

# PRIMONIAL REIM GERMANY STANDPUNKT

INVESTORENBlick AUF DEN DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT



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

## FAKTEN 2023

### PROGNOSE WIRTSCHAFTSWACHSTUM (BIP)



### INFLATIONS PROGNOSE



### RENDITE 10-JÄHRIGE BUNDESANLEIHE

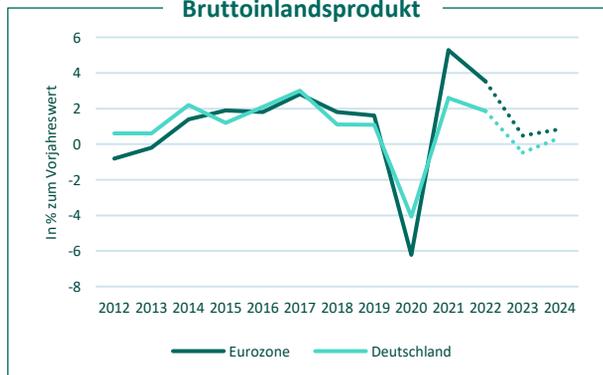


Quelle: Oxford Economics, Bundesbank

## WIRTSCHAFT

Die globalen geopolitischen Spannungen haben durch den Krieg im Nahen Osten einen neuen Höhepunkt erreicht. Bisher scheint es allerdings so, dass ein Überschwappen des Konflikts in die Nachbarländer und eine direkte Beteiligung der internationalen Großmächte vermieden werden können, sodass auch die wirtschaftlichen Auswirkungen in Europa gering sind. Völlig unabhängig von den potenziellen Auswirkungen des Nahost-Konflikts wird für das Jahr 2023 mit einer rückläufigen Wirtschaftsleistung in Deutschland von -0,5 % gerechnet. Für das kommende Jahr sehen die Prognosen hingegen eine leichte wirtschaftliche Erholung in Deutschland, die sich auf dem Niveau der gesamten Eurozone bewegt. Das wieder aufgewärmte Narrativ vom „kranken Mann“ Europas scheint sich somit (vorerst) nicht zu bewahrheiten.

### Bruttoinlandsprodukt



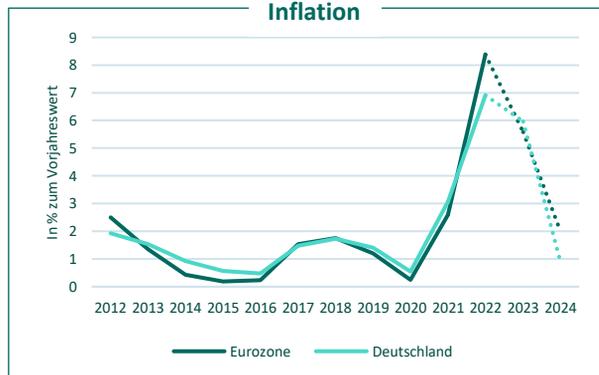
Die Abteilung Research & Strategy hat die Aufgabe, die Immobilieninvestitionsstrategien von Primonial REIM auf Basis einer kontinuierlichen Beobachtung der europäischen Märkte zu erklären. Immobilien stehen naturgemäß im Spannungsfeld von finanziellen (Zinsen), wirtschaftlichen (Mieter), demografischen und sozialen Faktoren. Aus diesem Grund ist eine umfassende Analyse erforderlich, die auch langfristig angelegt ist und somit dem Horizont der meisten Immobilieninvestoren entspricht.

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

## INFLATION

Die vom statistischen Bundesamt für Oktober prognostizierte Inflationsrate liegt bei 3,8 %. Auch wenn die Notenbanken auf einen schnelleren Rückgang der Inflation gehofft hatten, zeigt die Tendenz seit Monaten in die gewünschte Richtung. Insbesondere die Preise für Energie sind zuletzt kaum noch gestiegen. Hinzu kommt, dass im September die Erzeugerpreise, die als Frühindikator der Verbraucherpreise gelten, um fast 15 % zurückgegangen sind. In manchen Prognosen wird für das kommende Jahr daher bereits mit Inflationsraten von unter 1 % gerechnet. Zudem hat die EZB Ende Oktober das erste Mal seit zehn aufeinander folgenden Leitzinserhöhungen auf eine weitere Anhebung des Leitzinses verzichtet. Für Immobilieninvestoren bedeutet dies verhalten optimistische Aussichten, da unter der Prämisse weiter rückläufiger Inflationsraten im nächsten Jahr Leitzinssenkungen zur Ankurbelung der Wirtschaft im Euroraum denkbar sind.

### Inflation



Quelle: Oxford Economics



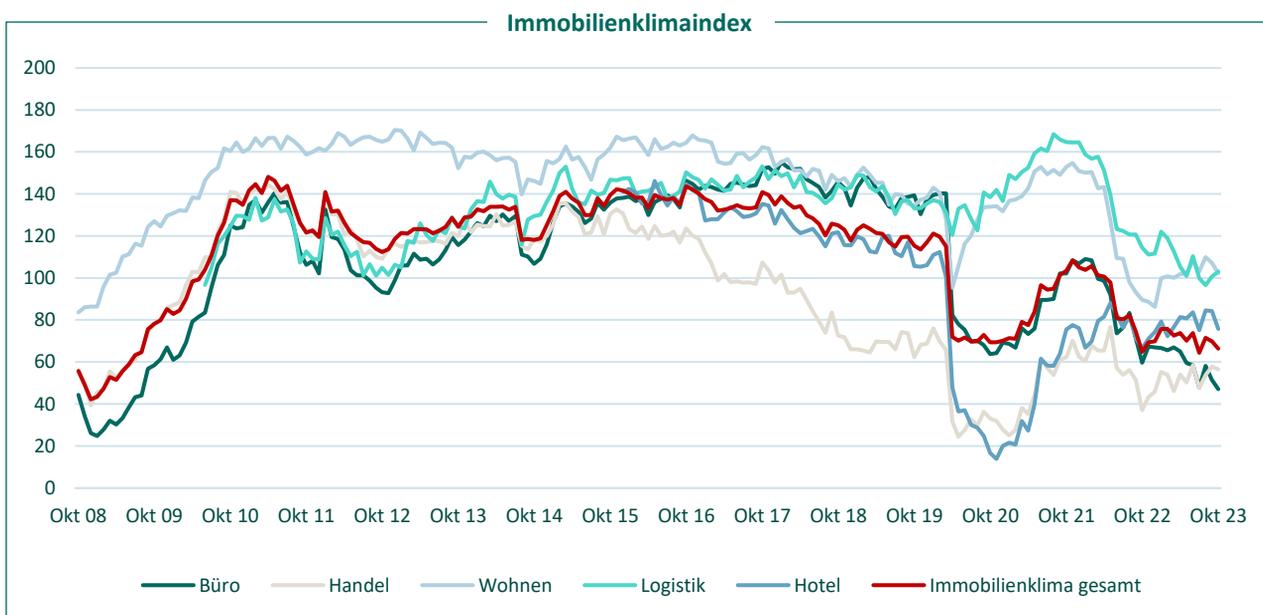
## DEUTSCHES IMMOBILIENKLIMA

Lässt die Immobilienbranche das Jahr gemütlich ausklingen?

So könnte man das aktuelle Stimmungsbarometer und die Transaktionszahlen interpretieren, wobei von „Gemütlichkeit“ für die meisten Immobilienunternehmen im derzeit krisenhaften Umfeld nichts zu spüren ist. Daher erscheint auch eine Jahresendralley im aktuellen Umfeld sehr unwahrscheinlich, sodass sich der Blick der meisten Akteure auf die Jahre 2024 und 2025 richtet.

Das gegenwärtige Stimmungsbild zeigt nur marginale Veränderungen im Vergleich zur Befragung im Sommer. Weiterhin positiv bewertet werden die Segmente Wohnen und Logistik. Schlusslicht ist Büro mit einem Wert von 47,0. Handel und Hotel liegen im Mittelfeld, allerdings ebenfalls mit niedrigen Werten.

Nicht auszuschließen ist, dass die Markterholung schneller kommt, als mancher Akteur derzeit glauben will. Die Inflationsentwicklung und insbesondere die Beruhigung der Energiepreise könnten den Zinsdruck in den kommenden Monaten deutlich verringern. Die vor wenigen Tagen von der EZB getroffene Entscheidung, die Leitzinsen im Oktober nicht ein weiteres Mal zu erhöhen, kann als positives Indiz für Immobilieninvestoren gesehen werden.



Quelle: Primonial REIM Research & Strategy gemäß Deutsche Hypo

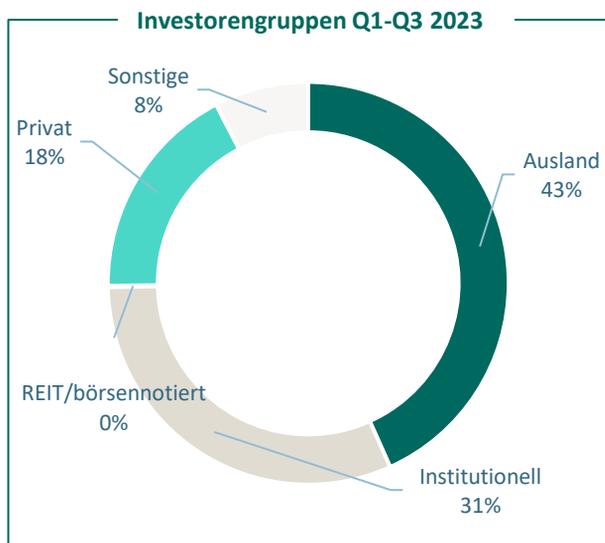




# TRANSAKTIONSVOLUMEN

So wenig war schon lange nicht mehr los! Diese Aussage bezieht sich allerdings nicht auf die jedes Jahr im Oktober stattfindende Branchenmesse Expo Real, bei der es gewohnt trubelig zugeht, sondern auf das Transaktionsgeschehen im Jahr 2023. In den ersten drei Quartalen wurden auf dem deutschen Immobilienmarkt in den größten Assetklassen gerade mal rund 19 Mrd. Euro investiert. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des niedrigsten Transaktionsvolumens der letzten zehn Jahre. Auf der Expo Real übte man sich daher in unterschiedlichsten Variationen von Durchhalteparolen. Dabei ist allen Beteiligten klar, dass ohne eine echte Belebung des Neugeschäfts viele Akteure nicht bis 2025 durchhalten können.

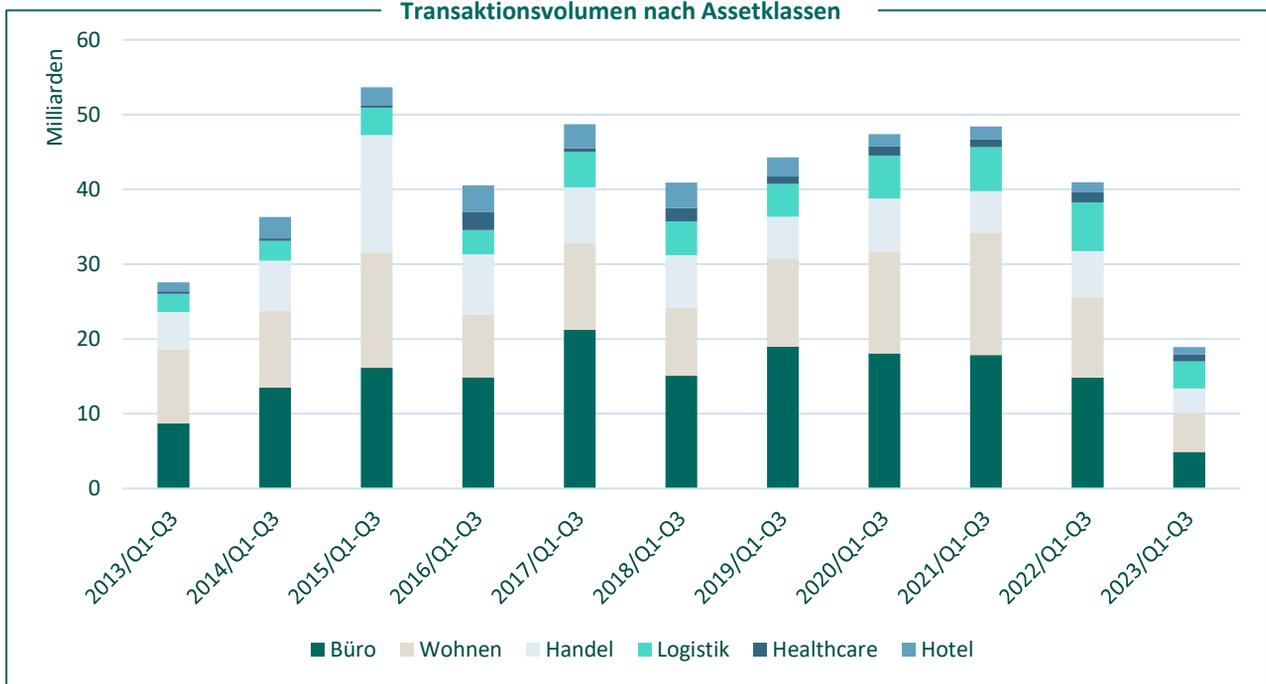
Von rückläufigen Transaktionsvolumina sind alle Assetklassen betroffen. Die stärksten Einbrüche sind bei Büro gefolgt von Wohnen und Einzelhandel zu verzeichnen. Viele institutionelle Käufer haben sich derzeit aus dem Immobiliengeschäft zurückgezogen und verharren in einer Abwartehaltung. Die besten Perspektiven werden aktuell bei Assetklassen gesehen, die trotz investorentseitiger Zurückhaltung über grundsätzlich hohe Nachfrage verfügen und weniger stark mit der gesamtwirtschaftlichen Lage korrelieren. Zu nennen sind hier vor allem Wohnen, Gesundheitsimmobilien und Hotels.



### AUSBLICK

Eine zentrale Frage wird sein, ob es für die Ankurbelung des Transaktionsgeschehens noch einen größeren Crash mit mehr Insolvenzen und echten Notverkäufen benötigt oder sich die Situation zeitnah stabilisieren wird. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Inflations- und Zinsentwicklung. Sofern sich die Inflationsraten zu Beginn des neuen Jahres tatsächlich auf einem niedrigen Niveau befinden sollten und damit Einfluss auf die zukünftige Zinsentwicklung nehmen, werden sich auch Investoren wieder für Immobilien begeistern lassen und so die meisten Akteuren mit einem blauen Auge durch die Krise kommen.

### Transaktionsvolumen nach Assetklassen



Quelle: Primonial REIM Research & Strategy gemäß RCA

## SUMMARY ASSETKLASSEN

Assetklasse	Transaktionsvolumen Q1-Q3/2023	Transaktionsvolumen 5-Jahres-Durchschnitt Q1-Q3	Ausländisches Investitionsvolumen Q1-Q3/2023	Spitzenrenditen Q3/2023	Trend Transaktionsvolumen Vorjahreshalbjahr
<b>Büro</b> 	4,9 Mrd. € 	17,0 Mrd. €	1,9 Mrd. € (40 %) 	4,4 % 	↘ 
<b>Wohnen</b> 	5,2 Mrd. €	12,3 Mrd. €	2,0 Mrd. € (38 %)	3,1 %	↘
<b>Handel</b> 	3,2 Mrd. €	6,2 Mrd. €	1,6 Mrd. € (51 %)	4,5 % (High-Street-Shops)	↘
<b>Healthcare</b> 	1,0 Mrd. €	1,3 Mrd. €	0,4 Mrd. € (40 %)	5,1 %	↘
<b>Hotel</b> 	1,0 Mrd. €	2,1 Mrd. €	0,4 Mrd. € (44 %)	5,0 %	↘
<b>Logistik</b> 	3,6 Mrd. €	5,4 Mrd. €	1,6 Mrd. € (45 %)	4,0 %	↘





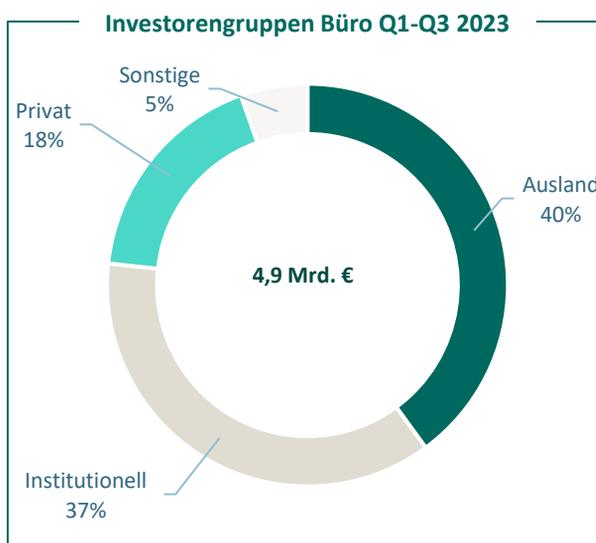
# BÜROIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN Q1-Q3/2023</b>	<b>4,9 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2023</b>	<b>1,9 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN A-STÄDTE Q3/2023</b>	<b>4,4 %</b>
<b>SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN SEKUNDÄRSTÄDTE Q3/2023</b>	<b>4,9 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR</b>	↘

Selten war sich die Branche vermeintlich so einig wie bei ihrer aktuell skeptischen Haltung in Bezug auf Büroinvestments. Ausdruck dessen ist nicht zuletzt der letzte Platz im Assetklassen-Vergleich beim jüngsten Immobilienstimmungsbarometer. Häufig lohnt gerade in solchen Phasen ein genauer Blick auf eine Assetklasse. Die reinen Datenpunkte sind dabei nahezu unverändert. Mit rund 4,9 Mrd. Euro Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten bewegt sich die Beliebtheit gemessen am Investitionsvolumen in Büroimmobilien weiterhin auf dem Niveau kurz nach der Finanzkrise. Immerhin gab es einen leichten Anstieg im dritten Quartal im Vergleich zum ersten Halbjahr diesen Jahres zu verzeichnen. Gleichzeitig sind die Spitzenrenditen weiter gestiegen und liegen jetzt bei 4,4 % in A-Städten und 4,9 % in B-Städten.

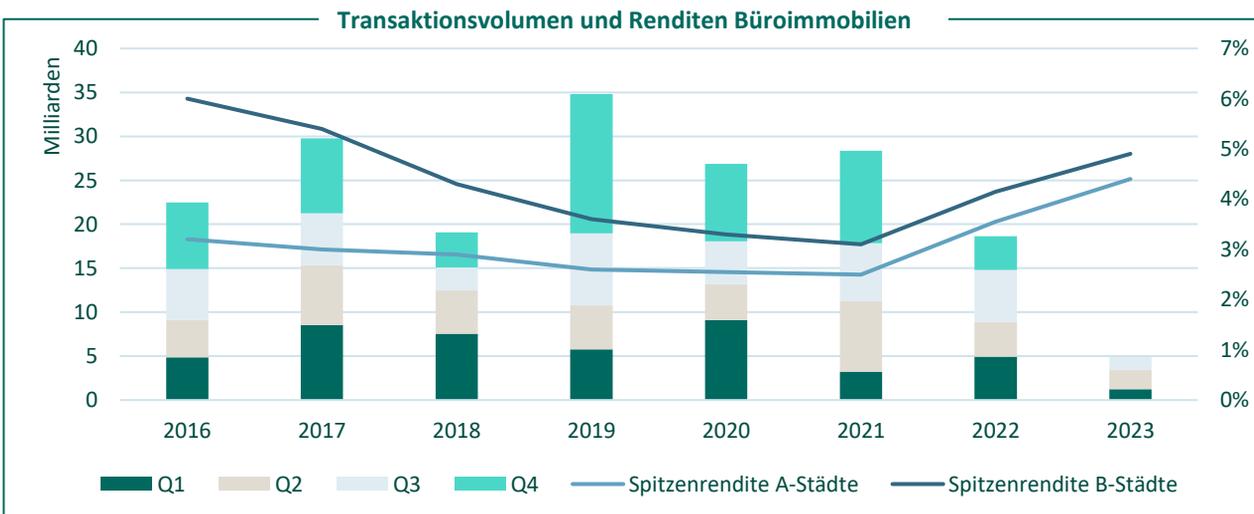
Was spricht immer noch für Büroimmobilien?

Es gibt Anzeichen, dass der deutsche Arbeitsmarkt sich von einem reinen Bewerbermarkt hin zu einem ausgeglichenerem Kräfteverhältnis zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer bewegt. Auch wenn weiterhin in vielen Bereichen Fachkräftemangel herrscht, könnte es gerade in dem für den Bürosektor wichtigen Dienstleistungssektor dazukommen, dass Arbeitgeber wieder stärker ihre Vorstellung hinsichtlich Präsenz und Homeofficetagen durchsetzen können. Als Indiz hierfür dient eine leicht rückläufige Anzahl an von der Arbeitsagentur erfassten offenen Stellen. Vor diesem Hintergrund könnte zumindest das Thema Flächenverkleinerung aufgrund Homeoffice etwas an Fahrt verlieren. Darüber hinaus sind in fast allen Top7-Märkten weiterhin steigende Büromieten zu verzeichnen, auch wenn die Büroflächenumsätze in den letzten 12 Monaten weiterhin rückläufig waren.



## AUSBLICK

Im Büroinvestmentmarkt überwiegt gerade der „Lemming-Effekt“. Büroimmobilien werden dermaßen kritisch gesehen, dass kaum Transaktionen zu verzeichnen sind. Dennoch können sich attraktive Ankaufsmöglichkeiten für mutige Investoren ergeben. Dies gilt insbesondere dann, wenn Bestandshalter aus Sorge vor weiter fallenden Preisen und anstehenden Refinanzierungen einen zeitnahen Verkauf ihrer Immobilien anstreben sollten.



Quelle: Primonial REIM Research & Strategy gemäß RCA & CBRE

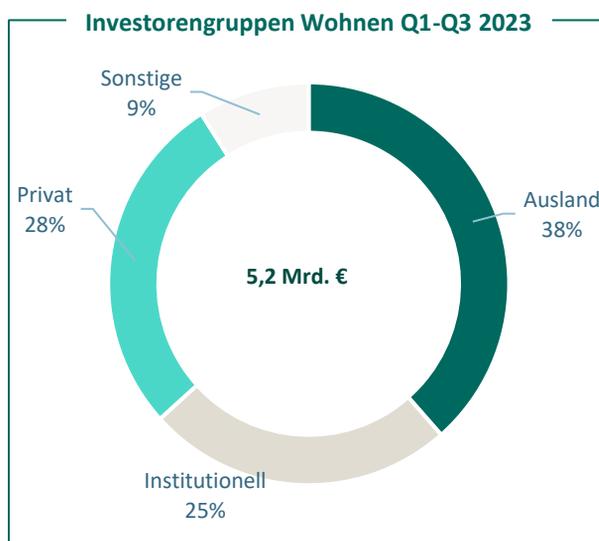


# WOHNIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN WOHNIMMOBILIEN Q1-Q3/2023</b>	<b>5,2 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2023</b>	<b>2,0 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITE WOHNEN Q3/2023</b>	<b>3,1 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR</b>	↓

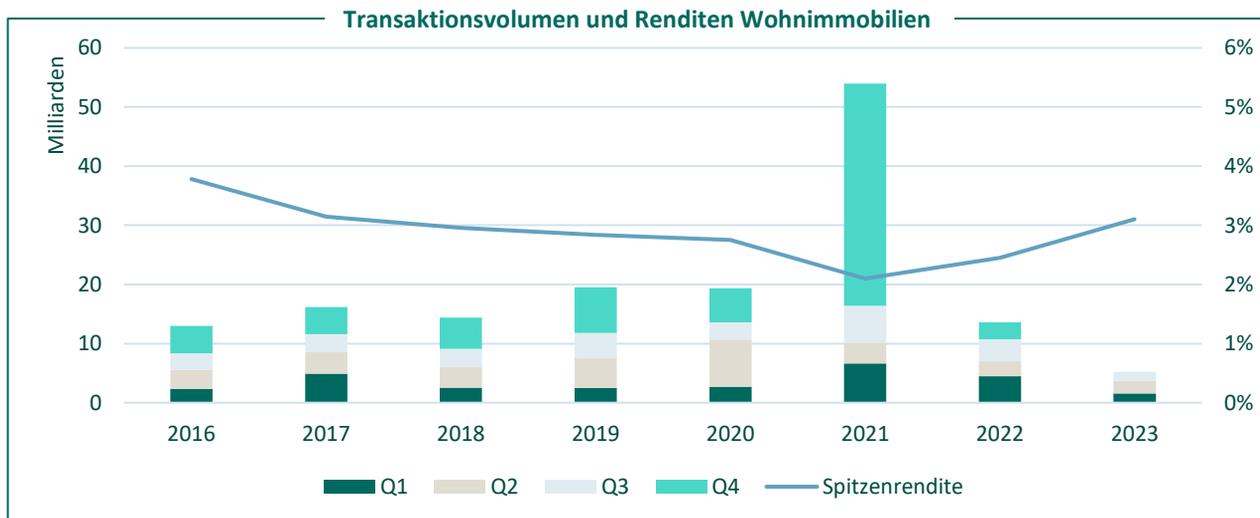
Wohnimmobilien werden trotz Krisenstimmung von vielen Investoren verhältnismäßig positiv gesehen. Im bisherigen Jahresverlauf wurden 5,2 Mrd. Euro in Wohnimmobilien investiert. Mit diesem Wert setzen sich Wohnimmobilien an die Spitze im Assetklassenvergleich. Dennoch stellen rund 5 Mrd. Euro Transaktionsvolumen den mit Abstand niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre dar. Auch deutsche Wohnimmobilien sind somit von der durch den Zinsschock ausgelösten Krisenstimmung erfasst.

Die Spitzenrendite für Wohnimmobilien liegt derzeit bei 3,1%. Damit Investoren wieder eine adäquate Risikoprämie für Wohnimmobilien erhalten, müssten die Renditen weiter steigen oder die Bundesanleihenrenditen signifikant sinken. Die vergleichsweise geringen Anfangsrenditen für Wohnimmobilien werden von Verkäuferseite derzeit durch die Aussicht auf hohe zukünftige Mietsteigerungen gerechtfertigt. Das im Vergleich der zurückliegenden Dekade geringe Transaktionsvolumen deutet allerdings daraufhin, dass viele Investoren auf weitere Preisabschläge warten. Auf der anderen Seite wird der Nachfragedruck in den Ballungsgebieten hoch bleiben. Es ist davon auszugehen, dass die Talsohle bei den Fertigstellungszahlen noch nicht erreicht ist und man im nächsten Jahr von der politischen Zielgröße von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr so weit entfernt sein wird, wie seit zehn Jahren nicht mehr. So geht das Ifo Institut von Fertigstellungszahlen von 215.000 Wohnungen für 2024 und sogar nur noch 175.000 im Jahr 2025 aus.\*



### AUSBLICK

Die positive Wahrnehmung von Wohnimmobilien und die tatsächlich getätigten Investments stehen derzeit in einem Widerspruch zueinander. Es ist daher zu erwarten, dass viele Investoren auch im Wohnbereich auf weitere Abwertungen warten. Zusätzlich ist damit zu rechnen, dass die Umlagemöglichkeit der erforderlichen Investitionen in die energetische Ertüchtigung der Immobilien in den nächsten Jahren politisch stärker eingeschränkt wird. Eigentümer müssten somit mit höheren nicht-umlegbaren Investitionskosten kalkulieren.



Quelle: Primonial REIM Research & Strategy gemäß RCA & CBRE;

\* Ifo Institut 2023: <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2023-06-16/deutlich-weniger-neue-wohnungen-bis-2025>



# HANDELSIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN HANDELSIMMOBILIEN Q1-Q3/2023</b>	<b>3,2 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2023</b>	<b>1,6 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITE HIGH-STREET-SHOPS Q3/2023</b>	<b>4,5 %</b>
<b>SPITZENRENDITE SUPERMARKT Q3/2023</b>	<b>4,7 %</b>
<b>SPITZENRENDITE SHOPPING-CENTER Q3/2023</b>	<b>5,5 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR</b>	↘

Für Einzelhandelsimmobilien gab es in den letzten Monaten einen leichten, aber doch wahrnehmbaren Stimmungsumschwung. Dieser ist insbesondere durch zwei Annahmen getrieben:

1.) Einzelhandelsimmobilien gelten als krisenerprobt und sind bereits seit mehr als einem Jahrzehnt von Abgesängen, vor allem im Bereich der Shopping Center und Innenstadtlagen, betroffen.

2.) Einzelhandelsimmobilien waren, abgesehen vom Lebensmittelbereich, bereits pandemiebedingt signifikanten Abwertungen ausgesetzt. Die Preise für Einzelhandelsimmobilien waren daher etwas weniger stark vom Zinsschock im vergangenen Jahr betroffen.

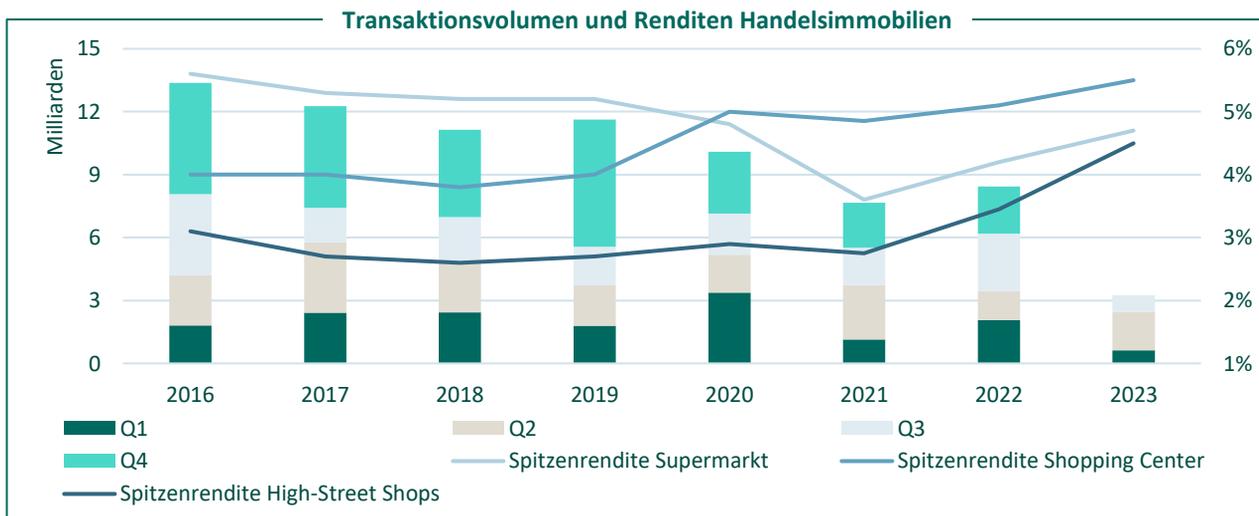
Dennoch liegt auch für Handelsimmobilien das Transaktionsvolumen mit rund 3,2 Mrd. Euro in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich unterhalb der Vorjahreswerte. Die Spitzenrenditen sind im letzten Quartal weiter gestiegen und liegen aktuell bei 4,5 % für High-Street-Shops, 4,7 % für Supermärkte und 5,5 % für Shopping-Center.

Das HDE-Konsumbarometer bewegt sich seit dem Tiefpunkt vor genau einem Jahr kontinuierlich nach oben, wengleich die Kauflaune der deutschen Verbraucher weiterhin verhalten ist. Unverändert überwiegt die Sparneigung gegenüber der Anschaffungsneigung, was einen plötzlichen konjunkturellen Aufschwung unwahrscheinlich erscheinen lässt.



### AUSBLICK

Den seit Jahren krisenerprobten Assetmanagern von Einzelhandelsimmobilien trauen manche Investoren eine bessere Bewältigung der aktuellen Situation als in anderen Nutzungsarten zu. Demgegenüber stehen anhaltend strukturelle Probleme, insbesondere außerhalb des Lebensmittelbereichs. Es bleibt abzuwarten, ob der kleine Stimmungsaufschwung im Handel die nächsten sechs bis zwölf Monate überdauert.



Quelle: Primonial REIM Research & Strategy gemäß RCA & CBRE



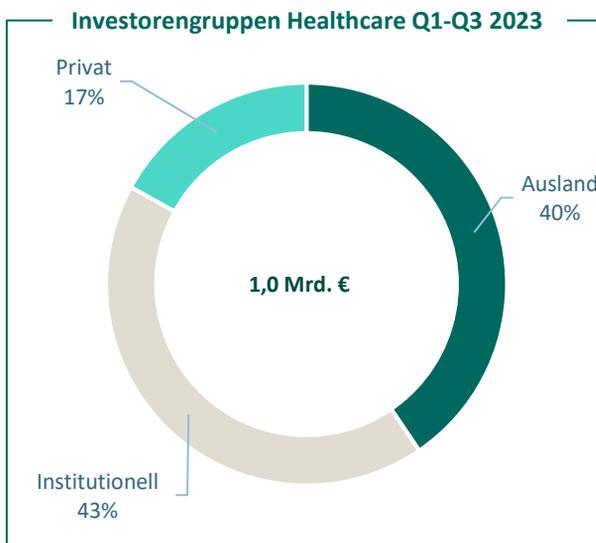
# HEALTHCARE

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN HEALTHCARE Q1-Q3/2023</b>	<b>1,0 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2023</b>	<b>0,4 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITE HEALTHCARE Q3/2023</b>	<b>5,1 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR</b>	↘

Im Markt für Gesundheitsimmobilien lässt sich aktuell Erstaunliches beobachten: Trotz Betreiberkrise und strukturellen Finanzierungsproblemen im Pflegesektor ist ein stabiles Investoreninteresse an Gesundheitsimmobilien zu erkennen. Ausdruck dessen sind rund 1 Mrd. Euro Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen 2023. Wie immer lohnt hier ein genauer Blick in die erfassten Zahlen:

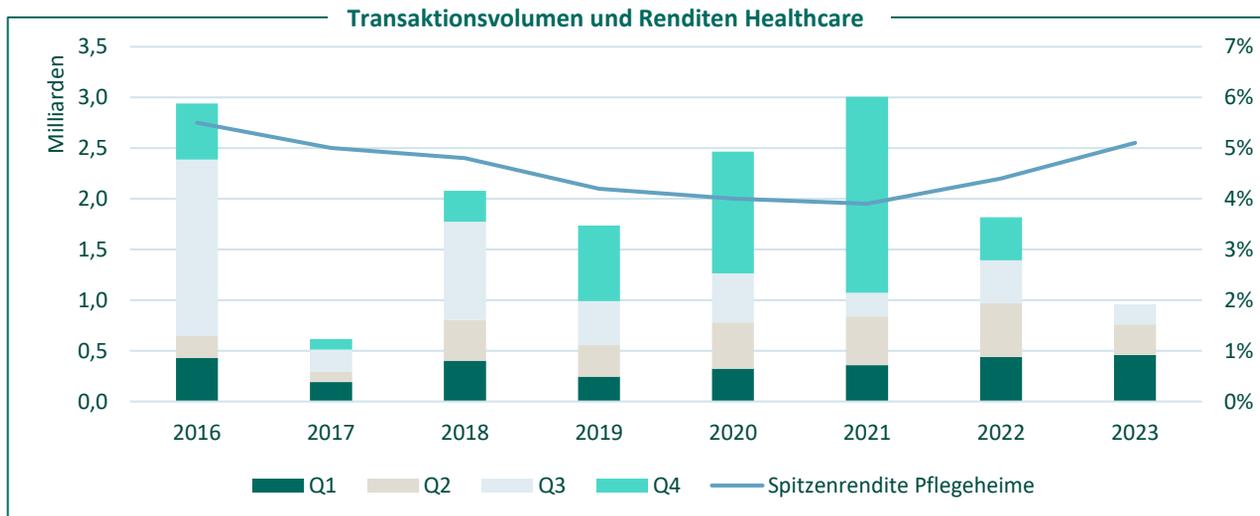
- 1) Gerade in den ersten beiden Quartalen wurden Transaktionen erfasst, die überwiegend bereits im Vorjahr zu günstigeren Finanzierungsbedingungen und vor den ersten Meldungen zu Betreiberinsolvenzen vorbereitet oder sogar unterzeichnet wurden.
- 2) Bei vielen der jüngst gemeldeten Transaktionen aus dem klassischen Pflegeheimbereich handelt es sich um Neubauimmobilien, bei denen die Betriebseröffnung noch bevorsteht oder jüngst erfolgt ist und somit keine „historischen Altlasten“ bestehen und die Energiekosten im Betrieb gering sind.
- 3) Als Stütze des Transaktionsmarktes im Healthcare-Bereich gilt seit einigen Jahren das Teilsegment Betreutes Wohnen. Anders als für klassische Pflegeheime kann die Miethöhe hier frei verhandelt werden. Gemäß CBRE entfiel auf Betreutes Wohnen rund 30 % des Transaktionsvolumens.

Festzuhalten ist, dass der Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien vergleichsweise stabil durch die Krise kommt. Gleichzeitig zeigen die aktuellen Zahlen ein stellenweise verzerrtes Bild. Gerade im Pflegesektor bleibt eine genaue Analyse des Betreibermarktes der Schlüssel zum Erfolg.



**AUSBLICK**

Die Konsolidierung der Pflegeheimbetreiber ist maßgeblich von den internen Kapazitäten zur regelmäßigen Nachverhandlung der Pflegesätze abhängig. Insbesondere große Betreiberketten sind hier im Vorteil und werden unter Umständen im nächsten Jahr sogar wieder über Expansionen nachdenken können. Gerade weil die Renditen für Gesundheitsimmobilien bereits spürbar gestiegen sind und weiterhin hohe Nachfrage nach Pflegeplätzen besteht, könnte die Assetklasse Healthcare zeitnah wieder verstärkt in den Fokus von Investoren rücken.



Quelle: Primonial REIM Research & Strategy gemäß RCA & CBRE

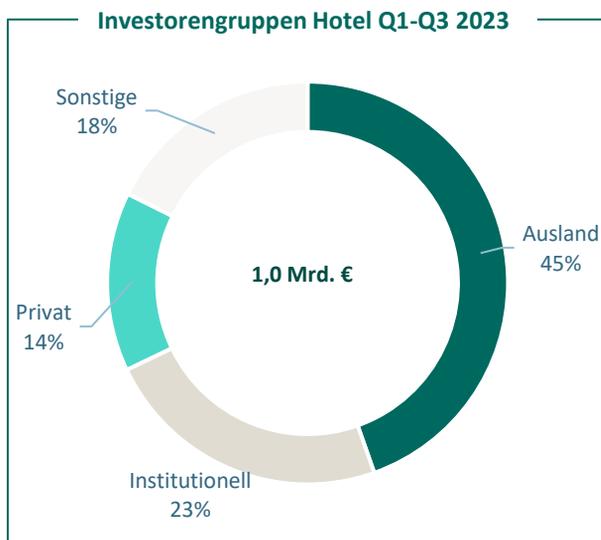


# HOTELIMMOBILIEN

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN HOTEL Q1-Q3/2023</b>	<b>1,0 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2023</b>	<b>0,4 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITE HOTEL Q3/2023</b>	<b>5,0 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR</b>	↘

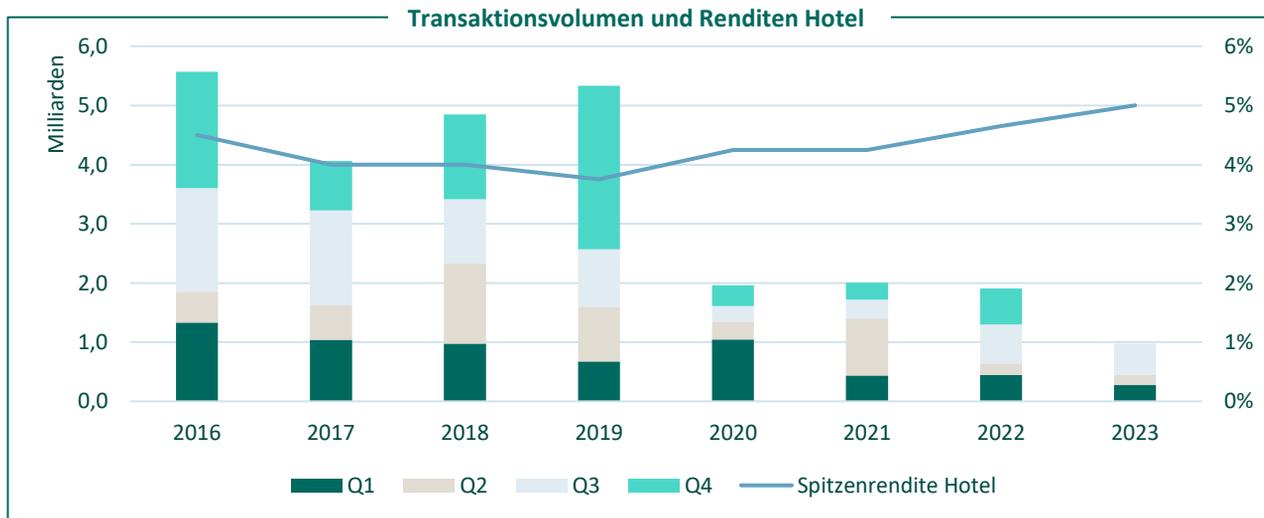
In den ersten drei Quartalen wurde rund 1 Mrd. Euro in deutsche Hotelimmobilien investiert. Das Transaktionsvolumen bewegt sich sogar unterhalb der Zahlen der zurückliegenden drei Krisenjahre während der Pandemie. Erfreulicher sind hingegen die Zahlen von Betreiberseite. So wird 2023 voraussichtlich das umsatzstärkste Jahr im Gastgewerbe seit Beginn der Pandemie werden. Die Hoffnung, dass die Hotellerie an das Rekordjahr 2019 anknüpfen kann wird sich dennoch nicht vollständig erfüllen. So lag der Umsatz für Hotels und Beherbergungsbetriebe im Sommer 7,5 % unter dem Rekordniveau von 2019. Die großen Betreiberketten melden dennoch überwiegend gute Umsatzzahlen und bestätigen somit die spürbare Erholung der Hotellerie. Aufgrund der rückläufigen Neubautätigkeit werden Sanierungen und Renovierungen in den nächsten Jahren eine größere Rolle bei der Expansionsstrategie führender Hotelbetreiber spielen. In diesen Fällen könnten sich Opportunitäten für die Repositionierung mancher Standorte ergeben, sofern die Eigentümer und Betreiber über hinreichend Kapital für die erforderlichen Investitionen verfügen.

Anders als auf Betreiber- und Nachfrageseite wurde eine potenzielle Belebung des Hotelinvestmentmarktes vom Zinsschock im vergangenen Jahr verhindert. Ausdruck dessen sind weiter steigende Renditen. Derzeit liegen die Spitzenrenditen bei 5 %.



### AUSBLICK

Die Hotellerie befindet sich nach den Pandemiekrisejahren weiter auf Erholungskurs. Auf Betreiberseite dürfte die Talsohle somit erstmal durchschritten sein. Investoren bleiben dennoch sehr zurückhaltend. Durch das (vorläufige) Ende des Zinserhöhungszyklus verbunden mit guten Umsatzzahlen der großen Betreiberketten könnten Hotels im nächsten Jahr wieder größeres Interesse bei Investoren hervorrufen.



Quelle: Primonial REIM Research & Strategy gemäß RCA & CBRE

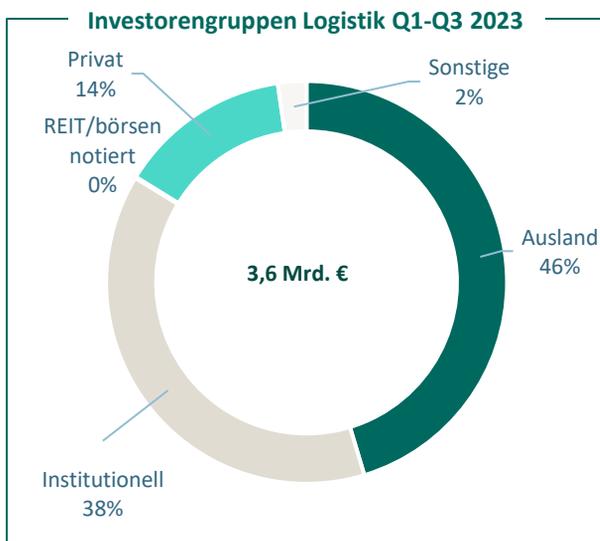


## LOGISTIK

<b>TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK Q1-Q3/2023</b>	<b>3,6 Mrd. Euro</b>
<b>DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2023</b>	<b>1,6 Mrd. Euro</b>
<b>SPITZENRENDITE LOGISTIK Q3/2023</b>	<b>4,0 %</b>
<b>TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR</b>	↘

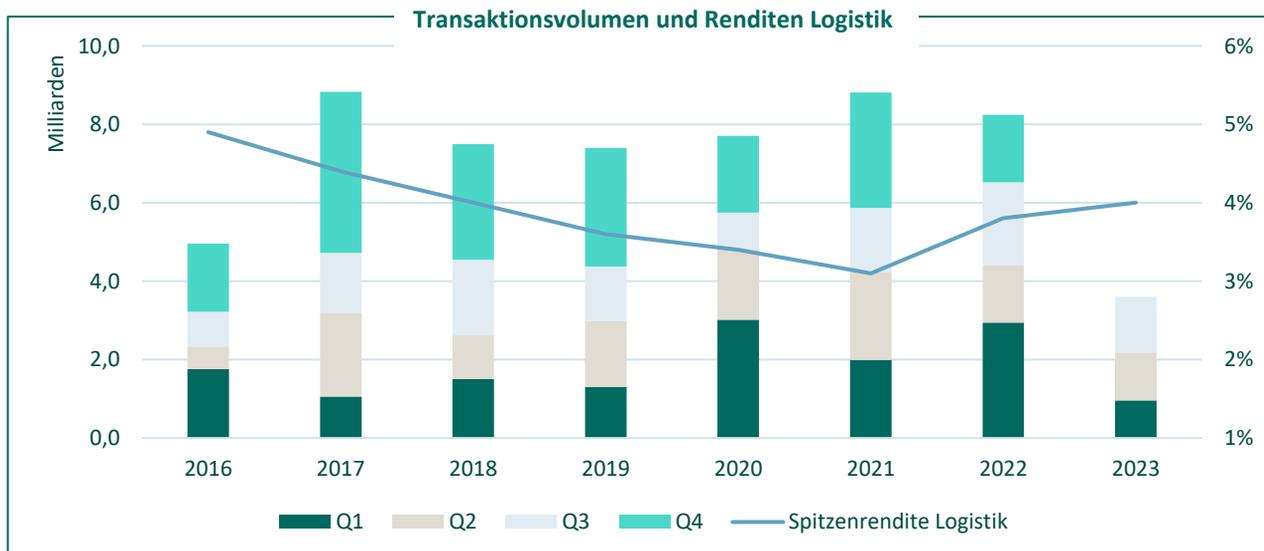
Im dritten Quartal 2023 wurde mit rund 1,4 Mrd. Euro ein höheres Transaktionsvolumen für Logistikimmobilien als in den Vorquartalen verzeichnet. Dennoch bleibt das Transaktionsgeschehen im Vergleich zu den Boomjahren auch im Logistiksektor aufgrund des veränderten Zinsumfelds verhalten. Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten des Jahres Logistikimmobilien im Wert von 3,6 Mrd. Euro verkauft. Dies entspricht dem geringsten Volumen seit 2016. Neben der allgemeinen Zurückhaltung auf den Investmentmärkten spielen rückläufige Neubautzahlen für Logistikimmobilien eine wichtige Rolle. Ausdruck dessen sind leicht rückläufige Flächenumsätze. Da die Flächennachfrage stabil ist und das Flächenangebot begrenzt bleibt, sind weiterhin moderate Mietsteigerungen zu erwarten.

Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien liegt aktuell bei 4 %. In den nächsten Quartalen ist mit weiteren Renditeanstiegen, insbesondere außerhalb des Core-Bereichs, zu rechnen.



### AUSBLICK

Weitgehend Einigkeit besteht darin, dass die ganz fetten Jahre im Logistiksektor erstmal vorbei sind. Wenn die Neubautätigkeit weiter zurückgeht, werden sich mehr Unternehmen nach günstigeren und modernen Flächenalternativen in europäischen Nachbarländern umsehen. Die mittelfristigen Aussichten für deutsche Logistikimmobilien werden vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Zukunft wichtiger deutscher Industrieproduktionsstandorte abhängen.



Quelle: Primonial REIM Research & 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 42 Milliarden Euro. Die Allokation gliedert sich in

- 47 % Gesundheits-/ Bildungsimmobilien,
- 35 % Bürogebäude,
- 8 % Wohnen,
- 5 % Einzelhandel,
- 4 % Hotels
- 1% Logistik.

Die europaweite Plattform verwaltet 61 Fonds und hat mehr als 80.000 Kunden, von denen 45 % Privatanleger und 55 % institutionelle Investoren sind. Das Immobilienvermögen umfasst rund 1.700 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)

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.

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

The logo for Primonial REIM Germany features a stylized white icon on the left, resembling a square with a circular cutout and a dot inside. To the right of the icon, the word "PRIMONIAL" is written in a large, bold, white, sans-serif font. Below "PRIMONIAL", the words "REIM GERMANY" are written in a smaller, white, sans-serif font.

# PRIMONIAL

## REIM GERMANY

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.