

REAL ESTATE CONVICTIONS EUROPE

INVESTORENBlick AUF DEN EUROPÄISCHEN IMMOBILIENMARKT



Henry-Aurélien NATTER, MRICS
Head of Research

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD UND IMMOBILIENMARKT

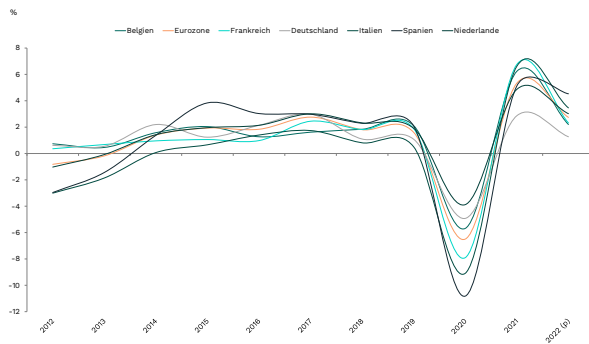
Die Auswirkungen der russischen Invasion in der Ukraine haben die globale Wirtschaft vor große Herausforderungen gestellt. Aufgrund der verstärkten Ungewissheit wurden die Prognosen für das Weltwirtschaftswachstum seit dem Beginn des Konflikts mehrmals nach unten korrigiert und liegen nun für 2022 bei 2,8%. Die Straffung der Geldpolitik und der Finanzierungsbedingungen zur Eindämmung der Inflation schlägt sich direkt in einer Wachstumsabschwächung nieder, wie wir sie bereits beobachten können. Während sich das Wachstum 2022 gut behaupten wird, scheint sich für 2023 eine Verlangsamung abzuzeichnen, bevor es 2024 wieder zu einem Aufschwung kommen sollte.

In der Eurozone wird die Entwicklung ähnlich wie im internationalen Kontext verlaufen, mit einem widerstandsfähigen Wachstum im Jahr 2022 (+3%), gefolgt von einer deutlichen Verlangsamung im Jahr 2023. Die Volkswirtschaften Europas, wurden mit voller Wucht von den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs getroffen. Dies gilt aufgrund der hohen Abhängigkeit von russischem Gas vor allem für Deutschland (+1,4% für 2022) und Italien (+3,4%). Länder wie Belgien (+2,5%), Frankreich (+2,6%), die Niederlande (+4,7%) und Spanien (4,4%) werden 2022 hingegen besser abschneiden.

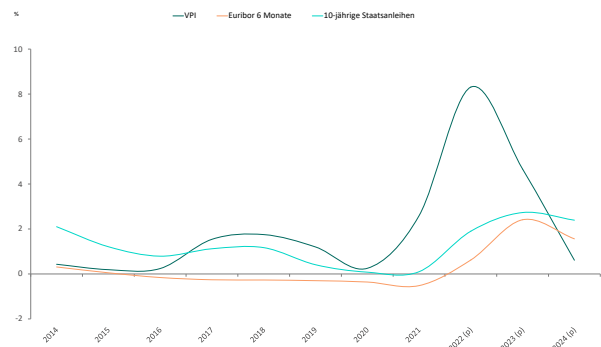
Die Krise in Verbindung mit den stark gestiegenen Lebenshaltungskosten in den europäischen Ländern ist in erster Linie eine direkte Konsequenz der Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine auf die Energie- und Lebensmittelpreise. Aber auch Faktoren wie die Engpässe bei Grundstoffen, Ausrüstungsgütern und Arbeitskräften treiben die Preise in die Höhe. Ende Oktober 2022 intervenierte die EZB zum dritten Mal in diesem Jahr mit einer Leitzinserhöhung von erneut 75 Basispunkten, um den starken Inflationsanstieg (+10,0% im September, über 12 Monate gleitend) zu bekämpfen. Die aktuellen Prognosen gehen weiterhin von einer hohen Inflation im Jahr 2022 aus (+8,1%). Das Ziel, den Anstieg der Verbraucherpreise auf 2% zu begrenzen, kann somit nur mittel- bis langfristig erreicht werden.

Der beschleunigte Zinsanstieg bewirkt über die steigenden Kreditkosten eine signifikante Verteuerung des Geldes. Dieser Paradigmenwechsel hat im dritten Quartal 2022 zu restriktiveren Finanzierungsbedingungen für Unternehmen und Verbraucher geführt. Diese Situation hat wiederum eine sinkende Kreditnachfrage nach sich gezogen, die in Ländern mit einem hohen Anteil an variabel verzinslichen Krediten zu Spannungen führen könnte.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD: BIP IN EUROPA



10-JÄHRIGE STAATSANLEIHEN, EURIBOR UND VERBRAUCHERPREISINDEX IN DER EUROZONE



In den ersten neun Monaten des Jahres 2022 wurden auf dem europäischen Immobilienmarkt¹ 202 Mrd. Euro investiert, ein mit dem Vorjahr vergleichbares Volumen. Nach einem sehr guten Start wurde das dritte Quartal jedoch durch die internationale geopolitische Lage und die steigenden Zinssätze beeinträchtigt.

Durch die Anhäufung von Unsicherheiten und die weniger guten wirtschaftlichen Aussichten bildete sich das Transaktionsvolumen (51 Mrd. Euro) im dritten Quartal gegenüber dem Vorjahr um 34% zurück. Die Anleger verhalten sich abwartend und bevorzugen Investments, die ihrer – gegebenenfalls an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten – Risiko/Rendite-Strategie entsprechen.

Nach den wichtigsten Ländern aufgeschlüsselt belief sich das Anlagevolumen in Immobilien im Vereinigten Königreich auf über 54 Mrd. (+8% im Jahresvergleich), in Deutschland auf 35 Mrd. Euro (-28% im Jahresvergleich), in Frankreich auf 25 Mrd. Euro (+11%), in Spanien auf 12 Mrd. Euro (+51%), in den Niederlanden auf 11 Mrd. Euro (-19%) und in Italien auf 8 Mrd. Euro (+32%).

Nach Anlageklassen betrachtet stehen Büroimmobilien mit nahezu 69 Mrd. an erster Stelle, gefolgt von Logistikimmobilien (46 Mrd.), Wohnimmobilien (45 Mrd.), Einzelhandelsimmobilien (28 Mrd.), Hotelimmobilien (9 Mrd.) und Gesundheitsimmobilien (5 Mrd.).

Der rasche Anstieg der Fremdkapitalkosten bremst das Wachstum der Kapitalgewinne, während sich die Mietrendite

nach wie vor erfreulich entwickelt und einen positiven Beitrag an die Performance leistet.

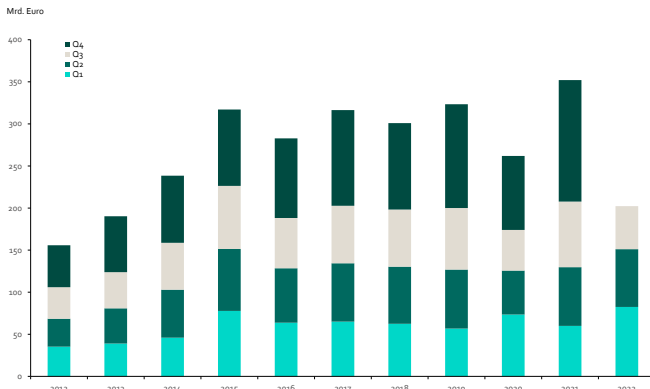
Die Korrektur der Immobilienrendite setzte sich im dritten Quartal 2022 fort, was in direktem Zusammenhang mit der sehr kräftigen und raschen Leitzinserhöhung steht. Das Phänomen, das sich im zweiten Quartal 2022 allmählich abzuzeichnen begann, hat sich somit ausgeweitet.

Die Gesamtrendite ist zwar immer noch gut, aber die Immobilienpreise beginnen zu sinken, während die Mietrendite die Performance sichert. Darüber hinaus ermöglicht die Indexierung der Mieten, die in der Regel an den Verbraucherpreisindex gekoppelt ist, eine vollständige oder teilweise Absicherung gegen die Inflation. Im aktuellen Umfeld übernimmt die Indexierung somit die Rolle der Kapitalrendite über die Mieten und dynamisiert so die Gesamtrendite. Natürlich variiert diese Fähigkeit je nach Finanzkraft des Mieters oder Betreibers (auch angesichts der steigenden Energiekosten in diesem Winter), je nach Anlageklasse, Land und Regulierung.

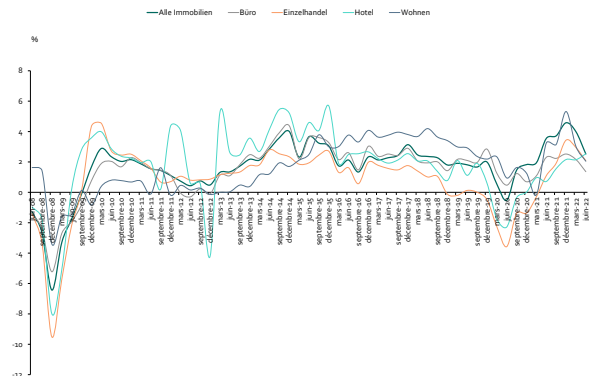
Die Investoren warten allfällige Preiskorrekturen ab und verfolgen Akquisitionsstrategien, die auf die günstigsten Investmentopportunitäten ausgerichtet sind und vollständig vom «Market Timing» abhängen.

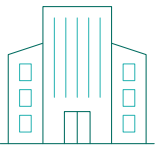
¹Der Immobilienmarkt umfasst Büroimmobilien, Logistikimmobilien, Einzelhandelsimmobilien, Hotel-, Gesundheits- und Freizeitimmobilien sowie Wohnimmobilien für institutionelle Investoren.

INVESTITIONSVOLUMEN IN EUROPÄISCHE IMMOBILIEN



VIERTELJÄHRLICHER TOTAL RETURN VON IMMOBILIENINVESTMENTS IN EUROPA





BÜROIMMOBILIEN

INVESTITIONEN IN BÜROIMMOBILIEN IN EUROPA – Q3 2022 (9 MONATE)	69 Mrd. Euro
ENTWICKLUNG SPITZENRENDITEN IN EUROPA – Q3 2022 / Q2 2022	↗
ENTWICKLUNG BÜROFLÄCHENUMSATZ IN EUROPA – Q3 2022 (9 MONATE) / Q3 2022 (9 MONATE)	↗
TREND BEI DEN LEERSTÄNDEN IN EUROPA – Q3 2022 / Q2 2022	↘
MIETENTWICKLUNG IN EUROPA – Q3 2022 / Q2 2022	↗
TREND BEI DER SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN – Q3 2022 / Q2 2022	↗

Obwohl Büroimmobilien nach wie vor den Anlegern bevorzugt werden, haben viele Investoren im dritten Quartal 2022 eine abwartende Haltung eingenommen, da sich Büroimmobilien mit verschiedenen Herausforderungen konfrontiert sehen. Dies betrifft sowohl die Auswirkungen von hybriden Arbeitsmodellen als auch die Risiken in Verbindung mit veralteten Gebäuden, bei denen noch keine energetische Ertüchtigung vorgenommen wurde.

Das Investitionsvolumen in Büroimmobilien in Europa belief sich in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 auf über 69 Mrd. Euro (-5% im Jahresvergleich). Die Anleger bestätigten ihre Vorliebe für das Vereinigte Königreich mit Investitionen von 18 Mrd. Euro, gefolgt von Deutschland mit über 12 Mrd. Euro. Frankreich verteidigte seine Position mit mehr als 11 Mrd. Euro, dann folgen Italien mit über 4 Mrd. und Spanien und die Niederlanden mit etwas weniger als 3 Mrd. Euro.

Eine knappe Mehrheit der analysierten Märkte verzeichnete als direkte Folge der stark gestiegenen Anleihezinsen im dritten Quartal eine Dekompression, während die Situation auf den anderen Märkten unverändert blieb.² So kam es in mehreren Märkten zu Renditanstiegen zwischen 10 und 50 Bp, die direkt auf

die Verteuerung des Geldes zwischen dem zweiten und dritten Quartal 2022 zurückzuführen war. Nur wenige Märkte der Eurozone liegen noch unter der Marke von 3%; es bleiben nur noch Paris, München, Berlin und Mailand.

Die anhaltende Schaffung neuer Arbeitsplätze in Europa (+1,5% im Jahresvergleich am Ende des dritten Quartals) trug dazu bei, den Anstieg der Büroflächenumsätze in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 aufrecht zu erhalten. Der Büroflächenbelief sich in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 auf über 8 Mio. m², was einem deutlichen Anstieg gegenüber den 6,5 Mio. Quadratmetern im gleichen Vorjahreszeitraum entspricht. Mit einer umgesetzten Fläche von nahezu 1,5 Mio. m² hielt sich der Pariser Markt trotz der geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten gut. Die Nutzer privilegieren nach wie vor die attraktivsten Gegenden, qualitativ hochstehende Flächen und eine gute Verkehrsanbindung. London, Berlin und München folgen mit einer Fläche von 500 000 bis 650 000 m². In der Eurozone wurden in Mailand, Madrid, Barcelona und Frankfurt zwischen 300 000 m² und 400 000 m² vermittelt.



Le Shift ©Boegly_Grazia

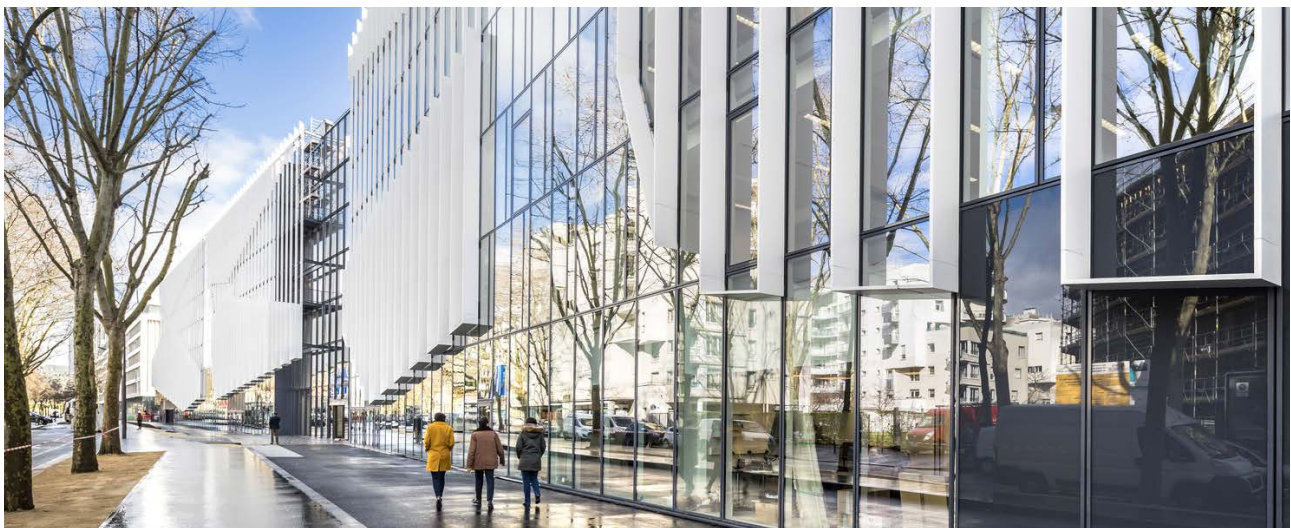
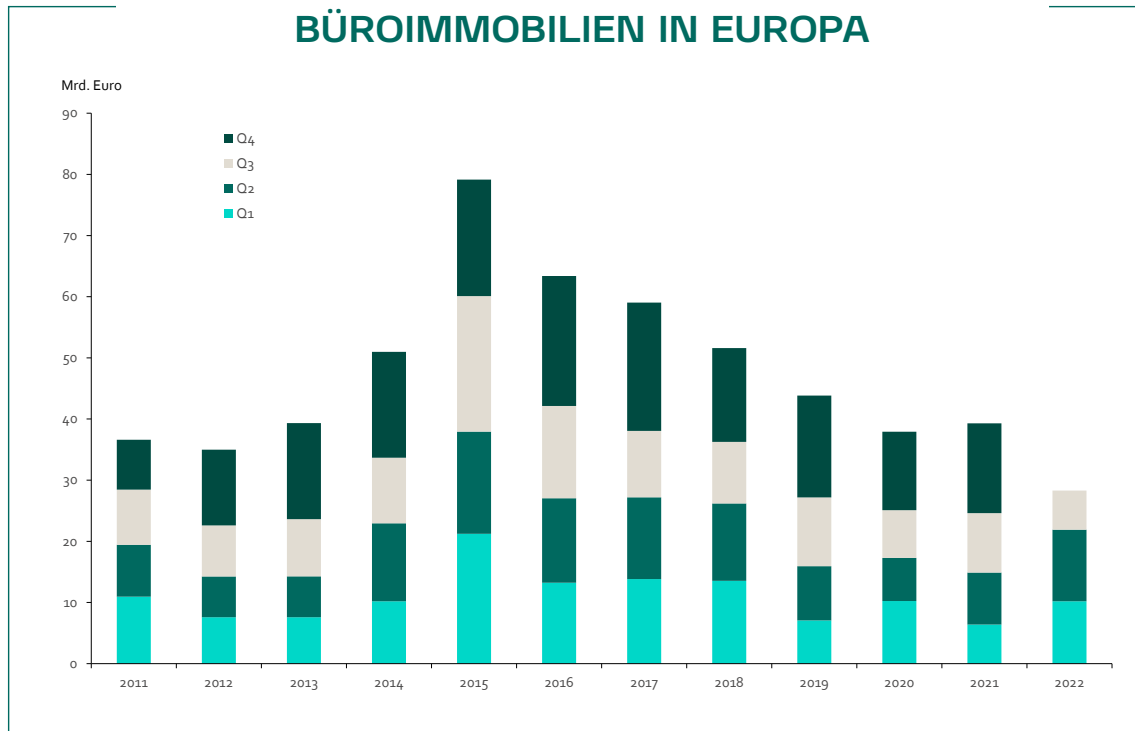
Bei knapp 52% der untersuchten Märkte in Europa war der Leerstand rückläufig, während für 26% des Angebots zwischen dem zweiten und dritten Quartal 2022 ein Anstieg der Leerstandsquote verzeichnet wurde. In zentralen Lagen in Paris, Berlin, München, Wien und Lyon liegt der Leerstand unter 5%; dieser ist stabil oder abwärtsgerichtet. In nicht attraktiven Vierteln, einschließlich in den europäischen Hauptstädten, nahm das Angebot von Quartal zu Quartal eher zu. In Städten wie Barcelona, Madrid und London City liegt der Leerstand immer noch über 10%.

Was die Mieten betrifft, hat sich die Erkenntnis, dass die Nutzer nach zentral gelegenen, modernen und flexiblen

Büros suchen, welche die ESG-Kriterien erfüllen, von Quartal zu Quartal verstärkt. Da das Angebot an solchen Objekten stärker begrenzt ist, war der Anstieg der Mieten zwischen dem zweiten und dritten Quartal 2022 bei einer großen Mehrheit der Märkte gesichert. Paris mit seinem Quartier Central des Affaires (QCA) weist mit rund 1 000 Euro/m² die höchsten Mieten in der Eurozone auf, während diese in Städten wie Berlin, Frankfurt, München und Mailand zwischen 500 und 660 Euro/m² liegen und in Märkten wie Brüssel, Madrid und Barcelona bei rund 250-450 Euro/m².

²Bei rund hundert von Primonial REIM Research & Strategy analysierten europäischen Märkten

ANLAGEVOLUMEN IN BÜROIMMOBILIEN IN EUROPA



Le Shift ©Boegly_Grazia



EINZELHANDELSIMMOBILIEN

INVESTITIONEN IN EINZELHANDELSIMMOBILIEN IN EUROPA – Q3 2022 (9 MONATE)	28 Mrd. Euro
ENTWICKLUNG SPITZENRENDITEN VON HIGH-STREET-SHOPS IN EUROPA – Q3 2022 / Q2 2022	➔
ENTWICKLUNG SPITZENRENDITEN VON SHOPPING-CENTERN IN EUROPA – Q3 2022 / Q2 2022	➔
ENTWICKLUNG DER E-COMMERCE-DURCHDRINGUNGSRATE IN DER EUROZONE – 2022	↗
ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSUMSATZES IN DER EUROZONE – Q3 2022 / Q2 2022	↗

Nach einem positiven Jahresbeginn und der Nutzung von Chancen im Zuge der postpandemischen Erholung war das dritte Quartal von einer starken Abschwächung geprägt. Das Investitionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien in Europa belief sich in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 auf über 28 Mrd. Euro (+15% im Jahresvergleich). Der wichtigste Markt war das Vereinigte Königreich mit nahezu 7 Mrd. Euro an Investitionen am Ende des dritten Quartals 2022, gefolgt von Deutschland mit weniger als 5 Mrd. Euro, Frankreich mit knapp 4 Mrd. Euro, Spanien mit etwas über 3 Mrd. und die Niederlanden mit etwas weniger als einer Milliarde Euro.

Die Renditen für Einzelhandelsimmobilien waren in den meisten untersuchten Märkten erneut stabil, doch wurden auch Dekompressionen zwischen 5 und 50 Bp zwischen dem zweiten und dritten Quartal 2022 festgestellt. Die Renditen von High-Street-Shops blieben von Quartal zu Quartal erneut mehrheitlich stabil. Auch im Segment der Einkaufszentren blieben die Renditen im Quartalsvergleich überwiegend unverändert. Allerdings kam es sowohl bei den High-Street-Shops als auch bei den Shopping-Centern zu Renditerückgängen zwischen 5 und 50 Bp. Der Anstieg der Anleihezinsen, das inflationäre Umfeld und die Risiken einer Abschwächung des Konsums erklären die Korrekturen auf denjenigen Märkten, die für die kommende Periode als die risikoreichsten ermittelt wurden.

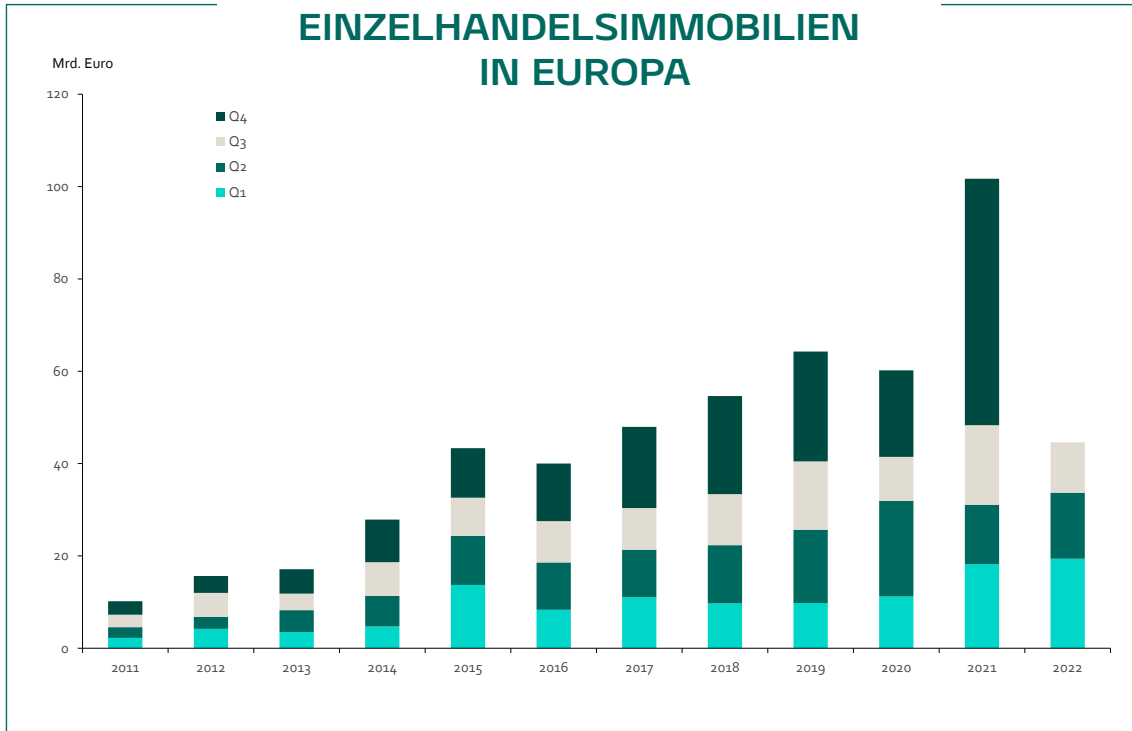
Einige Indikatoren im Zusammenhang mit dem privaten Verbrauch scheinen darauf hinzudeuten, dass der Konsum in der Eurozone im dritten Quartal 2022 an Stärke verliert. Während die Nachfrage nach Dienstleistungen im zweiten Quartal das BIP-Wachstum ankurbelte, schlagen sich die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und die damit zusammenhängende Inflation nun im privaten Konsum nieder. Der Privatkonsum in Spanien, den Niederlanden und Italien lag über dem EU-Durchschnitt, während die Ausgaben der privaten Haushalte in Frankreich, Belgien und Österreich unter dem EU-Durchschnitt lagen. Die Einzelhandelsumsätze stiegen im dritten Quartal 2022 an (+9% im Jahresvergleich), wobei Länder wie Spanien und die Niederlande überdurchschnittlich abschnitten. Länder wie Frankreich und Deutschland lagen nahe am EU-Durchschnitt.

Die Mieten für High-Street-Shops blieben überwiegend unverändert, während sie bei den Einkaufszentren sehr leicht anstiegen. So blieben die Mieten bei der überwiegenden Mehrheit der High-Street-Shops in den Ländern der Eurozone stabil, wobei es auf einigen Märkten im dritten Quartal 2022 allerdings zu leichten Anpassungen kam. Bei den Einkaufszentren war der Trend stärker ausgeprägt, wobei die Aufwärts- und Abwärtsbewegungen je nach Markt unterschiedlich ausfielen.



Portefeuille High Street Retail ©Fabrice Debatty

ANLAGEVOLUMEN IN EINZELHANDELSIMMOBILIEN IN EUROPA



Portefeuille High Street Retail ©Fabrice Debatty



WOHNIMMOBILIEN

INVESTITIONEN IN WOHNIMMOBILIEN IN EUROPA – Q3 2022 (9 MONATE)	45 Mrd. Euro
ENTWICKLUNG SPITZENRENDITEN IN EUROPA – Q3 2022 / Q2 2022	↗
PREISENTWICKLUNG VON WOHNIMMOBILIEN IN EUROPA – Q3 2022 / Q3 2021	↗
EINKOMMENSENTWICKLUNG VON PRIVATHAUSHALTEN IN DER EUROZONE – Q3 2022 / Q2 2022	↗

Investitionen in Wohnanlagen in Europa sind mittlerweile auf den dritten Platz hinter den Büroimmobilien zurückgefallen, liegen aber immer noch recht nahe bei den Logistikimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund 45 Mrd. Euro in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 (-8% im Jahresvergleich). Der Abschwung im dritten Quartal ist hauptsächlich auf den deutschen Markt zurückzuführen, obwohl er einer der größten und liquidesten Märkte in Europa ist. In der Eurozone entfielen nahezu 10 Mrd. Euro an Investitionen auf Deutschland, gefolgt von Frankreich mit über 4 Mrd. Euro, Spanien mit nahezu 3 Mrd. Euro und den Niederlanden mit über 2 Mrd. Euro. Außerhalb der Eurozone war das Vereinigte Königreich mit Investitionen von nahezu 10 Mrd. Euro am aktivsten, gefolgt von Schweden mit über 5 Mrd. Euro und Dänemark mit nahezu 4 Mrd. Euro.

In Verbindung mit dem raschen Anstieg der Anleihezinsen kam es auf einigen Märkten zu leichten Renditerückgängen. In der Eurozone verzeichnen Paris und München mit weniger als 3,0% immer

noch die niedrigsten Spitzenrenditen. Da sich der Risikoaufschlag zwischen Wohnimmobilienrenditen und 10-jährigen Staatsanleihen derzeit jedoch reduziert, muss er im Auge behalten werden. Die Mehrheit der großen Metropolen verzeichnete Renditerückgänge von rund 10 Bp im Durchschnitt, was geringfügigen Anpassungen in Übereinstimmung mit dem Renditeniveau im Jahr 2021 entspricht. Auch das stärkere Wachstum der Mieten im Vergleich zu den Immobilienpreisen auf einigen Märkten erklärt diese rein mechanische Anpassung.

Der Verbraucherpreisindex (VPI) innerhalb der Eurozone hat sich weiter beschleunigt und erreichte im September 2022 +10,0% (über 12 Monate). Dieser Anstieg des VPI wird daher bei einer Mietpreisanpassung entsprechend den in den einzelnen Ländern geltenden Indexierungsmechanismen teilweise weitergegeben werden können. Einen Preisanstieg über dem europäischen Durchschnitt, gemessen am VPI, verzeichneten das Vereinigte Königreich, die Niederlande, Belgien und Spanien. Im Durchschnitt oder darunter lagen Portugal, Finnland, Italien, Deutschland,



Coliving Sharies - Bruxelles ©Jakub Mazur

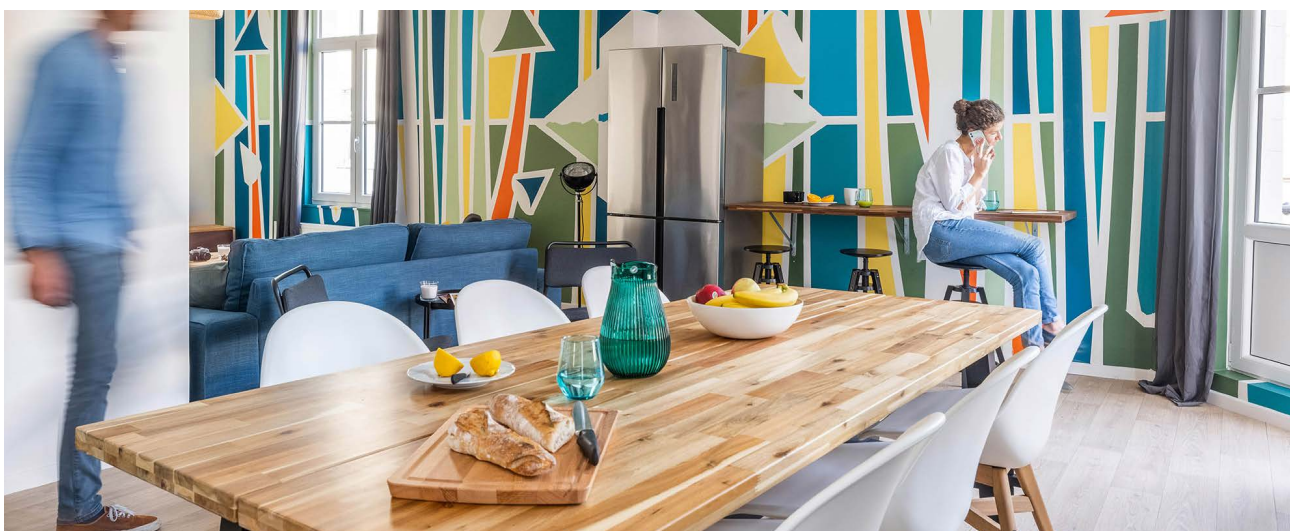
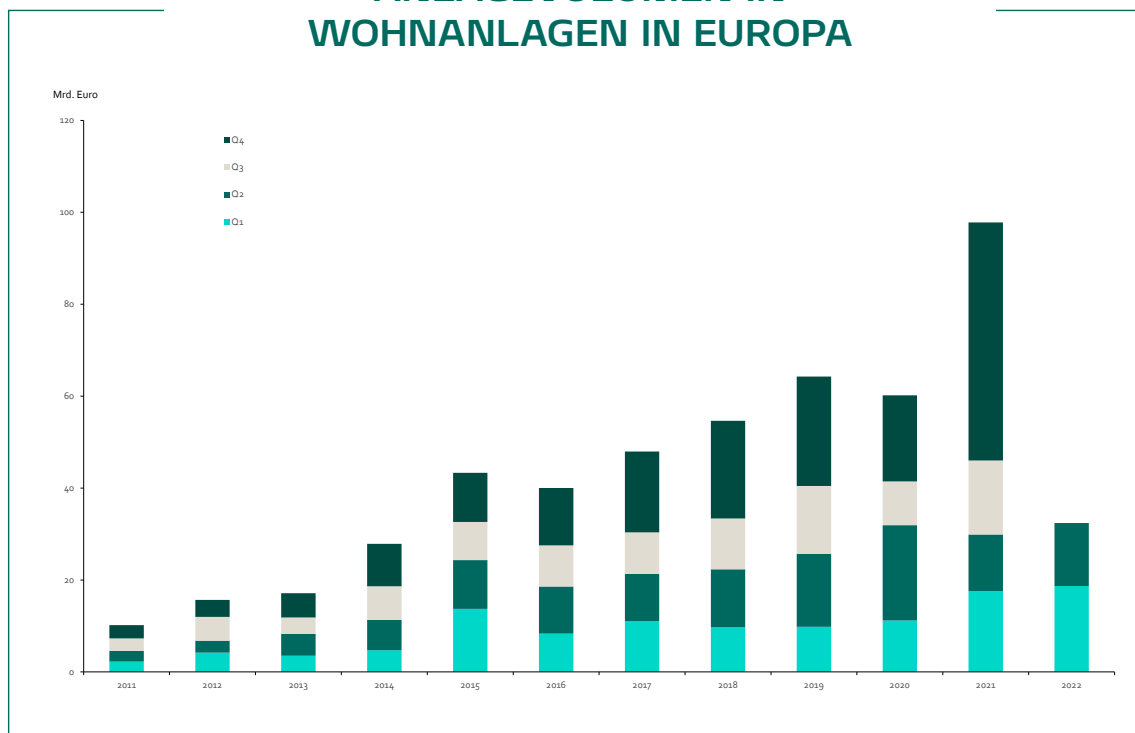
Österreich, Irland und Frankreich. Darüber hinaus können rechtliche Bestimmungen oder sogenannte «Mietpreiskontrollen» dazu beitragen, ein Marktversagen zu verringern. Diese Mechanismen haben die Aufgabe, Mietpreissteigerungen zwischen zwei Vermietungen auf bestimmten angespannten Märkten zu begrenzen.

Der europäische Wohnungsbau zeigt Anzeichen einer Abschwächung in Zusammenhang mit den steigenden Baukosten. Gleichzeitig gehen die Zinserhöhungen im Kampf gegen die Inflation mit dem Risiko einer Korrektur auf bestimmten lokalen oder nationalen Märkten einher. Die Preise für Wohnimmobilien in der Eurozone zogen bis vor kurzem immer noch an, aber der Trend geht in Richtung einer Abschwächung.

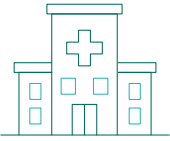
So stiegen die Durchschnittspreise für Wohnimmobilien

in der Eurozone im dritten Quartal 2022 aufs Jahr gerechnet weiter an (+5,4% q/q-n-1). Die Preise in den Niederlanden (+12% q/q-n-1), Portugal (+9%), Deutschland (+8%), Irland (+6%), Frankreich (+5%), Spanien (+5%), Österreich (+3%), Belgien (+3%) und Italien (+2%) zogen an, während die Preise in Finnland (+0%) aufgrund des Vertrauensverlusts der Verbraucher, der steigenden Zinsen und einen im Vergleich zur Nachfrage nach wie vor hohen Bautätigkeit stagnierten. Die Einführung neuer Energieeffizienzstandards auf einigen Märkten, wie z. B. in Frankreich, hat direkte Auswirkungen auf Immobilien mit exzessivem Energieverbrauch. Die Folge sind Abschläge von bis zu 15% des Verkaufspreises für bestimmte Wohnungen im Vergleich zu den umweltfreundlichsten Anlagen.

ANLAGEVOLUMEN IN WOHNANLAGEN IN EUROPA



Coliving Sharies - Bruxelles ©Jakub Mazur



GESUNDHEITSIMMOBILIEN

HEALTHCARE-INVESTITIONEN IN EUROPA – Q3 2022 (9 MONATE)	5 Mrd. Euro
ENTWICKLUNG SPITZENRENDITEN IN EUROPA – Q3 2022 / Q2 2022	➔
VORAUSSICHTLICHER BEDARF AN BETTEN BIS 2030 IN EUROPA	↗

Der Gesundheitsmarkt befindet sich trotz des fehlenden Angebots in recht guter Verfassung.

Das Investitionsvolumen (Seniorenresidenzen und Pflegeheime) belief sich im dritten Quartal 2022 in Europa auf insgesamt über 5 Mrd. Euro. Dieses Ergebnis entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr, liegt jedoch sehr deutlich über dem 10-Jahres-Durchschnitt. In Europa konzentrierten sich die Kapitalzuflüsse auf Deutschland, wo in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 nahezu 1,5 Mrd. Euro investiert wurden, gefolgt vom Vereinigten Königreich mit über 1,3 Mrd. Euro, Schweden mit über 550 Mio. Euro, Frankreich mit rund 500 Mio. Euro und den Niederlanden mit knapp 400 Mio. Euro.

Die Spitzenrenditen für Gesundheitsimmobilien blieben zwischen dem zweiten und dritten Quartal 2022 mehrheitlich stabil, mit Ausnahme von Deutschland, wo sie auf das Niveau von Ende 2021 zurückfielen.

In Frankreich, Schweden, dem Vereinigten Königreich, Belgien und Deutschland liegen die Spitzenrenditen für die qualitativ hochwertigsten Seniorenresidenzen mit Pflegeeinrichtungen bei 4,0% oder darunter. 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 dritten Quartals 2022 über 4,0%. Die Spitzenrendite für Kliniken lag in Frankreich und Deutschland bei 5% oder darunter, in den Niederlanden hingegen bei über 5,5%.

Im dritten Quartal 2022 lag der Durchschnittspreis pro Bett in Europa über 160 000 Euro. Während absolute Core-Objekte im Durchschnitt für etwas mehr als 220 000 Euro pro Bett vermittelt wurden, lag der Durchschnitt bei Anlagen im unteren Quartil in diesem Quartal immer noch über der Marke von 100 000 Euro.

So verzeichnete Frankreich in diesem Quartal einen durchschnittlichen Preis pro Einheit von über 200 000 Euro pro Bett, gefolgt von Deutschland mit einem durchschnittlichen Transaktionspreis pro Bett von knapp 160 000 Euro, während der Preis in Spanien im Durchschnitt bei 110 000 Euro und in Italien bei rund 100 000 Euro lag. Außerhalb der Eurozone wurde ein Bett im Vereinigten Königreich im Durchschnitt für über 190 000 Euro, in Dänemark für durchschnittlich weniger als 200 000 Euro, ein Rückgang gegenüber dem vorhergehenden Quartal, in Schweden für rund 300 000 Euro und in Polen für weniger als 100 000 Euro gehandelt.

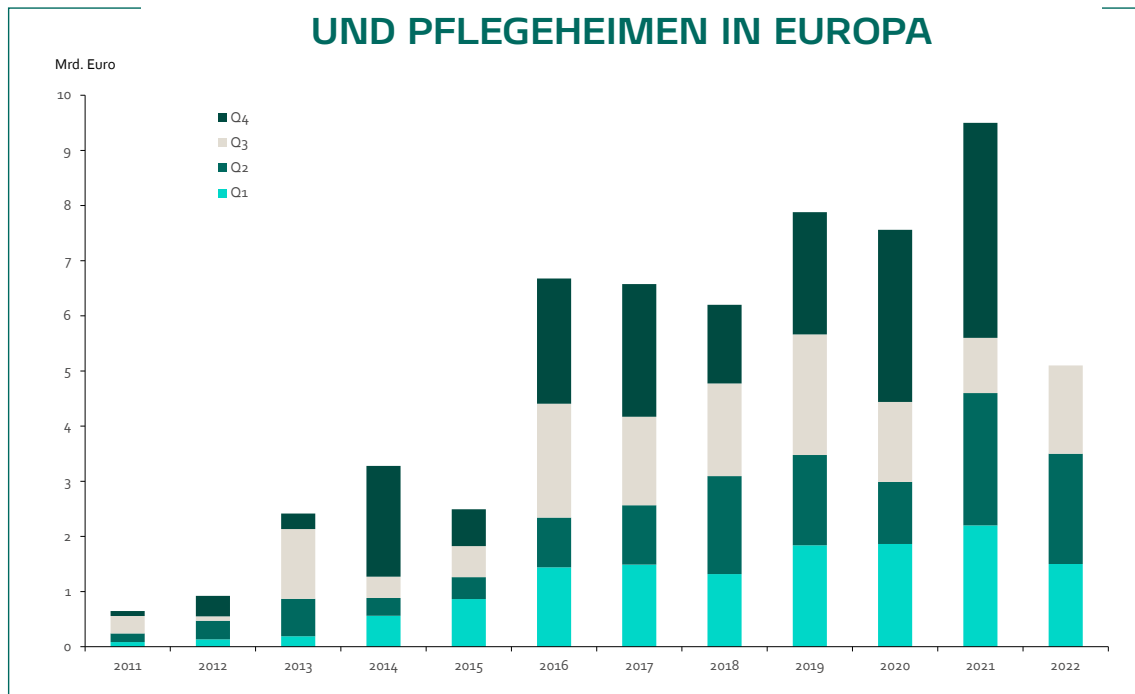


Beausoleil EHPAD Korian ©Primonial REIM France

Im dritten Quartal 2022 stieg das demografische Potenzial für die Nachfrage nach neuen Gesundheitsimmobilien in den wichtigsten europäischen Ländern weiter an. Das Immobilienangebot im Gesundheitswesen muss einerseits mit dieser Entwicklung einhergehen, andererseits muss aber auch die Renovierung des veralteten Bestands bewältigt werden. Zu den Ländern mit der größten Anzahl an Menschen über 75 Jahren gehören Deutschland (9,5 Mio.), Italien (7,2 Mio.), Frankreich (6,6 Mio.), Spanien (4,9 Mio.) und die Niederlande (1,5 Mio.). Das Wachstum bei den über

75-jährigen Senioren ist im Vergleich zu den anderen Altersgruppen am stärksten. Der Abhängigkeitsquotient, d. h. das Verhältnis der über 65-Jährigen 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 bei Senioren über 85 Jahren, verlangt Unterstützung und Betreuung.

ANLAGEVOLUMEN IN SENIORENRESIDENZEN UND PFLEGEHEIMEN IN EUROPA



Beausoleil EHPAD Korian ©Primonial REIM France



HOTELIMMOBILIEN

INVESTITIONEN IN HOTELIMMOBILIEN IN EUROPA – Q3 2022 (9 MONATE)	9 Mrd. Euro
ZIMMERAUSLASTUNG IN EUROPA – Q3 2022 (9 MONATE) / Q3 2021	↗
REVPAR IN EUROPA – Q3 2022 (9 MONATE) / Q3 2021	↗
DURCHSCHNITTLICHER TAGES-ZIMMERPREIS IN EUROPA – Q3 2022 (9 MONATE) / Q3 2021	↗
ENTWICKLUNG SPITZENRENDITEN IN EUROPA – Q3 2022 / Q2 2022	→
ERWARTETE TOURISTENANKÜNFTEN IN EUROPA – 2022/2021	↗

Nach einem zufriedenstellenden Start ins neue Jahr verringerten die Investoren ihre Engagements im dritten Quartal 2022. Der Markt für Hotelimmobilien belief sich in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 auf mehr als 9 Mrd. Euro, was einem Rückgang von 14% im Jahresvergleich entspricht. Trotz der deutlichen Erholung der internationalen und inländischen Flugreisen haben die Transaktionen im Hotelgewerbe das Vorpandemieniveau noch nicht wieder erreicht. Der derzeitige Inflationsdruck stellt auch ein Risiko hinsichtlich der Übernachtungsbudgets der Touristen dar. In Europa konzentrierte sich das Kapital auf das Vereinigte Königreich mit Investitionen von mehr als 3 Mrd. Euro am Ende des dritten Quartals 2022, gefolgt von Spanien mit einem Engagement von nahezu 2 Mrd. Euro, sowie Frankreich und Deutschland mit jeweils knapp über 1 Mrd. Euro.

Die Spitzenrenditen für Hotels blieben zwischen dem zweiten und dritten Quartal 2022 in Europa überwiegend unverändert. Nach einer Phase der

Kompression im Zusammenhang mit der Überwindung der Covid-Krise kam es in einigen Hotelmärkten erneut zu einem Renditerückgang von durchschnittlich 10 bis 25 Bp. Die Spitzenrenditen für Hotels mit einem Pachtvertrag lagen in den deutschen Großstädten sowie in London und Paris bei 4,5% oder darunter. Städte wie Madrid, Mailand, Amsterdam, Brüssel und Lissabon bieten eine Rendite von über 4,5%. 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.

Bei der Anzahl der in Europa bis am Ende des dritten Quartals verkauften oder vermieteten Hotelzimmer kam es zu einer kräftigen Beschleunigung im Zusammenhang mit der allmählichen Erholung der Ferien- und in geringerem Maße auch der Geschäftsreisen (+99% im Jahresvergleich). Es gab somit einen positiven Basiseffekt in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 aufgrund der noch

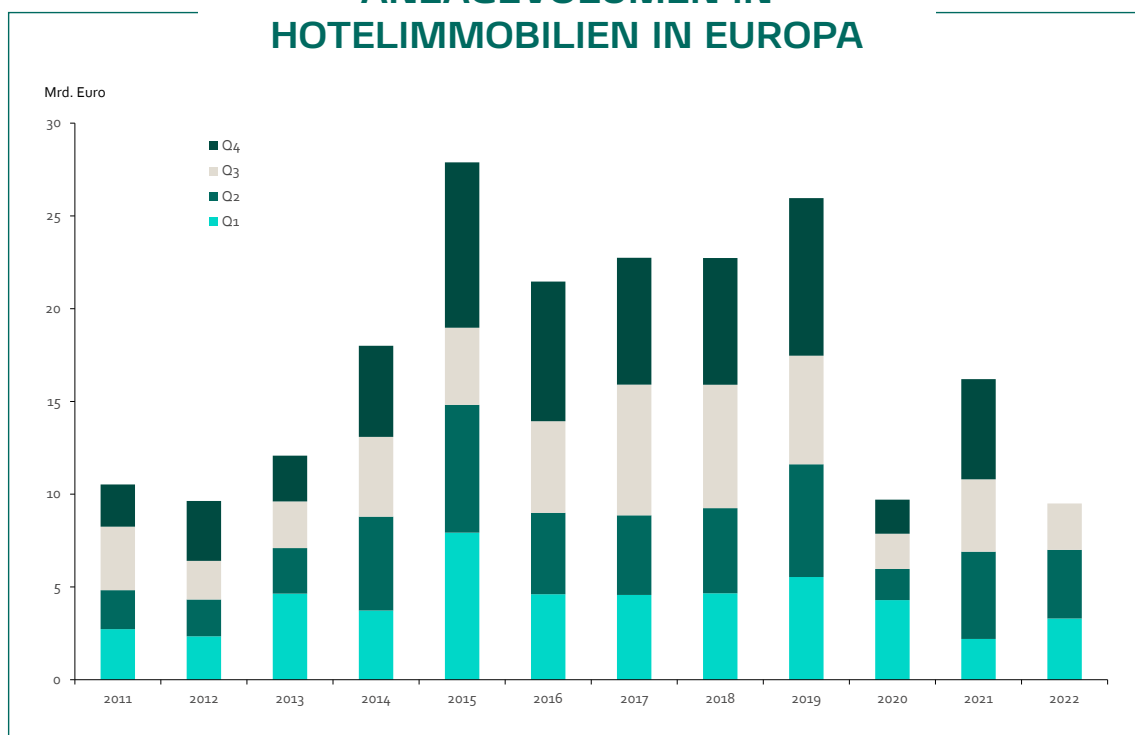


Hotel B&B Nice Aeroport Arenas ©Primonial REIM France

geltenden Beschränkungen im Vorjahr. Während sich der internationale Tourismus weiter erholt, stellen die Unsicherheiten aufgrund des Krieges in der Ukraine weiterhin ein Risiko für die Branche dar. Nach einem starken Einbruch erholten sich die Zahlen für Zimmer in Hotels der gehobenen Kategorie (+128%) und der Luxusategorie (+105%) dank der allmählichen Rückkehr der europäischen Touristen, obwohl die Anzahl der internationalen Gäste und Geschäftsreisenden immer noch hinter den Erwartungen zurückliegt. Weniger betroffen waren die Budgethotels, die sich weiterhin gut entwickelten (+65% im Jahresvergleich). Die Kategorie der Mittelklassehotels legte ebenfalls erfreulich gut zu (zwischen +90% und +100%).

Die Hotelkennzahlen verzeichneten in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum, als Beschränkungen in Kraft waren, einen kräftigen Anstieg. Die Auslastung der Hotels in Europa stieg im Jahresvergleich um 245 Bp und lag in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 bei über 64%, was auf einen kontinuierlichen Anstieg hindeutet. Der Durchschnittspreis folgt ebenfalls diesem Aufwärtstrend und stieg bis Ende September 2022 auf 132 Euro gegenüber 101 Euro im Jahr 2021. Der RevPAR beschleunigte sich weiter auf knapp 85 Euro, während er ein Jahr zuvor nur 40 Euro betragen hatte. Nach Kategorien betrachtet sind Budgethotels die einzige Kategorie mit einer Auslastung von über 70%.

ANLAGEVOLUMEN IN HOTELIMMOBILIEN IN EUROPA



Hotel B&B Nice Aeroport Arenas ©Primonial REIM France

Im Dokument verwendete Quellen: Daten von Primonial REIM Recherche et Stratégie, Immostat, CBRE, Savills, BNP PRE, JLL, Knight Frank, MSCI, Oxford Economics, Eurostat, OECD, IWF, Stabel, NSI, CZSO, DST, Destatis, Stat, CSO, Statistics, INE, INSEE, DZS, ISTAT, CSB, Statistics Lithuania, Statec, KSH, CBS, Statistik Austria, Stat Poland, INE, INSSE, Statistics Filand, SCB, SSB, BFS, ONS, STR, Betreiber.

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 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, 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 33,5 Milliarden Euro. Die Allokation gliedert sich in :

- **45 %** Bürogebäude,
- **34 %** Gesundheit-/Bildungsimmobilien,
- **10 %** Wohnen,
- **7 %** Einzelhandel,
- **4 %** Hotels.

Die europaweite Plattform verwaltet **61 Fonds** und hat mehr als 96.056 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 • Head of Research & ESG
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 - **112022** - 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.