

# PRIMONIAL REIM GERMANY STANDPUNKT

INVESTORENBlick AUF DEN DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT



Florian Wenner, Head of Research & ESG,  
Primonial REIM Germany

## FAKTEN 2024

### PROGNOSE WIRTSCHAFTSWACHSTUM (BIP)



### PROGNOSE INFLATION



### RENDITE 10-JÄHRIGE BUNDESANLEIHE (März 2024)

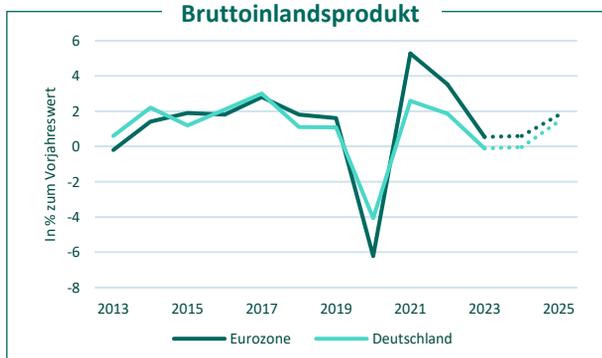


Quelle: Oxford Economics, Bundesbank

## WIRTSCHAFT

Die deutsche Wirtschaft bleibt ein Sorgenkind in der Europäischen Union. Laut Oxford Economics sind die Prognosen für das Wirtschaftswachstum bis 2024 inzwischen leicht negativ. Auch wenn sich die Zinsen stabilisiert haben und die Inflationsrate wieder nahe der Zielgröße von 2 % liegt, kommt die Wirtschaft nur langsam in Schwung. Vor allem die Bürokratie und hohe Steuerlast sowie die teilweise marode Infrastruktur bereiten Industrieunternehmen Sorgen. Hinzu kommen hohe Energiekosten. Die Folge sind tlw. Verlagerungen ins Ausland und Stellenabbau. Viele Unternehmen hoffen auf staatliche Investitionsprogramme, die ein echtes Aufbruchsignal setzen und Planungssicherheit bieten. Gerade die konjunkturabhängigen Immobilien-Assetklassen sind von der wirtschaftlichen Unsicherheit direkt betroffen und würden von einer Aufbruchstimmung profitieren.

### Bruttoinlandsprodukt



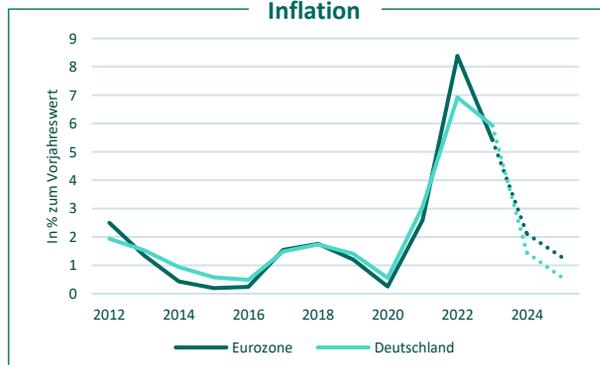
Die Abteilung Research & ESG hat die Aufgabe, die Immobilieninvestitionsstrategien von Primonial REIM auf Basis einer kontinuierlichen Beobachtung der europäischen Märkte zu erklären. Immobilien stehen naturgemäß im Spannungsfeld von finanziellen (Zinsen), wirtschaftlichen (Mieter), demografischen und sozialen Faktoren. Aus diesem Grund ist eine umfassende Analyse erforderlich, die auch langfristig angelegt ist und somit dem Horizont der meisten Immobilieninvestoren entspricht.

Primonial REIM stützt sich auf seine lokalen Teams, um die deutschen Märkte vor Ort zu analysieren. Da Deutschland ein polyzentrischer Markt mit spezifischen Immobilienmerkmalen, Bewertungsmethoden, demografischen Herausforderungen und großen Industrieunternehmen ist, wollen wir mit unserem vierteljährlichen Standpunkt eine regelmäßige Analyse der deutschen Immobilienmärkte aus Investorensicht bieten.

## INFLATION

Die Inflationsrate in Deutschland lag im März 2024 bei 2,2 %. Für das Gesamtjahr wird mit einer Inflationsrate von 1,4 % gerechnet. Damit scheint das Schlimmste überstanden und die Hoffnung auf erste Zinssenkungen im Sommer sorgt für eine leichte Stimmungsaufhellung in der Immobilienbranche. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass zeitnahe Zinssenkungen bereits an den Märkten eingepreist sind und daher - über den psychologischen Effekt hinaus - kaum mit einer spürbaren Verbesserung der Finanzierungsbedingungen durch erste Leitzinssenkungen zu rechnen ist. Vielmehr muss sich die Immobilienwirtschaft aus eigener Kraft aus der Krise befreien. Die Rahmenbedingungen hierfür sind jedenfalls wieder deutlich besser: stabile Bauzinsen, Inflationsraten nahe 2 % sowie leicht sinkende Renditen für Bundesanleihen und damit die Rückkehr der Risikoprämie. Was fehlt, ist vor allem der Mut der Investoren, nach zwei schwierigen Jahren wieder Kapital für Immobilieninvestments zur Verfügung zu stellen. Attraktive Kaufgelegenheiten sind jedenfalls in allen Assetklassen vorhanden.

### Inflation



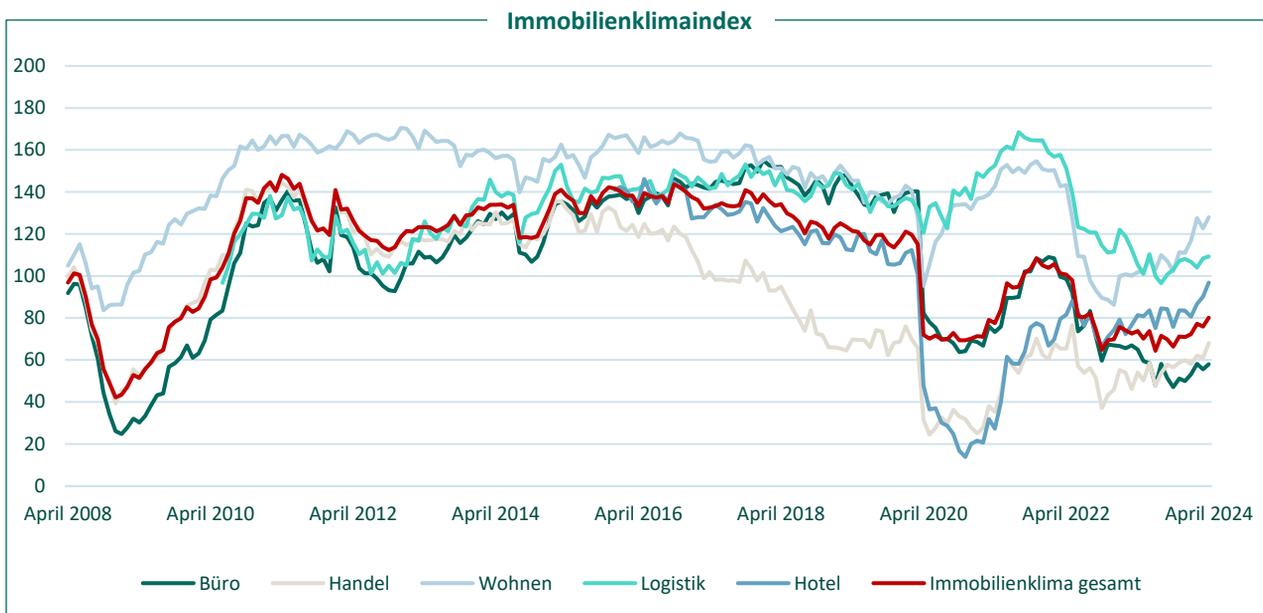
Quelle: Oxford Economics



# DEUTSCHES IMMOBILIENKLIMA

Die Stimmung steigt! Anders lässt sich die aktuelle Situation beim Blick auf das Immobilienklima nicht interpretieren. Dass die Stimmungsaufhellung derzeit noch im Gegensatz zur Lage auf den Transaktionsmärkten steht, verwundert nicht. Immobilientransaktionen brauchen Zeit und glaubt man den zahlreichen Stimmen aus der Branche, so finden derzeit vermehrt Transaktionsvorbereitungen im Hintergrund statt. Auch wenn ein Teil der optimistischen Aussagen noch in die Kategorie „sich selbst Mut machen“ einzuordnen ist, verdichten sich die Anzeichen für eine Belebung der Transaktionsmärkte im Jahresverlauf. Für Verkäufer, die unter Liquiditätsdruck agieren, würde dies häufig bedeuten, Verluste in Kauf nehmen zu müssen.

Im Vergleich zum Jahresbeginn hat sich die Reihenfolge der Assetklassen beim Immobilienklima nicht verändert, allerdings konnten alle Segmente beim Stimmungsbarometer zulegen. Im Windschatten der Investorenlieblinge Wohnen und Logistik nähert sich Hotel mit einem Wert von 96,6 mittlerweile fast der neutralen 100-Punkte-Linie. Auch das Segment Handel befindet sich im Aufwind, wenn auch noch auf niedrigem Niveau (68,0). Das Schlusslicht bildet nach wie vor das Bürosegment mit einem Wert von 58,0.



Quelle: Deutsche Hypo

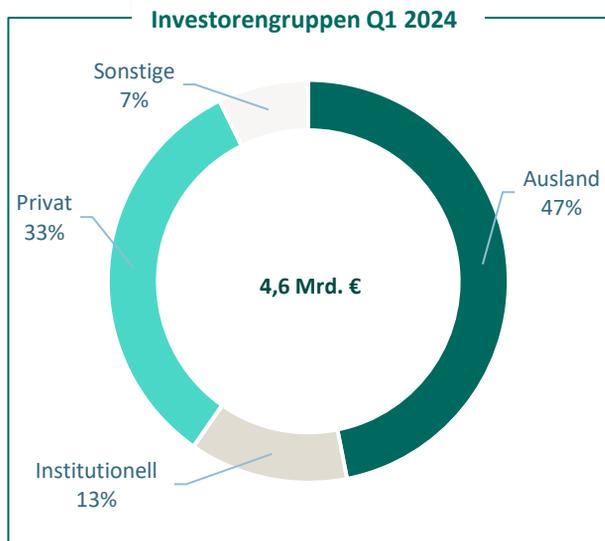




# TRANSAKTIONSVOLUMEN

Aus der Wirtschaftspsychologie ist bekannt, dass Menschen Verluste als schmerzhafter empfinden als Gewinne in gleicher Höhe. Dieses als Verlustaversion bezeichnete Phänomen lässt sich derzeit auch auf den Immobilienmärkten beobachten. Obwohl die Buchwerte fast aller Immobilien in den letzten zwei Jahren abgewertet wurden, sind bisher nur wenige Immobilien tatsächlich zu den niedrigeren Werten verkauft worden. Investoren versuchen weiterhin, Verkäufe mit Verlusten zu vermeiden, und auch Assetmanager haben nur geringe Anreize, ihr Portfolio zu verkleinern und ihre Managementvergütungen zu reduzieren. Das größte Druckmittel auf Verkäuferseite ist allerdings die zunehmend angespannte Liquiditätssituation vieler Immobilienakteure. Dies betrifft sowohl klassische Bestandshalter, Projektentwickler als auch Immobilienfonds. Jüngsten Zahlen zufolge haben die Mittelabflüsse bei offenen deutschen Immobilienfonds zu Jahresbeginn neue Höchststände erreicht. Sollte sich dieser Trend fortsetzen, wird die Liquidität nicht überall ausreichen, um die Anleger auszuzahlen, so dass Objektverkäufe notwendig werden könnten.

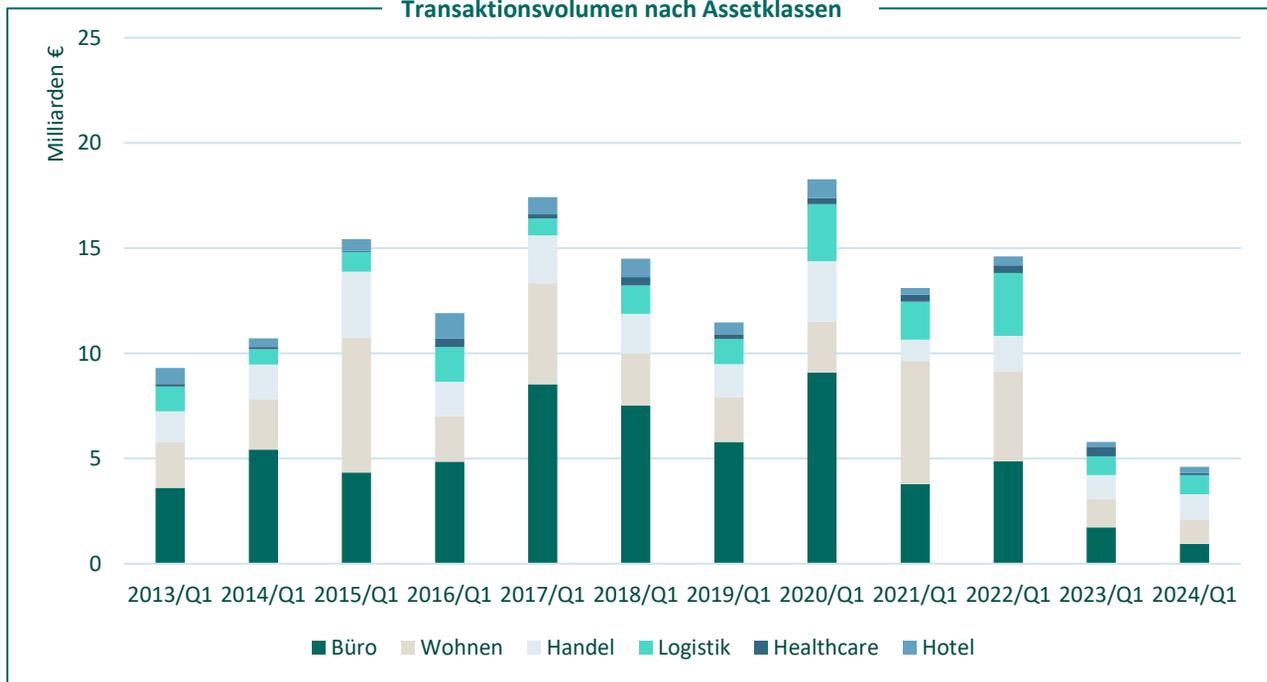
Die große Verlustangst vieler Investoren spiegelt sich auf dem Transaktionsmarkt wider. Zu Beginn des Jahres wurde mit 4,6 Mrd. Euro das Zehnjahrestief des Vorjahres nochmals unterschritten. 47 % der Investitionen wurden von ausländischen Investoren getätigt, ein im langjährigen Durchschnitt relativ hoher Anteil. Bedingt durch den Verkauf der Fünf Höfe in München floss das meiste Geld in den Bereich Einzelhandel, gefolgt von Wohnen und Büro. Das Schlusslicht bildet die Assetklasse Healthcare, bei der sich die Betreiberkrise zunehmend auf dem Investmentmarkt bemerkbar macht.



## AUSBLICK

Auch wenn Zinssenkungen im Sommer nicht als sicher angesehen werden können, bieten stabile Bauzinsen und eine sukzessive rückläufige Inflation die vielfach erhoffte Planungssicherheit. Bislang sind viele Akteure noch zurückhaltend, wenn es darum geht, Immobilien unter dem Einkaufspreis zu veräußern. Aufgrund der zunehmend angespannten Liquiditätssituation ist im Jahresverlauf mit einer Belebung des Transaktionsgeschehens zu rechnen - auch wenn dies teilweise schmerzhaftes Einbußen auf Verkäuferseite bedeuten könnte.

Transaktionsvolumen nach Assetklassen



Quelle: RCA

## SUMMARY ASSETKLASSEN

Assetklasse	Transaktionsvolumen Q1/2024	Transaktionsvolumen 5-Jahres-Durchschnitt Q1	Ausländisches Investitionsvolumen Q1/2024	Spitzenrenditen Q1/2024	Trend Transaktionsvolumen Vorjahresquartal
<b>Büro</b> 	1,0 Mrd. €	5,1 Mrd. €	0,2 Mrd. € (22 %)	4,8 % (A-Städte)	↘
<b>Wohnen</b> 	1,2 Mrd. €	3,6 Mrd. €	0,4 Mrd. € (31 %)	3,4 %	↘
<b>Handel</b> 	1,2 Mrd. €	1,9 Mrd. €	0,6 Mrd. € (54 %)	4,8 % (High-Street-Shops)	↘
<b>Healthcare</b> 	0,1 Mrd. €	0,4 Mrd. €	0 Mrd. € (0 %)	5,2 % (Pflegeheime)	↘
<b>Hotel</b> 	0,3 Mrd. €	0,6 Mrd. €	0,19 Mrd. € (63 %)	5,3 %	↘
<b>Logistik</b> 	0,9 Mrd. €	2,1 Mrd. €	0,6 Mrd. € (65 %)	4,3 %	↘



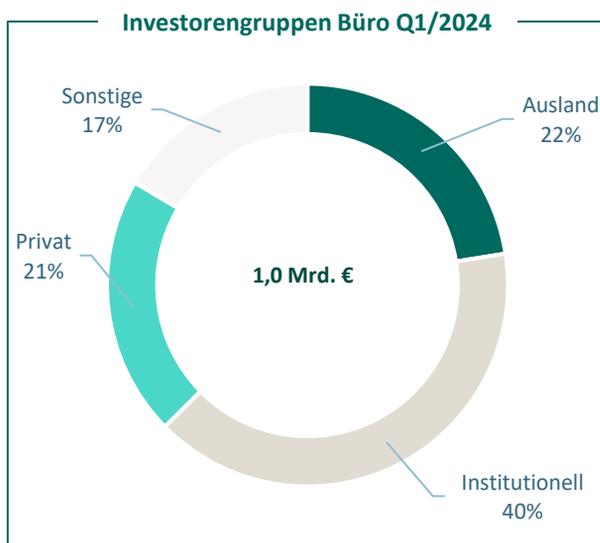


# BÜROIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN Q1/2024</b>	<b>1,0 Mrd. €</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1/2024</b>	<b>0,2 Mrd. €</b>
<b>SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN A-STÄDTE Q1/2024</b>	<b>4,8 %</b>
<b>SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN SEKUNDÄRSTÄDTE Q1/2024</b>	<b>5,4 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	<b>↘</b>

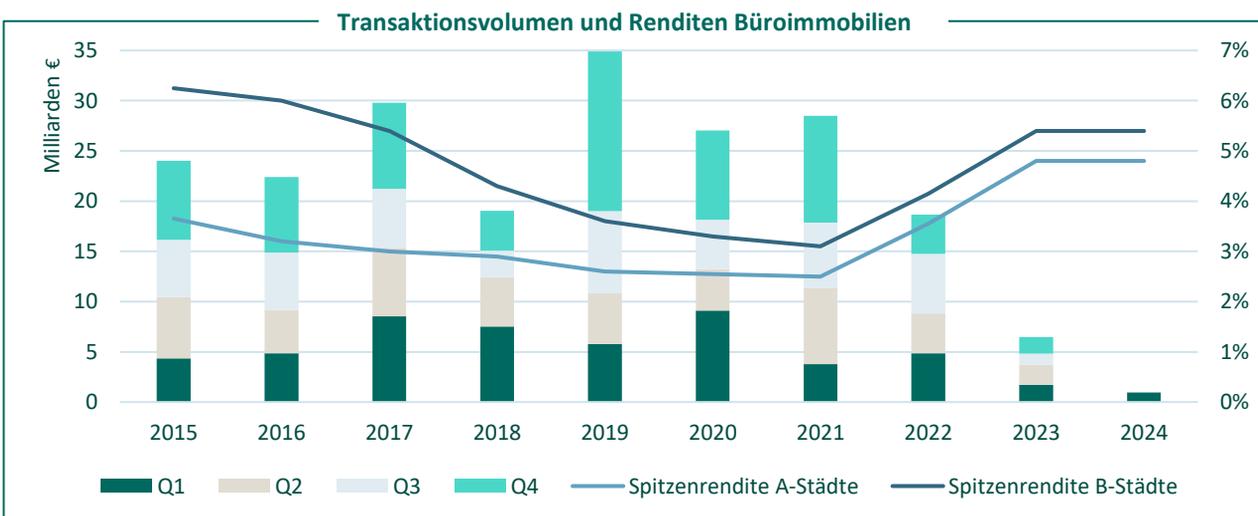
Büroimmobilien sind in besonderem Maße von der schwächelnden Konjunktur in Deutschland betroffen. Aufgrund der wirtschaftlich unsicheren Lage stellen Unternehmen größere Investitionen zurück. Auch die Anmietung neuer Büroflächen ist davon betroffen, da der zukünftige Platzbedarf für viele Unternehmen schwer zu kalkulieren ist. Die neue hybride Arbeitswelt mit einer Mischung aus Präsenzarbeit und Home-Office erschwert dies zusätzlich. Die Büroflächenumsätze in den Top-7-Märkten befinden sich entsprechend auch im ersten Quartal 2024 auf vergleichsweise geringem Niveau. Dennoch rechnen die Maklerhäuser mittelfristig wieder mit einer steigenden Büroflächennachfrage, da viele Mietverträge, die während der Pandemie verlängert wurden, demnächst auslaufen und die Eigentümer versuchen, mit attraktiven Mietincentives neue Mieter zu gewinnen.

Während man auf den Vermietungsmärkten vorsichtig optimistisch auf die nächsten Monate blickt, verharrt der Büroinvestmentmarkt auf einem historisch niedrigen Niveau. Im ersten Quartal wurden knapp 1 Mrd. Euro in deutsche Büroimmobilien investiert. Nur etwa ein Fünftel der Investments kamen dabei aus dem Ausland. In den vergangenen zehn Jahren lag das Transaktionsvolumen zum Jahresanfang mit durchschnittlich rund 5 Mrd. Euro fünfmal so hoch wie aktuell. Die Spitzenrenditen in den A-Städten liegen derzeit bei 4,8 %, für Topimmobilien in Sekundärstädten werden 5,4 % Nettoanfangsrendite erzielt.



### AUSBLICK

Die Büromärkte befinden sich weiterhin im Krisenmodus. Gerade der Investmentmarkt kommt nicht in Schwung. Impulse für den Investmentmarkt könnte es durch größere Transaktionen geben, wie sie zuletzt im Einzelhandel durch den Verkauf der Fünf Höfe in München zu beobachten waren.



Quelle: RCA, CBRE

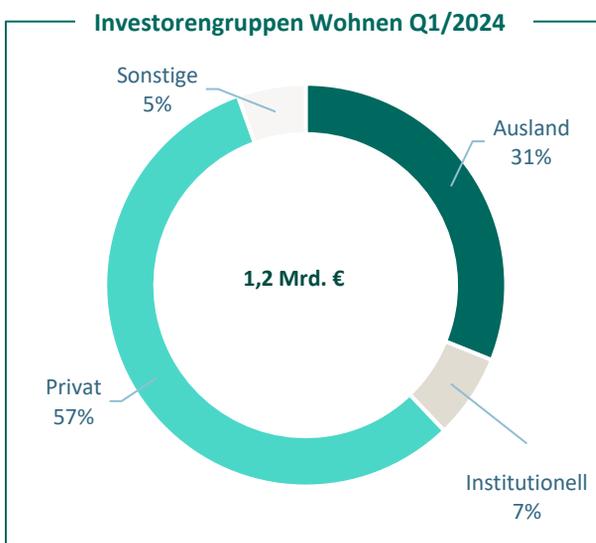


# WOHNIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN WOHNIMMOBILIEN Q1/2024</b>	<b>1,2 Mrd. €</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1/2024</b>	<b>0,4 Mrd. €</b>
<b>SPITZENRENDITE WOHNEN Q1/2024</b>	<b>3,4 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	<b>↘</b>

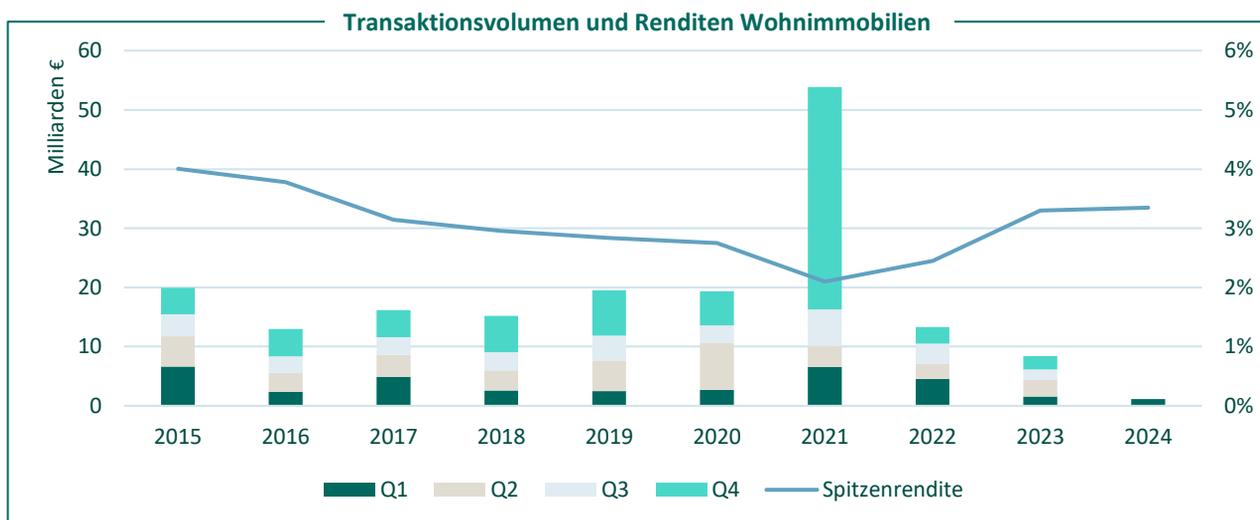
Wohnimmobilien stehen bei Investoren weiterhin hoch im Kurs – zumindest dann, wenn man den Stimmungsbarometern (Deutscher Immobilienklimaindex), anderen Umfragen oder den Gesprächen auf der Mipim Glauben schenkt. An den Transaktionszahlen lässt sich das Interesse der Investoren jedenfalls noch nicht ablesen. So wurden im ersten Quartal 2024 lediglich rund 1,2 Milliarden Euro in deutsche Wohnimmobilien investiert. Damit wurde der Wert des Vorjahresquartals nochmals unterschritten. Ein Grund hierfür sind die immer noch vergleichsweise hohen Multiplikatoren, die auf Verkäuferseite aufgerufen werden. Hinzu kommen, insbesondere bei älteren Wohnungsbeständen, hohe Investitionskosten in die energetische Ertüchtigung der Immobilien bei gleichzeitig niedrigem Mietniveau.

Die Spitzenrendite für Wohnimmobilien liegt derzeit bei 3,4 %. Höhere Renditen lassen sich durch den Einstieg in Projektentwicklungen erzielen. Viele Projektentwickler sind von den veränderten Finanzierungsbedingungen besonders betroffen und können ohne zusätzliches Kapital ihre Projektpipeline nicht, wie geplant, realisieren. Dies kann bereits begonnene, aber auch in der Planung befindliche Projekte betreffen. Investoren können die Finanzierungslücke über Joint Ventures, Mezzanine-Finanzierungen oder komplette Übernahme der Projekte schließen. Im Erfolgsfall winken zweistellige Renditen.



### AUSBLICK

Auch wenn die Nachfragesituation aufgrund fehlender Neubautätigkeit gut und der Investorenappetit nach Wohnen groß ist, sind auch Investments in Wohnimmobilien kein Selbstläufer. Ein anhaltend hohes Preisniveau, hohe regulatorische Anforderungen sorgen sowohl im Bereich des Mieterschutzes als auch in Bezug auf energetische Sanierungen für geringere Rentabilität. Nicht abschrecken lässt sich davon die öffentliche Hand in Berlin, die vor wenigen Tagen verkündet hat, für rund 700 Mio. Euro Wohnungen und Entwicklungsflächen von Vonovia zu erwerben.



Quelle: RCA, CBRE

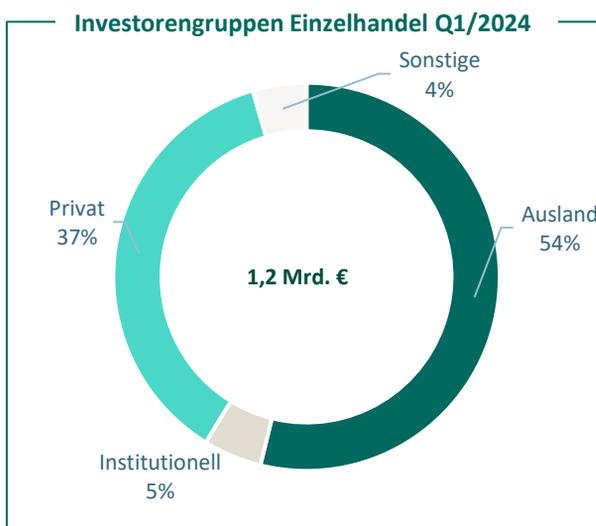


# HANDELSIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN HANDELSIMMOBILIEN Q1/2024</b>	<b>1,2 Mrd. €</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1/2024</b>	<b>0,6 Mrd. €</b>
<b>SPITZENRENDITE HIGH-STREET-SHOPS Q1/2024</b>	<b>4,8 %</b>
<b>SPITZENRENDITE SUPERMARKT Q1/2024</b>	<b>4,8 %</b>
<b>SPITZENRENDITE SHOPPINGCENTER Q1/2024</b>	<b>5,9 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	↓

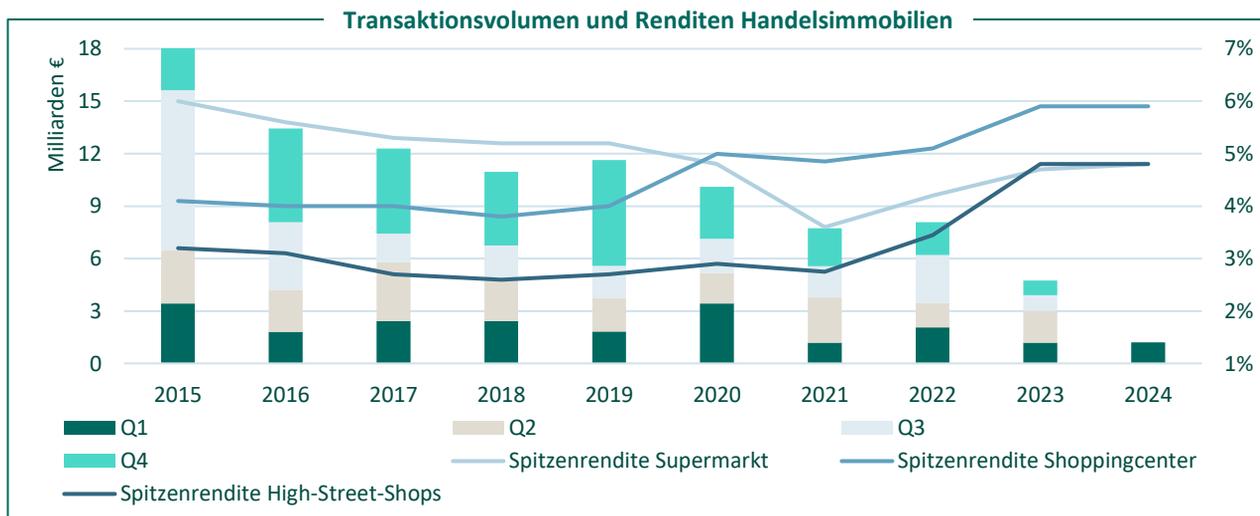
Einzelhandelsimmobilien haben sich im ersten Quartal hinsichtlich des Transaktionsvolumens an die Spitze des Assetklassenvergleichs gesetzt. Mit 1,2 Mrd. Euro liegt das Investitionsvolumen jedoch unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Hauptgrund für das vergleichsweise hohe Volumen ist der Verkauf der Fünf Höfe in München für rund 700 Mio. Euro. Rechnet man diese Großtransaktion heraus, ergibt sich ein eher bescheidenes Bild, das der tatsächlichen Situation auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt näher kommen dürfte. Shoppingcenter werden nach wie vor kaum gehandelt, am beliebtesten sind weiterhin Lebensmittelsupermärkte.

Die Spitzenrenditen für Highstreet-Shops und Supermärkte liegen derzeit bei 4,8 %, für Shoppingcenter bei 5,9 %, wobei sich die Preisfindung in vielen Fällen schwierig gestaltet und erst weitere Transaktionen das tatsächliche Preisniveau verdeutlichen werden.



### AUSBLICK

Der Lebensmitteleinzelhandel bleibt weiterhin der Angebots- und Nachfragetreiber. Jenseits der Supermärkte bleiben Investitionen in Handelsimmobilien auch 2024 etwas für opportunistische Investoren, Trophy-Asset-Jäger und echte Assetklassenexperten, die über ausreichend Erfahrung im Management dieser Spezialimmobilien verfügen.



Quelle: RCA, CBRE

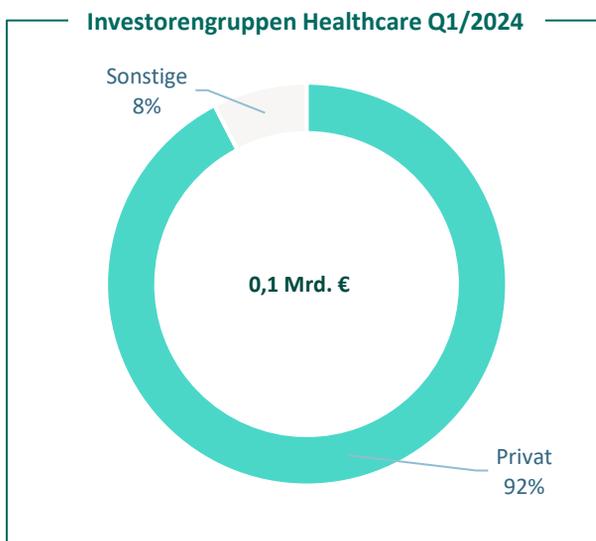


# HEALTHCARE

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN HEALTHCARE Q1/2024</b>	<b>0,1 Mrd. €</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1/2024</b>	<b>0 Mrd. €</b>
<b>SPITZENRENDITE HEALTHCARE Q1/2024</b>	<b>5,2 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	<b>↘</b>

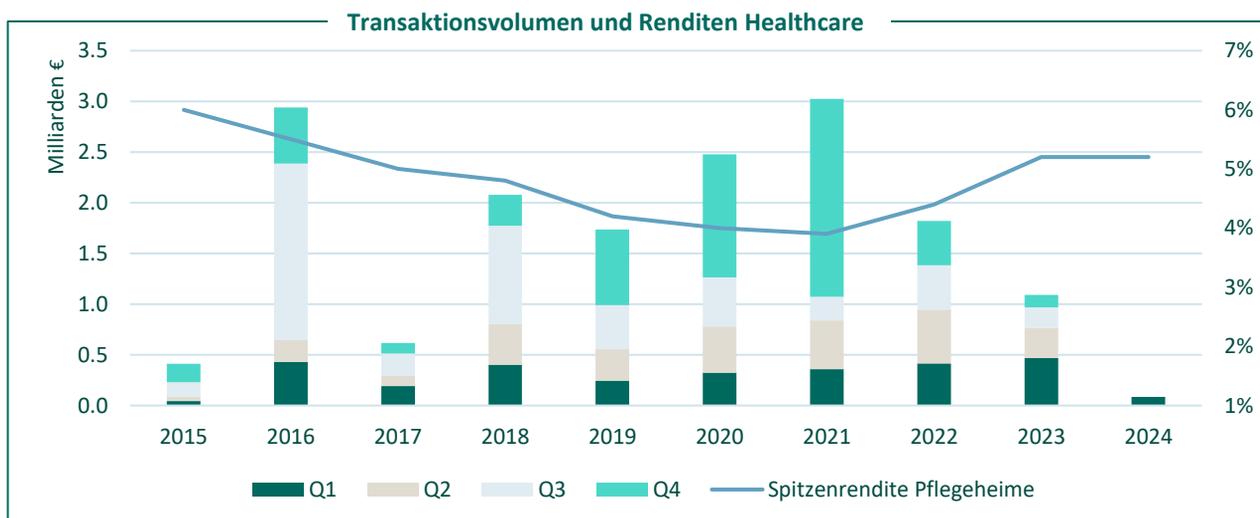
Die Assetklasse Gesundheitsimmobilien könnte als perfektes Anschauungsbeispiel für die Trägheit von Immobilienmärkten dienen. Anfang 2023 wurden in Deutschland die Insolvenzen von Pflegeheimbetreibern öffentlich bekannt. Bereits im Vorjahr hatten sich die Anzeichen verdichtet, dass die Pflegeheimbetreiber in besonderer Weise vom Mix aus Inflation, explodierenden Energiekosten, Fachkräftemangel, Zinswende und systemischen Finanzierungsproblemen besonders betroffen sein würden. Dennoch wurden weiterhin Transaktionen in Pflegeimmobilien vermeldet. Erst Ende 2023 und nun fortgesetzt im ersten Quartal 2024 spiegeln sich die Auswirkungen der Betreiberkrise vollumfänglich im Investitionsvolumen wider. Mit weniger als 100 Mio. Euro wurde im ersten Quartal so wenig Geld im deutschen Healthcare-Markt investiert, wie seit fast zehn Jahren nicht mehr. Auch Investments in Betreutes Wohnen waren im letzten Halbjahr vom fehlenden Investoreninteresse betroffen. Ausländische Investoren traten überhaupt nicht in Erscheinung.

Die Spitzenrenditen für Pflegeheime liegen weiterhin bei 5,2 %, für Betreutes Wohnen zwischen 70 und 100 Basispunkten darunter.



### AUSBLICK

Der Healthcare-Investmentmarkt hat zu Beginn des Jahres seinen Tiefpunkt erreicht. Geringere Umsätze als die bisher registrierten Transaktionen sind kaum noch möglich. Vieles spricht dafür, dass die vielzitierte Talsohle bei Pflegeimmobilien tatsächlich erreicht ist. Für Investoren bieten sich damit attraktive Einstiegsmöglichkeiten in eine Assetklasse mit weiterhin sehr guten Fundamentaldaten (demographischer Wandel). Insbesondere Objekte in attraktiven Lagen und mit bonitätsstarken Betreibern sind selten zu so günstigen Preisen am Markt verfügbar wie derzeit.



Quelle: RCA, CBRE

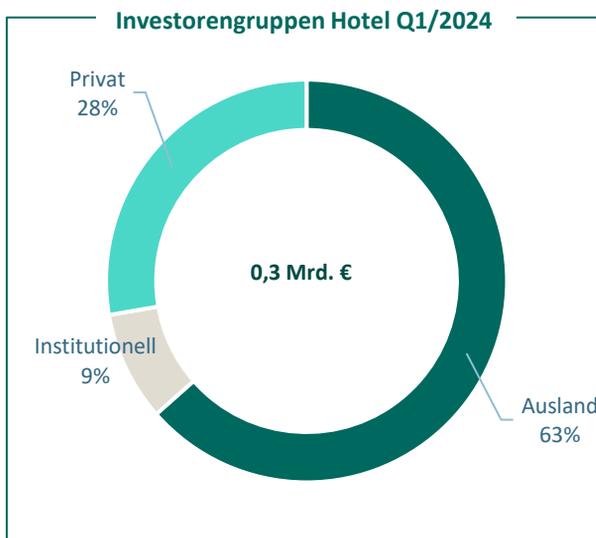


# HOTELIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN HOTEL Q1/2024</b>	<b>0,3 Mrd. €</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1/2024</b>	<b>0,19 Mrd. €</b>
<b>SPITZENRENDITE HOTEL Q1/2024</b>	<b>5,3 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	<b>↘</b>

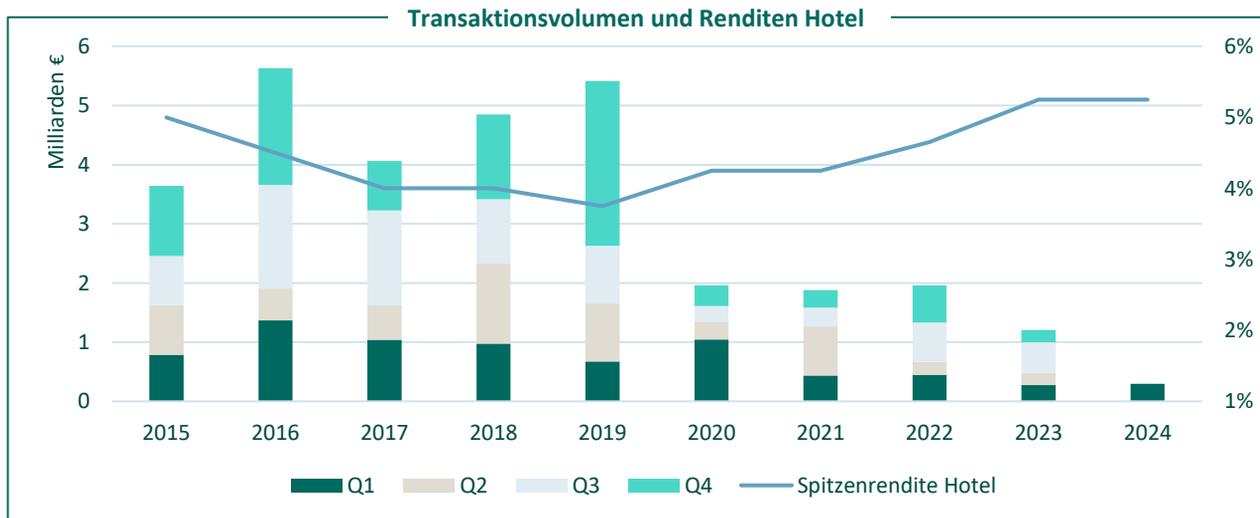
Die Hotelbranche befindet sich spürbar im Aufwind. Im Immobilienkonjunkturbarometer nähert sich das Hotelklima der 100-Punkte-Grenze, die als neutrale Linie gilt. Hauptursache sind die guten Umsatzzahlen der großen Hotelbetreiberketten. Die Hotellerie konnte im vergangenen Jahr die Auswirkungen der Pandemie endgültig hinter sich lassen und vor allem die Kostensteigerungen im Personal- und Energiebereich relativ problemlos an die Gäste weitergeben.

Im Gegensatz zu den Betreiberketten konnte der Hotelinvestmentmarkt noch nicht wieder an die erfolgreichen Vor-Pandemie-Zeiten anknüpfen. Nach den pandemiebedingten Einbrüchen in den Jahren 2021 und 2022, verhinderten der Ukrainekrieg und die daraus resultierende Energiekrise und Zinswende eine Belebung des Transaktionsgeschehens. Im ersten Quartal 2024 wurde mit rund 200 Mio. Euro der niedrigste Wert der letzten zehn Jahre erreicht. Die wenigen Transaktionen wurden überwiegend von ausländischen Investoren getätigt. Die Spitzenrenditen liegen bei 5,3 %.



### AUSBLICK

Der Hotelinvestmentmarkt stagniert. Im Gegensatz zu Büroimmobilien und Teilen des Einzelhandels lassen die Betreiberdaten und Tourismuszahlen jedoch auf Besserung hoffen. Hinzu kommt, dass auch im Hotelsegment die Neubautätigkeit nahezu zum Erliegen gekommen ist. Moderne Hotelimmobilien in guten Lagen könnten daher zukünftig von hoher Nachfrage profitieren und sind derzeit zu attraktiven Preisen verfügbar.



Quelle: RCA, CBRE

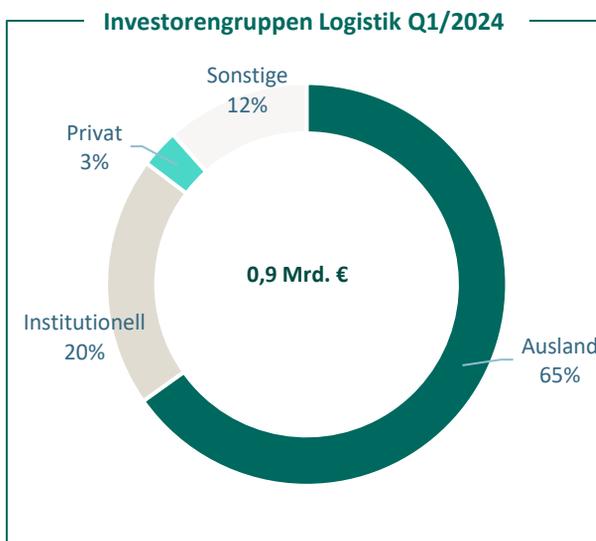


## LOGISTIK

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK Q1/2024</b>	<b>0,9 Mrd. €</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1/2024</b>	<b>0,6 Mrd. €</b>
<b>SPITZENRENDITE LOGISTIK Q1/2024</b>	<b>4,3 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	↘

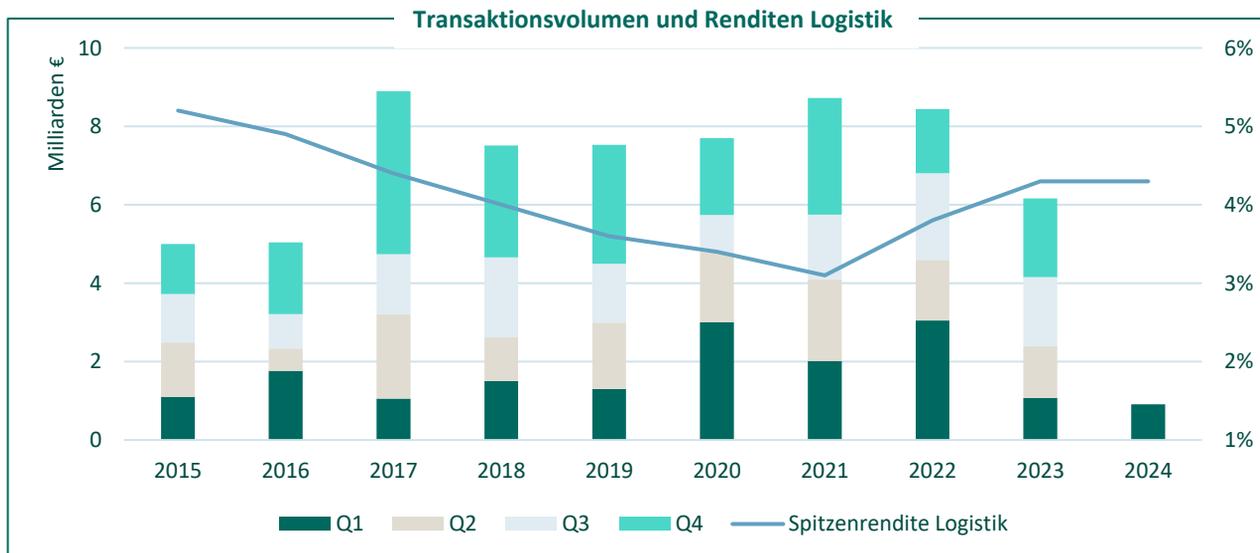
Im ersten Quartal 2024 wurden rund 900 Mio. Euro auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt investiert. Ein Großteil des investierten Kapitals (65 %) stammt dabei von ausländischen Investoren. In den vergangenen Boomjahren wurden zu Beginn eines jeden Jahres durchschnittlich rund 2 Mrd. Euro investiert. Die zinsbedingte Zurückhaltung bei Immobilieninvestitionen macht sich auch in der Logistikbranche bemerkbar. Hinzu kommt ein zunehmend knapper werdendes Angebot an attraktiven Logistikflächen. Darüber hinaus spielt die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit eine Rolle, die die Nachfrage nach Logistikflächen in den letzten Monaten spürbar gedämpft hat. Nach aktuellen Zahlen von BNP Paribas Real Estate verzeichneten die deutschen Logistikmärkte den niedrigsten Flächenumsatz zu Jahresbeginn seit 2010.

Die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien liegen weiterhin bei 4,3 % und damit deutlich unter den Spitzenrenditen für deutsche Core-Büroimmobilien.



### AUSBLICK

Logistikimmobilien stehen bei Investoren weiterhin hoch im Kurs. Allerdings wird die Nachfrage derzeit durch die gesamtwirtschaftliche Stimmung und die damit verbundenen rückläufigen Logistikflächenumsätze gedämpft. Für das Gesamtjahr 2024 ist mit moderaten Transaktionsvolumina und stabilen Renditen zu rechnen.



Quelle: RCA, CBRE

## DEFINITIONEN

**Bundesanleihen:** Schuldverschreibungen, die vom deutschen Staat mit einer Laufzeit von 10 Jahren emittiert werden. Eine zehnjährige Bundesanleihe gilt als risikofreies Investment.

**Investitionsvolumen/Transaktionsvolumen:**

Gesamtvolumen der von einem Investor in Büros, Wohnungen, Unternehmen, Geschäftsräumen und Lagerhallen erworbenen Immobilien mit einem Kaufpreis von mehr als 4 Mio. Euro.

**Büroflächenumsätze:** Gesamtheit von Bürovermietungen oder Verkäufen an Eigennutzer bzw. von Eigennutzern selbst errichteten Bürogebäuden. Büroflächenumsätze werden als MFG in Quadratmetern angegeben.

**Rendite:** Verhältnis zwischen dem Nettoeinertrag des Gebäudes und dem vom Erwerber gezahlten Kaufpreis (Anschaffungspreis + Kaufnebenkosten). Alle angegebenen Renditen folgen dieser Definition, sofern nicht anders angegeben.

**High-Street-Shops:** Traditionelles Einzelhandelsgeschäft im Erdgeschoss in den Einkaufsstrassen der Stadtzentren.

**Shopping Center:** Gebäude mit mindestens 20 Einzelhandelsgeschäften, die in einer großen Einzelhandelszone gebündelt sind und so eine hohe Kundenfrequenz gewährleisten.

**RevPAR:** RevPAR ist eine Abkürzung für den Umsatz pro verfügbarem Zimmer. Er entspricht dem Beherbergungsumsatz eines Gastgewerbebetriebs geteilt, durch die Gesamtanzahl der Zimmer.

**Auslastungsquote (Hotel):** Die Auslastungsquote ist das Verhältnis zwischen der Anzahl der belegten Zimmer und der Gesamtanzahl der Zimmer eines Hotels.

### Über Primonial REIM

**Primonial REIM** beschäftigt mehr als 400 Mitarbeiter in Frankreich, Deutschland, Luxemburg, Italien, Großbritannien und Singapur und setzt eigene Überzeugungen und Engagements sowie das Know-how auf europäischer Ebene ein, um Immobilienfonds für nationale und internationale Kunden zu konzipieren und zu verwalten, ganz unabhängig davon, ob es sich um Privatpersonen oder Institutionen handelt.

Primonial REIM verwaltet derzeit ein Vermögen von 38 Milliarden Euro. Die Allokation gliedert sich in

- 48 % Gesundheits-/ Bildungsimmobilien,
- 33 % Büro,
- 8 % Wohnen,
- 5 % Einzelhandel,
- 5 % Hotels
- 1 % Logistik.

Die paneuropäische Plattform verwaltet 61 Fonds und hat mehr als 80.000 Investoren, von denen 45 % Privatanleger und 55 % institutionelle Investoren sind. Das Immobilienvermögen umfasst rund 1.600 Objekte (Büro, Gesundheit/Bildung, Einzelhandel, Wohnen, Hotels) in elf europäischen Ländern.

[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

## KONTAKT

### ABTEILUNG RESEARCH & ESG GERMANY

Florian WENNER • Head of Research & ESG Germany  
florian.wenner@primonialreim.com

Melisa HAMZIC • ESG Manager  
melisa.hamzic@primonialreim.com

Die Abteilung Research & ESG zielt darauf ab, die Immobilieninvestitionsstrategien von Primonial REIM auf Basis einer kontinuierlichen Beobachtung der europäischen Märkte zu erklären. Immobilien stehen naturgemäß im Spannungsfeld von finanziellen (Zinsen), wirtschaftlichen (Mieter), demografischen und sozialen Faktoren. Aus diesem Grund ist eine umfassende Analyse erforderlich, die auch langfristig angelegt ist und somit dem Horizont der meisten Immobilieninvestoren entspricht.

Der Primonial REIM Germany STANDPUNKT bietet einen vierteljährlichen Überblick von Primonial REIM auf die wichtigsten Assetklassen: Büro, Handel, Wohnen, Healthcare, Hotel und Logistik.

The logo for Primonial REIM Germany features a stylized white icon on the left, resembling a square with a circular cutout and a dot inside. To the right of the icon, the word "PRIMONIAL" is written in a large, bold, white, sans-serif font. Below "PRIMONIAL", the words "REIM GERMANY" are written in a smaller, white, sans-serif font.

# PRIMONIAL

## REIM GERMANY

Ref.: Real Estate Convictions Germany Brochure – 02/2022 - Primonial REIM, a simplified joint-stock company with capital of 10,000 euros, registered with the Business and Company Register, Paris, under number 884 030 842, with its head office at 6-8 rue du Général Foy, 75008 Paris, and with the tax identification number FR18 884 030 842.

This document is for informational purposes only and does not constitute an offer by Primonial REIM to buy or sell the investment product or investment service. It should not be considered investment advice, legal advice or tax advice. The investment strategies presented may not be accessible to all types of investors. The opinion, estimates and forecasts contained in it are subjective and may be modified without prior notice. They are made on figures made available by official data providers. There is no guarantee that the forecasts will materialise. There is no guarantee that forecasts are based on precise and exhaustive data. It is up to readers to make their own assessment of this information. This document does not contain sufficient information to serve as the basis for an investment decision.