

# PRAEMIA REIM GERMANY STANDPUNKT

INVESTORENBlick AUF DEN DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT



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

## Key Facts 2025

### PROGNOSE WIRTSCHAFTSWACHSTUM (BIP)



### PROGNOSE INFLATION



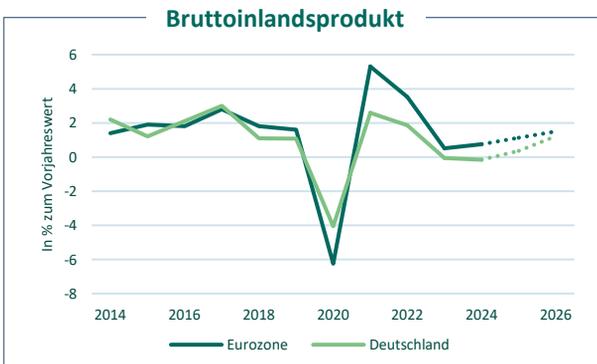
### RENDITE 10-JÄHRIGE BUNDESANLEIHE (Januar 2025)



Quelle: Oxford Economics, Bundesbank

## WIRTSCHAFT

Beim Blick auf die Wirtschaftsprognosen hat man schon fast den Eindruck von „jährlich grüßt das Murmeltier“: Zum Ende eines Jahres werden relativ optimistische BIP-Prognosen veröffentlicht, die dann im Laufe des Jahres sukzessive nach unten korrigiert werden. Erst Ende Januar 2025 musste das BMWK seine Prognose für die wirtschaftliche Entwicklung von über 1 % auf 0,3 % reduzieren. Dies deckt sich mit der aktuellen Prognose von Oxford Economics. In den letzten beiden Jahren hatte Deutschland jeweils ein negatives Wirtschaftswachstum zu verzeichnen. Trotz der eher pessimistischen Aussichten bleibt Deutschland die größte Volkswirtschaft Europas – eine Tatsache, die auch mit Blick auf die Immobilienmärkte im europäischen Vergleich nicht oft genug betont werden kann.



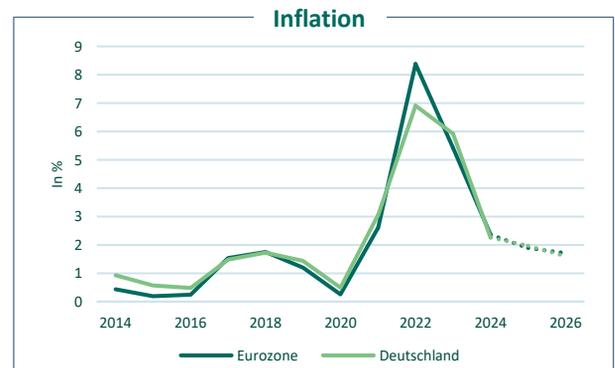
Quelle: Oxford Economics

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

Für das Gesamtjahr 2024 lag die Inflationsrate in Deutschland bei rund 2,3 % und somit nahe der Zielgröße von leicht unterhalb von 2 % der EZB. Auch für die Jahre 2025 und 2026 wird eine Inflationsrate in Höhe der EZB-Zielmarke erwartet. Ende Januar hat die EZB die fünfte Leitzinssenkung in Folge beschlossen. Der Einlagenzinssatz liegt damit aktuell bei 2,75 %. Für die Immobilienwirtschaft bedeutet dies eine weitere, wenn auch nur leichte Verbesserung der Finanzierungsbedingungen und die Aussicht auf höhere Risikoprämien für Immobilieninvestments. Gleichzeitig bewegten sich die Zinssenkungen zuletzt in dem vom Markt bereits erwarteten Bereich, sodass von der Zinswende keine großen psychologischen Impulse zu erwarten sind. Gerade vor dem Hintergrund der unsicheren geopolitischen Lage besteht ein erhöhtes Risiko exogener Schocks, die einen sprunghaften Anstieg der Inflation auslösen könnten, z.B. ein von den USA ausgelöster globaler Handelskrieg.

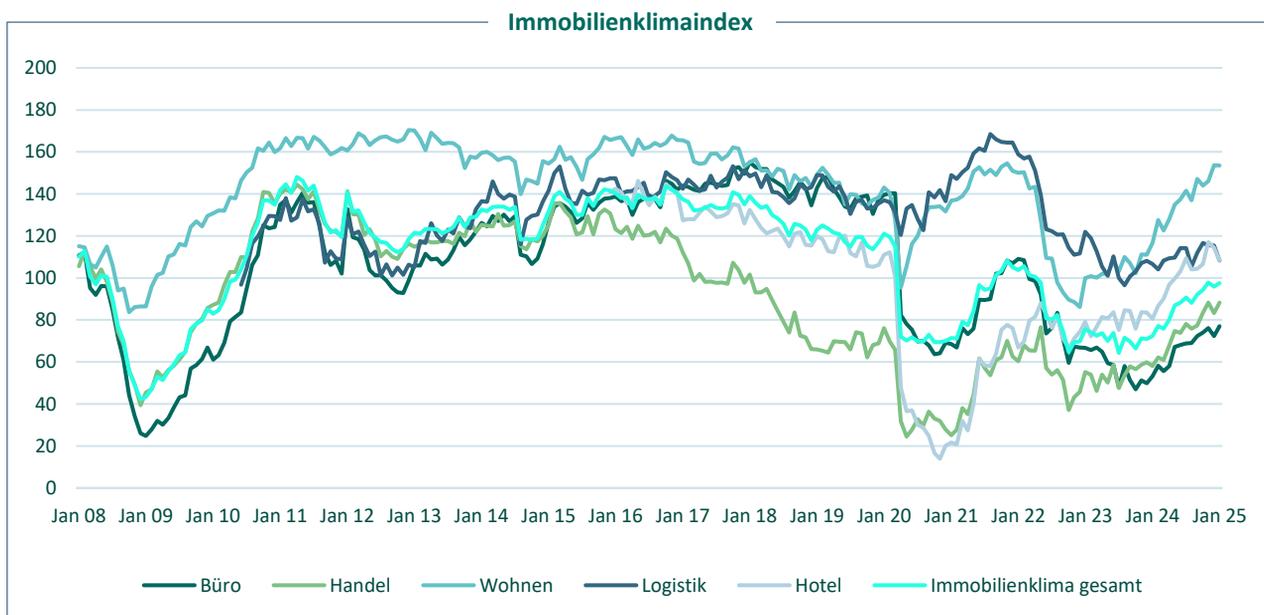




## DEUTSCHES IMMOBILIENKLIMA

Am Aktienmarkt ist die Chartanalyse eine beliebte Visualisierungsform von Kursverläufen. Würde man sich an einer Chartanalyse des Immobilienklimaindex versuchen, so ließen sich in allen Assetklassen seit Herbst 2022 eindeutige Trendlinien zeichnen, die als Indikator für einen bevorstehenden oder bereits begonnenen Aufschwung dienen könnten. Nun sind Trendlinien am Aktienmarkt bekanntlich willkürlich gezogen und suggerieren lediglich Tendenzen in eine bestimmte Richtung, sind aber leider keine verlässlichen Prognosen für die Zukunft. Dasselbe gilt logischerweise auch für den Immobilienmarkt, wo das Stimmungsbarometer ohnehin einen anderen Zweck erfüllt. Dennoch gibt es Anlass zur Hoffnung, dass die Immobilienwirtschaft die Krise hinter sich gelassen hat.

Auch wenn die Krise weitgehend überwunden ist, ist davon auszugehen, dass die nächsten Jahre nichts mehr mit dem Boom der 2010er-Jahre zu tun haben werden, in dem sich alle Assetklassen - unterstützt durch die Nullzinspolitik der EZB - über viele Jahre oberhalb der 100-Punkte-Linie bewegen konnten. Vielmehr ist zu erwarten, dass der nächste Immobilienzyklus von einer starken Polarität geprägt sein wird. Und zwar sowohl zwischen den Assetklassen als auch innerhalb der Nutzungsarten, z.B. hinsichtlich (energetischer) Gebäudequalität, Lage und Ausrichtung an den Nutzerbedürfnissen. Mit anderen Worten: Der nächste Immobilienzyklus wird mehr Verlierer hervorbringen als der letzte.



Quelle: Deutsche Hypo

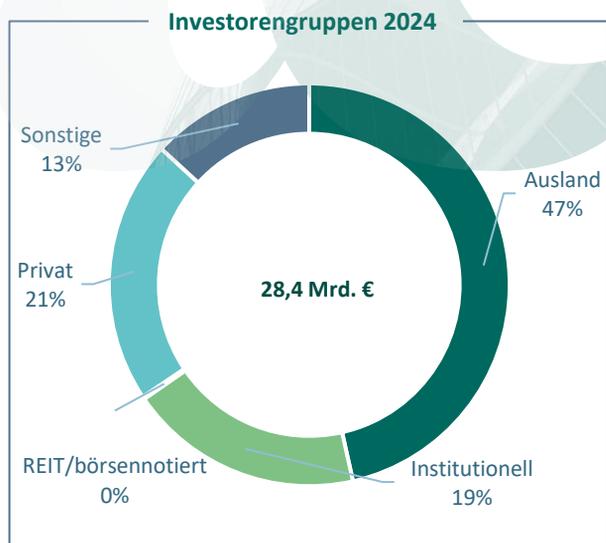




# TRANSAKTIONSVOLUMEN

Oft hilft ein Blick in die jüngere Vergangenheit, um zu erkennen, in welcher Phase eines Zyklus man sich gerade befindet. Vor ziemlich genau einem Jahr blickte die Branche auf ein „echtes Immobilienkrisenjahr“ (STANDPUNKT Januar 2024). Damals stützte sich die Hoffnung der Branche vor allem auf anstehende Leitzinssenkungen und die Aussicht auf geringere Inflationsraten. Ein Anstieg der Transaktionsvolumina wurde spätestens zu Beginn des Jahres erwartet. Ein Jahr später lässt sich folgendes festhalten:

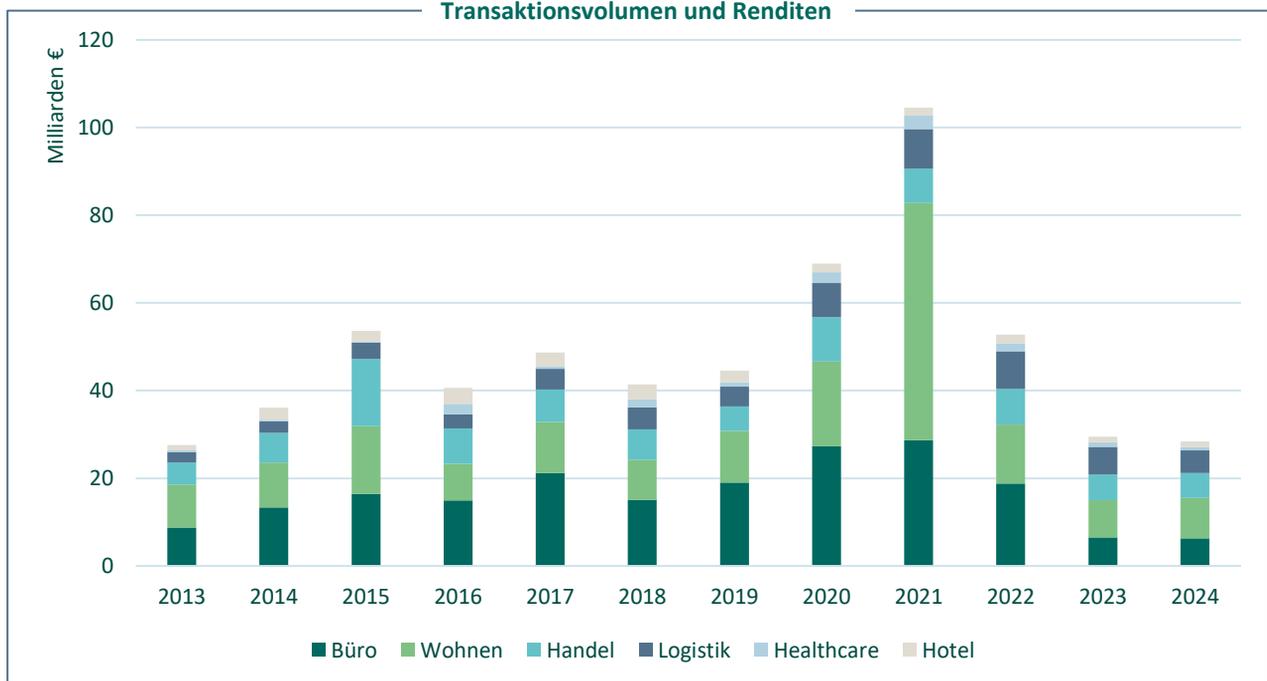
- 1) Das Transaktionsvolumen im Jahr 2024 befindet sich nahezu auf dem Niveau des Vorjahres und entspricht damit rund 38 % des Durchschnitts der Boomjahre von 2018 bis 2022.
- 2) Die erwartete und erhoffte Belebung des Investmentmarkts in der zweiten Jahreshälfte ist eingetreten, wenn auch auf niedrigem Niveau.
- 3) Wohnen bleibt die beliebteste Assetklasse. Es folgen Büro, Handel und Logistik mit Transaktionsvolumina zwischen rund 5 und 6 Mrd. Euro. Büroimmobilien, als historisch größte und liquideste Assetklasse für institutionelle Investoren, bleibt damit weiter das große Sorgenkind.
- 4) Das Finanzierungsumfeld hat sich, wie vom Markt erwartet, innerhalb des vergangenen Jahres deutlich stabilisiert und so zu einer leichten Erholung des Marktgeschehens beigetragen.
- 5) Durch das niedrigere Zinsniveau sind auch die Renditen für Staatsanleihen im Jahresverlauf gesunken. Derzeit liegt die Rendite für zehnjährige Bundesanleihen bei 2,5 %, sodass Immobilieninvestments wieder über eine höhere Risikoprämie verfügen.



## AUSBLICK

Auch 2025 ist kein großer Aufschwung in Sicht, aber es besteht Grund zur Hoffnung, dass die Immobilienwirtschaft den Krisenmodus allmählich verlassen wird. Neben den Investorenlieblingen Wohnen und Logistik stehen auch alle wohnnahen Nutzungen wie Senior Living, Micro Living, Student Housing und Hotel hoch im Kurs. Darüber hinaus finden sich in nahezu allen Assetklassen attraktive Opportunitäten mit jeweils unterschiedlichen Rendite- und Risikoprofilen.

## Transaktionsvolumen und Renditen



Quelle: RCA

## SUMMARY ASSETKLASSEN

Assetklasse	Transaktionsvolumen 2024	Transaktionsvolumen 5-Jahres-Durchschnitt	Ausländisches Investitionsvolumen 2024	Spitzenrenditen Q4/2024	Trend Transaktionsvolumen Vorjahr
<b>Büro</b> 	6,3 Mrd. € 	23,2 Mrd. €	1,3 Mrd. € (20 %) 	4,8 % (A-Städte) 	
<b>Wohnen</b> 	9,3 Mrd. €	20,9 Mrd. €	4,2 Mrd. € (44 %)	3,4 %	
<b>Handel</b> 	5,6 Mrd. €	7,5 Mrd. €	2,4 Mrd. € (43 %)	4,6 % (High-Street-Shops)	
<b>Healthcare</b> 	0,7 Mrd. €	1,8 Mrd. €	0,47 Mrd. € (66 %)	5,4 % (Pflegeheime)	
<b>Hotel</b> 	1,3 Mrd. €	1,7 Mrd. €	0,6 Mrd. € (45 %)	5,3 %	
<b>Logistik</b> 	5,2 Mrd. €	7,4 Mrd. €	4,0 Mrd. € (77 %)	4,4 %	

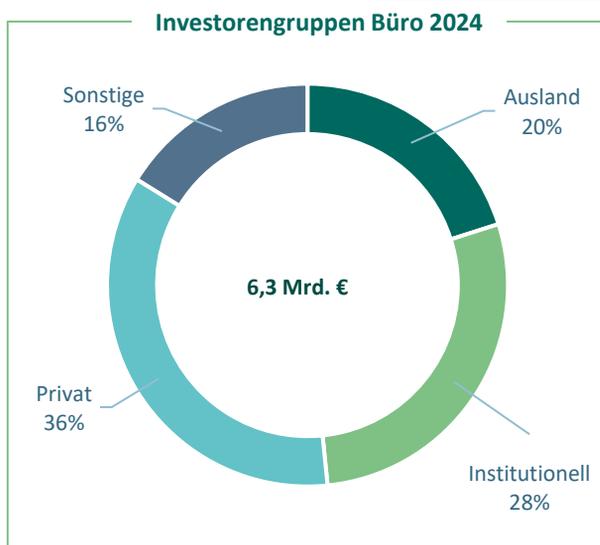




# BÜROIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN 2024</b>	<b>6,3 Mrd. €</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN 2024</b>	<b>1,3 Mrd. €</b>
<b>SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN A-STÄDTE Q4/2024</b>	<b>4,8 %</b>
<b>SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN SEKUNDÄRSTÄDTE Q4/2024</b>	<b>5,4 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR</b>	<b>↘</b>

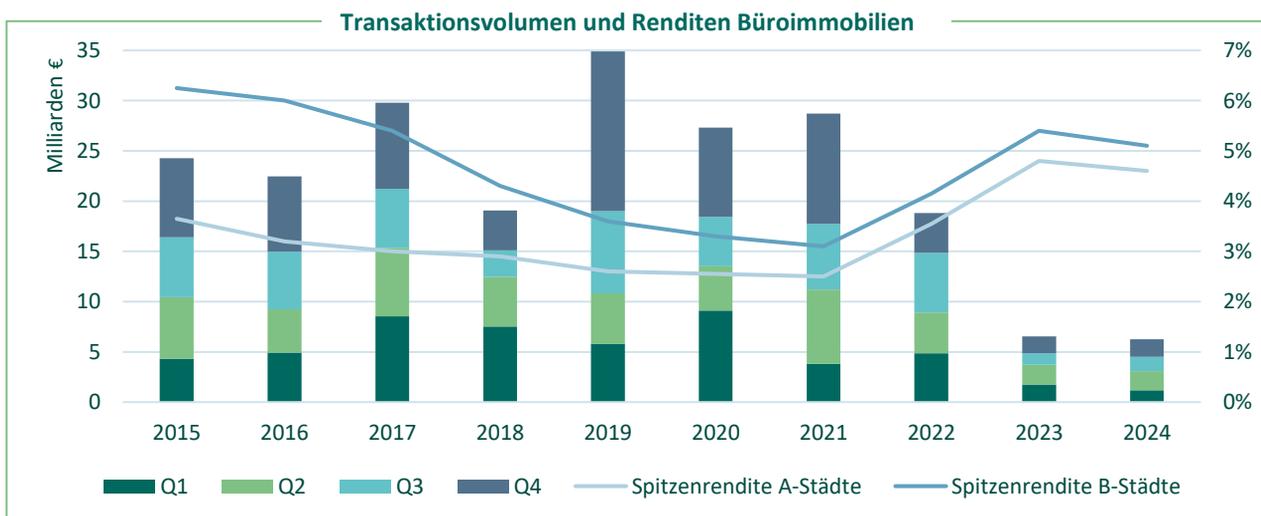
Die Jahresbilanz für Büroinvestments fällt den Erwartungen entsprechend verhalten aus. Das Transaktionsvolumen lag 2024 bei 6,3 Mrd. Euro und damit zum dritten Mal in Folge unterhalb des Zehnjahresdurchschnitts. Der geringe Anteil ausländischer Investoren verdeutlicht die Krise des Bürosektors. Hinzu kommt eine schwächelnde deutsche Wirtschaft, die 2024 zum zweiten Mal in Folge schrumpfte. Immerhin zeigte sich der Arbeitsmarkt bis zuletzt vergleichsweise stabil, die Arbeitslosenzahlen stiegen im vergangenen Jahr trotz der schwachen Konjunktur kaum an. Die jüngsten Zahlen vom Januar 2025 zeigen nun ein anderes Bild. Die Arbeitslosenquote liegt aktuell bei 6,4 % und ist damit - auch saisonbereinigt - deutlich gestiegen. Allen Widrigkeiten zum Trotz zeigt sich der Bürovermietungsmarkt weiterhin stabil. So ist der Büroflächenumsatz im Jahresverlauf gestiegen, befindet sich aber im Vergleich zu den Boomjahren immer noch auf niedrigem Niveau. In den Top 7 lag der Büroflächenumsatz leicht über den Vorjahreswerten. Treiber des Vermietungsmarktes sind nach wie vor moderne Büroimmobilien in zentralen Lagen.



Der Transaktionsmarkt war vor allem durch die Konsolidierung bestehender Büroportfolios der Core-Player am Markt geprägt. Nennenswerte Transaktionen fanden vor allem in den deutschen Metropolen statt. Betrachtet man die Entwicklung der Spitzenrenditen, so ist im vierten Quartal in Folge kein Renditeanstieg zu verzeichnen, was für eine Stabilisierung des Büroinvestmentmarkts spricht und nicht zuletzt den verbesserten finanziellen Rahmenbedingungen geschuldet ist.

### AUSBLICK

Der Büromarkt, das Sorgenkind des deutschen Immobilienmarktes, wird weiterhin von der Skepsis der Investoren und einem geringen Transaktionsvolumen begleitet. Die strukturellen Herausforderungen durch Homeoffice, eine veränderte Arbeitswelt und eine schwächelnde Konjunktur werden auch 2025 die zentralen Herausforderungen bleiben.



Quelle: RCA, CBRE

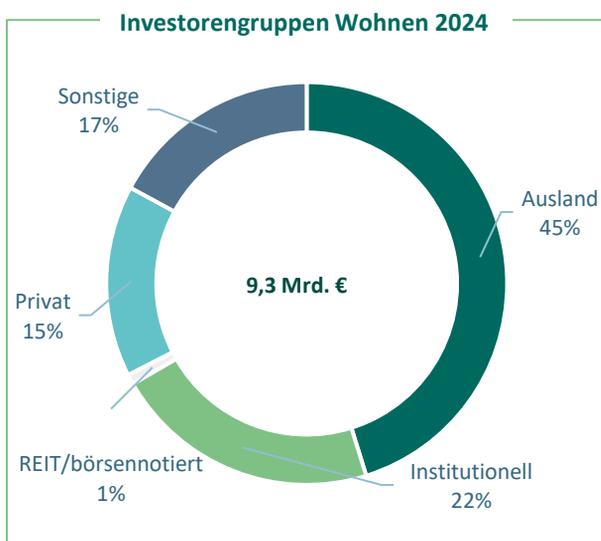


# WOHNIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN WOHNIMMOBILIEN 2024</b>	<b>9,3 Mrd. €</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN 2024</b>	<b>4,2 Mrd. €</b>
<b>SPITZENRENDITE WOHNEN Q4/2024</b>	<b>3,4 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR</b>	↗

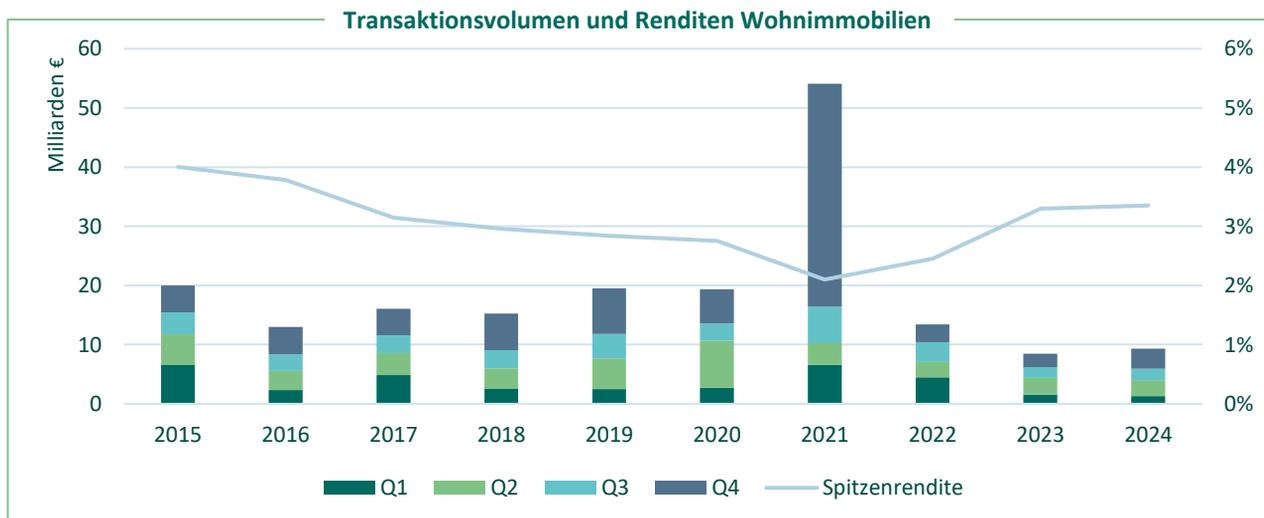
Die Beliebtheit deutscher Wohnimmobilien bei Investoren hält weiter an. Mit einem Anteil von 33 % am gesamten Transaktionsvolumen nehmen Wohnimmobilien im Assetklassenvergleich zum zweiten Mal in Folge die Spitzenposition ein. Die hohe Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien spiegelt sich auch in einem hohen Anteil ausländischen Kapitals sowie einer unveränderten Spitzenrendite von 3,4 % wider.

Wenig Bewegung gibt es nach wie vor bei der Bautätigkeit. Für das Gesamtjahr wird mit der Fertigstellung von rund 250.000 Wohnungen gerechnet, genaue Zahlen liegen noch nicht vor. Noch dramatischer vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit in den Ballungsräumen sind jedoch die Genehmigungszahlen, die die zukünftigen Fertigstellungszahlen bestimmen. So wurden von Januar bis November 2024 nur rund 190.000 Wohnungen genehmigt, 19 % weniger als im Vorjahr. Selbst wenn es nach der Bundestagswahl neue wohnungspolitische Impulse geben sollte, werden diese den Wohnungsneubau erst mit großer Verzögerung ankurbeln. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen ist daher in den nächsten Jahren mit deutlichen Mietsteigerungen in den stark nachgefragten Ballungszentren zu rechnen. Vor diesem Hintergrund sind stärkere regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmietmarkt nicht auszuschließen, auch wenn das Thema Wohnungspolitik in den aktuellen politischen Debatten etwas in den Hintergrund getreten ist.



**AUSBLICK**

Vergleichsweise hohe Transaktionsvolumina, großvolumige Deals, hoher Anteil ausländischen Kapitals, stabile Spitzenrenditen, großes Mietsteigerungspotenzial - kurzum: Die Aussichten für deutsche Wohnimmobilien sind positiv. Das knappe Angebot und die geringe Neubautätigkeit dürften die Wohnungsmieten in den Ballungszentren auch in diesem Jahr weiter nach oben treiben. Größtes Risiko bleiben mietregulatorische Eingriffe und unerwartet hohe Kosten für die energetische Gebäudesanierung.



Quelle: RCA, CBRE



# HANDELSIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN HANDELSIMMOBILIEN 2024</b>	<b>5,6 Mrd. €</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN 2024</b>	<b>2,4 Mrd. €</b>
<b>SPITZENRENDITE HIGH-STREET-SHOPS Q4/2024</b>	<b>4,6 %</b>
<b>SPITZENRENDITE SUPERMARKT Q4/2024</b>	<b>4,8 %</b>
<b>SPITZENRENDITE SHOPPINGCENTER Q4/2024</b>	<b>5,9 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR</b>	↘

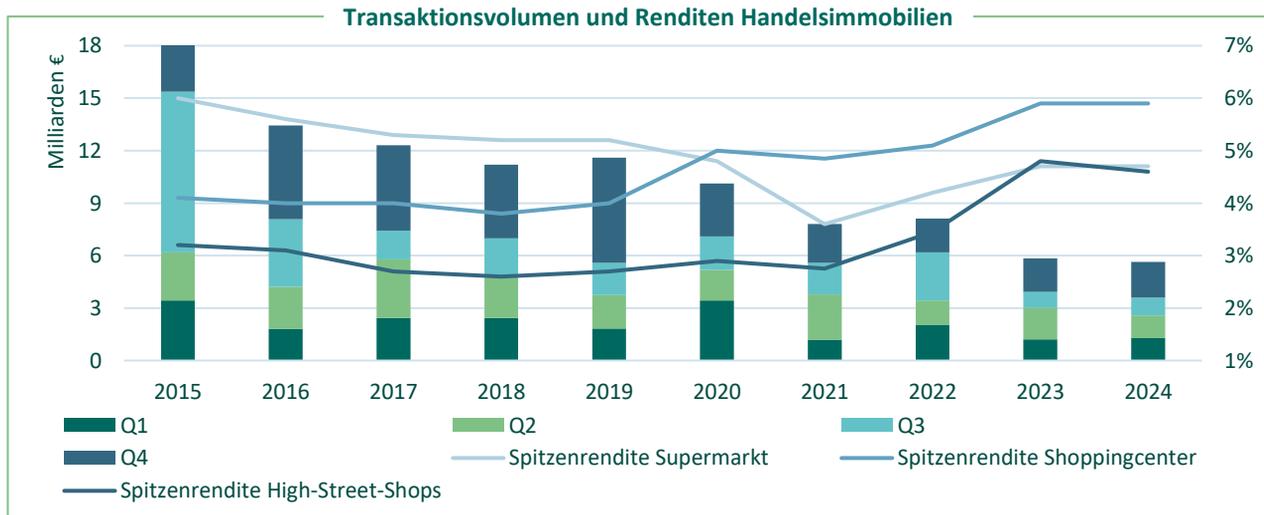
Der deutsche Einzelhandelsmarkt belegt mit einem Transaktionsvolumen von 5,6 Mrd. Euro und einem Anteil von 20 % am Gesamttransaktionsvolumen den dritten Platz. Dennoch stellt das durch große Einzeldeals geprägte Transaktionsvolumen den niedrigsten Wert im Zehnjahresdurchschnitt dar. Die Spitzenrendite für High-Street-Shops sind leicht auf 4,6 % gesunken und verdeutlichen eine hohe Nachfrage nach erstklassigen Core-Objekten in den Innenstädten. Die Spitzenrenditen für Supermärkte und Shopping-Center liegen unverändert bei 4,8 % und 5,9 %.

Das negative Wirtschaftswachstum und die verhaltenen Prognosen für 2025 sowie die hohe geopolitische Unsicherheit haben zu einer Verunsicherung der privaten Haushalte und einer geringen Konsumneigung geführt. So sind die Konsumausgaben im Vergleich zum Vorjahr trotz Lohnzuwächsen kaum gestiegen. Auch für die kommenden Monate des laufenden Jahres ist die Stimmung eher verhalten: Nach dem aktuellen HDE-Handelsbarometer hat sich das Konsumklima im Vergleich zum Herbst des vergangenen Jahres sogar weiter eingetrübt. Statt Konsum ist Sparen angesagt, was vor allem auf Abstiegsängste und die Furcht vor Arbeitsplatzverlust zurückzuführen ist. Es bleibt abzuwarten, ob die Bundestagswahl einen Stimmungsumschwung in der Bevölkerung und damit eine Belebung des Einzelhandels bewirken kann.



### AUSBLICK

Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien war im vergangenen Jahr von größeren Einzeldeals und Portfolioverkäufen mit Fokus auf den Lebensmitteleinzelhandel geprägt. Abgesehen vom weiterhin stark nachgefragten Lebensmittel-einzelhandelsobjekten und ausgewählten Highstreet-Assets ist auch 2025 mit einer verhaltenen Nachfrage nach Handelsimmobilien zu rechnen, sodass keine großen Sprünge im Transaktionsvolumen zu erwarten sind.



Quelle: RCA, CBRE

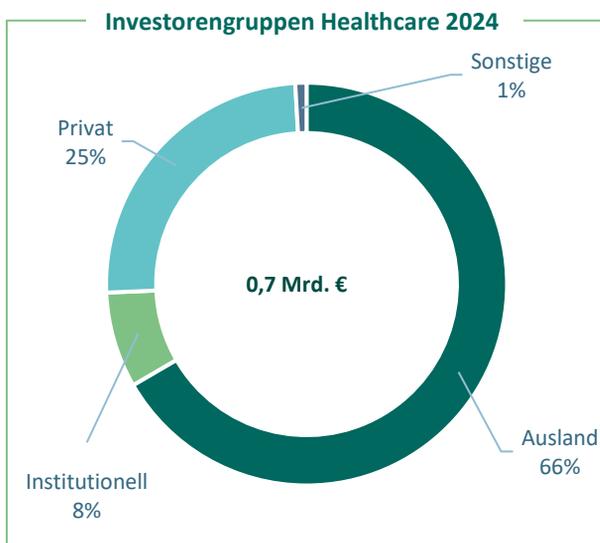


## HEALTHCARE

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN HEALTHCARE 2024</b>	<b>0,7 Mrd. €</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN 2024</b>	<b>0,47 Mrd. €</b>
<b>SPITZENRENDITE HEALTHCARE Q4/2024</b>	<b>5,4 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR</b>	<b>↘</b>

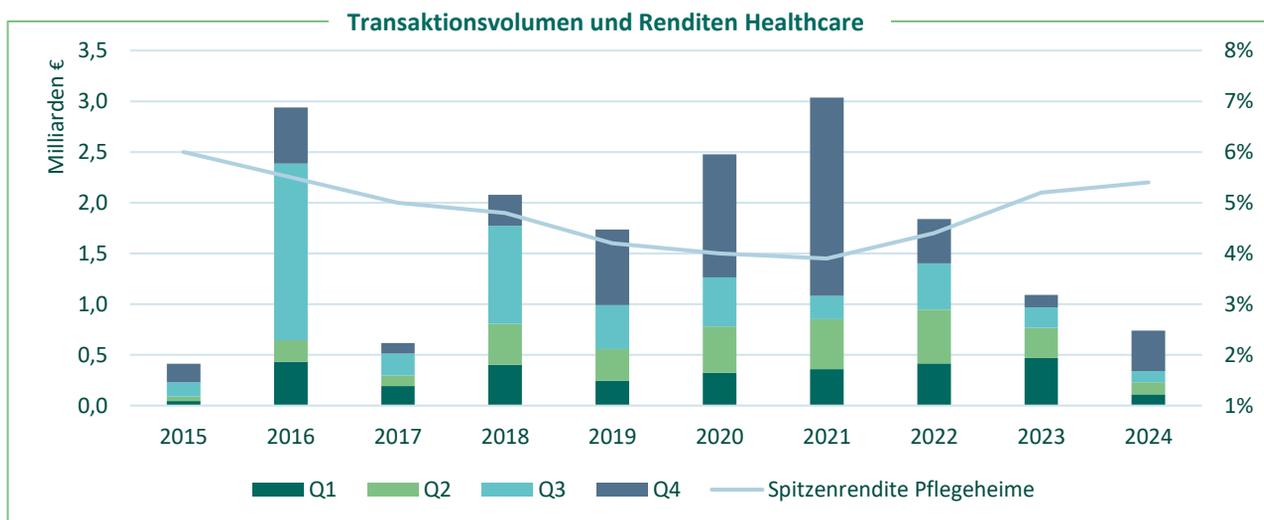
Im Jahr 2024 wurden rund 0,7 Mrd. Euro in Pflegeheime und Betreutes Wohnen investiert, so wenig wie zuletzt im Jahr 2017. Dennoch ist die Wahrnehmung des Marktes deutlich positiver, als es die Zahlen vermuten lassen. Folgende Gründe geben Anlass zu vorsichtigem Optimismus:

- 1) Zum Jahresende war eine deutliche Belebung des Transaktionsgeschehens zu verzeichnen, die auf ein dynamisches Transaktionsjahr 2025 hoffen lässt.
- 2) Den Pflegebetreibern ist es überwiegend gelungen, die Pflegesätze nachzuverhandeln. Ausdruck dessen sind deutlich gestiegene Heimentgelte. So sind u. a. die Investitionskosten (I-Kosten) nach Angaben des VDEK von Januar 2022 bis Juli 2024 um 5,2 % gestiegen.
- 3) Der Blick der Investoren richtet sich weiterhin verstärkt auf weniger konjunkturabhängige Assetklassen. Gesundheitsimmobilien stehen dabei aufgrund der demografischen Entwicklung besonders im Fokus, sofern man sich Investments in diese Nischenklasse grundsätzlich vorstellen kann.
- 4) Der Großteil des im vergangenen Jahr in deutsche Gesundheitsimmobilien investierten Kapitals stammt aus dem Ausland. Ausländische Investoren sehen die Assetklasse damit deutlich positiver als die als konservativer und träger geltenden inländischen Investoren.
- 5) Die Spitzenrenditen liegen unverändert bei 5,4 %. Pflegeinvestments bieten daher weiterhin ein attraktives Rendite-Risiko-Verhältnis.



### AUSBLICK

Der Markt für Gesundheitsimmobilien kommt allmählich wieder in Schwung. Den Betreibern ist es in den letzten zwei Jahren überwiegend gelungen, die Pflegesätze neu zu verhandeln und damit die eigene finanzielle Situation zu stabilisieren. Gleichzeitig sind die Preise – auch für neuwertige Pflegeheime mit bonitätsstarken Betreibern – noch weit vom Peak im Jahr 2021 entfernt. Der Einstiegszeitpunkt für Pflegeinvestments erscheint daher derzeit attraktiv.



Quelle: RCA, CBRE



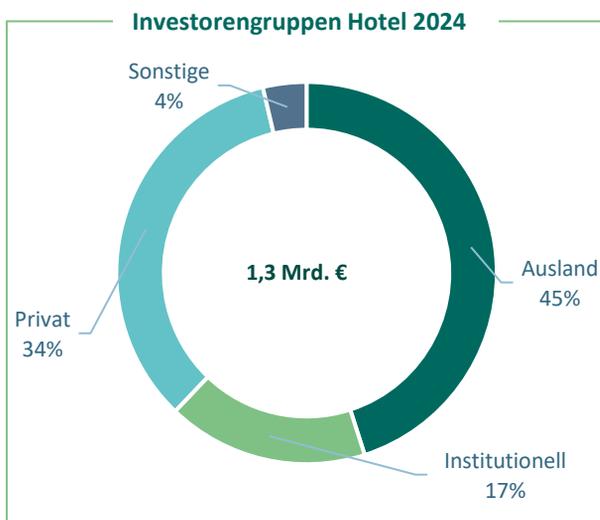
# HOTELIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN HOTEL 2024</b>	<b>1,3 Mrd. €</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN 2024</b>	<b>0,6 Mrd. €</b>
<b>SPITZENRENDITE HOTEL Q4/2024</b>	<b>5,3 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR</b>	↗

Der deutsche Hotelmarkt gibt derzeit Anlass zu einem gewissen Optimismus. Das Transaktionsvolumen liegt mit 1,3 Mrd. Euro um 7 % über dem Vorjahreswert. Die konstante Spitzenrendite von 5,3 % bestätigt die positive Stimmung (vgl. Immobilienklimaindex) für Hotelinvestments.

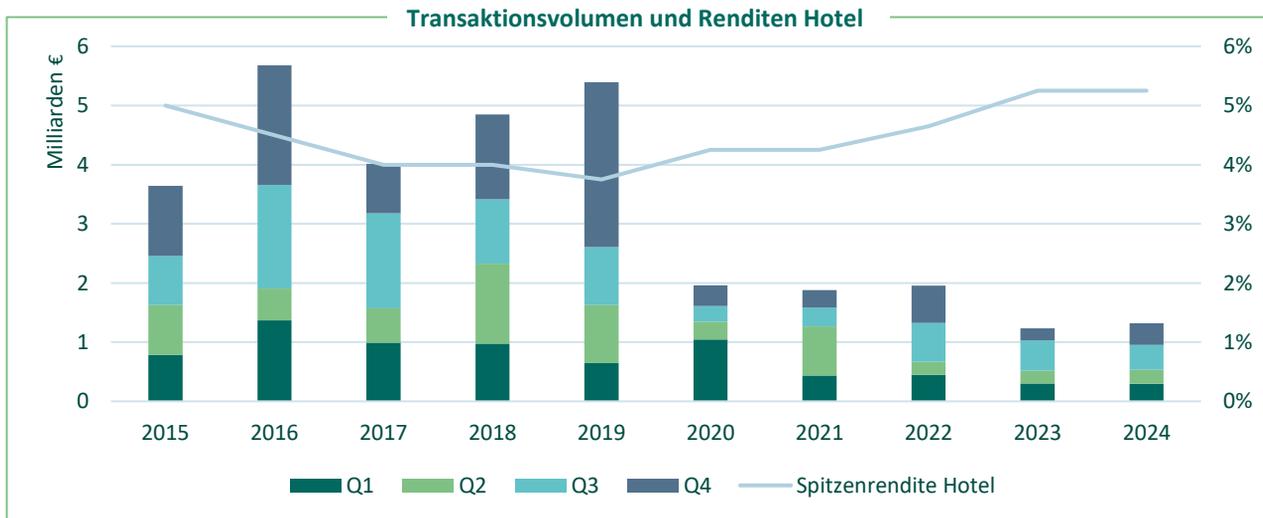
Der großvolumige Verkauf des *Hotel de Rome* mit einem Umsatz von rund 145 Mio. Euro trug nennenswert zum gesamten Transaktionsvolumen im deutschen Hotelmarkt bei.

Betrachtet man die Zahlen des Deutschen Tourismusverbandes, so setzt sich der Trend zu hohen touristischen Übernachtungszahlen fort. So verzeichneten die deutschen Beherbergungsbetriebe im Jahr 2024 (Daten bis November) rund 465 Millionen Übernachtungen, was einem Übernachtungsplus von 1,8 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Darin enthalten sind sowohl inländische als auch ausländische Gäste. Erstmals wurde damit in den ersten elf Monaten eines Jahres der Rekordwert aus dem Jahr 2019 übertroffen. Die guten Übernachtungszahlen sind sowohl auf eine Zunahme der Geschäftsreisen als auch der Privatreisen zurückzuführen.



### AUSBLICK

Die guten Transaktions- und Tourismuszahlen deuten auf eine vollständige Erholung der deutschen Hotellerie hin. Auch Investoren schauen wieder verstärkt auf die seit der Corona-Pandemie gebeutelte Assetklasse. Insbesondere Joint-Venture-Strukturen mit expandierenden Betreiberketten auf der einen und Asset Managern bzw. Investoren auf der anderen Seite erfreuen sich zunehmender Beliebtheit.



Quelle: RCA, CBRE



## LOGISTIK

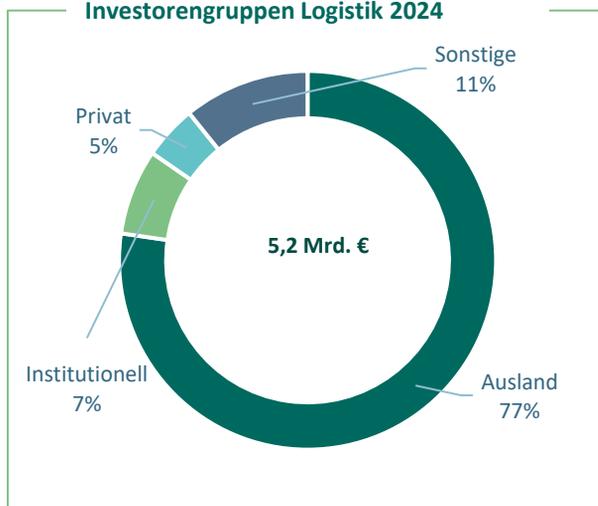
<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK 2024</b>	<b>5,2 Mrd. €</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN 2024</b>	<b>4,0 Mrd. €</b>
<b>SPITZENRENDITE LOGISTIK Q4/2024</b>	<b>4,4 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR</b>	<b>↘</b>

Rund 5,2 Mrd. Euro wurden 2024 in deutsche Logistikimmobilien investiert, was einem Rückgang von 18 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Damit liegen Logistikimmobilien knapp hinter Büroimmobilien auf Platz 4. Ausländische Investoren hatten mit 77 % den größten Anteil am investierten Kapital. Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien ist mit 4,4 % nahezu unverändert geblieben.

Die schwächelnde Konjunktur macht sich auch auf dem Logistikimmobilienmarkt in Form einer geringeren Nutzernachfrage bemerkbar. Dies spiegelt sich in einem leicht rückläufigen Flächenumsatz wider. Auch wenn der Transaktionsmarkt 2024 von Neubauprojekten geprägt war, bleiben die Herausforderungen der Flächenknappheit und der hohen Baukosten bestehen.

Insgesamt hat sich die Logistikbranche in den vergangenen zwei Jahren der Immobilienkrise als sehr robust erwiesen. Dies gilt nicht nur für das Transaktionsgeschehen, sondern auch für die Vermietungsmärkte, wo im vergangenen Jahr sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten gestiegen sind.

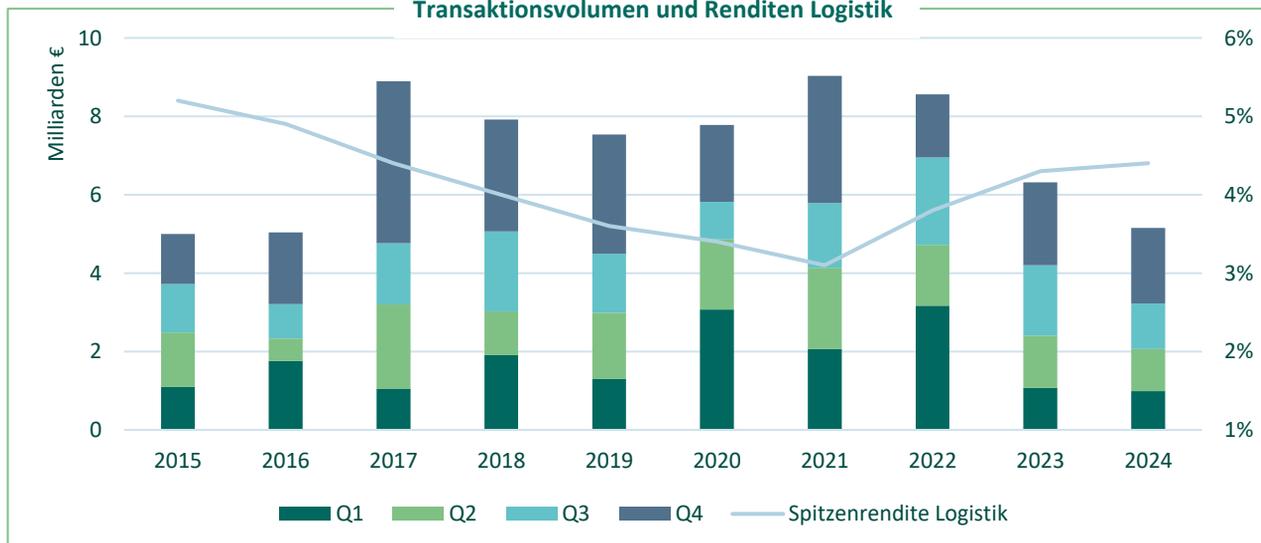
**Investorengruppen Logistik 2024**



**AUSBLICK**

Die hohe Nachfrage in- und ausländischer Investoren dürfte auch in diesem Jahr für stabile Transaktionsvolumina und Spitzenrenditen sorgen. Allerdings besteht auch in der Logistikbranche kein Anlass zu übertriebener Euphorie, da sowohl die Flächenknappheit als auch das fehlende Wirtschaftswachstum die Aussichten etwas eintrüben.

**Transaktionsvolumen und Renditen Logistik**



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 37 Milliarden Euro. Die Allokation gliedert sich in:

- 47 % Gesundheits-/ Bildungsimmobilien,
- 32 % Büro,
- 9 % Wohnen,
- 6 % Einzelhandel,
- 5 % Hotel,
- 2 % Logistik.

Die paneuropäische Plattform verwaltet 97 Fonds und hat mehr als 80.000 Investoren, von denen 44 % Privatanleger und 56 % institutionelle Investoren sind. Das Immobilienvermögen umfasst rund 1.600 Objekte (Büro, Gesundheit/Bildung, Einzelhandel, Wohnen, Hotels) in elf europäischen Ländern.

[www.praemiareim.com](http://www.praemiareim.com)  
[www.praemiareim.de](http://www.praemiareim.de)

## KONTAKT

### ABTEILUNG RESEARCH & ESG GERMANY

Florian WENNER • Head of Research & ESG Germany  
[florian.wenner@praemiareim.com](mailto:florian.wenner@praemiareim.com)

Melisa HAMZIC • Research & ESG Manager  
[melisa.hamzic@praemiareim.com](mailto: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 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.