

Marktüberblick

Steigende Immobilien- quoten trotz oder wegen Inflation und Zinsen?

Ausgabe I / 2022



// Marktüberblick

Ausgabe I / 2022



- > *Editorial*
- > *Makroökonomische Rahmenbedingungen*
- > *Investmentmärkte*
- > *Vermietungsmärkte*
- > *Investoren-Sentiment*
- > *Health-Care im Fokus*



Steigende Immobilienquoten trotz oder wegen erhöhter Inflationsraten und steigender Kapitalmarktzinsen?



Die wirtschaftliche Erholung der europäischen Volkswirtschaften wird sich im dritten Pandemie-Jahr weiter fortsetzen. Dadurch dürften die BIP-Niveaus aus 2019 wieder erreicht und sogar überschritten werden. Die bereits im Vorjahr erhöhten Inflationsraten werden auch in 2022 zunächst anhalten und führen an den Kapitalmärkten auf weiterhin niedrigem Niveau zu einem Umfeld steigender Zinsen.

Eine nachlassende Marktaktivität an den Immobilienmärkten ist allerdings nicht zu erwarten – im Gegenteil: Die Transaktionsvolumina bewegen sich auf Vorkrisenstand und die Preisniveaus ziehen weiter an. Auf der Vermietungsseite zeigt sich nicht nur bei Logistik, sondern auch bei Büro eine anziehende Aktivität mit steigenden Spitzenmieten, was den Qualitätsanspruch der Mieter an ihre Flächen und die Knappheit an solchen unterstreicht.

Wir erwarten, dass die strategischen Immobilienquoten auch im Umfeld erhöhter Inflationsraten und moderat steigender Kapitalmarktzinsen in den Portfolien institutioneller Investoren ausgebaut werden. Core-Immobilien mit einer hohen Gebäude- und Lagequalität, einer nachhaltigen ESG-Strategie sowie stabilen Cash Flows auf Basis indexierter Triple Net-Mietverträge werden sektorübergreifend auch 2022 in der Gunst der Investoren stehen.

Ihre

Handwritten signature of Carsten Demmler in blue ink.

Carsten Demmler
Geschäftsführer
HIH Invest Real Estate

Handwritten signature of Alexander Eggert in blue ink.

Alexander Eggert
Geschäftsführer
HIH Invest Real Estate

Handwritten signature of Hans-Joachim Lehmann in blue ink.

Hans-Joachim Lehmann
Geschäftsführer
HIH Invest Real Estate



Makroökonomische Rahmenbedingungen



BIP-Wachstum (real) – Euroraum
3,7% (Prognose 2022)



Arbeitslosenquote – Euroraum
7,3 % (Prognose 2022)



Leitzins der EZB
0,0 % (Prognose 2022)

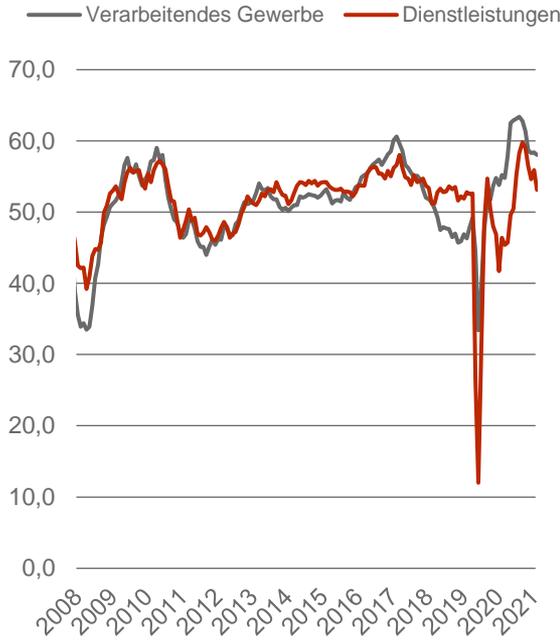
Quelle: Oxford Economics (Stand: 02/2022)



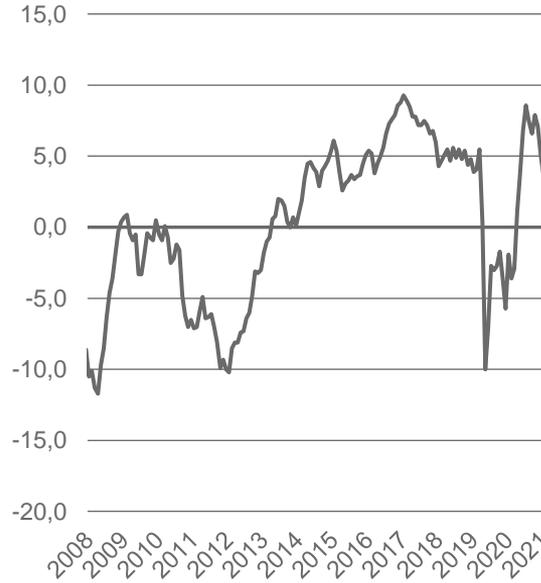
Stimmungsindikatoren lassen Wachstum in 2022 erwarten – Risiken: Lieferengpässe, Mutationen und politische Spannungen



Einkaufsmanagerindex (PMI) im Euroraum



Vertrauensindikator – Verbraucher im Euroraum (langfristiger Durchschnitt = 0)



Stimmungsindikatoren deuten auf starke wirtschaftliche Expansion in 2022 hin – Erhöhte Unsicherheiten zum Jahresende durch Omikron-Variante



Industrie in Deutschland mit historisch hohen Auftragsbeständen. Engpässe auf der Angebotsseite durch Fachkräftemangel und anhaltende Lieferengpässe, bedingt u.a. durch Null-Covid-Strategie in China

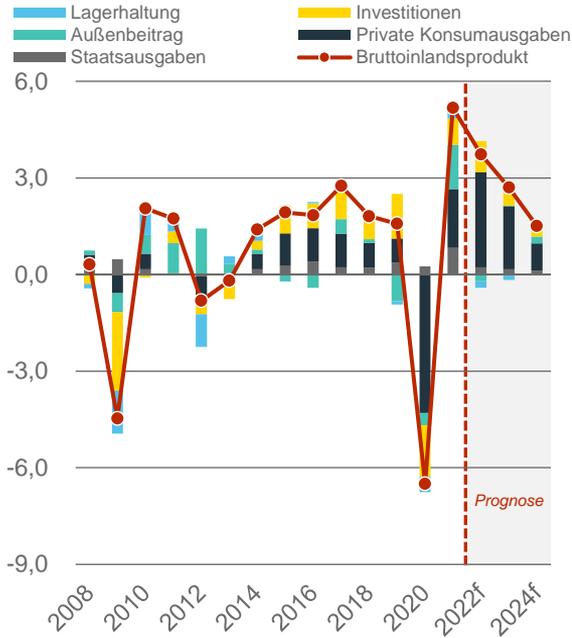


Positiver Ausblick mit einigen Fragezeichen: Weitere Mutationen, geopolitische Situation, Energiepreise, Funktionsfähigkeit der Lieferketten

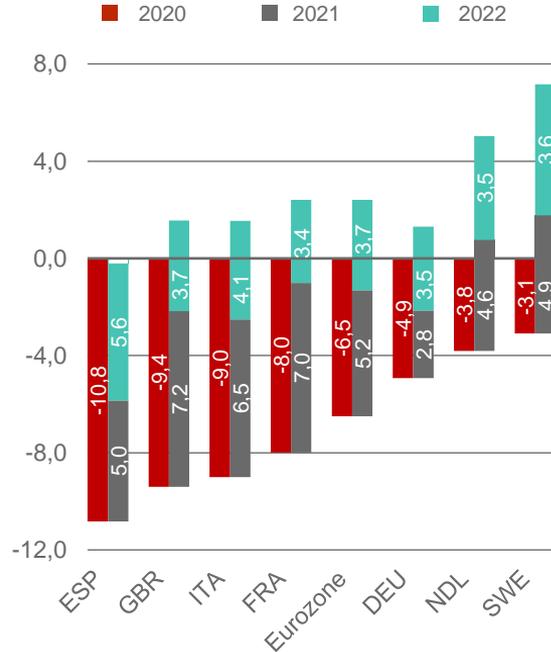
Euroraum erholt sich von der Pandemie – Privater Konsum stützt Aufholprozesse infolge aufgestauter Ersparnisse



BIP des Euroraumes und Wachstumsbeitrag der Komponenten (in % p. a.)*



Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in europäischen Ländern (in %)*



Quelle: HIH Invest; Oxford Economics (2022) – * Prognosewerte ab 2022



Global anziehende Nachfrage und privater Konsum als Haupttreiber für konjunkturelle Erholung im Euroraum im Jahr 2021. Mit Fortsetzung der konjunkturellen Dynamik in 2022 dürften Vorkrisenniveaus wieder erreicht und überschritten werden



Deutschland als Handels- und Exportnation sowie hohem Anteil des sekundären Sektors von Lieferengpässen überproportional stark betroffen. Erwartung eines stärkeren Aufholprozesses mit Normalisierung der Lieferketten und Handelsströme

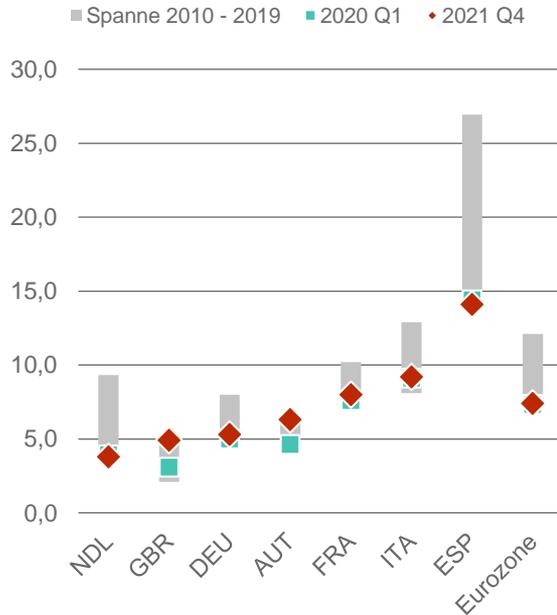


Ausblick: BIP-Wachstumsprognose im Bereich von 3,5 % bis 4,0 % für Deutschland und europäische Volkswirtschaften – Privater Konsum bleibt Haupttreiber der Erholung

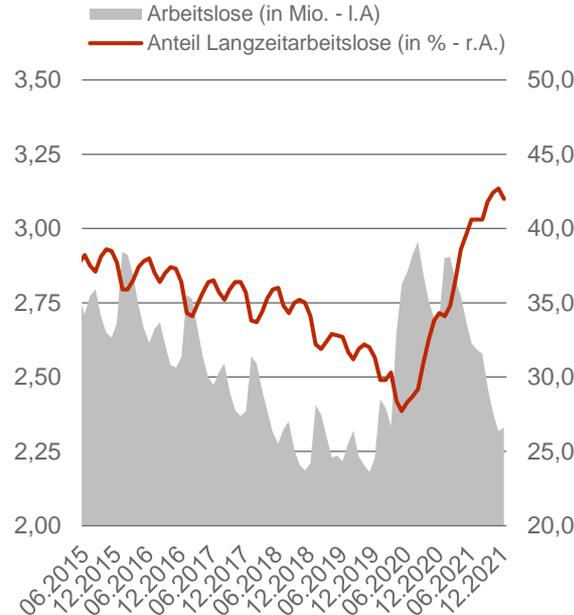
Stabile Lage an den Arbeitsmärkten in Europa: Erwartung stärkerer Effekte durch demografischen Wandel



**Entwicklung der Arbeitslosenquoten
innerhalb Europas (in %)**



**Anzahl der Arbeitslosen und Anteil der
Langzeitarbeitslosen in Deutschland**



Die europäischen Arbeitsmärkte haben sich vom Corona-Schock im Laufe des Jahres 2021 gut erholt. Großbritannien durch Brexit und Pandemie doppelt getroffen, aber im internationalen Vergleich weiterhin mit geringer Arbeitslosenquote



Unternehmen mit verstärkter Suche nach Fachkräften – Deutlicher Anstieg der offenen Stellen und sinkende Arbeitslosenzahlen bei gleichzeitigem Anstieg des Anteils an Langzeitarbeitslosen

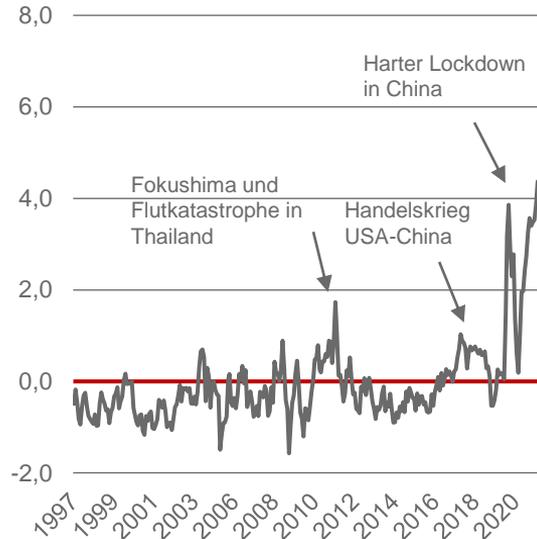


Ausblick: Weiterhin hohe Nachfrage nach Fachkräften, Erwartung von Lohnanstiegen und zunehmendem Fachkräftemangel – Demografische Entwicklung und Bildung mittelfristig zentrale Herausforderungen

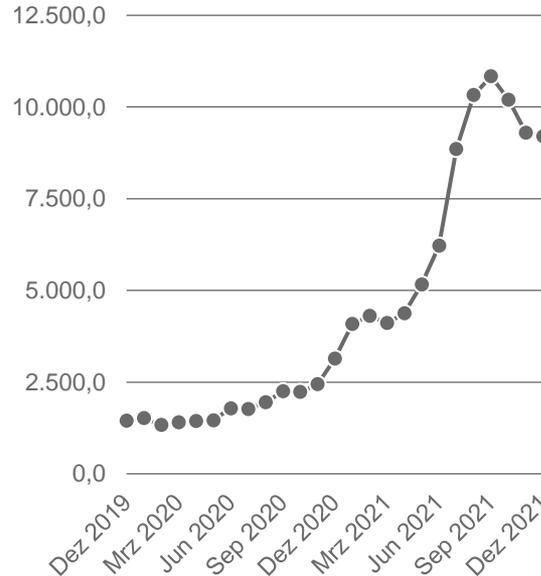
Lieferketten stehen unter Beobachtung – Frachtkosten und längere Lieferzeiten belasten die Volkswirtschaften weltweit



Global Supply Chain Pressure Index*



Global Container Freight Rate Index**



Stabilisierung der Frachtraten nach starkem Anstieg in 2020 und 2021 auf Grund von Lockdowns in Seehäfen, asymmetrischer Containerallokation und Engpässen auf Containerschiffen



Bis zu 10 % der globalen Containerkapazitäten warten schätzungsweise auf Abfertigung – weitere Belastungen durch Sondereffekte wie Havarie im Suez-Kanal mit Auswirkungen auf Lieferketten



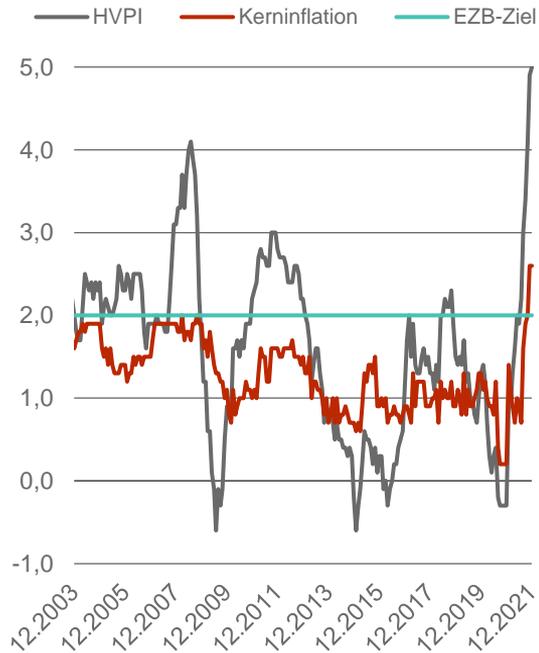
Ausblick: Zunehmende Entspannung und Normalisierung der aktuell sensiblen Lieferketten im Laufe von 2022, sofern Lockdowns ausbleiben – Strategische Prozess-Anpassungen auf Unternehmensseite

Quelle: HIH Invest; Freights Baltic Index (2022); Fed NY (2022) – * Werte über 0 indizieren eine überdurchschnittliche Störung globaler Lieferketten; ** Transportkosten für einen 40-Fuß-ISO-Container in US-Dollar

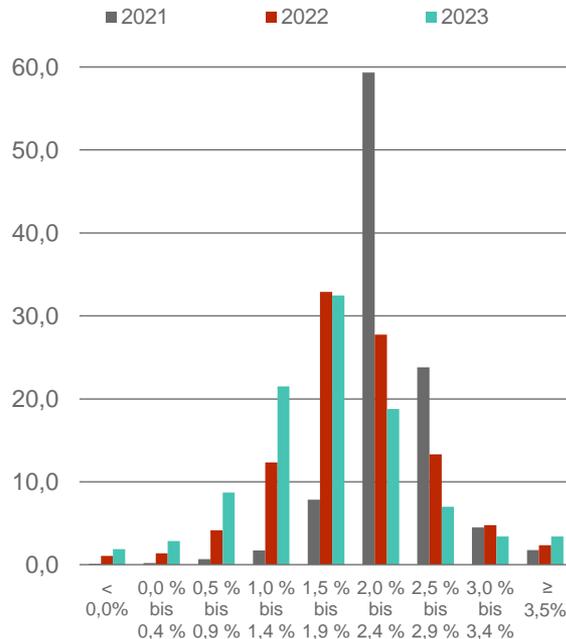
Inflation mit deutlichem Anstieg in 2021 und 2022 – Mittelfristige Auswirkungen der Geldpolitik zu beobachten!



Inflation – Euroraum (y/y in %)



ECB-Survey of Professional Forecasters (SPF) für HVPI im Euroraum in Q4 2021*



Quelle: HIH Invest; Eurostat (2022); EZB (2022) – * (in % der Umfrageteilnehmer)



Fortsetzung erhöhter Inflationsraten im Euroraum im Bereich von 5,0 % zu Beginn von 2022 mit stark heterogener Entwicklung zwischen den Mitgliedsstaaten – Kerninflationsrate im Bereich von 2,5 % und damit ebenfalls über mittelfristigem EZB-Ziel von 2,0 %



Historisch starker Anstieg der Erzeugerpreise als Vorboten von weiterem Inflationsdruck? – Markteilnehmer mehrheitlich mit Erwartung von Inflationsraten im Bereich von 1,5 % bis 3,0 % für 2022 und 2023

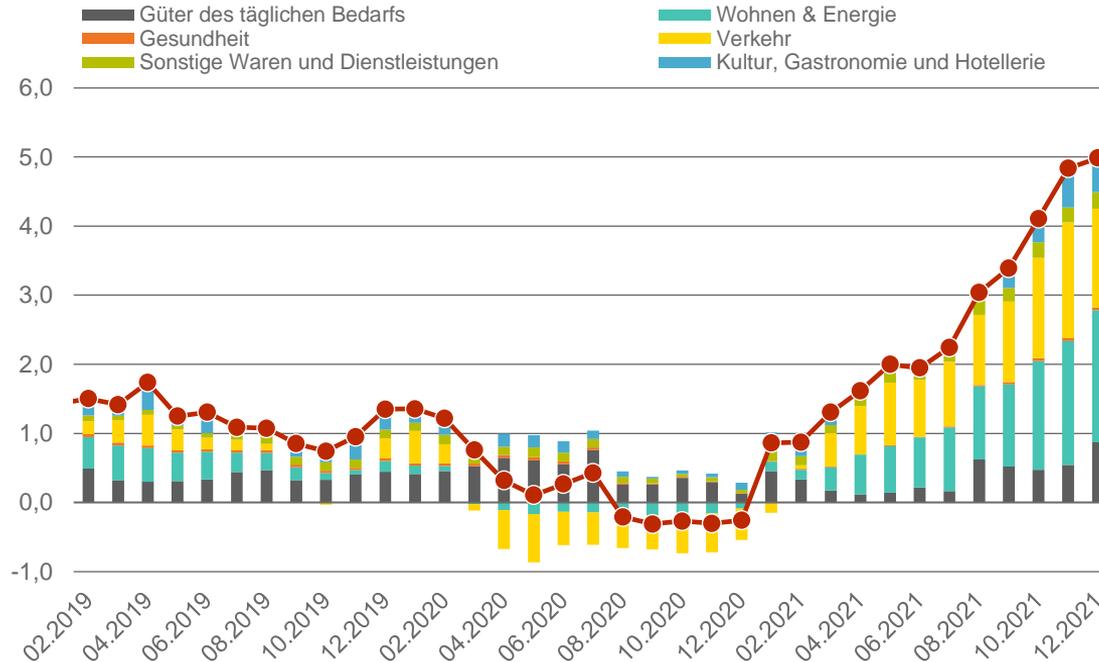


Geldpolitische Instrumente auf Steuerung der Nachfrageseite ausgerichtet – Aktuelle Herausforderung für Notenbanken u.a.: Angebotsseitige Inflationstreiber wie eingeschränkte Funktionsfähigkeit der Lieferketten

Direkte Effekte durch COVID-19 – Energie und Rohstoffe als Haupttreiber der Preisentwicklung – Greenflation



Preisentwicklung einzelner zusammengefasster Warenkorbkomponenten im Euroraum (YoY in %)



Quelle: HIH Invest; Eurostat (2022); Oxford Economics (2022)



Preissteigerungen in 2021 u.a. durch Sondereffekte, gestiegene Rohstoff- und Energiekosten sowie Konsumverschiebung und Angebotsengpässe – starker Anstieg bei Erzeugerpreisen; (noch) keine Zweitrundeneffekte



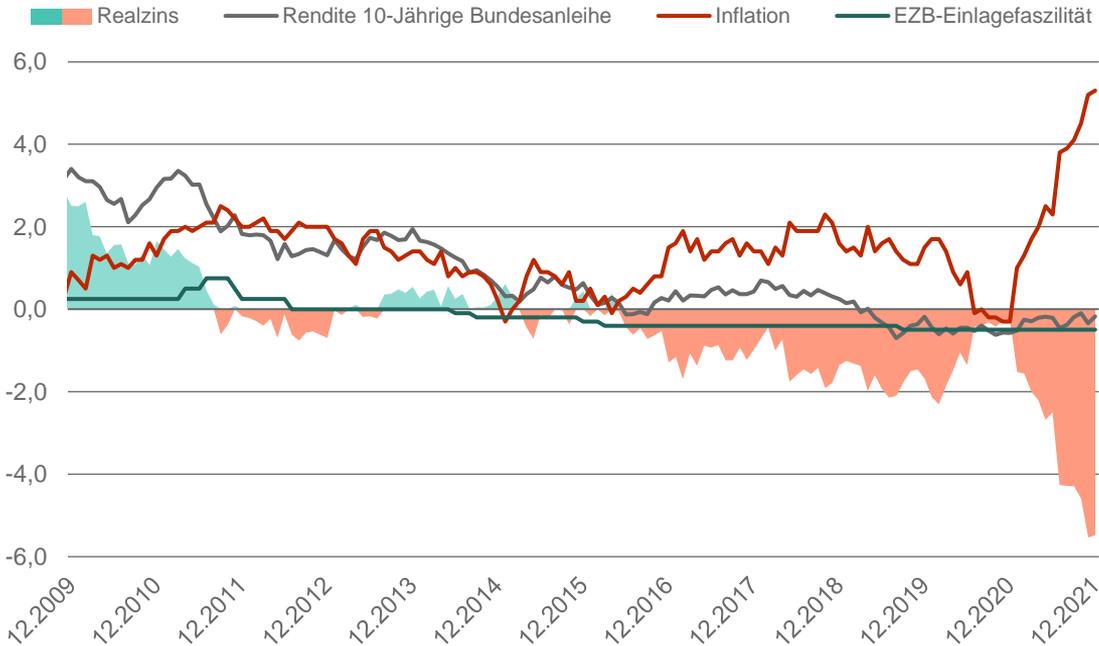
Ausrichtung der Volkswirtschaft auf CO₂-Neutralität und Nachhaltigkeit mit mittel- bis langfristig preistreibender Wirkung



Ausblick: Erwartung einer nachlassenden Inflationsdynamik im Jahresverlauf 2022 mit zunehmender Normalisierung der Angebotsseite und nachlassendem Druck bei Energiepreisen

EZB in der Zwickmühle? Zinswende in den USA, erhöhte Inflationsraten, hohe Staatsverschuldung, Effekte für Anleiheportfolien

Entwicklung der Inflation, Leitzinsen sowie Renditen 10-jähriger deutscher Bundesanleihen (in %)



Quelle: HIH Invest; Deutsche Bundesbank (2022); U.S. Department of the Treasury (2022)



Fortsetzung negativer Realzinsen in 2022 auch bei moderat steigenden Zinsen – EZB vor komplexer Gemengelage: Heterogenität zwischen den Ländern, Identifikation persistenter Inflationstreiber, hohe Staatsverschuldungen, Zinsentscheide aus 2011, Geldpolitik anderer Notenbanken



Erwartete Folgen moderat steigender Kapitalmarktzinsen: Anhaltend negative Realzinsen in 2022 und keine signifikanten Auswirkungen auf strategische Portfolio-Allokationen

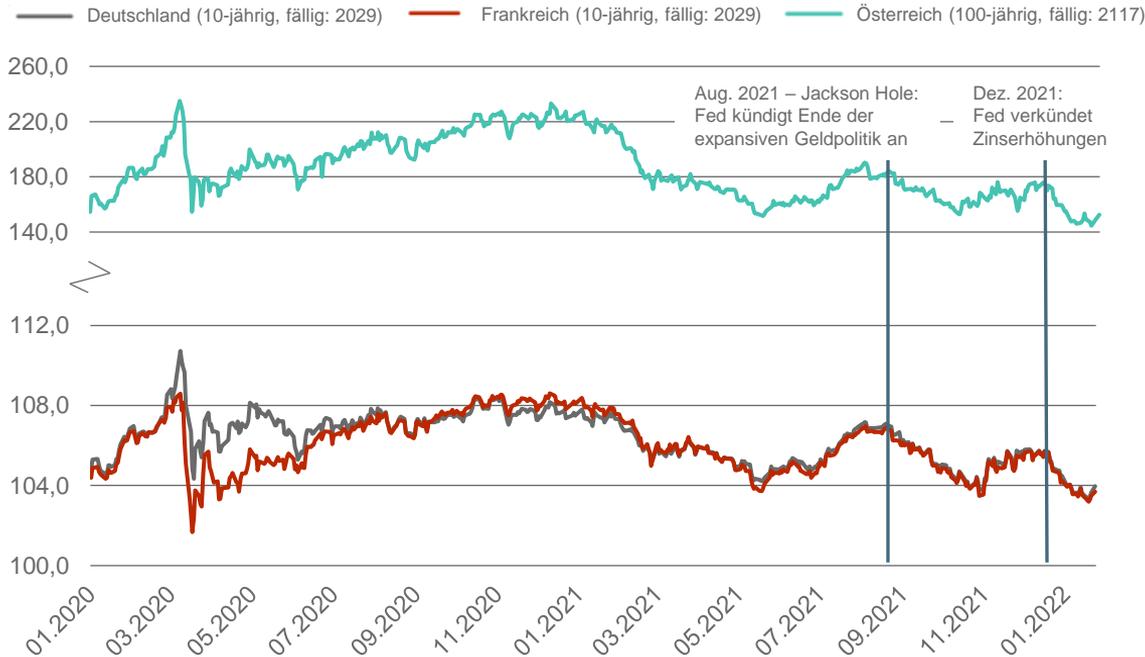


Ausblick: Steigende Kapitalmarktzinsen antizipieren Trendwende der Notenbanken im weiteren Jahresverlauf – EZB vor größeren Herausforderungen als US-Notenbank

Risikolose Anlageklasse Staatsanleihe? Zinserhöhungen belasten Anleiheportfolien und führen zu Kursverlusten



Kursentwicklung ausgewählter Staatsanleihen (in Euro)



Quelle: HIH Invest; Comdirect (2022) – * Kursentwicklung 10-jähriger Bundesanleihen mit Fälligkeit in 2029



Zinserhöhungen führen in Anleihen-Portfolien zu Kursverlusten: Deutsche Staatsanleihen in 2021 mit Rendite von -2,8 %*; Rendite der 100-jährigen Staatsanleihe in Österreich von -31,0 %



Hohe Anleihebestände in den globalen Altersvorsorgesystemen und bei Versicherungen sowie deren Stabilität als weitere Faktoren in der Analyse der Notenbanken



Ausblick: Anhaltend niedrige Cash Flows aus Anleihen trotz steigender Kapitalmarktzinsen sowie erhöhte Wahrscheinlichkeit von Kursverlusten – Hohe Nachfrage nach Cash Flow-stabilen Alternativen wie Immobilien

Investmentmärkte



**Transaktionsvolumen –
Deutschland (Prognose 2022)**



**Spitzenrendite – Büro –
Deutschland (Prognose 2022)**

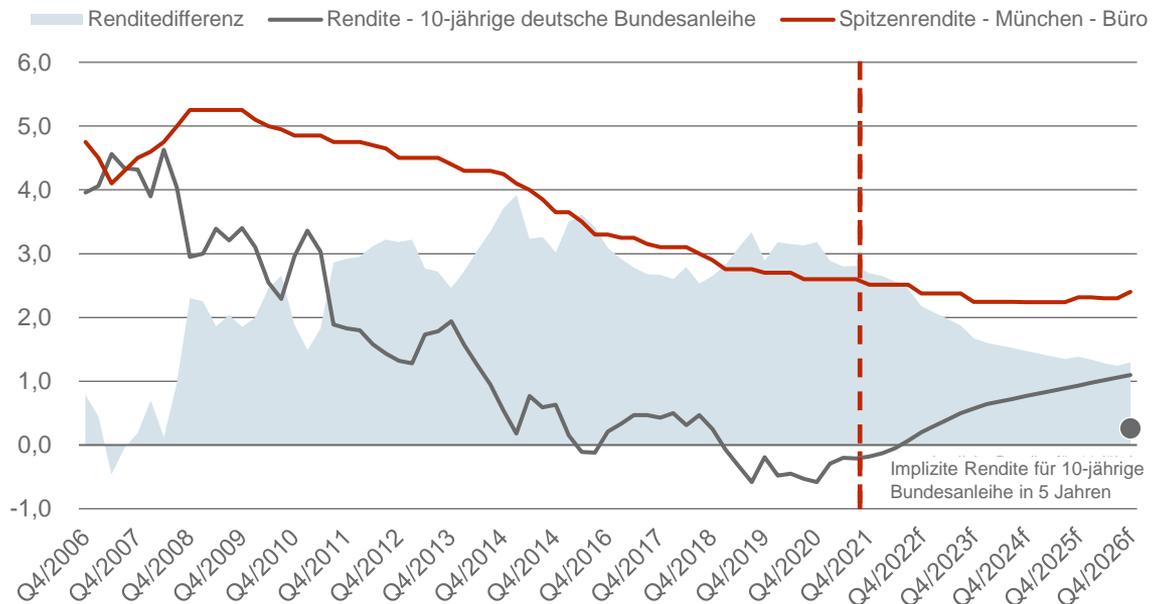


**Internationales Kapital –
Deutschland (Prognose 2022)**



Risikoprämie für Core-Immobilien bei 250 Basispunkten weiterhin mit attraktivem Puffer zu Staatsanleihen

Renditen 10-jähriger Bundesanleihen (in %), Spitzennettoanfangsrenditen in München für Büro (in %) sowie Renditedifferenz für München (in %-Punkten)



Büro-Spitzenrenditen nähern sich an Top 7-Standorten der Marke von 2,5 % – Wachstumsstädte mit konstanter attraktiver Risikoprämie von 100 Basispunkten – Hohe Baupreise stützen Preisniveaus



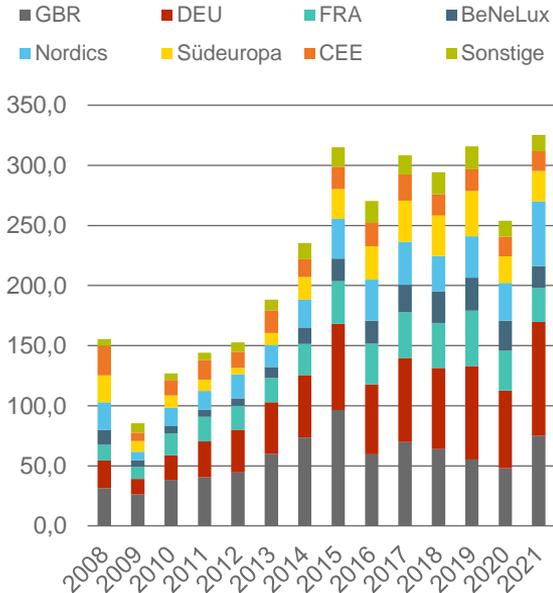
ESG-Eigenschaften neben Lage und Gebäudequalitäten als sich etablierende Bewertungskriterien für Core-Objekte mit zunehmender Bedeutung – Anlagedruck überwiegt Zinseffekt auf der Finanzierungsseite



Ausblick: Erwartung mittelfristig stabiler bis leicht sinkender Spitzenrenditen im Core-Bereich bei relativ flacher Zinsstrukturkurve und anhaltender, auskömmlicher Risikoprämie

Transaktionsvolumen in Europa übertrifft in 2021 Niveaus der 2010er Jahre – Safe Haven-Märkte mit stärkstem Anstieg

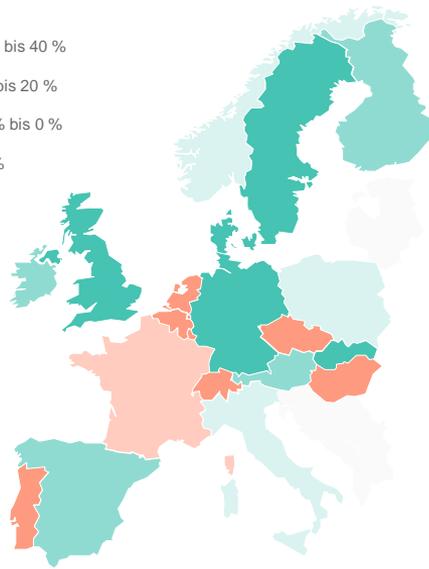
Transaktionsvolumen in Europa nach Ländern und Regionen (in Mrd. Euro)



Entwicklung des Transaktionsvolumens in Europa: 2021 vs. 2020

Veränderung TAV (in %) 2021 vs. 2020

- > 40 %
- > 20 % bis 40 %
- > 0 % bis 20 %
- > -20 % bis 0 %
- ≤ -20 %



Deutschland, Großbritannien und Skandinavien als Safe Haven-Märkte mit stärkstem Anstieg beim Transaktionsvolumen



Deutschland und Großbritannien mit Anteil von > 50 % am europäischen Transaktionsvolumen – Internationales Kapital nimmt Großbritannien nach Brexit wieder in den Fokus



Unternehmensübernahmen und Portfoliotransaktionen – vor allem im Bereich Wohnen – treiben Transaktionsvolumen in Deutschland und Skandinavien

Büro bleibt umsatzstärkster Sektor – Wohnen und Logistik als zentrale Treiber – Zahlreiche M&A-Aktivitäten bei Wohnen



Entwicklung des europäischen Transaktionsvolumens in 2021 gegenüber 2020

	Büro	Wohnen	Logistik	EZH	Hotel	Sonstige	Gesamt	TAV 2021
DEU	-8,8 %	+194,7 %	+8,8 %	-26,0 %	+0,7%	-4,3 %	+46,7 %	94,8
GBR	+40,1 %	-4,4 %	+123,8 %	+47,9 %	+147,4 %	+80,9 %	+55,6 %	74,8
Nordics	+41,4 %	+109,1 %	+89,8 %	+66,2 %	+177,6 %	-8,2 %	+69,9 %	53,7
FRA	-22,2 %	-9,2 %	+39,1 %	-38,3 %	+29,1 %	-10,3 %	-14,1 %	28,5
BeNeLux	-26,6 %	-57,1 %	+23,0 %	-44,1 %	-21,8 %	-31,6 %	-26,6 %	18,3
CEE	-13,4 %	-41,8 %	-5,3 %	+55,2 %	-34,2 %	+30,6 %	-1,5 %	16,4
SPA	+2,7 %	+20,9 %	+116,4 %	-52,9 %	+220,9 %	+31,5 %	+28,0 %	13,2
ITA	-34,2 %	+48,2 %	+121,8%	-3,4 %	+85,2 %	+54,2 %	+18,9 %	9,9
Gesamt	+2,6 %	+63,6 %	+60,9 %	-6,6 %	+60,7 %	+27,2 %	+28,1 %	325,3
TAV 2021	98,7	96,6	63,4	33,3	14,8	18,5	325,3	in Mrd. EUR



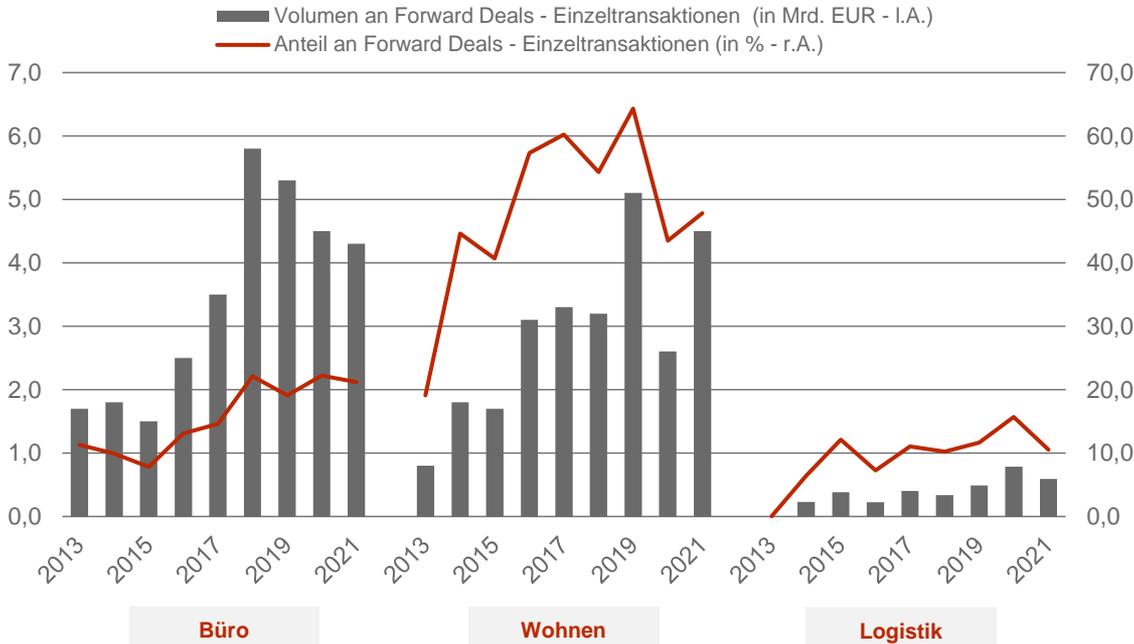
Büro, Wohnen und Logistik vereinen 80 % des Transaktionsvolumens auf sich – Nahversorgung bleibt gefragt – Steigendes Preisniveau als zusätzlicher Treiber für Investmentvolumen



Ausblick: Megatrends und sektorale Resilienz bestimmen auch in 2022 das Investmentverhalten – Safe Haven-Märkte bleiben im Fokus

Starker Anstieg bei Forward Deals – Treiber: ESG, Nachfrageüberhang, Gebäudeanforderungen, Renditeniveaus

Entwicklung der Forward Deals* sowie deren Anteil am Gesamtvolumen in den Segmenten Büro, Wohnen und Logistik in Deutschland



Quelle: HIH Invest; RCA (2022) – * Betrachtung von Einzeltransaktionen; ohne Berücksichtigung von Portfolio- und M&A-Transaktionen



Forward Deals gewinnen sektorübergreifend an Bedeutung und bilden eine attraktive Investmentopportunität in nachhaltige, moderne und zukunftsfähige Flächen und Objekte



Hohe, weiter steigende Baukosten, niedrige Renditen sowie mangelnde Produktverfügbarkeit als begünstigende Faktoren für Forward Deals gegenüber Investitionen in älteren Bestand sowie sofort verfügbaren Neubau

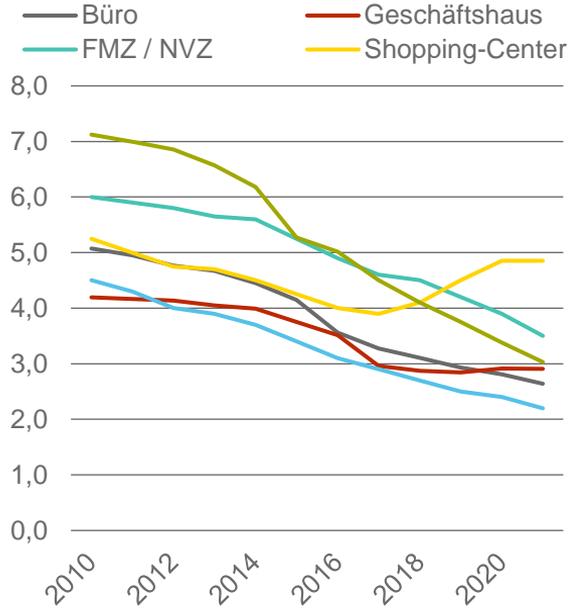


Ausblick: Forward Deals auch in 2022 mit signifikantem Marktanteil – ESG, Mieteranforderungen sowie Mangel an modernen und zukunftsorientierten Flächen und Objekten als Treiber

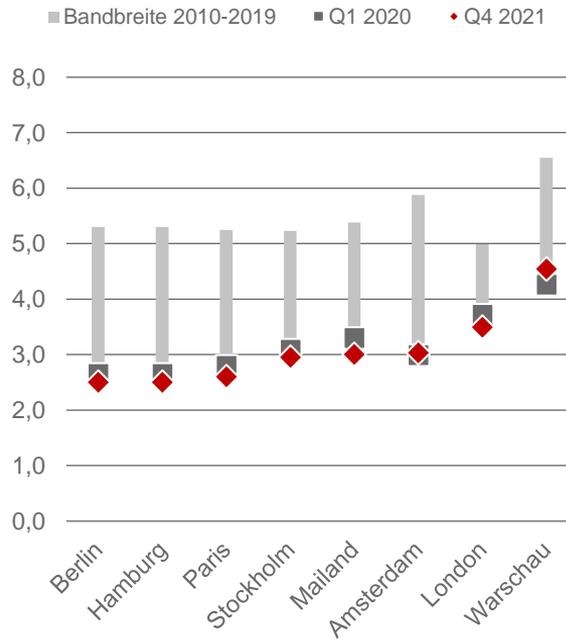
Verstärkte Differenzierung nach Nutzungsarten sowie Lage- und Objektqualitäten – Nachgebende Renditen im Core-Segment



Entwicklung der Spitzenrenditen nach Nutzungsart (netto – in %)



Entwicklung der Spitzenrenditen für Büro in europäischen Metropolen (netto – in %)



Fortsetzung der Renditekompression bei Büro, Logistik, Fachmarktzentren und Wohnen – Alle Sektoren mit Ausnahme von Shopping Centern mit Spitzenrenditen von unter 3,5 %



Berlin und München (2,5 %) – gefolgt von Hamburg und Paris (jeweils 2,6 %) – mit niedrigsten Spitzennettoanfangsrenditen in Europa; Westeuropäische Metropolen im Bereich von 3,0 %



Ausblick: Deutschland bleibt auf Grund der makroökonomischen Rahmenbedingungen und Struktur des Immobilienmarktes der sichere Hafen in Europa – Anhaltender Renditedruck

Vermietungsmärkte – Büro



HIH
REAL ESTATE



Flächenumsatz –
Deutschland (Prognose 2022)



Leerstandsrate –
Deutschland (Prognose 2022)

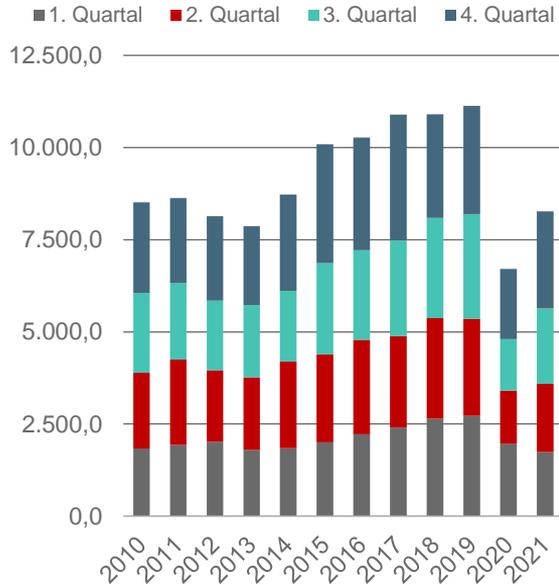


Mietpreiswachstum –
Deutschland (Prognose 2022)

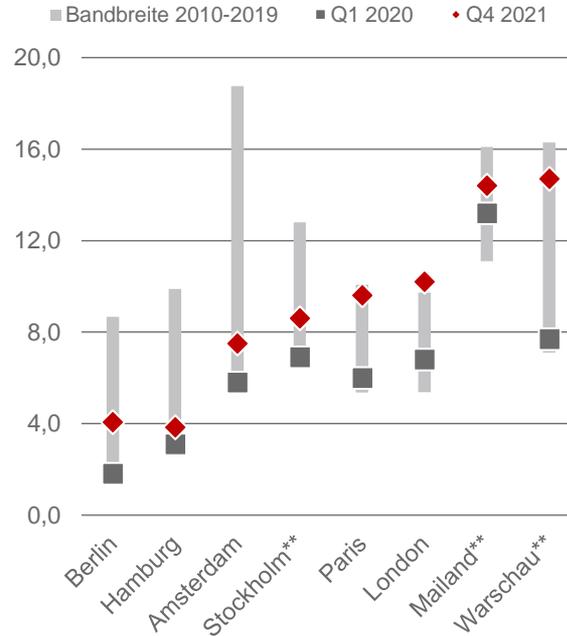
Starker Anstieg der Vermietungsaktivitäten in Europa – Deutsche Standorte mit sehr niedrigem Flächenangebot



Büroflächenumsatz in den europäischen Kernmärkten* (in 1.000 m²)



Leerstandsdaten in europäischen Metropolen (in % des Flächenbestandes)



Starker Anstieg der Flächennachfrage in den europäischen Metropolen im 2. Halbjahr 2021 mit einem Zuwachs von > 40,0 % zum Vorjahreszeitraum



Europaweiter Anstieg der Flächenverfügbarkeit – Deutsche Standorte weiterhin mit sehr niedrigem Niveau, insbesondere in CBD-Lagen; Intransparente Datenlage hinsichtlich Entwicklung von Untermietverträgen

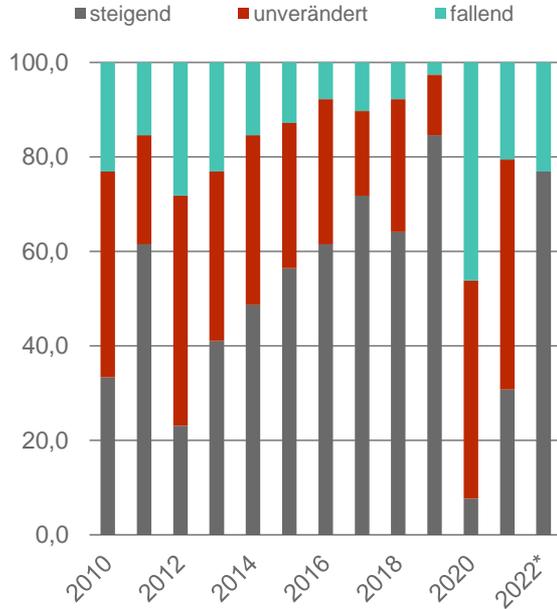


Ausblick: Fortsetzung der hohen Nachfrage nach modernen Flächen in innerstädtischen Lagen – Zunehmende Heterogenität bei den Leerständen zwischen Objekt- und Lagequalitäten

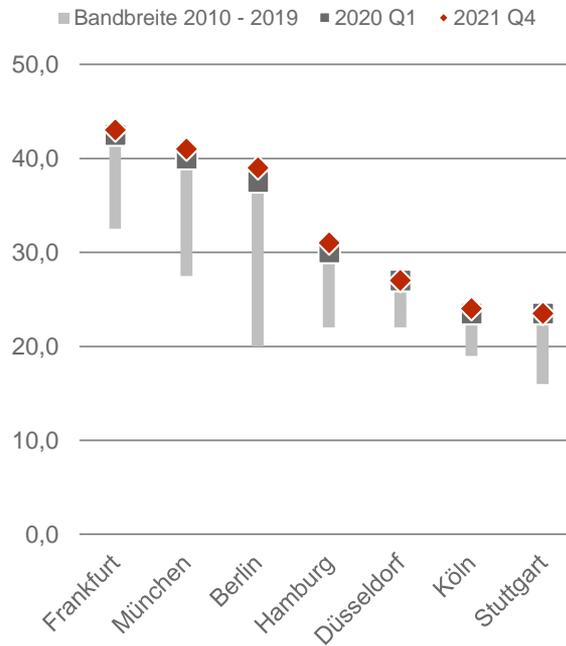
Spitzenmietpreise in Europa nach Verschnaufpause in 2020 und 2021 wieder mit in der Breite steigender Tendenz



Anteil von Mietmärkten in Europa für Büro-Spitzenmieten (in %)



Entwicklung der Spitzenmiete in den Top 7 (in EUR/m²)



Quelle: HIH Invest; PMA (2022) – * Prognose Oktober 2021



Spitzenmietpreinsniveaus der deutschen Standorte von Pandemie weitgehend unbeeindruckt – Indexierungen und Triple Net-Mietverträge sorgen bei Bestandsmietverträgen für steigende Cash Flows

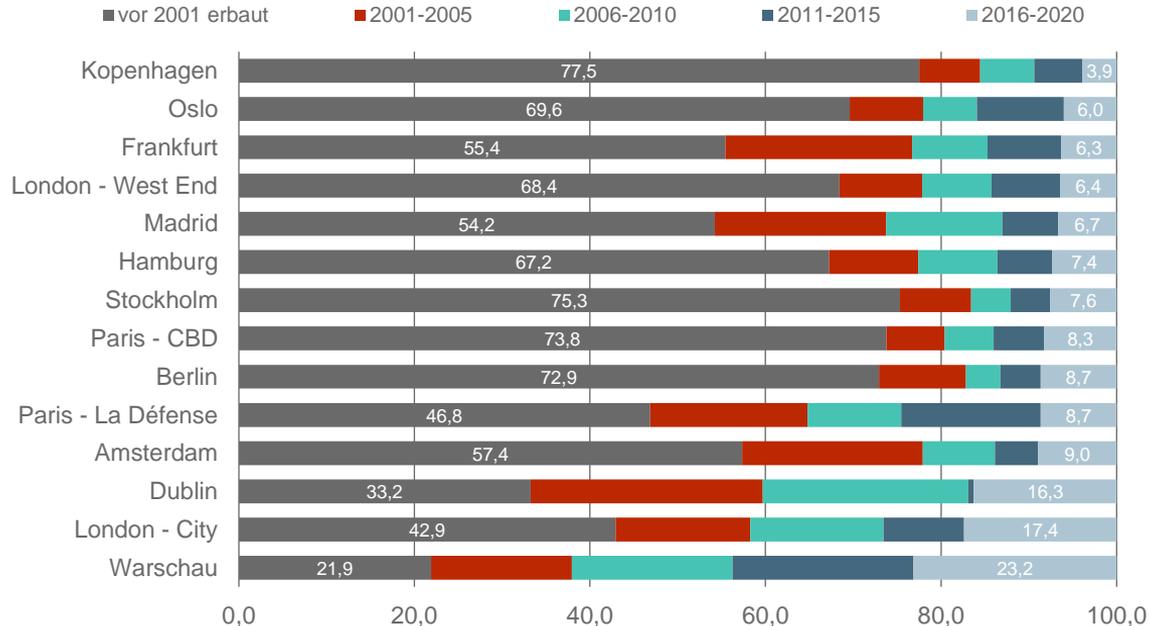


Ausblick: Mietpreiswachstum unter den europäischen Standorten gewinnt an Breite – Zunehmende Spreizung in den Mietpreinsniveaus und Incentivepaketen zwischen Teilmärkten und Gebäudequalitäten in den Märkten

Geringes Angebot an jungen, ESG-konformen Gebäuden in CBDs sorgt für Flächenknappheit und steigende Spitzenmieten



Altersstruktur des Flächenbestandes nach Baujahr (in % des Büroflächenbestands)



Europäische Metropolen in letzter Dekade durch geringen Flächenzuwachs in CBD-Lagen charakterisiert – partiell auch durch natürliche und städtebauliche Restriktionen bedingt



Marktzyklen wie in Dublin sowie Teilmarktunterschiede im Gebäudealter wie in London und Paris deutlich erkennbar – Osteuropa mit hohem Flächenwettbewerb durch junge Objekte

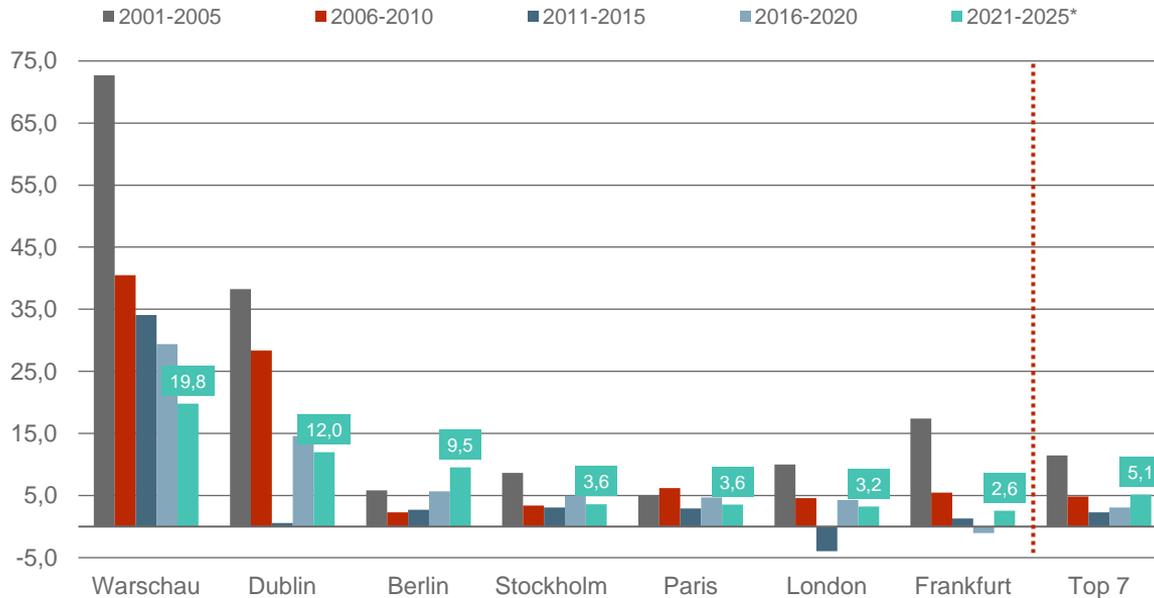


Ausblick: Verstärkte Suche nach modernen, hochwertigen und nachhaltigen Flächenkonzepten in CBD-Lagen bei gleichzeitig geringem Neubaubestand sorgt für Flächenknappheit und stabile bis steigende Mietpreise

ESG und Wachstum der Bürobeschäftigten bedingen auch in den nächsten Jahren einen Neubaubedarf an Büroflächen



Entwicklung des Flächenbestandes (in %)



Quelle: HIH Invest; PMA (2022) – * Prognose Oktober 2021



Moderater Flächenzuwachs bis 2025 – Deutsche Standorte auf Grund stabiler Rahmenbedingungen mit leicht erhöhten Werten – Flächenzuwächse in Osteuropa weiterhin am höchsten mit abnehmender Tendenz



Positive Prognosen zu Anzahl an Bürobeschäftigten sowohl absolut als auch relativ zu anderen Sektoren – Art, Ort und Umfeld der Arbeit wird sich verändern



Ausblick: Neubauflächen verstärkt im Nachfragefokus – ESG erfordert moderne Flächen – Baupreise und -kapazitäten begrenzen Bautätigkeit sowie Flächenzuwachs und stützen Preisniveaus

Investoren-Sentiment an den Immobilienmärkten



Stimmung hellt sich weiter auf –
Sicht der Investoren wird differenzierter



Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes ist und bleibt hoch

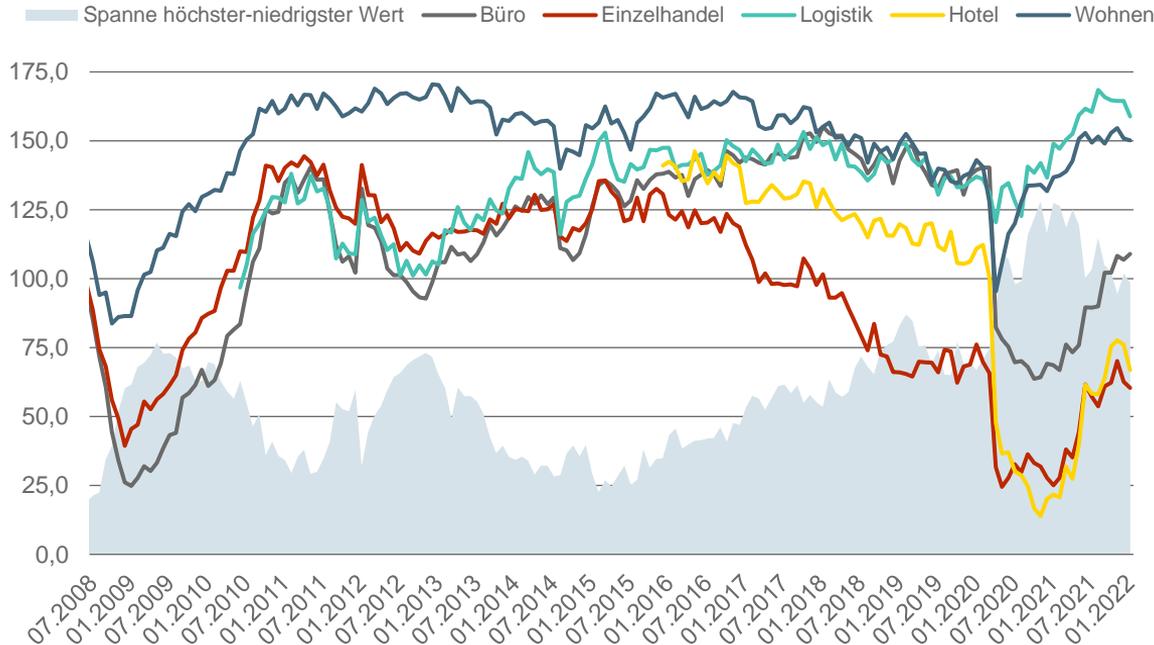


Marktdifferenzierung und Megatrends mit Chancen und Herausforderungen



Erholung in allen Segmenten – Ausdifferenzierung zwischen den Assetklassen hält mit nachlassender Spreizung an

Immobilienklima nach Nutzungsarten in Deutschland (2008 = 100)



Logistik und Wohnen in der Gunst der Investoren weiterhin unangefochten an erster Stelle – Büro mit deutlicher Belebung in der Investorenwahrnehmung

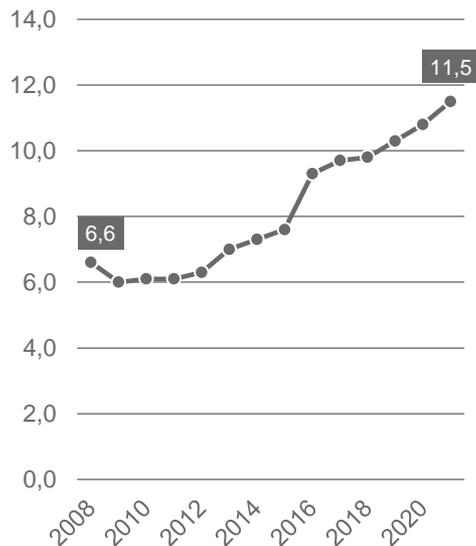


Erholung bei Einzelhandel und Hotel – Cash Flow-Attraktivität dürfte in beiden Sektoren steigen

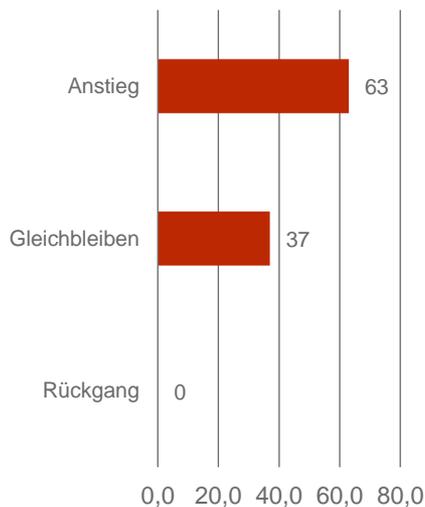


Immobilienquoten steigen weiter – Deutschland als Investitionsstandort weiterhin im Fokus der Investoren

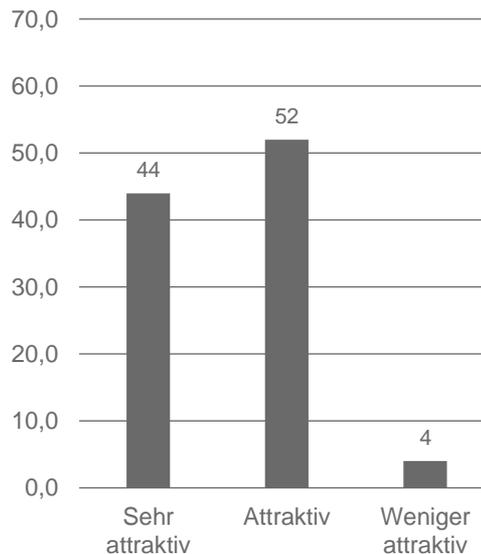
**Entwicklung der Immobilien-
quoten (in %)***



**Planung zur Entwicklung der
Immobilienquote (in %)***

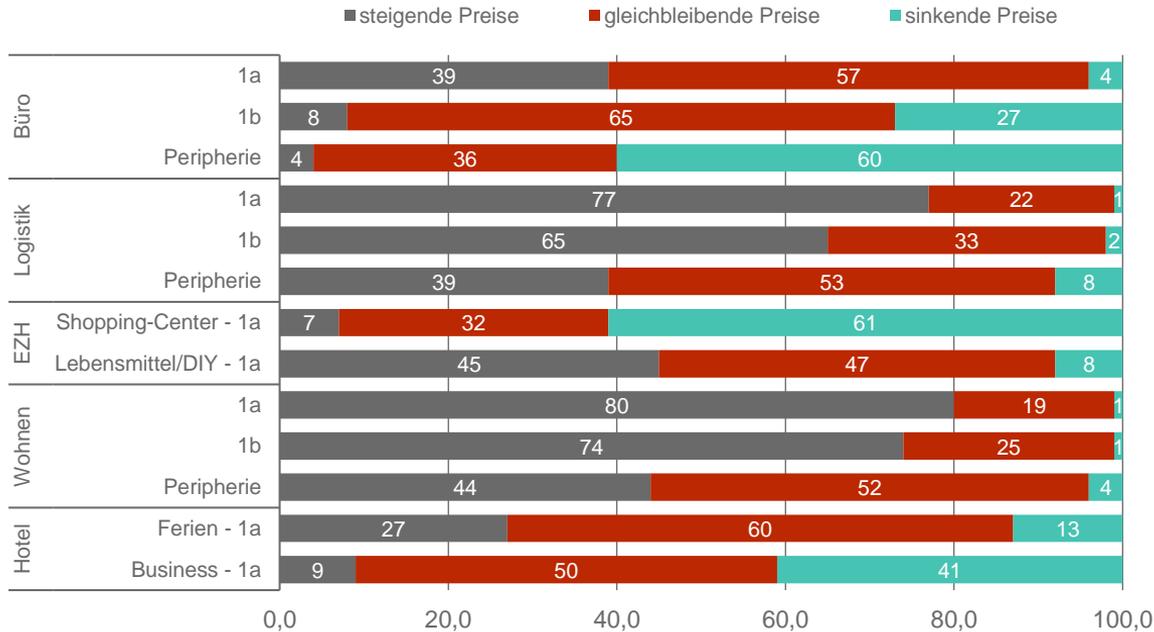


**Attraktivität Deutschlands als Standort
für Immobilien-Investments (in %)***



Marktteilnehmer erwarten steigende Preise im Core-Segment – Differenzierte Einschätzung nach Lagen und Nutzungsarten

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2022 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“ (in %)



Investoren mit Erwartung von steigenden Preisen bei Wohnen und Logistik – Starke Differenzierung nach Lagequalität in den Erwartungen zu Büro

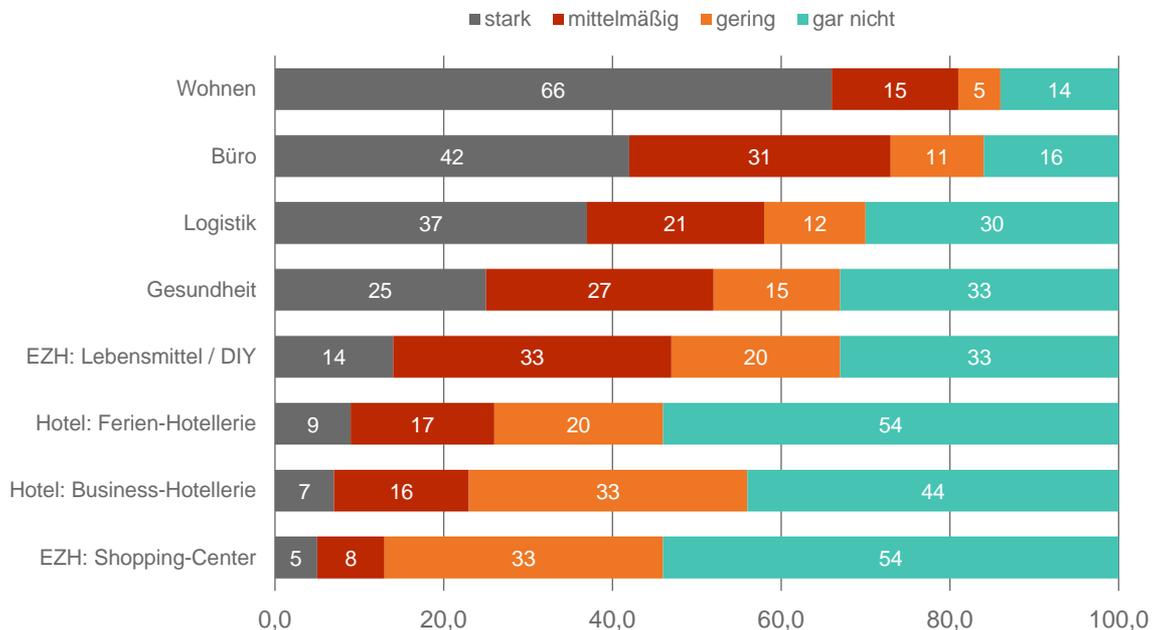


Heterogene Erwartung hinsichtlich Preisentwicklung im Einzelhandels- und Hotelsektor: Preise bei Nahversorgungs- und Fachmarktzentren sowie bei Ferienhotels werden überwiegend stabil bis steigend gesehen



Wohnen, Büro und Logistik bleiben im Fokus – Gesundheit gewinnt an Bedeutung – Einzelhandel differenziert

„Wie stark stehen die folgenden Nutzungsarten im Jahr 2022 in Ihrem Investmentfokus?“ (im Vergleich zu 2021 – in %)



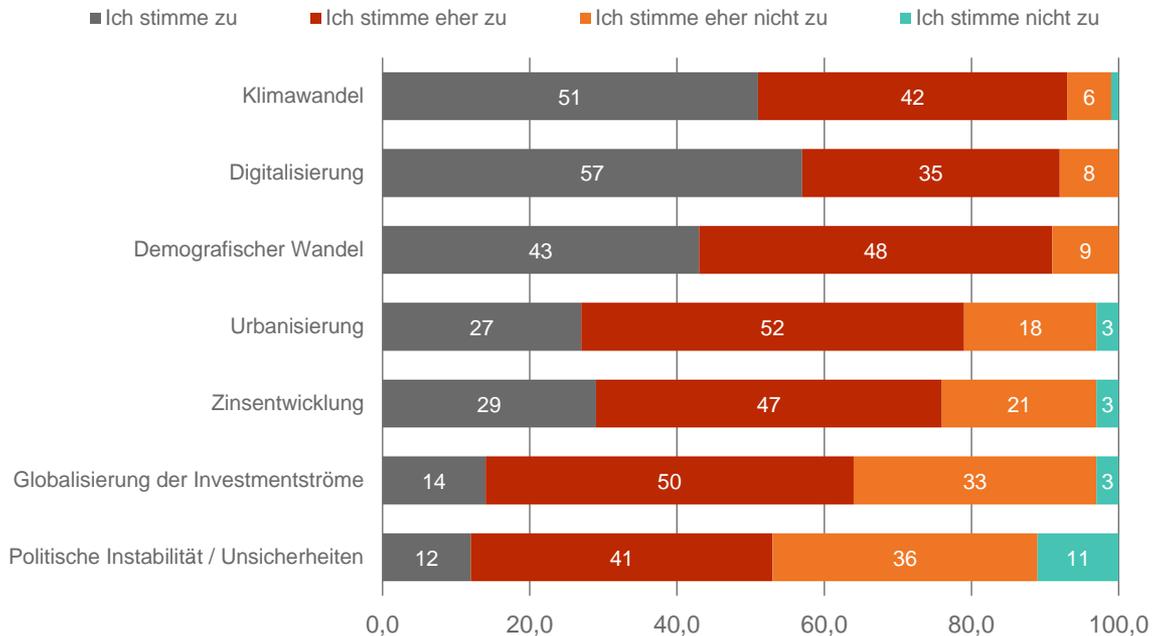
Büro in 2022 neben Wohnen mit höchstem Anstieg beim Investoreninteresse – gefolgt von Logistik und insbesondere Investments in Gesundheitsimmobilien



Stark selektive Betrachtung in den Segmenten Einzelhandel und Hotellerie – insbesondere Investments mit Lebensmittel-geankerten Mietern erfahren weiterhin hohes Interesse bei Investoren

Klimawandel im Fokus und zusammen mit Digitalisierung und demographischem Wandel stärkster Megatrend

„Welche Megatrends werden den deutschen Immobilienmarkt in den nächsten 5 bis 10 Jahren am meisten beeinflussen?“ (in %)



Die Megatrends und Schlüsselthemen unserer Gesellschaft und unserer Volkswirtschaften werden auch für die Immobilienmärkte von herausragender Bedeutung sein – allen voran die Auswirkungen des Klimawandels, die Digitalisierung sowie der demografische Wandel



Politischen Einflüssen und der Zinsentwicklung werden von Investorenseite ein geringerer Einfluss zugeschrieben

Health-Care im Fokus



Anzahl an Pflegebedürftigen in Deutschland (Prognose)



Bedarf an altersgerechtem Wohnraum (Prognose)



Bedarf an ambulanten Versorgungseinrichtungen (Prognose)





Gesellschaftliche, langfristige Megatrends als nachhaltige Treiber für altersgerechte Wohnformen und medizinische Einrichtungen



Demografischer Wandel – Alternde Gesellschaft führt zu einer intensiveren medizinischen Betreuung und einem Nachfrageüberhang an alternativen Wohnformen im Alter



Steigende Kaufkraft führt zu **erhöhter Nachfrage nach qualitativem Wohnraum im Alter**



„Ambulant vor stationär“ – Langfristig beständige Nachfrage nach modernen Betreuungseinrichtungen und diversen Formen des „Wohnens im Alter“



Starkes Wachstum der ambulanten Pflegedienste wird durch Wegfall der „pflegenden Töchtergeneration“ und moderner Familienstrukturen verstärkt



Schließung von Kliniken – gerade abseits der Metropolen – und Alterung der Gesellschaft führen zu einem **verstärkten Bedarf an ambulanten, medizinischen Einrichtungen / MVZ***



Wachstumsmarkt „Silver Society“ – Megatrend der gesellschaftlichen Alterung erfordert private Investitionen und bietet attraktive Chancen

Demografische Alterung und ihre Folgen



Anhaltendes Marktwachstum

Durch die voranschreitende Alterung und die steigende Morbidität lassen sich die Folgen für das Gesundheitswesen gut prognostizieren



Integration von Versorgungsleistungen

Im Zuge der Ambulantisierung werden verstärkt kombinierte Versorgungsformen aus Betreutem Wohnen und Tagespflege errichtet



Selbstbestimmte Lebensführung

Um den Wohn- und Betreuungswünschen im Alter gerecht zu werden, braucht es vermehrt Alternativen zu Pflegeheimen



Privatisierungstendenzen

Künftig wird zunehmend privates Kapital benötigt, um den zusätzlichen Bedarf an Pflegekapazitäten zu decken



Steigender Pflegefachkräftebedarf

Die zunehmende Diskrepanz zwischen Pflegebedürftigen und der Verfügbarkeit von Pflegekräften erfordert innovative Konzepte



Neue Versorgungsformen

Grundlegende strukturelle Veränderungen innerhalb der Gesundheitsversorgung führen zu einem starken Wachstum von MVZ*

» Um die demografische Transformation erfolgreich zu meistern, braucht es neue soziale und ökonomische Rahmenbedingungen, wobei insbesondere Themen wie Barrierefreiheit, Betreuung, Unterstützung sowie Pflege im Fokus stehen und Seniorenimmobilien zu einer zukunftssicheren Investition und attraktiven Kapitalanlage machen.



Warum in den deutschen Gesundheitsimmobilienmarkt investieren? Sehr verlässliche Cash Flows mit Social Impact-Charakter

Der große Treiber: Der demografische Wandel

Langfristiger Wandel des demografischen Aufbaus der Bevölkerung führt zu signifikantem **Anstieg der Hochbetagten** und einer schrumpfenden Gesellschaft („weniger, älter und bunter“)



Die große Herausforderung: Pflegebedürftigkeit steigt mit Alter

Anstieg der Lebenserwartung korreliert mit einer **Prävalenz der Pflegebedürftigkeit** – Wachsende Risiken durch Multimorbidität und gleichzeitiger Rückgang familiärer Unterstützungspotenziale

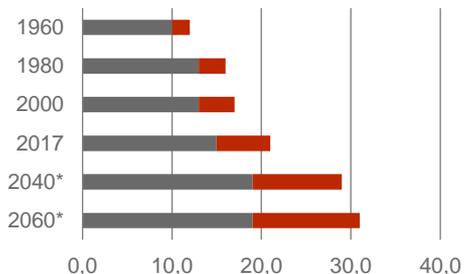


Die Folge für den Markt: Hoher Bedarf erfordert privates Kapital

Der (Zusatz-) Bedarf an modernen, altersgerechten sowie differenzierten Wohnformen und der dazugehörigen **Gesundheitsinfrastruktur** kann nur mit privatem Kapital realisiert werden (Profilierung als Anlageklasse)

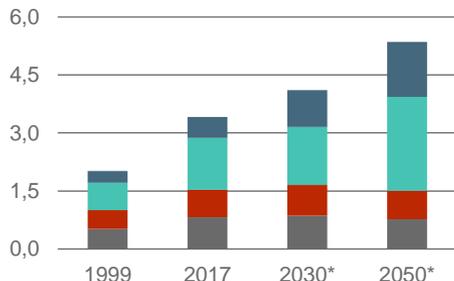
Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung (in %)

■ Anteil über 65 Jahre ■ davon über 80 Jahre

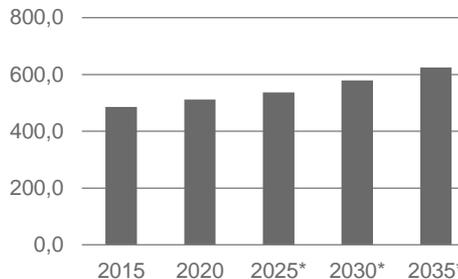


Anzahl an Pflegebedürftigen in Deutschland von 1999 bis 2050 (in Mio.)

■ < 70 ■ 70-79 ■ 80-89 ■ 90 Jahre und älter



Zusätzlicher Bedarf an betreuten Wohneinheiten in Deutschland (in 1.000)



Betreutes Wohnen: Selbstbestimmtes Leben im Alter



Eigenständiges Wohnen mit der Möglichkeit einer bedarfsorientierten Betreuung



Der **Bestand** an Wohneinheiten im Betreuten Wohnen liegt in Deutschland bei ca. **300.000** – Der **Bedarf** an betreuten Wohnungen kann auf etwa 10 % der Haushalte der über 70 Jährigen geschätzt werden: Dies entspricht ca. **900.000** Wohneinheiten



Bundesweit besteht eine **Unterversorgung** von ca. **600.000** Wohneinheiten – Der **relative Deckungsgrad** beträgt **33 %**, bezogen auf die Nachfrage der Haushalte der über 70 Jährigen



Regionale Unterschiede hinsichtlich der **Bedarfsermittlung**: Besonders in strukturschwachen, ländlichen Regionen ergibt sich im Gegensatz zu Ballungsgebieten eine verstärkte Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage

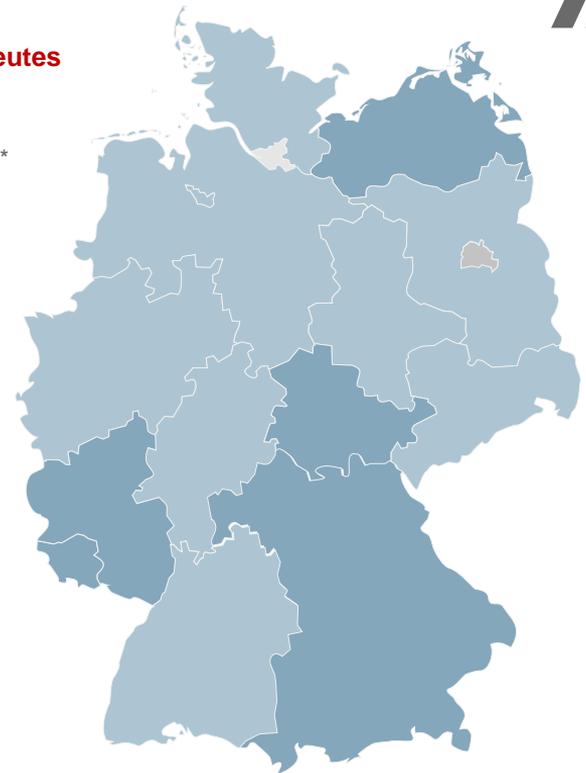


Das **Angebotsdefizit** wird sich in Zukunft **deutschlandweit** noch weiter **vergrößern**, vor allem wenn die Babyboomer-Generation in diese Altersgruppe eintritt

Bedarfsdeckung für Betreutes Wohnen in Deutschland:

Relativer Versorgungsgrad:*

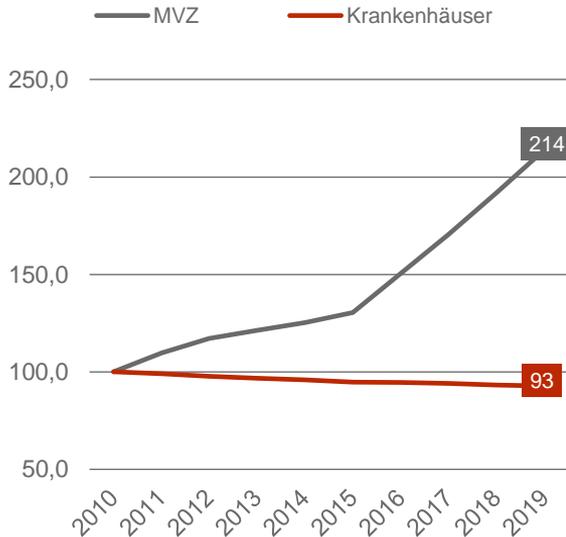
- 0,00 bis < 0,30
- 0,30 bis < 0,50
- 0,50 bis < 0,80
- 0,80 bis 1,00



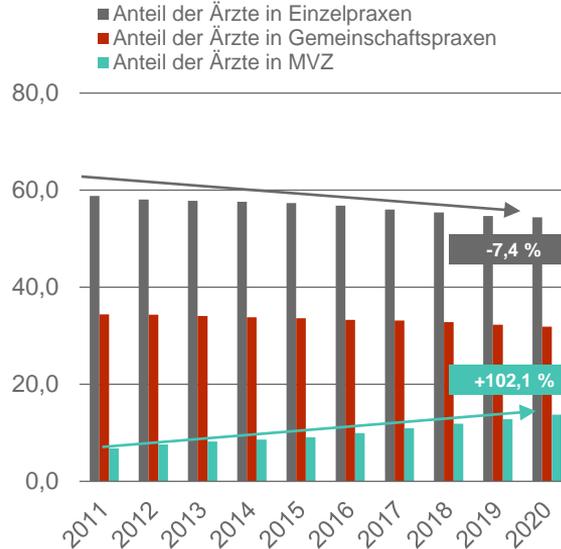
Medizinische Versorgung im Wandel: Abbau klassischer Strukturen und gleichzeitig Ausbau der Kooperationsform MVZ*



Entwicklung der Anzahl an Krankenhäusern und MVZ (2010 = 100)



Entwicklung der Anzahl an Ärzten nach Praxisstruktur (in %)



Wachsende und nachhaltige Bedeutung Medizinischer Versorgungszentren für die medizinische Versorgung der Bevölkerung auf Grund ihrer attraktiven Struktur für Ärzte und Krankenhäuser als Träger sowie gesetzlicher Vorgaben und politischen Willens



MVZ als Instrument der öffentlichen Hand und Politik zum Aufbau einer deutschlandweit bedarfsgerechteren und effizienteren Versorgungsstruktur



Ziele des **Krankenhausstrukturfonds** (2016): Abbau von Überkapazitäten im stationären Versorgungsangebot, Standortkonzentration, Umwandlung von Krankenhäusern in nicht akut-stationäre Versorgungseinrichtungen



Krankenhäuser als Träger von MVZ (45 %**): Ausweitung der Wertschöpfung auf ambulanten Bereich und MVZ als Zuweiser für stationären Bereich



Vertragsärzte als Träger von MVZ (43 %**): Verbesserte Wachstumsmöglichkeiten und vereinfachte Nachfolgeregelung

// Kontakt

Ihr Ansprechpartner



Prof. Dr. Felix Schindler MRICS

Head of Research & Multi Manager Business

+49 40 3282 3617

fschindler@hih.de



Rechtliche Hinweise

Diese Präsentation enthält keine Handlungsempfehlung und stellt keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder ein Vertragsangebot dar. Ausführliche Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken der von der HIH Invest Real Estate (HIH Invest) angebotenen Produkte und Leistungen bitten wir Sie, den jeweiligen Vertragsunterlagen sowie den Jahresberichten zu entnehmen.

Der Inhalt dieser Präsentation basiert sowohl auf öffentlichen Daten und Dokumenten, als auch auf Informationen, die der HIH Invest von Dritten gesondert zugänglich gemacht wurden. Alle in dieser Unterlage enthaltenen Aussagen, Meinungen und Beurteilungen entsprechen aktuellen, z.T. subjektiven Einschätzungen und Bewertungen und sind nicht als eine konstante, unveränderliche oder absolute Aussage zu betrachten.

Die HIH Invest bzw. deren einzelne Gesellschaften sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der HIH Invest handelnde Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in dieser Präsentation getätigten Aussagen, deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers. Diese Unterlage und alle hierin aufgezeigten Informationen sind als vertraulich zu behandeln und nicht ohne eine ausdrückliche schriftliche Einwilligung der HIH Invest Real Estate GmbH an Dritte weiterzugeben.

