

# PRIMONIAL REIM GERMANY STANDPUNKT

INVESTORENBlick AUF DEN DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT



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

## FAKTEN 2023

### PROGNOSE WIRTSCHAFTSWACHSTUM (BIP)



### PROGNOSE INFLATION



### RENDITE 10-JÄHRIGE BUNDESANLEIHE



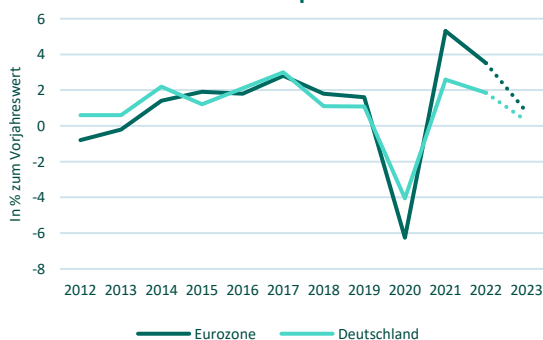
Quelle: Oxford Economics, Bundesbank

## WIRTSCHAFT

Das Thema Energieknappheit ist (vorerst) aus der öffentlichen Debatte verschwunden. Auch die Engpässe bei den globalen Lieferketten, insbesondere zwischen China und Europa, sind größtenteils behoben. Ausdrück dessen sind deutlich gestiegene Importe und Exporte zwischen Deutschland und China zu Jahresbeginn. Dennoch wird für das Gesamtjahr nur mit einem schwachen Wirtschaftswachstum von 0,3 % für die Bundesrepublik gerechnet. Die Gründe sind vor allem in den hohen Energiepreisen und der weiterhin bestehenden Abhängigkeit von Gaslieferungen zu sehen.

Die Renditen für 10-jährige Bundesanleihen liegen aktuell bei rund 2,4 %. Die Risikoprämie für Immobilien ist somit trotz bereits gesteigener Renditen noch nicht auf dem Niveau von vor den Leitzinsanstiegen Anfang 2022.

### 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.

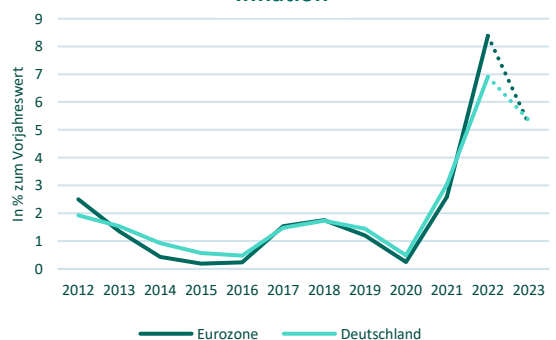
Primonial REIM stützt sich auf seine lokalen Teams, um die deutschen Märkte vor Ort zu analysieren. Da Deutschland ein polyzentrischer Markt mit spezifischen Immobilienmerkmalen, Bewertungsmethoden, demografischen Herausforderungen und großen Industrieunternehmen ist, wollen wir mit unserem vierteljährlichen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

## INFLATION

Die Zeiten von zweistelligen Monatsinflationen aus dem vergangenen Jahr sind mittlerweile überwunden. Dennoch ist der vielfach erhoffte Basiseffekt bisher noch nicht in dem Maße zu beobachten. Obwohl sich die Energiepreise wieder normalisiert haben, hält sich die Teuerungsrate auf einem hohen Niveau von 7,4 % im März 2023.

In Bezug auf die Leitzinsentwicklung wird mit weiteren moderaten Erhöhungen bis Ende des Jahres gerechnet, um die Inflationsrate auf ein niedrigeres Niveau zu drücken. Vor allem bei den Lebensmittelpreisen sind weiterhin hohe Teuerungsrate zu verzeichnen. Die Gefahr von Lohn-Preis-Spiralen ist vor dem Hintergrund der von Gewerkschaften geforderten hohen Tarifanpassungen ebenfalls vorhanden. Insgesamt ist eine schnelle Normalisierung der Inflationsraten auf die von der Zentralbank angestrebten 2% kurzfristig nicht zu erwarten. Für das Gesamtjahr wird daher eine Jahresinflation von 5,3 % prognostiziert. In der Eurozone wird mit einer vergleichbaren Höhe von 5,2 % gerechnet.

### Inflation



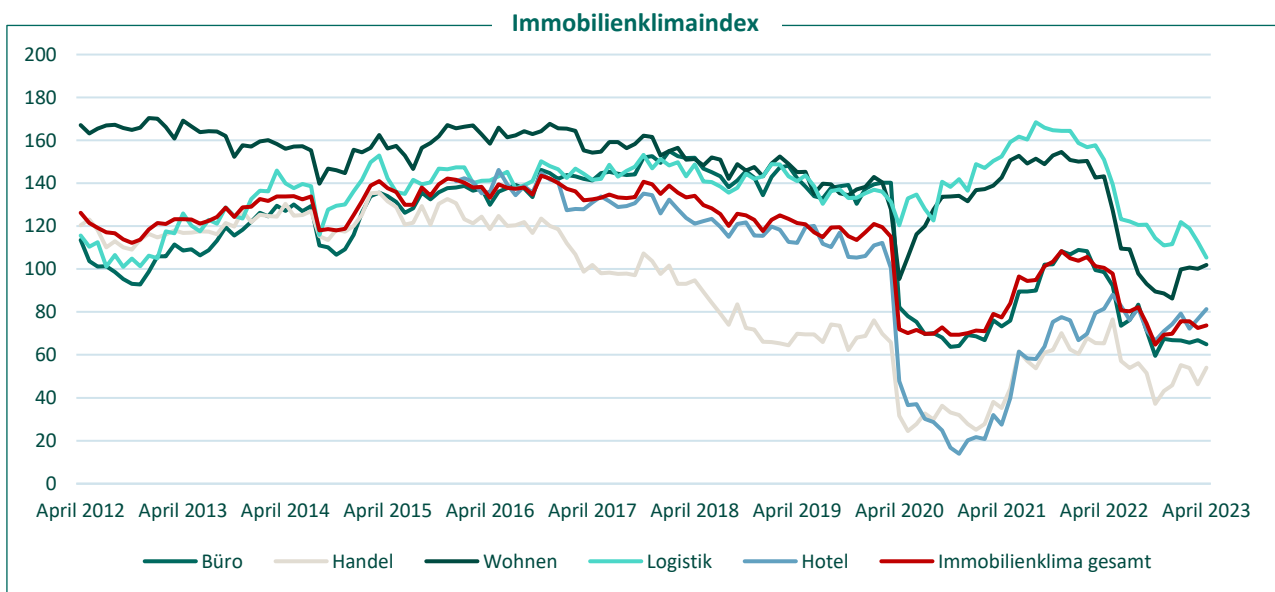


## DEUTSCHES IMMOBILIENKLIMA

Der Immobilienmarkt kommt nicht in Fahrt. Das lässt sich nicht nur an den Transaktionszahlen, sondern auch am Stimmungsbarometer ablesen. So liegt der Wert für das Gesamtimmobilienklima derzeit bei 73,7. Selbst die in den letzten Jahren sehr krisenfesten Assetklassen Logistik und Wohnen erleben aktuell einen sichtbaren Stimmungseinbruch; gut abzulesen an Indexwerten nahe der als „neutrale Linie“ geltenden 100er-Marke.

Die aktuell sehr eingetrübte Stimmung kann als Vorbote noch ausstehender Preiskorrekturen und Marktberichtigungen interpretiert werden.

Bei den börsennotierten Immobiliengesellschaften lassen sich die Wertabschläge auf Immobilien bereits an den deutlich abgestürzten Aktienkursen ablesen. Die Volatilität bei nicht-börsennotierten Immobilienunternehmen und Immobilienfonds ist aufgrund der eher statischen und mit Zeitverzug erfolgenden Bewertungen deutlich geringer. Dennoch wird auch hier der Verkaufsdruck für einige Akteure - nicht zuletzt bedingt durch höhere Kapitalanforderungen der finanzierenden Banken - deutlich zunehmen. Eine höhere Dynamik auf dem deutschen Immobilienmarkt in den kommenden Monaten ist somit durchaus wahrscheinlich. Für Investoren, die über entsprechendes Kapital verfügen, könnten sich daher im Laufe des Jahres attraktive Ankaufsoportunitäten ergeben.



Quelle: Primonial REIM Research and Strategy gemäß Deutsche Hypo

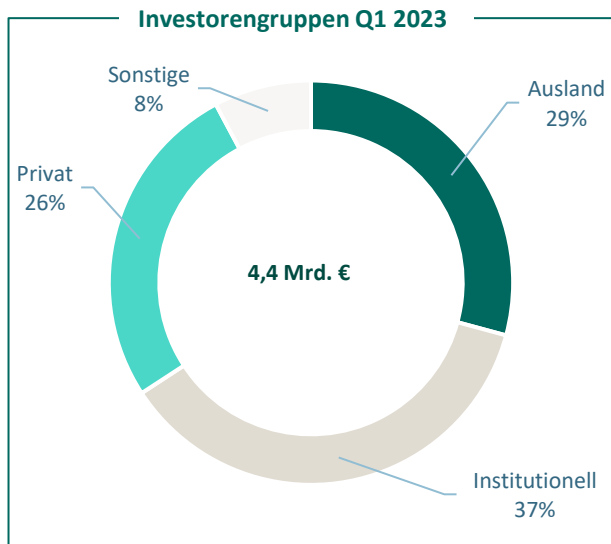




# TRANSAKTIONSVOLUMEN

Der Immobilienmarkt steht still. Diese Aussage stimmt in ihrer Absolutheit natürlich nicht und der beste Gegenbeweis sind die rund 4,4 Mrd. Euro Transaktionsvolumen, die im ersten Quartal 2023 zu verzeichnen waren. Dennoch wurde in vielen Assetklassen zu Beginn des Jahres so wenig Geld in Immobilien investiert, wie seit mehr als einer Dekade nicht mehr. Vor allem für Büroimmobilien konnten sich im ersten Quartal Käufer und Verkäufer nur selten über einen Preis einig werden. Das höchste Transaktionsvolumen verzeichneten Wohnimmobilien (1,2 Mrd. Euro), gefolgt von Bürogebäuden (1,0 Mrd. Euro) und Handelsimmobilien (0,9 Mrd. Euro). Die Zahlen der oben genannten Spitzenreiter liegen alle deutlich unterhalb des zehnjährigen Mittels der Vorjahresquartale. Auch alle anderen Assetklassen waren von deutlichen Rückgängen betroffen. Dies gilt auch für Logistikimmobilien, die sich in den vergangenen Jahren als Investorenliebling etablieren konnten. Die einzige Ausnahme bildet Healthcare, wengleich auch hier die Unsicherheiten aufgrund einiger Betreiberinsolvenzen deutlich zugenommen haben.

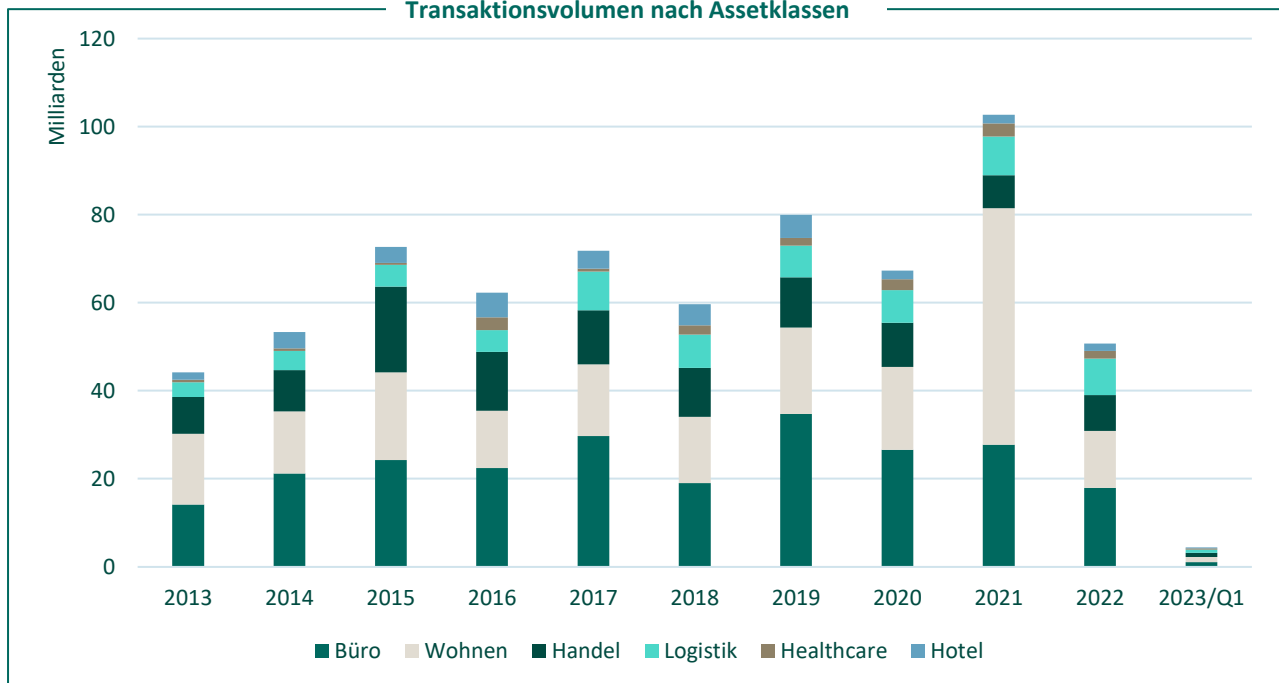
Auch das Interesse ausländischer Investoren am deutschen Immobilienmarkt ist deutlich abgekühlt. So sind im ersten Quartal 2023 lediglich rund 1,3 Mrd. Euro von ausländischen Investoren in deutsche Immobilien geflossen.



### AUSBLICK







Steigende Zinsen und Renditeanstiege von Investitionsalternativen, insbesondere Staatsanleihen, erschweren weiterhin die Suche nach institutionellen Kapitalgebern für Investmentmanager. Es ist allerdings zu erwarten, dass der Verkaufsdruck für einige Immobilienakteure deutlich zunehmen wird, um höhere Liquidität für die gestiegenen (Re-)Finanzierungs- und Sanierungskosten vorhalten zu können. Im Laufe des Jahres könnten sich daher vermehrt attraktive Ankaufopportunitäten ergeben.

### Transaktionsvolumen nach Assetklassen



Quelle: Primonial REIM Research and Strategy gemäß RCA

## SUMMARY ASSETKLASSEN

Assetklasse	Transaktionsvolumen Q1/2023	Transaktionsvolumen 5-Jahres-Durchschnitt Q1	Ausländisches Investitionsvolumen Q1/2023	Spitzenrenditen Q1/2023	Trend Transaktionsvolumen Vorjahresquartal
<b>Büro</b> 	1,0 Mrd. €	4,8 Mrd. €	0,1 Mrd. € (10 %)	3,8 %	↘
<b>Wohnen</b> 	1,2 Mrd. €	3,9 Mrd. €	0,1 Mrd. € (8 %)	2,5 %	↘
<b>Handel</b> 	0,9 Mrd. €	1,8 Mrd. €	0,5 Mrd. € (55%)	3,7 % (High-Street-Shops)	↘
<b>Healthcare</b> 	0,3 Mrd. €	0,3 Mrd. €	0,02 Mrd. € (7 %)	4,6 %	↘
<b>Hotel</b> 	0,2 Mrd. €	0,6 Mrd. €	0,1 Mrd. € (50 %)	4,7 %	↘
<b>Logistik</b> 	0,7 Mrd. €	2,1 Mrd. €	0,3 Mrd. € (43 %)	4,0 %	↘





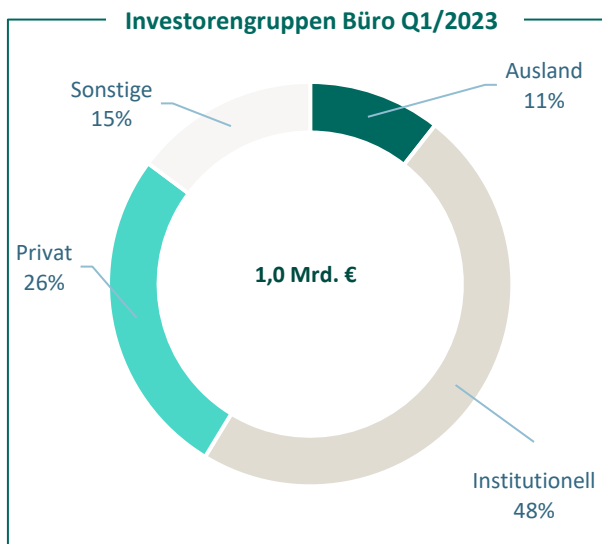
# BÜROIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN Q1/2023</b>	<b>1,0 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1/2023</b>	<b>0,1 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN A-STÄDTE Q1/2023</b>	<b>3,8 %</b>
<b>SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN SEKUNDÄRSTÄDTE Q1/2023</b>	<b>4,3 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	↘

Mit gerade mal einer Milliarde Transaktionsvolumen erlebt der deutsche Büroimmobilienmarkt den schwächsten Start seit mehr als einem Jahrzehnt. Weiterhin spielt die Sorge vor einer Rezession eine große Rolle. Stärker als in anderen Assetklassen, überwiegt eine Abwartehaltung sowohl von Verkäufer als auch von Käuferseite. Die Sorge vor einem möglicherweise zu teurem Einkauf auf der einen und dem Hoffen auf wieder steigende Preise auf der anderen Seite erschweren vielfach die Preisfindung. Auch ausländische Käufer halten sich spürbar zurück und investierten in den ersten drei Monaten des Jahres lediglich etwas über 100 Mio. Euro in deutsche Büroimmobilien.

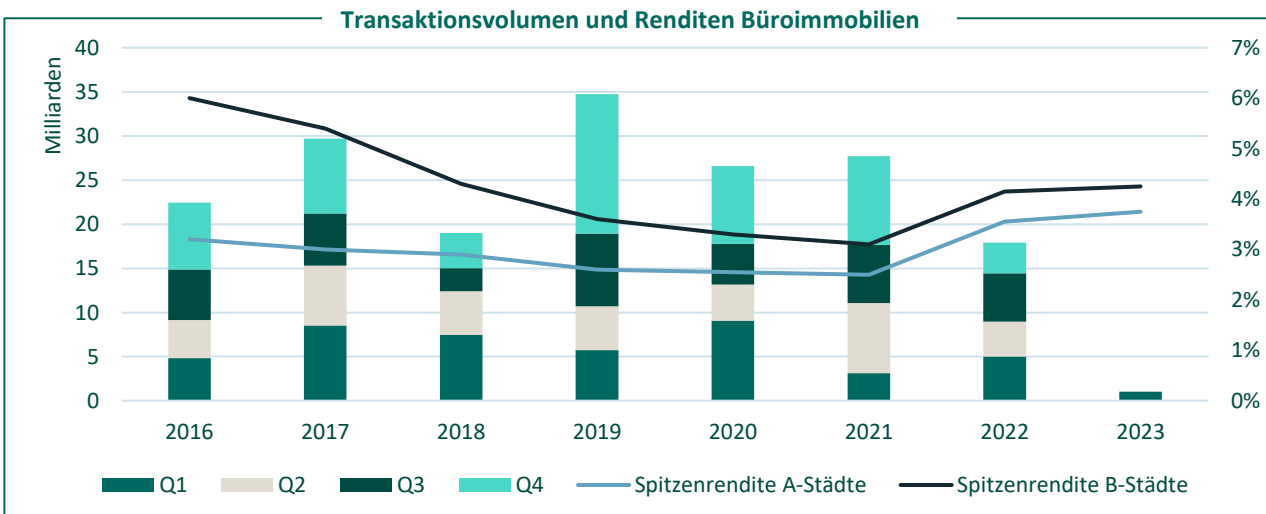
Die Spitzenrenditen sind weiter angestiegen und liegen in A-Städten aktuell bei 3,8 % und in Sekundärstädten bei 4,3 %.

Die Abkühlung an den Märkten ist mittlerweile auch im Vermietungsmarkt angekommen. So liegen die Büroflächenumsätze im ersten Quartal in den Top7-Märkten auf einem deutlich niedrigeren Niveau als in den Vorjahren. Gleichzeitig sind die Leerstände nur moderat gestiegen, was durch ein geringeres Neubauvolumen und anhaltend niedrige Arbeitslosigkeit zu erklären ist. Die Mietentwicklung ist, gerade im Spitzensegment, weiterhin positiv. So sind die Spitzenmieten in fast allen großen Büromärkten im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Es bleibt daher festzuhalten, dass die Abwartehaltung in Teilen mittlerweile auch die Vermietungsmärkte beeinflusst. Unternehmen blicken mit größerer Unsicherheit in die Zukunft und scheuen daher den Umzug oder die Anmietung neuer Flächen.



### AUSBLICK

Der Verkaufsdruck einiger Bestandhalter im Bürobereich wird in den nächsten Monaten zunehmen. Sei es, um die Liquidität vor dem Hintergrund anstehender Refinanzierungen zu erhöhen oder um größere Investitionsmaßnahmen, wie anstehende (energetische) Sanierungen bei Teilportfolien zu vermeiden. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich für Akteure, die über Kapital und passgenaue ESG-Konzepte verfügen, im Laufe des Jahres attraktive Opportunitäten ergeben werden.



Quelle: Primonial REIM Research and Strategy gemäß RCA & CBRE

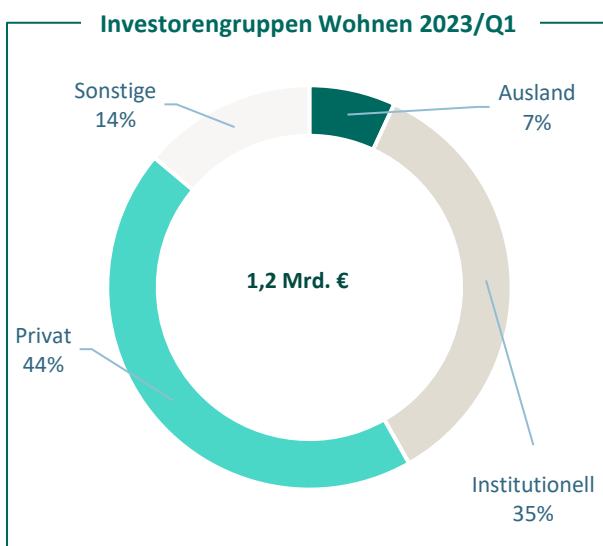


# WOHNIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN WOHNIMMOBILIEN Q1/2023</b>	<b>1,2 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1/2023</b>	<b>0,1 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITE WOHNEN Q1/2023</b>	<b>2,5 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	<b>↘</b>

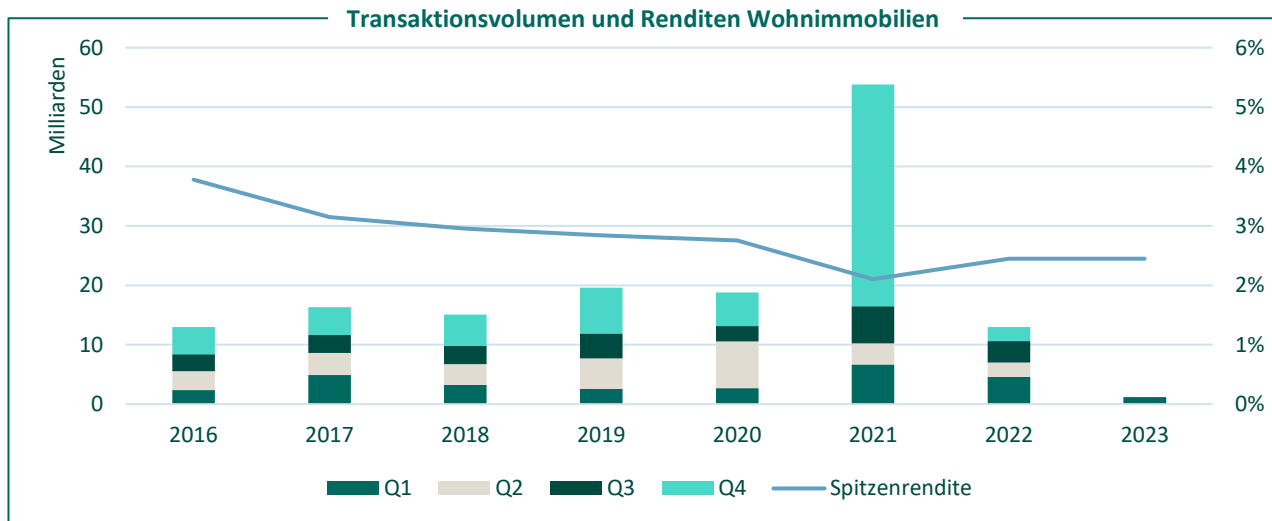
Wohninvestments nehmen im ersten Quartal die Spitzenposition in Bezug auf das Transaktionsvolumen ein. Dennoch sind auch Wohnimmobilien deutlich von der investorensseitigen Zurückhaltung betroffen. Dies verdeutlicht ein vergleichsweise geringes Investitionsvolumen von 1,2 Mrd. Euro, das deutlich unterhalb des 10-Jahresdurchschnitts für Wohninvestments liegt.

Der Einbruch bei den Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen verbunden mit einer ohnehin schon hohen Wohnungsnachfrage in den Ballungsgebieten hat zu teilweise deutlichen Mietsteigerungen auf den Wohnungsmärkten geführt. In vielen breit diversifizierten Portfolien sind Wohnimmobilien daher aktuell der Stabilitätsanker. Dennoch stehen Bestandshalter auch im Wohnungsmarkt vor großen Herausforderungen. Auf der einen Seite nehmen die regulatorischen Anforderungen in Bezug auf energetische Gebäudesanierung und Umstellung auf erneuerbare Energieträger immer weiter zu. Auf der anderen Seite werden die Möglichkeiten Investitionen auf die Mieter umzulegen zunehmend erschwert. In diesem Spannungsfeld stehen größere Wohnungsbestandshalter in den nächsten Jahren vor der Wahl, entweder große Investitionen zu stemmen oder Teilportfolien zu verkaufen. Das größte deutsche Wohnungsunternehmen, Vonovia, ist bereits dabei größere Teilportfolien zu verkaufen, um ausreichend finanzielle Mittel für die umfassenden Sanierungsmaßnahmen des verbliebenen Portfolios und für anstehende Refinanzierungen vorzuhalten.



### AUSBLICK

Der Wohnungsmarkt gilt aktuell als Stabilitätsanker in einem komplizierten Investmentumfeld. Aufgrund geringerer Neubautätigkeit und anhaltend hoher Wohnungsnachfrage ist mit steigenden Mieten zu rechnen. Allerdings müssen Investoren im deutschen Wohnungsmarkt mit zunehmend hohen regulatorischen Anforderungen sowohl in Bezug auf Mieterschutz als auch hinsichtlich energetischer Sanierungen kalkulieren.



Quelle: Primonial REIM Research and Strategy gemäß RCA & CBRE



# HANDELSIMMOBILIEN

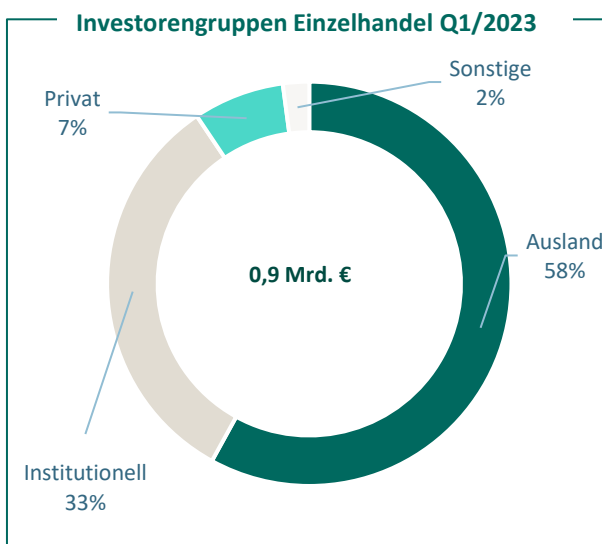
<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN HANDELSIMMOBILIEN Q1/2023</b>	<b>0,9 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1/2023</b>	<b>0,5 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITE HIGH-STREET-SHOPS Q1/2023</b>	<b>3,7 %</b>
<b>SPITZENRENDITE SUPERMARKT Q1/2023</b>	<b>4,4 %</b>
<b>SPITZENRENDITE SHOPPING-CENTER Q1/2023</b>	<b>5,1 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	<b>↘</b>

Mit fast 1 Mrd. Euro Transaktionsvolumen ist auch der Markt für Handelsimmobilien verhalten ins Jahr gestartet. Allerdings liegt das Volumen annähernd auf dem Niveau von Büroimmobilien, sodass im Assetklassenvergleich Handelsimmobilien zum Jahresstart eher zu den Gewinnern gezählt werden können. Insbesondere auf ausländische Investoren entfiel mit einem Anteil von 58 % der Großteil des investierten Kapitals.

Die Spitzenrenditen sind im Vergleich zum Jahresende 2022 moderat gestiegen und liegen für High-Street-Shops derzeit bei 3,7 %, für Supermärkte bei 4,4 % und für Shopping-Center bei 5,1 %.

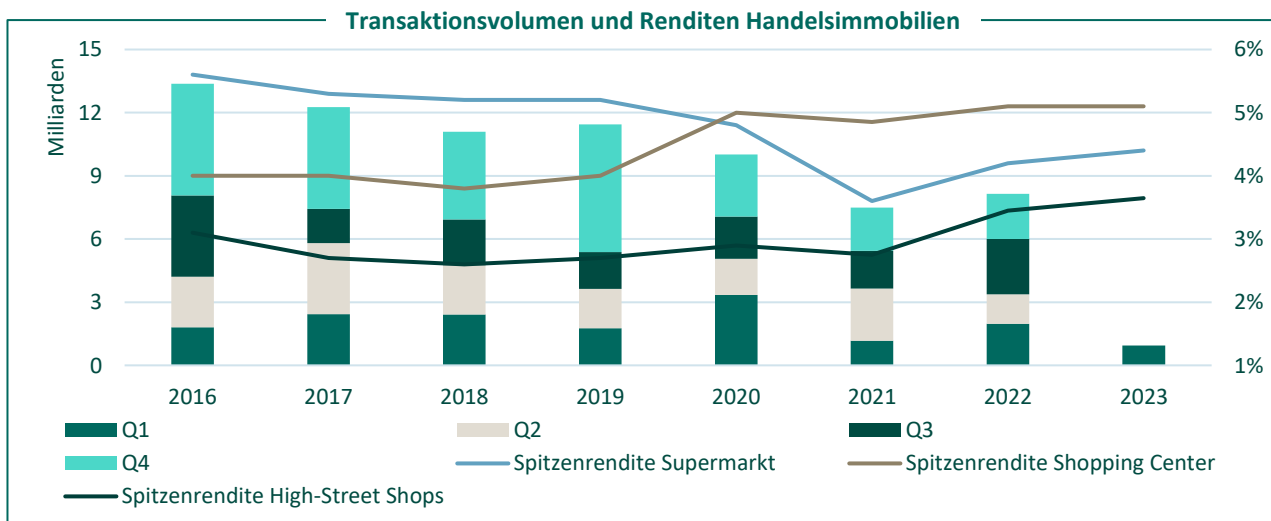
Positiv hat sich hingegen die Konsumlaune der Deutschen gemäß des HDE-Konsumbarometers entwickelt. Seit Oktober letzten Jahres hat sich die Verbraucherstimmung deutlich verbessert, auch wenn der Index im April 2023 auf dem Vormonatsniveau verharrt und sich der Aufschwung somit zuletzt etwas abgeschwächt hat.

Für Einzelhandelsinvestoren gilt es weiterhin, bei der Auswahl der Objekte einen genauen Blick auf den Mieterbesatz und die Zukunftsfähigkeit des jeweiligen Geschäftsmodells der Nutzer zu richten.



### AUSBLICK

Einzelhandelsinvestments sind weiterhin etwas für Spezialisten. Eine genaue Analyse der Mieterbonität spielt neben der Lagequalität eine wichtige Rolle. Der Verkaufsdruck für einige Einzelhandelsinvestoren könnte aufgrund gestiegener Finanzierungskosten zunehmen, sodass sich Ankaufsmöglichkeiten für eher opportunistische Investoren ergeben werden.



Quelle: Primonial REIM Research and Strategy gemäß RCA & CBRE

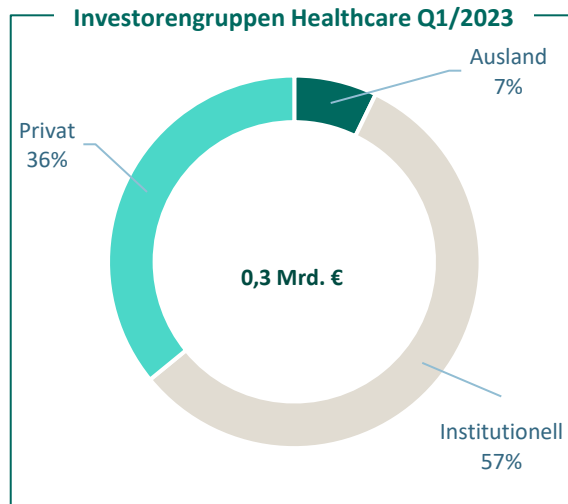


# HEALTHCARE

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN HEALTHCARE Q1/2023</b>	<b>0,3 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1/2023</b>	<b>0,02 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITE HEALTHCARE Q1/2023 (BRUTTOANFANGSRENDITE)</b>	<b>4,6 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	<b>↘</b>

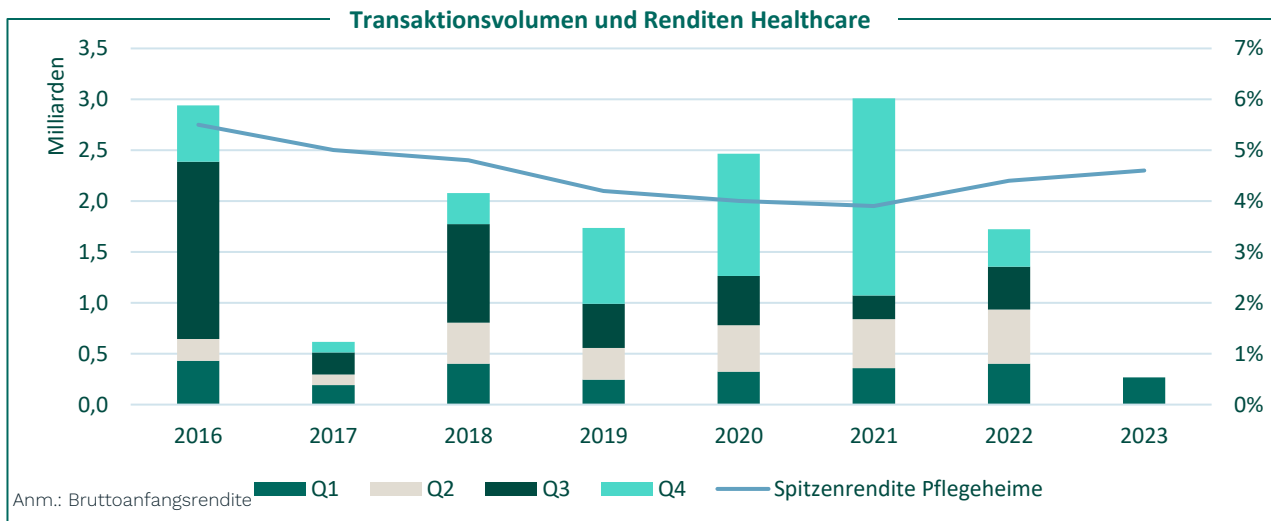
Die noch relativ junge Assetklasse Healthcare erlebt seit Beginn des Jahres ihre erste echte Krise. Der Grund sind eine Reihe von Betreiberinsolvenzen, die gewisse strukturelle Probleme in der Finanzierung des Gesundheitssektors in Deutschland offenlegen. Zu bürokratische und mit Zeitverzug stattfindende Pflegesatzverhandlungen, unrealistisch hohe Auslastungsquoten als Berechnungsbasis und natürlich vor allem fehlendes Pflegepersonal sind einige der strukturellen Probleme, mit denen Betreiber zu kämpfen haben. Dennoch gibt es in diesem komplizierten Marktumfeld Akteure, denen es gelingt solide zu wirtschaften und sogar zu expandieren. Als Beispiel sind die erfolgreich nachvermieteten Pflegeheime, für die die Vorgängerbetreibergesellschaft jüngst Insolvenz anmelden musste, zu nennen.

Auch einige Investoren glauben weiterhin an die Zukunftsfähigkeit der Assetklasse Healthcare. Ausdruck dessen ist ein Transaktionsvolumen im ersten Quartal von rund 0,3 Mrd. Euro, das sich in etwa auf dem Niveau der Vorjahresquartale bewegt. Der Markt ist somit, trotz einiger Betreiberinsolvenzen, weiterhin in Bewegung. Die Bruttospitzenrenditen sind im Vergleich zum vergangenen Jahr deutlich angestiegen und liegen derzeit bei 4,6 %. Der Renditeanstieg bewegt sich dennoch bisher im Rahmen des vor allem zinsbedingten Anstiegs anderer Assetklassen.



### AUSBLICK

Betreiberinsolvenzen bestimmen derzeit die Nachrichten im Healthcare-Markt. Es ist nicht auszuschließen, dass vereinzelt weitere Betreiber in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Mit gewissen Wertabschlägen für Pflegeheime ist daher im Laufe des Jahres zu rechnen. Sobald sich – gegebenenfalls auch durch staatliche Unterstützungsmaßnahmen – der Markt wieder stabilisiert hat, ist vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung wieder von einer hohen Nachfrage sowohl von Investorenseite als auch auf dem Betreibermarkt auszugehen.



Quelle: Primonial REIM Research and Strategy gemäß RCA & CBRE



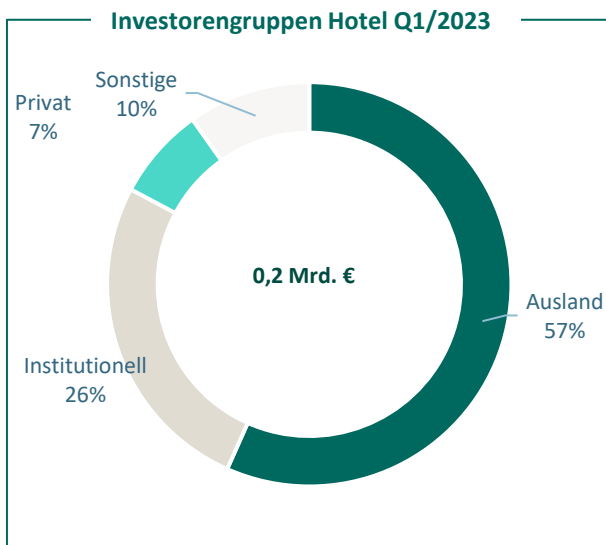


# HOTELIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN HOTEL Q1/2023</b>	<b>0,2 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1/2023</b>	<b>0,1 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITE HOTEL Q1/2023</b>	<b>4,7 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	<b>↘</b>

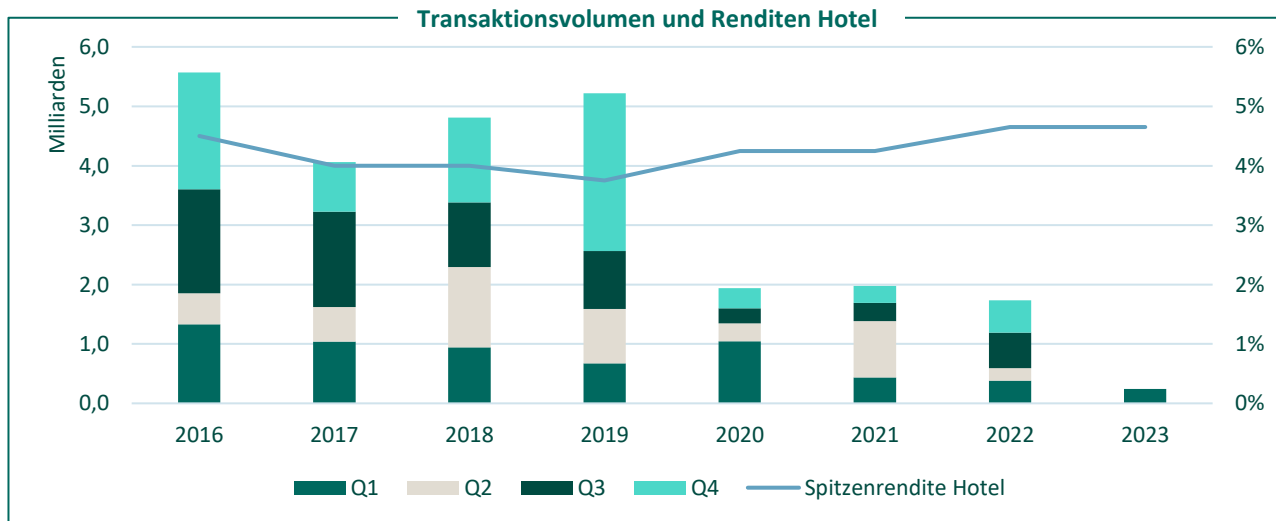
Mit lediglich 0,2 Mrd. Euro Transaktionsvolumen belegen Hotelinvestments den letzten Platz im Vergleich der sechs größten Assetklassen. Das Volumen ist somit auf dem niedrigsten Niveau seit über 10 Jahren. Eine Zeit, die noch spürbar von den Auswirkungen der Finanzkrise betroffen war. Das ohnehin geringe Investoreninteresse konzentriert sich aktuell vorrangig auf Core-Objekte. Die Spitzenrenditen für Hotels liegen in Q1/2023 bei 4,7 %.

Die Übernachtungszahlen sind zu Beginn des Jahres im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen. Gerade in den Winterurlaubsregionen lag die Anzahl der Gästeankünfte nur noch knapp 13 % unterhalb der Zahlen vom Winter 2019/20, der noch nicht von den Pandemie-Einschränkungen betroffen war. Insbesondere bei den ausländischen Übernachtungsgästen sind die Zahlen allerdings weiterhin weit von den Vor-Corona-Jahren entfernt. Große Herausforderungen bestehen zudem auf Personalseite sowohl in den Beherbergungsbetrieben selbst als auch in der für den Tourismus so wichtigen Gastronomie.



### AUSBLICK

Investoren machen weiterhin einen großen Bogen um Hotelinvestments. Das Vor-Corona-Niveau erscheint in allen Bereichen, sowohl was Neubauvolumen, Auslastungsquoten als Investitionsvolumina betrifft, fast unerreichbar. Die Hotelbetreiber befinden sich weiterhin auf einem Konsolidierungskurs. Es ist daher nicht zu erwarten, dass der Hotelinvestmentmarkt im Laufe des Jahres große Dynamik entwickeln wird.



Quelle: Primonial REIM Research and Strategy gemäß RCA & CBRE

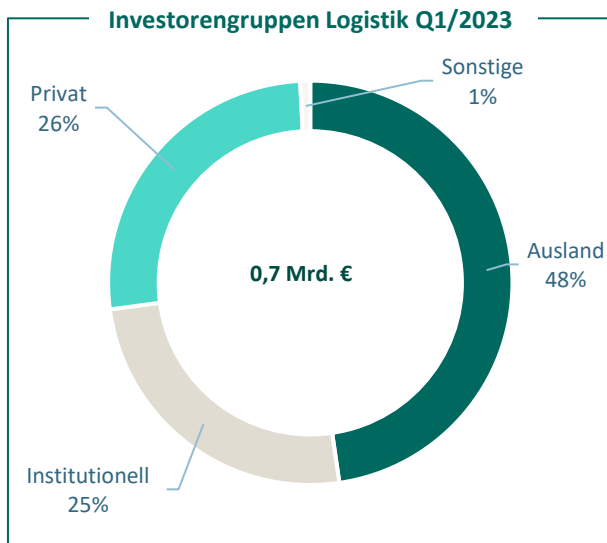


## LOGISTIK

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK Q1/2023</b>	<b>0,7 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1/2023</b>	<b>0,3 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITE LOGISTIK Q1/2023</b>	<b>4,0 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	↘

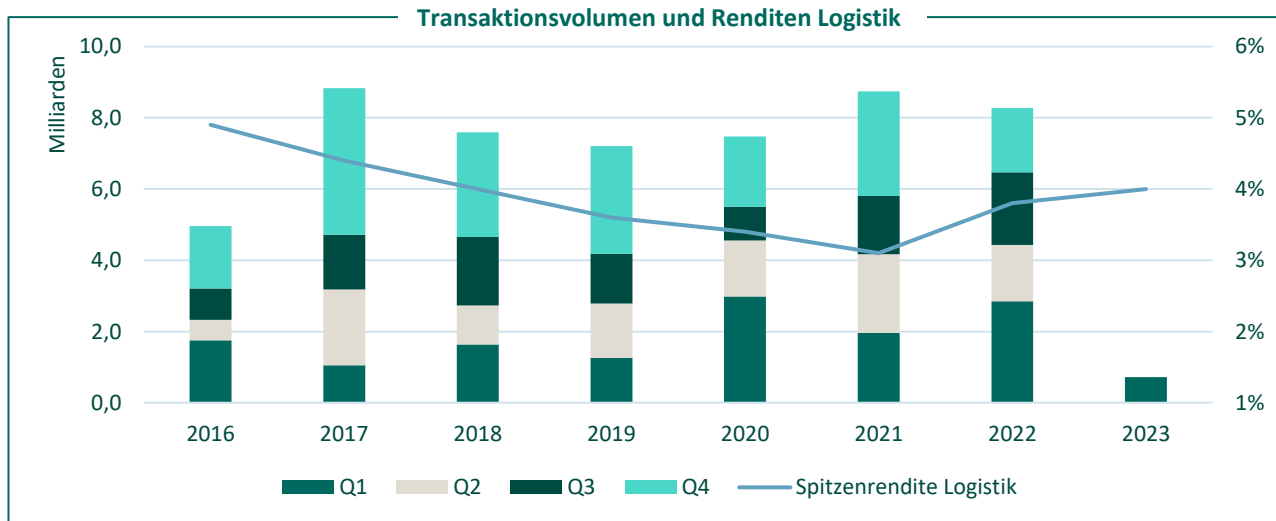
In den letzten Jahren konnte sich Logistik als die unter Investoren drittb Liebteste Assetklasse etablieren und genoss auch während der Pandemie einen Ausnahmestatus, der zu hoher Nachfrage und deutlich sinkenden Renditen geführt hat. Zu Beginn des Jahres lässt sich nun festhalten, dass die Goldgräberstimmung auch auf den Logistikmärkten ein Ende gefunden hat. Ausdruck dessen ist ein Transaktionsvolumen von 0,7 Mrd. Euro zu Jahresbeginn, das deutlich unterhalb der Werte der Vorjahresquartale liegt. In gleichem Maße ist auch das Interesse ausländischer Investoren deutlich abgekühlt. So wurden nur noch rund 300 Mio. Euro von ausländischen Kapitalgebern in deutsche Logistikimmobilien investiert. Auch die Renditekompression ist bedingt durch die allgemeine Zinsentwicklung im Laufe des vergangenen Jahres zu einem Ende gekommen. Derzeit liegt die Spitzenrendite für Logistikimmobilien bei 4,0 %.

Weiterhin hoch im Kurs stehen Logistikgebäude allerdings bei Solarunternehmen, die auf der Suche nach geeigneten (Dach-)Flächen für die Installation großer PV-Anlagen sind. Durch die Verpachtung der Dachflächen oder wahlweise den Verkauf des produzierten Solarstroms können Investoren auf diese Weise attraktive zusätzliche Einnahmequellen erschließen und gleichzeitig den gebäudebezogenen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck erheblich senken.



### AUSBLICK

Die zu erwartenden weiteren Zinsschritte der EZB werden auch in den nächsten Monaten die Dynamik auf dem Logistik-Investmentmarkt bremsen. Zukünftig könnten verstärkt andere europäische Logistikmärkte in den Fokus rücken, die mit geringen Standortkosten, aber guter Infrastruktur punkten.



Quelle: Primonial REIM Research and 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 34,8 Milliarden Euro. Die Allokation gliedert sich in

- 44 % Bürogebäude,
- 33 % Gesundheits-/ Bildungsimmobilien,
- 11 % Wohnen,
- 6 % Einzelhandel,
- 5 % Hotels
- 1% Logistik.

Die europaweite Plattform verwaltet 61 Fonds und hat mehr als 80.000 Kunden, von denen 53 % Privatanleger und 47 % institutionelle Investoren sind. Das Immobilienvermögen umfasst mehr als 400 Objekte (Büro, Gesundheit/Bildung, Einzelhandel, Wohnen, Hotels) in elf europäischen Ländern.

[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

## KONTAKT

### ABTEILUNG RESEARCH & STRATEGY

Daniel WHILE, MRICS • Head of Research, Strategy & Sustainability

[daniel.white@primonialreim.com](mailto:daniel.white@primonialreim.com)

Florian WENNER • Head of Research & ESG Germany

[florian.wenner@primonialreim.com](mailto:florian.wenner@primonialreim.com)

Henry-Aurélien NATTER, MRICS • Director Research

[henry-aurelien.natter@primonialreim.com](mailto:henry-aurelien.natter@primonialreim.com)

Adrien ISIDORE • Ökonom für Statistik

[adrien.isidore@primonialreim.com](mailto:adrien.isidore@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.

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



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.