

REAL ESTATE CONVICTIONS EUROPE

Unsere Überzeugungen mit Blick auf den europäischen Immobilienmarkt



Henry-Aurélien NATTER, MRICS
Head of Research

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD UND IMMOBILIENMARKT

Der Krieg in der Ukraine, dessen Ende ungewiss bleibt, hat eine kostspielige Krise ausgelöst. Die damit verbundenen wirtschaftlichen Folgen tragen zu einer deutlichen Verlangsamung des weltweiten Wachstums im laufenden Jahr bei und schüren die Inflation. Aufgrund dieser Faktoren wurde das Weltwirtschaftswachstum erneut auf 3% nach unten korrigiert, während zu Beginn des Jahres noch mit 3,8% gerechnet wurde. Die Zentralbanken legen den Fokus derzeit auf die zur Bekämpfung der Inflation einzuleitenden Maßnahmen. Sie gewichten die Eindämmung der Inflation höher als die wirtschaftlichen Kosten.

Die Eurozone sieht sich auf konjunktureller Ebene mit einer weiteren Verschlechterung ihrer Wirtschaftsaussichten für das Jahr 2022 (+2,7%) konfrontiert. Eine Rezession wird immer wahrscheinlicher, ist aber noch keine Gewissheit. Die Wirtschaft ist nach wie vor robust und viele Konjunkturindikatoren stehen weiterhin auf Grün. Die Auswirkungen auf die europäischen Volkswirtschaften sind allerdings sehr unterschiedlich. Während Deutschland (+1,3% im Jahr 2022), Belgien (+2,1%) und Frankreich (+2,3%) am stärksten von den geopolitischen Spannungen betroffen sind, schneiden die Niederlande (+3,0%), Italien (+3,5%) und

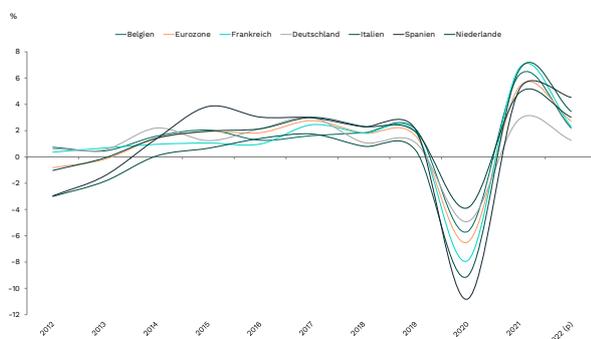
Spanien (4,5%) im europäischen Vergleich gut ab.

Der Krieg in der Ukraine führte zu einem starken Preisanstieg bei Energieträgern und landwirtschaftlichen Gütern. Darüber hinaus treiben auch die pandemiebedingten Engpässe bei Rohstoffen, Ausrüstung und Arbeitskräften die Preise in die Höhe. Aufgrund dieser Situation sah sich die EZB gezwungen, stärker als erwartet zu intervenieren und ihre Leitzinsen am 21. Juli um 50 Basispunkte anzuheben, um den starken Inflationsanstieg (+8,6% über 12 Monate im Juni) zu dämpfen. Die Prognosen gehen weiterhin von einer hohen Inflation im Jahr 2022 aus (+7,1%), sodass das Ziel, den Anstieg der Verbraucherpreise auf 2% zu drücken, erst mittelfristig erreicht werden kann.

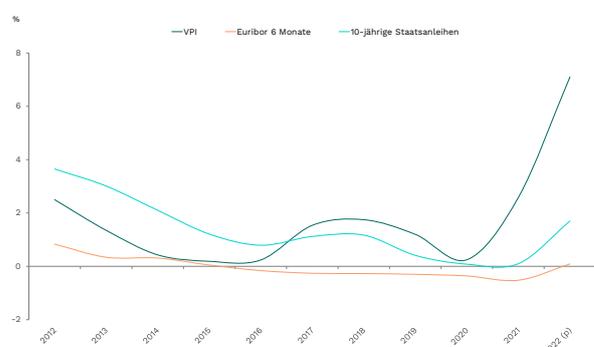
Die Zinserhöhung bedeutet somit das Ende der Negativzins-Ära und macht das Geld wieder teurer (+1,7% im Jahr 2022). Gleichzeitig ist die EZB bestrebt, Mechanismen zur Behebung einer ungerechtfertigten Ausweitung der Spreads einzusetzen, um eine neue Staatsschuldenkrise in der Eurozone zu verhindern.

Quellen: Primonial REIM Research & Strategy auf Grundlage von Oxford Economics

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD: BIP IN EUROPA



10-JÄHRIGE STAATSANLEIHEN, EURIBOR UND VERBRAUCHERPREISINDEX IN DER EUROZONE



Quellen: Primonial REIM Research & Strategy auf Grundlage von Oxford Economics

Während die Auswirkungen auf die Finanzierungsbedingungen trotz des unsicheren wirtschaftlichen und geopolitischen Umfelds in der ersten Jahreshälfte 2022 begrenzt waren, wurden auf dem europäischen Immobilienmarkt¹ insgesamt 136 Mrd. Euro investiert (+6% im Jahresvergleich).

Nach den wichtigsten Ländern aufgeschlüsselt belief sich das Investitionsvolumen in Immobilien im Vereinigten Königreich auf 40 Mrd. Euro (unverändert im Jahresvergleich), in Deutschland auf 23 Mrd. Euro (-28% im Jahresvergleich), in Frankreich auf 16 Mrd. Euro (+11%), in Italien auf 6 Mrd. Euro (+70%), in den Niederlanden auf 6 Mrd. Euro (-12%) und in Spanien auf 6 Mrd. Euro (+13%).

Nach Anlageklassen betrachtet stehen Büroimmobilien mit 45 Mrd. an erster Stelle, gefolgt von Wohnimmobilien (33 Mrd.), Logistikimmobilien (31 Mrd.), Einzelhandelsimmobilien (18 Mrd.), Hotelimmobilien (6 Mrd.) und Gesundheitsimmobilien (3 Mrd.).

Mit der Entscheidung der EZB, ihre Leitzinsen anzuheben,

ändern sich die Finanzierungsbedingungen nun sehr schnell.

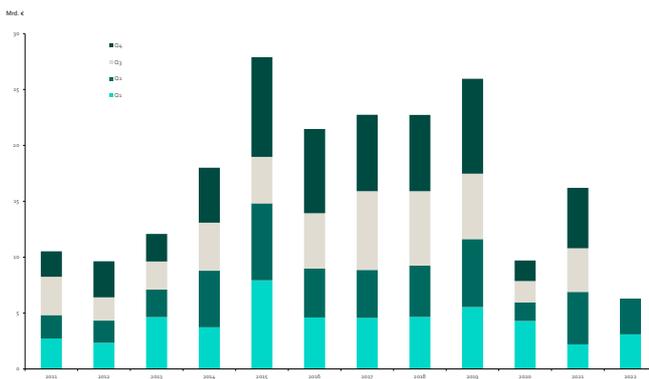
Während die Renditen im zweiten Quartal 2022 überwiegend stabil blieben, kam es im Zusammenhang mit der Erwartung steigender Leitzinsen zu Dekompressionen. In geringerem Ausmaß wurde eine Renditekompression bei den am stärksten nachgefragten Immobilien festgestellt.

Wir erleben somit eine Neuverteilung der Karten, deren Ausmaß derzeit noch schwer abschätzbar ist. Investoren werden den Markt beobachten, bis die allfälligen Preiskorrekturen stattgefunden haben. Gleichzeitig werden sie ihre Akquisitionsstrategien anpassen, um die besten Chancen zu nutzen und weiterhin in Assets zu investieren, die angesichts des Kontexts die höchste Sicherheit bieten, da immer noch genug Liquidität vorhanden ist.

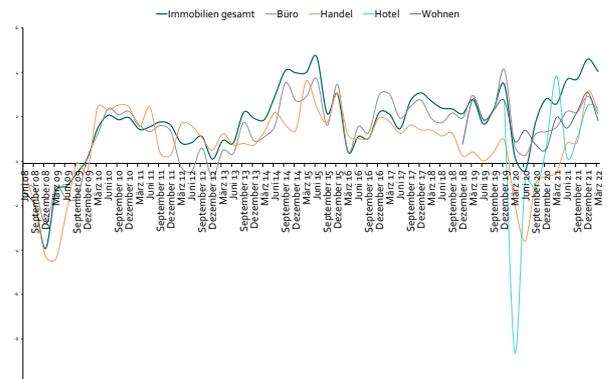
¹Der Immobilienmarkt umfasst Büroimmobilien, Logistikimmobilien, Einzelhandelsimmobilien, Hotel-, Gesundheits- und Freizeitimmobilien sowie Wohnimmobilien für institutionelle Investoren.

Quellen des Zahlenmaterials: CBRE, Eurostat, FMI, RCA, Oxford Economics

INVESTITIONSVOLUMEN IN EUROPÄISCHE IMMOBILIEN

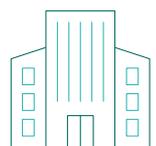


VIERTELJÄHRLICHER TOTAL RETURN VON IMMOBILIENINVESTMENTS IN EUROPA



Quellen: Primonial REIM Research & Strategy Grundlage von RCA, MSCI Property fund Index





BÜROIMMOBILIEN

INVESTITIONEN IN BÜROIMMOBILIEN IN EUROPA – Q2 2022 (6 MONATE)	45 Mrd. Euro
ENTWICKLUNG DER SPITZENRENDITEN IN EUROPE – Q2 2022 / Q1 2022	➔
BÜROFLÄCHENUMSÄTZE IN EUROPA – Q2 2022 (6 MONATE) / Q2 2022 (6 MONATE)	↗
LEERSTANDESENTWICKLUNG IN EUROPA – Q2 2022 / Q1 2022	➔
MIETENTWICKLUNG IN EUROPA – Q2 2022 / Q1 2022	➔
BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG – Q2 2022 / Q1 2022	↗

Der Appetit der Investoren auf Büroimmobilien hielt in der ersten Jahreshälfte 2022 unvermindert an. Das Transaktionsvolumen in Büroimmobilien in Europa summierte sich im ersten Halbjahr 2022 auf 45 Mrd. Euro (+6% im Jahresvergleich). Mit 13 Mrd. Euro (+52% im Jahresvergleich) bestätigten die Investoren ihre Vorliebe für das Vereinigte Königreich. Frankreich hielt seinerseits den Kurs mit nahezu 7 Mrd. Euro, die im Jahresvergleich unverändert blieben. In Deutschland schließlich verhielten sich die Anleger aufgrund der Wirtschaftsrisiken in Zusammenhang mit der Abhängigkeit des Landes von Gaslieferungen abwartend (7 Mrd., -44%).

Während es bei der Mehrheit der analysierten Märkte von Quartal zu Quartal keine Veränderungen gab, kam es bei einem großen Drittel der Märkte am Ende des ersten Halbjahres 2022 zu Anpassungen. So war am Ende des zweiten Quartals 2022 in einigen «Core»-Märkten und dezentraleren Sekundärmärkten ein Renditeanstieg zu beobachten, der belegt, dass die Investoren den Anstieg der Anleihezinsen bereits einpreisen wollten. Über ein Jahr gesehen hat sich der Trend mit einer gleichmäßigen Verteilung zwischen Stabilität und Trend in Richtung einer Renditekompression geringfügig

verändert. Diese widersprüchliche Feststellung verdeutlicht die Veränderung der Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit dem russisch-ukrainischen Konflikt. So liegen die Renditen in ausgeprägten «Core»-Märkten wie Paris, München, Berlin oder Mailand unter 3%.

Die Schaffung neuer Arbeitsplätze in Europa (+2% im Jahresvergleich am Ende des zweiten Quartals) und der Bedarf an modernisierten Büroflächen waren Faktoren, die sich im ersten Halbjahr zugunsten von Anmietungen auswirkten. Der Büroflächenumsatz belief sich in der ersten Jahreshälfte auf rund 6 Mio. m², was einem deutlichen Anstieg gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum entspricht. Mit etwas mehr als 1 Mio. m² vermittelter Bürofläche zeichnete sich der Pariser Markt durch die Stärkung von Core-Standorten und die Dynamik der Nutzer aus. Die Nachfrage wurde somit nicht, wie hätte erwartet werden können, durch den Krieg in der Ukraine beeinträchtigt. London, Berlin und München folgen mit 300 000 bis 350 000 m². In der Eurozone wurden in Belgien (Brüssel), Italien (Mailand) und Spanien (Madrid, Barcelona) zwischen 100 000 m² und 250 000 m² an Mietfläche vermittelt.



Le Shift ©Boegly_Grazia

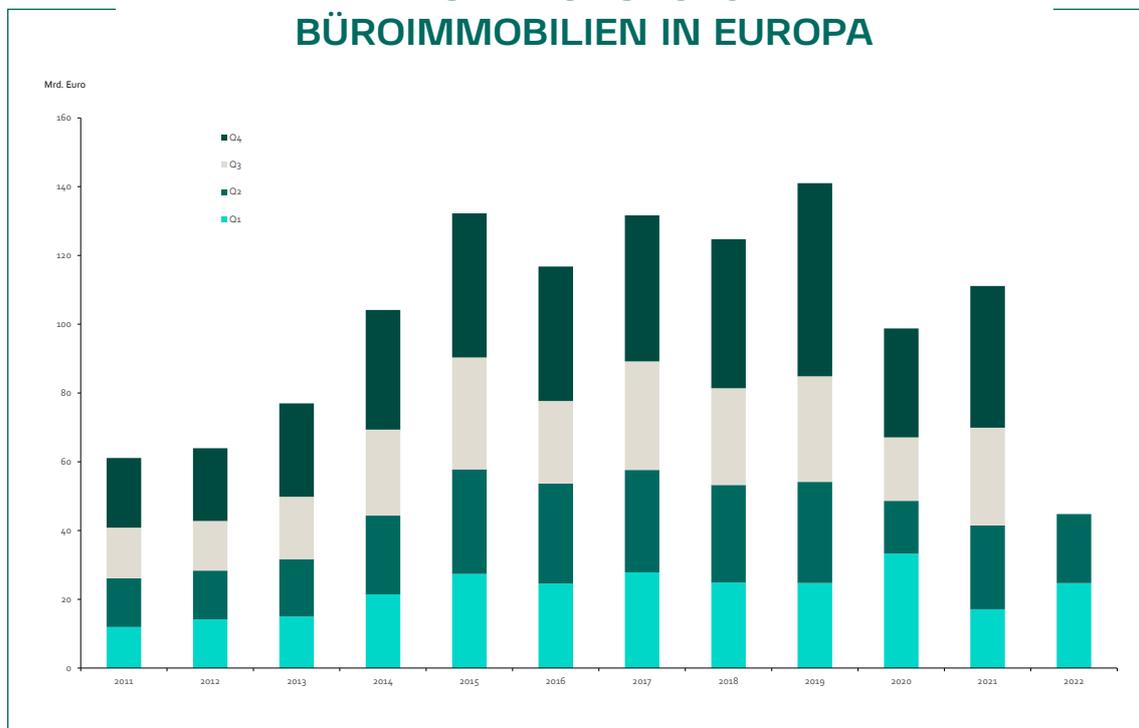
Bei knapp 65% der untersuchten Märkte² in Europa war der Leerstand rückläufig, während für 20% des Angebots zwischen dem ersten und zweiten Quartal 2022 ein Anstieg der Leerstandsquote verzeichnet wurde. In zentralen Lagen in Paris, Berlin, München, Wien oder Zürich liegt der Leerstand unter 5%. Allerdings wurden dort widersprüchliche Trends verzeichnet: während sich der Leerstand an den attraktivsten Standorten reduzierte, nahm er in nicht attraktiven Vierteln zu, auch in den europäischen Hauptstädten. In Städten wie Barcelona, Madrid, London City oder Mailand liegt der Leerstand über 10%.

Bei den Mieten ist eine Unterteilung in zwei Gruppen zu beobachten: in Mieten für Büroimmobilien, die zentral gelegen, modern, flexibel und ESG-konform sind auf der einen Seite und in Mieten für Büroflächen mit hohem Leerstand und nicht sehr hoher Attraktivität auf der anderen Seite. Core-Standorte, wie Paris CBD weisen die höchsten Mieten in der Eurozone mit bis zu von 1 000 Euro/m² auf, während die Mieten in Städten wie Berlin, Frankfurt oder Mailand bei rund 500-650 Euro/m² liegen und für Märkte wie Brüssel, Madrid oder Barcelona zwischen 250-450 Euro/m².

²Es wurden rund 100 europäische Märkte von Primonial REIM Research & Strategyanalysiert

Quellen des Zahlenmaterials: CBRE, IMMOSTAT, BNP PRE, RCA

TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN IN EUROPA



Quellen: Primonial REIM Research & Strategy auf Grundlage von RCA, CBRE



Le Shift ©Boegly_Grazia



EINZELHANDELSIMMOBILIEN

INVESTITIONEN IN EINZELHANDELSIMMOBILIEN IN EUROPA – Q2 2022 (6 MONATE)	18 Mrd. Euro
TREND DER SPITZENRENDITENVON LADENLOKALEN IM ERDGESCHOSS IN EUROPA – Q2 2022 / Q1 2022	➔
ENTWICKLUNG DER SPITZENRENDITENIN EINKAUFSZENTREN IN EUROPA - Q2 2022 / Q1 2022	➔
ENTWICKLUNG DER E-COMMERCE-DURCHDRINGUNGSRATE IN DER EUROZONE – 2022	↗
ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSUMSATZES IN DER EUROZONE – Q2 2022 / Q1 2022	↗

Investoren kehrten nach und nach zu Einzelhandelsimmobilien zurück, bei welchen sich im Zusammenhang mit dem Ende der Pandemie neue Chancen boten. Das Investitionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien in Europa belief sich im ersten Halbjahr 2022 insgesamt auf über 17 Mrd. Euro (+23% im Jahresvergleich). Deutschland verzeichnete eine Abschwächung mit einem Engagement von knapp 3 Mrd. Euro in der ersten Jahreshälfte 2022 (-26% im Jahresvergleich), gefolgt von Frankreich mit 2 Mrd. Euro (+163%), Spanien mit 800 Millionen Euro (+56%) und den Niederlanden mit rund 550 Millionen Euro (-3%).

Die Renditen für Einzelhandelsimmobilien blieben bei einer überwiegenden Mehrheit der Märkte zwischen dem ersten Quartal 2022 und dem zweiten Quartal 2022 stabil. Bei einer kleinen Minderheit der Märkte mit hohen Verbraucherströmen kam es zu einer Renditekompression, während in weniger attraktiven Segmenten erneut ein Renditeanstieg zu verzeichnen war. Die Renditen für High-Street-Shops blieben von Quartal zu Quartal überwiegend stabil, aber es kam zu Kompressionen zwischen 5 und 50 BP, insbesondere in Frankreich und im Vereinigten Königreich an den attraktivsten Lagen. Im Segment der Einkaufszentren blieben die Märkte im Quartalsvergleich überwiegend stabil. Über ein Jahr gesehen lassen sich die Märkte jedoch in drei Hauptkategorien unterteilen: stabile Märkte, attraktive Märkte mit einer Kompression und Märkte,

die gemieden werden und weiterhin Renditeanstiege aufweisen.

Der Privatkonsum war im zweiten Quartal 2022 im Vergleich zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum schwach, was auf die ersten Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und die anhaltenden Engpässe bei der Produktion und im Vertrieb zurückzuführen ist. Dennoch gelang es den Einzelhändlern, ihr Umsatzwachstum aufrechtzuerhalten. So übertraf der Privatkonsum in den Niederlanden, Österreich, Deutschland und Belgien den europäischen Durchschnitt, während Frankreich, Italien und Spanien im oder unter dem EU-Durchschnitt lagen. Die Einzelhändler verzeichneten im zweiten Quartal 2022 ein Wachstum des deflationierten Umsatzes (+5% im Jahresvergleich), wobei Länder wie Spanien und die Niederlande überdurchschnittlich abschnitten. Länder wie Frankreich und Deutschland lagen nahe am EU-Durchschnitt.

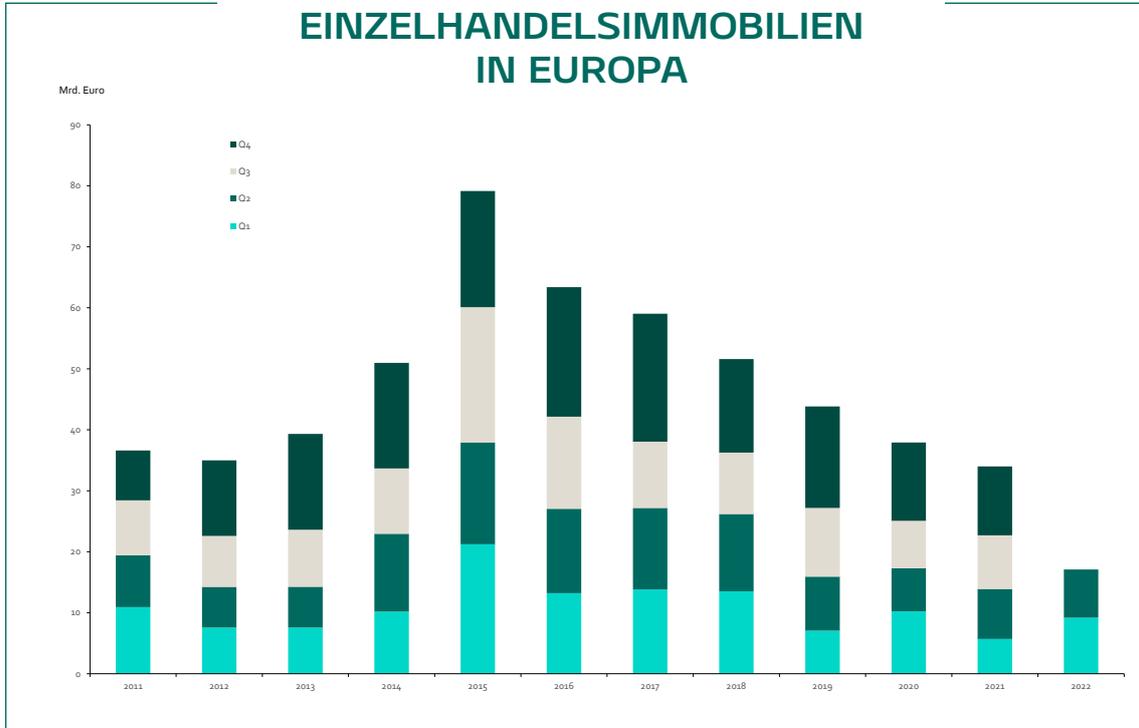
Die Trends bei den Mieten zeigen einen leichten Anstieg für Ladenlokale im Erdgeschoss und eine stabile Entwicklung bei den Einkaufszentren. So sind die Mieten für High-Street-Shops bei einer überwiegenden Mehrheit der Länder der Eurozone im zweiten Quartal 2022 gestiegen. Bei den Einkaufszentren war der Trend in den einzelnen Märkten weniger einheitlich, blieb aber im Durchschnitt stabil.

Quellen des Zahlenmaterials: Oxford Economics, CBRE, RCA



Portefeuille High Street Retail ©Fabrice Debatty

TRANSAKTIONSVOLUMEN EINZELHANDELSIMMOBILIEN IN EUROPA



Quellen: Primonial REIM Research & Strategy auf Grundlage von CBRE, RSA



Portefeuille High Street Retail ©Fabrice Debatty



WOHNIMMOBILIEN

INVESTITIONEN IN WOHNIMMOBILIEN IN EUROPA - Q2 2022 (6 MONATE)	33 Mrd. Euro
ENTWICKLUNG DER SPITZENRENDITEN IN EUROPE – Q2 2022 / Q4 2021	→
PREISENTWICKLUNG IN EUROPA – Q2 2022 / Q1 2022	↗
ENTWICKLUNG HAUSHALTSEINKOMMEN IN DER EUROZONE – Q2 2022 / Q1 2022	↗

Investitionen in Wohnimmobilien in Europa behaupteten ihren zweiten Platz hinter den Büroimmobilien mit einem Investitionsvolumen von über 33 Mrd. Euro in der ersten Jahreshälfte 2022 (+6% im Jahresvergleich). In der Eurozone entfielen nahezu 7 Mrd. Euro an Investitionen auf Deutschland (-30% im Jahresvergleich), gefolgt von Frankreich mit über 4 Mrd. Euro (+23%), Spanien mit 1,6 Mrd. Euro (+116%) und den Niederlanden mit 1,5 Mrd. Euro (-28%). Außerhalb der Eurozone war das Vereinigte Königreich mit Investitionen von mehr als 7 Mrd. Euro (+60% im Jahresvergleich) am aktivsten, gefolgt von Schweden mit mehr als 4 Mrd. Euro (+231%) und Dänemark mit mehr als 2,6 Mrd. Euro (-21%).

Die Spitzenrenditen blieben zwischen Ende 2021 und dem Ende der ersten Jahreshälfte 2022 überwiegend stabil, wobei auch leichte Kompressionen und Renditeanstiege zu beobachten waren. In der Eurozone verzeichnen Paris, Wien und München mit unter 3,0% die niedrigsten Spitzenrenditen. Obwohl der

Risikoaufschlag zwischen Wohnimmobilienrenditen und 10-jährigen Staatsanleihen immer noch zugunsten von Wohnimmobilien spricht, so muss er dennoch im Auge behalten werden. Die großen Metropolen blieben mehrheitlich stabil, wobei einige eine leichte Kompression ihrer Spitzenrenditen verzeichneten. In anderen Metropolen scheint es jedoch aufgrund des Risikos einer Erhöhung der EZB-Leitzinsen zu leichten Anpassungen zu kommen, um das Niveau von 2021 zu halten.

Der Verbraucherpreisindex innerhalb der Eurozone beschleunigte sich auf +8,6% im Juni 2022 (über 12 Monate). Dieser Anstieg des VPI kann daher bei einer Mietpreisanpassung teilweise weitergegeben werden. Einen überdurchschnittlichen Preisanstieg verzeichneten das Vereinigte Königreich, Spanien, Belgien und die Niederlande. Im Durchschnitt oder darunter lagen Frankreich, Portugal, Finnland, Italien, Deutschland, Österreich und Irland. Im Weiteren ist davon auszugehen, dass rechtliche Bestimmungen oder



Coliving Sharies - Bruxelles ©Jakub Mazur

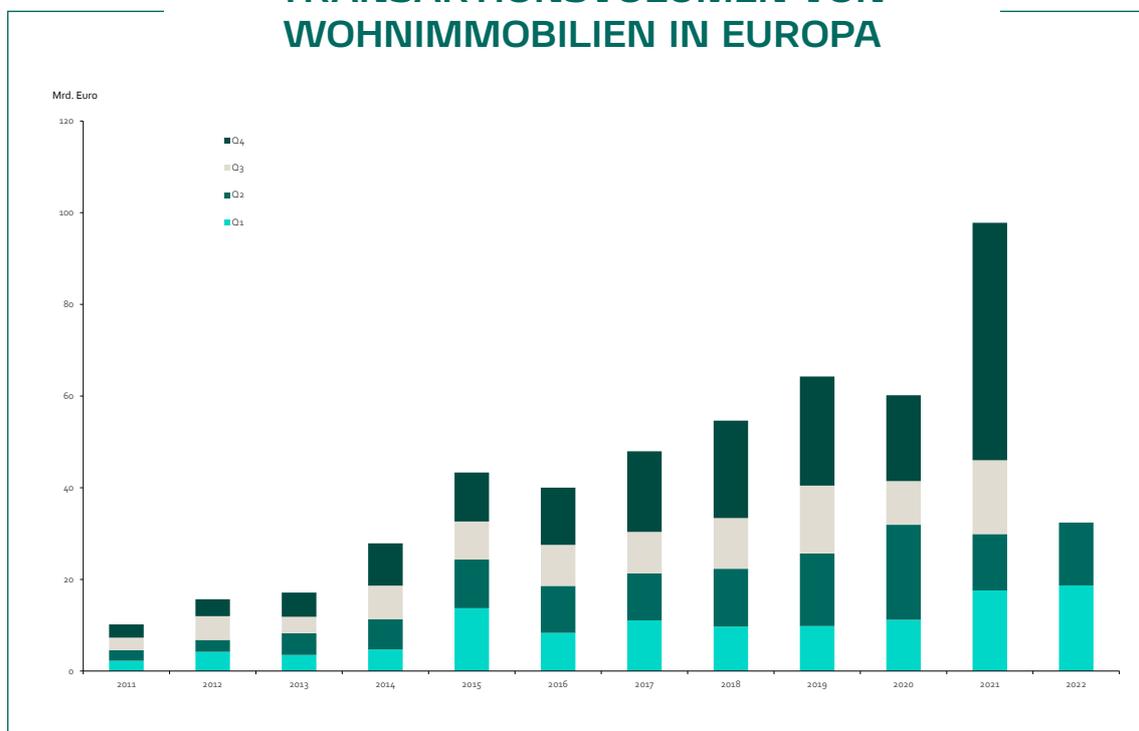
Regulierungen zur Begrenzung von Mietpreiserhöhungen zwischen zwei Vermietungen auf bestimmten angespannten Märkten für Transparenz bei den Mieten sorgen und allzu starke Erhöhungen korrigieren werden.

Der europäische Wohnungsbau zeigt Anzeichen einer Erholung. Allerdings besteht auch ein starker Kostenanstieg. Gleichzeitig sind die Zinssätze trotz des Anstiegs immer noch niedrig. Beide Faktoren trugen zum Anstieg der Preise für Wohnimmobilien am Ende des zweiten Quartals 2022 bei. Die Wohnimmobilienpreise

in der Eurozone stiegen im zweiten Quartal 2022 (+9,7%) auf allen analysierten Märkten weiter an, wenn auch weniger stark als im Vorquartal. In den Niederlanden (+18% t/t-n-1), Deutschland (+13%), Irland (+12%), Portugal (+11%), Frankreich (+7%), Österreich (+6%), Spanien (+5%), Belgien (+5%), Italien (+3%) und Finnland (+2%) stiegen die Quadratmeterpreise.

Quellen des Zahlenmaterials: Nationale Statistiken, RCA, Oxford Economics

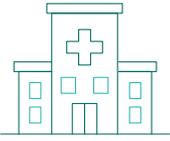
TRANSAKTIONSVOLUMEN VON WOHNIMMOBILIEN IN EUROPA



Quellen: Primonial REIM Research & Strategyauf Grundlage von CBRE, RCA



Coliving Sharies - Bruxelles ©Jakub Mazur



GESUNDHEITSIMMOBILIEN

INVESTITIONEN IN GESUNDHEITSEINRICHTUNGEN IN EUROPA – Q2 2022 (6 MONATE)	3 Mrd. Euro
ENTWICKLUNG DER SPITZENRENDITEN IN EUROPE – Q2 2022 / Q1 2022	↘
VORAUSSICHTLICHER BEDARF AN BETTEN BIS 2025/2030 IN EUROPA	↗

Trotz des großen Interesses der Investoren an Gesundheitsimmobilien auf dem europäischen Markt wurden die Transaktionen in der ersten Jahreshälfte 2022 durch das mangelnde Angebot eingeschränkt.

Das Investitionsvolumen (Seniorenresidenzen und Pflegeheime) belief sich in der ersten Jahreshälfte 2022 in Europa insgesamt auf über 3 Mrd. Euro, was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Kapitalzufluss in diese Anlageklasse wurde durch das mangelnde Angebot begrenzt. In Europa konzentrierten sich die Kapitalzuflüsse auf Deutschland, wo in der ersten Jahreshälfte 2022 1 Mrd. Euro investiert wurde, gefolgt vom Vereinigten Königreich mit knapp 700 Millionen Euro, Schweden mit 350 Millionen Euro, Frankreich mit rund 300 Millionen Euro und den Niederlanden mit etwas mehr als 200 Millionen Euro.

Bei den Spitzenrenditen für Gesundheitsimmobilien, d. h. für Immobilien, die in einem dicht besiedelten Stadtgebiet liegen und den Erwartungen der Käufer auf der ganzen Linie entsprechen, wurde über ein Jahr eine Renditekompression verzeichnet.

In Frankreich, Schweden, dem Vereinigten Königreich und Deutschland liegen die Spitzenrenditen für die qualitativ hochwertigsten Seniorenresidenzen mit Pflegeeinrichtungen unter 4%. Für eine Immobilie,

die nicht im Zentrum eines dicht besiedelten Stadtzentrums liegt, müssen zwischen 50 und 100 BP hinzugefügt werden. In Österreich, Italien, Spanien, den Niederlanden, Finnland, Irland und Portugal lagen die Spitzenrenditen für Pflegeheime am Ende des zweiten Quartals 2022 bei 4, % oder darüber. Die Spitzenrendite für Kliniken lag in Frankreich und Deutschland bei 5 % oder darunter.

Im zweiten Quartal 2022 lag der Durchschnittspreis pro Bett in Europa über 150 000 Euro. Während absolute Core-Objekte für mehr als 230 000 Euro pro Bett vermittelt wurden, lag der Durchschnitt bei Anlagen im unteren Quartil in diesem Quartal bei über 100 000 Euro.

So verzeichnete Frankreich in diesem Quartal einen durchschnittlichen Preis pro Einheit von fast 180 000 Euro pro Bett, Deutschland folgte mit einem Transaktionspreis pro Bett von durchschnittlich knapp 150 000 Euro, während der Preis in Italien unter 100 000 Euro und in Spanien über 90 000 Euro lag. Außerhalb der Eurozone wurde ein Bett im Vereinigten Königreich für durchschnittlich mehr als 170 000 Euro, in Dänemark für durchschnittlich mehr als 200 000 Euro, in Schweden für rund 300 000 Euro und in Polen für weniger als 100 000 Euro gehandelt.



Beausoleil EHPAD Korian ©Primonial REIM France

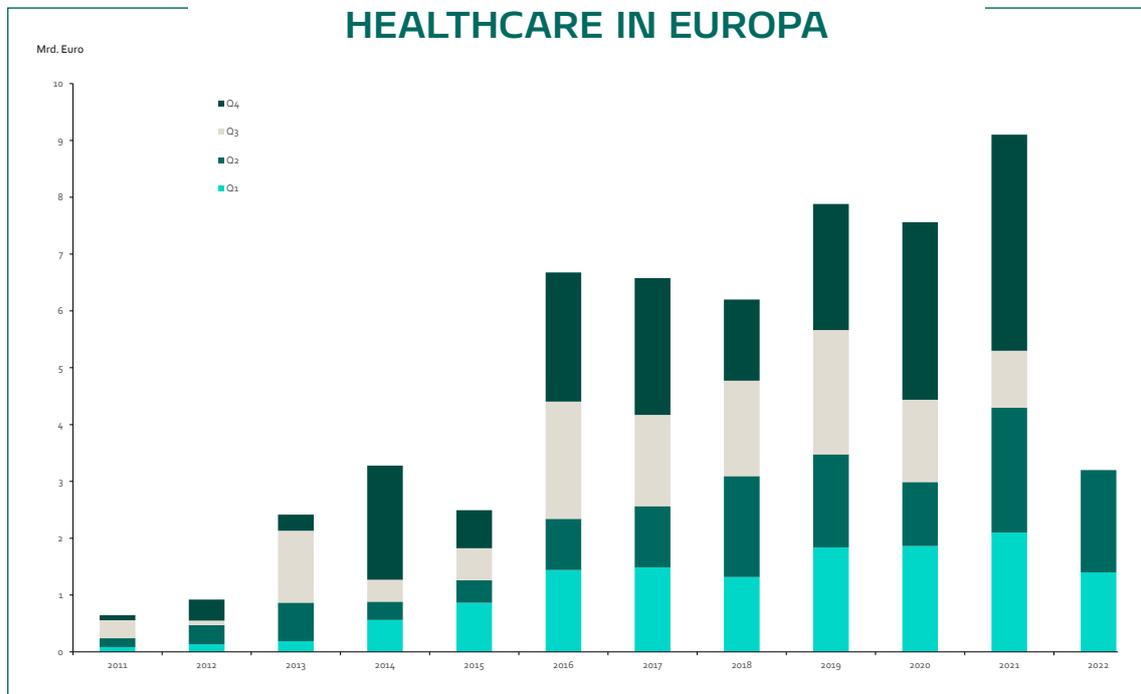
In der ersten Jahreshälfte 2022 stieg das demografische Potenzial für die Nachfrage nach neuen Gesundheitsimmobilien in den wichtigsten europäischen Ländern weiter an. Die Entwicklung des Angebots an Gesundheitsimmobilien muss mit dieser Entwicklung Schritt halten, während gleichzeitig die Renovierung des veralteten Bestands sichergestellt werden muss.

Zu den Ländern mit der größten Anzahl an Menschen über 75 Jahren gehören Deutschland (9,5 Millionen), Italien (7,2 Millionen), Frankreich (6,6 Millionen), Spanien (4,9 Millionen) und die Niederlande (1,5 Millionen). Die Zunahme der Gruppe der über 75-jährigen Senioren ist

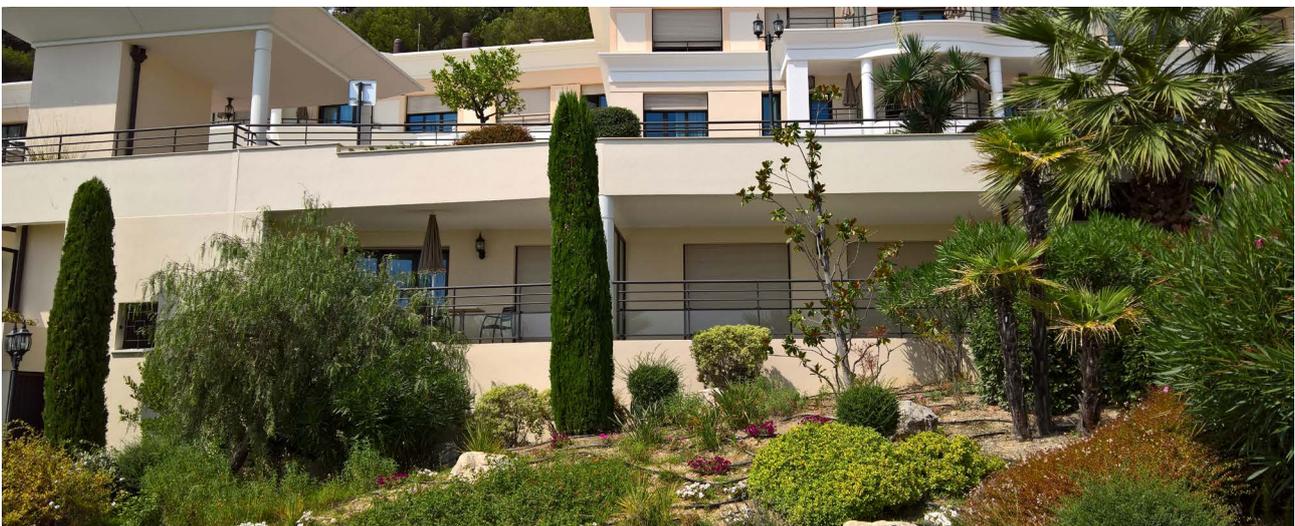
im Vergleich zu den anderen Altersgruppen am stärksten. Der Altenquotient, d. h. das Verhältnis der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren zur Bevölkerung im Alter von 15-64 Jahren, liegt derzeit bei etwa 32,5% und dürfte bis 2050 auf 52,6% ansteigen. Die Alterung der Bevölkerung führt zu einem Anstieg der Anzahl abhängiger älterer Menschen. Der Verlust der Selbstständigkeit, insbesondere wenn die Senioren älter als 85 Jahre sind, verlangt Unterstützung und Betreuung.

Source of figures: RCA, C&W, Operators, Primonial REIM

TRANSAKTIONSVOLUMEN HEALTHCARE IN EUROPA



Quellen: Primonial REIM Research & Strategy, RCA, CBRE



Beausoleil EHPAD Korian ©Primonial REIM France



HOTELIMMOBILIEN

INVESTITIONEN IN HOTELANLAGEN IN EUROPA – Q2 2022 (6 MONATE)	6 Mrd. Euro
ZIMMERAUSLASTUNG IN EUROPA – Q2 2022 (6 MONATE) / Q2 2021	↗
REVPAR IN EUROPA – Q2 2022 (6 MONATE) / Q2 2021	↗
DURCHSCHNITTLICHER TAGES-ZIMMERPREIS IN EUROPA – Q2 2022 (6 MONATE) / Q2 2021	↗
ENTWICKLUNG DER SPITZENRENDITEN IN EUROPE – Q2 2022 / Q1 2022	→
ERWARTETE TOURISTENANKÜNFTE IN EUROPA – 2022/2021	↗

Der Hotelsektor gewinnt wieder an Attraktivität für Investoren. Der Markt für Hotelimmobilien belief sich am Ende der ersten Jahreshälfte 2022 auf insgesamt mehr als 6 Mrd. Euro und blieb damit im Jahresvergleich stabil. Wenn der Krieg in der Ukraine die Investoren etwas zurückhaltender agieren ließ, so galt dies nicht für Touristen. In Europa konzentrierte sich das Kapital auf das Vereinigte Königreich mit Investitionen von mehr als 2 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2022, gefolgt von Spanien mit einem Engagement von etwas mehr als 1 Mrd. Euro, Frankreich mit knapp 1 Mrd. Euro und Deutschland mit 500 Millionen Euro.

Der Hotelsektor zeichnete sich durch eine allgemeine Stabilität seiner Spitzenrenditen auf allen europäischen Märkten zwischen dem ersten Quartal und dem zweiten Quartal 2022 aus. Über ein Jahr betrachtet zeigt der Trend, gestützt auf die schrittweise Überwindung der Covid-Krise, in Richtung einer Renditekompression (zwischen 50 und 75 BP). Die Spitzenrenditen für Hotels mit Mietvertrag, die auf der Mietrendite

basieren, lagen in Berlin, Frankfurt, München, Madrid, Paris und Mailand bei 4,5 % oder darunter. Städte wie Amsterdam, Brüssel und Lissabon bieten eine Rendite von über 4,75%. Die Spitzenrenditen von Hotels mit Managementverträgen, bei denen der Hoteleigentümer sowohl vom Hotelbetrieb als auch vom Wert der Immobilie profitiert, bieten eine um +100 bis +250 BP höhere Rendite. Im Jahresvergleich verzeichneten die begehrtesten Hotels mit Managementverträgen einen Rückgang zwischen 25 und 50 BP.

Bei der Anzahl der in Europa bis zum Ende des ersten Halbjahres 2022 verkauften oder vermieteten Hotelzimmer kam es zu einer sehr kräftigen Beschleunigung im Zusammenhang mit der Lockerung der Gesundheitsbeschränkungen (+124% im Jahresvergleich). Es gab somit einen positiven Basiseffekt zugunsten der ersten sechs Monate des Jahres 2022 im Vergleich zu den Beschränkungen, die 2021 im selben Zeitraum bestanden. Der Krieg in der Ukraine trug jedoch dazu bei, einen inflationären Kostendruck



Hotel B&B Nice Aeroport Arenas ©Primonial REIM France

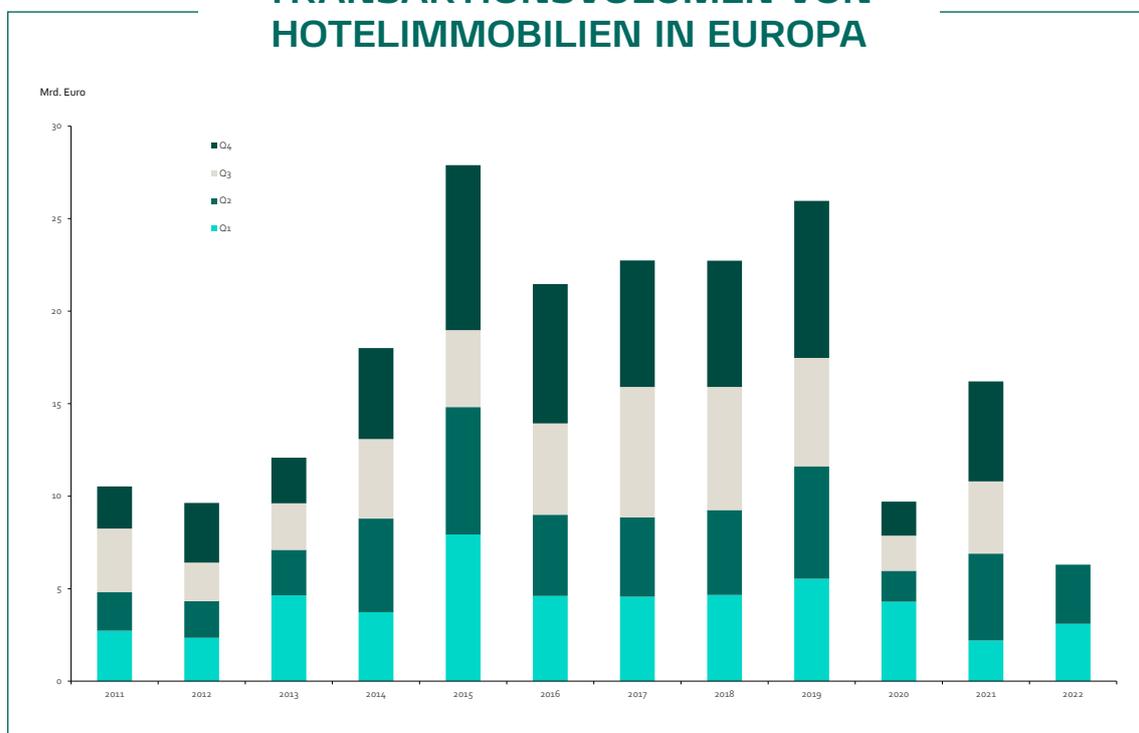
zu erzeugen, insbesondere bei den Transportkosten, der nach wie vor eine wichtige Komponente des Reisebudgets der Haushalte darstellt. Nach einem starken Einbruch erholten sich die verkauften oder vermieteten Zimmer in Hotels der gehobenen Kategorie (+175%) und der Luxuscategory (+178%) dank der allmählichen Rückkehr der europäischen und internationalen Touristen gut. Weniger betroffen waren die Budgethotels, die sich weiterhin gut entwickelten (+70% im Jahresvergleich). Die Kategorie der Mittelklassehotels legte ebenfalls zu (zwischen +120% und +155%).

Die Hotelkennzahlen verzeichneten in der ersten Jahreshälfte 2022 im Vergleich zum vergleichbaren

Vorjahreszeitraum aufgrund der damals noch geltenden Beschränkungen einen kräftigen Anstieg. Die Auslastung der Hotels in Europa stieg im Jahresvergleich um 30 BP und lag in den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 bei über 58%, was auf einen kontinuierlichen Anstieg hindeutet. Der Durchschnittspreis folgt ebenfalls diesem Aufwärtstrend und stieg bis Ende Juni 2022 auf 121 Euro gegenüber 83 Euro im Jahr 2021. Der RevPAR beschleunigte sich weiter auf knapp 71 Euro, während er ein Jahr zuvor nur 24 Euro betragen hatte. Nach Kategorien betrachtet ist das Budgethotel die einzige Kategorie mit einer Auslastung von nahezu 70%.

Quellen des Zahlenmaterials: CBRE, RCA, STR, Oxford Economics

TRANSAKTIONSVOLUMEN VON HOTELIMMOBILIEN IN EUROPA



Quellen: Primonial REIM Research & Strategy auf Grundlage von CBRE, RCA



Hotel B&B Nice Airport Arenas ©Primonial REIM France

BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

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 angeben.

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, Großbritannien, Luxemburg, Italien 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 30 Milliarden Euro. Die Allokation gliedert sich in :

- **45 %** Bürogebäude,
- **33,5 %** Gesundheit-/Bildungsimmobilien,
- **10 %** Wohnen,
- **7 %** Einzelhandel,
- **4 %** Hotels.

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 1,526 Objekte (Büro, Gesundheit/Bildung, Einzelhandel, Wohnen, Hotels) in **11 europäischen Ländern**.

www.primonialreim.com

KONTAKT

ABTEILUNG RESEARCH & STRATEGY

Daniel WHILE, MRICS • Research, Strategy & Sustainability Director • daniel.while@primonialreim.com

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

Adrien ISIDORE • Ökonom für Statistik
adrien.isidore@primonialreim.com

Florian WENNER • Senior Researcher
florian.wenner@primonialreim.com

Die Aufgabe der Abteilung Research & Strategy besteht darin, die Immobilienanlagestrategien von Primonial REIM auf der Grundlage einer kontinuierlichen Beobachtung der französischen und europäischen Märkte zu formalisieren. Da institutionelle Investoren sowie Privathaushalte einen zunehmenden Teil ihres Kapitals in Immobilienfonds investieren, stehen diese im Spannungsfeld finanzieller (Zinsentwicklung), wirtschaftlicher (Geschäftsmodelle der Mieter), demografischer (Phänomen der Metropolisierung) und gesellschaftlicher (Veränderungen in der Nutzung) Faktoren. Aus diesem Grund ist eine übergreifende Analyse erforderlich, die auch langfristig angelegt ist und somit dem Horizont der meisten Immobilieninvestoren entspricht.

«Real Estate Convictions Europe» bietet die vierteljährliche Sicht von Primonial REIM auf die von ihm bevorzugten Assetklassen in der Eurozone, d.h. Büros, Einzelhandel, Gesundheits- und Wohnimmobilien.



PRIMONIAL
REIM
VALUE FROM VALUES

Art.-Nr.: Broschüre Real estate convictions europe - **082022** - Primonial REIM ist eine vereinfachte Aktiengesellschaft mit einem Kapital von 10.000 Euros, eingetragen im Pariser Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer 884 030 842, mit Sitz in der 6-8 rue du Général Foy, 75008 Paris.

Dieses Dokument dient nur zu Informationszwecken und stellt kein Angebot von Primonial REIM zum Kauf oder Verkauf von Anlageprodukten oder Anlagedienstleistungen dar und sollte nicht als Anlageberatung, Rechts- oder Steuerberatung angesehen werden. Die vorgestellten Anlagestrategien sind möglicherweise nicht für alle Anlegertypen zugänglich. Meinungen, Einschätzungen und Prognosen sind subjektiv und können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Sie basieren auf Daten, die bei offiziellen Datenanbietern verfügbar sind. Es gibt keine Garantie dafür, dass die Prognosen tatsächlich eintreten. Es kann keine Garantie dafür übernommen werden, dass Prognosen auf genauen und vollständigen Daten beruhen. Die Beurteilung dieser Informationen bleibt dem freien Willen der Leser überlassen. Dieses Dokument enthält nicht genügend Informationen, um als Grundlage für eine Anlageentscheidung zu dienen.