

Marktbericht 01/2025

Gesundheits- immobilien.

Prüfung auf Herz und Nieren – Laborgebäude und Ärztehäuser /
Medizinische Versorgungszentren

 Berliner
Sparkasse



Gesundheitsimmobilien

Bestehende Unsicherheiten vor allem in der Assetklasse Büro führen dazu, dass andere Immobilien ihren Weg auf den Merktzettel von Investoren finden. Insbesondere der Megatrend Gesundheit bringt hier zwei weitere Immobilientypen hervor, die eine genauere Betrachtung lohnen: Labore und Ärztehäuser / Medizinische Versorgungszentren.

Zum einen sind die Herausforderungen im Zuge des demografischen Wandels und damit dem steigendem medizinischen Versorgungsbedarf zu nennen, die Ärztehäuser und Medizinische Versorgungszentren (MVZ) an Aufmerksamkeit gewinnen lassen. Zum anderen sind es die Labore, die die Grundlage für die Weiterentwicklung von Forschung und Diagnostik bilden.

Die Vorteile dieser Gesundheitsimmobilien liegen auf der Hand: So weisen die Mieter u. a. aufgrund der besonderen Ausstattung und der oftmals durch sie getätigten hohen Investments in die Mietflächen eine hohe Standorttreue auf. Dies gilt sowohl für Ärzte als auch für Labore mit der entsprechend eingebauten Infrastruktur. Des Weiteren ist zu konstatieren, dass die Nutzer der Immobilien in der Regel ein geringes Mietausfallrisiko besitzen.

Die Transparenz in der Assetklasse ist bisher gering. In diesem Marktbericht wird dem Rechnung getragen und eine Betrachtung der Immobilientypen Labor und Ärztehäuser vorgenommen. Vor dem Sonderthema Gesundheitsimmobilien erfolgt wie gewohnt der Einstieg in den Marktbericht mit den wichtigsten Kennziffern für den Büro- und Logistikmarkt sowie den Markt für gewerbliches Wohnen in Berlin.



Aktuelles Marktumfeld

Die deutsche Wirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Schwächephase, ohne dass klare Anzeichen für eine spürbare Erholung erkennbar sind. Wenngleich der Dienstleistungssektor bei der Bruttowertschöpfung eine Wachstumstendenz aufzeigt, ist im verarbeitenden Gewerbe seit mehr als einem Jahr ein rückläufiger Trend zu verzeichnen. Diese Stimmung spiegelt sich nach wie vor auch auf den gewerblichen Immobilienmärkten wider, wenngleich in Berlin ein leichter Aufwärtstrend im Segment Büro verzeichnet werden kann.

Kennzahlen Büromarkt Berlin

Übersicht Büromarkt Berlin

	2023	2024	Ø 2015 - 2024
Büroflächenumsatz (in Tsd. qm MF-GIF)	540	585	813
Büroflächenleerstand (in %)	4,9	6,9	3,2
Spitzenmiete Büro City (in Euro/qm MF-GIF)	44,50	45,00	36,7
Nettoanfangsrendite (in %)	4,00	4,40	3,2

Quelle: bulwiengesa

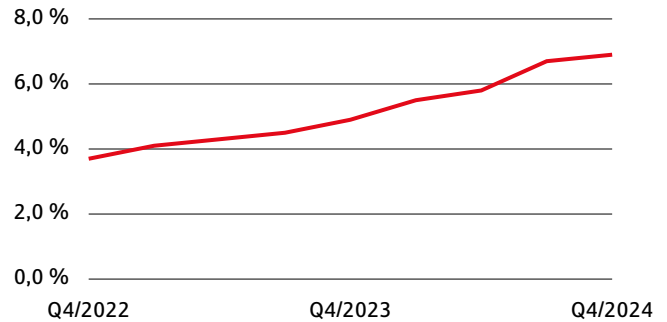
Auf dem Büromarkt der Hauptstadt wurde 2024 ein Büroflächenumsatz von ca. 585.000 qm registriert. Der Durchschnitt der letzten zehn Jahre (813.000 qm p. a.) wurde – wie erwartet – deutlich verfehlt, gegenüber 2023 konnte jedoch eine leichte Belebung festgestellt werden. Knapp 70 % des Umsatzgeschehens fanden dabei innerhalb des S-Bahn-Rings statt. Mit einem Anteil von jeweils rund 25 % waren die öffentliche Hand und Dienstleistungsunternehmen die wichtigsten Nachfragegruppen in 2024. Bedeutende Anmietungen dabei waren:

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, rund 25.500 qm (Vermietung) im Gebäude X8 in Mitte
- Bundesanstalt für Immobilienaufgabe – Erweiterung Bundeskanzleramt, ca. 25.000 qm (Eigennutzung) im Teilmarkt Tiergarten
- Deloitte, rund 20.000 qm (Vermietung) im Hackeschen Quartier in Mitte

Zwei der hier gezeigten Umsätze stehen exemplarisch für eine weitere Beobachtung in 2024: Der Anteil der Anmietungen in Projektentwicklungen ist rückläufig. Wurden im Boomjahr 2019 noch 60 % der Umsätze in Projektentwicklungen getätigt, so waren es 2024 nur noch rund 30 %.

Auf der Angebotsseite standen Ende 2024 in Summe ca. 494.000 qm an neuer Bürofläche (Ø 2015 - 2024: 370.000 qm p. a.). Trotz einer leichten Belebung auf der Nachfrageseite stieg der Leerstand insgesamt weiter an – Ende 2024 wurde eine Quote von 6,9 % registriert.

Büroflächenleerstand in Berlin (Q4/2022 - Q4/2024)



Quelle: bulwiengesa

Die in den letzten Jahren zu beobachtende dynamische Entwicklung der Spitzenmiete wurde 2024 etwas abgebremst. Am Ende des Jahres 2024 notierte sie bei 45,00 Euro/qm und damit nur 50 Cent über dem Jahresendwert von 2023. Zukünftig ist aufgrund von Inflation, hohen Baukosten und der Fokussierung auf zentrale Lagen mit einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete in Berlin zu rechnen.

Die wiederholte Senkung des Leitzinses durch die EZB und die Annäherung zwischen Käufer und Verkäufer führten auf dem Büroinvestmentmarkt zu einer leichten Belebung, wenngleich das Transaktionsvolumen mit 3,2 Mrd. Euro im Vergleich zu den Vorjahren immer noch sehr niedrig ist. Die Nettoanfangsrendite für zentrale Lagen blieb unverändert und notiert seit Q1/2024 bei 4,4 %.

Kennzahlen Logistik- und Unternehmensimmobilienmarkt für die Region Berlin

Das gegenwärtige wirtschaftliche Umfeld wirkt sich auch auf die Logistikimmobilienmärkten aus. So bewegen sich die Flächenumsätze auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau und das dynamische Mietwachstum der letzten Jahre hat sich verlangsamt.

Übersicht Logistik- und Unternehmensimmobilienmarkt (UI) Berlin (Logistikregion)

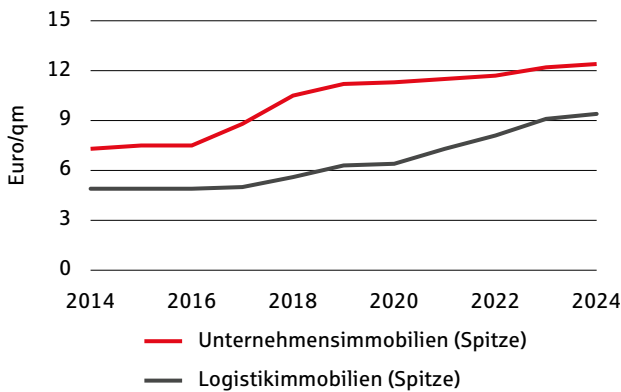
	2023	2024	Ø 2015 - 2024
Fertigstellungen (in Tsd. qm)	653	318	384
Umsatz (in Tsd. qm)	215	217	498
Nettoanfangsrendite Logistik	4,1	4,4	+30 bps
Unternehmensimmobilien (in %)	5,0-6,0	5,2-6,2	+20 bps

Quelle: bulwiengesa

2024 wurden in der Logistikregion Berlin rund 318.000 qm Logistik- und UI-fläche dem Markt neu zugeführt. Zu den bedeutendsten Fertigstellungen des Jahres gehörten u. a. der Verdion PremierPark (Ludwigsfelde), der spekulativ errichtet worden war. Im Vergleich zum Vorjahr (2023: 653.000 qm) war ein sehr deutlicher Rückgang bei den Fertigstellungen zu verzeichnen.

Der Flächenumsatz blieb 2024 wie 2023 auf einem niedrigen Niveau. Zwei Gründe waren hierfür ausschlaggebend: Einerseits war weiterhin ein Angebotsmangel im hochwertigen Neubau zu verzeichnen und andererseits machte sich die konjunkturelle Schwäche auch im Bereich Logistik bemerkbar.

Mieten für Logistik- und Unternehmensimmobilien (UI) in der Logistikregion Berlin (2014 - 2024)



Quelle: bulwiengesa

Der Nachfrageüberhang im Segment Logistik hat in den vergangenen Jahren zu einem spürbaren Anstieg der Mietpreise geführt. Das dynamische Wachstum der letzten Jahre hat sich 2024 verlangsamt. Die Spitzenmieten notieren zum Ende des Jahres 2024 bei 12,40 Euro/qm (UI) bzw. 9,40 Euro/qm (Logistikimmobilien). Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Plus von 2 % (UI) bzw. 3 % (Logistik).

Die Renditen orientieren sich am allgemeinen Marktgeschehen und liegen mit 4,4 % bei Logistikimmobilien auf dem Niveau der Büroimmobilien. Aufgrund der Vielfalt

gewerblicher Immobilien, die dem Bereich UI zugeordnet werden, wird bei den Nettoanfangsrenditen hier mit einer Bandbreite gearbeitet. Die Spanne reicht hier von 5,2 % bis 6,2 %. Die höchste Nachfrage erfahren aktuell Gewerbeparks.

Kennzahlen Markt für gewerbliches Wohnen¹

Im Gegensatz zu den etablierten Assetklassen ist die Datenlage für gewerbliches Wohnen sehr übersichtlich. Aufgrund der ähnlichen Zielgruppen wird folglich auf die Daten für den Hotelmarkt zurückgegriffen.

Übersicht Berlin (Hotel und Hotel garni)

	Januar bis Nov. 2023	Januar bis Nov. 2024	Veränderung
Gäste	9.343.089	9.771.003	+5 %
Übernachtungen	21.947.584	22.581.701	+3 %
Betriebe	465	468	+1 %

Quelle: Statistik Berlin Brandenburg (Statistischer Bericht; Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Berlin)

Das Hotelgewerbe in der Hauptstadt (Hotels und Hotels garni), verzeichnete im Zeitraum von Januar bis November 2024 etwa 9,8 Millionen Gäste und 22,6 Millionen Übernachtungen. Beide Kennziffern zeigten dabei einen Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr. Die Zahlen aus der Vorpandemiezeit (2019) wurden – trotz Großveranstaltungen wie der EM – weder bei den Gästen (11 Millionen) noch bei den Übernachtungen (25,8 Millionen) erreicht. Die durchschnittliche Bettenauslastung lag von Januar bis November 2024 bei fast 57 % in den Berliner Hotels und bei 56 % in den Hotels garni (2019: 61 % bzw. 59 %).² Die durchschnittliche Tagesrate (ADR) für Hotels in Berlin belief sich 2024 auf 127 Euro pro Zimmer (2019: 98 Euro pro Zimmer) – Sondereffekte wie die EM oder die Fashion Week haben hierbei auch Einfluss auf die ADR.

Gesundheitsimmobilien auf dem Investorenzettel – Warum?

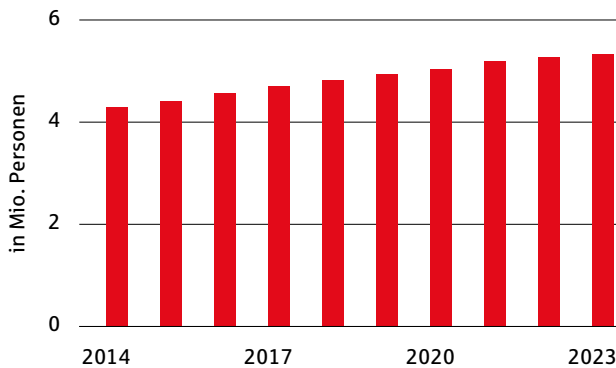
Die Veränderungen des Marktumfeldes haben deutliche Spuren in den etablierten Investmentklassen (v. a. Büro) hinterlassen. So ging das Transaktionsvolumen im Segment Büro gegenüber 2019 um fast 90 % auf 5 Milliarden Euro 2024 zurück. Durch die weiterhin bestehenden Unsicherheiten rücken alternative Anlagemöglichkeiten in den Fokus. Die Käufer suchen dabei nach Investitionen, die ihnen Stabilität und Rendite bieten. Nicht zuletzt aufgrund der Demografie sind Life Science

¹ Gewerbliches Wohnen (Serviced Apartments): Aufenthaltsdauer von einer Nacht bis sechs Monate. Im Gegensatz dazu zählt das Mikrowohnen bzw. Micro Living zu den wohnwirtschaftlichen Konzepten (Aufenthaltsdauer mindestens sechs Monate).
² Quelle: Statistik Berlin Brandenburg (Statistischer Bericht; Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Berlin)

Gebäude (z. B. Labore oder Ärztehäuser / Medizinische Versorgungszentren) ein interessanter Immobilientyp.

Der Bedeutungsgewinn des Gesundheitssektors spiegelt sich auch in den Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP)³ wider: Diese nahmen in Deutschland seit 2014 um knapp ein Viertel auf rund 5,3 Mio. Personen 2023 zu.

SVP-Beschäftigte im Sektor Gesundheit & Soziales (Deutschland) (2014–2023)



Quelle: bulwiengesa auf Grundlage Bundesagentur für Arbeit

Ein noch genauerer Blick auf die absolute Zahl der Ärzte, die die Bundesärztekammer zur Verfügung stellt, zeigt, dass sich auch die Anzahl der berufstätigen Ärzte seit 2014 um 17 % auf 428.474 (2023) erhöht hat.⁴

Zudem lag die Bruttowertschöpfung in der Gesundheitswirtschaft bei 435,5 Milliarden Euro (2023). Gegenüber 2022 entspricht dies einem Plus von 4,9 %.⁵ Die Entwicklung und das Potenzial der Branche sorgt auch auf dem Immobilienmarkt für Aufmerksamkeit.

Nachfolgend sollen zwei Immobilientypen aus dem Bereich der Gesundheitsimmobilien herausgegriffen und auf „Herz und Nieren“ untersucht werden – Labore und Ärztehäuser / Medizinische Versorgungszentren (MVZ).

Der Kosmos der Laborflächen

Die Life Science Branche ist ein komplexes System, das zahlreiche wissenschaftliche und meist hoch spezialisierte Firmen umfasst. Durch das wachsende Geschäft mit der Gesundheit beginnt sich dabei auf dem Immobilienmarkt die entsprechende anforderungsgerechte Assetklasse zu etablieren.

³ In den Zahlen der SVP-Beschäftigten im Gesundheitssektor sind angestellte Ärzte bspw. im Krankenhaus oder in einer Gemeinschaftspraxis enthalten. Im Gegensatz dazu fließen selbstständige Ärzte nicht in die Statistik ein.

⁴ vgl. Bundesärztekammer (2023) – Ärztestatistik zum 31.12.2023

⁵ vgl. AOK (2024) – „Gesundheit kurbelt Wirtschaft an“

Life Science Immobilien können grundsätzlich in Produktions-/Logistikflächen sowie Flächen für Forschung & Entwicklung (Labore, Campusflächen) und Bürogebäude (Administration) unterteilt werden. Häufig vereint ein Life Science Gebäude verschiedene Flächentypen, bspw. Büro und Labor. Die Nutzer von Life Science Immobilien stammen vor allem aus den Bereichen Gesundheit, Pharma und Biotechnologie. Häufig sind diese Unternehmen räumlich in der Nähe von akademischen Einrichtungen (bspw. Campus Berlin Buch) oder Forschungseinrichtungen (Max-Planck-Institut) lokalisiert. Auch können sich Cluster in der Nähe von großen Unternehmen (Bayer AG) bilden.

Der Bedarf an Laboren als wichtige Untergruppe der Life Science Immobilien nimmt weiter zu, jedoch fehlt es vor allem in den Ballungsräumen an geeigneten Flächen. Laborflächen werden in vier Gruppen eingeteilt – analog der vier Risikogruppen für Krankheitserreger, denen wiederum eine biologische Schutzstufe (Sicherheitsstufe) zugeordnet wird. Die Schutzstufe bestimmt u. a. die Anforderungen an die Laborflächen.

Übersicht Schutzstufen und Anzahl Laborflächen in Deutschland (D) und Berlin

	Merkmale	Anzahl D (in Berlin)
Schutzstufe 1 (S1)	Geringe Schutzanforderungen Geringes Risiko für die Gesundheit/Umwelt Gewöhnliche Hygienemaßnahmen	4.696* (332***)
Schutzstufe 2 (S2)	Zutritt nur für namentlich benannte Moderates Risiko für Gesundheit/Umwelt Behandlung bei Erkrankung i. d. R. möglich	1.708* (150***)
Schutzstufe 3 (S3)	Hohes Risiko für Gesundheit/Umwelt Beobachtungsfenster in Türen Pflicht	101* (9***)
Schutzstufe 4 (S4)	Sehr hohe Schutzanforderungen Hochsicherheitslabor Hermetisch Abschließung erforderlich Filterung der Zu- und Abluft Zugang über 3 Schleusen	4** (1***)

* BVL Bund, Stand: 2017 (letzte offizielle Zahl);
** Pandemienetzwerk Hessen (Universität Marburg), Stand: 13.09.2022;
*** Auskunft Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin mit Stand 09.01.2025

Exkurs Baukosten und Mietpreise für Laborflächen

Die Errichtung eines modernen Bürogebäudes kostet derzeit zwischen 2.500 und 4.500 Euro/qm BGF. Bei der Realisierung von Laboren mit bspw. der Schutzstufe 3 ist es das bis zu Zehnfache. Folglich sind auch die Mietpreise in den Gebäuden mit Laborflächen andere als bei Büroimmobilien. Eine stichprobenartige Auswertung zeigt eine große Spannweite. Diese reicht von +10 % bis über +100 % Aufschlag zum Büromietpreis. Neben der technischen Ausstattung und der Art des Labors, hat auch Einfluss, ob der Nutzer der Räumlichkeiten die Fläche als komplettes Paket anmietet oder, ob der Entwickler nur eine Fläche bereitstellt (Mieter muss selbst bedarfsgerecht investieren).

Des Weiteren ist es keine Seltenheit, dass zur Anmietung stehende Labor- und Büroflächen in Gründerzentren kommunal gefördert werden (bspw. Technologie und Gründerzentren in Adlershof). Der geförderte Mietpreis für Laborflächen liegt hier bei rund 12 Euro/qm und für Büros bei 8 Euro/qm.

Life Science Standorte Berlin

Die Metropolregion Berlin zählt u. a. mit Niederlassungen von Bayer (Division Pharmaceuticals), Berlin-Chemie oder Sanofi-Aventis sowie der Charité zu einem wichtigen Standort der Gesundheitswirtschaft in Deutschland. Berlin-Potsdam gehört sogar zum größten Life Science Markt in Deutschland.⁶ Hinzu kommt ein Netz aus Technologieparks und Gründerzentren.

Auch auf dem Büromarkt der Hauptstadt sind die Branchen Pharma, Biotechnologie und Gesundheit mit einem nahezu konstanten Umsatzanteil vertreten. Zu den bedeutendsten Anmietungen der letzten Jahre zählen:

- Forschungszentrum Jülich, Anmietung 2021 von 12.300 qm im „3 Höfe Work“ (Lützwowstraße 107 - 112)
- Fraunhofer Heinrich-Hertz-Institut, Anmietung 2022 von 9.200 qm in der Lanolinfabrik (Salzufer 15/16)
- Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt, Anmietung 2020 von 7.100 qm im Südkreuz Offices

Räumlich haben sich in der Hauptstadt verschiedene größere Cluster-Standorte herausgebildet.

- Campus Berlin-Buch (Berliner Zukunftsort mit u. a. Charité und Max Delbrück Center – Ausrichtung auf Biomedizin)

⁶ vgl. JLL (2024): Hohe Nachfrage macht Life-Sciences-Markt für Investoren interessant.

- berlin-biotechpark (Ausrichtung auf Pharmazie unweit des Tegeler Wegs mit u. a. Bayer AG und Carl Zeiss Meditec)
- Campus Dahlem (FU Berlin mit Technologie- und Gründungszentrum FUBIC und außeruniversitären Einrichtungen mit Schwerpunkt Life Science)
- Wuhlheide Innovation Park (zahlreiche Schwerpunkte wie Umwelt- und Energietechnik unweit des S-Bahnhof Wuhlheide)
- Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof (Berliner Zukunftsort mit naturwissenschaftlichem Universitätscampus und u. a. Ausrichtung auf Biotechnologie)

Der Neubau FUHUB in Dahlem



Quelle: driven

Der Markt für Life Science Immobilien war lange Zeit von Eigennutzern geprägt. Mit Etablierung der Assetklasse nehmen sich auch Projektentwickler des Typus an. Ein innovatives Projekt ist hierbei das FUHUB des Entwicklers Driven, das in Erbpacht auf dem Innovationscampus FUBIC in Dahlem (FU Berlin) entsteht. Das Vorhaben ist Deutschlands erste Life Science Immobilie in Holz-Hybrid-Bauweise. Hier werden knapp 6.600 qm Büro- und Laborflächen (Schutzstufe 1 und 2) realisiert. Angestrebt ist eine Platin-Zertifizierung durch die DGNB*. Im Grundausbau werden 25 bis 27 Euro/qm aufgerufen.



* DGNB = Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

Ärzteläger & Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) – eine Einordnung

Ärzteläger vs. Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ)

Unter einem Ärzteläger wird nachfolgend die Ansammlung von Einzelpraxen in einer Immobilie verstanden. Jede Praxis handelt autark. Im Gegensatz dazu arbeiten in einem MVZ Ärzte als Angestellte.

Seit 2018 hat sich die Anzahl der niedergelassenen Ärzte in Deutschland um nahezu 8 % verringert. Demgegenüber steht ein sehr deutlicher Anstieg der angestellten Mediziner (+51 %).⁷ Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig. Neben geregelten Arbeitszeiten (bspw. in einem MVZ) entfällt als angestellter Arzt auch das finanzielle Risiko einer Praxisgründung.

Übersicht Ärzteläger vs. Medizinisches Versorgungszentrum

	Ärzteläger	MVZ
Organisation/ Verwaltung	Übernimmt der Arzt selbstständig	Durch Management des MVZ
Trägerschaft	Selbstständig durch Arzt	Zugelassene Krankenhäuser, Praxisnetze, Kommunen, fachfremde Finanzinvestoren etc.
Finanzielles Risiko	Sehr hoch (i. d. R.)	Gering (Angestellter)
Flexibilität	Gering (Zulassung)	Arbeitsplatz kann gewechselt werden
Profil	Arzt ist selbstständig tätig	Flexibel wählbar (bspw. auch Teilzeit möglich)
Rechtliche Grundlage	Nein	Ja (§ 95 SGB V)

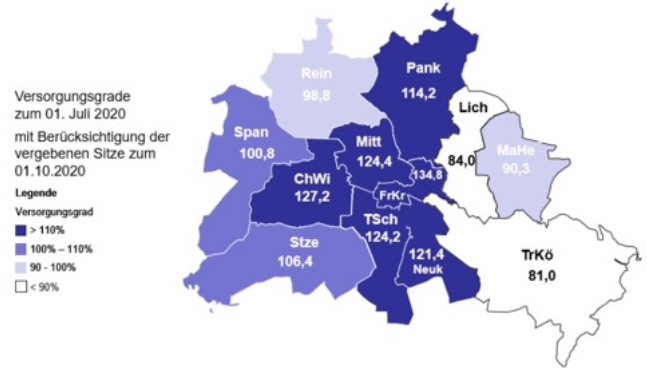
Entwicklung eines Ärztelägers / MVZ – „Lage, Lage, Lage“?

Bei der Konzeption eines neuen Ärztelägers oder MVZ ist zu Beginn eine genaue Betrachtung des Standortes vorzunehmen. Neben der Prüfung der üblichen Kriterien – wie etwa eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr und dem motorisierten Individualverkehr – sollte v. a. eine Analyse der Bedarfsplanung der Kassenärztlichen Vereinigung erfolgen. Diese gibt vor, welche Ärzte sich wo ansiedeln können. Die Einteilung erfolgt über Gebiete mit dem Status „offen“ oder „gesperrt“.

- **Offen:** Versorgungsgrad in einem Planungsbereich liegt unter 110 % (keine Zulassungsbeschränkung)
- **Gesperrt:** Versorgungsgrad ab 110 Prozent bzw. Überversorgung; neue Praxen sind nur im Rahmen einer Übernahme gesondert je Fachrichtung möglich

⁷ Bundesärztekammer – Ergebnisse der Ärztestatistik zum 31.12.2023

Versorgungsgrad Hausärzte Berlin (Bezirksebene)



Quelle: KV Berlin (Bedarfsplan 2023)

Weitere Kriterien wie das Selbstzahler-Potenzial oder die Bevölkerungsdichte und Altersstruktur sind weitere Bausteine einer ersten (eingeschränkten) Analyse. Der Immobiliengrundsatz „Lage, Lage, Lage“ trifft für Ärzteläger / MVZ damit nur bedingt zu.

Planung eines Ärztelägers / MVZ – Besonderheiten

Darüber hinaus hat ein Ärzteläger / MVZ weitere Spezifika, die zu beachten sind. Zu nennen sind hier z. B. die gesetzlichen Anforderungen an die Flächen. Arzt- und Zahnarztpraxen werden im Baurecht als öffentliche Einrichtungen des Gesundheitswesens klassifiziert. Dadurch unterliegen sie strengeren Vorgaben im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen wie „normale“ Büros. So muss z. B. die Barrierefreiheit und Zugänglichkeit mit rutschfesten Bodenbelägen gewährleistet sein.

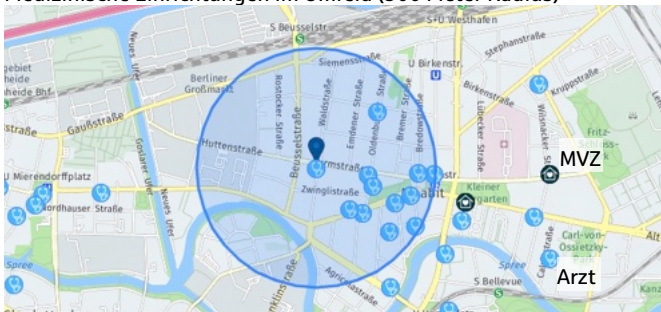
Die Einrichtung einer Praxis erfordert in der Regel auch eine größere Anzahl an Räumen, die für die Organisation (Empfangsbereich) und als Pufferzonen (Wartezimmer/ Garderobe) genutzt werden können. Zudem besteht in Praxen ein höherer Bedarf an Trennwänden und Türen. In einigen Fachrichtungen sind Räume erforderlich, die eine wirkungsvolle Abschirmung gegen Strahlung sicherstellen.

TURM65 (Turmstraße 65) – Berlin Moabit



Fläche	2.428 qm MF-GIF Praxen von 150 bis 390 qm
Ausbau	Schlüsselfertig ohne Inneneinrichtung und medizinische Technik
Ergänzende Nutzungen	Apothek und Sanitätshaus

Medizinische Einrichtungen im Umfeld (500 Meter Radius)



Quelle: bulwiengesa

Auch der Zuschnitt der Mietflächen muss für eine Praxis geeignet sein. So haben die Fachrichtungen unterschiedliche Anforderungen an die Größe ihrer Mietfläche. Radiologische Praxen benötigen in der Regel eine Mindestgröße von 700 qm (Flächenbedarf im Schnitt: 700 bis 1.200 qm) und für Allgemeinmediziner sind etwa 140 qm (Flächenbedarf im Schnitt: 200 bis 240 qm) notwendig.

Über die Marktberichte

Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als wahrscheinlich größter Marktteilnehmer positioniert. Sie bietet maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Europas. Um ihre Geschäftspartner und die interessierte Öffentlichkeit zu informieren, wird in Zusammenarbeit mit bulwiengesa der

Impressum

Berliner Sparkasse
Gewerbliche Immobilienfinanzierung
Tel.: +49 30 869589-50
www.berliner-sparkasse.de/if

Exkurs Ertragsparameter

Der Mietpreis für eine Praxisfläche orientiert sich meist am Mietpreis, der für eine Bürofläche am Standort gezahlt wird. Bei der Vermietung an umsatzsteuerbefreite Mieter wie bspw. Ärzte kann mit einem Aufschlag von ca. 10 bis 20 % auf das abgeleitete Mietniveau kalkuliert werden. Für hochwertigere Ausbaustandards wie bspw. für Radiologen ergeben sich weitere Mietaufschläge.

Fazit

Das Geschäft mit der Gesundheit boomt auf allen Ebenen. Die hier getätigten Ausgaben wachsen und wachsen. Folglich kann sich ein Investment oftmals – auch in die Immobilien der Gesundheitsbranche – lohnen. Hierbei stechen zwei Immobilientypen hervor: Labore und Ärzthäuser / MVZ. Diese bieten auf Investorenmehrheit grundsätzlich folgende Vorteile:

- Sektor mit geringer Krisenanfälligkeit (Megatrend Gesundheit)
- In der Regel sind die Mieter krisenfest (geringes Mietausfallrisiko)
- In der Regel haben die Mieter eine sehr hohe Standorttreue (bspw. sind Mietverträge von zehn bis 15 Jahren keine Seltenheit) und es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass der Mietvertrag nach Ablauf verlängert wird

Bei aller Euphorie sollten auch die Herausforderungen betrachtet werden:

- Fachkräftemangel (bremst das Wachstum der Branche)
- Technische Infrastruktur der Gebäude kann Drittverwendung erschweren (bspw. Labore mit höheren Decken, breiteren Fluren, Notstromsystemen)
- Im Vergleich (sehr) hohe Ausbaukosten (u. a. Sicherheitsstandards bei Laboren)

Die Komplexität der Gesundheitsimmobilien macht eine individuelle und genaue Abwägung der Chancen und Risiken notwendig.

Berliner Gewerbeimmobilienmarkt regelmäßig näher beleuchtet. Im Fokus stehen Themen, Standorte oder Marktsegmente, über die üblicherweise weniger oder nicht in diesem Detaillierungsgrad berichtet wird, die aber dennoch Bedeutung für den Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel.: +49 30 278768-0



berliner-sparkasse.de