

PRAEMIA REIM GERMANY STANDPUNKT

INVESTORENBlick AUF DEN DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT



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

Key Facts 2025

PROGNOSE WIRTSCHAFTSWACHSTUM (BIP)



PROGNOSE INFLATION



RENDITE 10-JÄHRIGE BUNDESANLEIHE (Oktober 2025)

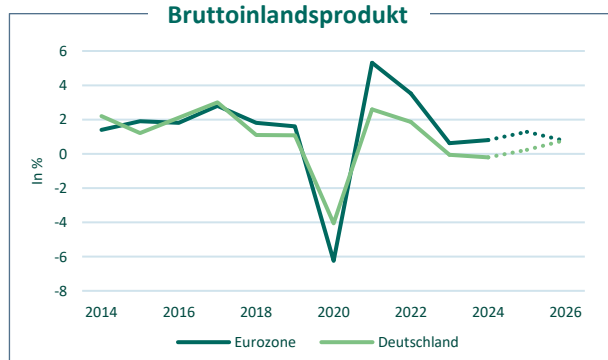


Quelle: Oxford Economics, Bundesbank

WIRTSCHAFT

Zu Beginn des Jahres blickte die Immobilienwirtschaft vorsichtig optimistisch auf die kommenden Monate. Schließlich gab es Anlass zu der Hoffnung, dass die Krisenjahre überwunden sind und sich Europa sogar als Anlaufstelle für globales Kapital positionieren kann. Nun sind mehr als drei Viertel des Jahres vorbei, auch die wichtigste Branchenmesse liegt hinter uns, und man kann festhalten, dass der Optimismus einem „gesunden Realismus“ gewichen ist. In der Branche ist die Erkenntnis angekommen, dass die Boomjahre so schnell nicht zurückkehren werden. Auch die Wirtschaftsprognosen sind verhalten. Lediglich das Infrastrukturpaket könnte im kommenden Jahr noch einen externen Schub auslösen. Die fetten Jahre sind vorbei, doch die Überzeugung ist vorhanden, dass sich auch in angespannten Marktlagen gute Geschäfte machen lassen.

Bruttoinlandsprodukt



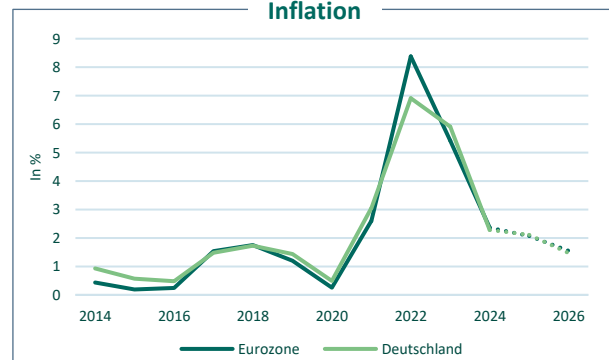
Die Abteilung Research & ESG hat die Aufgabe, die Immobilieninvestitionsstrategien von Praemia REIM auf Basis einer kontinuierlichen Beobachtung der europäischen Märkte zu erklären. Immobilien stehen naturgemäß im Spannungsfeld von finanziellen (Zinsen), wirtschaftlichen (Mieter), demografischen und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

Praemia 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 Inflationsentwicklung ist stabil und liegt nahe der 2-Prozent-Zielmarke. Daher sah die EZB bei ihrer letzten Sitzung Ende Oktober keine Veranlassung, den Leitzins anzupassen. Der EZB-Leitzins (Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft) bleibt somit unverändert bei 2 %. Für das nächste Jahr wird sowohl in der Eurozone als auch in Deutschland mit Inflationsraten unter 2 % gerechnet. Die Bauzinsen liegen derzeit bei rund 3,7 % und damit insbesondere im langfristigen historischen Vergleich auf einem niedrigen Niveau. Die finanziellen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments sind somit gut. Nicht wegzudiskutieren sind jedoch die weiterhin vorhandenen Risiken exogener Schocks auf den Gesamtmarkt. Insbesondere der anhaltende globale Handelskonflikt, geopolitische Unsicherheiten aufgrund des Ukraine-Kriegs und Zweifel hinsichtlich der politischen Handlungsfähigkeit der EU, lassen gerade inländische Investoren weiterhin skeptisch auf den deutschen und europäischen Immobilienmarkt schauen.

Inflation



Quelle: Oxford Economics

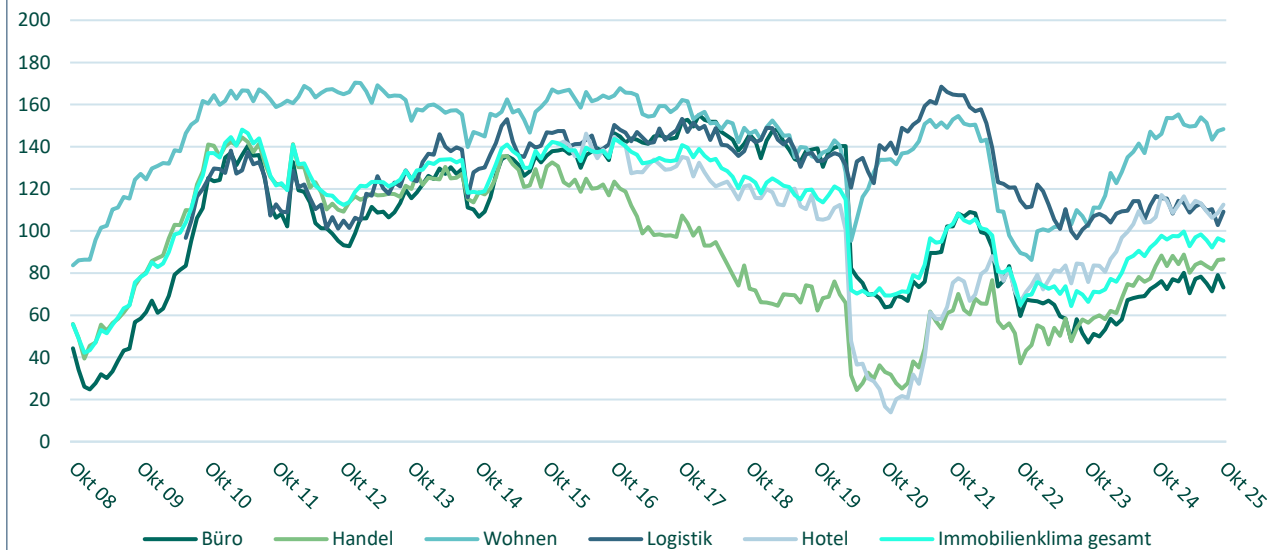


DEUTSCHES IMMOBILIENKLIMA

Monatelang war aus der Immobilienbranche der Wunsch nach Stabilität zu vernehmen, insbesondere in Bezug auf die wirtschaftlichen Rahmenparameter wie Inflation und Zinshöhe. Ein Blick auf das Stimmungsbarometer der deutschen Immobilienwirtschaft zeigt eine möglicherweise weniger erwünschte Kontinuität. Die Werte im Gesamtklimaindex sowie in den einzelnen Assetklassen haben sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Zwar gab es seit der Expo Real 2024 kleinere Schwankungen, doch auch ein Jahr später bleibt das Bild weitgehend unverändert. Das Gesamtimmobilienklima liegt mit 95,4 Punkten weiterhin unter der neutralen 100-Punkte-Grenze. Wohnen bleibt mit großem Abstand an der Spitze, während der Bürosektor das Schlusslicht bildet.

Hat sich auf dem deutschen Immobilienmarkt in den letzten zwölf Monaten also nichts getan? Zwar vermitteln die Zahlen ein Bild von Stillstand – vielleicht sogar von Lethargie – doch auf der diesjährigen Expo Real war eine veränderte Stimmung spürbar. Die Zeit der Illusionen hinsichtlich eines schnellen Aufschwungs scheint endgültig vorüber zu sein. Stattdessen wird die Suche nach Opportunitäten in einem herausfordernden Marktumfeld intensiviert. Dazu gehört auch, dass sich viele Akteure außerhalb ihres gewohnten Kerngeschäfts neue Geschäftsfelder erschließen müssen. Dies kann eine andere Assetklassenallokation bedeuten, der Wechsel vom Entwickler zum Bestandssanierer, die Kombination aus Infrastruktur- und Immobilieninvestments oder ein stärkerer Fokus auf operative Betreibertätigkeiten.

Immobilienklimaindex



Quelle: Deutsche Hypo

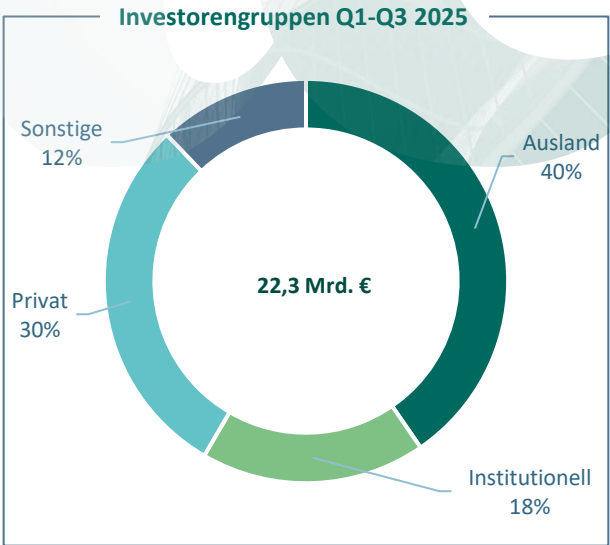




TRANSAKTIONSVOLUMEN

Die Immobilienwirtschaft hat einen Punkt erreicht, an dem kein Akteur mehr versucht, anderen etwas vorzumachen. Das wurde auch bei der Expo Real mehr als deutlich. Während in vielen Gesprächen der letzten Jahre, insbesondere in den Boomjahren, Selbstdarstellung dominierte, konnte man dieses Mal fast den Eindruck gewinnen, dass noch selten so ehrlich miteinander kommuniziert wurde. Es herrscht ein gesunder Realismus, der die Erkenntnis beinhaltet, dass einige Assetklassen die Zahlen der Boomjahre für längere Zeit nicht mehr erreichen werden. Hierzu zählen insbesondere Büroimmobilien. Die neue Realität am deutschen Immobilienmarkt ist eine der Polarisierung der Assetklassen und eine, bei der nicht für alle Akteure das Schlimmste bereits überstanden ist. Wie immer in solchen Phasen wird es Marktteilnehmer geben, die sich diese Situation zu Nutze machen und mit gut gefüllten Kapitaltöpfen bereit stehen, sobald Immobilieneigentümer oder Assetmanager zu Notverkäufen ihrer Objekte gezwungen sind. Es spricht allerdings vieles dafür, dass dies nicht im Gesamtmarkt, sondern punktuell passiert und der Markt sich weiter stabilisiert, wenn auch auf einem niedrigeren Niveau.

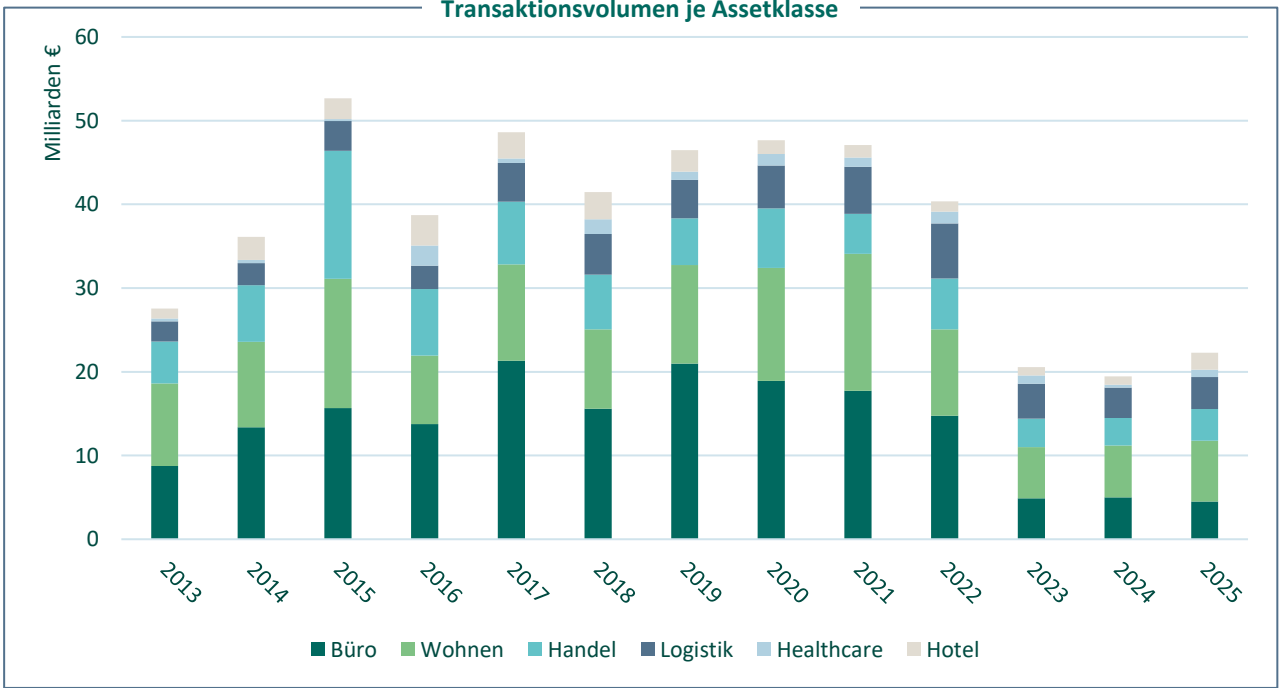
Beim Blick auf die Zahlen der ersten drei Quartale lässt sich festhalten, dass mit rund 22 Mrd. Euro ein leicht höheres Transaktionsvolumen als in den beiden Vorjahren erzielt werden konnte. Getragen ist dieser leichte Aufschwung von den Segmenten Wohnen und Hotel. Auf ausländische Investoren entfielen rund 40 % der Investments und damit in etwa so viel wie im Durchschnitt der letzten Dekade.



AUSBLICK

Die Polarisierung zwischen den Assetklassen scheint der neue „Normalzustand“ auf dem Immobilienmarkt zu sein. Wohnimmobilien sind dabei nach wie vor am stärksten nachgefragt, während im Bürosegment kaum positive Anzeichen für eine Besserung erkennbar sind. Bis zum Jahresende ist mit einer verhaltenen Jahresendrallye zu rechnen. Größere Portfoliodeals oder Einzeltransaktionen wie der Verkauf von Landmark-Bürotürmen in Frankfurt könnten dem Immobilienmarkt in den nächsten Monaten einen leichten Aufschwung verleihen und als Preisanker für den übrigen Markt dienen.

Transaktionsvolumen je Assetklasse



SUMMARY ASSETKLASSEN

Assetklasse	Transaktions- volumen Q1-Q3/2025	Transaktions- volumen 5- Jahres- Durchschnitt Q1-Q3	Ausländisches Investitions- volumen Q1-Q3/2025	Spitzenrenditen Q3/2025	Trend Transaktions- volumen Vorjahr Q1-Q3
 Büro	4,5 Mrd. €	12,3 Mrd. €	1,5 Mrd. € (34 %)	4,4 % (A-Städte)	↘
 Wohnen	7,3 Mrd. €	10,5 Mrd. €	1,9 Mrd. € (26 %)	3,4 %	↗
 Handel	3,8 Mrd. €	4,9 Mrd. €	1,7 Mrd. € (45 %)	4,5 % (High-Street-Shops)	↗
 Healthcare	0,9 Mrd. €	1,0 Mrd. €	0,2 Mrd. € (26 %)	5,4 % (Pflegeheime)	↗
 Hotel	2,0 Mrd. €	1,3 Mrd. €	0,9 Mrd. € (47 %)	5,3 %	↗
 Logistik	3,8 Mrd. €	5,0 Mrd. €	2,7 Mrd. € (70 %)	4,4 %	↗





BÜROIMMOBILIEN

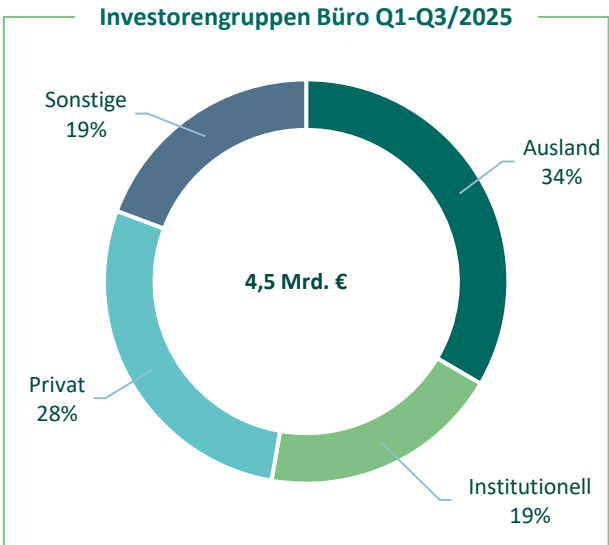
TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN Q1-Q3/2025	4,5 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2025	1,5 Mrd. €
SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN A-STÄDTE Q3/2025	4,4 %
SPITZENRENDITEN BÜROIMMOBILIEN SEKUNDÄRSTÄDTE Q3/2025	5,1 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR Q1-Q3	↘

Betrachtet man den Immobilienklimaindex der Deutschen Hypo, so lässt sich schnell erkennen, dass der Rückgang des Immobilienklimas in erster Linie auf den Verlust von 7,5 % im Bürobereich zurückzuführen ist. Die „Flaute“ im Bürosegment hält seit fast drei Jahren an und es spricht wenig dafür, dass sich zeitnah ein nennenswerter Aufschwung einstellen wird. Die Rolle als zweitwichtigste Assetklasse hinter Wohnen könnte somit die neue Rangordnung auf dem deutschen Immobilienmarkt sein.

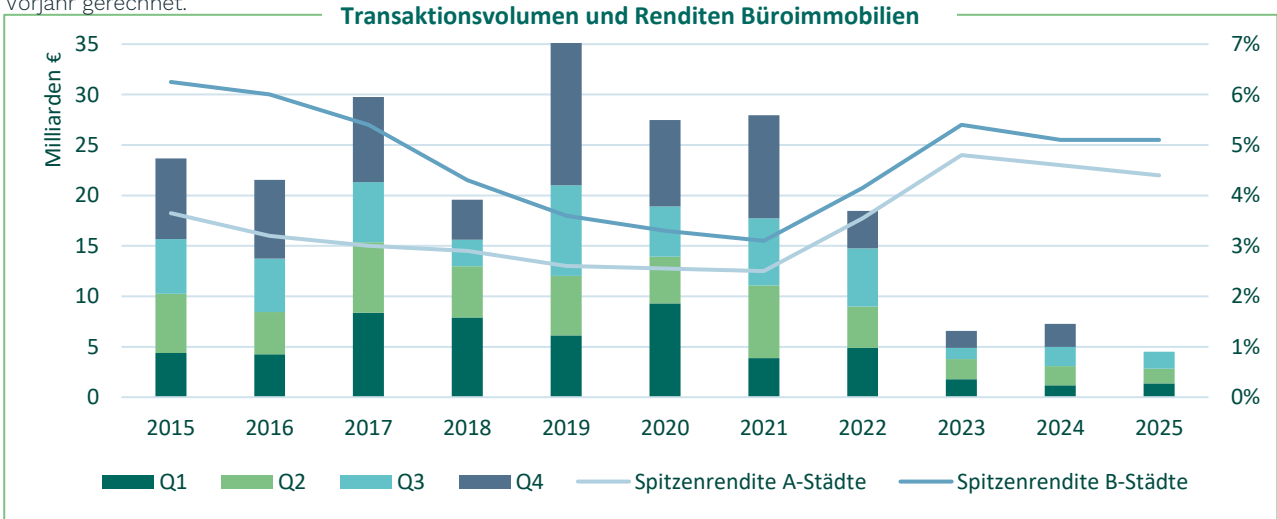
Im Vergleich zu den ersten drei Quartalen des Vorjahres ist ein leichter Rückgang des Transaktionsvolumens zu verzeichnen. Der Bürotransaktionsmarkt könnte durch einen möglichen Verkauf des Opernturms in Frankfurt noch Fahrt aufnehmen. Hinzu kommt, dass der Opernturm dem absoluten Premiumsegment zuzuordnen ist und somit im Falle eines Verkaufs als wichtiger Referenzpunkt für künftige Preisfindungen im Bürosektor dienen wird.

Die Spitzenrenditen in den B-Städten sind weiterhin stabil und liegen derzeit bei 5,1 %. In den A-Städten ist hingegen ein moderater Rückgang zu beobachten, sodass die Spitzenrendite 4,4 % beträgt. Der größte Deal auf dem Büroinvestmentmarkt in Q3 war der Verkauf des Lighttowers im Frankfurter Ostend. Generell war der Büroinvestmentmarkt von Einzeltransaktionen geprägt.

Betrachtet man den Vermietungsmarkt, so ist dort eine Stabilisierung mit einem leichten Aufwärtstrend zu erkennen. So wurde in den ersten drei Quartalen ein Flächenumsatz in Höhe von rund 2 Mio. m² realisiert. Für das Gesamtjahr wird mit Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr gerechnet.



AUSBLICK
Die wichtigsten Bürokennzahlen, wie Transaktionsvolumina, Spitzenrenditen und Flächenumsätze deuten auf eine Stabilisierung des Büromarkts hin, wenn auch auf niedrigem Niveau. Dennoch konnte sich das Image des deutschen Büroinvestmentmarkts vorerst nicht erholen. Transaktionsvolumina von deutlich unterhalb von 10 Mrd. Euro pro Jahr könnten der neue „Normalzustand“ auf dem Büromarkt sein.



Quelle: RCA, CBRE

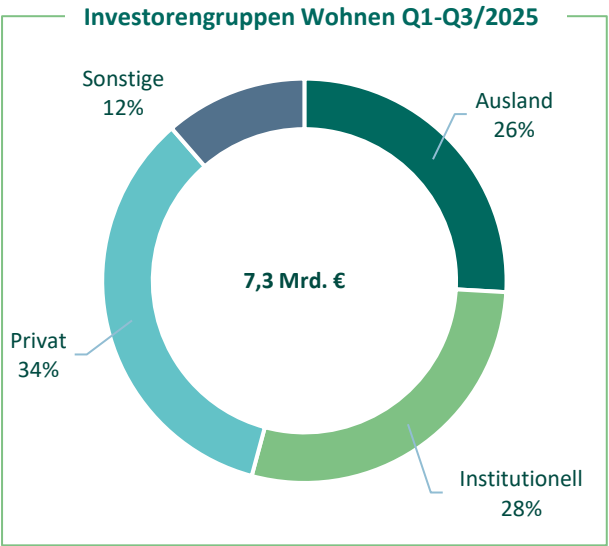


WOHNIMMOBILIEN

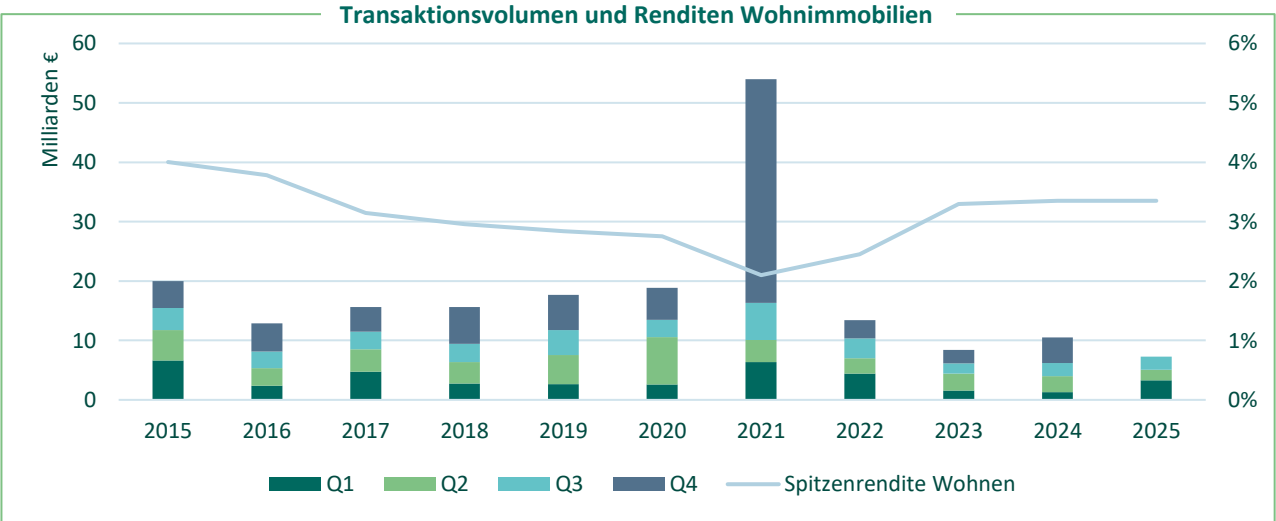
TRANSAKTIONSVOLUMEN WOHNIMMOBILIEN Q1-Q3/2025	7,3 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2025	1,9 Mrd. €
SPITZENRENDITE WOHNEN Q3/2025	3,4 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR Q1-Q3	↗

Mit einem Transaktionsvolumen von 7,3 Mrd. Euro konnten deutsche Wohnimmobilien ihre Position als Spitzenreiter zum fünften Mal in Folge verteidigen. Die Spitzenrendite bleibt unverändert bei 3,4 %.

Derzeit werden die größten politischen Diskussionen im Wohnungsmarkt um den sogenannten „Bau-Turbo“ geführt. Unter anderem sind gelockerte Bauvorschriften und schnellere Genehmigungsverfahren vorgesehen, von denen die Gemeinden auf Basis des Gesetzes Gebrauch machen können, um die Bautätigkeit anzukurbeln. Bis aufgrund des „Bau-Turbos“ tatsächlich mehr neue Wohnungen entstehen, wird allerdings selbst bei schnelleren Genehmigungsverfahren noch einige Zeit vergehen. Daher lohnt es sich, einen Blick auf die aktuellen Zahlen zu werfen. So verzeichnen die Baugenehmigungen im Neubau in den bisher veröffentlichten Zahlen von Januar bis August 2025 in jedem Segment eine Steigerung zum Vorjahreszeitraum, ausgenommen bei den Zweifamilienhäusern. Der größte Anstieg erfolgte dabei bei Einfamilienhäusern mit 15,5 %. Insgesamt bedeutet das einen Anstieg von 5,7 % oder 1.000 Baugenehmigungen mehr als im August 2024 (5,2 % für den Neubau). Trotz dieser leichten Steigerung bleibt die Wohnungsbautätigkeit auf einem sehr niedrigen Niveau, sodass die Lage auf den Wohnungsmärkten in den Ballungsgebieten weiterhin angespannt bleibt. Dies gilt insbesondere für Nachfragegruppen wie (internationale) Studierende, die ohnehin kaum Zugang zum regulären Wohnungsmarkt haben. Gerade für diese Zielgruppe werden betreibergeführte Wohnkonzepte zukünftig eine zentrale Rolle spielen, von der auch Investoren profitieren können.



AUSBLICK
Wohnimmobilien bleiben der Investorenliebbling, der mit hoher Nachfrage, stabilen Renditen und der Aussicht auf hohe Mietsteigerungen in den nächsten Jahren punkten kann. Neben den klassischen Mehrfamilienhäusern, spielen zunehmend Wohnangebote mit Zusatzservices und kürzeren Aufenthaltsdauern eine wichtige Rolle. Diese Spezialwohnformen bieten Wohnraum für Nachfragegruppen, die auf dem regulären Wohnungsmarkt kaum eine Chance haben, Wohnraum zu finden. Mit ihren Betreiberkonzepten können sie zudem Überrenditen im Vergleich zu klassischen Wohnimmobilien erzielen.



Quelle: RCA, CBRE



HANDELSIMMOBILIEN

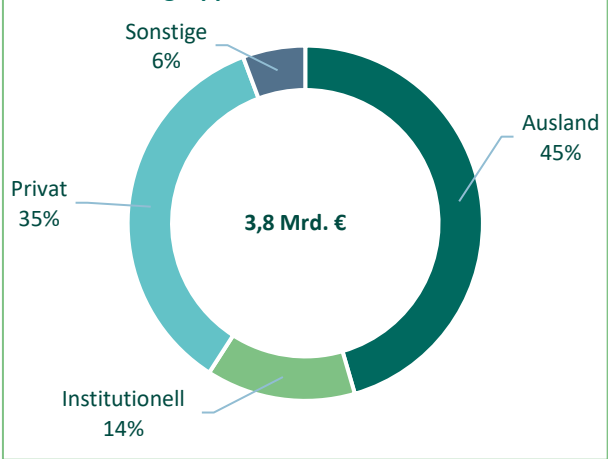
TRANSAKTIONSVOLUMEN HANDELSIMMOBILIEN Q1-Q3/2025	3,8 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2025	1,7 Mrd. €
SPITZENRENDITE HIGH-STREET-SHOPS Q3/2025	4,5 %
SPITZENRENDITE SUPERMARKT Q3/2025	4,6 %
SPITZENRENDITE SHOPPINGCENTER Q3/2025	5,9 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR Q1-Q3	↗

Im Vergleich zu den ersten drei Quartalen des Vorjahres verzeichneten deutsche Handelsimmobilien einen leichten Anstieg des Transaktionsvolumens. Angesichts der historisch niedrigen Investmentaktivitäten der Jahre 2023 und 2024 ist dies jedoch kaum ein Grund für Euphorie. Ähnlich wie im Büromarkt muss man sich auch im Einzelhandelsimmobilienmarkt auf eine länger anhaltende Phase geringer Marktaktivität einstellen.

Die Spitzenrenditen von Supermärkten und Shoppingcentern liegen aktuell bei 4,6 bzw. 5,9 %. Für High-Street-Shops wurden zuletzt wieder geringfügig höhere Preise gezahlt, sodass hier die Spitzenrendite auf 4,5 % gesunken ist. Ausländische Investoren stellen nach wie vor die größte Käufergruppe dar, wenn auch deren Anteil unter der 50-Prozent-Marke liegt.

Die größten Transaktionen des dritten Quartals waren der Erwerb der Gropius Passagen. Gleichzeitig war dies die einzige Transaktion, die die 100-Millionen-Marke geknackt hat. Weitere wichtige Transaktionen waren der Verkauf des Alsterhauses in Hamburg durch die Signa-Gruppe sowie der Kauf des Schuster-Hauses durch die Concept-Real AG.

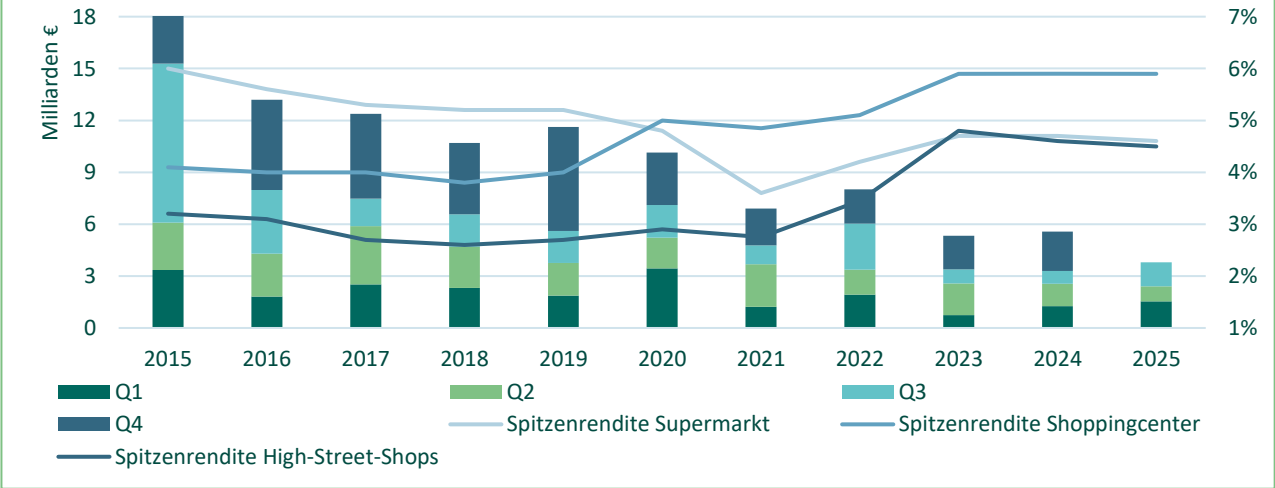
Investorengruppen Einzelhandel Q1-Q3/2025



AUSBLICK

Der Einzelhandel blickt hoffnungsvoll auf das Weihnachtsgeschäft, während vor allem deutsche Investoren weiterhin mit gewisser Skepsis auf Handelsimmobilien schauen. Opportunistische Investoren, gerade aus dem Ausland, sehen die Gelegenheit, Prestigeobjekte in 1a-Lagen zu günstigen Preisen erwerben zu können. Abgesehen von derartigen Einzeldeals ist allerdings mit einem verhaltenen Investmentjahr für Einzelhandelsimmobilien zu rechnen.

Transaktionsvolumen und Renditen Handelsimmobilien



Quelle: RCA, CBRE

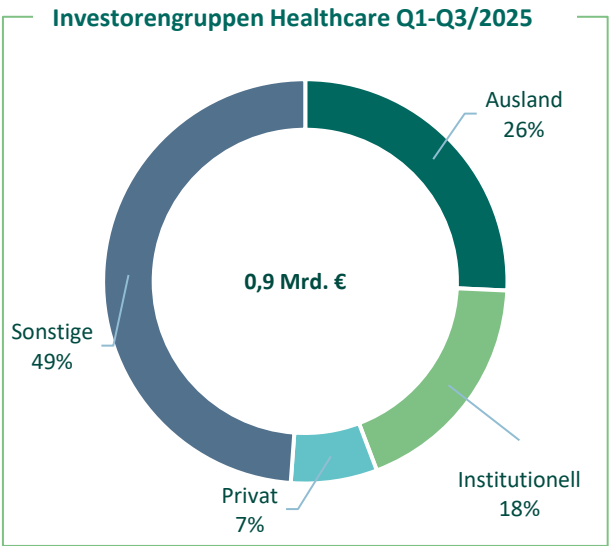


HEALTHCARE

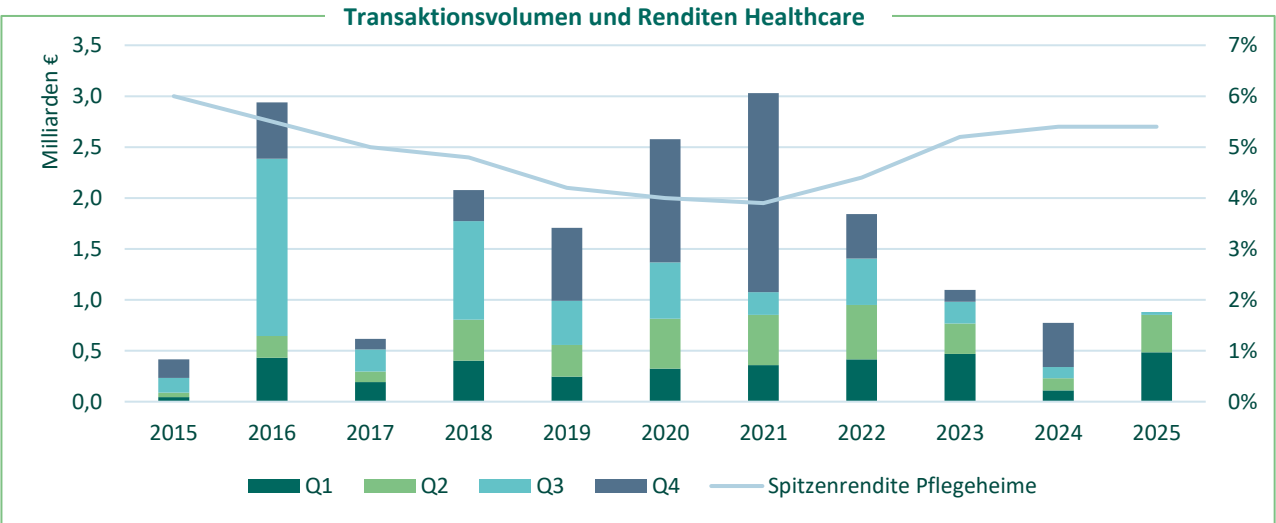
TRANSAKTIONSVOLUMEN HEALTHCARE Q1-Q3/2025	0,9 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2025	0,2 Mrd. €
SPITZENRENDITE PFLEGEHEIME Q3/2025	5,4 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR Q1-Q3	

Die Investmentzahlen für Gesundheitsimmobilien für das dritte Quartal 2025 offenbaren auf den ersten Blick ein erschreckendes Bild: weniger als 50 Mio. Euro wurden in Pflegeheime und Betreutes Wohnen investiert. Ein derart niedriger Wert ist selbst für eine vergleichsweise kleine Assetklasse bemerkenswert. Zum Gesamtbild gehört allerdings auch, dass es auch in den vergangenen zehn Jahren einzelne Quartale mit sehr wenig Transaktionsaktivität gegeben hat. Ergänzt man Transaktionen aus den Bereichen Kliniken und Ärztehäuser, die in dargestellten Zahlen nicht enthalten sind, wird immerhin die 100-Millionen-Marke überschritten. Was aber sind die Gründe für den vorübergehenden Stillstand?

Einerseits gehören schwächere Quartale zur Natur von Nischenassetklassen, deren Transaktionsvolumina stark von einzelnen Portfolio-Deals abhängen. Zum anderen brauchte es schon immer etwas mehr Mut vonseiten der Investoren, um sich für Investments in Gesundheitsimmobilien zu entscheiden. In einer Marktphase, in der selbst für manche Core-(Büro-)Immobilien keine Käufer gefunden werden können, ist es ungleich schwerer, Entscheidungsgremien von Investments in Spezialassetklassen zu überzeugen. Hinzu kommt, dass die Betreiberkrise der vergangenen beiden Jahre noch immer präsent ist. Abschreiben sollte man dennoch weder Pflegeimmobilien noch andere Gesundheitsimmobilien. Dafür sind die Fundamentaldaten schlicht zu gut. Diese Tatsache, verbunden mit günstigen Einstiegspreisen für attraktive Objekte, sorgt dafür, dass vor allem ausländische Investoren als Kaufinteressenten von Gesundheitsimmobilien in Erscheinung treten.



AUSBLICK
Auch wenn im vergangenen Quartal nur wenige Transaktionen im Healthcare-Bereich zu verzeichnen waren, liegt das Volumen bereits jetzt höher als im gesamten Jahr 2024. Für Investoren mit Mut zum Nischeninvestment bieten sich derzeit attraktive Opportunitäten im Bereich der Gesundheitsimmobilien. In den kommenden sechs bis zwölf Monaten ist daher wieder mit einer leichten Belebung des Marktgeschehens zu rechnen.



Quelle: RCA, CBRE



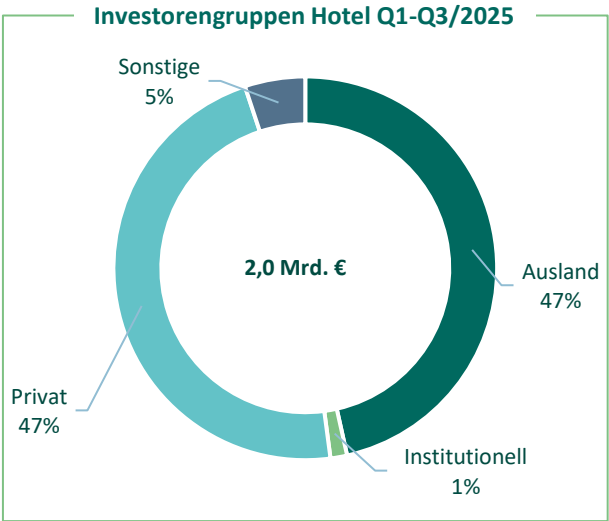
HOTELIMMOBILIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN HOTEL Q1-Q3/2025	2,0 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2025	0,9 Mrd. €
SPITZENRENDITE HOTEL Q3/2025	5,3 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR Q1-Q3	

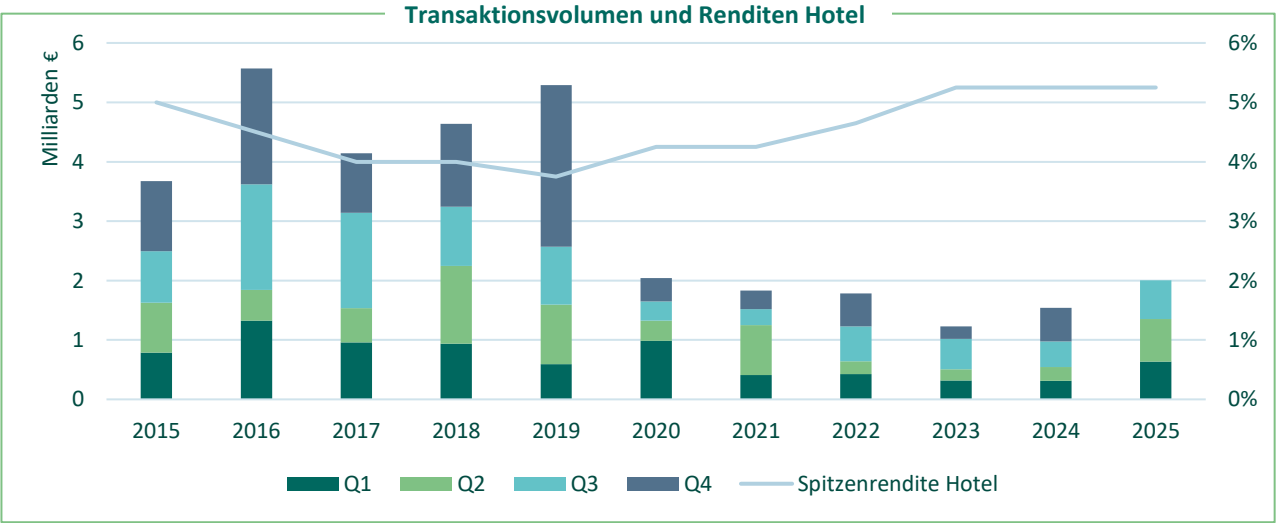
Mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von 2 Mrd. € in den ersten drei Quartalen 2025 konnte die deutsche Hotellerie das Ergebnis der letzten fünf Jahre im Vergleichszeitraum übertreffen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal bedeutet das sogar eine Verdopplung des Transaktionsvolumens. Die Spitzenrendite liegt nach wie vor stabil bei 5,3 %.

Der Transaktionsmarkt präsentiert sich heterogen. Neben mehreren Einzeltransaktionen sind zwei größere Portfoliotransaktionen in diesem Jahr hervorzuheben: der Verkauf des Keystone-Portfolios von Blackstone an Event Hotels sowie der Kauf des Essendi-Portfolios durch Leonardo Hotels. Auch geografisch betrachtet ist der Hotelinvestmentmarkt vielfältig, da sowohl Standorte der Top 7 als auch Hotels in B- und C-Städten veräußert wurden. Ein hoher Anteil der Hotelinvestments entfällt nach wie vor auf ausländische Investoren.

Die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahlen des Gastgewerbes in Deutschland zeigen einen leicht rückläufigen Umsatz im Zeitraum von Januar bis August 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Übernachtungszahlen lagen mit 339 Millionen annähernd auf dem Niveau des Vorjahres. Setzt man diese Zahlen allerdings in den Kontext der Fußball-EM 2024, präsentiert sich die Hotellerie sehr stabil.



AUSBLICK
Der deutsche Hotelmarkt bleibt auch zum Ende des Jahres 2025 im Aufwind. Das Transaktionsvolumen konnte den Fünfjahresdurchschnitt übertreffen, was keiner anderen Assetklasse im Vergleichszeitraum gelungen ist. Das Interesse der Investoren ist nach wie vor groß und die Hotellerie vermeldet stabile Umsatzzahlen. Bis zum Jahresende ist mit einer anhaltenden Dynamik auf dem Hotelinvestmentmarkt zu rechnen.



Quelle: RCA, CBRE



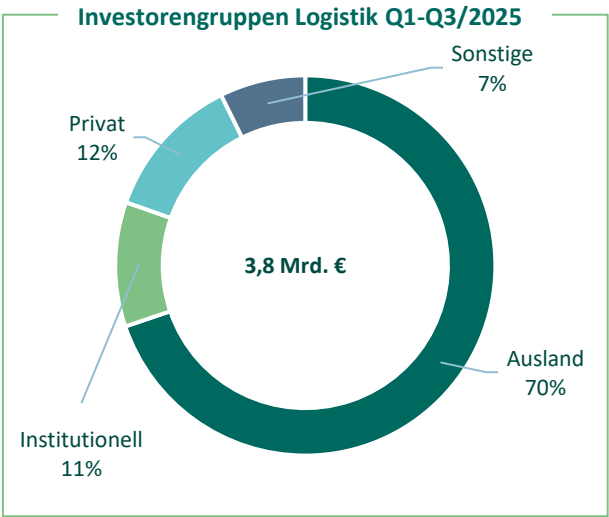
LOGISTIK

TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK Q1-Q3/2025	3,8 Mrd. €
DAVON AUSLÄNDISCHES TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3/2025	2,7 Mrd. €
SPITZENRENDITE LOGISTIK Q3/2025	4,4 %
TREND TRANSAKTIONSVOLUMEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR Q1-Q3	

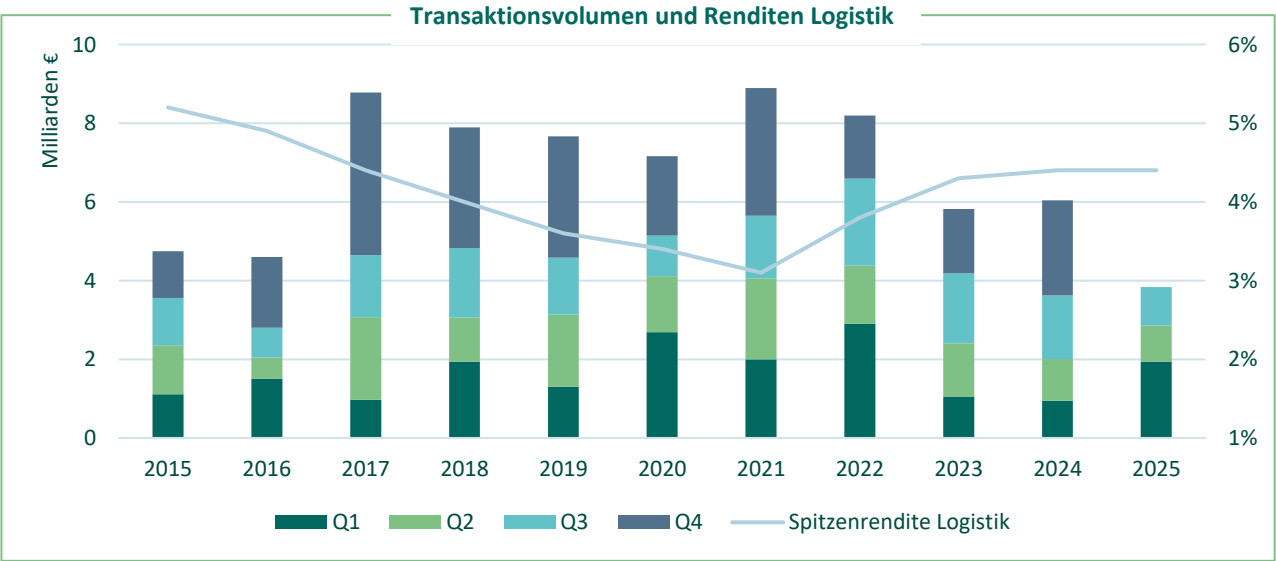
Mit einem Transaktionsvolumen von 3,8 Mrd. € belegen Logistikimmobilien knapp vor Handelsimmobilien den dritten Platz im Assetklassenvergleich. Der Anteil ausländischer Investoren ist mit 70 % nach wie vor hoch. Die Spitzenrendite liegt mit 4,4 % auf dem Niveau des Vorjahres und zeigt somit, dass die Nachfrage nach deutschen Logistikimmobilien auch im dritten Quartal 2025 stabil blieb.

Ähnlich sieht es beim Vermietungsmarkt aus: Laut führenden Maklerhäusern wurden seit Jahresbeginn Logistikflächenumsätze zwischen 3,8 bis 4,4 Mio. m² erzielt – das entspricht einem Plus von 8 bis 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dennoch bleibt das Ergebnis deutlich hinter den langfristigen Durchschnittswerten zurück. Etwa ein Viertel des Gesamtvolumens entfällt auf Eigennutzer.

Eine der großen, bekannten Herausforderungen der Logistikbranche ist die zunehmende Flächenknappheit. Viele Kommunen sind zurückhaltend bei der Ausweisung neuer Logistikflächen, da sie bestrebt sind, eine übermäßige Flächenversiegelung zu vermeiden. Für führende Logistikprojektentwickler spielt das Thema der Brownfield-Entwicklung daher eine zunehmend wichtigere Rolle. Dabei werden bereits versiegelte, derzeit brachliegende Flächen „reaktiviert“ und mit modernen Logistikgebäuden versehen.



AUSBLICK
Sowohl das Transaktionsvolumen als auch die Spitzenrendite sind stabil. Die Nachfrage, insbesondere von ausländischen Investoren, bleibt hoch. Auch bei den Flächenumsätzen ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Somit ist die Lage auf dem deutschen Logistikmarkt positiv, wenngleich die konjunkturelle Schwäche der deutschen Wirtschaft eine noch dynamischere Entwicklung der Logistikbranche derzeit bremst.



Quelle: 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 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.

Shoppingcenter: 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 Praemia REIM

Praemia REIM beschäftigt mehr als 450 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.

Praemia REIM verwaltet derzeit ein Vermögen von 35 Milliarden Euro. Die Allokation gliedert sich in:

- 51 % Gesundheits-/ Bildungsimmobilien,
- 27 % Büro,
- 8 % Wohnen,
- 6 % Einzelhandel,
- 5 % Hotel,
- 3 % Logistik.

Die paneuropäische Plattform verwaltet 61 Fonds und hat mehr als 80.000 Investoren, von denen 41% Privatanleger und 59% institutionelle Investoren sind. Das Immobilienvermögen umfasst rund 1.600 Objekte (Büro, Gesundheit/Bildung, Einzelhandel, Wohnen, Hotels) in elf europäischen Ländern.

www.praemiareim.com
www.praemiareim.de

KONTAKT

ABTEILUNG RESEARCH & ESG GERMANY

Florian WENNER • Head of Research & ESG Germany
florian.wenner@praemiareim.com

Melisa HAMZIC • Research & ESG Manager
melisa.hamzic@praemiareim.com

Die Abteilung Research & ESG zielt darauf ab, die Immobilieninvestitionsstrategien von Praemia 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.

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



praemia

REIM GERMANY

Ref.: Real Estate Convictions Germany Brochure – 02/2022 - Praemia 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 Praemia 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 date. 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.