

PRAEMIA REIM GERMANY STANDPUNKT

INVESTORENBlick AUF DEN DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT



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

Key Facts 2024

PROGNOSE WIRTSCHAFTSWACHSTUM (BIP)



PROGNOSE INFLATION



RENDITE 10-JÄHRIGE BUNDESANLEIHE (Oktober 2024)

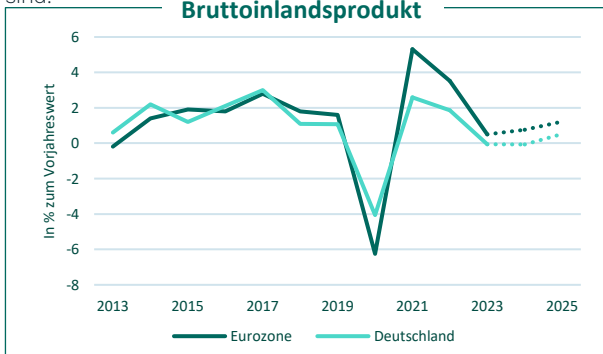


Quelle: Oxford Economics, Bundesbank

WIRTSCHAFT

Deutschland kommt nicht aus der Rezession heraus. Mittlerweile gehen nicht nur Wirtschaftsforschungsinstitute, sondern auch die Bundesregierung davon aus, dass die deutsche Volkswirtschaft auch im Jahr 2024 geringfügig schrumpfen wird. Für das kommende Jahr prognostiziert Oxford Economics für Deutschland ein geringfügiges Wachstum von 0,5 %, wenngleich die Prognosen jüngst bereits nach unten korrigiert wurden. Deutschland bleibt daher im europäischen Vergleich ein Sorgenkind, zumal politisch aufgrund der konfliktbelasteten Situation innerhalb der Bundesregierung kaum noch Impulse bis zur Bundestagswahl im Herbst 2025 zu erwarten sind. Zusätzliche geopolitische Unsicherheiten könnten durch das Ergebnis der US-Präsidentenwahl auf Deutschland und die EU zukommen, auch wenn kurzfristig keine nennenswerten wirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Bruttoinlandsprodukt



Quelle: Oxford Economics

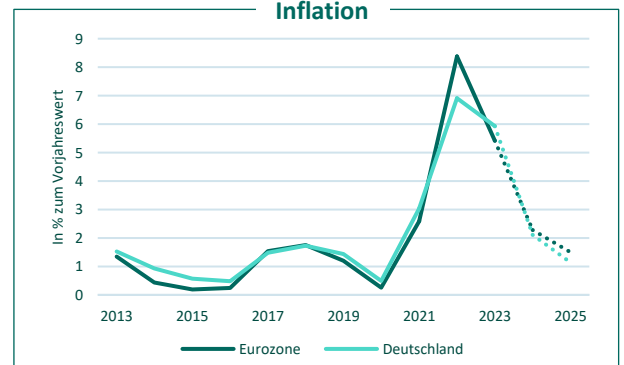
Die Abteilung Research & ESG hat die Aufgabe, die Immobilieninvestitionsstrategien von Praemia REIM auf Basis einer kontinuierlichen Beobachtung der europäischen Märkte zu erklären. Immobilien stehen naturgemäß im Spannungsfeld von finanziellen (Zinsen), wirtschaftlichen (Mieter), demografischen und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

Praemia 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

Das Schreckgespenst Inflation scheint vertrieben. Im Oktober lag die monatliche Teuerungsrate bei 2,0 % und damit zwar etwas höher als in den beiden Vormonaten, aber von diesen Monaten abgesehen so niedrig wie zuletzt Anfang 2021. Für das Gesamtjahr wird in Deutschland mit einer Inflationsrate von 2,1 % gerechnet. Die EZB hat vor wenigen Wochen erwartungsgemäß mit einer weiteren Zinssenkung auf aktuell 3,25 % auf die niedrigen Inflationsraten reagiert. Im Dezember könnte eine weitere Zinssenkung folgen. Für die Immobilienwirtschaft sind dies gute Nachrichten. Auch wenn die Konjunktur schwächelt, haben sich die übrigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen deutlich verbessert. Dazu zählen neben niedrigen Inflationsraten und gesunkenen Bauzinsen auch das aktuelle Renditeniveau von Bundesanleihen, sodass viele Immobilieninvestments wieder über eine attraktive Risikoprämie verfügen. Aufgrund der konjunkturellen Unsicherheiten ist davon auszugehen, dass sich der Immobilienmarkt in den kommenden Monaten weiter polarisieren wird, mit einer steigenden Nachfrage nach konjunkturunabhängigeren Assetklassen wie Wohnen und Gesundheitsimmobilien.

Inflation



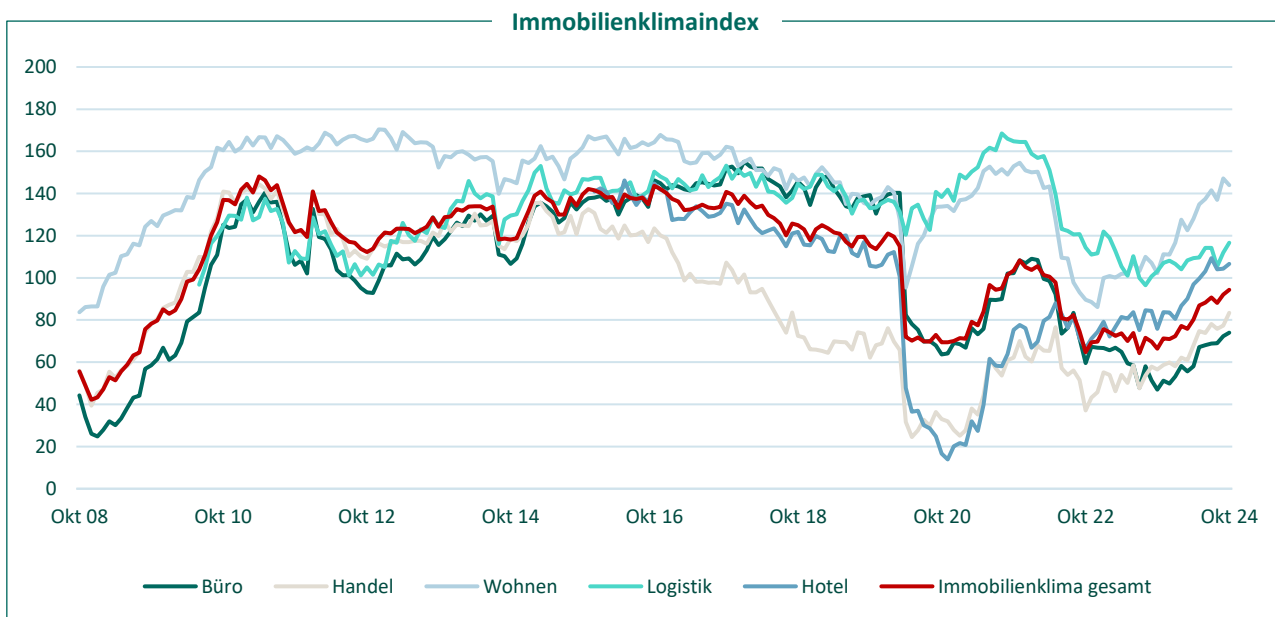


DEUTSCHES IMMOBILIENKLIMA

Die Immobilienwirtschaft übt sich in verhaltener Aufbruchstimmung. Diesen Eindruck konnte man jedenfalls auf der diesjährigen Expo Real gewinnen. Die Zeit der tiefen Depression scheint vorbei. Gleichzeitig verfallen die meisten Akteure noch nicht in Euphorie, um überzogene Erwartungen zu vermeiden.

Der Stimmungsaufschwung spiegelt sich auch im Immobilienklimaindex wider. Mit einem Wert von rund 95 befindet sich das allgemeine Immobilienklima auf dem höchsten Stand seit Mai 2022. Gestützt wird dieser rein umfragebasierte Wert durch zunehmende Transaktionstätigkeiten. Vor allem der Wohninvestmentmarkt hat zuletzt an Fahrt aufgenommen, da aufgrund geringer Neubautätigkeit mit hohen Mietsteigerungspotenzialen für die nächsten Jahre gerechnet wird.

Im Assetklassenvergleich zeigt sich mittlerweile eine deutliche Polarisierung. Während Wohnen mit großem Abstand an der Spitze liegt und dahinter Logistik und Hotel ebenfalls positiv gesehen werden, sind die Segmente Büro und Handel weiterhin weit von der neutralen 100-Punkte-Marke entfernt. Die Unsicherheit im Bürosektor wird durch die konjunkturelle Schwäche zusätzlich verstärkt. Neben Wohnen ist der Hotelsektor der größte Gewinner seit Beginn des Jahres. Dies äußert sich mittlerweile auch am Hotelinvestmentmarkt, wo vermehrt Transaktionen in den ersten drei Quartalen des Jahres stattgefunden haben.



Quelle: Deutsche Hypo

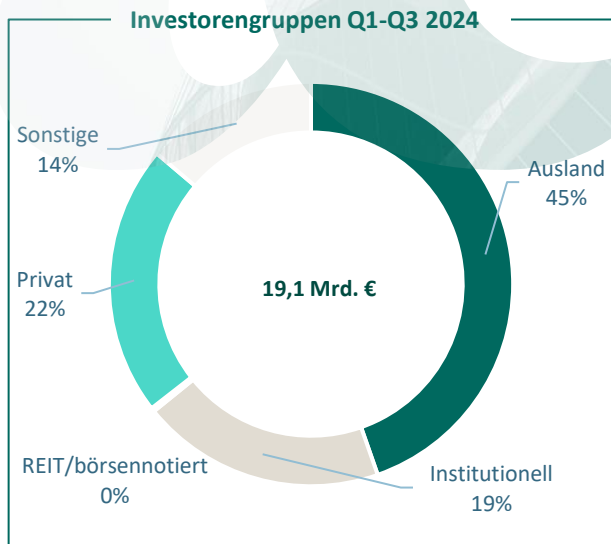




TRANSAKTIONSVOLUMEN

Rund um die Expo war ein deutlicher Stimmungsaufschwung in der Immobilienbranche zu spüren. An den Transaktionszahlen lässt sich dies allerdings noch nicht ablesen. Mit einem Investitionsvolumen von rund 19 Mrd. Euro in den ersten drei Quartalen befindet man sich nach wie vor auf dem niedrigsten Niveau der letzten zehn Jahre. Dennoch sprechen gute Gründe dafür, dass es in den nächsten Monaten tatsächlich zu einem Anstieg der Transaktionstätigkeit und einer Stabilisierung des Gesamtmarktes kommen wird. Für diese These sprechen folgende Gründe:

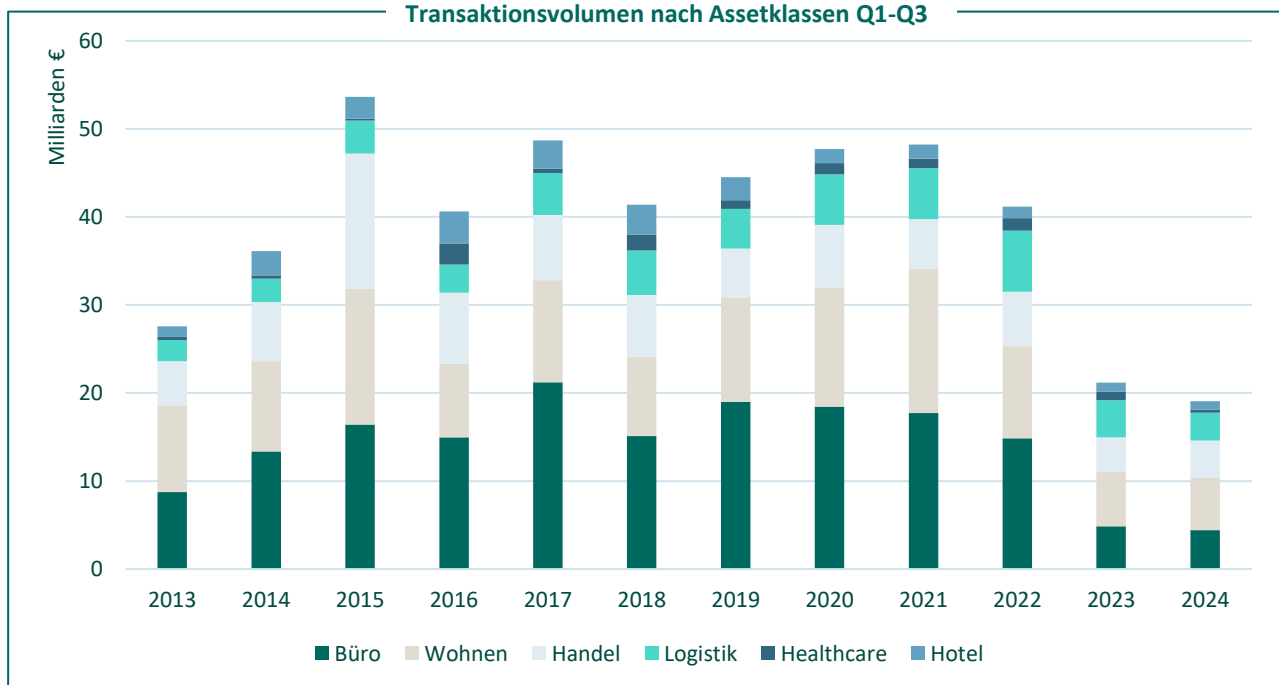
- 1) Die Fremdfinanzierungskosten sind seit Jahresbeginn deutlich gesunken und haben sich zuletzt auf niedrigerem Niveau stabilisiert. In Kombination mit den gestiegenen Immobilienrenditen können Investoren daher wieder mit einem positiven Fremdkapitalhebel kalkulieren.
- 2) Hohe ausländische Investitionsvolumina sprechen für die relative Attraktivität des deutschen Marktes, da insbesondere ausländisches Kapital global oder zumindest kontinental investiert wird und Investitionen in Deutschland somit als Indikator für die Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität des deutschen Marktes angesehen werden können. Mit einem Anteil ausländischer Kapitalzuflüsse von 45 % liegt Deutschland sogar über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (42 %).
- 3) Rund um die Expo Real wurden einige erfolgreiche Deals verkündet, die in den Q3-Zahlen noch nicht berücksichtigt sind.
- 4) Betrachtet man die größten deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften, so lässt sich die Erholung der Immobilienmärkte, insbesondere bei den Wohnungsunternehmen, an der Kursentwicklung ablesen.



AUSBLICK







Seit den ersten Leitzinserhöhungen Mitte 2022 war die Lage am Immobilienmarkt von hoher Unsicherheit und Preisfindungsschwierigkeiten geprägt. Seit Jahresbeginn sind die Spitzenrenditen in den meisten Assetklassen relativ stabil. Käufer und Verkäufer finden wieder häufiger zueinander, was sich in einer steigenden Zahl von Transaktionsabschlüssen niederschlägt. In den kommenden Monaten ist mit einer weiteren Belebung des Transaktionsgeschehens zu rechnen, wobei große Unterschiede zwischen den Assetklassen zu erwarten sind.

Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1-Q3



Quelle: RCA

SUMMARY ASSETKLASSEN

Assetklasse	Transaktionsvolumen Q1-Q3/2024	Transaktionsvolumen 5-Jahres-Durchschnitt Q1-Q3	Ausländisches Investitionsvolumen Q1-Q3/2024	Spitzenrenditen Q3/2024	Trend Transaktionsvolumen Vorjahreshalbjahr
Büro 	4,4 Mrd. €	14,9 Mrd. €	0,8 Mrd. € (18 %)	4,8 % (A-Städte)	↘
Wohnen 	5,9 Mrd. €	10,5 Mrd. €	2,2 Mrd. € (38 %)	3,4 %	↘
Handel 	4,2 Mrd. €	5,4 Mrd. €	2,2 Mrd. € (53 %)	4,8 % (High-Street-Shops)	↗
Healthcare 	0,3 Mrd. €	1,0 Mrd. €	0,22 Mrd. € (74 %)	5,4 % (Pflegeheime)	↘
Hotel 	1,0 Mrd. €	1,3 Mrd. €	0,5 Mrd. € (51 %)	5,3 %	↘
Logistik 	3,2 Mrd. €	5,1 Mrd. €	2,2 Mrd. € (70 %)	4,5 %	↘



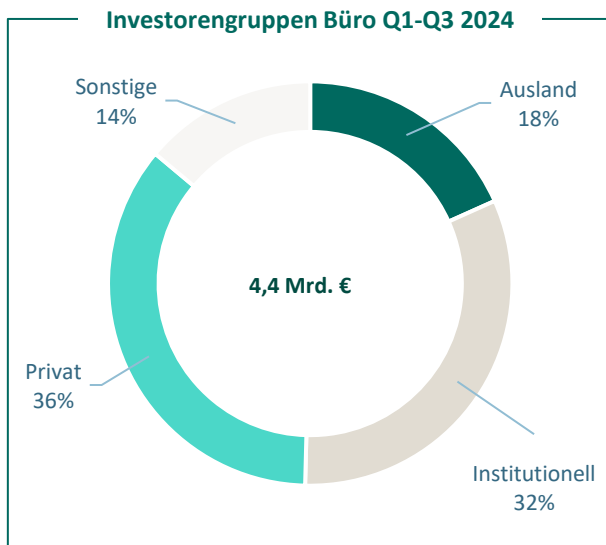


BÜROIMMOBILIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN Q1-Q3/2024	4,4 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2024	0,8 Mrd. €
SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN A-STÄDTE Q3/2024	4,8 %
SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN SEKUNDÄRSTÄDTE Q3/2024	5,4 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR Q1-Q3	↘

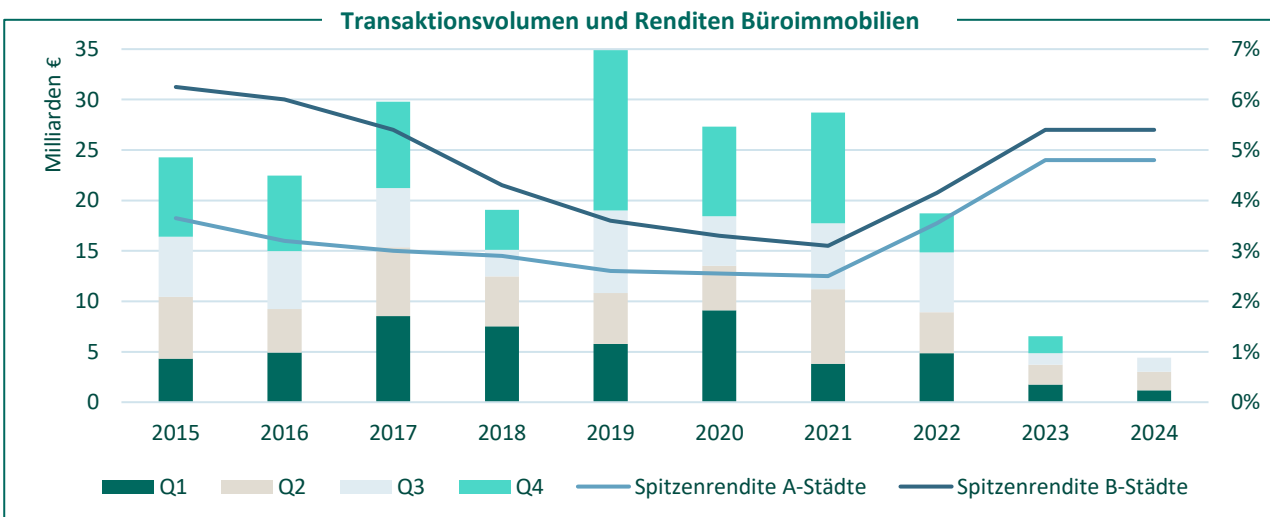
Die Skepsis der Investoren gegenüber Büroimmobilieninvestments hält auch im dritten Quartal an. Dies spiegelt sich in einem Transaktionsvolumen von 4,4 Mrd. Euro wider, was den niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre darstellt. Ein Blick auf die Beteiligung ausländischer Investoren bestätigt mit 18 % den Gesamteindruck, dass auch über die Landesgrenzen hinaus Zurückhaltung gegenüber dem deutschen Büromarkt herrscht. Bei den Transaktionen handelte es sich in der Regel um Einzeldeals. Insgesamt wurden nur drei Abschlüsse mit einem Volumen von über 100 Mio. € registriert. Der anhaltenden Zurückhaltung auf dem Investmentmarkt steht eine stabile Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt gegenüber, wobei der Büroflächenumsatz im dritten Quartal im Vergleich zum ersten Halbjahr sogar gestiegen ist. Obwohl die anhaltende Konjunkturschwäche die ohnehin angespannte Lage auf dem Büromarkt verschärft, steigen die Mieten für moderne Büros in Top-Lagen weiter an. Aufgrund der Flächenknappheit bei zentralen und modernen Büroflächen dürfte sich dieser Trend auch in den nächsten Jahren fortsetzen.

Betrachtet man die Entwicklung der Spitzenrenditen, so ist im zweiten Quartal in Folge kein Renditeanstieg zu verzeichnen. Dies kann als Indikator für nachlassende Schwierigkeiten bei der Preisfindung zwischen Verkäufern und Käufern gewertet werden.



AUSBLICK

Das stagnierende Transaktionsvolumen und die schlechte Stimmung auf dem Büroimmobilienmarkt sind nach wie vor spürbar. Hinzu kommt, dass viele Investoren skeptisch hinsichtlich der zukünftigen Büroflächennachfrage sind. Die Zurückhaltung auf dem Investmentmarkt ist sowohl bei inländischen als auch bei ausländischen Investoren weiterhin hoch. Trotz Zinswende und Stabilisierung der Spitzenrenditen deutet wenig auf ein dynamisches Jahresendgeschäft am Büromarkt hin.



Quelle: RCA, CBRE

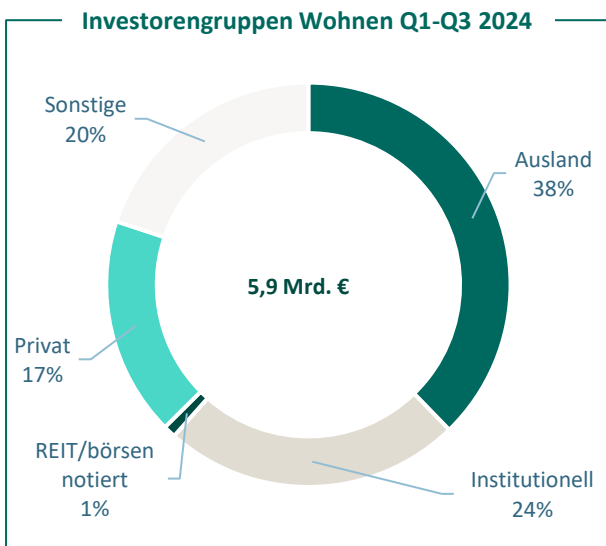


WOHNIMMOBILIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN WOHNIMMOBILIEN Q1-Q3/2024	5,9 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2024	2,2 Mrd. €
SPITZENRENDITE WOHNEN Q3/2024	3,4 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR Q1-Q3	↘

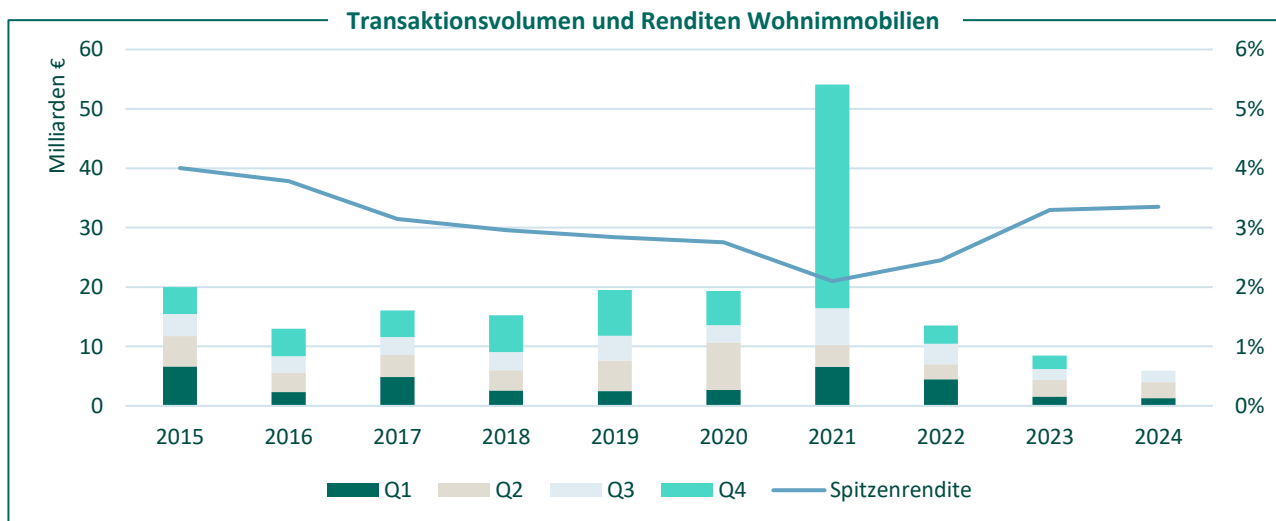
Deutsche Wohnimmobilien boomen. Auch wenn das Transaktionsvolumen mit 5,9 Mrd. Euro noch weit von den Niedrigzinsjahren entfernt ist, nehmen Wohnimmobilien nicht nur im Stimmungsbarmeter, sondern auch auf dem Investmentmarkt die Spitzenposition ein. Fast ein Drittel des gesamten Investitionsvolumens entfiel im bisherigen Jahresverlauf 2024 auf Wohnimmobilien. Die Spitzenrenditen für hochwertige Wohnimmobilien in Top-Lagen liegen unverändert bei 3,4 % und zeugen ebenfalls von einer hohen Investorennachfrage.

Trotz hoher Nachfrage nach Wohnungen sowohl auf Investoren- als auch auf Nutzerseite sind die Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen kontinuierlich rückläufig. Eine Studie des Instituts für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) rechnet damit, dass die Fertigstellungen Jahr 2024 auf 177.000 und damit auf den historischen Tiefstand von 2009 sinken werden. Damit wird das politische Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr mehr als deutlich verfehlt. Investoren sehen daher aufgrund des fehlenden Neubaus vor allem in den Ballungszentren hohe Mietsteigerungspotenziale. Die größten Risiken im Wohnungssegment bleiben regulatorische Eingriffe in die Miethöhe sowie hohe energetische Sanierungsanforderungen.



AUSBLICK

Keine andere Assetklasse hat sich in den vergangenen Jahren als so krisenresistent erwiesen wie Wohnimmobilien. Wohnraum in Ballungszentren wird auch in Zukunft ein knappes Gut bleiben, sodass wenig dafür spricht, dass Wohnimmobilien bei Investoren an Beliebtheit verlieren werden. Doch trotz der hohen Nachfrage nach Wohnraum ist auch bei Wohninvestments ein genauer Blick auf die Lage, das Mietniveau am Standort sowie den energetischen Zustand der Gebäude unerlässlich. Gerade bei älteren Wohnungsbeständen kann ein hoher Sanierungsbedarf zu einem echten Renditekiller werden.



Quelle: RCA, CBRE

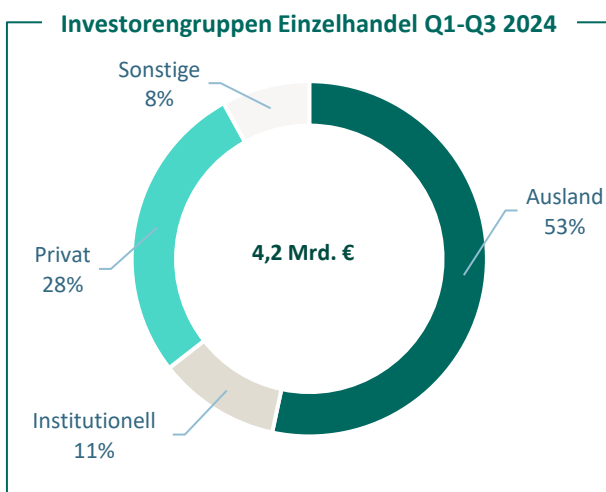


HANDELSIMMOBILIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN HANDELSIMMOBILIEN Q1-Q3/2024	4,2 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2024	2,2 Mrd. €
SPITZENRENDITE HIGH-STREET-SHOPS Q3/2024	4,8 %
SPITZENRENDITE SUPERMARKT Q3/2024	4,8 %
SPITZENRENDITE SHOPPINGCENTER Q3/2024	5,9 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR Q1-Q3	↑

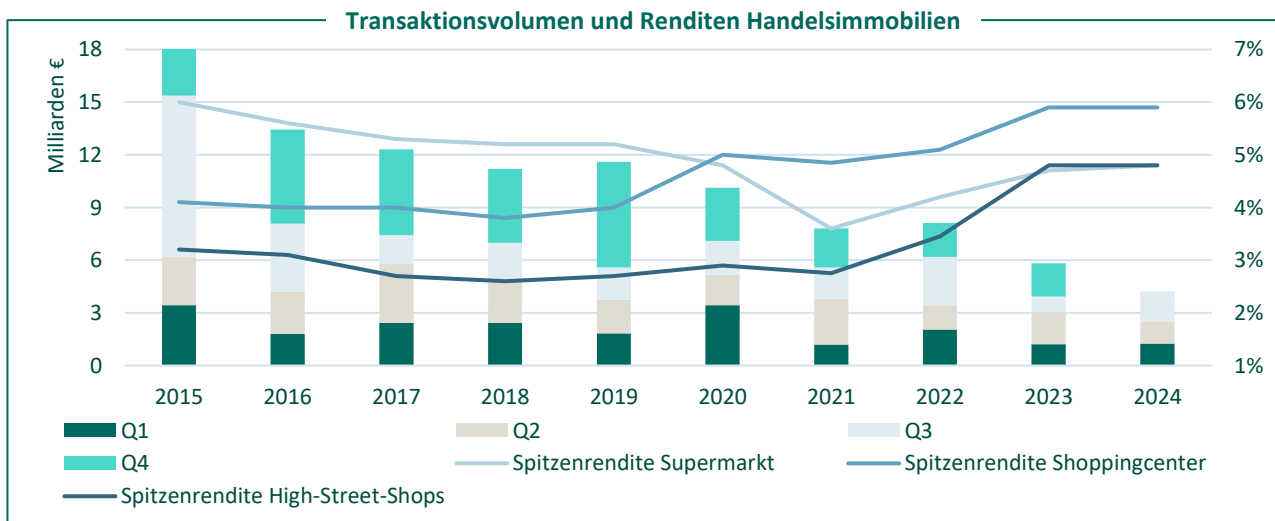
Im dritten Quartal 2024 wurden rund 4,2 Mrd. Euro in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert. Damit liegen Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 22 % am gesamten Transaktionsvolumen auf Platz 3. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Anstieg von 7 % zu verzeichnen. Davon entfällt der Großteil auf High-Street-Shops. Obwohl der Schwerpunkt nach wie vor auf Lebensmittelmärkten liegt, sind auch ausgewählte Shoppingcenter bei Investoren gefragt. Ein Beispiel hierfür ist die Großtransaktion der Pasing Arcaden in München. Der Anteil ausländischer Investoren ist mit 53 % vergleichsweise hoch. Einzelne große High-Street-Transaktionen prägen nach wie vor den Einzelhandelsimmobilienmarkt. Ohne diese „Sondereffekte“ könnte das Transaktionsgeschehen in den nächsten Monaten wieder deutlich an Dynamik verlieren, da insbesondere für viele Shoppingcenter und einen Teil der Fachmarktzentren kaum nennenswerte Nachfrage besteht.

Die niedrigsten Spitzenrenditen weisen mit 4,8 % Supermärkte und High-Street-Shops auf. Die Spitzenrendite für Shoppingcenter blieb nahezu unverändert und liegt aktuell bei 5,9 %.



AUSBLICK

Obwohl sich die verbesserten makroökonomischen Rahmenbedingungen auf dem deutschen Einzelhandelsmarkt bemerkbar machen, war das Konsumverhalten der privaten Haushalte von Zurückhaltung geprägt. Die Vorfreude des Handels auf das so wichtige Weihnachtsgeschäft ist daher noch etwas verhalten. Investorensseitig ist jenseits des Lebensmitteleinzelhandels keine große Belebung oder gar Jahresendrallye zu erwarten.



Quelle: RCA, CBRE



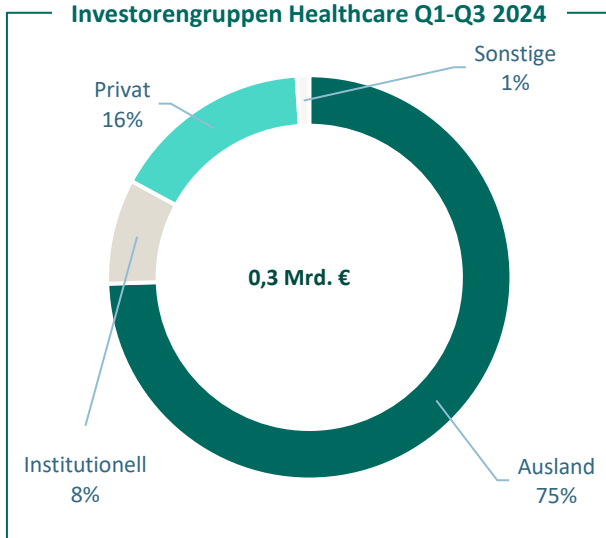
HEALTHCARE

TRANSAKTIONSVOLUMEN HEALTHCARE Q1-Q3 2024	0,3 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3 2024	0,22 Mrd. €
SPITZENRENDITE HEALTHCARE Q3/2024	5,4 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR Q1-Q3	↘

Kaum eine Assetklasse verfügt über so gute Fundamentaldaten wie Gesundheitsimmobilien. Daran hat auch die Betreiberkrise in der Pflege nichts geändert. Sowohl die stationäre als auch die ambulante Pflege sind von einer demografisch bedingten steigenden Nachfrage bei gleichzeitiger Angebotsverknappung betroffen. Dennoch kommt der Transaktionsmarkt für Gesundheitsimmobilien nur mühsam in Schwung. So wurden in den ersten drei Quartalen lediglich rund 300 Mio. Euro in Pflegeheime und Betreutes Wohnen investiert. Die wenigen Transaktionen, die bisher in den ersten drei Quartalen erfasst wurden, entfallen größtenteils auf ausländische Investoren. Nicht enthalten in den von RCA erhobenen Zahlen sind Arzthäuser (werden im Bürobereich erfasst) und Kliniken.

Der bisher größte Healthcare-Deal des Jahres war der Verkauf des Pflegeportfolios Katharinenhof von Vonovia an Civitas für rund 300 Millionen Euro. Dieser wurde erst nach Ende des dritten Quartals bekannt gegeben und wird daher erst im nächsten Quartal berücksichtigt. Neben den Immobilien wurde gleichzeitig die Betreibergesellschaft Katharinenhof von der Alloheim-Gruppe übernommen. Die Tatsache, dass einer der größten privaten Betreiber auf Expansionskurs geht, kann als Stabilisierung der Pflegeheimbetreiberlandschaft und Trendwende gewertet werden. Durch die sukzessive Erholung des Pflegeheimbetreibermarktes sind positive Auswirkungen auf den Pflegeinvestmentmarkt zu erwarten. So ist insgesamt mit einem positiven Jahresendgeschäft auf dem deutschen Pflegemarkt zu rechnen, da weitere Portfoliotransaktionen noch in diesem Jahr abgeschlossen werden könnten.

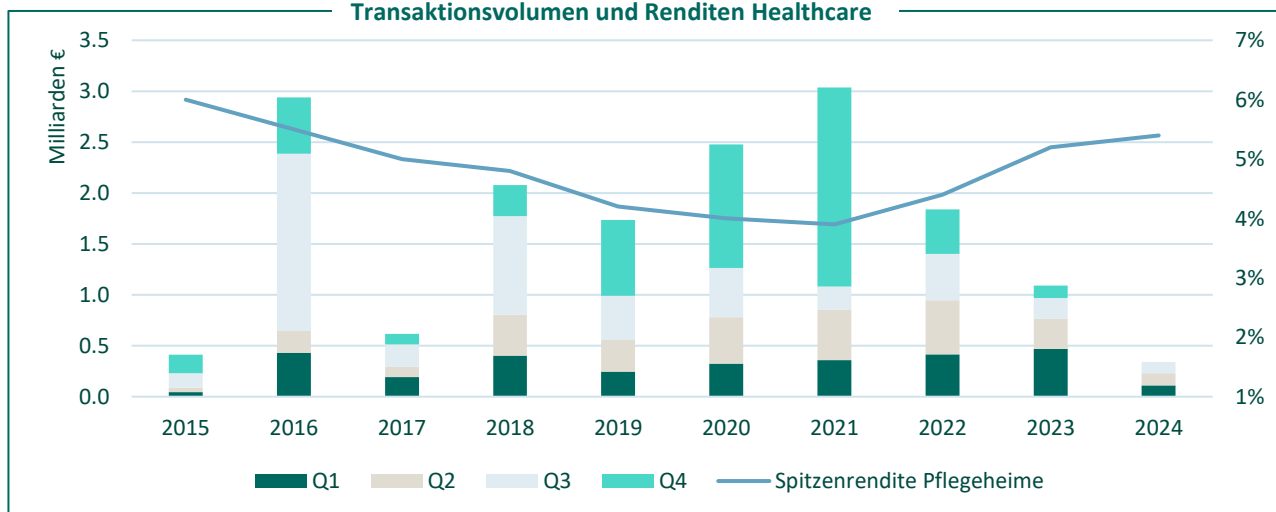
Investorengruppen Healthcare Q1-Q3 2024



AUSBLICK

Gesundheitsimmobilien sind und bleiben ein Nischenmarkt. Investitionen in Nischensegmente erfordern eine profunde Marktkenntnis. Dies gilt für alle Sub-Assetklassen im Healthcare-Segment von stationären Pflegeeinrichtungen, Betreutem Wohnen über Arzthäuser bis hin zu Kliniken. Das Preisniveau für Gesundheitsimmobilien befindet sich weiterhin auf einem attraktiven Niveau, sodass sich für spezialisierte Investoren interessante Ankaufsmöglichkeiten ergeben.

Transaktionsvolumen und Renditen Healthcare



Quelle: RCA, CBRE



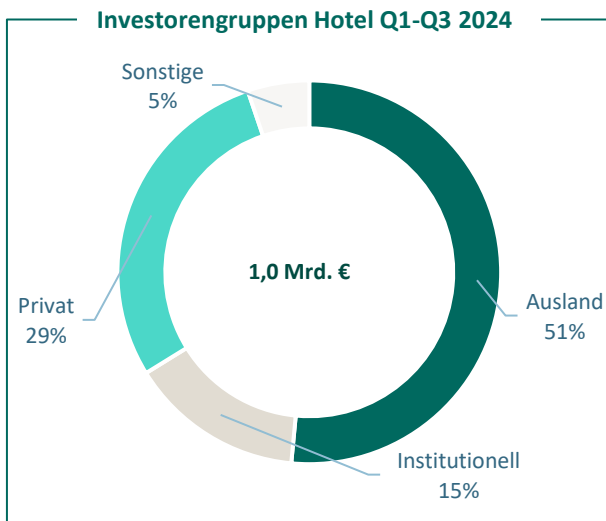
HOTELIMMOBILIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN HOTEL Q1-Q3/2024	1,0 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2024	0,5 Mrd. €
SPITZENRENDITE HOTEL Q3/2024	5,3 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR Q1-Q3	↘

Nach harten Corona-Jahren erfreut sich die Hotellerie wieder guter Laune. Auf Betreiberseite wird dies von hohen Auslastungszahlen, steigenden RevPars und guten Übernachtungszahlen untermauert. Dies hat dazu geführt, dass auch institutionelle Investoren Hotelimmobilien wieder verstärkt in den Blick nehmen und auch ausländisches Kapital in deutsche Hotels investiert wird. In den ersten drei Quartalen wurden rund 1 Mrd. Euro in Hotelimmobilien investiert. Dieser Wert liegt im Vergleichszeitraum zwar in etwa auf dem Niveau des Vorjahres, aber deutlich unter dem Zehnjahresmittel. Auf dem Hotelinvestmentmarkt scheint die Stimmung daher tatsächlich besser zu sein, als die nackten Zahlen es vermuten lassen.

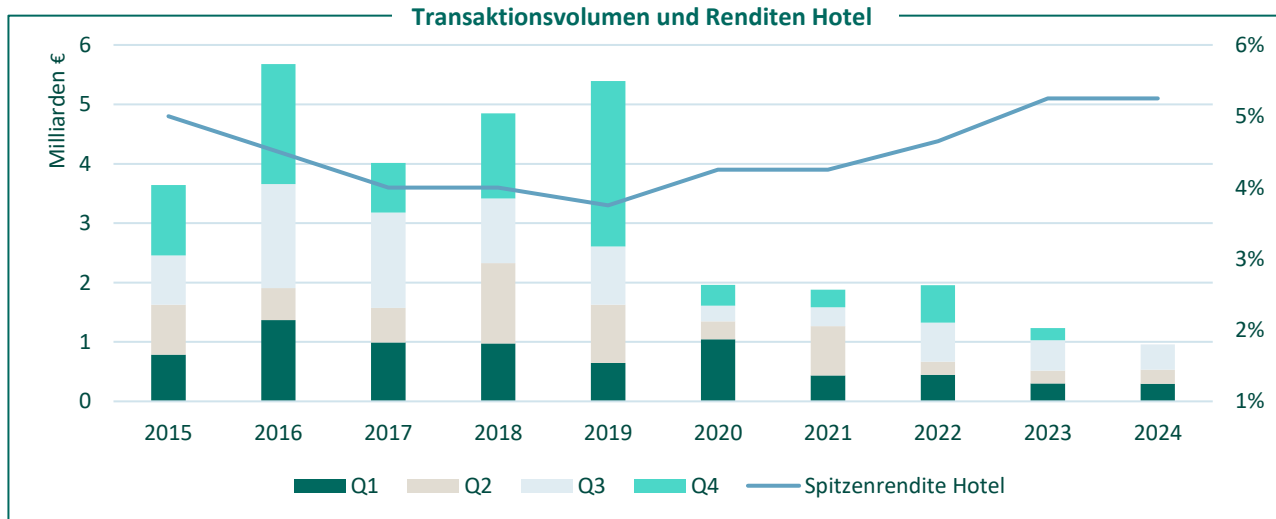
Eine der größten Transaktionen im bisherigen Jahresverlauf war der Verkauf des Hotelportfolios von Accor Invest an BC Partners Real Estate. Die Spitzenrenditen für Hotelimmobilien notieren unverändert bei 5,3 %.

Mit steigendem Investoreninteresse an Hotelimmobilien werden energetische Gebäudequalitäten und moderne Betreiberkonzepte wieder stärker in den Fokus rücken. Da der Hotelneubau nach den Boomjahren der Niedrigzinsphase nahezu zum Erliegen gekommen ist, wird das Angebot an energieeffizienten Hotelimmobilien, die höheren ESG-Anforderungen genügen, knapp sein. Eine Polarisierung mit stark nachgefragten Neubauten oder sanierten Bestandsimmobilien auf der einen Seite und geringer Nachfrage nach „gestrandeten“, unsanierten Altbeständen auf der anderen Seite ist ein denkbares Szenario.



AUSBLICK

Aufgrund verbesserter Finanzierungsbedingungen und anhaltend guter Hotelkennzahlen wird mit einer fortgesetzten Marktbelebung bei Hotelinvestments gerechnet. Zukünftig dürften sanierte Bestandsimmobilien mit modernem Betreiberkonzepten noch stärker in den Fokus rücken, da aufgrund geringer Bautätigkeit kaum Neubauhotels auf den Markt kommen werden.



Quelle: RCA, CBRE



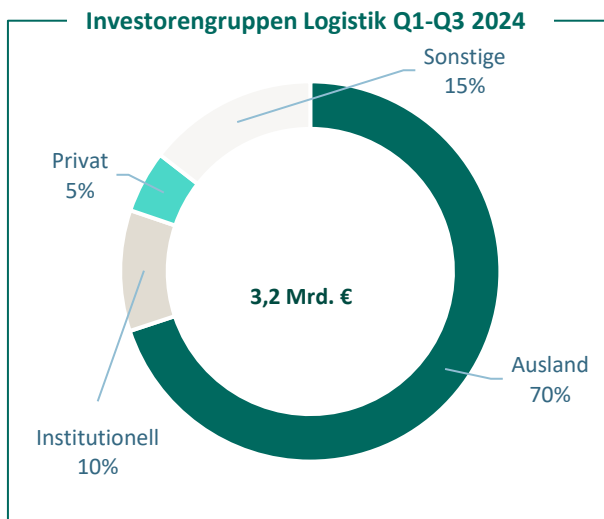
LOGISTIK

TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK Q1-Q3/2024	3,2 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2024	2,2 Mrd. €
SPITZENRENDITE LOGISTIK Q3/2024	4,5 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR Q1-Q3	↘

Der deutsche Logistikmarkt belegt mit einem Transaktionsvolumen von 3,2 Mrd. Euro den vierten Platz. Der Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen von rund 17 % blieb unverändert. Geringe bis keine Schwankungen des Transaktionsvolumens in den letzten Quartalen zeugen von einer hohen Stabilität des Sektors. Die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien sind leicht auf 4,5 % gestiegen.

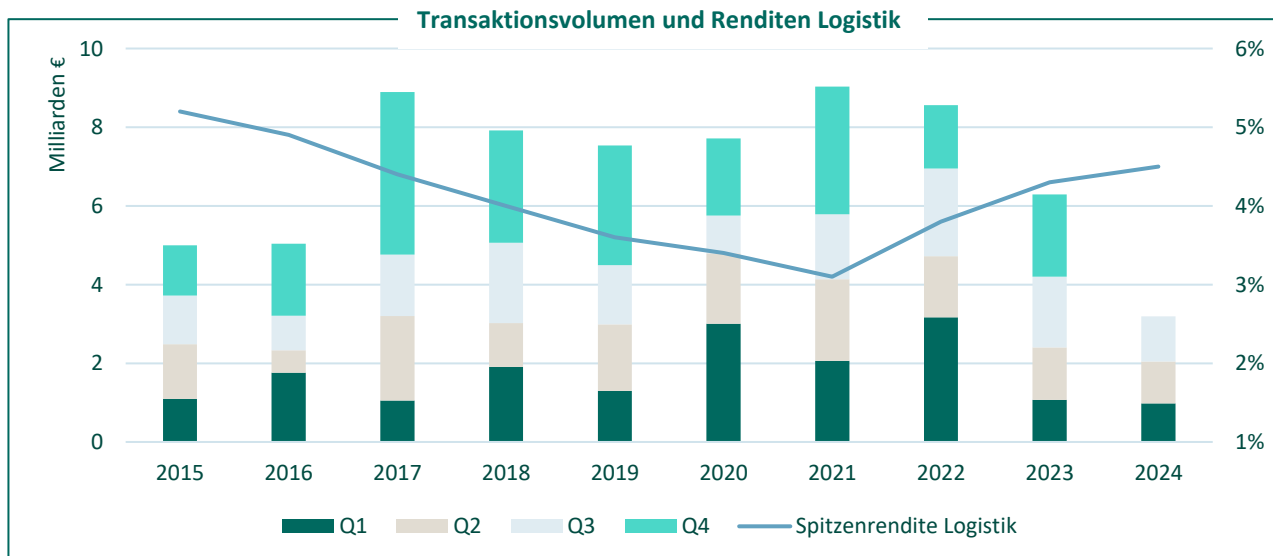
Auch der Logistikinvestmentmarkt war von Einzeltransaktionen geprägt, darunter die 80%ige Beteiligung von Blackstone an der Pan-European Logistics Platform (PEL) der Burstone Group sowie die Mehrheitsbeteiligung von Brookfield an einem Garbe-Portfolio in Deutschland und Österreich.

Der Flächenumsatz hat nach einem verhaltenen Jahresbeginn wieder angezogen und liegt nur noch knapp unter dem Vorjahreswert. Für die kommenden Monate werden deutliche Mietpreissteigerungen vor allem bei an den Nutzer angepassten Neubauflächen prognostiziert.



AUSBLICK

Trotz des im Vergleich zum Vorjahr geringeren Transaktionsvolumens profitieren Logistikimmobilien, insbesondere bei ausländischen Investoren, von ihrem guten Ruf als besonders resiliente Assetklasse. Der hohen Nachfrage nach modernen Logistikimmobilien steht ein knappes Angebot gegenüber, das höhere Transaktionsvolumina, wie in den Boomjahren, verhindert. Gewisse Zurückhaltung ist weiterhin bei Neubauprojektentwicklungen aufgrund der schwächelnden Konjunktur sowie der fehlenden Flächenverfügbarkeit festzustellen.



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.

Shoppingcenter: 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 Praemia REIM

Praemia 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.

Praemia 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.praemiareim.com
www.praemiareim.de

KONTAKT

ABTEILUNG RESEARCH & ESG GERMANY

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

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

Die Abteilung Research & ESG zielt darauf ab, die Immobilieninvestitionsstrategien von Praemia 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.

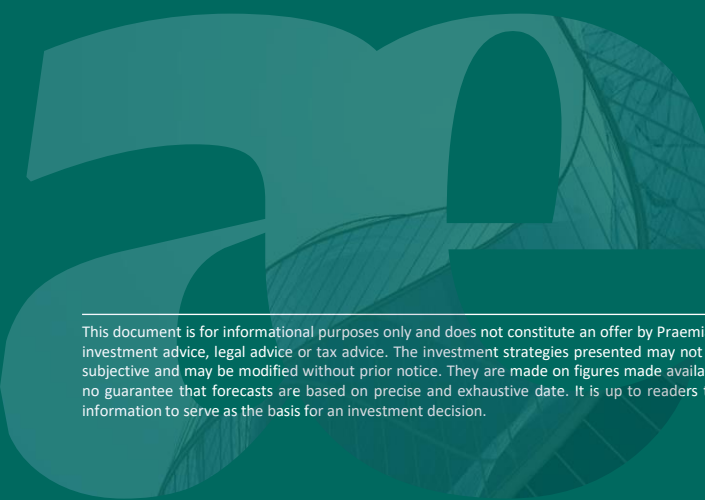
Der Praemia REIM Germany STANDPUNKT bietet einen vierteljährlichen Überblick von Praemia REIM auf die wichtigsten Assetklassen: Büro, Handel, Wohnen, Healthcare, Hotel und Logistik.



praemia

REIM GERMANY

Ref.: Real Estate Convictions Germany Brochure – 02/2022 - Praemia 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 Praemia 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 date. 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.