

Immobilien der öffentlichen Daseinsvorsorge im Fokus

Institutionelle entdecken zunehmend Immobilien bestimmter Nutzungen neu für sich – Mieter solcher Objekte versprechen auch in unsicheren Zeiten Stabilität



Das ehemalige Fernmeldeamt in Hamburg-Rotherbaum wird zum Uni-Campus ausgebaut. Die Stadt Hamburg hat das Objekt für 30 Jahre gemietet. Die Bayerische Versorgungskammer erwarb den Campus jüngst für einen ihrer Investmentfonds.

Foto: Andreas Heller/Architects & Designers

ren gerät neben dem „E“ vor allem das „S“ in den Fokus. ESG-reportpflichtige Investoren fragen diese Immobilien mit sozialem Impact auch strategisch stärker nach beziehungsweise suchen nach entsprechenden Anlageprodukten.

„Ein wichtiges Thema ist die Ambulantisierung der Gesundheitsversorgung, die im Vergleich zur Krankenhausversorgung billiger und synergetischer vor allem im ländlichen Raum angeboten werden kann. Ein weiterer Trend sind hybride Wohn- und Pflegekonzepte genauso wie Immobilien für Betreutes Wohnen, aber auch stationäre Gesundheitsimmobilien wie Pflegeheime oder Rehakliniken.“

So hat Values Real Estate mit dem Geschäftsfeld Health & Social Infrastructure in den vergangenen zwei Jahren ein neues Tätigkeitsfeld entwickelt. Investments von über 1 Mrd. Euro allein von Values Real Estate in diesem Segment zeigen diesen Trend, der sich in einem unsicheren geopolitischen und ökonomischen Umfeld weiter manifestieren – und den Values auch künftig mit neuen Produktideen vorantreiben wird.

Börsen-Zeitung, 1.10.2022
Die vergangenen rund zwei Jahre haben eine wirtschaftliche und politische Phase eingeleitet, die uns in den täglichen Krisenmodus versetzt hat. Und uns allen ist klar, dass wir diesen Modus der Unsicherheit nach einer Dekade des stetigen Wirtschaftswachstums auf Basis von billigem Geld und weltweiter und effizienter



Von Carsten Fischer...

Managing Partner bei Values Real Estate

Arbeitsteilung so schnell nicht mehr verlassen werden. Erst Corona mit seinen Verwerfungen im Bereich Hotel, Gastronomie und Einzelhandel sowie dem damit einhergehendem Abriss von Lieferketten, dann die geopolitische Krise, die wir mit dem 24. Februar als Zeitenwende beschreiben: Wir gehen in ein Zeitalter, in dem die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland vor allem auch von geopolitischen Auseinandersetzungen geprägt sein wird.

Sichere Wertanlagen

Klassische deutsche institutionelle Investoren halten daher Ausschau nach sicheren Wertanlagen. Der Aktienmarkt bleibt ambitioniert: In den vergangenen fünf Jahren hat der Dax eine Seitwärtsbewegung hingelegt, in den vergangenen zwölf Monaten verzeichnete er minus 16%. Trotz der zuletzt kräftigen Leitzinserhöhung der Europäischen Zentralbank (EZB) bieten zehnjährige Bundesanleihen in einem hohen inflationären Umfeld von nahe 10% mit unter 2% Rendite keine Option, um die eigenen Anlegerinnen und Anleger zufriedenstellen zu können. Staatsanleihen anderer Staaten mit geringerer Bonität und dafür höheren Renditen lassen die nötige Sicherheit vermissen.

So bleiben Immobilien auch perspektivisch attraktive Investments – vor allem als Inflationsschutz, wenn zum einen indexierte Mietverträge verhandelt werden können und zum anderen bonitätsstarke Mieter die Objekte langfristig nutzen. So hat das unsichere Umfeld dem Anlageprodukt Immobilie in den zurückliegenden zwei Jahren grundsätzlich keinen Abbruch getan, auch wenn im Moment nicht so viele Zeichnungsscheine neu gezeichnet werden, da sich Marktpreise gerade erst neu herausbilden.

Aber dieses derzeitige Abwarten wird ein zwischenzeitliches Phäno-

men bleiben. Auf lange Sicht bleiben Immobilieninvestments mit bestimmten Merkmalen sehr attraktiv. Allerdings sind Investoren bei der Auswahl etwas wählerischer geworden. Ihr Fokus hat sich in den vergangenen zwei Jahren auf bestimmte Immobilien verschoben.

Reine Einzelhandelsimmobilien und Hotels fassten die Kapitalsammelstellen und Banken zuletzt nur noch mit spitzen Fingern an. Dafür entdecken die institutionellen Investoren zunehmend Immobilien bestimmter Nutzungen ganz neu für sich: Immobilien der öffentlichen Daseinsvorsorge. Die Objekte werden von Mieterinnen und Mietern genutzt, die unabhängig von den beschriebenen unsicheren Zeiten weiterhin stabil bleiben. Zum einen sind es Nutzer aus dem staatlichen Sektor, zum anderen aber auch aus halböffentlichen beziehungsweise stark regulierten Bereichen wie etwa der Kinderbetreuung oder dem Gesundheitswesen.

Über fünf Millionen Beschäftigte arbeiten in Deutschland im öffentlichen Dienst. Angestellte und Beamte in Bundes- und Landesministerien, in Behörden wie etwa Jobcentern, Bürger-, Katasterämtern, Gerichten und Universitäten sowie bei Polizeibehörden und der Rentenversicherung gehen täglich in die Büros zu ihren Arbeitsplätzen. Die Arbeitgeber die-

wicklung des ehemaligen Fernmeldeamtes in Hamburg-Rotherbaum durch einen großen institutionellen Investor. Der besondere Investitionsanreiz lag hier im langfristigen Mietvertrag über 30 Jahre, den die Stadt Hamburg schon jetzt gezeichnet hat. Nach der Fertigstellung und Erweiterung des denkmalgeschützten Gebäudes wird die Universität hier einziehen – eine langfristige Standortentscheidung der Freien Hansestadt Hamburg für den künftigen Bildungs- und Forschungsstandort.

Trends antizipieren

Der Gesundheitssektor in Deutschland weist einerseits seit Jahren ein überdurchschnittliches Wachstum und folglich einen steigenden Anteil an der Bruttowertschöpfung in Deutschland auf. Unsere alternde Bevölkerung und die steigende Lebenserwartung werden diesen Trend weiter verstärken. Andererseits erzeugen politische Entscheidungen Konsolidierungsdruck, die die Ausgabenseite des Gesundheitssystems begrenzen sollen. Sie zwingen die gesundheitswirtschaftlichen Akteure unterschiedlicher Disziplinen zunehmend zu Synergien durch Kooperation. Für Anbieter von Investmentvehikeln gilt es, diese Trends zu antizipieren und sich mit Produktideen als konstruktiver Partner des Gesundheitswesens einzubringen.

Ein wichtiges Thema ist die Ambulantisierung der Gesundheitsversorgung, die im Vergleich zur Krankenhausversorgung billiger und synergetischer vor allem im ländlichen Raum angeboten werden kann. Ein weiterer Trend sind hybride Wohn- und Pflegekonzepte genauso wie Immobilien für Betreutes Wohnen, aber auch stationäre Gesundheitsimmobilien wie Pflegeheime oder Rehakliniken. Es lohnt aber auch ein Blick auf Immobilien gesundheitswirtschaftlicher Nutzungen, etwa Büros von medizinischen Unternehmen oder Krankenkassen sowie Bildungseinrichtungen, medizinisch ausgerichteter Einzelhandel, Labore und der Bereich Life Science.

Mehr Kinderbetreuung

Die Nachfrage nach freien Kitaplätzen steigt stetig. Das Angebot hinkt strukturell hinterher. Der weitere Ausbau der Betreuungsinfrastruktur wird von der Politik massiv gefördert. Denn Ziel ist es, angesichts des Fachkräftemangels mehr Frauen in Vollzeitbeschäftigung zu bringen. Zwar mutet das Akquisegeschäft solcher Objekte aufgrund der begrenzten Größe der Kitaeinrichtungen zunächst recht granular an. Aber auf-



...und Thilo Wagner

Managing Director Health & Social Infrastructure bei Values Real Estate