

PRAEMIA REIM GERMANY STANDPUNKT

INVESTORENBlick AUF DEN DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT



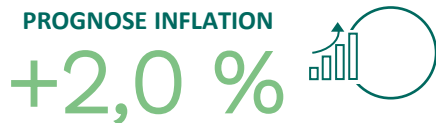
Florian Wenner, Head of Research & ESG,
Praemia REIM Germany

Key Facts 2025

PROGNOSE WIRTSCHAFTSWACHSTUM (BIP)



PROGNOSE INFLATION



RENDITE 10-JÄHRIGE BUNDESANLEIHE (Juli 2025)

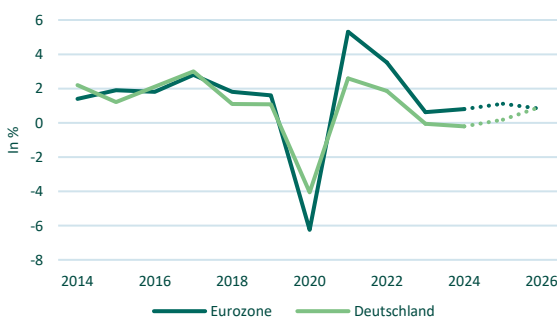


Quelle: Oxford Economics, Bundesbank

WIRTSCHAFT

Der „alte Kontinent“ erlebt derzeit eine Renaissance. Zumindest wenn man den Presseartikeln Glauben schenken mag, in denen vermehrt über eine mögliche stärkere Kapitalverlagerung nach Europa berichtet wird. Der jüngst vereinbarte Zolldeal zwischen der EU und den USA verdeutlichte allerdings das weiterhin bestehende Kräfteverhältnis zwischen den Verhandlungspartnern. Wie viel Kapital am Ende tatsächlich nach Europa und Deutschland fließen wird, bleibt aus heutiger Sicht offen. Für Deutschland wird für das Jahr 2025 mit leicht positivem Wirtschaftswachstum gerechnet. Im kommenden Jahr wird für den „Tanker“ Deutschland ein leicht höheres Wirtschaftswachstum (0,9%) erwartet als für die Eurozone insgesamt. All das ist sicherlich kein Grund zur Euphorie, aber bietet Anlass für einen vorsichtig optimistischen Blick – auch für den deutschen Immobilienmarkt.

Bruttoinlandsprodukt



Quelle: Oxford Economics

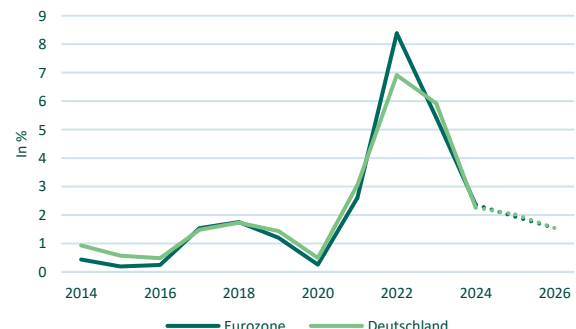
Die Abteilung Research & ESG hat die Aufgabe, die Immobilieninvestitionsstrategien von Praemia REIM auf Basis einer kontinuierlichen Beobachtung der europäischen Märkte zu erklären. Immobilien stehen naturgemäß im Spannungsfeld von finanziellen (Zinsen), wirtschaftlichen (Mieter), demografischen und 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

Der EZB-Leitzins liegt derzeit bei 2,15 Prozent und wurde bei der letzten Zinssitzung im Juli nicht verändert. Dies unterstreicht, dass sich die Inflationsrate auf dem vom EZB-Rat erwarteten Niveau eingependelt hat. Im Juli lag die Inflationsrate in Deutschland bei 2,2 Prozent. Für das Gesamtjahr wird eine moderate Inflationsentwicklung im Bereich der EZB-Zielmarke von rund 2 Prozent erwartet. Die Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte bleiben somit stabil und ermöglichen nach zwei Jahren hoher Volatilität wieder verlässlichere Businessplanungen. Dies könnte in Kombination mit dem zunehmenden Investitionsinteresse in Europa dazu beitragen, neues Kapital in die Immobilienmärkte zu lenken. Der Blick auf die Entwicklung der Aktienkurse in den letzten Monaten lässt jedenfalls darauf schließen, dass die Kapitalmärkte Europa eher als Gewinner des globalen Handelskonflikts sehen. Besonders ausländische Investoren, die in den vergangenen Jahren nur wenig Kapital in Europa allokiert hatten und dadurch keine – auch emotional schmerzhaften – Verluste erleiden mussten, könnten nun wieder als Akteure am deutschen Immobilienmarkt auftreten und den Investmentmarkt beleben.

Inflation

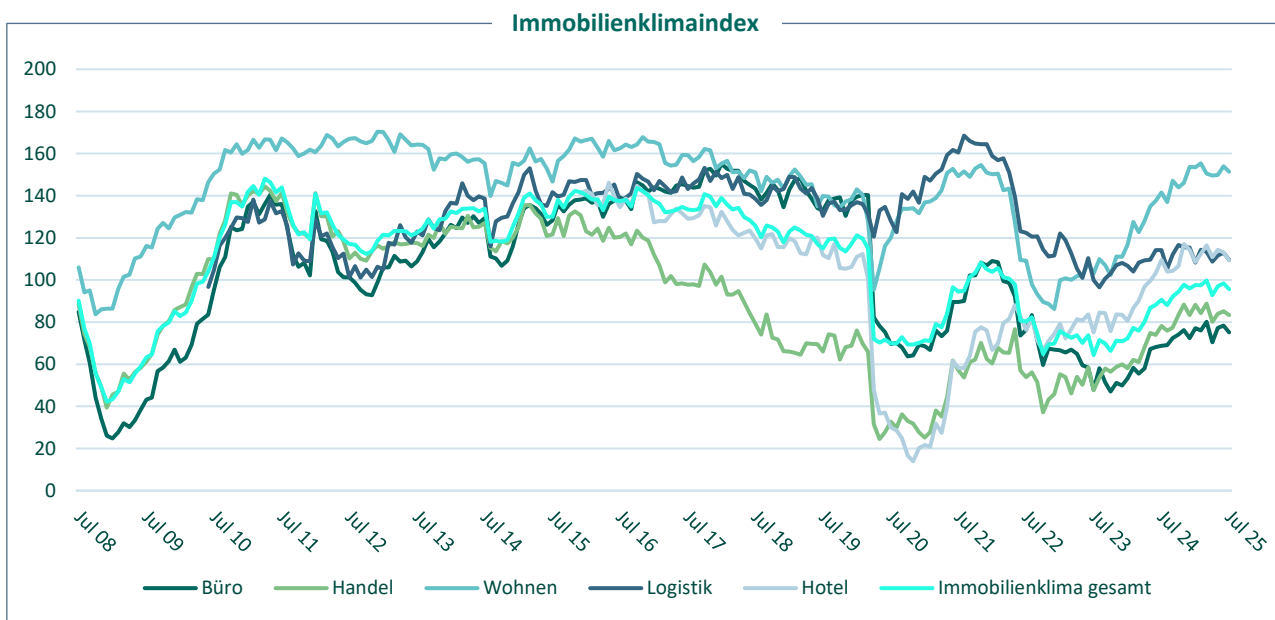




DEUTSCHES IMMOBILIENKLIMA

Wohnimmobilien oder nichts. So oder so ähnlich lässt sich das Ergebnis des Immobilienstimmungsbarometers im Juli 2025 zusammenfassen. Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien ist nach wie vor sehr hoch. Dies lässt sich sowohl an den hohen Transaktionsvolumina als auch an den hohen Werten im deutschen Immobilienklimaindex ablesen. Alle anderen gewerblichen Assetklassen werden jeweils abgestuft skeptischer bewertet. Logistik und Hotel befinden sich zwar weiterhin oberhalb der neutralen 100-Punkte-Linie, allerdings mit beträchtlichem Abstand zu Wohnimmobilien. Schlusslicht bleiben Einzelhandels- und Büroimmobilien. Es deutet wenig darauf hin, dass sich bis zum Jahresende und darüber hinaus an dieser Konstellation viel ändern wird.

Der große Aufschwung am deutschen Immobilienmarkt ist bisher ausgeblieben. Dafür sind die wirtschaftspolitischen Unsicherheiten derzeit noch zu groß. Eine zentrale Rolle spielen hierbei der globale Handelsstreit mit den USA und die Frage der mittelfristigen Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft. Kurzfristig sind zudem keine nennenswerten politischen Impulse durch die neue Bundesregierung zu erwarten. Dennoch gibt es positive Signale: Europa und insbesondere Deutschland werden als attraktive Märkte angesehen, die, vor allem im Vergleich zu den USA, mit hoher politischer Stabilität und Rechtssicherheit punkten können.



Quelle: Deutsche Hypo

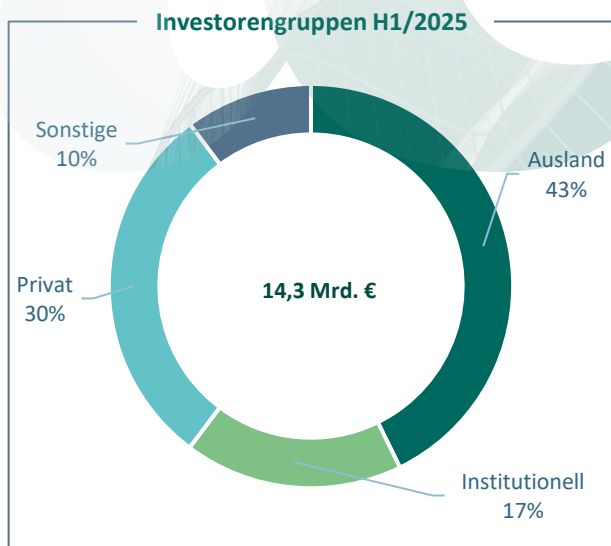




TRANSAKTIONSVOLUMEN

Der erhoffte große Aufwind am Transaktionsmarkt bleibt bisher noch ein eher laues Lüftchen. Dennoch wurden leicht höhere Volumina als in den beiden Vorjahren erzielt. Mit großem Abstand dominierten Wohninvestments das erste Halbjahr 2025. Von den insgesamt rund 14 Mrd. Euro investiertem Kapital entfällt rund ein Drittel auf Wohnimmobilien. Dahinter folgen Logistik, Büro und Handel mit ähnlich hohen Transaktionsvolumina. Ein dynamisches erstes Halbjahr erlebten Gesundheitsimmobilien, die, getragen von einer großen Portfolio-Transaktion zu Beginn des Jahres, auch in den letzten Monaten reges Marktgeschehen verzeichneten. Wenngleich die mit Abstand kleinste Assetklasse das Gesamttransaktionsvolumen nicht nennenswert beeinflusst.

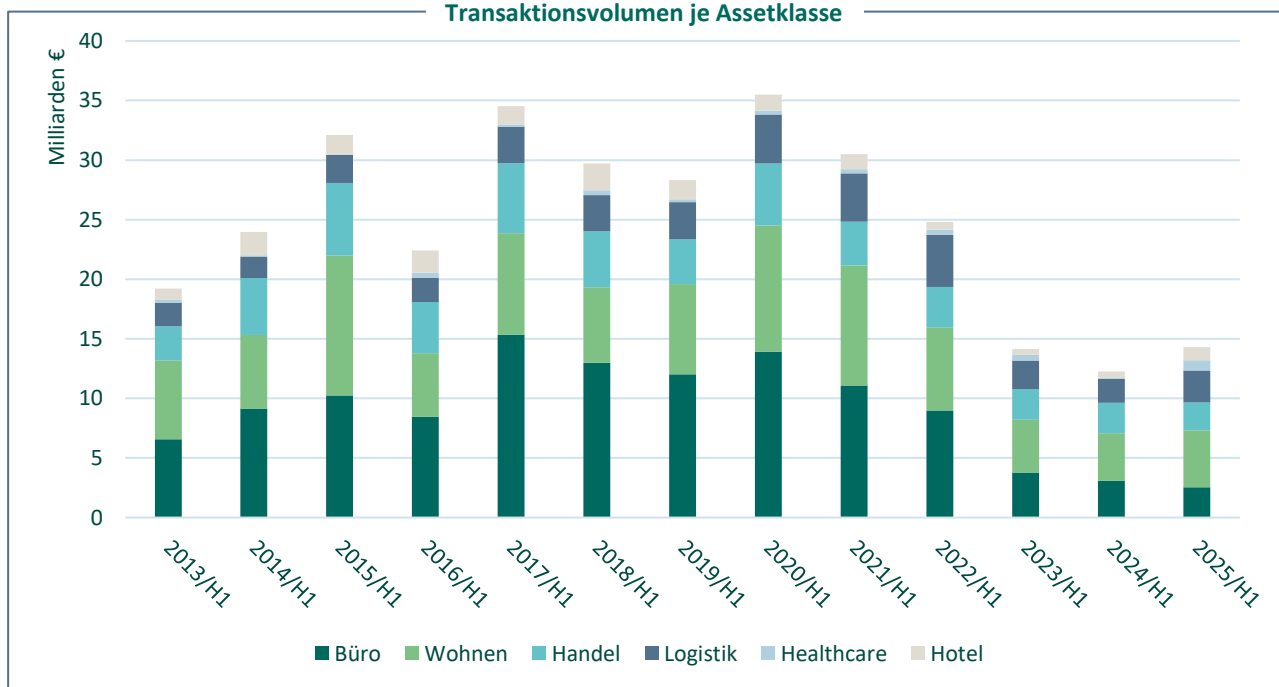
Obwohl politisch, global sowie national in den letzten Monaten viel passiert ist, sind die direkten Auswirkungen auf das Immobiliengeschehen aufgrund der Trägheit der Immobilienmärkte begrenzt. Zudem ist ungewiss, wie sich die geplanten konjunkturpolitischen Impulse und die globalen geopolitischen Spannungen mittelfristig auf die Immobilienwirtschaft auswirken werden – auch wenn derzeit einige positive Indikatoren bestehen. So sprechen die Kapitalmärkte bisher eine eindeutige Sprache: Seit Beginn der amerikanischen Zollpolitik haben sich die europäischen und deutschen Aktienkurse deutlich positiver entwickelt als die amerikanischen oder auch chinesischen Indizes. Auch die Kurse der größten börsennotierten Immobilienunternehmen konnten profitieren.



AUSBLICK

Der Transaktionsmarkt konnte bisher noch nicht wie erhofft Fahrt aufnehmen. Die verstärkte Polarisierung nach Assetklassen setzt sich allerdings fort. Während Wohnimmobilien eine hohe Nachfrage verzeichnen, halten sich die früheren „Flaggschiffe“ des institutionellen Transaktionsmarkts, die Büro- und Handelsimmobilien, gerade so über Wasser. Vieles deutet darauf hin, dass sich an dieser Situation bis zum Jahresende und auch darüber hinaus wenig ändern wird. Für Investoren bedeutet dies: hoher Wettbewerbsdruck bei Wohnimmobilien und wohnnahen Assetklassen, aber auch viele Selektionsmöglichkeiten und höhere Risiken bei den traditionellen gewerblichen Assetklassen.

Transaktionsvolumen je Assetklasse



SUMMARY ASSETKLASSEN

Assetklasse	Transaktions- volumen H1/2025	Transaktions- volumen 5- Jahres- Durchschnitt H1	Ausländisches Investitions- volumen H1/2025	Spitzenrenditen Q2/2025	Trend Transaktions- volumen Vorjahreshalbjahr
 Büro	2,5 Mrd. €	8,2 Mrd. €	0,9 Mrd. € (35 %)	4,6 % (A-Städte)	↘
 Wohnen	4,8 Mrd. €	7,2 Mrd. €	1,2 Mrd. € (24 %)	3,4 %	↗
 Handel	2,3 Mrd. €	3,5 Mrd. €	1,2 Mrd. € (52 %)	4,6 % (High-Street-Shops)	↘
 Healthcare	0,9 Mrd. €	0,7 Mrd. €	0,2 Mrd. € (25 %)	5,4 % (Pflegeheime)	↗
 Hotel	1,1 Mrd. €	0,9 Mrd. €	0,6 Mrd. € (53 %)	5,3 %	↗
 Logistik	2,7 Mrd. €	3,4 Mrd. €	1,9 Mrd. € (72 %)	4,4 %	↗





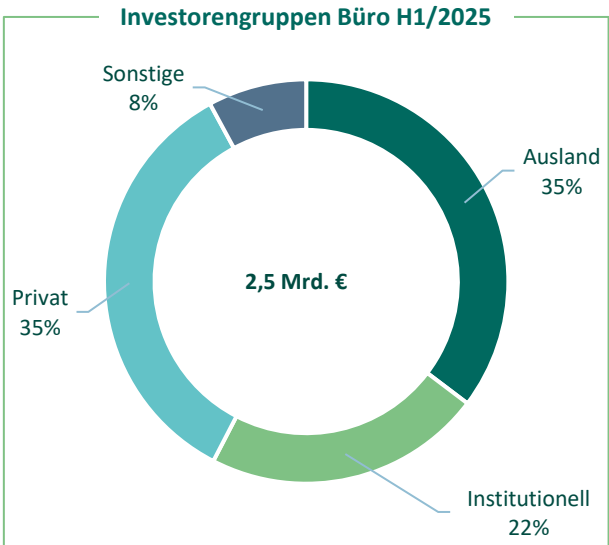
BÜROIMMOBILIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN H1/2025	2,5 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN H1/2025	0,9 Mrd. €
SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN A-STÄDTE Q2/2025	4,6 %
SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN SEKUNDÄRSTÄDTE Q2/2025	5,1 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESHALBJAHR	↘

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro wurde das ohnehin schon sehr niedrige Niveau des Vorjahreszeitraums nochmals unterschritten. Dies ist der niedrigste Wert der letzten zehn Jahre. Die Spitzenrenditen sind weiterhin stabil und liegen derzeit bei 4,6 % in den A-Städten und bei 5,1 % in den B-Städten. Der größte Einzeldeal des ersten Halbjahres war der Verkauf des Signa-Hochhauses „Upper West“ in Charlottenburg für 450 Millionen Euro. Getoppt werden könnte dieser Betrag vom Frankfurter Opernturm, der noch in diesem Jahr in einem strukturierten Verkaufsprozess für rund 900 Mio. Euro an den Markt gebracht werden soll.

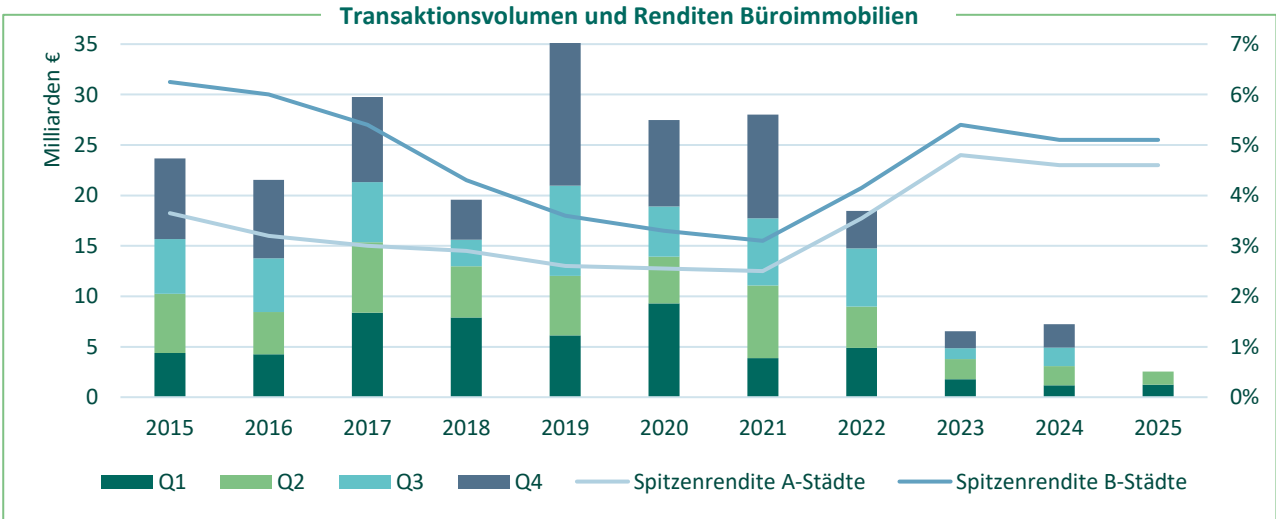
Die investorensseitige Zurückhaltung ist vor allem auf die makroökonomischen Rahmenbedingungen zurückzuführen. In erster Linie sind dabei das stagnierende Wirtschaftswachstum und die geopolitischen Unsicherheiten zu nennen. Hinzu kommt, dass auch der Arbeitsmarkt leicht schwächelt. Zwar ist die Arbeitslosigkeit im Juni laut der Bundesagentur für Arbeit geringfügig gesunken, sie ist jedoch saisonbereinigt gegenüber dem Vormonat gestiegen.

Positiver präsentiert sich hingegen der Vermietungsmarkt. Die führenden Maklerhäuser melden für einzelne Märkte wie Frankfurt sogar Flächenumsätze in der ersten Jahreshälfte, die dem Niveau des Gesamtjahres 2024 entsprechen. Auch bei den Spitzenmieten sind moderate Anstiege zu beobachten.



AUSBLICK

Ein Aufschwung auf dem deutschen Bürotransaktionsmarkt ist vorerst nicht in Sicht. Für eine spürbare Belebung könnten allerdings große Einzeldeals, wie der Verkauf von Frankfurter Bürotürmen sorgen. Darüber hinaus gibt es weiterhin attraktive Investitionsmöglichkeiten sowohl in den A-Städten als auch an kleineren Standorten für Investoren, die den Mut haben, antizyklisch zu investieren.



Quelle: RCA, CBRE



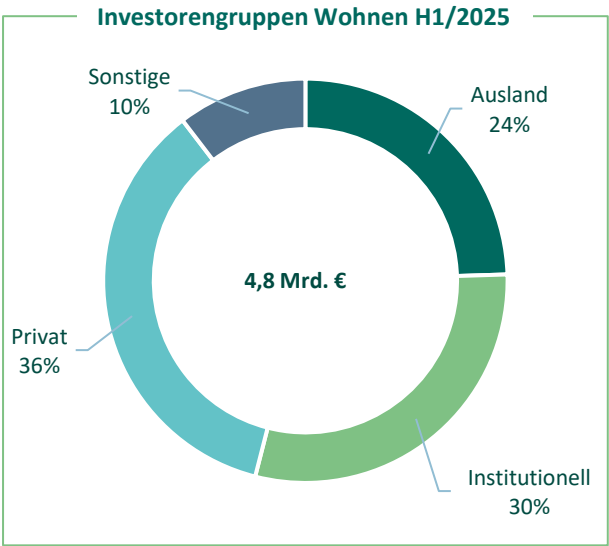
WOHNIMMOBILIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN WOHNIMMOBILIEN H1/2025	4,8 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN H1/2025	1,2 Mrd. €
SPITZENRENDITE WOHNEN Q2/2025	3,4 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESHALBJAHR	↗

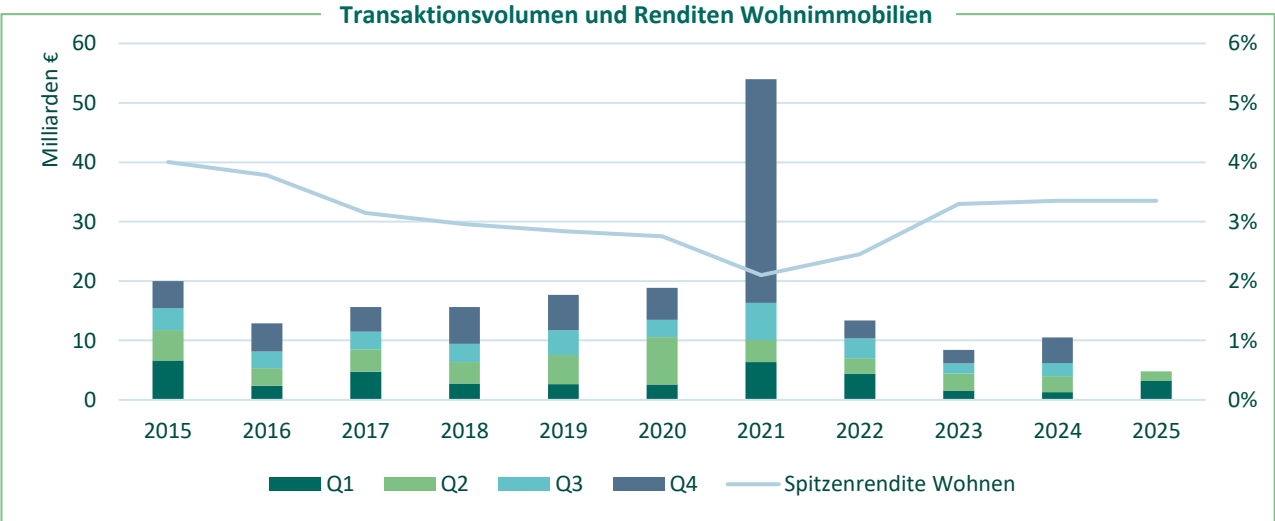
Mit einem Transaktionsvolumen von 4,8 Mrd. Euro entfällt rund ein Drittel des gesamten Transaktionsvolumens auf deutsche Wohnimmobilien. Zum vierten Mal in Folge nimmt Wohnen die Spitzenposition im Assetklassenvergleich ein und bleibt somit der Favorit der Investoren. Die Spitzenrendite liegt unverändert bei 3,4 %.

Im Januar 2025 gab es erstmals seit Langem eine Zunahme der Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Betrachtet man den Zeitraum Januar bis Mai 2025, so ist ein Plus von 1,9 Prozent bzw. 1 700 Wohnungen zu verzeichnen. Insbesondere bei Einfamilienhäusern ist seit Dezember 2024 ein positiver Trend erkennbar. Der leichte Anstieg im Jahr 2025 sollte jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Jahr 2024 sehr niedrige Fertigstellungszahlen im Vergleich zu den letzten zehn Jahren erreicht wurden. Der von der neuen Bundesregierung angekündigte „Bau-Turbo“ soll nun vor allem pragmatisches und schnelles Bauen ermöglichen. Klar ist jedoch, dass politische Impulse erst mit großer Verzögerung – wenn überhaupt – ihre Wirkung entfalten werden.

Für Investoren bedeutet dies, dass das Angebot knapp bleiben wird und auch zukünftig mit regulatorischen Eingriffen zur Begrenzung des Mietanstiegs – wie der Mietpreisbremse – zu rechnen ist. Es lohnt sich daher, auch jenseits des klassischen Geschosswohnungsbaus nach investierbaren Produkten zu suchen. Apartment- und Microliving-Konzepte für unterschiedliche Zielgruppen können dabei eine gute Ergänzung sein – auch, da die klassischen Mietbegrenzungsinstrumente hier nicht greifen.



AUSBLICK
Nach wie vor sind Wohnimmobilien der Favorit der Investoren. Aufgrund der anhaltend geringen Bautätigkeit wird das Angebot weiter knapper werden. Politische Impulse wie der „Bau-Turbo“ werden zudem erst mit großer Verzögerung ihre Wirkung entfalten. Die Suche nach attraktiven Wohngebäuden wird daher sehr wettbewerbsintensiv sein. Für Wohninvestoren lohnt es sich deshalb, ein breites Spektrum an wohnnahen Nutzungen in Betracht zu ziehen. Hierzu zählen Apartmentkonzepte für unterschiedliche Zielgruppen, Seniorenwohnen sowie hotelnahe Nutzungen.



Quelle: RCA, CBRE



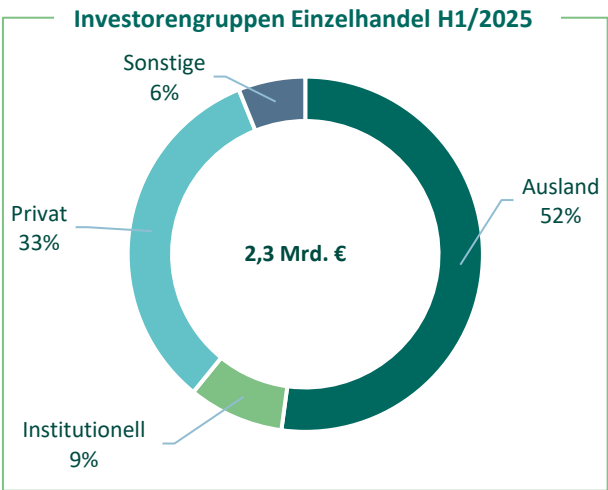
HANDELSIMMOBILIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN HANDELSIMMOBILIEN H1/2025	2,3 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN H1/2025	1,2 Mrd. €
SPITZENRENDITE HIGH-STREET-SHOPS Q2/2025	4,6 %
SPITZENRENDITE SUPERMARKT Q2/2025	4,6 %
SPITZENRENDITE SHOPPINGCENTER Q2/2025	5,9 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESHALBJAHR	↘

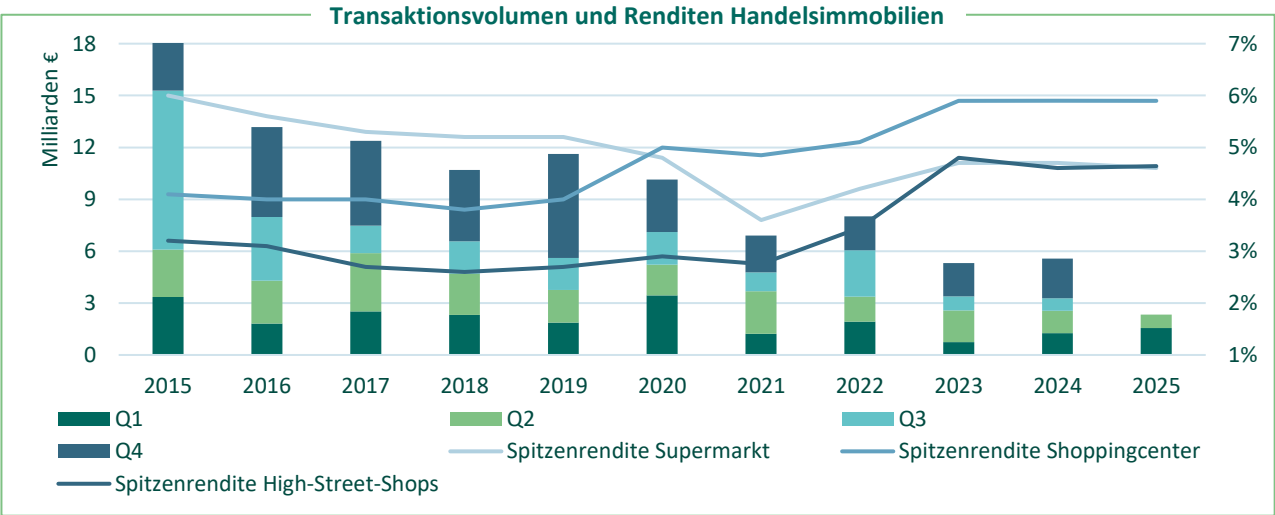
Neben dem Bürosegment ist der Handelsimmobilienbereich die einzige Assetklasse, die das Ergebnis der ersten beiden Quartale 2024 nicht übertreffen konnte. Mit einem Anteil von 16 % am Gesamtvolumen belegen Einzelhandelsimmobilien im Vergleich der Assetklassen den vierten Platz, direkt hinter dem Bürosektor. Mit einem Anteil von 52 % sind ausländische Investoren nach wie vor die größte Käufergruppe. Die bedeutendste Transaktion war die Übernahme der Porta-Gruppe durch XXXLutz. Dabei wechselten rund 120 Möbelmärkte in Deutschland für schätzungsweise über 750 Millionen Euro den Eigentümer.

Die Spitzenrendite für High-Street-Shops liegt weiterhin bei 4,6 %. Auch die Spitzenrenditen von Supermärkten und Shoppingcentern sind von der assetklassenübergreifenden Seitwärtsbewegung betroffen und befinden sich aktuell bei 4,6 % bzw. 5,9 %.

Der von den USA ausgelöste globale Zollkonflikt ist am Einzelhandel und Verbraucher nicht spurlos vorübergegangen. So dämpften die drohenden US-Zölle und die Aussicht auf steigende Preise die Konsumlaune. Welche Auswirkungen der nun getätigte Zolldeal mit den USA im Detail auf die Wirtschaft hat, bleibt abzuwarten. Eine Verteuerung einzelner Güter ist aber sehr wahrscheinlich, sodass kein konjunktureller Aufschwung durch erhöhten privaten Konsum zu erwarten ist und bei den Einzelhandelsumsätzen eher mit Stagnation zu rechnen ist.



AUSBLICK
Eine leichte Belebung des Einzelhandelsinvestmentmarktes ist durch einige zum Verkauf stehende Objekte, darunter Galeria-Kaufhäuser, zu erwarten. Abseits von Prestigeobjekten in absoluten A-Lagen sind konventionelle Einzelhandelsimmobilien wie Fachmarktzentren und Shoppingcenter weiterhin vor allem etwas für risikoaffinere Investoren, die selbst oder deren Partnerunternehmen über hohe, spezialisierte Asset-Management-Kompetenz verfügen.



Quelle: RCA, CBRE

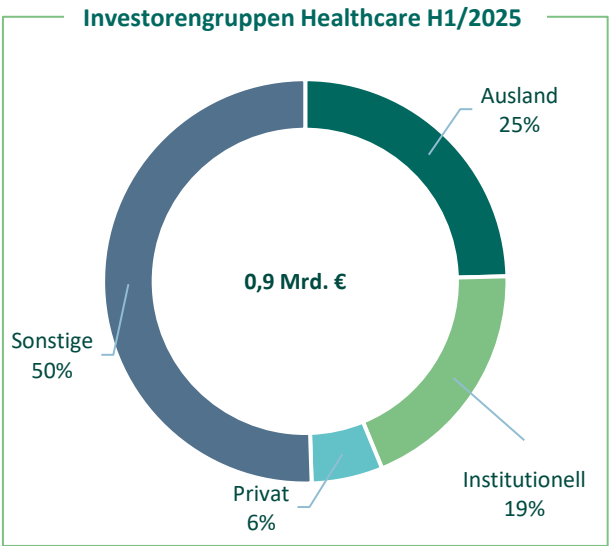


HEALTHCARE

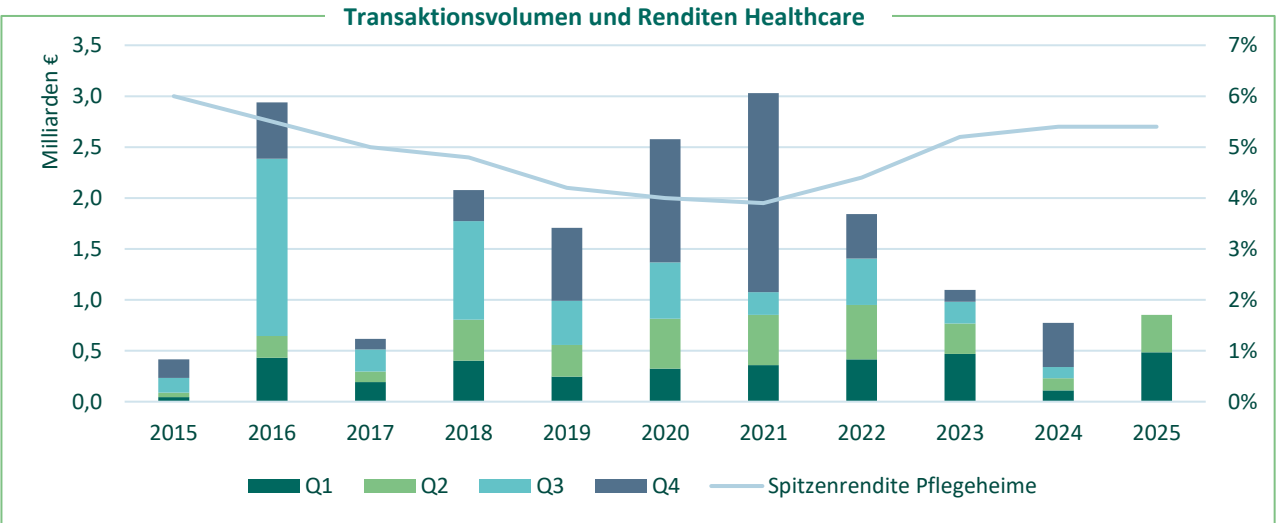
TRANSAKTIONSVOLUMEN HEALTHCARE H1/2025	0,9 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN H1/2025	0,2 Mrd. €
SPITZENRENDITE PFLEGEHEIME Q2/2025	5,4 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESHALBJAHR	

Gesundheitsimmobilien haben schon zur Jahreshälfte des Gesamttransaktionsvolumen des Vorjahres übertroffen. Zu den rund 500 Millionen Euro im ersten Quartal kamen im zweiten Quartal nochmals fast 400 Millionen Euro hinzu. Während die hohen Zahlen im ersten Quartal vor allem auf die Übernahme der Betreiberkette „Pflege und Wohnen“ inklusive der Immobilien durch die Stadt Hamburg zurückzuführen waren, zeigte sich im zweiten Quartal ein differenzierteres Bild mit kleineren Portfolio-Deals und Einzelverkäufen. Die größte Einzeltransaktion war der Erwerb einer Seniorenluxusresidenz für über 80 Millionen Euro durch einen internationalen Investmentmanager. Der Healthcare-Markt ist spürbar in Bewegung, und auch die Preisfindung zwischen Käufern und Verkäufern gestaltet sich einfacher als noch vor einem Jahr. Ausdruck dessen sind unter anderem die stabilen Spitzenrenditen für Pflegeheime von 5,4 %.

Berücksichtigt man die Käufergruppen ohne die Stadt Hamburg, zeigt sich, dass vor allem ausländisches Kapital in deutsche Gesundheitsimmobilien investiert wird. Obwohl systemische Herausforderungen wie die chronische Unterfinanzierung des Gesundheitssektors und die starre Finanzierungsstruktur im Pflegebereich bekannt sind, ist die Sicht von „außen“ derzeit positiver als die aus Deutschland. Neben der demografiebedingten gesicherten Nachfrage spielen die hohe Kaufkraft der älteren Bevölkerung und die politische Stabilität eine wichtige Rolle. Zudem sind die großen „Baustellen“ Deutschlands in Bezug auf Infrastruktur, Digitalisierung und Sicherheit im Pflegebereich weniger relevant als in anderen (zyklischen) Assetklassen.



AUSBLICK
In der ersten Jahreshälfte präsentiert sich der Healthcare-Markt dynamisch. Die Preise haben sich stabilisiert, und insbesondere ausländische Investoren zeigen großes Interesse an deutschen Gesundheitsimmobilien. Haupttreiber sind nach wie vor die demografische Entwicklung, die hohe politische Stabilität im internationalen Vergleich und die Konjunkturunabhängigkeit der Assetklasse.



Quelle: RCA, CBRE

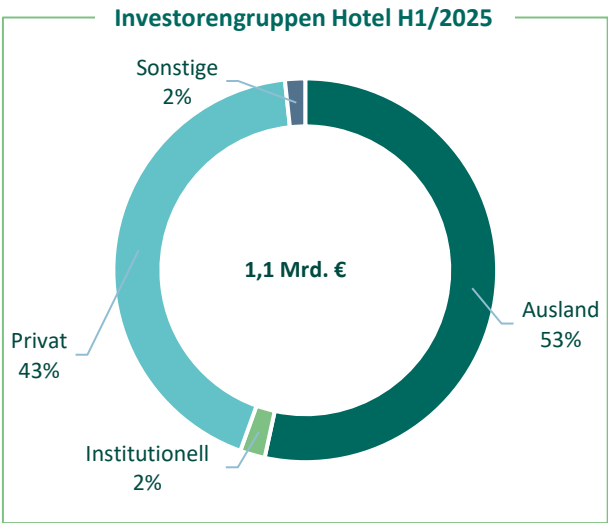


HOTELIMMOBILIEN

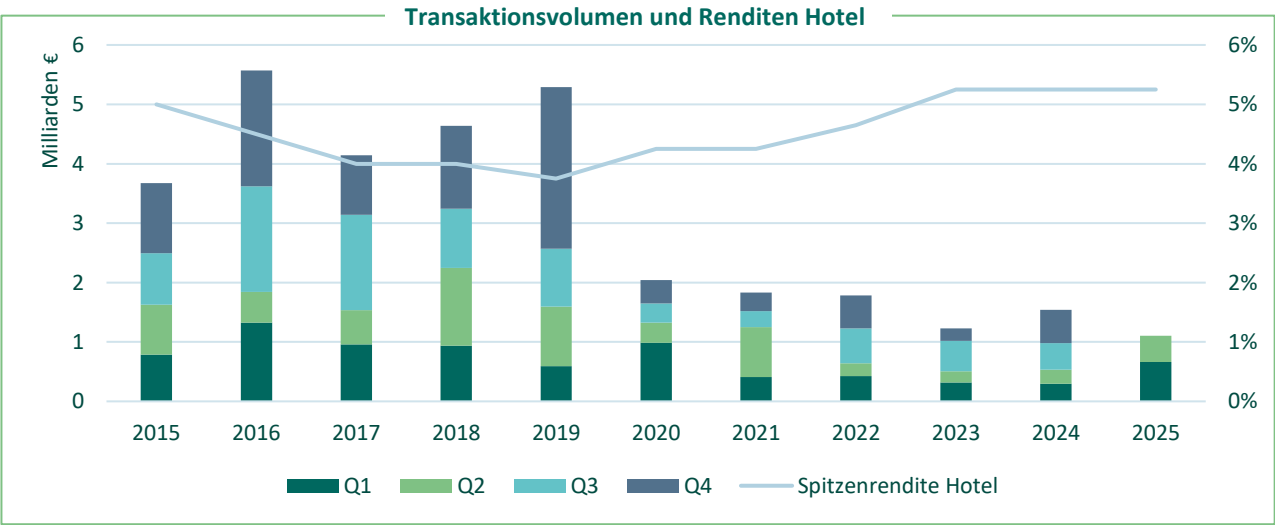
TRANSAKTIONSVOLUMEN HOTEL H1/2025	1,1 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN H1/2025	0,6 Mrd. €
SPITZENRENDITE HOTEL Q2/2025	5,3 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESHALBJAHR	

Die deutsche Hotellerie kann auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2025 zurückblicken. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat sich das Transaktionsvolumen verdoppelt. In den Jahren 2023 und 2024 waren zu Beginn hingegen nahezu keine Hoteltransaktionen zu verzeichnen. Wie bei Nischenassetklassen üblich können Großtransaktionen das Gesamtbild verzerren und eine höhere Marktdynamik signalisieren, als tatsächlich vorhanden ist. Der Verkauf des Hotelteils des Upper West stellt weiterhin die größte Transaktion des Jahres dar. Darüber hinaus zählen das „Mandarin Oriental“ in München und das „Intercity Hotel“ am Berliner Hauptbahnhof zu den größten Transaktionen auf dem Hotelinvestmentmarkt. Neben den bereits erwähnten Großtransaktionen haben drei weitere die 50-Mio.-Euro-Marke geknackt. Die Spitzenrendite liegt weiterhin stabil bei 5,3 %.

Ein steigendes Transaktionsvolumen und ein hoher Anteil ausländischer Investoren sind Kennzahlen, die bestätigen, dass der Hotelinvestmentmarkt einen leichten Aufschwung erlebt. Die zuletzt veröffentlichten Zahlen zum Tourismus in Deutschland zeigen allerdings einen moderaten Rückgang im Zeitraum von Januar bis Mai 2025 im Vergleich zum Vorjahr. Gleichzeitig liegen die Übernachtungen von ausländischen Gästen leicht über dem Vorjahresniveau.



AUSBLICK
Die Stimmung auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt ist weiterhin gut. Dies spiegelt sich in einer Vielzahl von Kennzahlen wider: erhöhte Transaktionsvolumina, Wertsteigerungen durch höhere Pachten sowie eine erhöhte Zahlungsbereitschaft der Gäste. Allerdings schwächelte der Inlandstourismus zuletzt etwas. Dennoch überwiegt in der Hotellerie Optimismus, insbesondere nach der langanhaltenden Krisenphase mit Pandemie und Zinswende.



Quelle: RCA, CBRE

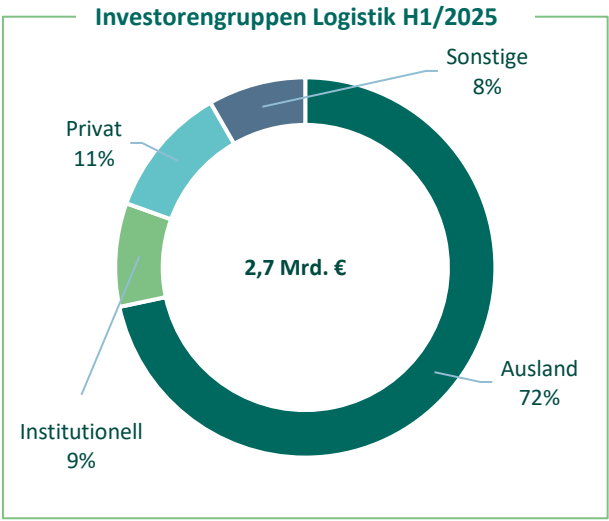


LOGISTIK

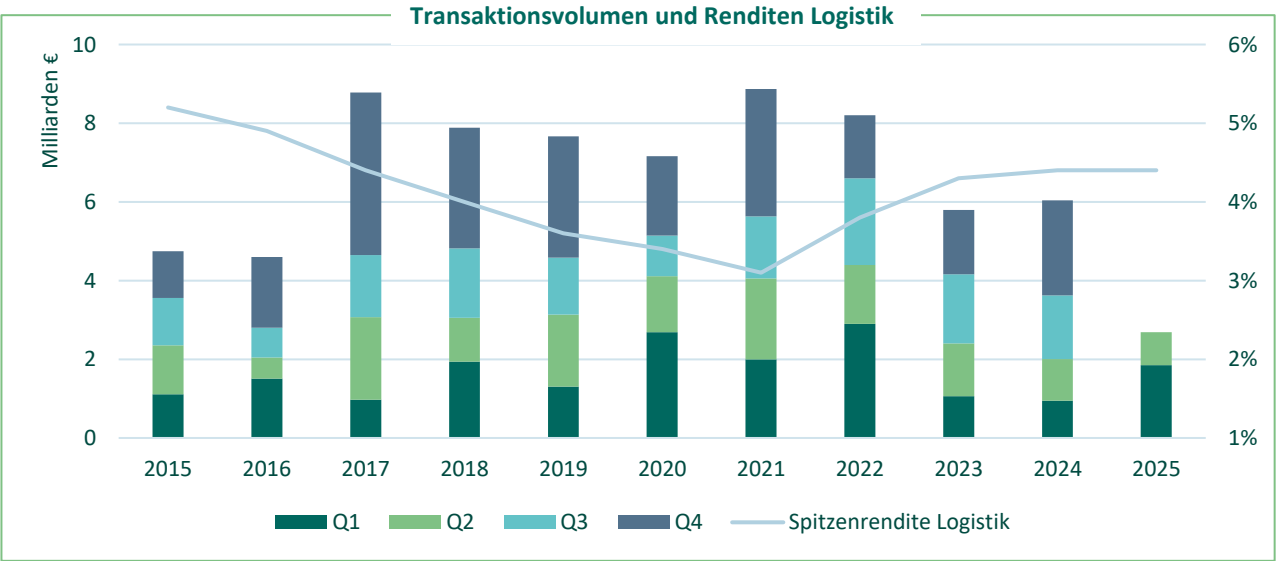
TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK H1/2025	2,7 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN H1/2025	1,9 Mrd. €
SPITZENRENDITE LOGISTIK Q2/2025	4,4 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESHALBJAHR	

Keine andere zyklische Assetklasse konnte sich bisher so resilient zeigen wie Logistikimmobilien. Trotz schwächelnder Konjunktur, geopolitischer Unsicherheiten und der Zinswende ist der Logistiksektor gut durch die vergangenen beiden Krisenjahre gekommen. Betrachtet man die Zahlen für die erste Jahreshälfte 2025, bestätigt sich dieser Eindruck. So verzeichnen Logistikimmobilien einen Anstieg des Transaktionsvolumens im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024, eine stabile Spitzenrendite und einen hohen Anteil ausländischer Investoren. Darüber hinaus zeigt sich auch der Vermietungsmarkt dynamisch und verzeichnet steigende Flächenumsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Dennoch sieht sich auch der deutsche Logistikmarkt mit Herausforderungen konfrontiert. Dazu zählt nach wie vor die zunehmende Knappheit an geeigneten Logistikflächen. Die Flächenknappheit könnte in den nächsten Jahren eine (system-)kritische Größenordnung vor allem in Ballungszentren und in der Nähe von großen Produktionsstandorten erreichen. Dies hätte nicht nur negative Folgen für den deutschen Logistikmarkt, sondern auch für die deutsche Wirtschaft. Eine mögliche Folge wäre eine Verlagerung der Produktion ins Ausland, da entweder keine Flächen vorhanden oder die Mieten aufgrund des Nachfrageüberhangs zu hoch wären. Auch kurzfristig steht die Logistikbranche vor einer Reihe von Herausforderungen, darunter diverse geopolitische Unsicherheiten, wie Trumps Zollkrieg oder eine zunehmende Zahl von Cyberangriffen.



AUSBLICK
Die Nachfrage nach Logistikflächen ist nach wie vor groß. Dies spiegelt sich in hohen Transaktionsvolumina sowie dem großen Interesse ausländischer Investoren wider. Dieser Trend dürfte sich in den kommenden Monaten fortsetzen. Sofern keine politischen Maßnahmen ergriffen werden, um dem Flächenengpass entgegenzuwirken – beispielsweise durch die Umnutzung von Brownfields –, würde die Abhängigkeit von globalen Lieferketten durch die Verlagerung von Firmenstandorten weiter zunehmen und die Stabilität der deutschen Wirtschaft gefährden.



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 Nettoreinertrag 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 450 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 36 Milliarden Euro. Die Allokation gliedert sich in:

- 50 % Gesundheits-/ Bildungsimmobilien,
- 30 % Büro,
- 8 % Wohnen,
- 6 % Einzelhandel,
- 5 % Hotel,
- 1 % Logistik.

Die paneuropäische Plattform verwaltet 97 Fonds und hat mehr als 80.000 Investoren, von denen 42 % Privatanleger und 58 % 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 • Research & 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.