Ende der Zinserhöhungen absehbar wird und sich die aktuelle Preisfindungsphase ihrem Ende nähert. Damit einhergehend dürfte auch das Transaktionsgeschehen wieder an Dynamik gewinnen, sodass ein zweigeteiltes Investmentjahr 2023 aktuell als realistischstes Szenario erscheint.

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: 31.12.2022

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