

# PRIMONIAL REIM GERMANY STANDPUNKT

INVESTORENBlick AUF DEN DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT



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

## FAKTEN 2022

### WIRTSCHAFTSWACHSTUM (BIP)



**+1,7%**

### INFLATION

**+8,0%**



### RENDITE 10-JÄHRIGE BUNDESANLEIHE



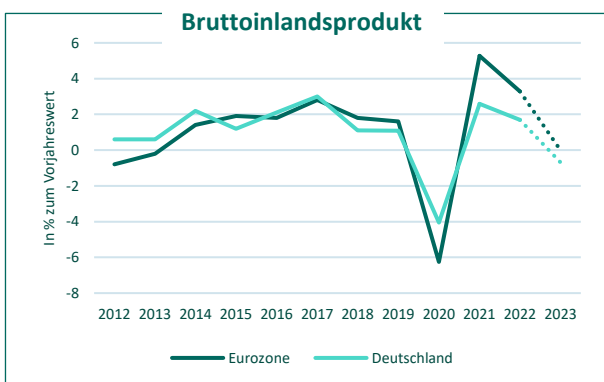
**+2,6%**

Quelle: Oxford Economics

## WIRTSCHAFT

Der Winter ist in vollem Gange und selbst historisch kalte Dezemberwochen haben nicht zu Energieengpässen oder gar Blackouts in Deutschland geführt. Wenig deutet darauf hin, dass sich an dieser Situation in den nächsten Monaten etwas ändern wird. Daher ist festzuhalten ist, dass zumindest die Energiekrise für diesen Winter überwunden ist. Keineswegs verschwunden sind hingegen die Sorgen vor einer Rezession. Das Jahr 2022 konnte noch mit Wirtschaftswachstum von 1,7 % abgeschlossen werden. Für 2023 wird hingegen mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,6 % gerechnet.

Die Rendite für 10-jährige Bundesanleihen ist mittlerweile auf rund 2,6 % gestiegen. Die Risikoprämie für Immobilien schmilzt somit weiter zusammen. In Verbindung mit deutlich gestiegenen Bauzinsen sind mittelfristig daher steigende Immobilienrenditen zu erwarten.



Quelle: Oxford Economics

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.

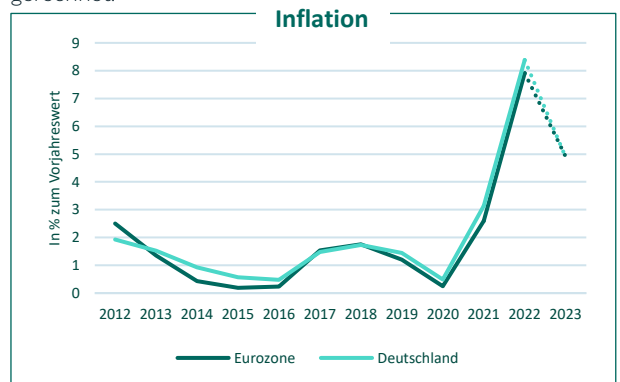
Primonial REIM stützt sich auf seine lokalen Teams, um die deutschen Märkte vor Ort zu analysieren. Da Deutschland ein polyzentrischer Markt mit spezifischen Immobilienmerkmalen, Bewertungsmethoden, demografischen Herausforderungen und großen Industrieunternehmen ist, wollen wir mit unserem vierteljährlichen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

## INFLATION

Der Höhepunkt der Inflation scheint überschritten. So lag die vom Statistischen Bundesamt ausgewiesene Monatsinflation im Dezember unterhalb von 9 %. Für das Gesamtjahr 2022 wurde eine Inflationsrate von rund 8 % ermittelt. Insbesondere die Energiepreise sind zum Ende des Jahres wieder deutlich gesunken – nicht zuletzt aufgrund staatlicher Unterstützungsmaßnahmen, wie die Übernahme der Gasabschlagszahlung für Dezember. Auch wenn die gesunkenen Preise für Öl und Gas in vielen Fällen noch nicht bei den Endverbrauchern angekommen sind, deutet einiges auf eine Entspannung der Lage hin.

Zusätzlich spielen die Leitzinserhöhungen in Bezug auf leicht rückläufige Inflationsraten eine Rolle, auch wenn dieser Effekt bei einer überwiegend angebotsinduzierten Inflation weniger stark ins Gewicht fällt. Von großer Bedeutung sind steigende Zinsen hingegen für die Immobilienwirtschaft. Die Fremdfinanzierungszinsen liegen mittlerweile in der Regel oberhalb von 4 %. Der Druck auf die Immobilienpreise nimmt entsprechend von Monat zu Monat zu.

Für 2023 wird mit einer Inflationsrate von rund 5 % gerechnet.

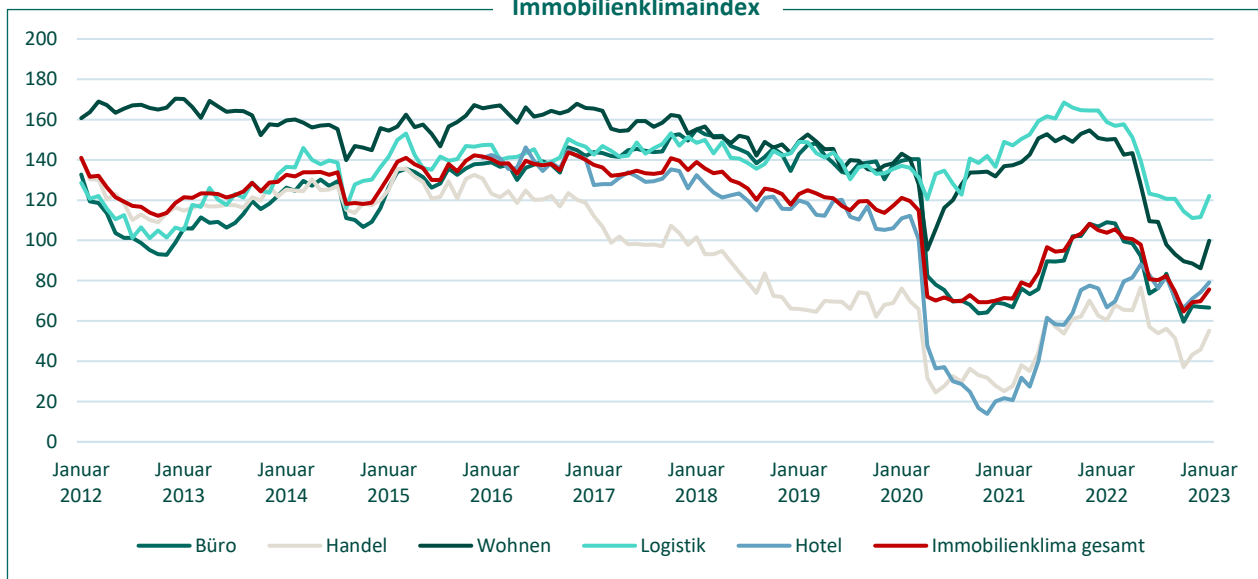


# DEUTSCHES IMMOBILIENKLIMA

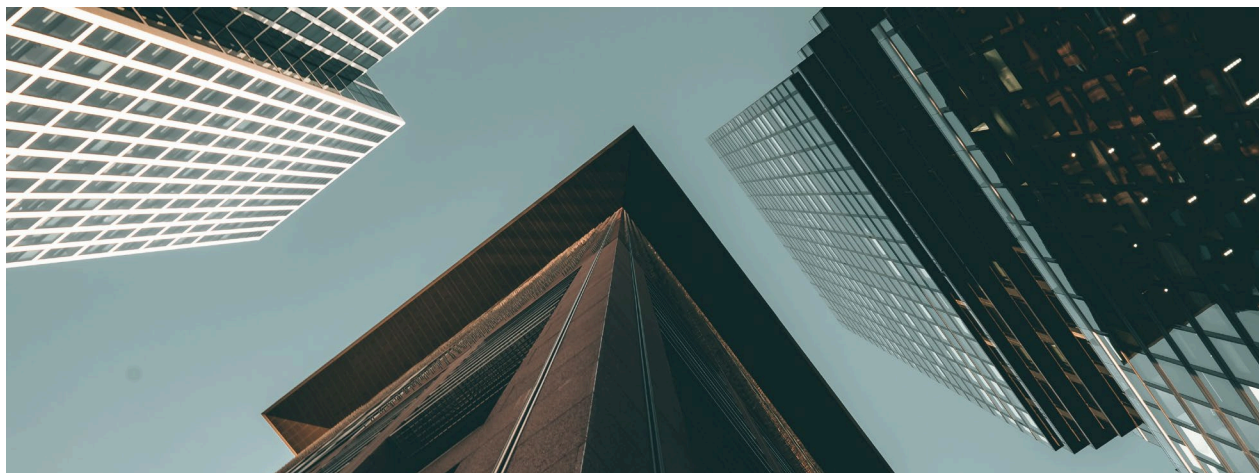
In Bezug auf die Stimmung im Immobilienmarkt scheint die Talsohle vorerst erreicht. Von März bis Oktober 2022 kannte das Immobilienklima fast nur eine Richtung: nach unten. Mit Beginn des vierten Quartals war eine leichte Verbesserung des Immobilienklimas zu verzeichnen – wenn auch auf niedrigem Niveau. Hauptgründe liegen in der für den Winter gesicherten Energieversorgung sowie verhältnismäßig guten Konjunkturdaten. Wenngleich die Sorgen vor einer Rezession nicht verschwunden sind und die steigenden Zinsen weiterhin großen Druck auf die Immobilienpreise ausüben, scheinen einige Immobilienakteure wieder vorsichtig optimistisch auf das vor uns liegende Jahr zu blicken. In allen Assetklassen mit Ausnahme des Büroklimas war zu Jahresbeginn ein leichter Stimmungsaufschwung zu verzeichnen.

Entscheidend für das Immobilienjahr 2023 wird sein, wie schnell sich die Immobilienakteure mit dem „neuen“ Preisniveau arrangieren und wann der Transaktionsmarkt wieder Fahrt aufnehmen kann. In diesem Zusammenhang spielen neben der Zinsentwicklung auch die Fortentwicklung des Ukraine-Kriegs, die Stabilität der globalen Lieferketten und nicht zuletzt wird die Risikobereitschaft institutioneller Anleger eine wichtige Rolle spielen. Die Tatsache, dass die Immobilienwirtschaft vor großen Herausforderungen steht, insbesondere in Bezug auf die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor, wird dazu führen, dass institutionelle Investoren wählerischer bei ihrer Kapitalallokation werden. Profitieren werden Immobilienakteure, die glaubwürdige Nachhaltigkeitsstrategien mit aktivem Assetmanagement verbinden und auf diese Weise nicht nur zur Erreichung des Pariser Klimaziels, sondern vor allem auch zum Werterhalt und Wertsteigerung ihrer Immobilienportfolien beitragen.

Immobilienklimaindex



Quelle: Primonial REIM Research and Strategy gemäß Deutsche Hypo

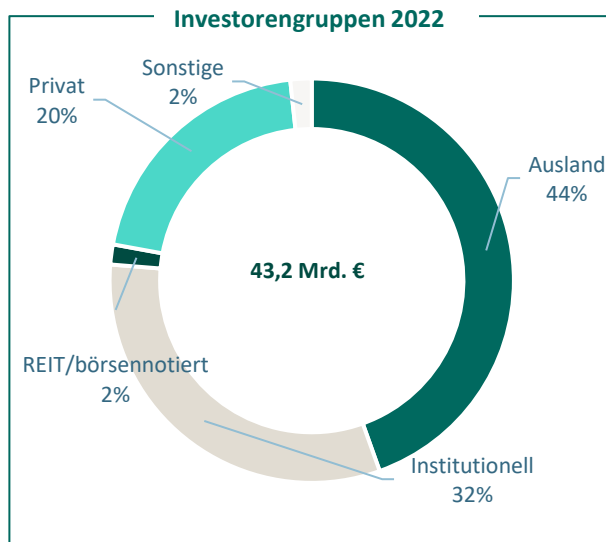




# TRANSAKTIONSVOLUMEN

Dass Immobilieninvestments in großer Abhängigkeit zum Zinsumfeld stehen, ist im Grunde genommen jedem professionellen Immobilienakteur bekannt. Wenn die Zinsen nun aber, wie im zurückliegenden Jahr geschehen, derartig rasant in kurzer Zeit ansteigen, kann es in einigen Fällen zu empfindlichen Bruchlandungen kommen. Die Halbierung des Transaktionsvolumens von 2021 im Vergleich zu 2022 ist ein Ausdruck dieses Schocks. Finanzielle Schiefagen von Projektentwicklern, Stopp von Bauvorhaben und drohende Insolvenzen einiger in den letzten Jahren ausschließlich auf Wachstum bedachten Immobilienunternehmen sind weitere Belege für das Ende des zurückliegenden Immobilienbooms. Für die meisten Immobilienakteure bedeutete das Jahr 2022 hingegen vor allem eins: Abwarten; Abwarten, bis sich Finanzierer, Verkäufer und Käufer auf das neue Preisniveau eingestellt haben. Dieser Zustand hält weiterhin an. Dennoch wurden trotz aller Widrigkeiten auch im vergangenen Jahr 43,2 Mrd. Euro in den wichtigsten Immobilienassetklassen in Deutschland investiert. Rund 44 % des investierten Kapitals stammte aus dem Ausland. Insgesamt wurde im vergangenen Jahr allerdings so wenig in deutsche Immobilien investiert, wie seit 10 Jahren nicht mehr.

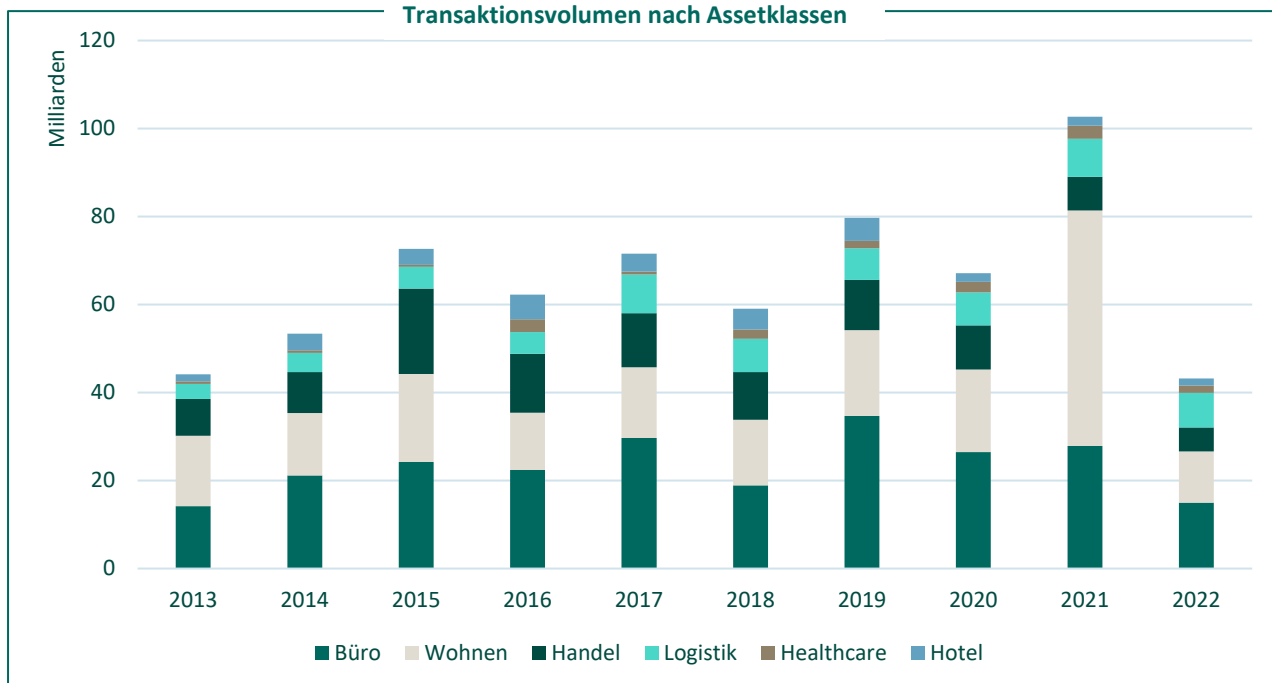
Hinter Büro und Wohnen hat sich Logistik als klare Nummer drei am deutschen Immobilientransaktionsmarkt etabliert. Kleinere Assetklassen, wie Healthcare, konnten ein vergleichsweise gutes Transaktionsergebnis erzielen, wengleich auch hier Nachrichten über erste Betreiberinsolvenzen im Pflegebereich die Stimmung trüben. Für Investoren wird es wieder wichtiger, ihre Immobilieninvestitionen über verschiedene Assetklassen zu verteilen und auf eine möglichst hohe Dekorrelation bei der Assetallokation zu achten. Eine Mischung aus eher konjunkturabhängigen und konjunkturunabhängigen Assetklassen verspricht hierbei eine gute Rendite-Risikoverteilung.



## AUSBLICK







Der Druck auf die Immobilienpreise aufgrund steigender Zinsen und Renditeanstiege für Staatsanleihen nimmt weiter zu. Es ist zu erwarten, dass sich die Marktakteure im Laufe des ersten Halbjahrs 2023 auf das neue, niedrigere Preisniveau eingestellt haben und die Investmentmärkte wieder an Fahrt gewinnen werden. Mit Rekordtransaktionsvolumina von über 100 Milliarden Euro, wie in 2021, ist aber auch in 2023 nicht zu rechnen.

## Transaktionsvolumen nach Assetklassen



Quelle: Primonial REIM Research and Strategy gemäß RCA

## SUMMARY ASSETKLASSEN

Assetklasse	Transaktionsvolumen Q1-Q4 2022	Transaktionsvolumen 5-Jahres-Durchschnitt Q1-Q4	Ausländisches Investitionsvolumen Q1-Q4 2022	Spitzenrenditen Q4/2022	Trend Transaktionsvolumen Vorjahr
<b>Büro</b> 	15,0 Mrd. €	24,6 Mrd. €	6,4 Mrd. € (43 %)	3,6 %	↘
<b>Wohnen</b> 	11,6 Mrd. €	23,6 Mrd. €	5,3 Mrd. € (46 %)	2,5 %	↘
<b>Handel</b> 	5,5 Mrd. €	9,1 Mrd. €	1,5 Mrd. € (27 %)	3,5 % (High-Street-Shops)	↘
<b>Healthcare</b> 	1,7 Mrd. €	2,2 Mrd. €	0,8 Mrd. € (47 %)	4,4 %	↘
<b>Hotel</b> 	1,6 Mrd. €	3,1 Mrd. €	0,6 Mrd. € (37 %)	4,7 %	↘
<b>Logistik</b> 	7,9 Mrd. €	7,7 Mrd. €	4,6 Mrd. € (58 %)	3,8 %	↘

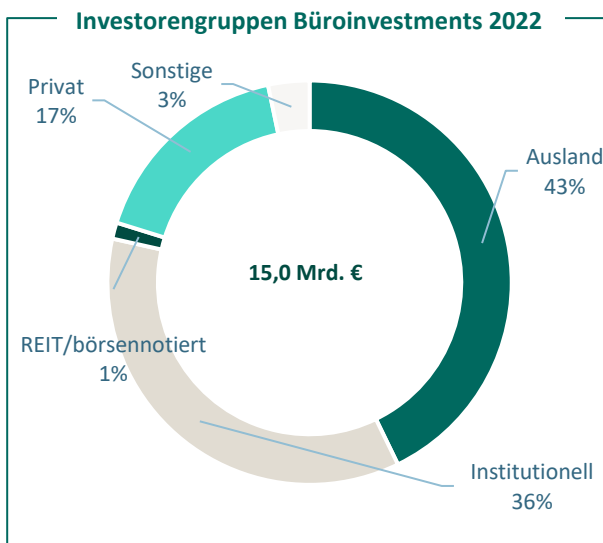




# BÜROIMMOBILIEN

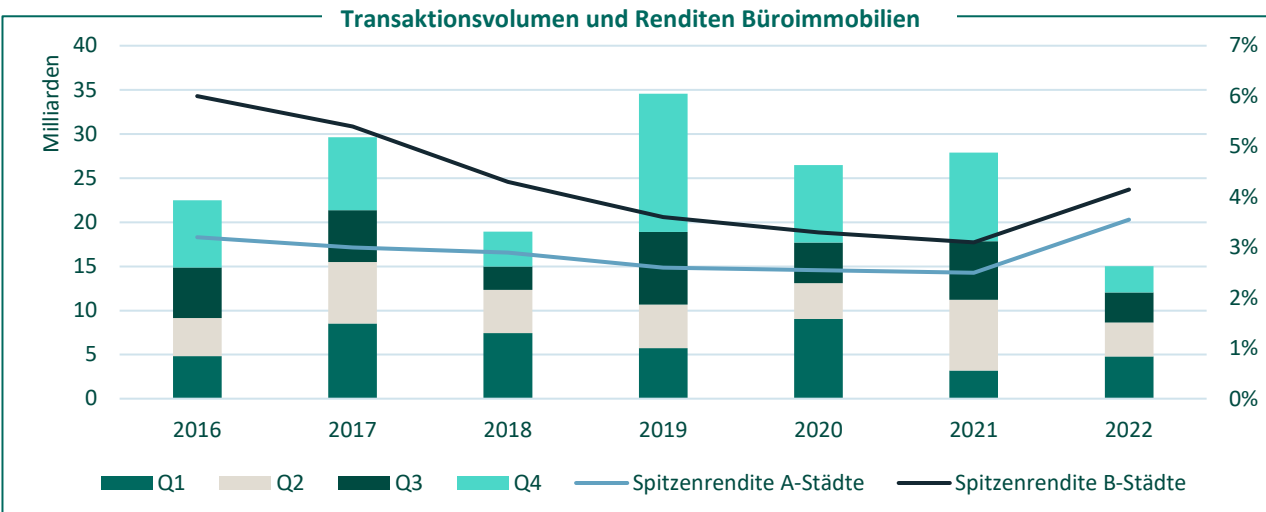
<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN Q1-Q4 2022</b>	<b>15,0 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q4 2022</b>	<b>6,4 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN A-STÄDTE Q4/2022</b>	<b>3,6 %</b>
<b>SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN SEKUNDÄRSTÄDTE Q4/2022</b>	<b>4,2 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	↘

Mit rund 15 Milliarden Transaktionsvolumen bleiben Büroinvestments auch im Jahr 2022 die beliebteste Assetklasse unter institutionellen Investoren. Allerdings liegt das Transaktionsvolumen auf dem niedrigsten Wert seit vielen Jahren. Deutlich spürbar ist die Abwartehaltung aller Marktakteure. Im Vergleich zum Jahresendwert 2021 sind die Spitzenrenditen bereits deutlich gestiegen und liegen derzeit für die Topmärkte bei 3,6 % und für Sekundärstädte bei 4,2 %. Dies entspricht einem Anstieg um jeweils mehr als 100 Basispunkte. Neben den höheren Fremdfinanzierungszinsen, die bei allen Immobilieninvestments zu gewissen Wertabschlägen führen, spielen bei Büroimmobilien zudem die Sorge vor einer länger anhaltenden Rezession eine große Rolle. Hinzu kommen Diskussionen über Homeoffice und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Büroflächennachfrage. Trotz dieser Vielzahl an Herausforderungen zeigten sich die Vermietungsmärkte auch im zurückliegenden Jahr sehr stabil. Für 2023 wird, insbesondere für zentral gelegene Flächen, mit Mietanstiegen gerechnet. Einige große Unternehmen aus dem Tech- und Bankenbereich haben allerdings bereits einen Stellenabbau angekündigt. Hieraus könnten Flächenverkleinerungen, aber auch ein höheres Kostenbewusstsein resultieren. Für Investoren bedeutet dies - gerade jenseits des Spitzensegments - aktives an den Nutzerbedürfnissen ausgerichtetes Assetmanagement an Bedeutung gewinnen wird. Da sich nicht alle Nutzer den Umzug in neuerrichtete Flächen leisten können und wollen, werden zukünftig energetische Optimierungsmaßnahmen in Bestandsgebäuden an Bedeutung gewinnen.



**AUSBLICK**

Die Büroflächennachfrage zeigt sich weiterhin sehr stabil. Es ist davon auszugehen, dass die Investmentmärkte im Laufe des Jahres wieder an Fahrt gewinnen werden. Eine große Rolle wird dabei neben detaillierten Analysen der Standortqualitäten, das aktive Assetmanagement, insbesondere im energetischen Bereich spielen, da steigende Energiekosten den Spielraum für Mieterhöhungen verringern. Für Investoren, die bereits gute energetische Konzepte entwickelt haben, können sich in 2023 vielversprechende Opportunitäten im Büromarkt ergeben.



Quelle: Primonial REIM Research and Strategy gemäß RCA & CBRE

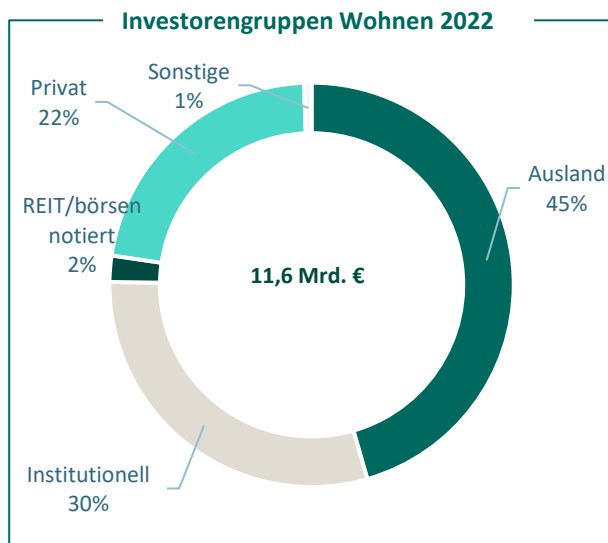


# WOHNIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN WOHNIMMOBILIEN Q1-Q4 2022</b>	<b>11,6 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q4 2022</b>	<b>5,3 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITE WOHNEN Q4/2022</b>	<b>2,5 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	↘

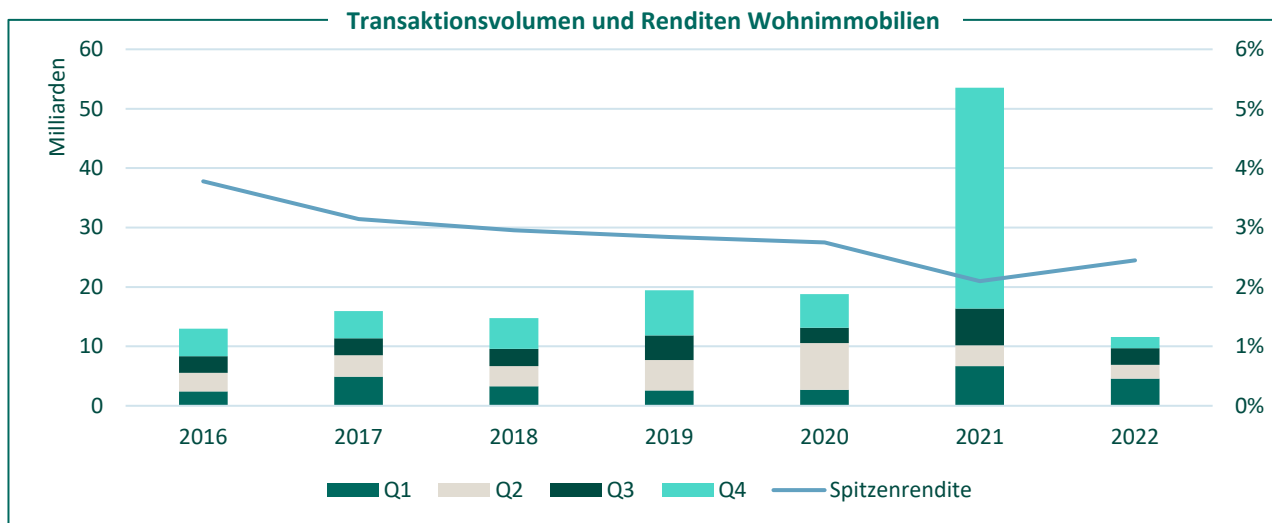
Auch wenn das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien mit rund 11,6 Mrd. Euro deutlich unterhalb der Vorjahreswerte liegt (2021 Sonderfall Übernahme von Deutsche Wohnen durch Vonovia), stehen Wohnimmobilien bei Investoren durchaus hoch im Kurs. Ausdruck dessen sind die zweithöchsten Stimmungswerte im Assetklassenvergleich beim deutschen Immobilienklimaindex. Die Gründe für diese verhalten positive Perspektive liegen vor allem in der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage. Hinzu kommt, dass aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten ein Rückgang der Wohnungsbautätigkeit zu erwarten ist, die die Angebotsknappheit in den Großstädten verschärft. Dem gegenüber stehen regulatorische Risiken – auch in Bezug auf Mieterhöhungspotenzial und möglichen Beteiligungen der Vermieter an den gestiegenen Energiekosten oder zunehmende Verpflichtungen in kostenintensive energetische Sanierungen zu investieren.

Darüber hinaus sind auch im Wohnsegment fallende Preise aufgrund der gestiegenen Fremdkapitalzinsen zu verzeichnen. Die Preisnachlässe fallen bisher allerdings noch geringer aus als in anderen Nutzungsarten.



### AUSBLICK

Viele Investoren blicken verhalten optimistisch auf den deutschen Wohnungsmarkt, da eine drohende Rezession die Wohnungsmärkte weniger stark betrifft und der Nachfragedruck aufgrund geringer Neubautätigkeit weiter zunimmt. Es bleibt allerdings abzuwarten, ob zinsbedingte Wertabschläge für Wohnimmobilien in einem politisch sensiblen Umfeld vollständig über eine höhere Mietrendite kompensiert werden können.



Quelle: Primonial REIM Research and Strategy gemäß RCA & CBRE



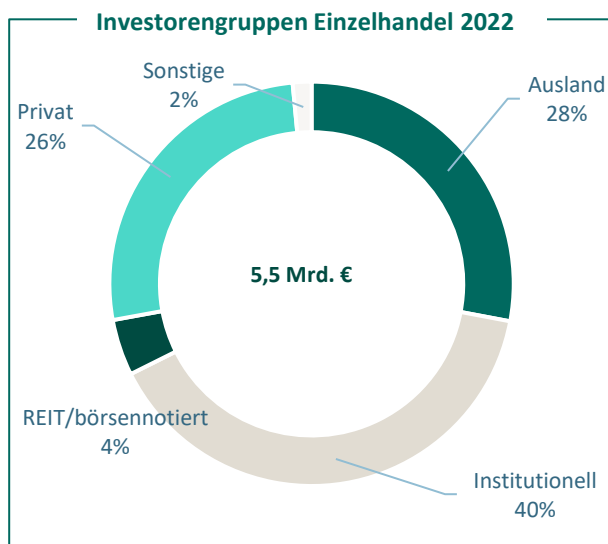
# HANDELSIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN HANDELSIMMOBILIEN Q1-Q4 2022</b>	<b>5,5 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q4 2022</b>	<b>1,5 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITE HIGH-STREET-SHOPS Q4/2022</b>	<b>3,5 %</b>
<b>SPITZENRENDITE SUPERMARKT Q4/2022</b>	<b>4,3 %</b>
<b>SPITZENRENDITE SHOPPING-CENTER Q4/2022</b>	<b>5,1 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	<b>↘</b>

In 2022 wurden rund 5,5 Mrd. Euro in Einzelhandelsimmobilien investiert. Dies ist der mit Abstand niedrigste Wert der letzten Jahre. Insbesondere das Interesse ausländischer Investoren hat mit unter 30 % Anteil deutlich abgenommen. Das größte investorenseitige Interesse besteht weiterhin bei Fachmärkten und Fachmarktzentren.

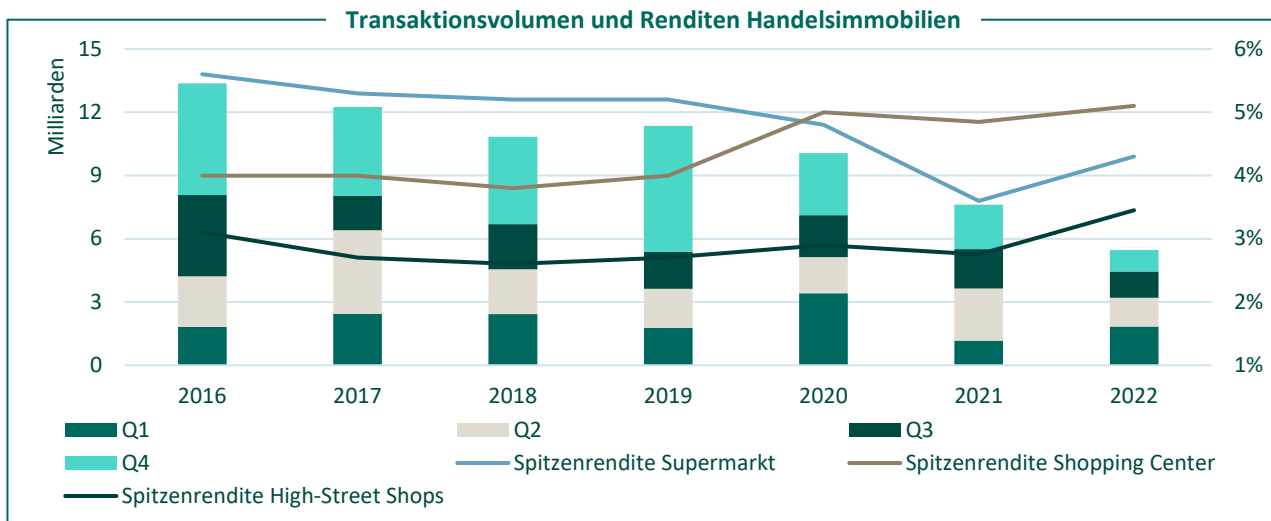
Die Spitzenrenditen für Handelsimmobilien sind, wie in anderen Assetklassen auch, spürbar angestiegen. Für Shopping-Center liegen sie mittlerweile bei über 5 %.

Nachdem die Konsumlaune der Deutschen gemäß des HDE-Konsumbarometers im Jahresverlauf bis Oktober 2022 deutlich gesunken ist, steigt die Kauflaune der Deutschen wieder leicht an, sodass der Einzelhandel verhalten optimistisch auf das Jahr 2023 schaut. Hauptgründe für die Trendwende beim Stimmungsbarometer sind der Rückgang der Inflationsdynamik, stabile Beschäftigungszahlen und die für den Winter gesicherte Energieversorgung verbunden mit gesunkenen Energiepreisen. Der stationäre Einzelhandel hat allerdings weiterhin mit großen strukturellen Problemen zu kämpfen. Die Gastronomie ist seit Beginn der Corona-Pandemie vor allem von Personalknappheit betroffen. Immobilieninvestoren müssen somit bei Einzelhandelsinvestments weiterhin einen genauen Blick auf den Mieterbesatz und die Zukunftsfähigkeit des jeweiligen Geschäftsmodells der Nutzen richten.



### AUSBLICK

Einzelhandelsinvestments bleiben auch in 2023 etwas für Spezialisten und eher risikoaffine Investoren. Bei genauer Analyse der Mieterstruktur können sich vereinzelt gute Investmentopportunitäten ergeben.



Quelle: Primonial REIM Research and Strategy gemäß RCA & CBRE

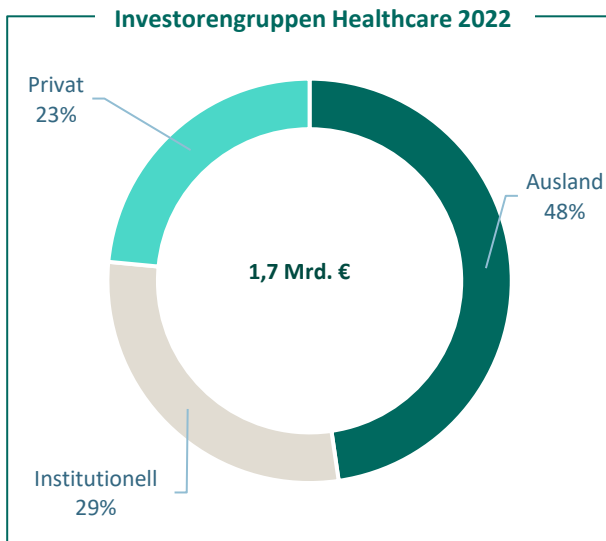


# HEALTHCARE

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN HEALTHCARE Q1-Q4 2022</b>	<b>1,7 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q4 2022</b>	<b>0,8 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITE HEALTHCARE Q4/2022 (BRUTTOANFANGSRENDITE)</b>	<b>4,4 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	↘

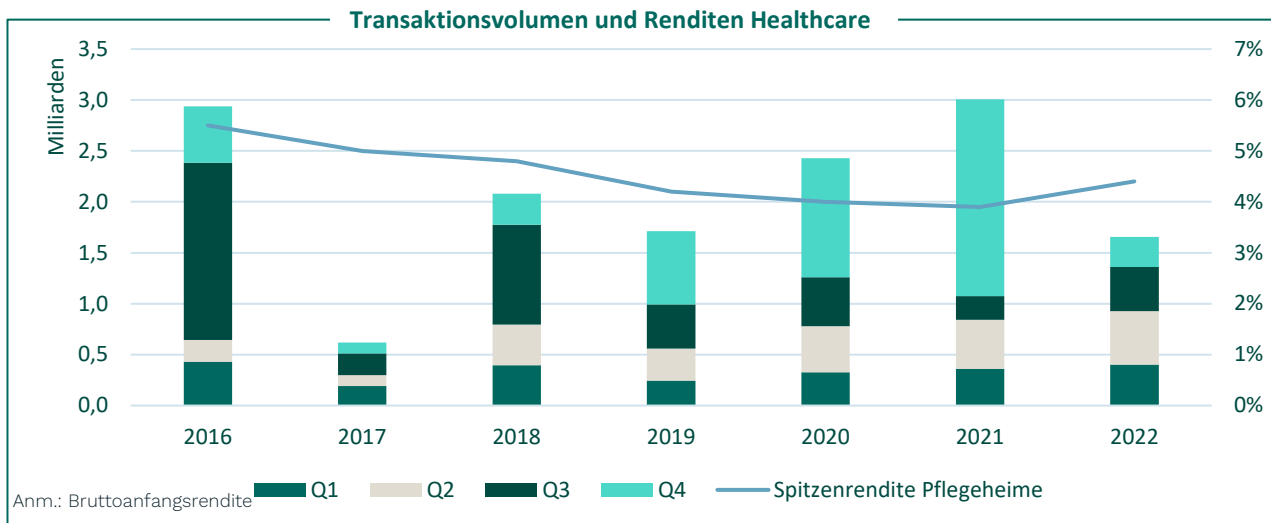
Mit rund 1,7 Milliarden Transaktionsvolumen erfreuten sich Gesundheitsimmobilien auch in 2022 hoher Beliebtheit. Der Wert befindet sich etwas unterhalb des Fünf-Jahres-Durchschnitts, wenngleich dieser durch die Übernahme des Pflegeportfolios von Deutsche Wohnen durch Vonovia verzerrt ist. Die Spitzenrenditen für Pflegeheime sind bedingt durch gestiegene Zinsen zum Jahresende spürbar angestiegen und liegen aktuell bei 4,4 %.

Auch wenn zu Jahresbeginn die ersten Betreiberinsolvenzen publik geworden sind, bleiben Gesundheitsimmobilien unter bestimmten Voraussetzungen sehr attraktive Investments. So sind wirtschaftliche Schwierigkeit bei Betreibern in erster Linie auf strukturelle Probleme, wie zu schnelles Wachstum und Managementfehler zurückzuführen. Die Tatsache, dass stationäre Pflegeheime in großem Maße reguliert und insbesondere die Kosten für Miete und Instandhaltung auf die Bewohner umlegbar sind, bietet weiterhin große Sicherheit, gerade in Zeiten schwächerer Konjunktur. Eigentümer können darüber hinaus durch energetische Optimierungsmaßnahmen mithelfen, die (Energie-)Kosten der Betreiber zu reduzieren. Das größte strukturelle Problem bleibt das fehlende Pflegepersonal. Von großer Bedeutung ist aus Investorensicht daher ein genaues Monitoring der wirtschaftlichen Situation des Betreibers und Auslastungsquoten jedes Betriebs, um mögliche Probleme frühzeitig zu antizipieren.



### AUSBLICK

Die Inflation verbunden mit stark gestiegenen Personalkosten stellt die Pflegeheimbetreiber vor große Herausforderungen. Eigentümer können durch zielgerichtete Energieeinsparmaßnahmen dazu beitragen, Betreiber kostenseitig zu entlasten. Personalknappheit und daraus folgende geringere Auslastungsquoten werden auch zukünftig die größte Herausforderung der Pflegebranche sein.





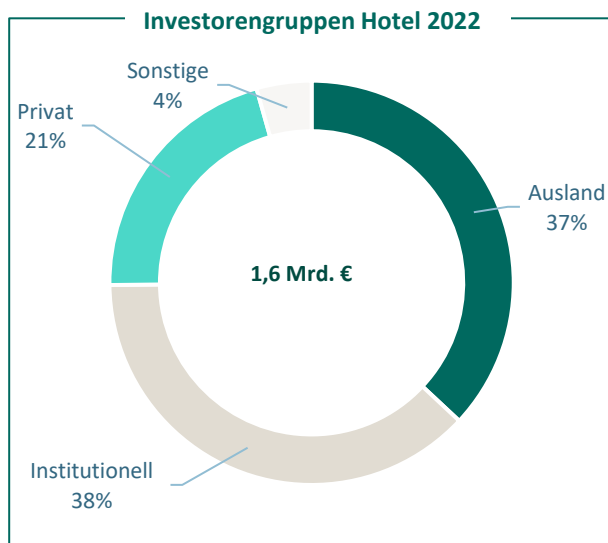


# HOTELIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN HOTEL Q1-Q4 2022</b>	<b>1,6 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q4 2022</b>	<b>0,6 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITE HOTEL Q4/2022</b>	<b>4,7 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	↘

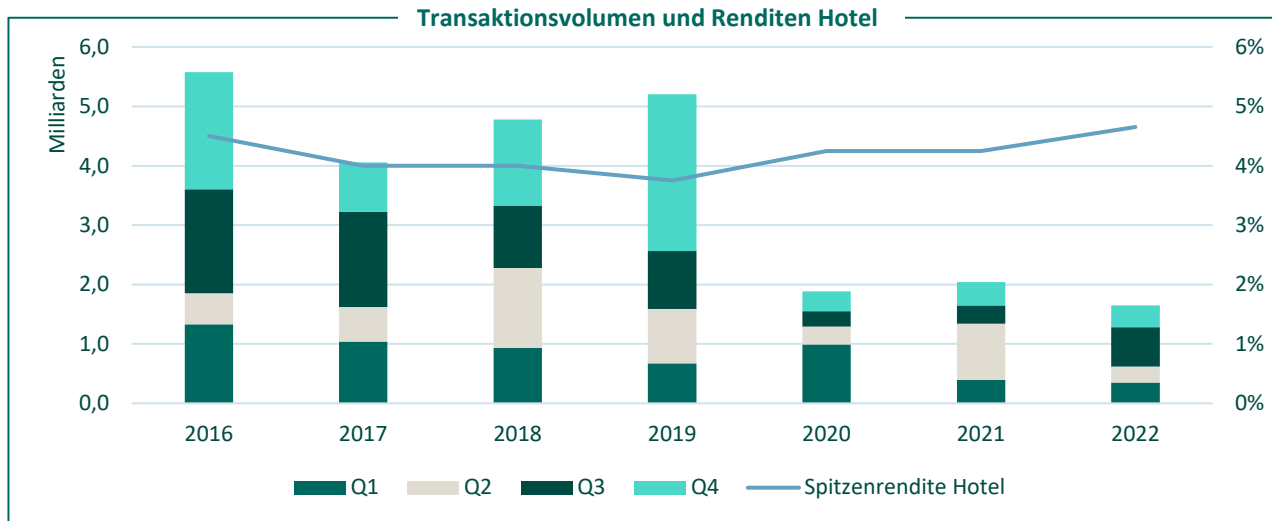
Mit rund 1,6 Mrd. Euro Transaktionsvolumen belegen Hotelinvestments den letzten Platz im Vergleich der sechs größten Assetklassen. Etwas mehr als ein Drittel des investierten Kapitals stammte von ausländischen Investoren. Auch dieser Wert liegt deutlich unterhalb der Anteile in den Vor-Corona-Jahren.

Unabhängig von gesunkenem Investoreninteresse blickt die von der Corona-Pandemie in den letzten drei Jahren stark betroffene Hotelbranche dennoch positiv auf das zurückliegende Jahr. Die Übernachtungszahlen, Auslastungsquoten und Zimmerpreise sind wieder deutlich angestiegen und bestätigen den grundsätzlichen Aufwind der Hotelbranche im Vergleich zu den Corona-Jahren 2020 und 2021. Insbesondere der Städtetourismus konnte in 2022 wieder Fahrt aufnehmen. Gleichzeitig steigen die Herausforderungen für Hotelbetreiber deutlich an. Als Branche mit sehr hohen Energieverbräuchen und Endkunden, die kaum auf Energiesparmaßnahmen achten, leiden Hotelbetreiber im Besonderen unter den gestiegenen Energiekosten. Es ist daher mit weiteren Betreiberkonsolidierungen zu rechnen. Investoren werden bei ihren Ankaufsentscheidungen noch stärker den energetischen Zustand der Hotelgebäude in den Blick nehmen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Geschäftsmodells der jeweiligen Hotelketten einer genaueren Analyse unterziehen müssen.



### AUSBLICK

Für 2023 ist mit guten Übernachtungszahlen und stabiler Hotelnachfrage zu rechnen. Für Betreiber sind die größten Herausforderungen in den gestiegenen Energiekosten und Personalmangel zu sehen. Investorensseitig ist aufgrund des schwierigen makroökonomischen Umfelds auch weiterhin von Zurückhaltung auszugehen.



Quelle: Primonial REIM Research and Strategy gemäß RCA & CBRE



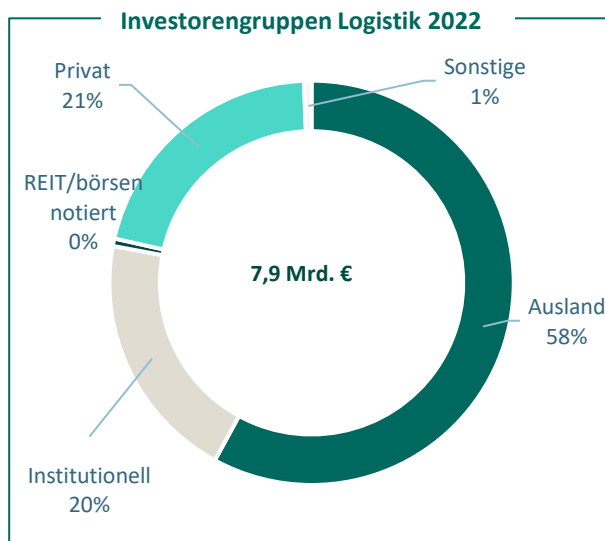
# LOGISTIK

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK Q1-Q4 2022</b>	<b>7,9 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q4 2022</b>	<b>4,6 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITE LOGISTIK Q4/2022</b>	<b>3,8 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL</b>	↘

Logistikimmobilien haben sich mittlerweile fest als drittbliebteste Assetklasse nach Büro- und Wohnimmobilien in Deutschland etabliert. Ausdruck dessen ist ein Transaktionsvolumen von knapp 8 Milliarden Euro in 2022. Das Transaktionsvolumen liegt damit sogar oberhalb des Fünf-Jahres-Durchschnitts. Mehr als die Hälfte des investierten Kapitals stammte von ausländischen Investoren.

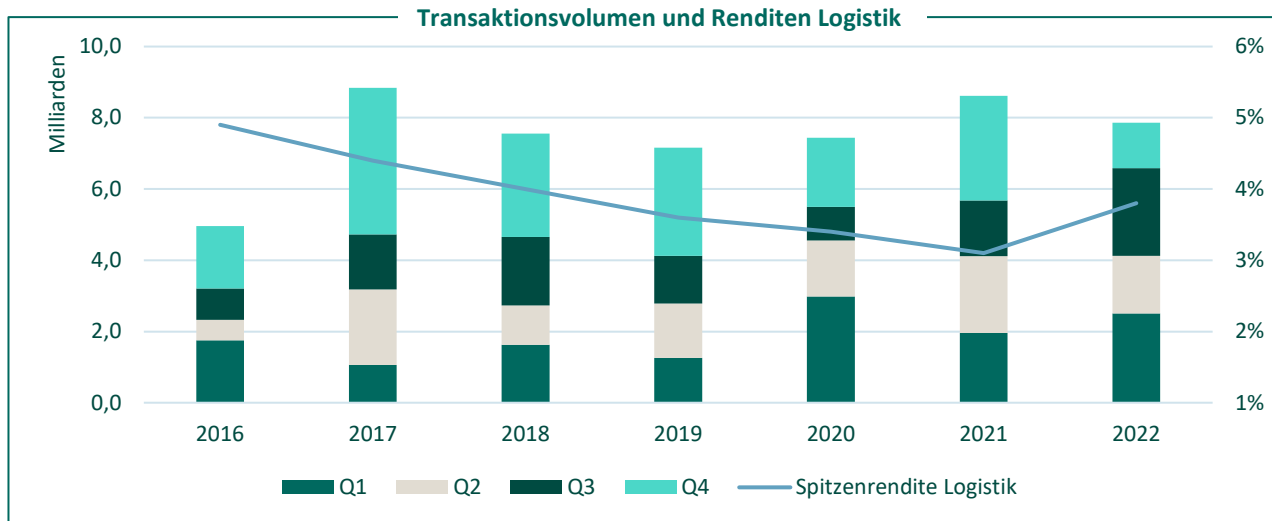
Trotz anhaltend hoher Nachfrage für deutsche Logistikimmobilien sind auch im Logistikbereich die Preise aufgrund gestiegener Fremdfinanzierungszinsen deutlich gestiegen. Die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien liegen aktuell bei 3,8 % und somit 70 Basispunkte über dem Jahresendwert 2021.

Darüber hinaus spielt aufgrund der großen Dachflächen die Installation von PV-Anlagen bei Logistikimmobilien eine zunehmend wichtige Rolle. Die Flächen können dabei sowohl zur Direktstromabnahme vor Ort als auch zur Einspeisung ins Netz genutzt werden. Für Eigentümer von Logistikimmobilien kann dies entweder eine zusätzliche Einnahmequelle durch Verkauf des Solarstroms oder Verpachtung der Dachflächen an Solaranlagenbetreiber sein oder durch Direktstromabnahme vor Ort zur Einsparung von Energiekosten und CO2-Emissionen dienen.



### AUSBLICK

Zur Vermeidung von Lieferengpässen durch (zu) große Abhängigkeit von globalen Lieferketten und die zunehmende Verbreitung von E-Commerce ist weiterhin eine verstärkte Nachfrage nach Lager- und Produktionsstätten sowie Verteilzentren in Europa zu erwarten. Es bleibt abzuwarten, welche europäischen Logistikmärkte zukünftig im Fokus stehen werden. In Deutschland könnten Flächenknappheit, hohe Grundstückskosten und Bürokratie die Standortattraktivität zunehmend einschränken.



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 33,5 Milliarden Euro. Die Allokation gliedert sich in

- 45 % Bürogebäude,
- 34 % Gesundheits-/ Bildungsimmobilien,
- 10 % Wohnen,
- 8 % 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 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.