

PRAEMIA REIM GERMANY STANDPUNKT

INVESTORENBlick AUF DEN DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT



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

FAKTEN 2024

PROGNOSE WIRTSCHAFTSWACHSTUM (BIP)



PROGNOSE INFLATION



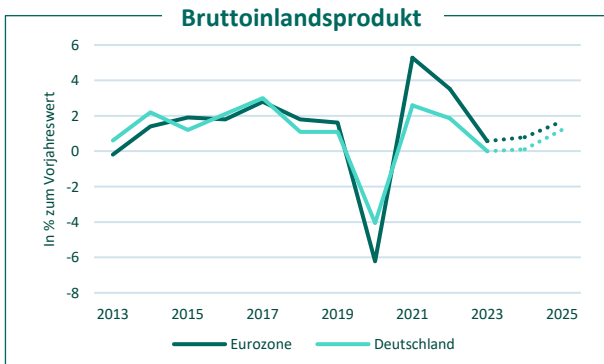
RENDITE 10-JÄHRIGE BUNDESANLEIHE (Juli 2024)



Quelle: Oxford Economics, Bundesbank

WIRTSCHAFT

Die deutsche Wirtschaft ist im zweiten Quartal um 0,1 Prozent geschrumpft. Die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahlen sind ein deutlicher Stimmungsdämpfer in einer Phase, in der man sich konjunkturell bereits im Aufwind wähnte. Bemerkenswert ist, dass die gesamte Eurozone im gleichen Zeitraum um 0,3 % wachsen konnte. Dies wirft Fragen nach der Wettbewerbsfähigkeit des Standorts Deutschland auf. Fragen, die bereits im vergangenen Jahr gestellt wurden, als Deutschland als einziges der großen europäischen Länder eine schrumpfende Wirtschaftsleistung aufwies.



Quelle: Oxford Economics

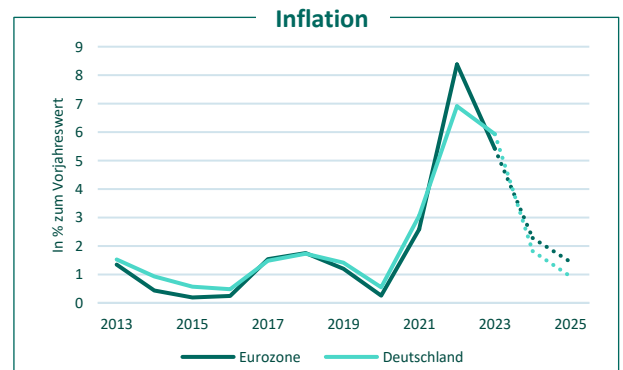
Die Abteilung Research & ESG hat die Aufgabe, die Immobilieninvestitionsstrategien von Praemia REIM auf Basis einer kontinuierlichen Beobachtung der europäischen Märkte zu erklären. Immobilien stehen naturgemäß im Spannungsfeld von finanziellen (Zinsen), wirtschaftlichen (Mieter), demografischen und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

Die Inflationsrate in Deutschland lag im Juli 2024 bei 2,3 % und damit weiterhin leicht über der Zielmarke von 2 %. Insbesondere höhere Preise für Dienstleistungen sorgten für einen leichten Anstieg der Inflationsrate im Vergleich zum Vormonat. Für das Gesamtjahr rechnet Oxford Economics mit einer Inflationsrate von 1,8 %. Die EZB hat auf die stabilere Inflationsentwicklung bereits im Juni mit einer ersten Leitzinssenkung reagiert. Im Herbst könnten weitere Schritte folgen. Gerade Deutschland könnte Signale für eine konjunkturelle Wende gut gebrauchen.

Für die Immobilienwirtschaft bietet die gesamtwirtschaftliche Situation somit trotz der leichten konjunkturellen Abschwächung gute, weil stabile Rahmenbedingungen. Zudem sind in den nächsten 1,5 Jahren bis zur nächsten Bundestagswahl kaum politische Restriktionen für die Immobilienwirtschaft zu erwarten. Zu groß ist die Sorge vor einem politischen Shitstorm wie bei der viel diskutierten Novelle des Gebäudeenergiegesetzes im vergangenen Jahr.

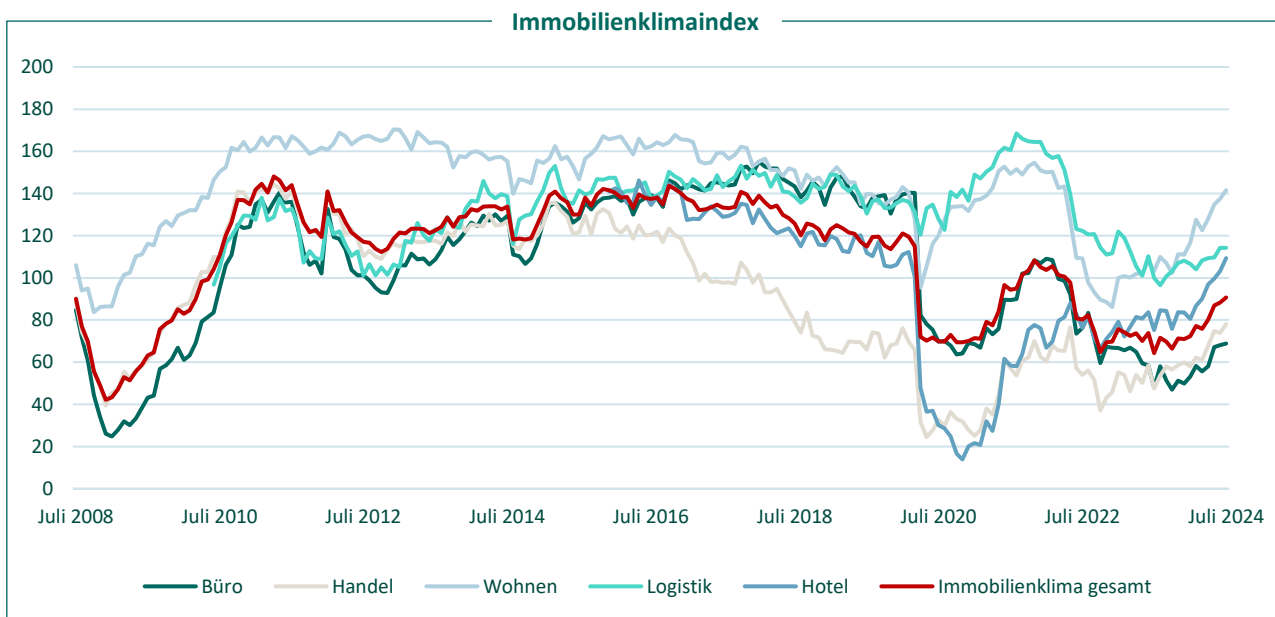




DEUTSCHES IMMOBILIENKLIMA

Oft heißt es in Deutschland, die Lage sei besser als die Stimmung. Beim Immobilienklima scheint derzeit das Gegenteil der Fall zu sein. Nicht nur beim Gesamtklima, sondern auch in allen Assetklassen zeigt das Stimmungsbarometer deutlich nach oben. Gleichzeitig finden nach wie vor kaum Transaktionen statt. Auch wenn es für überbordenden Optimismus noch zu früh ist: Ein wenig Zuversicht tut der Branche sicher gut und könnte sich im Sinne einer sich selbst erfüllenden Prophezeiung sogar positiv auswirken. Dafür, dass die viel beschworene Belebung der Transaktionstätigkeit tatsächlich stattfindet, spricht, dass sich die Spitzenrenditen in den letzten sechs Monaten stabilisiert haben. Dies könnte Käufern und Verkäufern die Preisfindung erleichtern, da die Angst, im aktuellen Marktumfeld zu billig zu verkaufen bzw. zu teuer zu kaufen, abnimmt.

Der Vergleich der Assetklassen zeigt auf den ersten Blick das gewohnte Bild: Wohnen an der Spitze, gefolgt von Logistik. Allerdings hat sich der Abstand zwischen Wohnen und Logistik deutlich vergrößert. Die Stimmungswerte für Wohnen liegen mittlerweile wieder fast auf dem Niveau von Anfang 2022. Der neue „Hidden Champion“ scheint jedoch das Hotelsegment zu sein. Getrieben von guten Auslastungszahlen liegt der Wert erstmals seit Beginn der Corona-Pandemie im März 2020 wieder über der 100-Punkte-Marke. Auch die Segmente Büro und Handel verzeichnen mit Werten von 68,8 bzw. 78,1 einen leichten Aufschwung, wenn auch weiterhin auf niedrigem Niveau.



Quelle: Deutsche Hypo



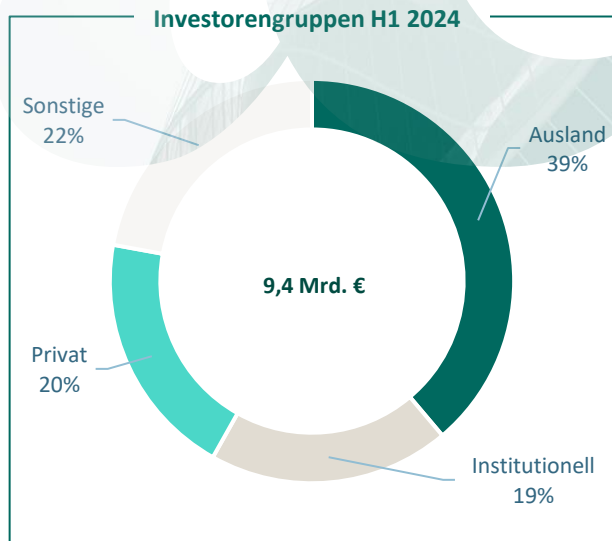


TRANSAKTIONSVOLUMEN

Weniger als 10 Mrd. Euro wurden im ersten Halbjahr in die wichtigsten Immobilien-Assetklassen investiert. Auch wenn sich die Stimmung spürbar aufhellt (siehe Immobilienklima), ist davon am Transaktionsmarkt noch wenig zu spüren. Da drängt sich die Frage auf: Worauf warten die Akteure? Die Spitzenrenditen haben sich stabilisiert, viele Buchwerte wurden nach unten korrigiert und die Leitzinsen wurden im Juni leicht gesenkt. Die Gründe für den schleppenden Start des Investmentmarktes sind vielschichtig und lassen sich grob in zwei Kategorien einteilen:

a) Systemische und rationale Gründe: Immobilienmärkte reagieren zeitverzögert auf veränderte Marktentwicklungen. Dass das Transaktionsgeschehen noch nicht in Schwung gekommen ist, kann daher auch schlicht auf die Trägheit der Immobilienmärkte zurückzuführen sein. Zudem bieten „risikolose“ Anlagealternativen (Staatsanleihen höchster Bonität) immer noch eine vergleichsweise attraktive Verzinsung. Die Risikoprämie für Immobilienanlagen erscheint daher vielen Investoren nicht in allen Nutzungsarten sowie Gebäude- und Lagequalitäten attraktiv genug. Dies gilt umso mehr, als nach wie vor Unsicherheit darüber besteht, in welcher Höhe die Kosten des ökologischen Umbaus im Gebäudesektor berücksichtigt werden müssen.

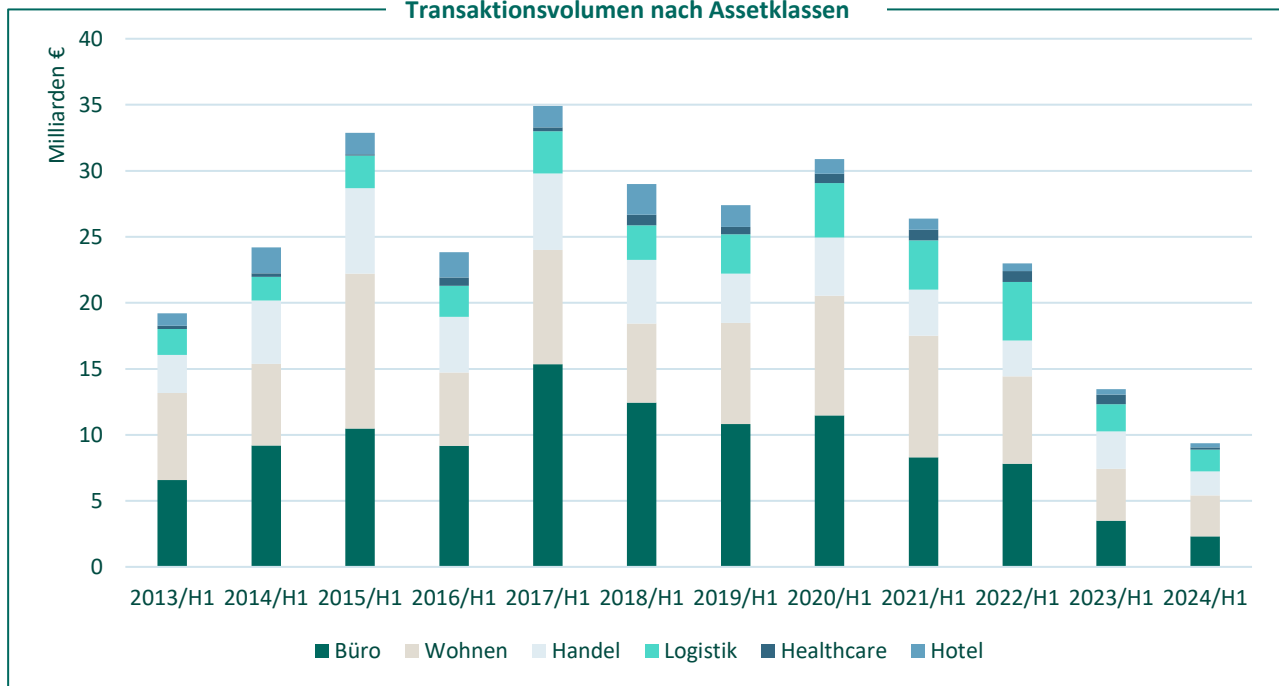
b) Emotionale Gründe: Viele Investoren mussten in den letzten zwei Jahren Abwertungen oder sogar Verluste hinnehmen. Insbesondere Investoren, die spät im Immobilienzyklus eingestiegen sind oder auf risikoreichere Investments wie Projektentwicklungen oder Mezzanine-Finanzierungen gesetzt haben, haben mit ihren Investments Geld verloren. Weshalb sie besonders negativ gegenüber Immobilieninvestments eingestellt sind. Diese Art von Irrationalität betrifft nicht nur Privatanleger, sondern ist auch in den Entscheidungsgremien institutioneller Investoren immer wieder zu beobachten.



AUSBLICK







Auf dem Transaktionsmarkt herrscht weiterhin Flaute. Auch wenn sich die Stimmung aufhellt und in einigen Assetklassen mehr Deals zu verzeichnen sind, stehen viele Investoren Immobilieninvestments nach wie vor skeptisch gegenüber. Für Asset Manager bedeutet dies, noch mehr Überzeugungsarbeit leisten zu müssen. Schließlich entscheiden bei Immobilieninvestments nicht nur Timing und Assetauswahl über die Performance. Im Gegensatz zu anderen Anlageklassen kann die Gesamrendite bei Immobilien durch aktives Asset Management in der Haltephase positiv beeinflusst werden.

Transaktionsvolumen nach Assetklassen



Quelle: RCA

SUMMARY ASSETKLASSEN

Assetklasse	Transaktionsvolumen H1/2024	Transaktionsvolumen 5-Jahres-Durchschnitt H1	Ausländisches Investitionsvolumen H1/2024	Spitzenrenditen Q2/2024	Trend Transaktionsvolumen Vorjahreshalbjahr
Büro 	2,3 Mrd. €	8,4 Mrd. €	0,4 Mrd. € (19 %)	4,8 % (A-Städte)	↗
Wohnen 	3,1 Mrd. €	6,4 Mrd. €	0,8 Mrd. € (28 %)	3,4 %	↗
Handel 	1,8 Mrd. €	3,0 Mrd. €	0,7 Mrd. € (38 %)	4,4 % (High-Street-Shops)	↗
Healthcare 	0,2 Mrd. €	0,6 Mrd. €	0,1 Mrd. € (54 %)	5,4 % (Pflegeheime)	↘
Hotel 	0,3 Mrd. €	0,6 Mrd. €	0,2 Mrd. € (67 %)	5,3 %	↘
Logistik 	1,6 Mrd. €	3,2 Mrd. €	1,1 Mrd. € (68 %)	4,4 %	↗



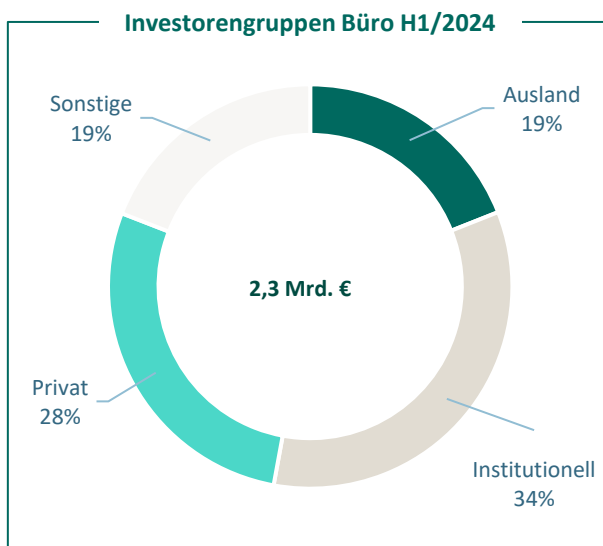


BÜROIMMOBILIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN H1/2024	2,3 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN H1/2024	0,4 Mrd. €
SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN A-STÄDTE Q2/2024	4,8 %
SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN SEKUNDÄRSTÄDTE Q2/2024	5,4 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESHALBJAHR	↗

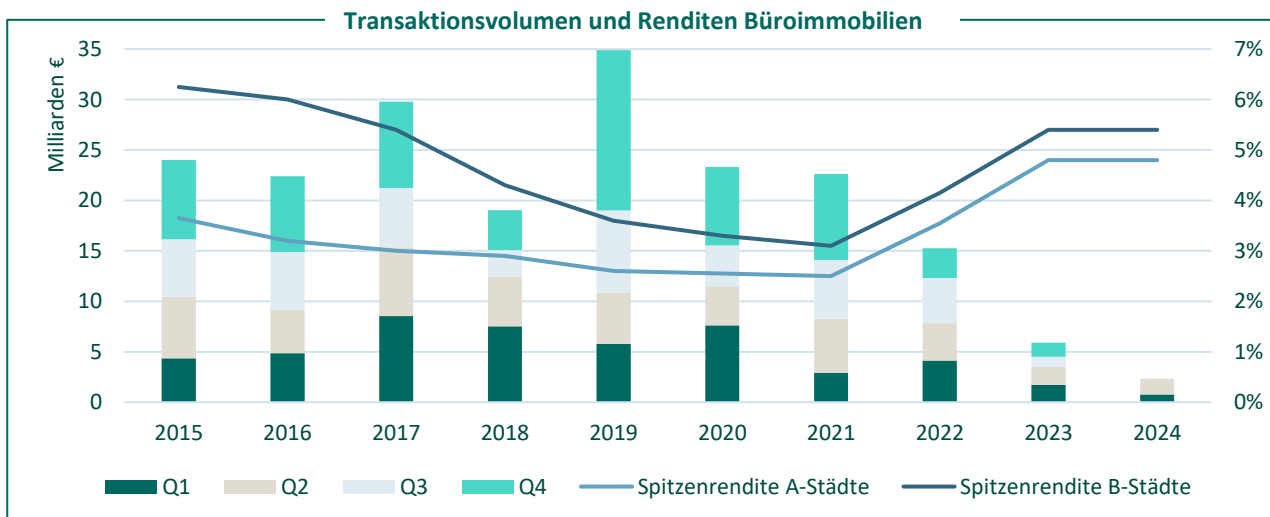
Der Bogen, den Investoren um Büroimmobilieninvestments machen, ist in den ersten sechs Monaten des Jahres eher größer als kleiner geworden. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,3 Mrd. Euro wurde das bereits sehr niedrige Niveau des Vorjahreshalbjahres nochmals unterschritten. Ausdrück der großen Skepsis ist auch das sehr geringe Interesse ausländischer Investoren, auf die nur 19 % des Investitionsvolumens entfielen. Vieles spricht dafür, dass Büroimmobilien die Spitzenposition, die diese Assetklasse in den letzten 20 Jahren fast ununterbrochen innehatte, an das Wohnungssegment verlieren werden – wie bereits im Vorjahr. Die ohnehin große Unsicherheit über den zukünftigen Bedarf an Büroflächen trifft zudem auf eine schrumpfende Wirtschaftsleistung, sodass derzeit kaum Aussicht auf ein schnelles Ende des Krisenmodus besteht. Etwas Hoffnung macht ein Blick auf die Entwicklung der Spitzenrenditen. Hier scheint ein (vorläufiges) Ende des Renditeanstiegs erreicht zu sein.

Zudem zeigen sich die Büovermietungsmärkte in den Top-Städten weiterhin stabil. Die Flächenumsätze bewegten sich im ersten Halbjahr in etwa auf Vorjahresniveau. Viele Büronutzer suchen moderne und zentral gelegene Flächen. Gleichzeitig steigen jedoch die Leerstände insbesondere bei älteren Flächen und in Randlagen deutlich an.



AUSBLICK

Ein schneller Ausweg aus der Krise ist für den Büroinvestmentmarkt nicht in Sicht. Viele Akteure rechnen mit weiteren Abwertungen von Büroimmobilien und wollen daher auf dem aktuellen Preisniveau noch nicht kaufen. Auf Bestandhalter und Asset Manager könnten somit zum Jahresende weitere Wertberichtigungen zukommen. Dennoch lohnt es sich, auch in der aktuellen Marktphase für Opportunitäten offen zu sein. Insbesondere wenn absolute Core-Objekte zu attraktiven Konditionen auf den Markt kommen.



Quelle: RCA, CBRE

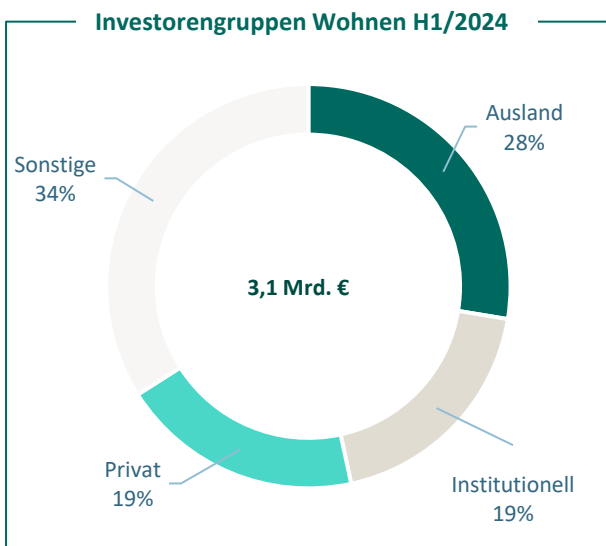


WOHNIMMOBILIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN WOHNIMMOBILIEN H1/2024	3,1 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN H1/2024	0,8 Mrd. €
SPITZENRENDITE WOHNEN Q2/2024	3,4 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESHALBJAHR	↗

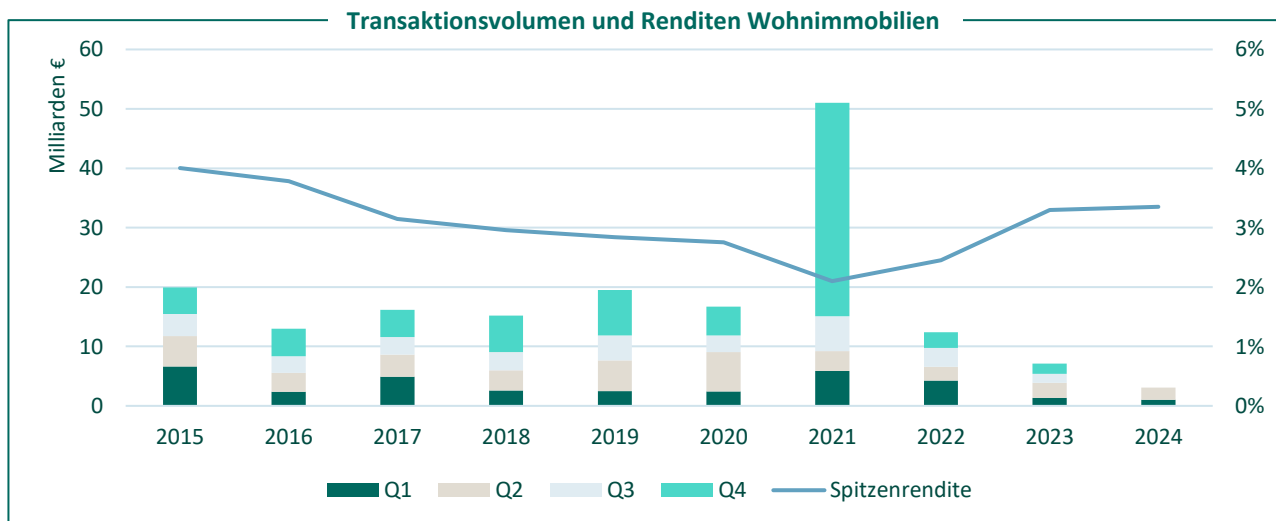
Wohnimmobilien bleiben die mit Abstand beliebteste Assetklasse bei Investoren. Im ersten Halbjahr 2024 wurden zwar nur etwa 3,1 Mrd. Euro in Wohnimmobilien investiert, rund 20 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Im Vergleich der Assetklassen ist dies jedoch der geringste Rückgang, was das – relativ betrachtet – hohe Investoreninteresse verdeutlicht. Besonders gefragt sind moderne Wohnimmobilien in Wachstumsregionen, die bereits energieeffizient sind und nur geringe Investitionen in den ökologischen Umbau erfordern. Zusätzlicher Nachfragedruck wird in Zukunft durch deutlich rückläufige Baufertigstellungen entstehen. Zwar wurden im vergangenen Jahr mit rund 294.000 Wohnungen annähernd so viele Wohnungen fertiggestellt wie 2022, gleichzeitig ist aber die Zahl der Baugenehmigungen deutlich zurückgegangen. In den kommenden Jahren ist daher mit deutlich niedrigeren Fertigstellungszahlen zu rechnen, sodass das vor circa drei Jahren formulierte politische Ziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr in weite Ferne rückt.

Die Spitzenrenditen für Wohnimmobilien liegen mit 3,4 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Deutlich höhere Anfangsrenditen werden für Standorte in B-Lagen sowie für ältere, unsanierte Wohngebäude erzielt.



AUSBLICK

Die Nachfrage nach modernen und energieeffizienten Wohnimmobilien ist sowohl auf Mieter- als auch auf Investoreseite groß. Da das Angebot an solchen Wohnungen begrenzt ist und zukünftig weniger Neubauten zu erwarten sind, führt auch für Wohnungsinvestoren kaum ein Weg an Bestandsportfolios vorbei. Die große Frage wird sein, zu welchen Verkaufspreisen diese in den nächsten Jahren angeboten werden und wie hoch die käuferseitigen Abschläge für notwendige energetische Modernisierungen sein werden.



Quelle: RCA, CBRE



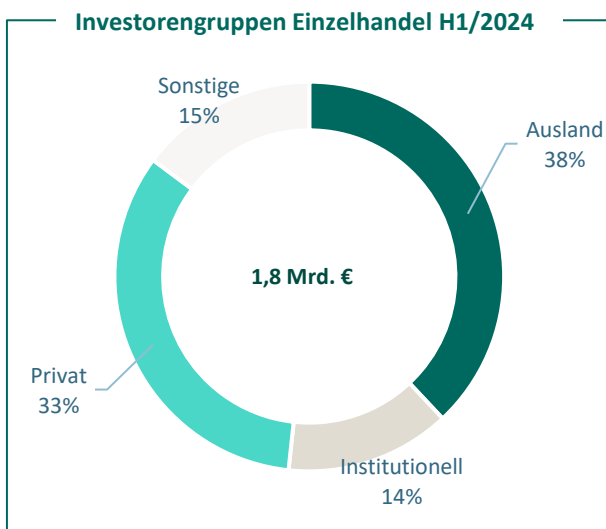
HANDELSIMMOBILIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN HANDELSIMMOBILIEN H1/2024	1,8 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN H1/2024	0,7 Mrd. €
SPITZENRENDITE HIGH-STREET-SHOPS Q2/2024	4,4 %
SPITZENRENDITE SUPERMARKT Q2/2024	4,7 %
SPITZENRENDITE SHOPPINGCENTER Q2/2024	5,9 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESHALBJAHR	↗

Im zweiten Quartal 2024 wurden rund 1,8 Mrd. Euro in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert. Damit liegt das Investitionsvolumen weiterhin unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Wobei der Rückgang in anderen Assetklassen deutlicher ausfiel als bei Einzelhandelsimmobilien. Hauptgrund hierfür sind drei große Highstreet-Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von etwa 1,5 Mrd. Euro. Allein auf den Kauf des KaDeWe entfiel rund 1 Mrd. Euro. Damit setzt sich der Trend fort, dass einzelne Großtransaktionen die aktuelle Situation auf dem deutschen Einzelhandelsmarkt teilweise verzerren und ein dynamischeres Bild der Marktlage zeichnen, als es von den meisten Akteuren wahrgenommen wird.

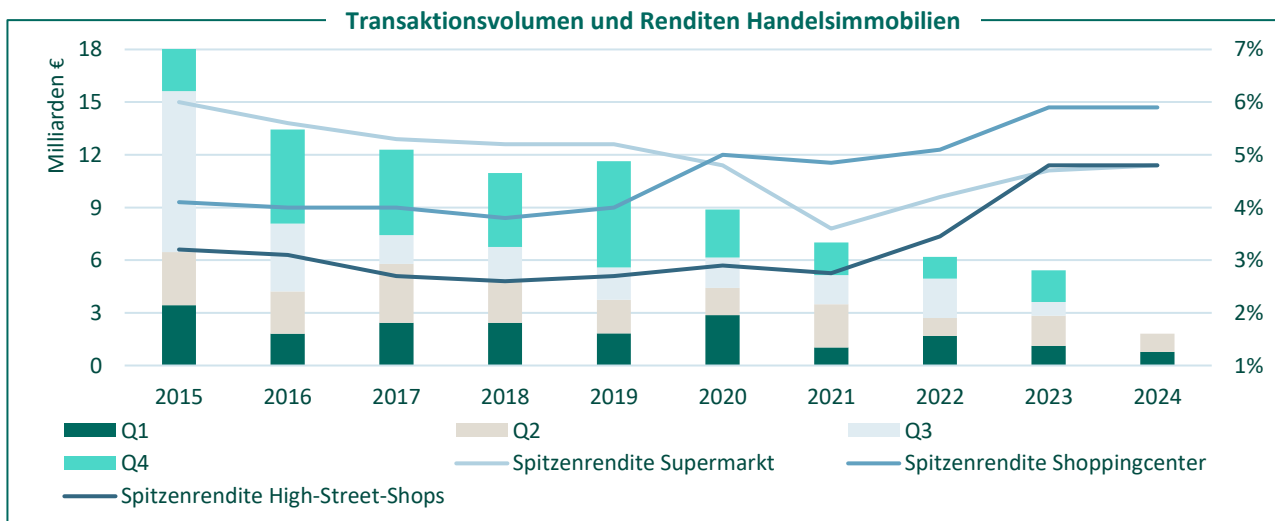
Neben den bereits erwähnten High-Street-Transaktionen standen Supermärkte mit rund 31 % an zweiter Stelle im Handelssegment. Die Nachfrage nach Einkaufszentren ist weiterhin verhalten.

Die Spitzenrendite für Highstreet-Shops ist derzeit stabil bei 4,4 %. Die Spitzenrenditen für Supermärkte und für Shoppingcenter sind ebenfalls nahezu unverändert und liegen derzeit bei 4,7 % bzw. 5,9 %.



AUSBLICK

Der deutsche Einzelhandelsmarkt ist nach wie vor etwas für mutige und kapitalstarke Akteure, die sich den Kauf von Portfolios oder großen Einzelobjekten zutrauen. Angesichts der am Markt verfügbaren großvolumigen Produkte wäre es nicht verwunderlich, wenn die lebhaftere Marktdynamik, getrieben durch einzelne Großtransaktionen, anhält.



Quelle: RCA, CBRE

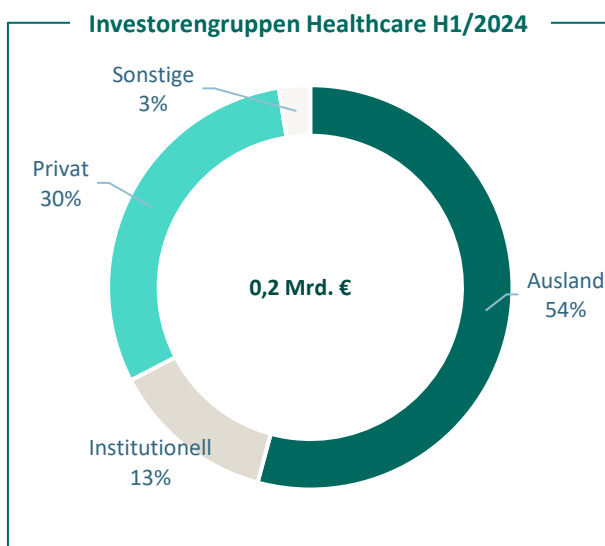


HEALTHCARE

TRANSAKTIONSVOLUMEN HEALTHCARE H1/2024	0,2 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN H1/2024	0,1 Mrd. €
SPITZENRENDITE HEALTHCARE Q2/2024	5,4 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH VORJAHRESHALBJAHR	↘

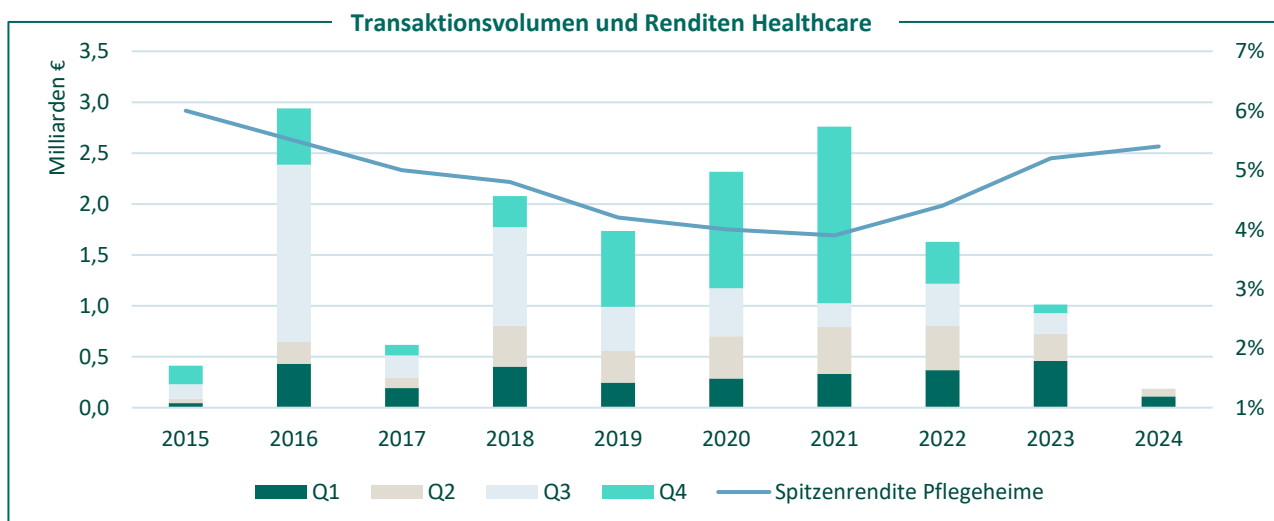
Viele Investoren machen weiterhin einen großen Bogen um deutsche Gesundheitsimmobilien. Dies lässt zumindest das Transaktionsvolumen von rund 0,2 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2024 vermuten. Tatsächlich nimmt die Marktaktivität leicht zu und mehr Akteure befinden sich in Transaktionsvorbereitungen. Wie viele konkrete Transaktionen daraus im Laufe des Jahres entstehen, bleibt natürlich abzuwarten. Die Spitzenrendite für stationäre Pflegeeinrichtungen ist weiter gestiegen und liegt aktuell bei 5,4 %. Für Betreutes Wohnen werden derzeit Spitzenrenditen von circa 4,5 % erzielt.

Neben dem Kernsegment der stationären Pflegeheime spielten zuletzt auch andere Sub-Assetklassen wie Kliniken eine größere Rolle in den Marktdiskussionen. Weder Krankenhäuser noch Rehabilitationskliniken sind in den von RCA veröffentlichten Transaktionsdaten enthalten, da generell nur wenige Objekte überhaupt auf den Markt kommen. Dennoch lohnt es sich für Investoren in der Regel, einen genaueren Blick auf solche Gelegenheiten zu werfen. Allerdings gilt hier noch mehr als in anderen (Sub-) Assetklassen: Nischeninvestments in Krankenhäuser und Reha-Einrichtungen erfordern eine profunde Kenntnis des Marktes, des Betreiberkonzeptes und eine spezialisierte Asset-Management-Expertise.



AUSBLICK

Der Markt für Pflegeimmobilien ist im ersten Halbjahr 2024 nahezu zum Erliegen gekommen. Es häufen sich jedoch Transaktionsvorbereitungen, die auf eine leichte Belebung zum Jahresende hoffen lassen. Investoren können derzeit von den gesunkenen Preisen profitieren. Darüber hinaus lohnt sich – für die ganz Mutigen – ein Blick in die Nische der Nischen. Dazu zählen beispielsweise Reha-Einrichtungen, Privatkliniken und Krankenhäuser.



Quelle: RCA, CBRE



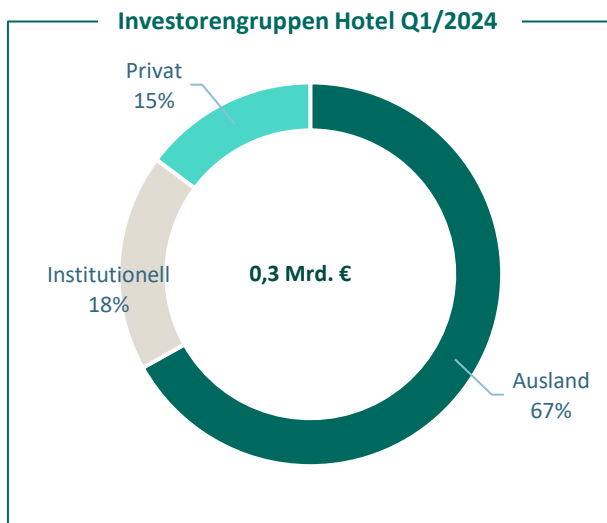
HOTELIMMOBILIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN HOTEL H1/2024	0,3 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN H1/2024	0,2 Mrd. €
SPITZENRENDITE HOTEL Q2/2024	5,3 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESHALBJAHR	↘

Die Stimmung in der Hotellerie ist gut. Erstmals seit Beginn der Corona-Pandemie im März 2020 hat das Stimmungsbarometer die 100-Punkte-Marke, also die neutrale Linie, überschritten. Die Stabilisierung der Inflation in Deutschland und die erhöhte Konsumbereitschaft in der Bevölkerung machen sich in der Hotellerie bemerkbar. Trotz steigender Transaktionszahlen bleibt das Transaktionsvolumen mit 0,3 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2024 weiterhin auf niedrigem Niveau. Der Anteil der Hoteltransaktionen am Gesamtvolumen lag damit bei 3 %. Dies ist unter anderem auf die zuletzt rückläufigen Fertigstellungszahlen im Hotelneubausegment zurückzuführen. Auch der Marktanteil von Projektentwicklungen bewegt sich auf einem unterdurchschnittlichen Niveau, sprich im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Für Investoren stehen somit in erster Linie Bestandsimmobilien zur Verfügung, bei denen nicht selten hohe Investitionen in die energetische Modernisierung der Gebäude anstehen.

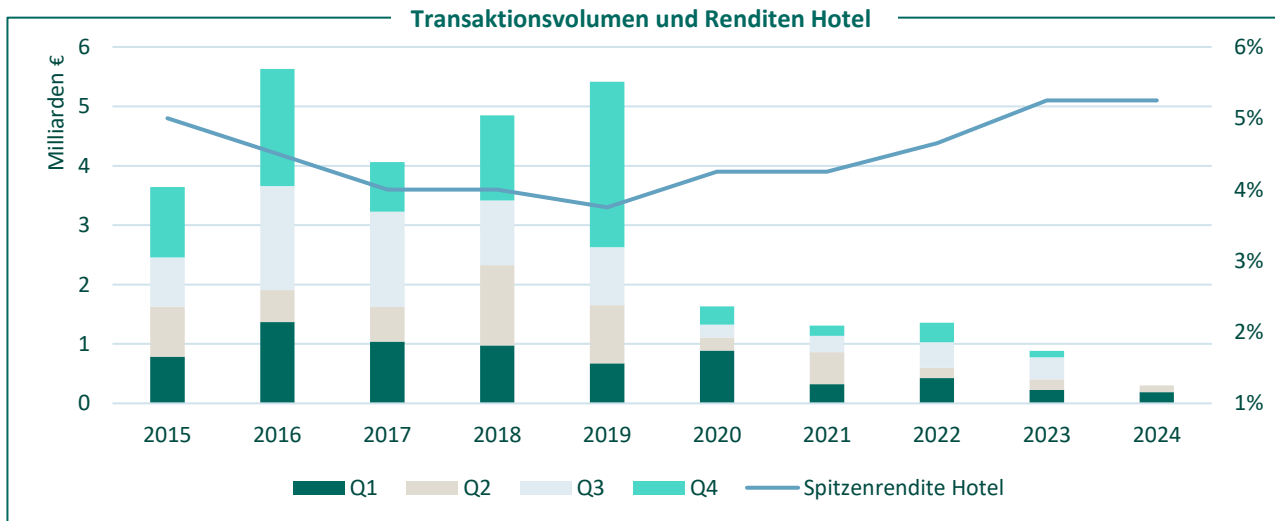
Der Aufschwung ist getrieben durch zwei Großtransaktionen über 100 Mio. Euro, wodurch sich der positive Trend der Großtransaktionen seit Q4 2023 fortsetzt.

Der Anteil ausländischer Investitionen ist mit 67 % sehr hoch. Wenngleich einzelne Großtransaktionen das Marktgeschehen dominieren und somit kaum Rückschlüsse auf ein allgemein hohes Interesse ausländischer Investoren gezogen werden können. Die Spitzenrenditen für Hotelimmobilien liegen unverändert bei 5,3 %.



AUSBLICK

Gute Betreiber- und Tourismuszahlen sorgen für gute Stimmung in der Hotellerie. Der Hotelinvestmentmarkt bleibt jedoch verhalten, da nur wenige hochwertige Neubauten auf den Markt kommen und die Skepsis gegenüber der von der Corona-Pandemie gebeutelten Branche weiterhin überwiegt. Für Investoren könnte daher derzeit ein guter Einstiegszeitpunkt sein, bevor sich der Aufschwung auf Betreiberseite auch in den höheren Preisen für Hotelimmobilien bemerkbar macht.



Quelle: RCA, CBRE



LOGISTIK

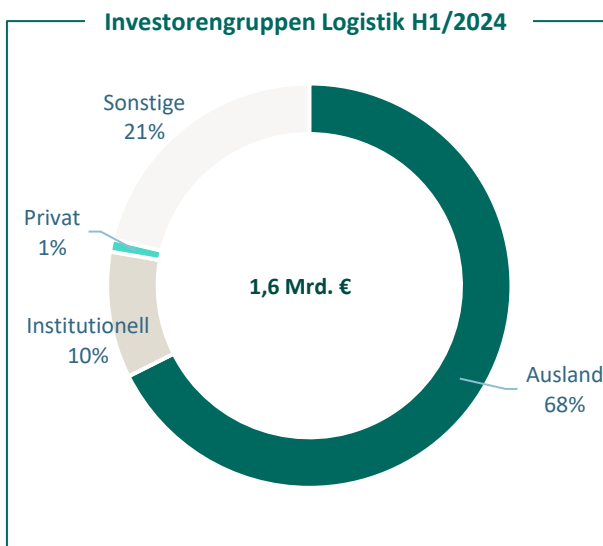
TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK H1/2024	1,6 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN H1/2024	1,1 Mrd. €
SPITZENRENDITE LOGISTIK Q2/2024	4,4 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESHALBJAHR	↗

Der deutsche Logistikmarkt verzeichnet eine stabile Nachfrage, auch wenn die Transaktionsvolumina noch weit von den Boomjahren entfernt sind. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr rund 1,6 Mrd. Euro in deutsche Logistikkimmobilien investiert. Dies entspricht einem Anteil von etwa 17 % am Gesamtinvestitionsvolumen. Aufgrund der großen Einzeltransaktionen im Einzelhandel liegt Logistik damit nur noch auf Platz vier im Vergleich der Assetklassen.

Ausländische Investoren, darunter hauptsächlich asiatische und nordamerikanische, stellen mit 68 % nach wie vor den Großteil des investierten Kapitals. Im Vergleich zum ersten Halbjahr der letzten fünf Jahre ist ein Rückgang des Transaktionsvolumens um 53 % zu beobachten.

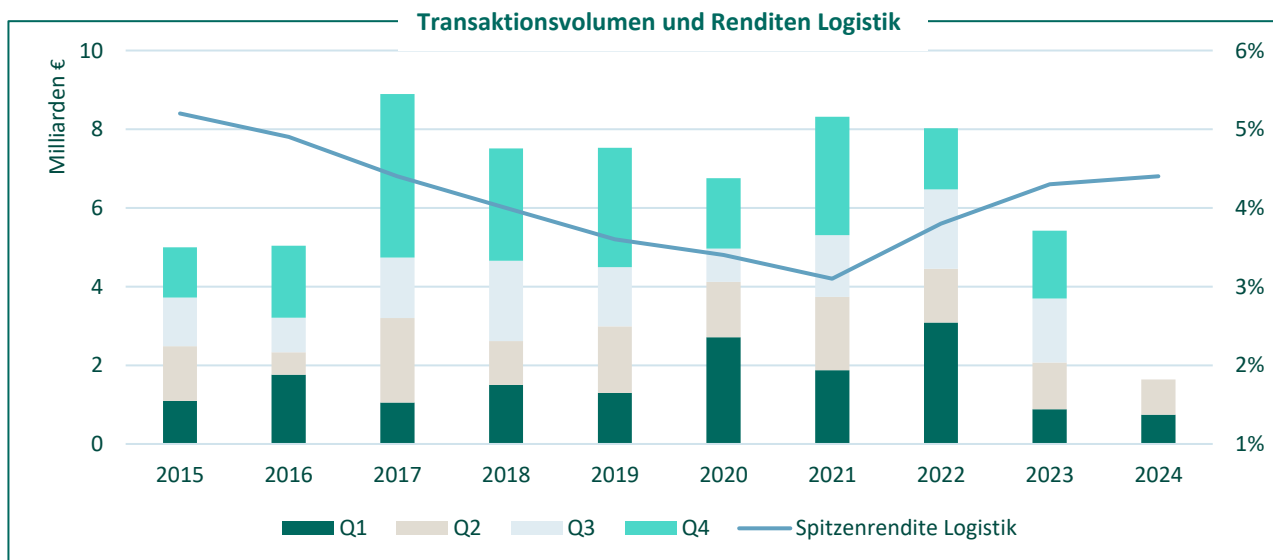
Nach Angaben von CBRE ist der Flächenumsatz in Neubauten um 9 % gestiegen und hat damit einen Anteil von 60 % am gesamten Flächenumsatz erreicht. Darüber hinaus machten Neubauten 90 % der Großtransaktionen aus. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Logistikmarktes von einer hinreichenden Neubaufächenzufuhr sowohl für den Vermietungs- als auch für den Investmentmarkt.

Die Spitzenrenditen für Logistikkimmobilien sind leicht auf 4,4 % gestiegen, bleiben aber dennoch deutlich unter den Spitzenrenditen für deutsche Core-Büroimmobilien.



AUSBLICK

Logistikkimmobilien erfreuen sich bei Investoren nach wie vor großer Beliebtheit. Die hohe Neubaunachfrage bei gleichzeitig schwieriger Ausweisung neuer Logistikflächen dürfte auch zukünftig die größte Herausforderung darstellen und das Marktgeschehen maßgeblich beeinflussen. Hinzu kommt die sich leicht abschwächende Konjunktur, sodass bis zum Jahresende mit eher moderaten Transaktionsvolumina im Logistiksektor zu rechnen ist.



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.

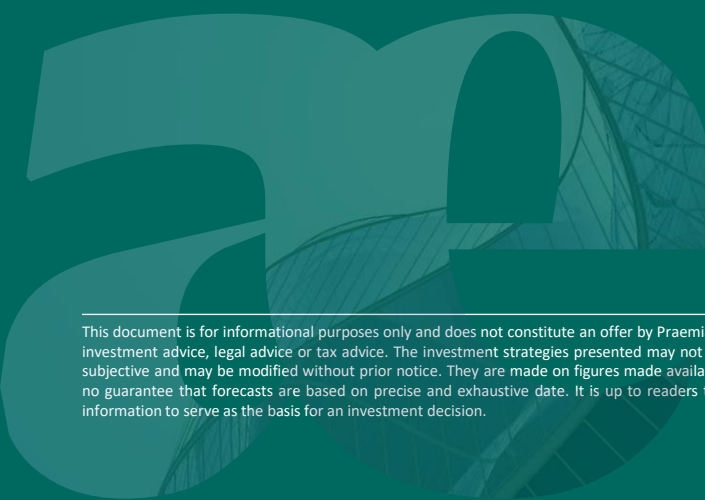
Der Praemia REIM Germany STANDPUNKT bietet einen vierteljährlichen Überblick von Praemia REIM auf die wichtigsten Assetklassen: Büro, Handel, Wohnen, Healthcare, Hotel und Logistik.



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 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.