

REAL ESTATE CONVICTIONS EUROPE

Unsere Überzeugungen mit Blick auf den europäischen Immobilienmarkt.

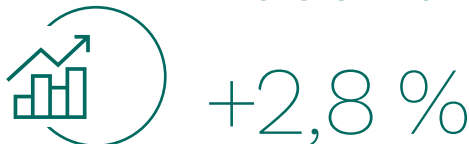


Henry-Aurélien NATTER, MRICS
Head of Research

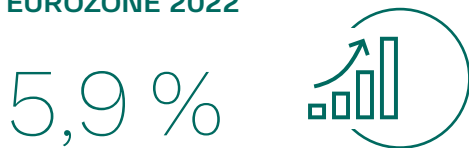
WIRTSCHAFTLICHES UMFELD FÜR IMMOBILIEN

FAKTEN

WACHSTUMSPROGNOSE EUROZONE 2022



INFLATIONSPROGNOSE EUROZONE 2022

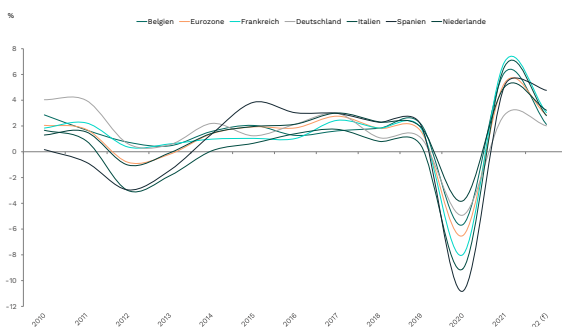


RENDITEN 10-JÄHRIGE BUNDESANLEIHEN



Source : Oxford Economics

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD: BIP IN EUROPA



In einer Zeit, in der die Welt aus zwei Jahren Pandemie herauszukommen begann, hat die russische Invasion in der Ukraine die wirtschaftlichen Karten neu gemischt und das Risiko einer großen geopolitischen Zersplitterung der Welt wird real. Diese Aufteilung in Blöcke könnte sich, wenn sie sich materialisiert, über einen langen Zeitraum auswirken. Das globale Wachstum, das 2022 nun bei 3,6 % liegt, wurde gegenwärtig aufgrund des Krieges in der Ukraine und der westlichen Sanktionen gegen Russland nach unten korrigiert. Die Inflation, eine straffere Geldpolitik, die Verschlechterung der Gesundheitslage in China, die zu neuen Versorgungsschwierigkeiten führen wird, oder das Risiko eines Wiederauflebens der Pandemie sind Faktoren, die die Wirtschaft im Jahr 2022 mit großer Unsicherheit belasten.

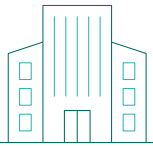
Mit einem Konflikt vor der Haustür kehrt in Europa in ein hohes Maß an Unsicherheit zurück. Das Wachstum in der Eurozone wurde nach unten korrigiert, bleibt aber im positiven Bereich (+2,8 %), was von gemäßigterem Konsum und Industrietätigkeit sowie einer stärkeren und längeren Inflation beeinflusst wird. Es scheint jedoch, dass diese neue Krise die europäischen Volkswirtschaften aufgrund des unterschiedlichen Anstiegs der Energie- und Nahrungsmittelpreise sowie eines erneuten Auftretens von Versorgungsengpässen nicht in gleicher Weise beeinflussen wird. Die Länder, die unter dem Durchschnitt der Eurozone bleiben dürften, sind Finnland (+ 1,5 %), Deutschland (+ 2,0 %), Belgien (+ 2,1 %), Österreich (+ 2,4 %), während Italien (+ 2,8 %), Frankreich (+ 3,0 %), die Niederlande (+ 3,2 %), Irland (+ 3,8 %), Portugal (+ 4,8 %) und Spanien (+ 4,8 %) darüber liegen dürften.

Der doppelte Covid-Schock, der zu Engpässen in den Lieferketten führte, sowie der Krieg in der Ukraine und die Energie- und Nahrungsmittelkrise haben im ersten Quartal 2022 zu einer hohen Inflation geführt. Die EZB muss daher sehr vorsichtig zwischen Inflations- und Rezessionsrisiken navigieren, was das Szenario der Stagflation näher bringen könnte. Die Inflation in der Eurozone erreichte im März einen historischen Höchststand von 7,5 %. Der Verbraucherpreisindex (VPI) im Euroraum wurde daher nach oben korrigiert und wird 2022 voraussichtlich bei 5,9 % liegen. Die EZB spricht lieber von einer „Normalisierung“ seiner Politik als von einer Straffung der Geldpolitik, auch wenn sich diese Option bei zwei möglichen Erhöhungen bis Ende 2022 verstärkt (+ 1,0 %). Diese Zinserhöhung würde also das Ende der Ära der negativen Renditen bedeuten, nicht aber notwendigerweise das Ende der Ära der niedrigen Zinsen. Dieses Szenario wird von den Anlegern an den Märkten bereits vorhergesagt, da sie einen Ausstieg aus den negativen Zinsen einbezogen haben, mit der Folge, dass sich die Preisdifferenzen zwischen den Volkswirtschaften erneut erhöhen.

Vor dem Hintergrund hektischer globaler Börsen wird der europäische Immobilienmarkt' im ersten Quartal 2022 mit Investitionen in Höhe von 70 Milliarden Euro (+ 18 % gegenüber dem Vorjahr) eine Beschleunigung des Investitionsvolumens erzielt haben. Aufgrund des unsicheren Umfelds setzten die Anleger ihre Kernstrategie auf den wichtigsten europäischen Märkten fort und sahen sich mit günstigen Einstiegszeitpunkten in den Assetklassen Handel und Hotel konfrontiert. Das Investitionsvolumen erreichte im Vereinigten Königreich 21,8 Mrd. EUR (+ 62 %), in Deutschland 12,1 Mrd. EUR (- 12 % gegenüber dem Vorjahr), in Frankreich 9,6 Mrd. EUR (+ 15 %), in Italien 3,4 Mrd. EUR (+ 121 %), in den Niederlanden 2,7 Mrd. EUR (- 22 %) und in Spanien 2,2 Mrd. EUR (+ 16 %). Die Ertragsraten waren im ersten Quartal 2022 wieder mehrheitlich stabil. Allerdings wurde bei den am meisten gesuchten Vermögenswerten eine weitere Kürzung der Renditen festgestellt.

¹ Der Immobilienmarkt bezieht sich auf Büros, Handel, Logistik, Dienstleistungs- und Wohnimmobilien für institutionelle Investoren.

Datenquellen: CBRE, Eurostat, IWF, RCA, Oxford Economics



BÜROIMMOBILIEN

INVESTITION IN BÜROIMMOBILIEN IN EUROPA – 2022 Q1	24 Mrd. €
TREND BEI DEN SPITZENRENDITEN IN EUROPA – 2022 Q1 / 2021 Q4	→
BÜROFLÄCHENUMSÄTZE IN EUROPA – 2022 Q1 / 2021 Q1	→
LEERSTANDESENTWICKLUNG IN EUROPA – 2022 Q1 / 2021 Q4	→
MIETENTWICKLUNG IN EUROPA – 2022 Q1 / 2021 Q4	↗
BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG – 2022 Q1 / 2021 Q4	↗

Büroimmobilien erfreuten sich im ersten Quartal 2022 großen Interesses von Investoren. Das Investitionsvolumen in Büroimmobilien in Europa betrug im ersten Quartal 2022 24 Milliarden Euro (+ 40 % gegenüber dem Vorjahr). Nach einem der historisch schwächsten ersten Quartale 2021, verzeichnete das Vereinigte Königreich eine deutliche Rückkehr der Investoren mit einem Anstieg von rund 8 Milliarden Euro (+ 197 %) in einem Jahr, gefolgt von Deutschland mit rund 4 Milliarden Euro Investitionen (+ 25 % in einem Jahr) und Frankreich mit knapp 4 Milliarden Euro (- 16 %).

Die attraktivsten Märkte verzeichneten am Ende des ersten Quartals 2022 Renditerückgänge, aber drei Viertel der analysierten Märkte blieben stabil. Auf das Jahr berechnet, geht der Trend immer noch klar in Richtung Renditekompression. So haben sich zum Ende des ersten Quartals 2022 die Spitzenrenditen in den meisten zentralen Märkten verringert. Die anderen Märkte blieben stabil. Interessant ist, dass in diesem Quartal kein Standort eine Korrektur verzeichnete. Die «Core» -Märkte wie Paris, München oder Berlin haben Spitzenrenditen von weniger als 3,00 %, gefolgt von Mailand, das diese symbolische Marke ebenfalls gerade überschritten hat.

Die Dynamik des Arbeitsmarktes in Europa spiegelt sich in den Büroflächenumsätzen im ersten Quartal 2022 wider. Auf den von uns analysierten Märkten wird die Nachfrage nach Büroräumen in den ersten drei Monaten des Jahres 2022 rund 3 Millionen m² betragen, ein Volumen, das nahe dem des gleichen Zeitraums im

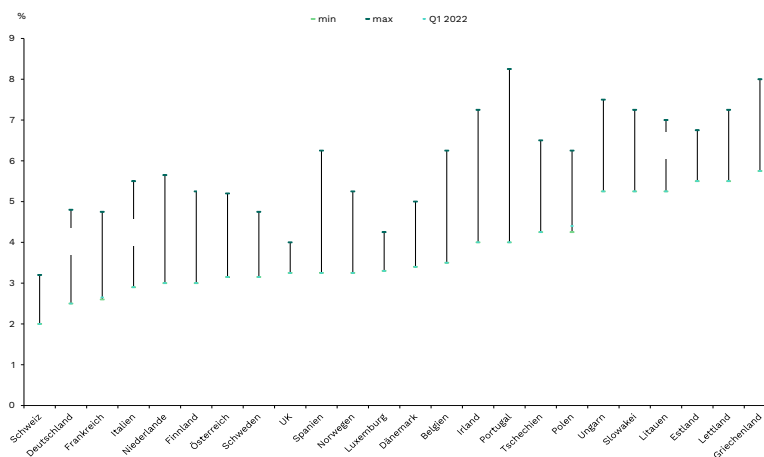
Jahr 2021 liegt. Der Pariser Markt sticht in Europa mit etwas mehr als 500.000 m² im ersten Quartal 2022 (+ 41 % gegenüber dem Vorjahr) deutlich hervor, gefolgt von London mit rund 200.000 m². In der Eurozone liegen mit Ausnahme von Paris die Büroflächenumsätze in den großen deutschen (Berlin, München, Hamburg), belgischen (Brüssel), italienischen (Mailand) und spanischen (Madrid, Barcelona) Städten mit Volumina zwischen 100.000 und 200.000 m² enger zusammen.

Der Leerstand stabilisierte sich in mehr als 34 % der analysierten Märkte in Europa und 22 % der Märkte verzeichneten zwischen dem vierten Quartal 2021 und dem ersten Quartal 2022 sogar einen Rückgang.

Zentrale Stadtviertel wie z. B. in Paris, Berlin, München, Wien oder Zürich weisen einen Leerstand von weniger als 5 Prozent auf und haben bei den Nutzern neuen Druck zur Anmietung der verfügbaren Flächen verzeichnet. Städte wie Helsinki, Barcelona, Madrid, London City oder Mailand haben mehr als 10 % ihres Bestands zur Verfügung.

Die Mieten begannen in den meisten Märkten leicht zu steigen. Premium-Viertel wie Paris QCA [Stadtmitte] weisen die höchsten Mieten in der Eurozone (über 930 €/m²) auf, Märkte wie Berlin, Frankfurt oder Mailand Mieten von etwa 650 - 500 €/m² und Märkte wie Brüssel, Madrid oder Barcelona Mieten zwischen 300 und 450 €/m².

SPITZENRENDITEN IN DEN WICHTIGSTEN LÄNDERN EUROPAS 2012 - Q1 2022



Quellen: Primonial REIM Forschung & Strategie nach CBRE.

Datenquellen: CBRE, IMMOSTAT, BNP PRE, RCA

² Auf fast hundert europäischen Märkten, analysiert von Primonial REIM Forschung und Strategie



EINZELHANDELSIMMOBILIEN

INVESTITIONEN IN GEWERBEIMMOBILIEN IN EUROPA - 2022 Q1	9 Mrd. €
TREND SPITZENRENDITEN HIGH-STREET-SHOPS IN EUROPA - 2022 Q1 / 2021 Q4	➔
TREND SPITZENRENDITEN IN EINKAUFSZENTREN IN EUROPA - 2022 Q1 / 2021 Q4	➔
TREND E-COMMERCE-DURCHDRINGUNGSRATE IN DER EUROZONE - 2022	➔
TREND DES HANDELSUMSATZES IN DER EUROZONE - 2022 Q1/ 2021 Q4	➔

Während die Anleger ihre Selektivität bei der Wahl der Standorte fortgesetzt haben, ist ein starker nachlassenden Auswirkungen der Pandemie festzustellen. So wird das Investitionsvolumen in Handelsimmobilien in Europa im ersten Quartal 2022 mehr als 9 Milliarden Euro betragen (+ 54 % gegenüber dem Vorjahr). In der Eurozone bestätigte Deutschland im ersten Quartal 2022 mit weniger als 2 Milliarden Euro (+ 38 % in einem Jahr) Verpflichtungen seinen ersten Platz, gefolgt von Frankreich mit über 1 Milliarde Euro (+ 287 % in einem Jahr), Spanien mit knapp 300 Millionen Euro (- 12 % in einem Jahr) und den Niederlanden mit rund 150 Millionen Euro (- 21 % in einem Jahr). Außerhalb der Eurozone dominiert das Vereinigte Königreich mit knapp 3 Milliarden Euro (+ 57 % in einem Jahr), gefolgt von Schweden mit über 300 Millionen Euro (+ 10 %) oder Dänemark mit rund 200 Millionen Euro (- 36 %).

Die Spitzenrenditen für High-Street-Shop, Einkaufszentren und Supermärkte blieben zwischen dem vierten Quartal 2021 und dem ersten Quartal 2022 stabil. Im Segment der Fachmarktzentren wurden erneut Rückgänge verzeichnet. Die Spitzenrenditen zwischen dem vierten Quartal 2021 und dem ersten Quartal 2022 in Europa mehrheitlich stabil. Allerdings gab es auf einigen Märkten wie Deutschland, Frankreich und Südeuropa innerhalb eines Jahres Renditerückgänge für High-Street-Shops (zwischen 5 und 75 Basispunkten). Bei den Einkaufszentren blieben die Märkte über ein Jahr mehrheitlich stabil, wobei insbesondere in Deutschland,

Frankreich, den Niederlanden, Schweden und Norwegen gewisse Rückgänge zu verzeichnen waren. Innerhalb eines Jahres schließlich verzeichneten Fachmarktzentren und Supermärkte in vielen europäischen Ländern erhebliche Renditekompression (zwischen 5 und 175 Basispunkten).

Während der private Konsum im ersten Quartal 2022 im Vergleich zum gleichen Zeitraum 2021 aufgrund der damals geltenden Beschränkungen weitgehend konstant blieb, hat die hohe Inflation in einigen Ländern begonnen, die Ausgaben der privaten Haushalte zu beeinträchtigen. Die Einzelhandelsumsätze stiegen in Belgien, Österreich, Portugal, den Niederlanden und Irland weiter an. Deutschland, Italien und Frankreich lagen mit Finnland im oder unter dem europäischen Durchschnitt.

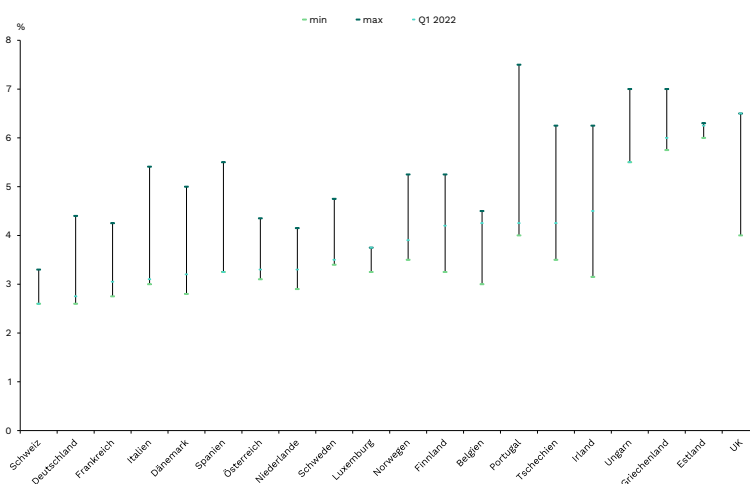
Im ersten Quartal 2022 verzeichneten Länder, wie Italien, Spanien, Portugal, Belgien oder Niederlande überdurchschnittliche Umsätze. Länder wie Frankreich, Schweden und Deutschland schnitten unterdurchschnittlich ab.

Der Jahresanfang 2022 war in Bezug auf die Mietentwicklung in den einzelnen Ländern unterschiedlich, im Gesamtdurchschnitt aber stabil. So haben nach einem Anstieg der Mieten Ende 2021 einige Länder hinsichtlich der Mietentwicklung eine Pause eingelegt,

während andere Märkte, die seit mehreren Quartalen stabil geblieben waren, Korrekturen erfahren haben.

Datenquellen: Oxford Economics, CBRE, RCA.

SPITZENRENDITEN VON HANDELSIMMOBILIEN IN DEN WICHTIGSTEN LÄNDERN IN EUROPA 2012-Q1 2022



Quelle: Primonial REIM Forschung & Strategie nach CBRE.



WOHNIMMOBILIEN

INVESTITIONEN IN WOHNIMMOBILIEN IN EUROPA - 2022 Q1	18 Mrd. €
TREND BEI DEN SPITZENRENDITEN IN EUROPA - 2022 Q1 / 2021 Q4	↘
TREND DER PREISENTWICKLUNG IN EUROPA - 2022 Q1 / 2021 Q1	↗
TREND DER HAUSHALTSEINKOMMEN IM EURORAUM - 2022 Q1 / 2021 Q1	↗

Wohnimmobilien haben in Bezug auf das Gesamtinvestitionsvolumen ihren zweiten Platz hinter Bürogebäuden gehalten und verzeichneten im ersten Quartal 2022 ein Investitionsvolumen von rund 18 Milliarden Euro (stabil über ein Jahr). In Deutschland wurden mehr als 4 Milliarden Euro investiert (- 37 % gegenüber dem Vorjahr), gefolgt von Frankreich mit mehr als 3 Milliarden Euro (+ 45 %), den Niederlanden mit 800 Millionen Euro (- 26 %), Finnland mit mehr als 600 Millionen Euro (+ 150 %) und Spanien mit 500 Millionen Euro (- 16 %). Außerhalb der Eurozone war das Vereinigte Königreich mit einem Investitionsvolumen von über 3 Milliarden Euro (+ 30 % gegenüber dem Vorjahr) am aktivsten, gefolgt von Schweden mit über 3 Millionen Euro (+ 274 %) und Dänemark mit über 900 Millionen Euro (- 52 %).

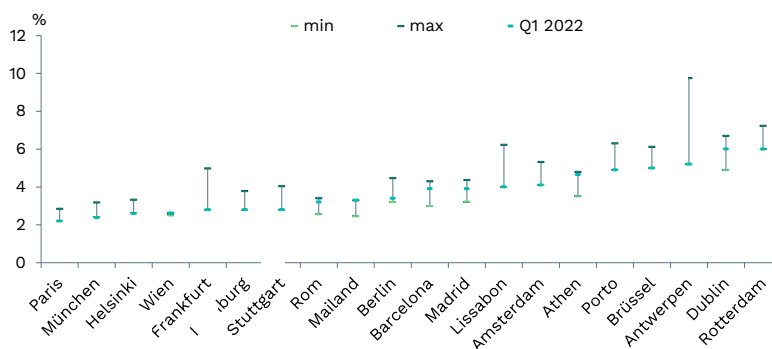
Die Spitzenrenditen sind im ersten Quartal 2022 in der überwiegenden Mehrheit der untersuchten Metropolen gesunken. Innerhalb eines Jahres hat sich der Trend zur Kürzung fast verallgemeinert. Die Renditen sind in 80 % der untersuchten Städte weiter gesunken, je nach Markt zwischen 10 und 80 Basispunkten pro Jahr. Besonders ausgeprägt war dieser Trend in Metropolen wie Dublin, Lissabon, Stuttgart oder Porto. Die Spitzenrenditen unter 2,5 % liegen in Städten wie Paris oder München, während Spitzenrenditen über 3 % beispielsweise noch in Amsterdam, Dublin, Lissabon, Mailand oder Madrid möglich sind.

Im ersten Quartal 2022 lag der Verbraucherpreisindex im Euroraum bei 6,2 % gegenüber dem gleichen Zeitraum im Jahr 2021. Diese Indexierung wurde teilweise auf die Mieten übertragen, die insgesamt nangestiegen sind. Länder, die über diesem Durchschnitt lagen, sind das Vereinigte Königreich, Spanien, Belgien oder die Niederlande. Die Länder im Durchschnitt oder darunter sind Frankreich, Norwegen, Schweden, Portugal, Finnland, Italien, Deutschland, Österreich und Irland. Andererseits sollen gesetzliche Bestimmungen zur Begrenzung von Mieterhöhungen bei Mieterwechseln auf bestimmten angespannten Märkten Transparenz gewährleisten und unangemessene Mieterhöhungen begrenzen.

Das begrenzte Angebot, die niedrigen Zinsen und die hohe Wohnattraktivität trugen im ersten Quartal 2022 zum Anstieg der Wohnungspreise im Jahresvergleich bei.

Die Wohnimmobilienpreise im Euroraum verzeichneten im ersten Quartal 2021 auf allen untersuchten Märkten eine neue positive Dynamik (+ 9,9 %). In den Niederlanden siegen die Quadratmeterpreise (+ 20,0 %), in Deutschland (+ 14,2 %), Irland (+ 13,2 %), Portugal (+ 11,6 %), Österreich (+ 8,4 %), Frankreich (+ 6,1 %), Spanien (+ 5,2 %), Belgien (+ 5,0 %), Italien (+ 3,7 %) und Finnland (+ 3,6 %).

SPITZENRENDITEN FÜR WOHNIMMOBILIEN IN DEN WICHTIGSTEN EUROPÄISCHEN STÄDTEN 2012 - 2022 Q1



Quellen: Primonial REIM Forschung & Strategie nach Nationalen Statistiken.

Datenquellen: Nationale Statistiken, RCA, Oxford Economics.



GESUNDHEITSIMMOBILIEN

INVESTITION IN IMMOBILIEN DER GESUNDHEITSVORSORGE IN EUROPA – 2022 Q1	2 Mrd. €
TREND BEI DEN SPITZENRENDITEN IN EUROPA – 2022 Q1 / 2021 Q4	↘
AUSBLICK AUF DEN BETTENBEDARF 2025/2030 IN EUROPA	↗

Trotz der hohen investoreneitigen Nachfrage nach Gesundheitsimmobilien in Europa hat das mangelnde Angebot zu geringeren Transaktionsvolumina im ersten Quartal 2022 geführt. Das Investitionsvolumen (Seniorenresidenzen und Pflegeheime) belief sich Ende des ersten Quartals 2022 in Europa auf weniger als 2 Milliarden Euro, ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Das fehlende Angebot begrenzt das Investitionsvolumen in dieser Anlageklasse. In Europa dominiert der deutsche Markt mit rund 500 Millionen Euro Investitionen im ersten Quartal 2022, gefolgt vom Vereinigten Königreich mit knapp 400 Millionen Euro, Schweden mit 300 Millionen Euro, Frankreich mit rund 200 Millionen Euro und den Niederlanden mit rund 100 Millionen Euro.

In Italien, Belgien, den Niederlanden, Finnland und Portugal sind die Spitzenrenditen für Gesundheitsimmobilien, die sich in städtischen Gebieten befinden, weiter gesunken.

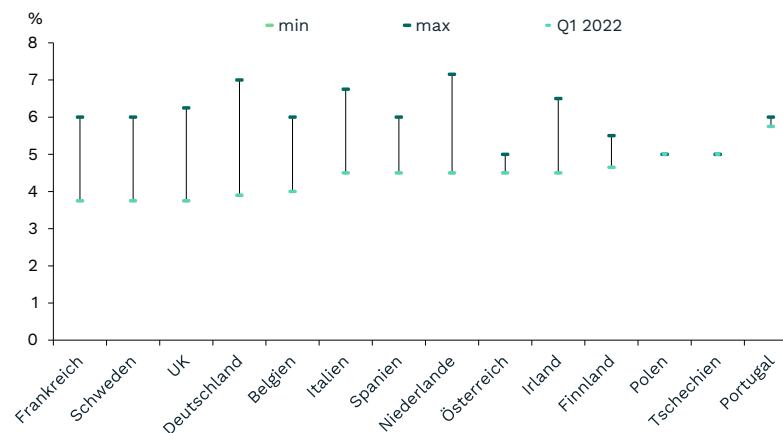
Frankreich, Schweden, das Vereinigte Königreich, Deutschland und Belgien weisen bei den qualitativ hochwertigsten Seniorenwohnheimen eine Spitzenrendite von weniger als 4,50 % auf. Die Risikoprämien für dezentrale Lagen liegen zwischen 50 und 100 Basispunkten. Die Spitzenrenditen für Pflegeheime mit medizinischer Versorgung in Österreich, Italien, Spanien, den Niederlanden, Finnland, Irland und Portugal betragen am Ende des ersten Quartals 2022 4,50 % oder mehr. Was die Spitzenrenditen von Kliniken betrifft, so blieben diese im ersten Quartal 2022 in Frankreich und Deutschland bei rund 5 %.

Der Durchschnittspreis pro Bett in Europa lag im ersten Quartal 2022 bei rund 150.000 Euro. Die attraktivsten

Gesundheitsimmobilien wurden mit durchschnittlich fast 250.000 Euro pro Bett gehandelt, während die günstigsten Gesundheitsimmobilien im Durchschnitt bei 80.000 Euro lagen. So verzeichnete Frankreich in diesem Quartal einen Durchschnittspreis pro Einheit von fast 155.000 Euro pro Bett, Deutschland folgt mit einem Preis pro Bett von durchschnittlich mehr als 140.000 Euro, in Italien lag der Erwerbspreis bei etwa 110.000 Euro und in Spanien erreichte eine Einheit im Durchschnitt weniger als 100.000 Euro. Der Eurozone wurde im ersten Quartal 2022 ein Bett mit durchschnittlich mehr als 150.000 Euro

im Vereinigten Königreich, durchschnittlich etwa 170.000 Euro in Dänemark, mehr als 200.000 Euro in Schweden und weniger als 100.000 Euro in Polen verkauft.

SPITZENRENDITEN FÜR SENIEN- UND PFLEGEHEIME IN DEN WICHTIGSTEN EUROPÄISCHEN LÄNDERN 2012 - 2022 Q1



Quellen: Primonial Reim Forschung & Strategie, RCA, C&W.

Das Potenzial für eine neue Immobiliennachfrage wuchs im ersten Quartal 2022 in den wichtigsten europäischen Ländern weiter. Das Immobilienangebot im Gesundheitswesen

muss dieser neuen Nachfrage gerecht werden und gleichzeitig auch die Sanierung des veralteten Teils seines Bestands bewältigen. Zu den Ländern mit dem größten Anstieg der Zahl der über 65-Jährigen zählen Frankreich, Finnland, Deutschland, Österreich, Belgien, Irland, die Niederlande, Italien, Polen und Portugal. Die Alterung der Bevölkerung hat zur Folge, dass es immer mehr ältere, pflegebedürftige Menschen gibt. Der Verlust der Selbständigkeit, insbesondere wenn die Senioren älter als 85 Jahre sind, erfordert Hilfe oder Betreuung.

Quelle des Zahlenmaterials: RCA, C&W, Betreiber, Primonial REIM.



HOTELIMMOBILIEN

INVESTITION IN HOTELIMMOBILIEN IN EUROPA – 2022 Q1	3 Mrd. €
ZIMMERAUSLASTUNG IN EUROPA – 2022 Q1 / 2021 Q1	↗
REVPAR IN EUROPA – 2022 Q1 / 2021 Q1	↗
DURCHSCHNITTLICHER TAGESSATZ IN EUROPA – 2022 Q1 / 2021 Q1	↗
TREND BEI DEN SPITZENRENDITEN IN EUROPA – 2022 Q1 / 2021 Q1	→
ERWARTETE TOURISTENANKÜNFTEN IN EUROPA – 2022/2021	↗

Die Investitionen im Hotelgewerbe haben im ersten Quartal 2022 weiter zugenommen. Der Hotelimmobilienmarkt belief sich zum Ende des ersten Quartals 2022 auf 3 Milliarden Euro, ein Plus von 26 % gegenüber dem Vorjahr. Die Omikron-Variante und der Krieg in der Ukraine scheinen jedoch die Begeisterung der Investoren gedämpft zu haben. In Europa konzentrierte sich das Kapital mit rund 1 Milliarde Euro Anlagen im ersten Quartal 2022 auf das Vereinigte Königreich, gefolgt von Spanien mit knapp 1 Milliarde Euro an Anlagen, Frankreich mit rund 500 Millionen Euro und Deutschland mit 300 Millionen Euro.

Die Renditen für Hotels waren zwischen dem vierten Quartal 2021 und dem ersten Quartal 2022 stabil. Die Spitzenrenditen für Hotels mit Pachtverträgen lagen in Berlin, Frankfurt, München, Madrid, London, Helsinki, Wien, Paris, Mailand, Stockholm oder Oslo bei 4,5 % oder weniger. Städte wie

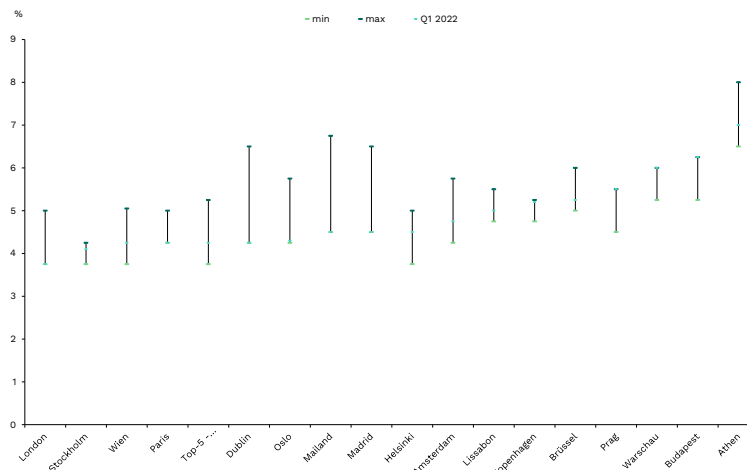
Amsterdam, Brüssel, Kopenhagen oder Lissabon weisen Spitzenrenditen von über 4,75 % auf. Die Spitzenrenditen für Hotels mit Managementverträgen, weisen je nach Markt eine Differenz von + 100 bis + 250 Basispunkten im Vergleich zum Mietvertrag auf. Innerhalb eines Jahres erlebten die meistgebuchten Hotels mit Managementvertrag eine Entspannung zwischen 25 und 50 Basispunkten.

Die Zahl der in Europa am Ende des ersten Quartals 2022 verkauften oder gemieteten Hotelzimmer beschleunigte sich trotz der Verbreitung der Variante Omikron sehr stark (+ 121,9 % gegenüber dem Vorjahr). Der Basisef-

fekt war somit zu Beginn des Jahres 2022 im Vergleich zu den 2021 noch bestehenden Restriktionen günstig. Dieser Jahresbeginn 2022 markiert eine starke Rückkehr des Freizeittourismus nach 2021, dem Jahr des Neustarts und 2020, dem Jahr des Stockens der Touristenströme. Auch wenn die russische Invasion in der Ukraine derzeit nur begrenzte Auswirkungen auf den Sektor zu haben scheint, sind die Trends in den kommenden Wochen und Monaten zu beobachten. Nachdem sie stark betroffen waren, erholten sich die verkauften oder gemieteten Zimmer der

gehobenen Hotels (+ 180 %) und die der Luxuskatégorie (+ 237 %) dank der allmählichen Rückkehr europäischer und internationaler Touristen. Weniger betroffen waren die Economy-Hotels, die sich weiterhin gut entwickelten (+ 78 % gegenüber dem Vorjahr). Auch die Mittelklasse legte zu (zwischen + 110 und + 155 %).

SPITZENRENDITEN VON DER HOTELS IN DEN WICHTIGSTEN HAUPTSTÄDTEN EUROPAS 2012 - 2022 Q1



Quellen: Primonial REIM Forschung & Strategie nach CBRE.

Die Auslastung, der durchschnitt-

liche Tagespreis und der RevPAR (Beherbergungsumsatz) sind in den ersten drei Monaten des Jahres 2022 aufgrund der Aufhebung der im gleichen Zeitraum im Jahr 2021 geltenden gesundheitlichen Beschränkungen stark gestiegen. Die Auslastung der Hotellerie in Europa steigt und liegt Anfang 2022 bei über 46,5 Prozent. Der Durchschnittspreis ist gegenüber dem Vorjahr von 85 auf 115 € im ersten Quartal 2022 gestiegen. Der RevPAR steigt ebenfalls auf 53 €. Nach Kategorie ist die Economy-Hotellerie die einzige, die eine Auslastungsquote von 60% aufweist.

Datenquelle(n): CBRE, RCA, STR, Oxford Economics.

AUSBLICK IMMOBILIENMARKT 2022-2026

AUSBLICK FÜR DIE WICHTIGSTEN MÄRKTE DER EUROZONE	Kurzfristig 2022	Mittelfristiger Rahmen Bis 2026
BÜROIMMOBILIEN (JE NACH MARKT)	Positiv	Positiv
EINZELHANDELSIMMOBILIEN (JE NACH KATEGORIE UND ZONE)	Selektiv	Selektiv bis positiv
WOHNIMMOBILIEN	Positiv bis selektiv	Positiv
GESUNDHEITSIMMOBILIEN	Positiv	Positiv
HOTELIMMOBILIEN	Verhalten bis selektiv	Selektiv bis positiv

Das zentrale Szenario, das wir betrachten, ist das der großen europäischen und internationalen Wirtschaftsinstitute, die davon ausgehen, dass sich das Wachstum im Jahr 2022 fortsetzen wird, obwohl es aufgrund des Krieges in der Ukraine (+ 2,8 %) in der Eurozone nach unten korrigiert wurde. Wenn sich der Ausweg aus der Pandemiekrise mit der Normalisierung des täglichen Lebens weiter abzeichnet, bleibt die Ausbreitung des Virus bestehen und belastet immer noch durch das Risiko des Auftretens neuer, ansteckenderer/tödlicherer Varianten. Darüber hinaus verstärkt Chinas «Null-Covid»-Strategie mit der Blockade großer Städte das globale Inflationsrisiko. Zu guter Letzt ist ein anhaltender militärischer Konflikt zwischen der Ukraine und Russland möglich. Diese Risiken belasten das zentrale Szenario. Dies könnte die Energiekosten über 2023 hinaus verteuern und weiterhin die Inflation und die Aktivität beeinflussen. Die Entwicklung der Wirtschaft wird in erster Linie von der Entwicklung des Konflikts, den Auswirkungen der derzeitigen Sanktionen und etwaigen zusätzlichen Maßnahmen abhängen.

BÜROIMMOBILIEN

Wenn der Markt 2022 Anzeichen einer guten Widerstandsfähigkeit zeigen sollte, erhöhen kurzfristig die Bedrohungen, die der Krieg in der Ukraine für die Wirtschaft darstellt, die Unsicherheit über die Schaffung von Arbeitsplätzen und das Vertrauen der Unternehmen. Im Laufe des Jahres dürften die Leerstände in den begehrtesten Märkten stabil bleiben oder sogar zurückgehen. Die Märkte, die eine wirtschaftliche Dynamik aufrechterhalten oder gewährleisten können und die in der Lage sind, Arbeitsplätze zu schaffen, werden die Nachfrager von Büroflächen sein. So erwarten wir im Euroraum zwischen 2022 und 2023 weiterhin Stabilität oder eine positive Entwicklung der absoluten Arbeitsplatzschaffung, obwohl eine Abwärtskorrektur dieser Aussichten immer noch möglich ist. Immobilien und Märkte, die an die neuen Merkmale des zukünftigen Arbeitsplatzes angepasst sind und ESG-Anforderungen gerecht werden, haben die besten Aussichten auf einen Anstieg von Kaufpreisen, Mieten und Büroflächenumsätzen. Für veraltete Büroimmobilien, die eine umfangreiche Renovierung erfordern und ESG-Kriterien nicht erfüllen, wird hingegen ein höheres Risiko erwartet.

EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Der Krieg in der Ukraine und die Gefahr eines Kaufkraftverlustes aufgrund der steigenden Energie- und Nahrungsmittelpreise werden kurzfristig die Stimmung der Haushalte belasten. Wenn die steigende Inflation nicht ausgeglichen werden kann, würde dies den Lebensstandard der Europäer belasten. Die positive Entwicklung der Aussichten für den Einzelhandel hängt nun weitgehend von der Entwicklung des Krieges in der Ukraine und den Auswirkungen der derzeitigen und künftigen Sanktionen ab. Gleichzeitig wird die Dynamik des Konsums immer noch durch die

Wieder-Öffnung der Wirtschaft gestützt. Die Gewerbeimmobilien stehen somit am Scheideweg zwischen dem Ausbruch der Covid-Pandemie und den neuen Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine. Die Spitzenrenditen dürften für die meisten Märkte stabil sein, aber einige Handelsimmobilien könnten von wieder zunehmender Einkaufsfreude und Outdoor-Aktivitäten der Kunden profitieren. Wir glauben, dass Immobilien und Einkaufszentren mit einer guten Omnichannel-Strategie die besten Aussichten hinsichtlich der Bewertung und des zukünftigen Mietwachstums haben sollten. Fachmarktzentren und Supermärkte dürften aufgrund der hohen Nachfrage eine weitere Renditekompression erfahren. Generell wird der stationäre Handel weiterhin den Anstieg des Online-Verkaufs zu bewältigen haben, der zu gegensätzlichen Trends in Europa zwischen Korrekturen und Wertsteigerungen je nach Marktzyklus führen wird.

WOHNIMMOBILIEN

Der Wohnimmobilienmarkt im Euroraum ist nach wie vor gut ausgerichtet und dürfte eine zufriedenstellende Miet- und Wertentwicklung gewährleisten. Das Ungleichgewicht zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage erhöht den Druck auf die Wohnimmobilienpreise. Wir behalten daher unsere positiven Aussichten für Preise und Mieten bei, auch wenn punktuelle Anpassungen je nach Marktzyklus auf lokaler Ebene erfolgen können. Es bestehen jedoch Risiken in Bezug auf eine Preiskorrektur, wie zum Beispiel: zu schnelle Zinserhöhungen, um die Überhitzung der Wirtschaft zu begrenzen im Zusammenhang mit einer zu hohen Inflation, oder zu hohen Quadratmeterpreisen. Im Zeitraum 2022 - 2026 haben die europäischen Wohnimmobilienmärkte mehrheitlich gut ausgerichtete Aussichten in Bezug auf Wertzuwächse und Mietrenditen im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld.

GESUNDHEITSIMMOBILIEN

Die Übernahme eines bedeutenden Teils der Gesundheitsausgaben durch den öffentlichen und/oder privaten Sektor sowie das Bevölkerungswachstum der Senioren sind die Elemente, die für die Gesundheitsimmobilien sprechen. Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage wird sich fortsetzen, zumal der demografische Druck in den nächsten fünf Jahren stark bleibt und sich in den nächsten zehn Jahren weiter verschärft. Die Frage der Luftqualität, der Doppelzimmer, der Anpassung der Gebäude an den Klimawandel, der Attraktivität für das Pflegepersonal und der Einführung von Robotern, um das Pflegepersonal bei Aufgaben mit hoher Belastung zu unterstützen, sind die Hauptthemen des Gesundheitssektors. Der veraltete Bestand der Pflegeheime und das mangelnde Angebot auf dem Markt sind eine wichtige Investitionsquelle für neue, gut gelegene Produkte mit einem soliden Betreiber. Wir halten an unseren positiven Aussichten für die Fähigkeit der Branche fest, sichere Erträge zu erzielen.

HOTELIMMOBILIEN

Obwohl die Erholung des Tourismus trotz der im Umlauf befindlichen Omikron-Variante bereits zu Beginn des Jahres 2022 begonnen hatte, waren aufgrund der unterschiedlichen Impfraten und der unterschiedlichen Strategien der Wieder-Öffnung nicht alle Länder gleichermaßen von diesem Aufschwung betroffen. Der russische Krieg in der Ukraine stellt die Intensität des Neustarts des Beherbergungsgewerbes in Frage und stellt ein Risiko für die Erholung der internationalen Reisen dar, mit der bemerkenswerten Ausnahme der chinesischen Kundschaft, die aufgrund der « Null-Covid »-Politik des Landes immer noch auf dem internationalen Radar fehlen dürfte. Auch wenn die Unsicherheiten aufgrund des Ukraine-Konflikts hoch sind, sollten die Leistungsindikatoren des Beherbergungsgewerbes stabil bleiben oder sich weiter verbessern, da wir davon ausgehen, dass der Inlandstourismus einer der wichtigsten Treiber der Branche bleiben wird. Die von russischen Gästen abhängige Hotellerie dürfte ihrerseits

unter den Sanktionen gegen den Flugverkehr zwischen den beiden Blöcken leiden. Im Moment können wir davon ausgehen, dass die Auslastung, der Durchschnittspreis und der RevPAR für die Märkte, die vom russischen Krieg in der Ukraine am wenigsten betroffen sind, zwischen Stabilität und Wachstum schwanken werden. Was die Premium-Ertragsraten im Beherbergungsgewerbe anbelangt, so dürfte die Mehrheit der Märkte eine Phase der Stabilität durchlaufen, und es könnte zu Kürzungen bei den besten Vermögenswerten in den von den Anlegern am meisten nachgefragten Märkten kommen.

ESG-INVESTMENTS (UMWELT, SOZIALES, GOVERNANCE)

Die ESG-Kriterien (ökologische, soziale und ordnungspolitische) sind von nun an eine strategische Priorität, um das Risiko des Klimawandels zu verringern und die Dekarbonisierung der Wirtschaft zu beschleunigen, was zu einer beschleunigten Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien sowohl bei den Nutzern als auch bei den Anlegern führt. Es werden Verpflichtungen eingegangen, um die CO₂-Neutralität und andere nachhaltige Verbesserungen zu erreichen, indem die Art und Weise verändert wird, in der Immobilien gebaut und betrieben werden. Die OffenlegungsVO, auch SFDR, ermöglichte es den Europäischen Aufsichtsbehörden (ESA), Entwürfe technischer Regulierungsstandards (RTS) für veröffentlichte Fondsinformationen zu entwickeln. Diese Situation veranlasst Asset-Management-Gesellschaften, ihre bestehenden Immobilienfonds neu zu klassifizieren und neue Fonds zu lancieren, die den Anforderungen der Artikel 8 und 9 SFDR entsprechen. Die schrittweise Einführung verbindlicher Regulierungen und die Weiterentwicklung von Anlagestrategien werden Vermögenswerte begünstigen, die ESG-Kriterien erfüllen, was sich gleichzeitig auf die Gesamtperformance von energie- und kohlenstoffintensiven Vermögenswerten auswirken wird. Gebäude, die die ESG-Kriterien nicht erfüllen, könnten langfristig eine Korrektur ihres Wiederverkaufspreises erfahren.

ANALYSE DER PERFORMANCE UND DES RISIKO DER IMMOBILIENMÄRKTE IN EUROPA 2022-2026



Quelle(n): Primonial REIM Forschung & Strategie.

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. Büroflächenumsätzen 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 überdachten G einer großen Einzelhandelszone untergebracht sind, die einen Kundentrom gewährleistet.

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 :

- **47 %** Bürogebäude,
- **31 %** Gesundheit-/Bildungsimmobilien,
- **9 %** Wohnen,
- **8 %** Einzelhandel,
- **5 %** Hotels.

Die europaweite Plattform verwaltet **61 Fonds** und hat mehr als 80.000 Kunden, von denen **54 % Privatanleger** und **46 % institutionelle Investoren** sind. Das Immobilienvermögen umfasst mehr als 1 400 Objekte (Büro, Gesundheit/Bildung, Einzelhandel, Wohnen, Hotels) in **9 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 - **052022** - 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.