

PRIMONIAL REIM GERMANY STANDPUNKT

INVESTORENBlick AUF DEN DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT



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

FAKTEN 2023

WIRTSCHAFTSWACHSTUM (BIP)



INFLATION



RENDITE 10-JÄHRIGE BUNDESANLEIHE (Ende 2023)

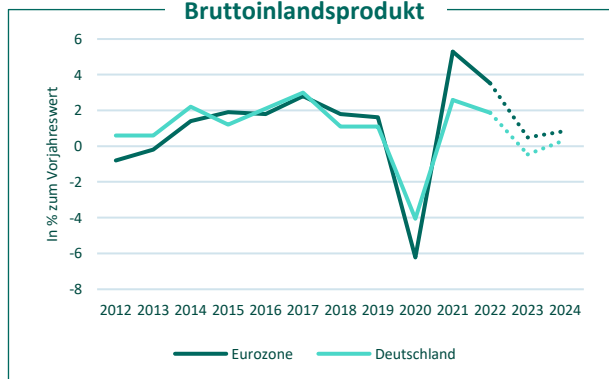


Quelle: Oxford Economics, Bundesbank

WIRTSCHAFT

Obwohl die Leitzinsen seit September 2023 nicht mehr angepasst wurden, beflügeln Zinssenkungsfantasien derzeit die Märkte. Die Bauzinsen liegen wieder unter 4 % und auch die Renditen für Bundesanleihen sind deutlich zurückgegangen. Ende 2023 lag die Umlaufrendite 10-jähriger Bundesanleihen nur noch bei 2 %, sodass die Risikoprämie für Immobilien wieder gestiegen ist. In große Euphorie kann die Immobilienbranche dennoch nicht verfallen, da die derzeit am Markt eingepreisten Zinssenkungen keineswegs garantiert sind und Investoren weiterhin mit gewisser Skepsis auf Immobilieninvestments schauen. Befeuert wird diese Zurückhaltung durch Projektentwicklerinsolvenzen und Mittelabflüsse in den Immobilienfonds, die den Eindruck verfestigen, dass die Immobilienkrise noch nicht vollständig überwunden ist.

Bruttoinlandsprodukt



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

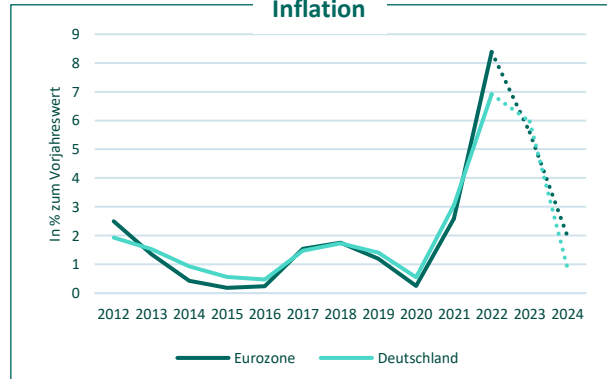
Primonial REIM stützt sich auf seine lokalen Teams, um die deutschen Märkte vor Ort zu analysieren. Da Deutschland ein polyzentrischer Markt mit spezifischen Immobilienmerkmalen, Bewertungsmethoden, demografischen Herausforderungen und großen Industrieunternehmen ist, wollen wir mit unserem vierteljährlichen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

INFLATION

Für viele Monate gab es an den Kapitalmärkten kaum ein wichtigeres Thema als die aktuelle Inflationsentwicklung und die damit verbundenen Reaktionen der EZB. Mittlerweile sind die Inflationsraten im Euroraum auf unter 3 % gesunken. Auch wenn im Dezember, insbesondere in Deutschland, wieder etwas höhere Inflationsraten zu verzeichnen waren, überwiegt im Markt die Ansicht, dass die Inflationsbekämpfung nahezu abgeschlossen ist. Die Währungshüter der EZB warnen logischerweise vor zu großer Gewissheit. Dennoch sehen die Inflationsprognosen gemäß Oxford Economics für das Jahr 2024 eine niedrige Jahresinflation von rund 1 % in Deutschland und etwa 2 % in der Eurozone voraus.

Für die Immobilienwirtschaft bedeuten die stabile Leitzinsentwicklung und geringen Inflationsraten zunächst die langersehnte Planungssicherheit. Dennoch deutet einiges darauf hin, dass das Jahr 2024 noch ein krisenbehaftetes für die Branche sein wird, da viele Geschäftsmodelle in den letzten Jahren in der Immobilienbranche entstanden sind, die zu sehr auf die Verfügbarkeit von günstigem Kapital ausgerichtet waren.

Inflation



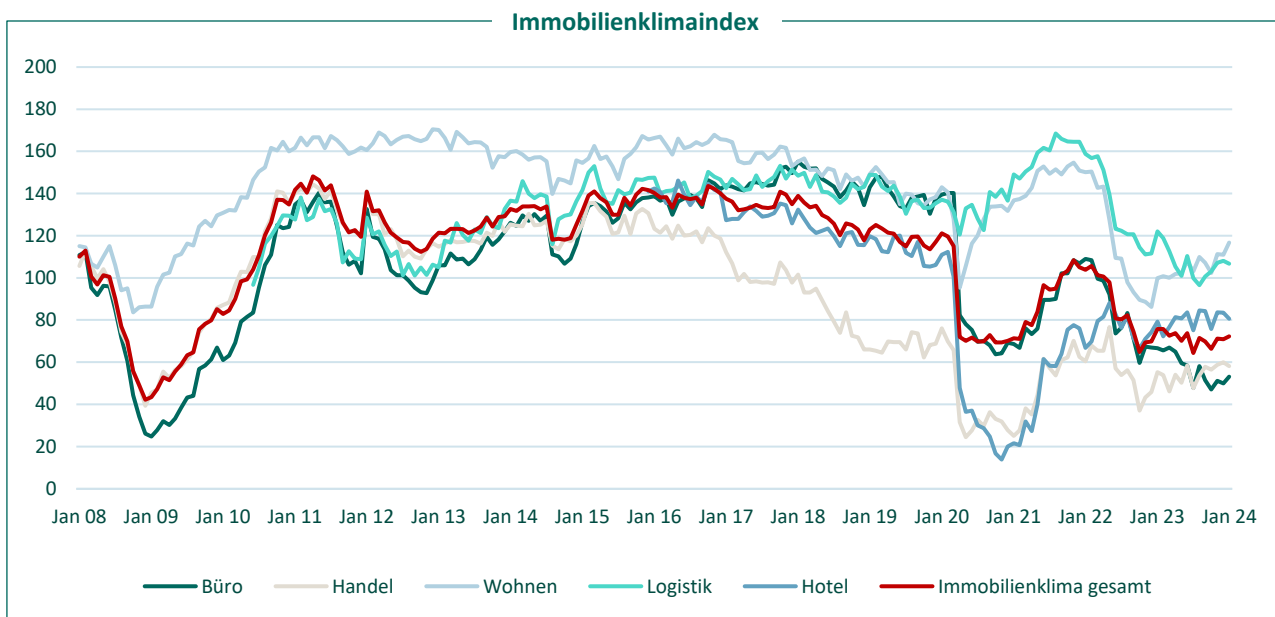
Quelle: Oxford Economics



DEUTSCHES IMMOBILIENKLIMA

Blickt man auf das Stimmungsbarometer könnte der Eindruck entstehen, dass das Schlimmste für die Immobilienbranche bereits überstanden ist. Die Jahrestiefstwerte wurden pünktlich zur Expo Real im Oktober erreicht. Seitdem ist ein verhaltener, aber dennoch erkennbarer Stimmungsaufschwung auszumachen. Das Wohnen ist an die Spitze im Assetklassenvergleich zurückgekehrt, dahinter liegt weiterhin der Logistiksektor. Mit deutlichem Abstand und weit entfernt von der „neutralen“ 100-Punkte-Marke folgen Hotel (80,6), Handel (58,1) und Büro (53,2). Opportunistisch ausgerichtete Investoren könnten diese Werte nun in umgekehrter Reihenfolge lesen und folglich die größten „Schnäppchen-Potenziale“ in den Assetklassen Büro und Handel identifizieren.

Zur Wahrheit gehört allerdings auch, dass das aktuelle Stimmungsbild dem vom Jahresanfang 2023 gleicht. Auch damals herrschte vorsichtiger Optimismus in der Branche und die Hoffnung auf bessere Zeiten im Jahresverlauf. Der Ausgang ist bekannt. Viele Hoffnungen ruhen derzeit auf möglichen Zinssenkungen im Jahresverlauf. Weitere (zinsbedingte) Abwertungen sind daher unwahrscheinlich. Gleichwohl können auch niedrigere Zinsen nicht alle Probleme auf einen Schlag lösen. So wird die Baubranche und das Projektentwicklergeschäft mehrere Jahre brauchen, um wieder anzulaufen. Auch die investorentseitige Skepsis und damit verbundene Mittelabflüsse in Immobilienfonds werden die Branche noch die nächsten ein bis zwei Jahre beschäftigen.



Quelle: Primonial REIM Research & Strategy gemäß Deutsche Hypo

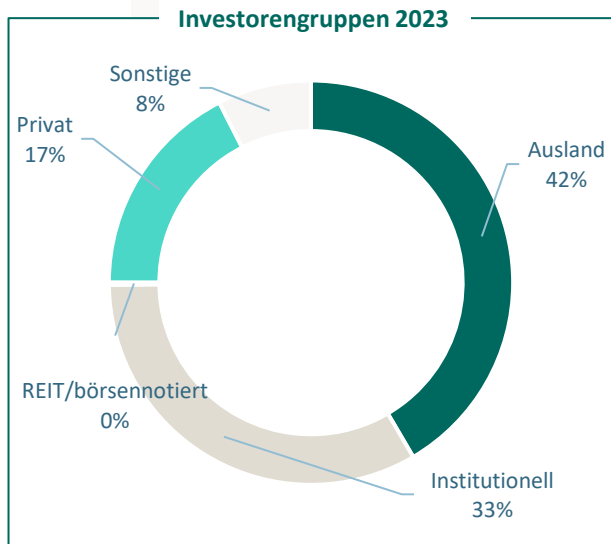




TRANSAKTIONSVOLUMEN

Ein echtes Immobilienkrisenjahr liegt hinter uns. Historisch niedrige Transaktionsvolumina, rasant gestiegene Zinsen und Insolvenzen, insbesondere von Projektentwicklern, prägten das vergangene Jahr. Die noch zu Jahresbeginn erhoffte Erholung ist ausgeblieben und kaum ein Akteur, ob Investor, Projektentwickler, Bank oder Dienstleister, war nicht vom Stillstand auf dem Transaktionsmarkt betroffen. Die im Sommer 2022 eingeleitete Zinswende der EZB zur Inflationsbekämpfung stellte nicht nur viele Unternehmen vor Finanzierungsprobleme, sondern läutete auch das endgültige Ende des bisherigen Immobilienzyklus ein. Ein Blick auf die Zahlen bestätigt dies. In den größten Assetklassen wurden im vergangenen Jahr lediglich rund 26 Mrd. Euro investiert. Dies ist weniger als halb so viel als im Jahr 2022 und liegt rund 60 % unterhalb des zehnjährigen Mittels. Auf ausländische Investoren entfiel ein Anteil von rund 42 % und damit ein vergleichsweise üblicher Wert. Die größte Zurückhaltung ging somit von deutschen Investoren aus.

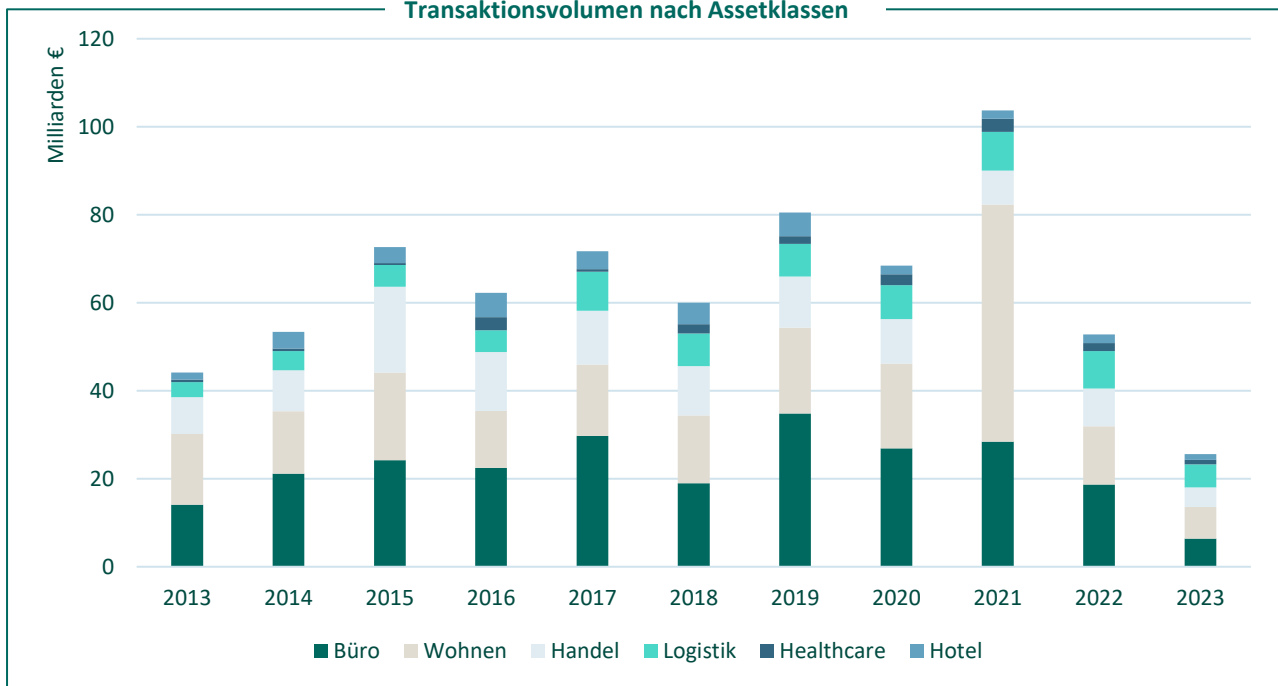
Das höchste Transaktionsvolumen war im Wohnbereich, gefolgt von Büro und Logistik, zu verzeichnen. Den letzten Platz nahmen im Jahr 2023 Gesundheitsimmobilien ein, wo die Pflegeheimbetreiberkrise deutliche Spuren hinterlassen hat.



AUSBLICK







Die Inflations- und Zinsentwicklung bietet Anlass für vorsichtigen Optimismus. Auf der anderen Seite befindet sich Deutschland weiterhin in einer Rezession und viele Immobilienunternehmen stehen weiterhin vor strukturellen Herausforderungen, ausreichend Liquidität vorhalten zu können. Vor allem anstehende Refinanzierungen, Mittelabflüsse im Fondsbereich und sinkende Einnahmen aufgrund von Immobilienabwertungen bereiten manchen Akteuren weiterhin Sorge. Es ist zu erwarten, dass spätestens in der zweiten Jahreshälfte deutlich mehr Aktivität am Transaktionsmarkt zu verzeichnen ist.

Transaktionsvolumen nach Assetklassen



Quelle: Primonial REIM Research & Strategy gemäß RCA

SUMMARY ASSETKLASSEN

Assetklasse	Transaktionsvolumen 2023	Transaktionsvolumen 5-Jahres-Durchschnitt	Ausländisches Investitionsvolumen	Spitzenrenditen Q4/2023	Trend Transaktionsvolumen Vorjahr
Büro 	6,4 Mrd. €	25,6 Mrd. €	2,0 Mrd. € (32 %)	4,8 %	↘
Wohnen 	7,2 Mrd. €	24,3 Mrd. €	2,8 Mrd. € (39 %)	3,1 %	↘
Handel 	4,4 Mrd. €	8,6 Mrd. €	2,2 Mrd. € (51 %)	4,8 % (High-Street-Shops)	↘
Healthcare 	1,0 Mrd. €	2,2 Mrd. €	0,4 Mrd. € (41 %)	5,2 %	↘
Hotel 	1,3 Mrd. €	3,2 Mrd. €	0,5 Mrd. € (41 %)	5,3 %	↘
Logistik 	5,2 Mrd. €	8,0 Mrd. €	2,5 Mrd. € (45 %)	4,3 %	↘





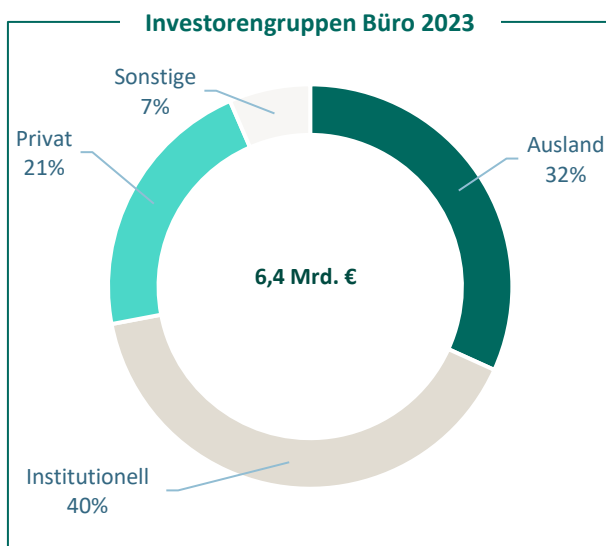
BÜROIMMOBILIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN 2023	6,4 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN 2023	2,0 Mrd. €
SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN A-STÄDTE Q4/2023	4,8 %
SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN SEKUNDÄRSTÄDTE Q4/2023	5,4 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR	↘

Im Gesamtjahr 2023 wurden lediglich 6,4 Mrd. Euro in deutsche Büroimmobilien investiert. Dies ist der geringste Wert seit dem Höhepunkt der Finanzkrise vor fast 15 Jahren. Auch die Spitzenrenditen sind deutlich gestiegen und liegen mit 4,8 % wieder auf dem Niveau von 2011. Interessant ist der Vergleich mit den Spitzenrenditen in Sekundärstädten, die weiterhin unterhalb des Niveaus von vor zehn Jahren liegen, als Spitzenrenditen von über 6 % üblich waren. Dies könnte darauf hindeuten, dass die Abwertungen in den Top-7-Märkten ihren Tiefpunkt bereits erreicht haben, während die Preise für Büroimmobilien in den kleineren Märkten noch weiter sinken könnten.

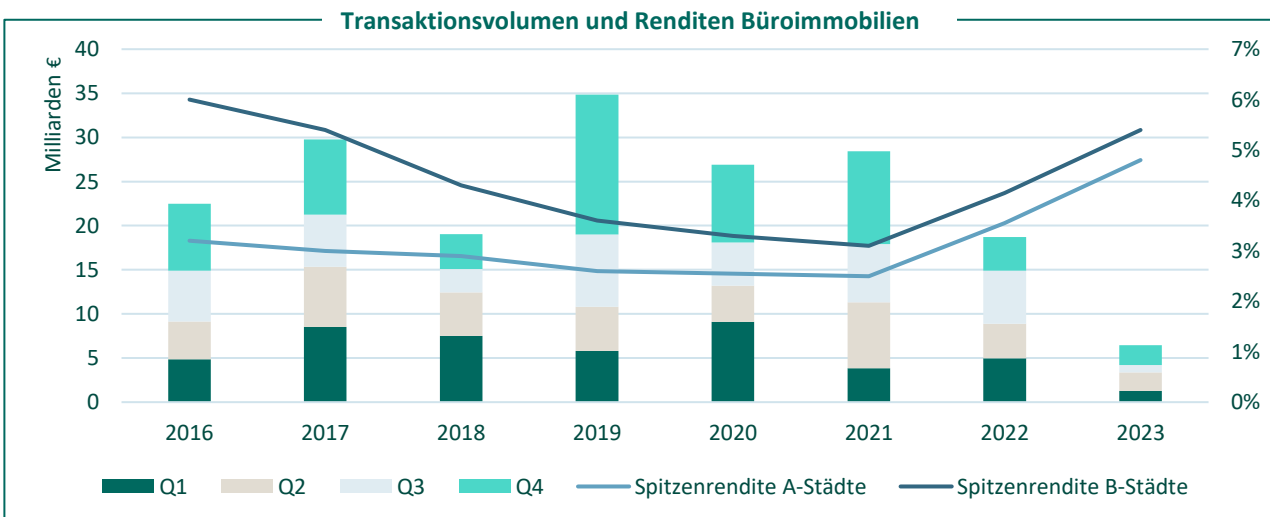
Lange Zeit zeigten sich die Bürovermietungsmärkte noch verhältnismäßig robust. Schaut man auf das Gesamtjahr 2023, sind nun deutlich rückläufige Büroflächenumsätze zu verzeichnen. So sind die Büroflächenumsätze in den A-Städten um 27 % und in B-Städten um rund 18 % zurückgegangen. Auch die Leerstände haben deutlich zugenommen. Die Leerstandsrate liegt im flächengewichteten Durchschnitt der größten deutschen Büromärkte bei 5,6 % (Vorjahr: 4,7 %). Positiver Lichtblick ist weiterhin die Mietentwicklung. Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten sind im letzten Jahr gestiegen. *

Aufgrund der wirtschaftlich unsicheren Lage scheuen sich viele Unternehmen vor Umzügen und Neuanmietungen. Zudem tun sich einige Büronutzer vor dem Hintergrund einer zunehmend hybrideren Arbeitswelt schwer, ihren Flächenbedarf bzw. ihre Flächenanforderungen zu bestimmen, sodass nicht selten die Entscheidung zugunsten einer Vertragsverlängerung fällt.



AUSBLICK

Das Jahr 2023 war für die Büromärkte ein echtes Krisenjahr. Nicht nur der Investmentmarkt, auch die Vermietungsmärkte waren von Stillstand bzw. Rückgang geprägt. Demgegenüber standen steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten. Es ist zu erwarten, dass der Nachfragedruck auf zentrale und moderne Flächen aufgrund fehlender Neubaufächenzufuhr weiter zunehmen und sich im Laufe des Jahres ein neues – von Käufer- und Verkäuferseite akzeptiertes – Preisniveau für Büroimmobilien finden wird.



Quelle: Primonial REIM Research & Strategy gemäß RCA & CBRE; *Riwis

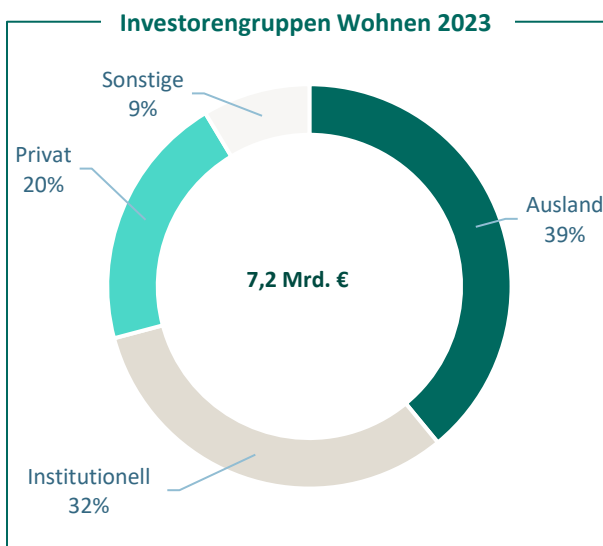


WOHNIMMOBILIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN WOHNIMMOBILIEN 2023	7,2 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN 2023	2,8 Mrd. €
SPITZENRENDITE WOHNEN Q4/2023	3,3 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR	↘

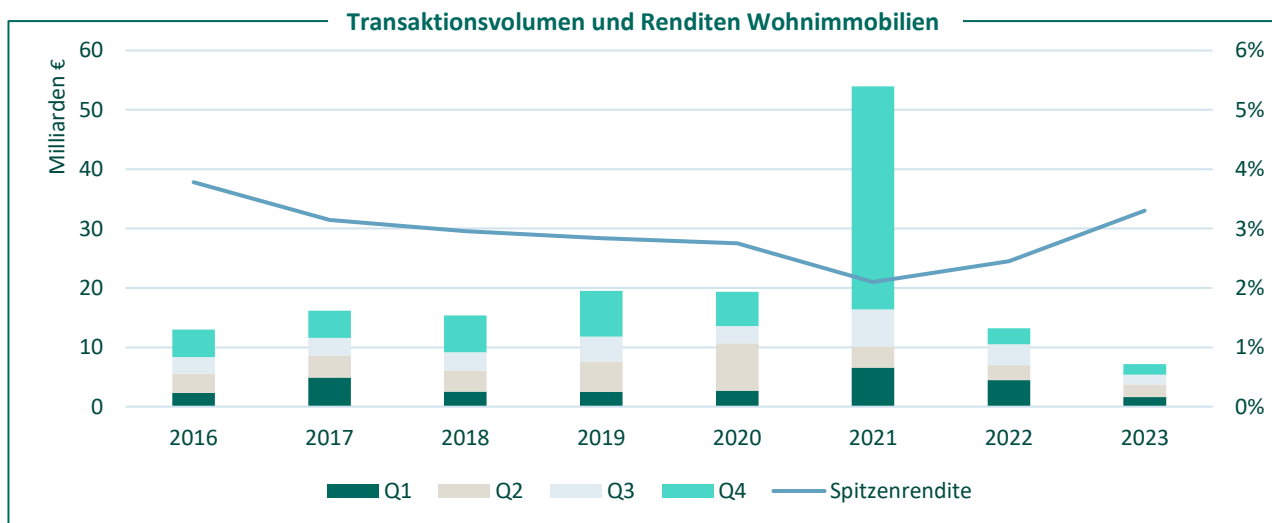
Insgesamt wurden 7,2 Mrd. Euro in Wohnimmobilien investiert, fast 40 % davon von ausländischen Investoren. Wohninvestments setzen sich damit nicht nur im Stimmungsbarometer, sondern auch in Bezug auf das Transaktionsvolumen an die Spitze im Assetklassenvergleich. Auch wenn die Wohnimmobilienpreise immer noch vergleichsweise wenig zurückgegangen sind, haben viele Investoren ein Auge auf Wohninvestments geworfen. Die stark rückläufige Neubautätigkeit in Verbindung mit anhaltend hoher Wohnungsnachfrage in den Ballungsgebieten versprechen steigende Mieten in den nächsten Jahren. Einschränkend wirken die regulatorischen Risiken sowie die Notwendigkeit, energetische Sanierungen durchzuführen, insbesondere in Gebäudebeständen, die älter als 30 Jahre sind.

Klar ist, dass viele – auch große – Wohnprojektentwickler ihre Neubautätigkeiten aufgrund der unkalkulierbaren Baukosten und höheren Zinsen deutlich zurückfahren mussten. Für Investoren, die bereit sind, höhere (Projektentwicklungs-)Risiken zu tragen, könnte sich die Möglichkeit ergeben, in den nächsten Jahren verstärkt mit Developern zusammen zu arbeiten und ein Teil der Risiken zu übernehmen. Im Gegenzug können Investoren auf diese Weise auf zweistellige Renditen hoffen, die derzeit nicht selten von Investoren für Immobilieninvestments verlangt werden. Die Aussicht auf hohe Renditen geht einher mit einem anderen Risikoprofil. Im Erfolgsfall werden Investoren dafür mit hochmodernen, emissionsarmen Neubauimmobilien mit Aussicht auf hohe und gesicherte Mieteinnahmen für die nächsten Jahrzehnte belohnt.



AUSBLICK

Die Nachfrage nach attraktiven, energieeffizienten Wohnimmobilien wird auch 2024 hoch sein. Die Spitzenrenditen sind weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau, sodass es für Investoren kein Selbstläufer ist, auskömmliche Renditen mit Wohninvestments zu erzielen. Opportunistische Investoren, die bereit sind, Projektentwicklerrisiken zu übernehmen, finden im aktuellen Marktumfeld attraktive Einstiegsmöglichkeiten.



Quelle: Primonial REIM Research & Strategy gemäß RCA & CBRE

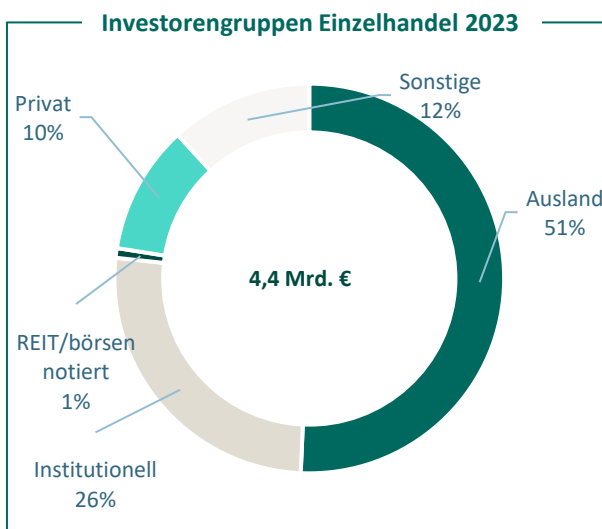


HANDELSIMMOBILIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN HANDELSIMMOBILIEN 2023	4,4 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN 2023	2,2 Mrd. €
SPITZENRENDITE HIGH-STREET-SHOPS Q4/2023	4,8 %
SPITZENRENDITE SUPERMARKT Q4/2023	4,7 %
SPITZENRENDITE SHOPPING-CENTER Q4/2023	5,5 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR	↓

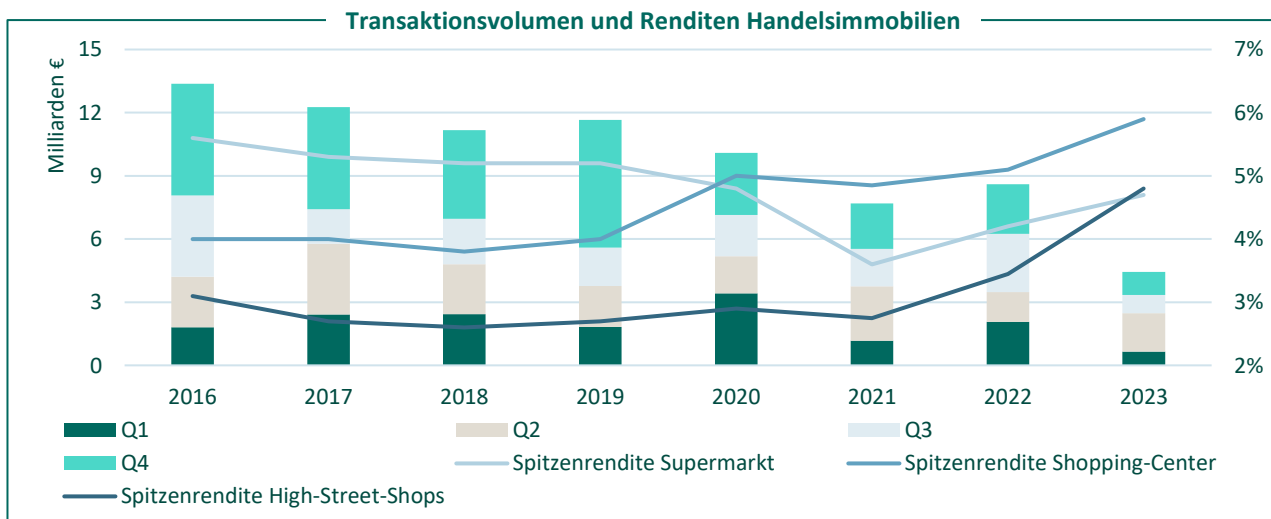
Die krisenerprobte Einzelhandelsbranche hat sich im letzten Jahr zu einem heimlichen Gewinner gemausert. Zwar waren auch Einzelhandelsimmobilien von zinsbedingten Abwertungen betroffen und die 4,4 Mrd. Euro Transaktionsvolumen bieten keinen Anlass für übermäßige Freude, aber gleichzeitig ist die Stimmung weniger schlecht als in anderen Branchen. Die Auswirkungen der Pandemie sind überstanden, und auch die Konsumlaune war gemäß HDE zum Ende des Jahres deutlich besser.

Das Transaktionsvolumen wurde maßgeblich durch eine hohe Anzahl an Verkäufen im Lebensmitteleinzelhandelsbereich getragen. Die hohe Nachfrage nach Supermärkten spiegelt sich auch in weniger stark gestiegenen Spitzenrenditen wider. So liegen die Spitzenrenditen für Supermärkte derzeit bei 4,7 %, für High-Street-Shops bei 4,8 % und für Shopping-Center bei 5,5 %.



AUSBLICK

Der Lebensmitteleinzelhandel bleibt auch in 2024 der Angebots- und Nachfragetreiber. Darüber hinaus könnte sich für Investoren ein Blick auf Shopping- und Fachmarktzentren mit gut funktionierenden Konzepten lohnen, da diese ihre Krisenresilienz (E-Commerce, Pandemie) in den letzten Jahren bereits unter Beweis stellen konnten und zu attraktiven Renditen erworben werden können.



Quelle: Primonial REIM Research & Strategy gemäß RCA & CBRE

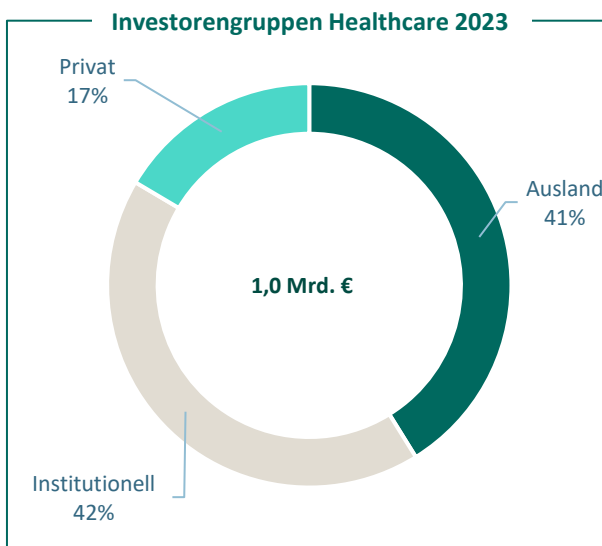


HEALTHCARE

TRANSAKTIONSVOLUMEN HEALTHCARE 2023	1,0 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN 2023	0,4 Mrd. €
SPITZENRENDITE HEALTHCARE Q4/2023	5,1 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR	↘

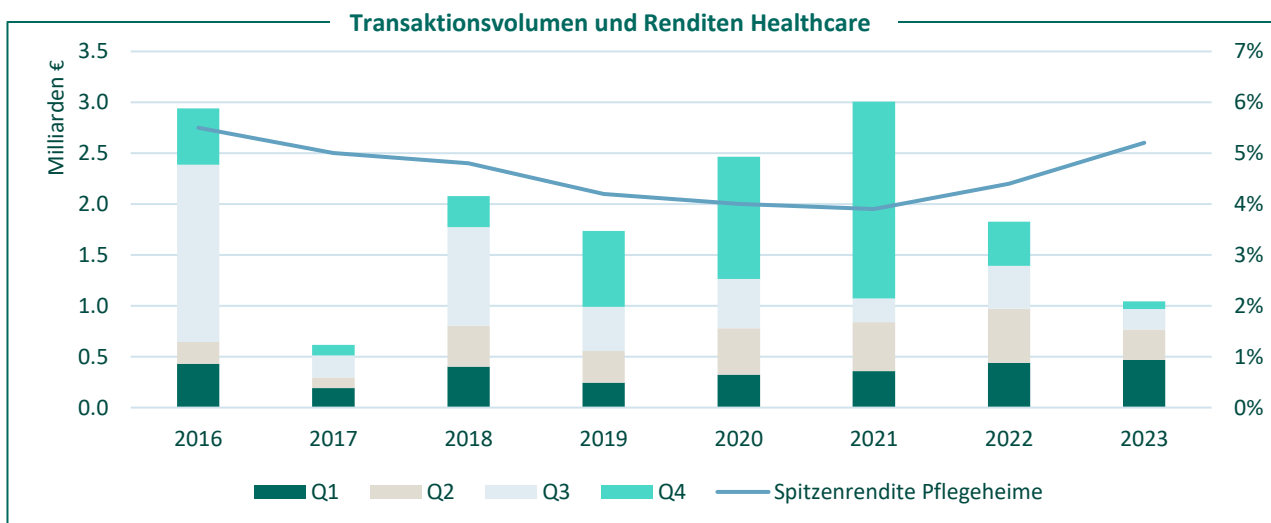
Das Investmentjahr für Gesundheitsimmobilien geht äußerst bescheiden zu Ende. War zu Beginn des Jahres das Transaktionsgeschehen noch getragen von bereits im Vorjahr vorbereiteten Deals und ohne das Wissen um die Ausmaße der Betreiberkrise, sind neue Transaktionen im Laufe des vergangenen Jahres immer seltener geworden. Große Hoffnungen ruhen auf 2024. Nicht nur aufgrund der in Aussicht gestellten Zinswende, sondern auch die Betreiber hoffen, die größten Schwierigkeiten überwunden zu haben. Die größten strukturellen Herausforderungen bleiben die Verfügbarkeit von qualifiziertem Pflegepersonal und das zügige Nachverhandeln der Pflegesätze. Es bleibt abzuwarten, ob sich für die Vielzahl an im vergangenen Jahr aufgeschobener Verkäufe tatsächlich genug potenzielle Käufer finden lassen.

Deutlich positiver ist der Blick auf Segmente außerhalb der stationären Pflege. Neben Betreutem Wohnen stehen vor allem Einrichtungen, die ambulante medizinische Versorgung bieten, hoch im Kurs bei Investoren. Gerade im Bereich des betreuten Wohnens besteht bereits aktuell eine deutliche Angebotslücke, die in den nächsten Jahren aufgrund der demographischen Entwicklung weiter zunehmen wird. Ärztehäuser werden in den nächsten Jahren vom zunehmenden – und auch politisch gewollten – Ambulantisierungstrend bei der medizinischen Versorgung profitieren.



AUSBLICK

Die großen strukturellen Herausforderungen der Pflegebranche sind auch in diesem Jahr nicht verschwunden. Für Investoren bedeutet dies in der Ankaufsprüfung, dass weiterhin ein genauer Blick auf Managementkapazitäten und Liquidität der Betreibergesellschaften erforderlich ist. Jenseits der stationären Pflegeeinrichtungen könnten 2024 Betreutes Wohnen und Ärztehäuser hohe Nachfrage erfahren und zur Stabilisierung des Healthcare-Markts beitragen.



Quelle: Primonial REIM Research & Strategy gemäß RCA & CBRE

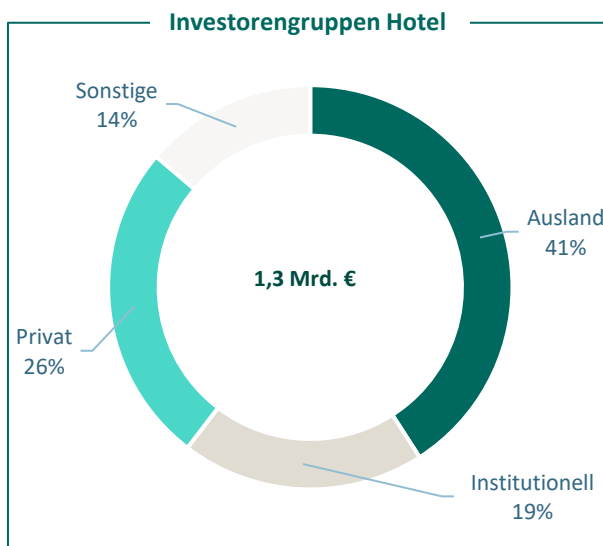


HOTELIMMOBILIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN HOTEL 2023	1,3 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN 2023	0,5 Mrd. €
SPITZENRENDITE HOTEL Q4/2023	5,3 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR	↘

Hotelimmobilien konnten im Jahr 2023 die rote Laterne in Bezug auf das Transaktionsvolumen an Gesundheitsimmobilien zurückgeben. Mit rund 1,3 Mrd. Euro wurden die Tiefststände aus den Pandemie Jahren zwar noch einmal deutlich unterboten, aber der Rückgang fiel bedeutend geringer aus als in allen anderen Assetklassen. Hotelimmobilien stabilisieren sich somit auf einem niedrigen Niveau. Die Spitzrendite liegt derzeit bei 5,3 % und damit auf dem Jahresendwert von 2014.

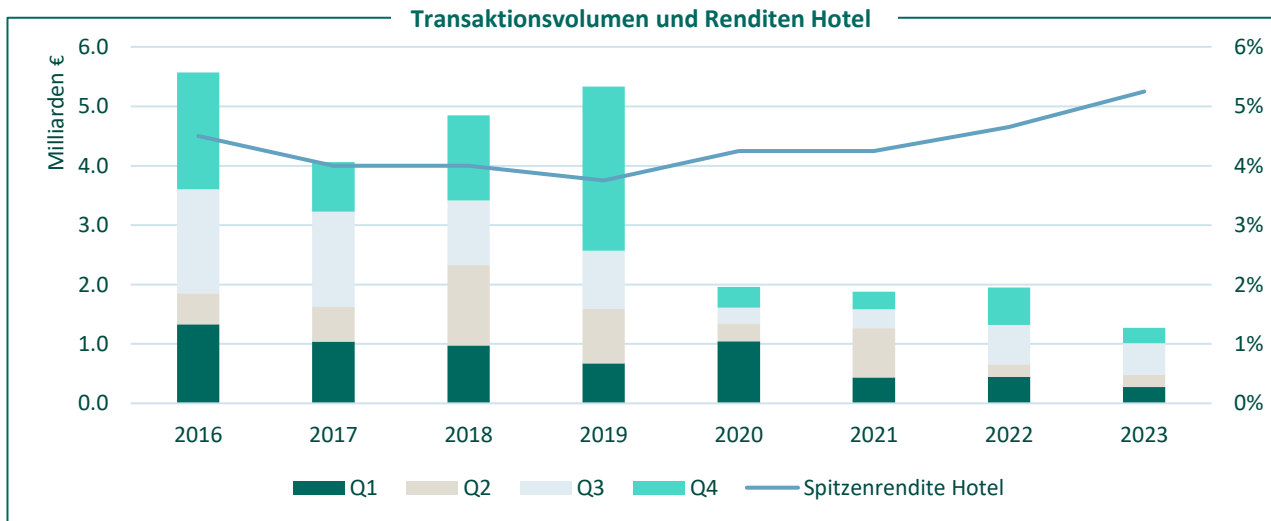
Die Umsatzzahlen und Auslastungen der großen Betreiberketten sind überwiegend gut und bestätigen die spürbare Erholung der Hotellerie. So meldet die große börsennotierte MHP-Hotels AG, zu der unter anderem die Marke Marriott gehört, eine Belegungsquote von 76 %. Diese liegt sogar höher als im Vor-Pandemie-Rekordjahr 2019. Den Hotelbetrieben gelingt es seit Beginn des Jahres gut, die gestiegenen Personal- und Energiekosten über höhere Preise an die Endkunden weiterzugeben. Investoren könnten Hotelinvestments in diesem Jahr daher wieder verstärkt in den Blick nehmen.



AUSBLICK

Die Aussichten für die Hotellerie sind für das Jahr 2024 positiv. Die Krisenjahre der Pandemie sind überstanden und bisher konnten Kostensteigerungen an die Endkunden weitergereicht werden.

Für Hotelinvestments gilt, wie bei allen Betreiberimmobilien, dass ein genauer Blick auf die Bonität des Betreibers sowie operativen Kennzahlen unerlässlich ist. Hotelimmobilien könnten im Jahr 2024 eine unerwartete Renaissance am Investmentmarkt erleben.



Quelle: Primonial REIM Research & Strategy gemäß RCA & CBRE

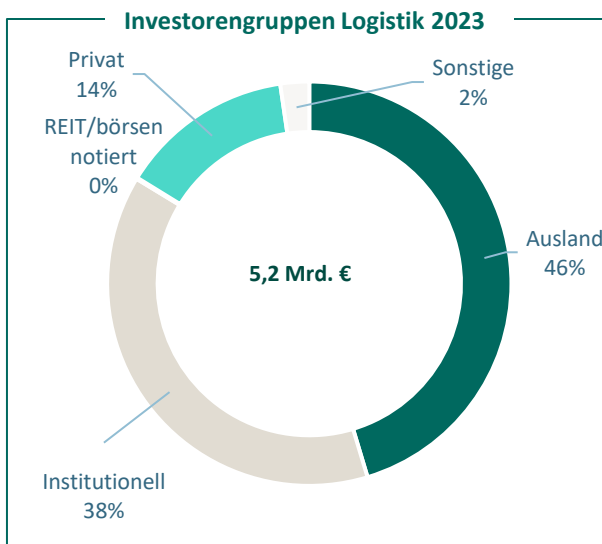


LOGISTIK

TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK 2023	5,2 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN 2023	2,5 Mrd. €
SPITZENRENDITE LOGISTIK Q4/2023	4,3 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR	↘

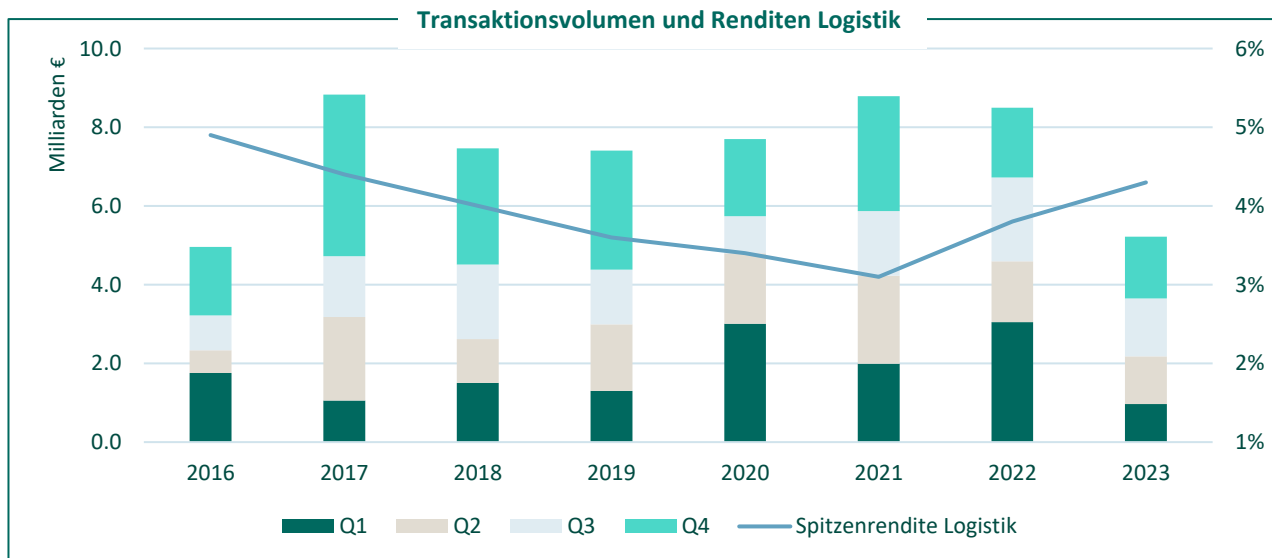
Hinter dem Logistikmarkt liegt das schwächste Jahr seit 2016. Mit rund 5,2 Mrd. Euro Transaktionsvolumen wurde fast 40 % weniger Geld in deutsche Logistikimmobilien investiert als im Vorjahr. Der Anteil ausländischer Käufer betrug 46 %. Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien liegt mittlerweile bei 4,3 % und somit 120 Basispunkte über dem historischen Tiefststand vor zwei Jahren.

Die allgemeine Zurückhaltung war nicht nur am Investmentmarkt spürbar, auch die Logistikflächenumsätze sind im Vergleich zu Vorjahren deutlich zurückgegangen. Dennoch bleibt Deutschland als wichtiger Industriestandort und drittgrößte Volkswirtschaft der Welt ein attraktiver Logistikmarkt. Ausdruck dessen sind weiterhin geringe Leerstände, die nicht zuletzt auf eine sinkende Neubauaktivität zurückzuführen sind.



AUSBLICK

Die Logistikbranche gehört, ähnlich wie der Bürosektor, tendenziell zu den konjunkturabhängigen Assetklassen. Die Logistikflächennachfrage wird in den nächsten Jahren maßgeblich von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland abhängen. Die zunehmenden globalen geopolitischen Unsicherheiten könnten den Reshoring-Trend verstärken und die Logistikflächennachfrage auf einem hohen Niveau stabilisieren – wengleich der innereuropäische Wettbewerb nach modernen und günstigen Logistikflächen zunehmen dürfte.



Quelle: Primonial REIM Research & Strategy gemäß RCA & CBRE

DEFINITIONEN

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

Investitionsvolumen/Transaktionsvolumen:

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

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

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

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

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

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

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

Über Primonial REIM

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

Primonial REIM verwaltet derzeit ein Vermögen von 42 Milliarden Euro. Die Allokation gliedert sich in

- 47 % Gesundheits-/ Bildungsimmobilien,
- 35 % Bürogebäude,
- 8 % Wohnen,
- 5 % Einzelhandel,
- 4 % Hotels
- 1% Logistik.

Die pan-europäische Plattform verwaltet 61 Fonds und hat mehr als 80.000 Kunden, von denen 45% Privatanleger und 55% institutionelle Investoren sind. Das Immobilienvermögen umfasst rund 1.700 Objekte (Büro, Gesundheit/Bildung, Einzelhandel, Wohnen, Hotels) in elf europäischen Ländern.

www.primonialreim.com

KONTAKT

ABTEILUNG RESEARCH & STRATEGY

Daniel WHILE, MRICS • Head of Research, Strategy & Sustainability
daniel.white@primonialreim.com

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

Henry-Aurélien NATTER, MRICS • Director Research
henry-aurelien.natter@primonialreim.com

Die Abteilung Research & Strategy zielt darauf ab, die Immobilienanlagestrategien von Primonial REIM auf Grundlage einer kontinuierlichen Überwachung der französischen und europäischen Märkte zu formalisieren. Während Wohnanlagen einen wachsenden Anteil der institutionellen Portfolios und der Ersparnisse privater Haushalte ausmachen, befinden sie sich im Schnittpunkt von finanziellen (Zinsentwicklung), wirtschaftlichen (Geschäftszweig der Mietergeschäftsmodelle), demografischen (Phänomen der Metropolisierung) und gesellschaftlichen (Nutzungsentwicklung) Faktoren.

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

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

PRIMONIAL

REIM GERMANY

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

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