

AEW RESEARCH | EUROPA

AUSBLICK 2026 EUROPA DEN WANDEL BEHERRSCHEN

NOVEMBER 2025



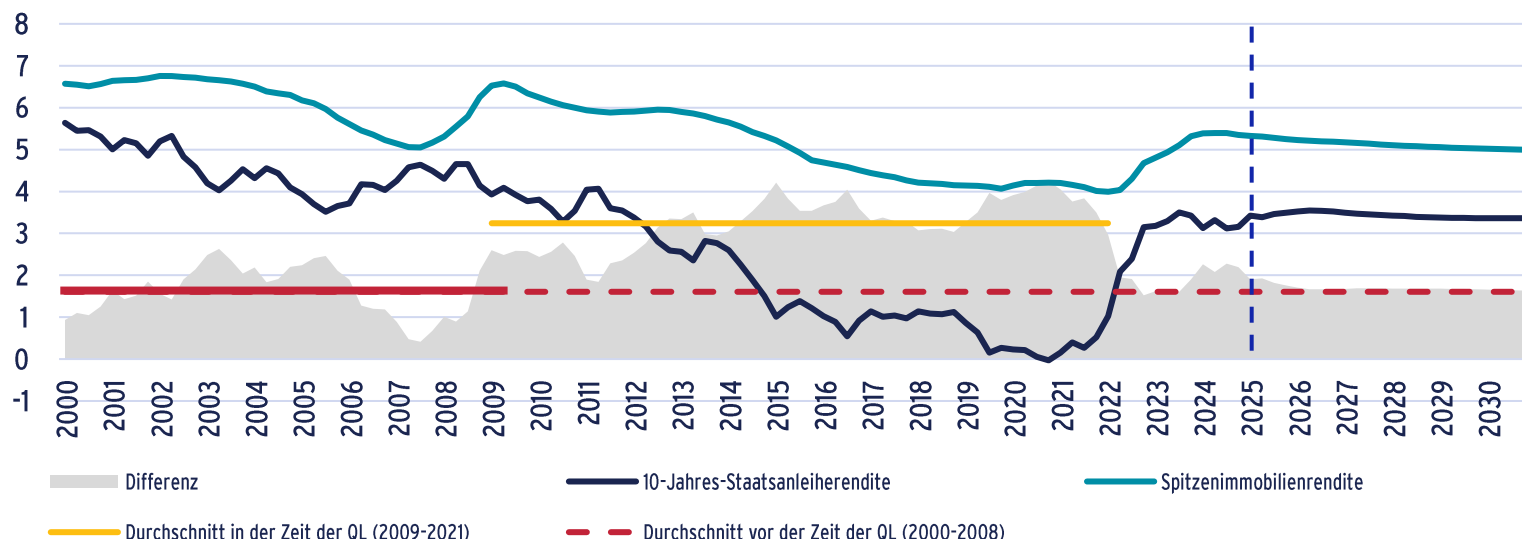
DEN WANDEL BEHERRSCHEN

INHALT

Zusammenfassung	2
Abschnitt 1: Wirtschaftlicher Hintergrund	3
Abschnitt 2: Update Mietermarkt	5
Abschnitt 3: Ausblick Kreditfinanzierung & Investitionen	7

- Nachdem die Inflation inzwischen nahezu auf dem Zielniveau der Zentralbanken liegt, wird an den Finanzmärkten nicht mit weiteren Zinssenkungen in der Eurozone gerechnet. Die steigende Staatsverschuldung, eine von Unsicherheiten geprägte US-Handelspolitik und anhaltende Inflationsängste schwächen die Anleihemärkte und mindern die Chancen auf eine Verengung der Staatsanleiherenditen.
- In unserer 20-Länder-Gruppe Europa gehen wir im Base Case im Zeitraum 2026-30 von einem BIP-Wachstum von 1,7% p.a. aus. Andere maßgebliche makroökonomische Treiber wie Geschäftsklima und Verbrauchervertrauen, Arbeitslosigkeit, Konsumausgaben und Industrieproduktion dürften die Mieternachfrage an den meisten europäischen Mietermärkten beleben.
- Prognosen sehen den Mietzuwachs in allen Spitzenimmobiliensektoren im Zeitraum 2026-30 bei 2,2% p.a. Den Spitzenplatz belegt der Wohnimmobiliensektor mit 3,2% p.a. In Europa hat das begrenzte Angebot in den meisten Sektoren für eine niedrige Leerstandsrate gesorgt. Auch im Büroimmobiliensektor hat der Leerstand bereits seinen Höhepunkt erreicht, und die Zerteilung zwischen CBD- und Nicht-CBD-Märkten dürfte künftig nachlassen.
- Bei rentablen Fremdkapitalkosten und voraussichtlich abklingenden Refinanzierungsproblemen ist derzeit eine Erholung am europäischen Anlagemarkt zu beobachten. Gestützt wird dies durch die jüngste Umfrage des IPE Real Assets Expectations Indicator von 2025, welche eine weitere Stimmungsaufhellung zeigt, nachdem der Büroimmobilien- und Einzelhandelssektor allmählich zu anderen Sektoren aufschließen.
- Vor dem Hintergrund sich erholender Rahmenbedingungen werden die europäischen Investitionsvolumen 2025 mit 200 Mrd. € gegenüber 183 Mrd. € im Vorjahr veranschlagt. Bei einer weiteren Verengung der Bid-Ask-Spreads liegen unsere Prognosen für die Investitionsvolumen 2026 bei 215-225 Mrd. €. Alternative Sektoren haben ihren Anteil ausgebaut und werden 2025 voraussichtlich einen neuen Rekordanteil von 20 % erreichen.
- Solide Mietermärkte, eine breitere Verfügbarkeit von Fremdkapitalfinanzierungen und eine positive Stimmung haben die Spitzenrenditen aller Sektoren seit dem zweiten Quartal 2024 bereits um 10 Basispunkte nach unten gedrückt, wobei bis 2030 eine weitere Verengung um 30 Basispunkte prognostiziert wird. Der Spread zwischen Immobilien- und Anleiherenditen dürfte sich auf das historische Niveau vor der quantitativen Lockerung normalisieren.
- Aufgrund der neu bewerteten laufenden Ertragsrenditen, des prognostizierten Mietwachstums und des moderaten Renditerückgangs werden die Renditen für Spitzenimmobiliensektoren auf 8,4 % p. a. geschätzt. Für die britischen Märkte wird eine Rendite von 10,3 % p. a. prognostiziert – damit liegt die UK an erster Stelle. Die besten Renditen werden mit 9,3 % p. a. für Büroimmobilien erwartet, gefolgt von Einkaufszentren mit 8,6 % p. a.

SPITZEN-ERTRAGSRENDITEN, 10-JAHRES-STAATSANLEIHERENDITEN & ÜBERSCHUSSDIFFERENZ (DURCHSCHNITT 196 EUROPÄISCHE MÄRKTE, IN % P.A.)



Quellen: CBRE, Oxford Economics und AEW Research & Strategy, Stand Q3 2025

ABSCHNITT 1: WIRTSCHAFTLICHER HINTERGRUND – UMGANG MIT DEM NEUEN NORMALEN MASS AN UNSICHERHEIT

RESILIENZ DER EUROZONE ANGESICHTS SCHWIERIGER NACHRICHTENFLUT

- Die Umbruchstimmung nach der Pandemie hat bereits zahlreiche Veränderungen in Handels-, Steuer- und Geldpolitik und anderen wirtschaftspolitischen Bereichen gebracht - und weitere dürften folgen.
- Die Unsicherheit rund um diese politischen Veränderungen - wie sie in den anhaltenden Zolldebatten zum Ausdruck kommt - hat bei Unternehmen und Verbrauchern zunehmend Ängste geschürt.
- Der bereits weithin beachtete Economic Policy Uncertainty (EPU) News Index spiegelt den von etablierten Zeitungen im Laufe der Zeit europaweit vermeldeten Unsicherheitsgrad wider.
- Der EPU stieg 2022 im Zuge von Inflation und Zinserhöhungen und erreichte nach den US-Zollankündigungen im April 2025 seinen Höchststand.
- Demgegenüber misst der Uncertainty Index (EUI) laufend die gefühlte Unsicherheit von Verbrauchern und Unternehmen im Hinblick auf ihre Finanzlage.
- Der Index zeigt bei Verbrauchern und Unternehmen nach der Coronakrise eine starke Resilienz angesichts zunehmend herausfordernder politischer Nachrichten.

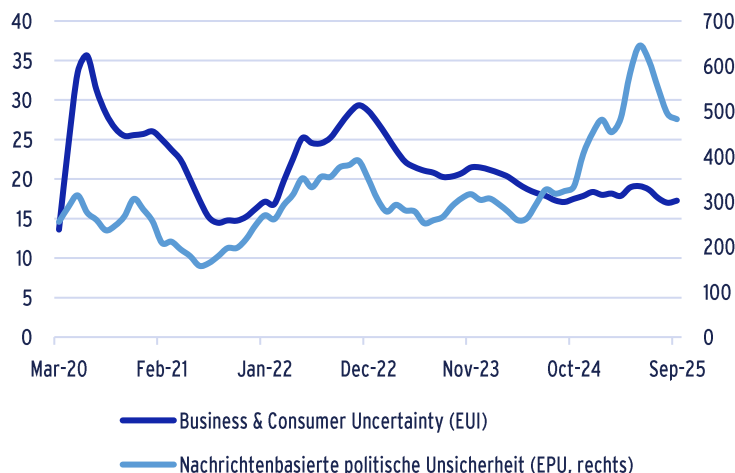
GESCHÄFTSKLIMA UND VERBRAUCHERVERTRAUEN IN DER EUROZONE STABILISIEREN SICH

- Anhand des Wirtschaftsstimmungsindikators der Europäischen Kommission kann die Entwicklung von Verbrauchervertrauen und Geschäftsklima im Laufe der Zeit verglichen werden.
- Langfristig scheint das Geschäftsklima volatiler zu sein, obgleich die Auswirkungen wirtschaftlicher Erschütterungen wie der GfK und der Coronapandemie in beiden Datenreihen deutlich zu erkennen sind.
- Das Geschäftsklima war stärker von den Corona-Lockdowns betroffen, auch wenn die Erholung hier deutlicher ausfiel.
- Nach 2022 dämpften Zinserhöhungen sowohl das Geschäftsklima als auch das Verbrauchervertrauen, und mit der Lebenshaltungskostenkrise sank das Verbrauchervertrauen auf ein Rekordtief.
- Nach den Zinserhöhungen 2022 haben die Verbraucher aktiv ihre privaten Schulden abgebaut. Dies hat sich kurzfristig negativ auf ihre Ermessensausgaben ausgewirkt.
- Die ermutigende relative Stabilisierung des Verbrauchervertrauens bestätigt die Resilienz angesichts der hohen nachrichtenbasierten Unsicherheit.

PRGNOSTIZIERTE AUSWEITUNG DER EUROZONEN-ANLEIHEN BEI ANHALTENDEM DRUCK

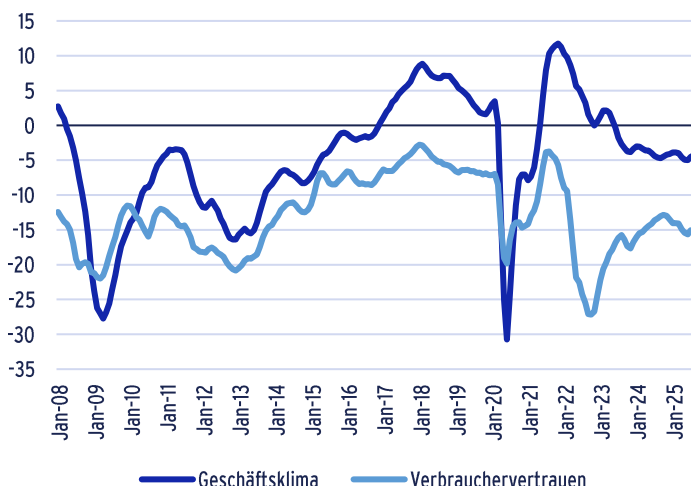
- Die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) in den Jahren 2022 und 2023 führten schließlich dazu, dass die Inflation bis zum dritten Quartal 2025 in der gesamten Eurozone auf das erklärte Ziel von 2 % sank.
- Mit der Abschwächung der Inflation begann die EZB ab 2024 mit der Lockerung durch Zinssenkungen. Im Einklang mit dem Konsens sind jedoch keine weiteren Zinssenkungen zu erwarten. Dabei festzustellen ist, dass in der UK nach wie vor mit Senkungen gerechnet wird.
- Ungeachtet uneinheitlicher einzelstaatlicher Prognosen gehen wir von einer Ausweitung der Staatsanleiherenditen in der Eurozone bis 2030 um 20 Basispunkte aus.
- Die erforderlichen Ausgaben für Verteidigung und Sozialleistungen werden zu einem höheren Haushaltsdefizit und Finanzierungsbedarf führen. Dies könnte sich auf die Bonität auswirken.
- Steigende Staatsverschuldung, handelspolitische Unsicherheit und anhaltende Inflationsängste werden die Renditen voraussichtlich drücken.
- Die Erwartungen hinsichtlich der Anleiherenditen werden auch durch die geplante Rücknahme der quantitativen Lockerung nach der globalen Finanzkrise beeinflusst.

EZ BUSINESS & CONSUMER ECONOMIC UNCERTAINTY INDICATOR (EUI) UND NACHRICHTENBASIERTER ECONOMIC POLICY UNCERTAINTY INDEX (EPU), GLEITENDER 3-MONATSDURCHSCHNITT



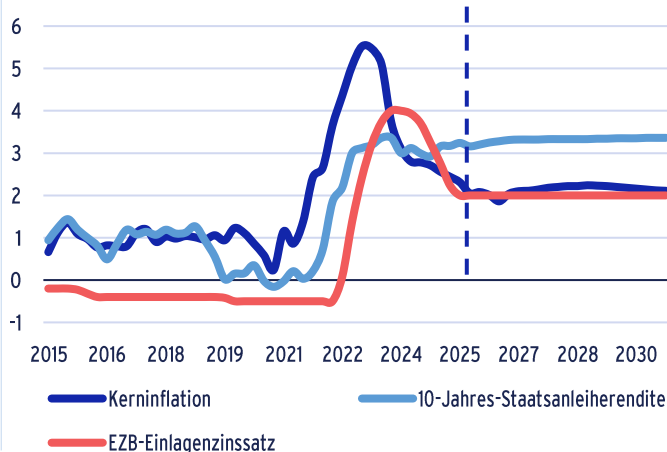
Quellen: AEW Research & Strategy und Davis Economic Policy Index (2016), Stand Q3 2025

GESCHÄFTSKLIMA UND VERBRAUCHERVERTRAUEN IN DER EUROZONE, GLEITENDER 3-MONATSDURCHSCHNITT



Quellen: AEW Research & Strategy und European Commission Services, Stand Q3 2025

KERNINFLATION, EZB-EINLAGENZINSSATZ & 10-JAHRES-STAATSANLEIHERENDITEN (EUROZONE 2015-30, IN % P.A.)



Quellen: Oxford Economics und AEW Research & Strategy, Stand Q3 2025

WIRTSCHAFTLICHER HINTERGRUND – GEMÄSSIGTES BIP-WACHSTUM UNTERSTÜTZT DIE NACHFRAGETREIBER IM IMMOBILIENBEREICH

BIP-AUSBLICK TROTZ ZOLLDEBATTEN UNVERÄNDERT

- Unserem Immobilienmarktmodell liegt die Prognose von Oxford Economics (OE) zum BIP-Wachstum für Europa 2026-30 von 1,7% p.a. zugrunde.
- In einer partiellen Trendwende gegenüber dem Vorjahr hat beim deutschen BIP die Erholung eingesetzt. In der UK und in Frankreich erholt sich das prognostizierte Wachstum demgegenüber langsamer als der 20-Länder-Durchschnitt.
- In Polen und Schweden liegt das prognostizierte BIP-Wachstum im Zeitraum 2026-30 deutlich über dem europäischen Durchschnitt, während Italien beim BIP-Wachstum nach wie vor der Nachzügler Europas ist.
- Diese Prognosen zum Wachstum nach den Zolldebatten sind gegenüber der Mär-25-Prognosen unverändert und damit besser als erwartet, da mit erheblichen negativen Auswirkungen der Zölle gerechnet wurde.
- Ungeachtet des lediglich begrenzten Kurzeiteffekts höherer US-Zölle auf das europäische BIP-Wachstum, kann es noch zu längerfristigen Auswirkungen auf höhere Inflation, Leitzinsen und Anleiherenditen kommen.
- Unser Negativszenario zeigt, dass von allen großen Volkswirtschaften allein Italien ein negatives BIP-Wachstum vermelden dürfte.

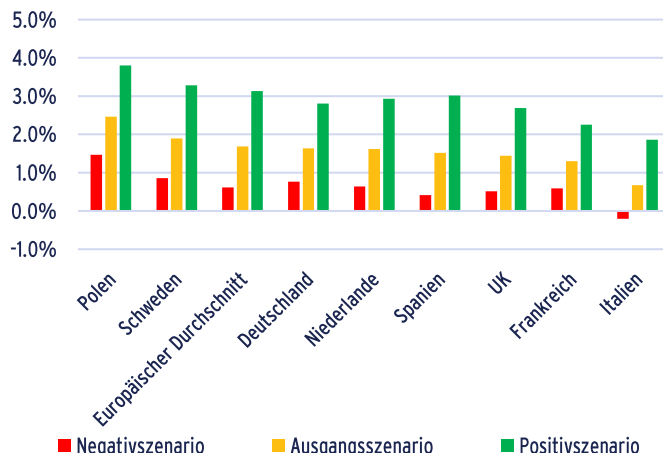
BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNGEN STÜTZEN WEITGEHEND DIE IMMOBILIENNACHFRAGE

- Angesichts veränderter Arbeits- und Kaufgewohnheiten ist es heute schwieriger, die Nachfrage nach bestimmten Immobiliientypen direkt mit Arbeitsmarktentwicklungen in Verbindung zu bringen.
- Dennoch werden Arbeitgeber, solange der Arbeitsmarkt robust bleibt, versuchen, Mitarbeiter in Büros, Einzelhandelsgeschäften und Logistiklagern unterzubringen.
- Die Arbeitslosigkeit wird in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich auf 6 % in der Eurozone und auf 4 % im Vereinigten Königreich zurückgehen.
- Der Zuwachs bei den Büro-Beschäftigungsverhältnissen ist positiv. In der Eurozone geht er bis 2030 jedoch gegen null und im UK auf 1,4% p.a. zurück. Dieser allgemeine Trend dürfte auf die Nachfrage nach Büroimmobilien in größeren Städten allerdings keine Auswirkungen haben.
- Zudem zeigt sich beim Homeoffice derzeit in Teilen eine Trendwende gegenüber der Coronazeit, die zu rückläufigen Leerstandsdaten insbesondere bei Spitzen-CBD-Büroflächen führt.
- Diese Entwicklungen zeigen letztlich die große demographische Herausforderung, vor der Europa angesichts einer alternden Bevölkerung, niedriger Geburtenraten und einer restriktiven Migrationspolitik steht.

PROGNOSTIZIERTE ERHOLUNG BEI INDUSTRIEPRODUKTION UND EINZELHANDELSUMSATZ

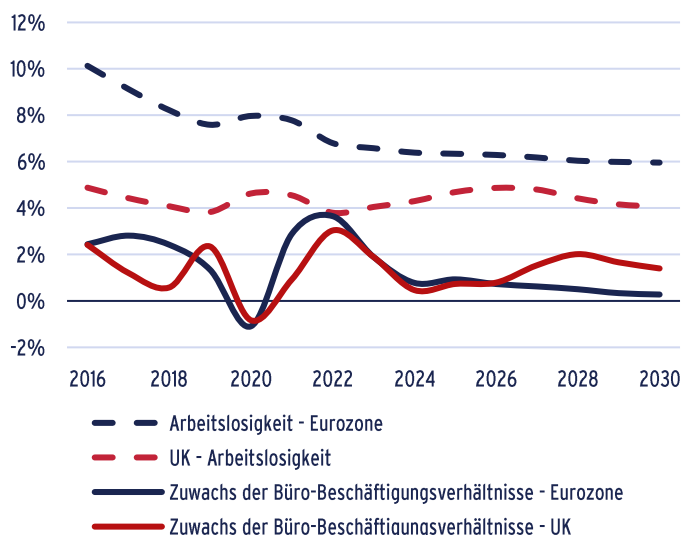
- Die Prognosen von Oxford Economics für das BIP-Wachstum in der Eurozone bleiben zwar verhalten, sind aber dennoch positiv und deuten auf eine erwartete Verbesserung der Wirtschaftstätigkeit hin.
- Tatsächlich wird 2025 als Wendepunkt prognostiziert, wobei bis 2026 zyklische und strukturelle Rückenwindfaktoren zu erwarten sind.
- Nach einem Rückgang von -1% p.a. in den letzten drei Jahren dürfte die Industrieproduktion in der Eurozone Prognosen zufolge im Zeitraum 2026-30 mit einem Zuwachs von 1,7% p.a. erneut Fahrt aufnehmen.
- Laut den Umsatzprognosen im Einzelhandel dürften sich auch die Konsumausgaben 2026-30 erholen, wenn der Zuwachs beim Realeinkommen bei inzwischen unter Kontrolle gehaltener Inflation steigt.
- Im nächsten Fünfjahreszeitraum wird beim Einzelhandelsumsatz mit einem Zuwachs von 1,6% p.a. gerechnet, der sich damit dem im vorpandemischen Zeitraum 2015-18 verzeichneten Wert von 1,8% annähert.
- Auch bei diesen wenig spektakulären Wachstumsprognosen werden diese zwischenzeitlichen Treiber die Mieternachfrage nach Logistik- und Einzelhandelsflächen beleben.

BIP-WACHSTUM AUSGEWÄHLTER LÄNDER (20-LÄNDERDURCHSCHNITT EUROPA 2026-30, IN % P.A.) MIT POSITIV- & NEGATIVSZENARIO



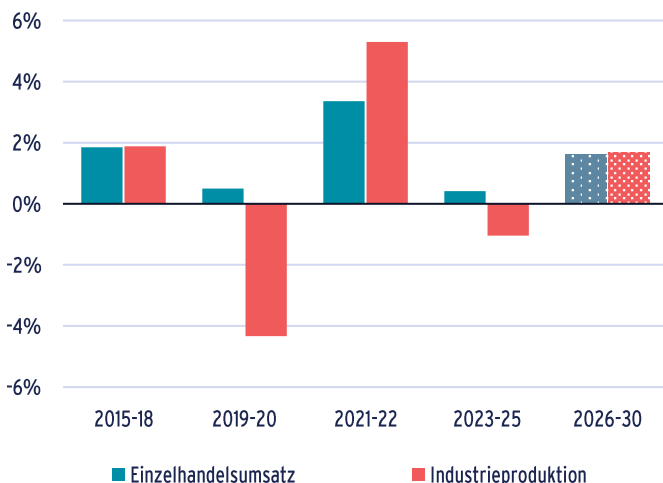
Quellen: Oxford Economics und AEW Research & Strategy, Stand Q3 2025

BESCHÄFTIGUNGSWACHSTUM (IN % P.A.) UND ARBEITSLOSENQUOTE (DEFINITION ILO)



Quellen: Oxford Economics und AEW Research & Strategy, Stand Q4 2025

INDUSTRIEPRODUKTION UND EINZELHANDELSUMSATZWACHSTUM IN DER EUROZONE (IN % P.A., DURCHSCHNITT ÜBER DEN ZEITRAUM)



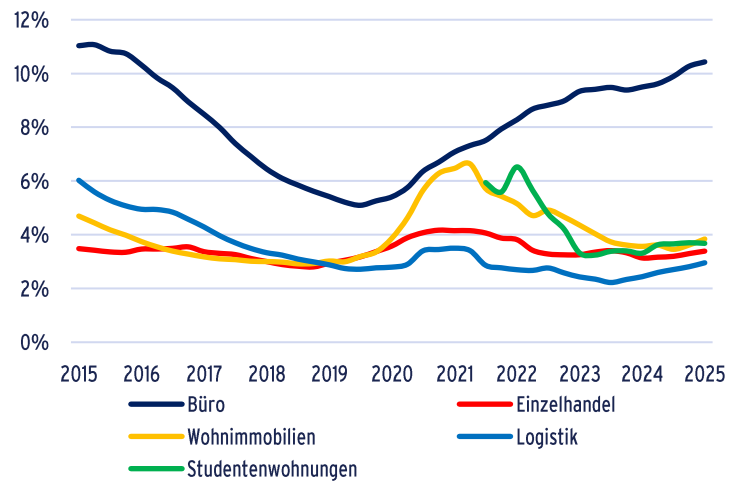
Quellen: Oxford Economics, AEW Research & Strategy, Stand Q4 2025

ABSCHNITT 2: MIETERMARKT - RÜCKLÄUFIGE LEERSTANDSRATEN STÜTZEN MIETZUWACHS

BÜROLEERSTANDSRATE STEIGT GEGENÜBER TRENDS IN ANDEREN SEKTOREN

- Seit der Pandemie waren die Leerstandsrate in allen europäischen Immobiliensektoren rückläufig. Eine bemerkenswerte Ausnahme bildet der Bürosektor (siehe INREV-Index auf Asset-Ebene (ALI)).
- Mit 10,4% verzeichnet der Bürosektor nach Ausschluss von in der Entwicklung oder Sanierung befindlichen Immobilien den größten und nachhaltigsten Anstieg beim Leerstand nach der Coronakrise.
- Er liegt damit noch unter dem 2015 verzeichneten Höchststand von 12%, jedoch über den vor der Pandemie erfassten 5%.
- In anderen Sektoren liegt der Leerstand 2025 zwischen 3% und 4%.
- Im Einzelhandel spiegelt der Leerstand die hohe Qualität der von institutionellen Anlegern im ALI-Index ausgewiesenen Immobilien.
- Ein erneuter Anstieg wurde auch im Wohnimmobiliensektor verzeichnet. Mit 3% bleibt dieser jedoch gegenüber den nahezu 7% während der Corona-Lockdowns vergleichsweise niedrig.
- Auch bei Studentenappartements werden erneut steigende Leerstandsrate von 3,7% gegenüber dem Rekordtief von 3,2% vermeldet.
- Nach wie vor den niedrigsten Leerstand von allen Sektoren verbucht der Logistiksektor mit 3,0% - ein leichter Anstieg gegenüber dem Wert von 2,2% im 4. Quartal 2023.

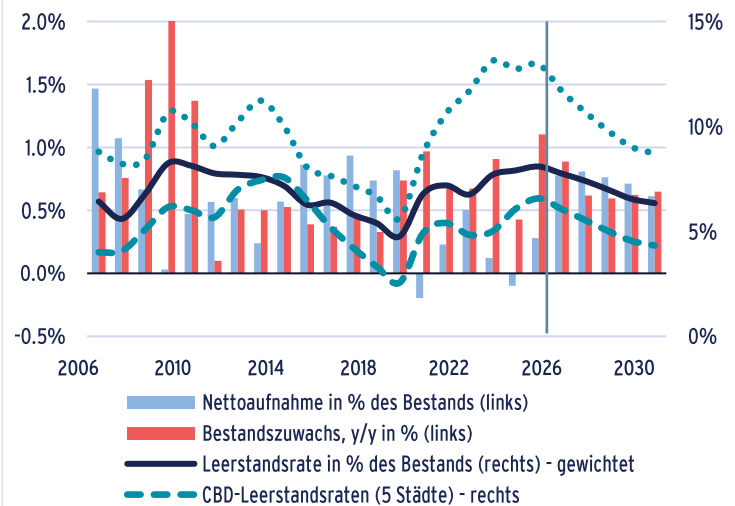
LEERSTANDSRATEN NACH SEKTOR AUF BASIS DES INREV-INDEX AUF ASSET-EBENE (ALI) (IN %, 4-QUARTALS-DURCHSCHNITT) - NUR STABILISIERTE IMMOBILIEN



ERHOLUNG BEI SPITZENBÜROIMMOBILIEN VERRINGERT KLUFT ZU NICHT-CBD-MÄRKTEN

- An den 31 größten europäischen Büromärkten werden die Leerstandsrate bis Jahresende 2025 voraussichtlich bei 8,1% liegen. Dies entspricht einem Anstieg von 250 Basispunkten gegenüber dem vorpandemischen Niveau aus 2019.
- Es ist wird erwartet, dass die Leerstandsrate mit dem prognostizierten Rückgang des Neufächenangebots infolge geringerer Rentabilität der Bauunternehmen, niedrigerer Immobilienwerte und höherer Baukosten bis Jahresende 2030 auf 6,3% sinken.
- Die Büroflächennachfrage wird sich mit der partiellen Trendwende beim Homeoffice nach der Coronakrise voraussichtlich erholen, wenn mehr Unternehmen eine Rückkehr der Mitarbeiter in die Büros anordnen.
- Seit den Corona-Lockdowns hat sich eine erhebliche Zweiteilung zwischen CBD- und Nicht-CBD-Märkten aufgetan. Diese Divergenz wird in den Leerstand-Trends der Märkte deutlich.
- Nicht-CBD-Leerstände erreichten ihren Höchststand bei nahezu 13%, CBD-Leerstände verharrten 2025 hingegen bei unter 7%. Insbesondere in London und Paris kämpfen Mieter um erschweringliche CBD-Flächen.
- Damit wird sich die Kluft zwischen CBD- und Nicht-CBD-Leerstandsrate in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich verringern.

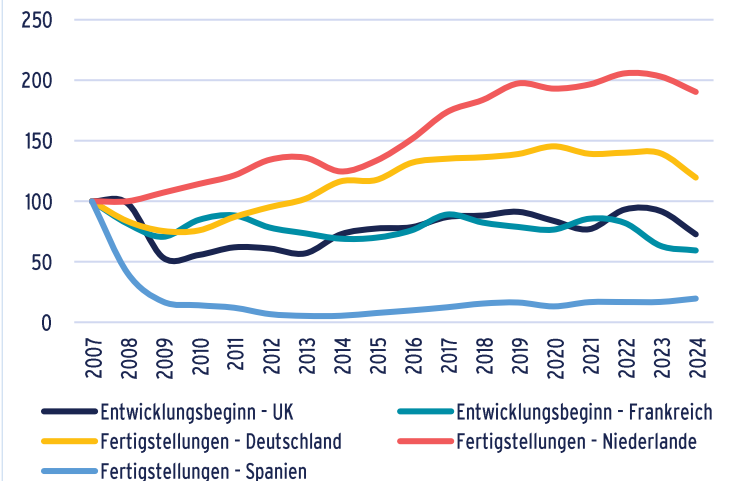
NETTOAUFNAHME, BESTANDSZUWACHS UND LEERSTANDSRATE IM BÜROSEKTOR IN % DES BESTANDS - DURCHSCHNITT 41 EUROPÄISCHER BÜROMÄRKTE



NEUES WOHNFLÄCHENANGEBOT BLEIBT HINTER REGIERUNGSZIELEN ZURÜCK

- In Europa war das Neufächenangebot im Wohnimmobiliensektor in den letzten zwei Jahrzehnten begrenzt (siehe Grafik).
- Im Extremfall Spanien wurden seit dem Boom vor der GFK lediglich 20% der Bauvorhaben fertiggestellt.
- Trotz des jüngsten Rückgangs hat Frankreich mit 380.000 Fertigstellungen p.a. seit 2007 mehr Wohngebäude geschaffen als jedes andere europäische Land, darunter auch Deutschland (243.000) und die UK (174.000).
- In Deutschland und den Niederlanden bleiben die Fertigstellungen trotz des Anstiegs nach der GFK nach wie vor hinter den Regierungszielen zurück.
- Prognosen für 2025 gehen von lediglich 230.000 Wohneinheiten gegenüber dem Regierungsziel von 400.000 aus.
- Die Verfügbarkeit privater Mietwohnungen ist in vielen Märkten zurückgegangen, da steuerliche und regulatorische Änderungen die Attraktivität von Kauf- und Bauvorhaben zur Vermietung gemindert haben.
- Darüber hinaus werden immer mehr Wohnungen auf Plattformen wie AirBNB zur Kurzzeitmiete angeboten.

NEUE WOHNGEBÄUDE - FERTIGSTELLUNGS- ODER ENTWICKLUNGSBEGINN NACH LAND (INDEX = 100 STAND 2007)



MIETERMARKT - HÖCHSTER MIETZUWACHS IM SPITZENWOHNIMMOBILIEN- & IM BÜROSEKTOR

LEERSTAND IM LOGISTIKSEKTOR VON NAHEZU 6% VORAUSSICHTLICH RÜCKLÄUFIG

- Logistik-Bauunternehmen konnten mit dem kräftigen Anstieg der Nettoabsorption im Zeitraum 2016-22, der durch den Corona-bedingten Nachfragetreiber im Onlinehandel im Zeitraum 2021-22 verlängert wurde, Schritt halten.
- Da die Nachfrage in den letzten drei Jahren wieder auf das moderatere Niveau von vor 2016 zurückging, überstieg das Angebot die Nachfrage, was zu einem Anstieg der Leerstandsquote auf 5,6 % führte, nachdem sie 2022 noch bei niedrigen 2,5 % gelegen hatte.
- Bei nachlassender Rentabilität der Bauunternehmen infolge steigender Kosten und niedrigerer Immobilienwerte dürfte das Neuflächenangebot jedoch zurückgehen.
- Mit Blick auf die Zukunft wird erwartet, dass sich Angebot und Nachfrage besser ausgleichen werden, was zu einem allmählichen Rückgang der Leerstandsquote im Logistikbereich auf 4,1 % bis 2030 führen dürfte.
- Nachdem die Zölle weniger drastisch als erwartet ausgefallen sind, sind die zentralen Treiber wie Near-Shoring und höhere Verteidigungsausgaben für die Nachfrage nach wie vor günstig.
- Die gestiegene Nachfrage nach Rechenzentren in Europa ist als weiterer positiver Faktor zu werten.

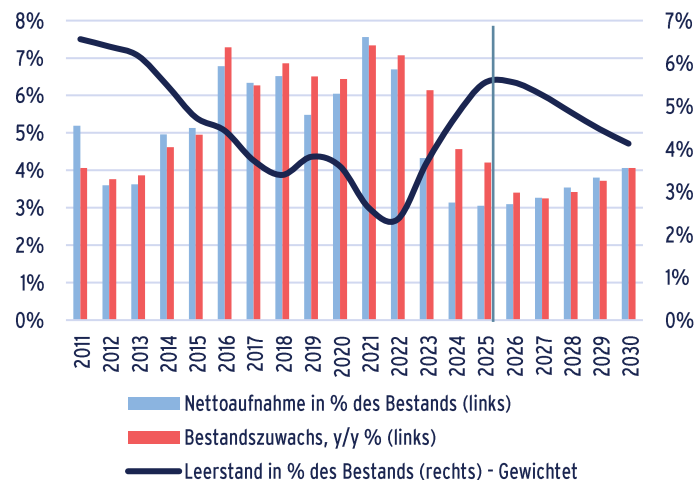
DIVERGIERENDE ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSRATEN MIT STEIGENDER TENDENZ IN EINKAUFSZENTREN

- Für den Einzelhandel zeigen detailliertere Daten abweichende Trends bei den Leerstandsdaten der einzelnen Einzelhandels-Teilsektoren.
- Seit 2014 verharrten die gemeldeten Leerstandsdaten stabil auf relativ niedrigem Niveau mit einem lediglich geringfügigen Anstieg während der Corona-Pandemie.
- Diese Daten spiegeln eine Konzentration hochwertiger Immobilien in einer begrenzten Anzahl von Ländern wider und gelten nicht als vollständig repräsentativ für die europäischen Einzelhandelsmärkte.
- Bei Einkaufszentren lag die Leerstandsrate im 1. Quartal 2025 mit 6,4% gegenüber 4% im 3. Quartal 2023 auf dem höchsten Stand seit 2014. Im 2. Quartal 2025 ist sie allerdings leicht gesunken.
- Dies ist wahrscheinlich darauf zurückzuführen, dass nationale Einzelhändler ihre Präsenz reduzieren und nur an den profitabelsten Standorten Flächen behalten.
- Gleichzeitig sind die Leerstandsdaten im High Street-Einzelhandel im ersten Halbjahr 2025 gestiegen.
- Die Leerstandsrate bei Einzelhandelslagern (einschließlich Möbel, DIY etc.) verzeichnete mit 3,7% im 3. Quartal 2025 ihr niedrigstes Niveau seit 2014.
- Bei Fachmarktzentren mit mehreren Mietern war die Leerstandsrate volatiler und höher als die Leerstandsrate der meisten anderen Teilsektoren.

MIETZUWACHS BEI SPITZENIMMOBILIEN HAUPTSÄCHLICH ANGEBOTSKNAPPHEIT GESCHULDET

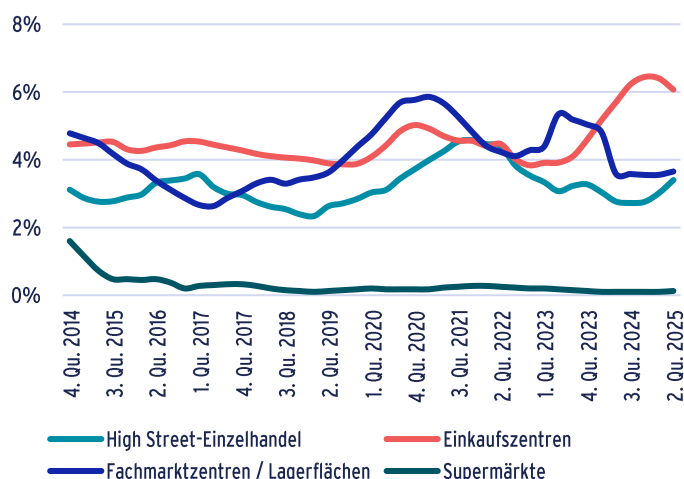
- Unsere Prognose im aktuellen Ausgangsszenario zum Mietzuwachs bei Spitzenimmobilien in allen Sektoren für den Zeitraum 2026-30 liegt bei 2,2% p.a.. Dies entspricht einem Anstieg gegenüber 2,0% in unserem Mär-25-Ausgangsszenario.
- Auch hier führt der Wohnimmobiliensektor unseren Ausblick zur Mietpreisentwicklung an - mit einem prognostizierten durchschnittlichen Zuwachs von 3,2% p.a..
- Eine weitere Abwärtskorrektur des Angebots neuer Wohnimmobilieneinheiten unterstreicht nach wie vor die herrschende Angebotsknappheit.
- Der prognostizierte durchschnittliche Mietzuwachs liegt im Negativszenario bei soliden 1,8% p.a. und im Positivszenario bei 2,7% p.a..
- Im Spitzenbürosektor liegt der Mietzuwachs bei über 2,6% p.a. und damit im Sektorenvergleich an zweiter Stelle.
- Die kontraintuitiven Szenarioergebnisse für den Logistiksektor lassen sich durch den historisch stärkeren Zusammenhang zwischen dem Mietwachstum des Sektors und der Inflation statt dem BIP erklären.
- Einkaufszentren und High Street-Einzelhandel dürften im Zeitraum 2026-30 einen Mietzuwachs von 1,6% bzw. 1,2% p.a. verzeichnen.

NETTOABSORPTION IM LOGISTIKSEKTOR, BESTANDSZUWACHS & LEERSTANDSRATEN IN NEUN EUROPÄISCHEN LÄNDERN



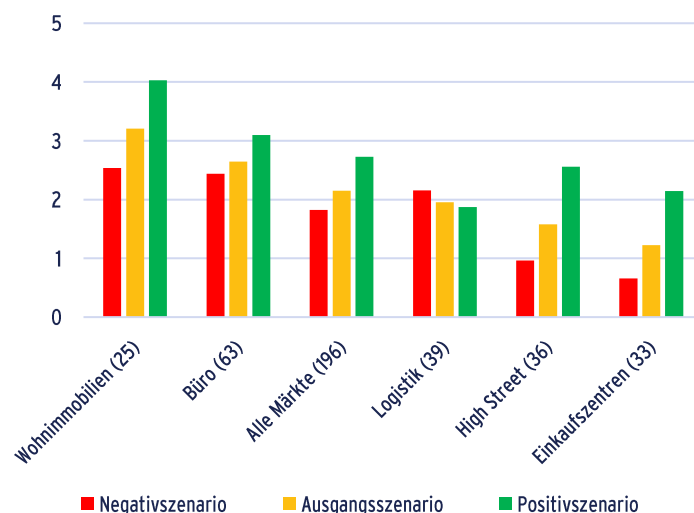
Quellen: CBRE und AEW Research & Strategy, Stand Q3 2025

LEERSTANDSRATEN IM EINZELHANDEL NACH TEILSEKTOR AUF BASIS DES INREV-INDEX AUF ASSET-EBENE (ALI) (IN %) - NUR STABILISIERTE IMMOBILIEN



Quellen: AEW Research & Strategy und INREV, Stand Q4 2025

EUROPÄISCHER DURCHSCHNITT: SPITZEN-MIETZUWÄCHSE NACH IMMOBILIENTYP IM NÄCHSTEN 5-JAHRESZEITRAUM (2026-30, IN % P.A.)



Quellen: CBRE und AEW Research & Strategy, Stand Q4 2025

ABSCHNITT 3: RENTABLE FREMDKAPITALKOSTEN & WENIGER REFINANZIERUNGSPROBLEME

KREDITKOSTEN IN DER EUROZONE HABEN SICH STABILISIERT UND BLEIBEN RENTABEL

- Im Vorjahresverlauf haben sich die durchschnittlichen Gesamt-Fremdkapitalkosten insbesondere in der Eurozone und in geringerem Maß auch in der UK auf einem rentablen Niveau unterhalb der Spitzenrenditen eingependelt.
- Laut jüngster Daten sind die 5-Jahres-Swapsätze in der Eurozone in den vergangenen vier Quartalen von 2,8% p.a. auf 2,2% zurückgegangen.
- Auch die Kreditmargen sind seit Juni 24 geringfügig von 170 Basispunkten auf 160 Basispunkte p.a. gesunken.
- Infolgedessen sind die Gesamt-Fremdkapitalkosten für CRE-Kredite in den letzten zwei Jahren von 5,1% auf 3,9% p.a. zurückgegangen.
- Sektorübergreifend werden die Spitzenrenditen in der Eurozone Stand September 25 mit 5,1% p.a. gegenüber 5,2% im Februar 2024 rückläufig veranschlagt.
- Diese aktuellen Renditeniveaus verzeichnen nach wie vor einen deutlichen Anstieg gegenüber den zu Beginn der Inflation und der Zinserhöhungen im Mai 2022 verbuchten Spitzenrenditen von 3,8%.
- Auf dieser Grundlage haben sich die CRE-Kreditaufnahmen unverändert positiv auf das Eigenkapital ausgewirkt, da die Spitzenrenditen von 5,1% p.a. die Gesamt-Fremdkapitalkosten von 3,9% p.a. im September 25 um 120 Basispunkte übersteigen.

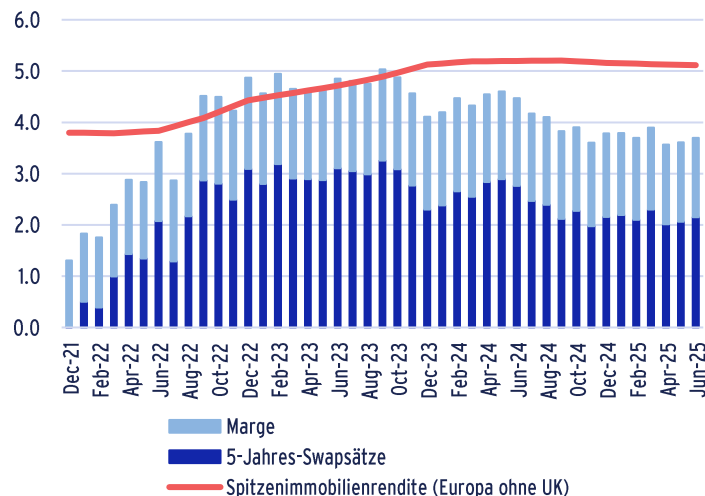
GRÖßTEIL DER PROGNOSTIZIERTEN EUROPÄISCHEN KREDITFINANZIERUNGSLÜCKE VON 74 MRD. € FÜR 2026 VERZEICHNET

- Ungeachtet niedrigerer Fremdkapitalkosten, bestehen die Refinanzierungsprobleme für zahlreiche europäische Anleger insbesondere 2026 fort.
- Unsere Schätzung für die europäische Kreditfinanzierungslücke (KFL) im Zeitraum 2026-28 beträgt 74 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang von 18% gegenüber 2023 und zeigt eine Abschwächung der kollektiven Herausforderungen.
- 41% der Gesamt-KFL im Zeitraum 2026-28 entfallen auf durch Büroimmobilien besicherte Kredite, gefolgt von Einzelhandelskrediten mit einem Anteil von 21%, Wohnimmobilienkrediten mit 19% und anderen Kategorien mit 18%.
- Neben historischen Rückgängen und Prognosen von Kapitalwerten spiegelt das absolute KFL-Volumen auch historische Akquisitionen und Kreditvergabevolumen in den einzelnen Sektoren.
- Somit kann eine Skalierung der KFL anhand der Vergabevolumen zusätzlich Aufschluss geben.
- Auf dieser Grundlage ist auch die relative KFL in % der ursprünglichen Kreditvergaben europaweit von 12% gegenüber 13% im Vorjahr gesunken.

FRANKREICH ENTWICKELT SICH ENTGEGEN DEM TREND & BELEGT BEI DER RELATIVEN KFL DEN SPITZENPLATZ

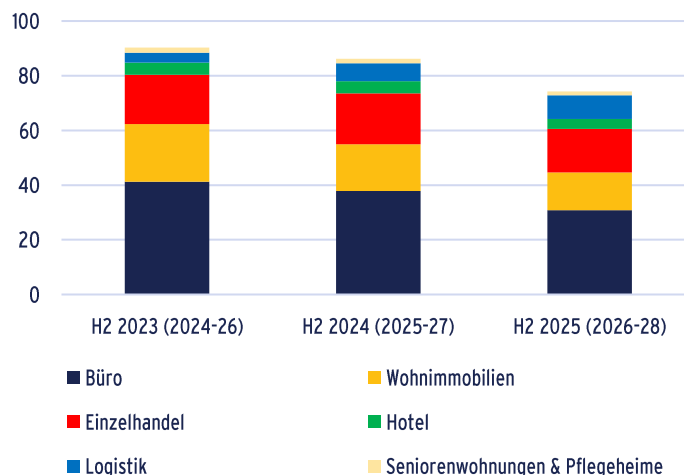
- Trotz Abschwächung der relativen KFL gegenüber dem Vorjahr von 13% auf 12%, entwickelt sich die relative KFL im Vorjahresverlauf in den einzelnen Ländern unterschiedlich.
- Frankreich verzeichnet mit 17 Mrd. € europaweit die größte KFL bei 20% der ursprünglichen Kredite. Mit dieser Zunahme gegenüber dem Vorjahreswert von 18% entwickelt sich Frankreich entgegen dem allgemeinen Entspannungstrend in Europa.
- Zurückzuführen ist diese Veränderung auf einen gegenüber den Vorjahresprognosen pessimistischeren Ausblick auf die französischen Kapitalwerte insbesondere im Logistik- und im Büroimmobiliensektor.
- Deutschland verzeichnet in absoluten Zahlen mit 23 Mrd. € die höchste KFL, belegt bei den ursprünglichen Krediten mit 16% jedoch den zweiten Platz (gegenüber 19% im Vorjahr).
- Die größte KFL weist der deutsche Wohnimmobiliensektor auf. Geschuldet ist dies dem erheblichen Anteil des Sektors am deutschen Investitionsvolumen.
- In Italien und Spanien liegen die Zahlen mit 10% bzw. 8% nach wie vor unter dem europäischen Durchschnitt.
- Auch hier rangiert die UK mit einer KFL von lediglich 11 Mrd. € bzw. 6% der vergebenen Kreditvolumen am unteren Ende der Annahmen.

EUROPA (OHNE UK) SPITZENIMMOBILIEN-RENDITEN ALLER SEKTOREN GEGENÜBER GESAMT-FREMDKAPITALKOSTEN IN EURO (P.A. IN %)



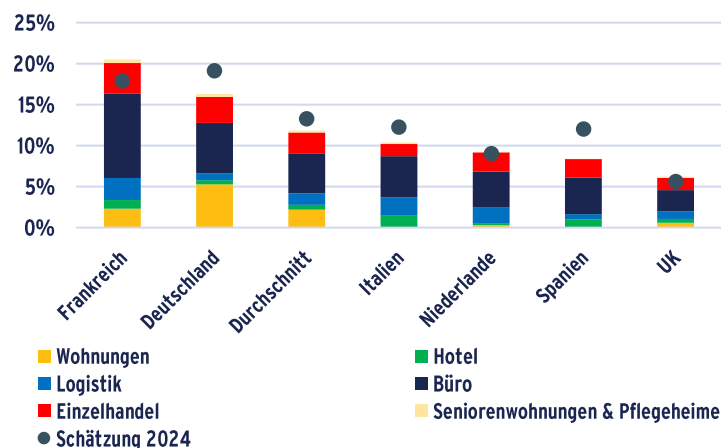
Quellen: AEW Research & Strategy, OE, CBRE & Chatham Financial, Stand Q3 2025

KREDITFINANZIERUNGSLÜCKE NACH IMMOBILIENSEKTOR IN MRD. €



Quellen: AEW Research & Strategy, Stand Q3 2025

KREDITFINANZIERUNGSLÜCKE FÜR 2026-28 NACH LAND FÜR ALLE SEKTOREN IN % DER URSPRÜNGLICHEN KREDITVERGABEN



Quellen: AEW Research & Strategy, Stand Q3 2025

ABSCHNITT 3: STÄRKERE KAPITALBESCHAFFUNG LÖST EINE ERHOLUNG DER LIQUIDITÄT AUS

INVESTITIONSVOLUMEN ERHOLEN SICH MIT STIMMUNGS-AUFHELLUNG

- Auf der Grundlage der im 3. Quartal 2025 gemessenen Investitionsvolumen seit Jahresbeginn von 130 Mrd. € gehen wir nach wie vor von einem Investitionsvolumen für das Gesamtjahr 2025 von 200 Mrd. € und das Gesamtjahr 2026 von 220 Mrd. € aus. Beide liegen über dem korrigierten Gesamtjahresvolumen für 2024 in Höhe von 183 Mrd. Euro.
- Die Liquiditätserholung bestätigt, dass die verbesserte Stimmung den Bid-Ask-Spread überbrückt. Mit breiter verfügbarem Fremdkapital konnte sich die Liquidität in der Tat stärker als erwartet erholen.
- Allerdings gibt es Sektoren wie Nicht-CBD-Büroimmobilien und andere zweitklassige Immobilien, in denen Bid-Ask-Spreads nach wie vor eine Hürde darstellen.
- Während die Kreditgeber auf Refinanzierung drängen und Fondsmanager Rückkäufe erleichtern, werden Abschlüsse zu Preisen unterhalb der ursprünglichen Mindestpreise zahlreicher Verkäufer getätigt.
- Da Aktien- und Anleihepreise ihre Fundamentaldaten übersteigen und Privatkredite Anzeichen von Ausfällen zeigen, dürften Immobilien für Multi-Asset-Anleger attraktiver werden.
- Angesichts der Tatsache, dass sich die europäischen Immobilienmärkte in einer frühen Phase der Erholung befinden, gehen wir davon aus, dass mehr Institutionen ihre langfristigen Allokationen in Immobilienportfolios erhöhen werden.

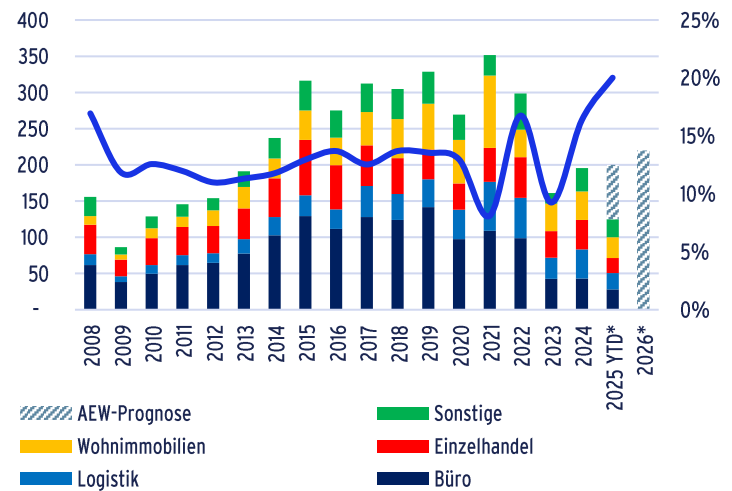
AUSLÄNDISCHE INVESTOREN BLICKEN ZUR DIVERSIFIZIERUNG IHRER ALLOKATIONEN NACH EUROPA

- Diese Erwartung wird durch die jüngsten PERE-Daten zur Immobilien-Kapitalbeschaffung nach Zielregion gestützt, die einen interessanten regionalen Kapitalumschlag im globalen Maßstab aufzeigen.
- Die Kapitalbeschaffung für europäische Immobilien hat sich in den ersten drei Quartalen 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum versechsfacht.
- In absoluten Zahlen überwiegt die Kapitalbeschaffung für die Zielregion Nordamerika. Die relative Kapitalbeschaffung ist jedoch im selben Zeitraum z.B. im APAC-Raum moderater gestiegen.
- Zurückzuführen ist dies vermutlich auf die Reallokation von Kapital nordamerikanischer und asiatischer Anleger nach Europa, die ihr Portfolio in Zeiten erhöhter Unsicherheiten bewusst geographisch diversifizieren.
- Von einer Erhöhung dieser Allokationen ausländischer Anleger erwartet AEW sowohl für Core- als auch Value-Add-Strategien ein höheres Maß an Liquidität am europäischen Markt.

POSITIVE IMPULSE VOM PRIVATMARKT - ANDERS ALS VON ÖFFENTLICHEN MÄRKTEN

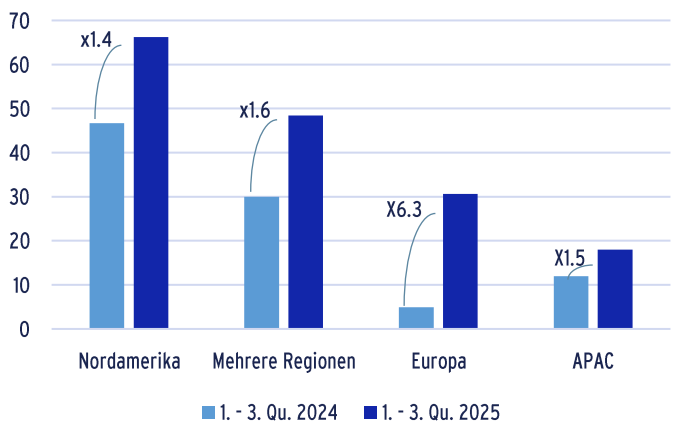
- Die Indizes für den privaten Markt haben ihre positive Dynamik trotz einer jüngsten Pause bei der Erholung der börsennotierten Immobilienunternehmen (einschließlich REITs) der EPRA fortgesetzt.
- REITs führten die Bewertungsindizes an, da sie seit ihrem Höchststand im Jahr 2021 eine starke Neubewertung erfuhren, die mit dem raschen Anstieg der Inflation und den erwarteten Zinserhöhungen zusammenfiel.
- In den Jahren 2021 bis 2023 mussten REIT-Anleger aufgrund gestiegener Verschuldungsgrade und Kosten sowie spezifischer Bedenken hinsichtlich des Büroimmobiliensektors eine Neubewertung von 40 % hinnehmen.
- Mit einer Verzögerung von drei Quartalen sanken die Indizes für Spitzenimmobilien (CBRE) und die auf institutionellen Qualitätsbewertungen basierenden Werte (INREV ALI) um 20 % bzw. 17 %.
- Seit Mitte 2023 erholten sich REITs bis zum dritten Quartal 2025 um 22 %, sind seitdem jedoch um 5 % bis zum dritten Quartal 2025 zurückgegangen.
- Unsere beiden privaten Immobilienwertindizes haben seit dem ersten Quartal 2024 ohne Umkehrung begonnen, sich zu erholen.

EUROPÄISCHE INVESTITIONSVOLUMEN NACH IMMOBILIENTYP (IN MRD. €) - IST-ZAHLEN & PROGNOSEN (*)



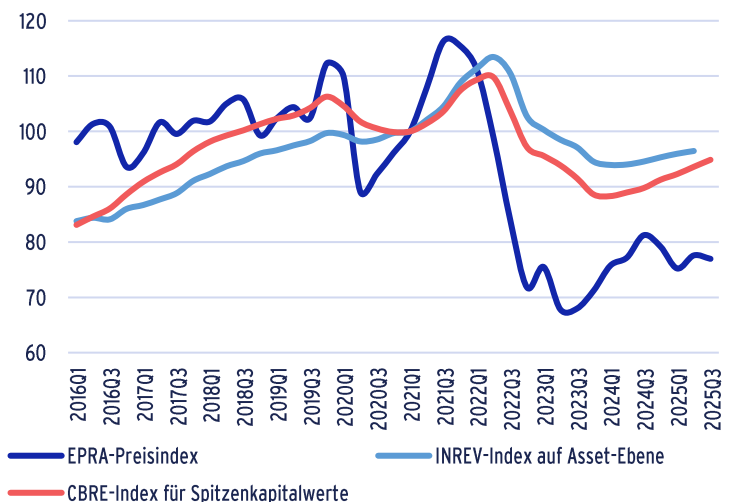
Quellen: MSCI/RCA und AEW Research & Strategy, Stand Q3 2025

KAPITALBESCHAFFUNG NACH REGION, FOKUS, INTERNATIONAL BESCHAFFTES KAPITAL (IN MRD.\$)



Quellen: PERE und AEW Research & Strategy, Stand Q3 2025

VERGLEICH ÖFFENTLICHE & PRIVATE MARKTPREIS- & BEWERTUNGSINDIZES (Q1 2021 = 100)



Quellen: CBRE, INREV, EPRA, und AEW Research & Strategy, Stand Q3 2025

IMMOBILIENRENDITEN VERENGEN SICH MIT DER NORMALISIERUNG DER ÜBERSCHUSSDIFFERENZ ZU STAATSANLEIHEN

STIMMUNG IM BÜROSEKTOR UND EINZELHANDEL ZIEHT MIT WOHNIMMOBILIEN- & LOGISTIKSEKTOR GLEICH

- Die Umfrage des IPE Real Assets Expectations Indicator bestätigt die anhaltende allgemeine Stimmungsaufhellung unter europäischen Managern.
- Der Nettoanteil (%) spiegelt die Differenz zwischen dem Anteil der Manager wider, die glauben, dass die Immobilienwerte in den nächsten 12 Monaten steigen werden, und denen, die glauben, dass sie sinken werden.
- Über 68% der Befragten aller vier Sektoren erwarten in den nächsten 12 Monaten eine positive Kapitalerhöhung (gegenüber 60% im März-April 25).
- Die Managerstimmung nimmt im Einzelhandel und Bürosektor erneut Fahrt auf und nähert sich derzeit dem gefestigten hohen Niveau bei Wohnimmobilien und Logistik.
- Die aktuellen Ergebnisse bestätigen zudem eine Verengung des Stimmungsspektrums innerhalb der Sektoren.
- In der Vergangenheit standen Veränderungen in der Managerstimmung im Zusammenhang mit den tatsächlichen europäischen Investitionsvolumen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Stimmungsaufhellung im Zeitraum 2025-26 für einen Anstieg der Volumina sorgen wird.

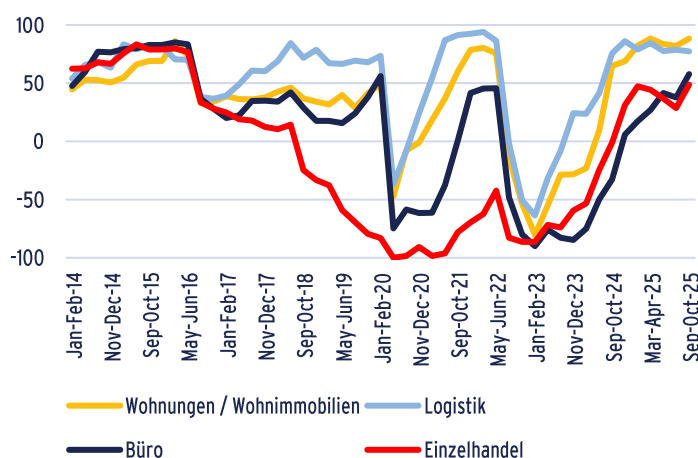
VERENGUNG DER SPITZENRENDITE DÜRFTE WEITER NACHLASSEN

- In einer Dynamikumkehr setzte bei den Spitzenrenditen im 2. Quartal 2024 ein Rückgang gegenüber ihren Rekordhochs ein. Zuvor hatten höhere Zinsen die Renditen im Zeitraum 2022-24 um 135 Basispunkte nach oben getrieben.
- Im Laufe der letzten vier Quartale haben sich die Spitzenwohnimmobilienrenditen von allen Sektoren mit 14 Basispunkten am stärksten verengt, dicht gefolgt vom High Street-Einzelhandel und Logistiksektor mit 13 bzw. 12 Basispunkten.
- Auf Basis solider Mietermarkttreiber, stabiler Fremdkapitalkosten und verbesserter Liquidität dürften sich die Spitzenrenditen aktuellen Prognosen zufolge bis 2030 knapp über 30 Basispunkte aufeinander zubewegen.
- Die Renditen im Spitzen-Bürosektor werden sich in den nächsten fünf Jahren gegenüber der Jahresmitte 2025 voraussichtlich um 45 Basispunkte verengen, gefolgt von Einkaufszentren und Logistikimmobilien mit 35 bzw. 30 Basispunkten.
- Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Renditeverengung bei Spitzenbüroimmobilien kurzfristig zu niedrigeren Renditen auf zweitklassige Büroflächen führt. Die Angebotsknappheit an den Spitzen-CBD-Teilmärkten könnte die Mieten für zweitklassige Immobilien in die Höhe treiben.
- Zudem dürfte mittelfristig durch eine weitere Verbesserung der Anlegerstimmung im Bürosektor und der Spitzenmietzuwächse eine breitere Erholung eintreten.

ÜBERSCHUSSDIFFERENZ ZU STAATSANLEIHEN ERNEUT AUF DEM NIVEAU DER HISTORISCHEN DURCHSCHNITTLICHEN ÜBERSCHUSSDIFFERENZ VOR DER QUANTITATIVEN LOCKERUNG

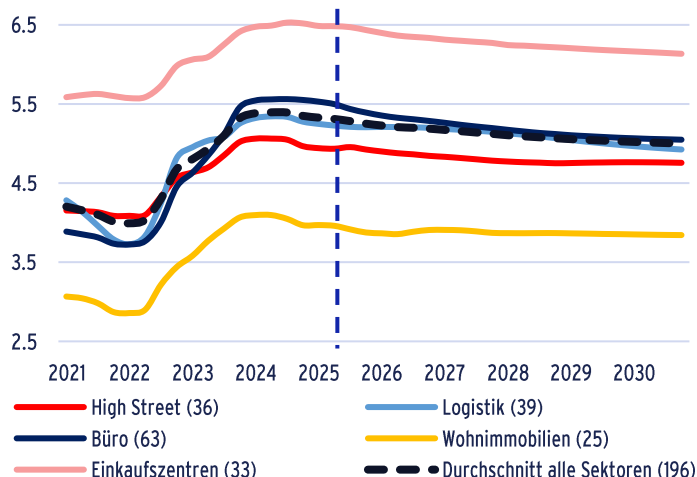
- Zahlreiche ertragsorientierte Anleger bewerten Immobilienrenditen häufig im Verhältnis zu „risikofreien“ Staatsanleiherenditen.
- Dieser Vergleich ist nur begrenzt tragfähig, da Anleihen und Immobilien ihr eigenes Risikoprofil, eigene Ertrags Eigenschaften und ein eigenes Werterhöhungspotential aufweisen.
- Ein Blick auf die Zahlen zeigt seit Jahresende 2022 eine Ausweitung der Spitzenwohnimmobilienrenditen in Europa um 140 Basispunkte und demgegenüber eine Ausweitung der Anleiherenditen um 350 Basispunkte.
- Die aktuelle Überschussdifferenz von 160 Basispunkten dürfte in den nächsten fünf Jahren stabil bleiben.
- Dies entspricht der Hälfte der historischen durchschnittlichen Überschussdifferenz von 320 Basispunkten im Zeitraum 2009-21. Dieser Zeitraum war allerdings unüblich, da die quantitative Lockerung (QL) die Anleiherenditen nahezu auf Null drückte.
- Die für den Zeitraum 2026-30 erwartete Überschussdifferenz dürfte der historischen durchschnittlichen Überschussdifferenz vor der Lockerung von 160 Basispunkten entsprechen.

KAPITALWERTERWARTUNGEN - STIMMUNG NACH IMMOBILIENTYP (NETTO IN %, UK, DE, FR)



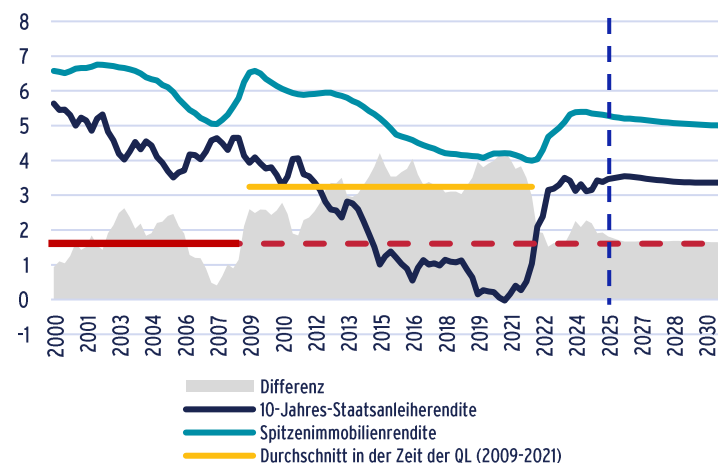
Quellen: IPE und AEW Research & Strategy, Stand Q4 2025

SPITZENRENDITEN IN EUROPA NACH IMMOBILIENSEKTOR - AUSGANGSSZENARIO (in %)



Quellen: CBRE und AEW Research & Strategy, Stand Q3 2025

SPITZEN-ERTRAGSRENDITEN, 10-JAHRES-STAATSANLEIHERENDITEN & ÜBERSCHUSSDIFFERENZ (DURCHSCHNITT 196 EUROPÄISCHE MÄRKTE, IN % P.A.)



ABSCHNITT 3 - SPITZENBÜROIMMOBILIEN UND TOP RATINGS DER UK

UK BEI PROGNOSTIZIERTEN GESAMTRENDITEN AN DER SPITZE

- Unsere Base Case Prognose zu Gesamtrenditen auf Spitzenimmobilien aller Sektoren für den Zeitraum 2026-30 liegt bei 8,4% p.a.. Dies entspricht einem leichten Anstieg gegenüber 8,2% in unserem früheren Base Case aus März 2025.
- Die UK-Märkte dürften mit 10,3% per annum die höchsten durchschnittlichen Gesamtrenditen erzielen. Zurückzuführen ist dies vermutlich auf relativ hohe aktuelle Renditen und eine stärker prognostizierte Renditekompression.
- Mit einer prognostizierten Rendite von 9,1% p.a., die einer hohen laufenden Ertragsrenditegeschuldet ist, belegen die Benelux-Märkte den zweiten Platz.
- An Position drei unserer Gesamtrenditeprognosen rangieren die spanischen Märkte, die von höheren Mietzuwächsen gegenüber zahlreichen anderen Ländern profitieren.
- Die Gesamtrenditen für die deutschen und Benelux-Märkte dürften sich mit Werten von 8,4 bzw. 8,3% p.a. in der Nähe des gesamteuropäischen Durchschnittsbewegens.
- Die Märkte in Italien, Frankreich und Skandinavien bleiben hinter dem europäischen Durchschnitt der Spitzenrenditeprognosen zurück.

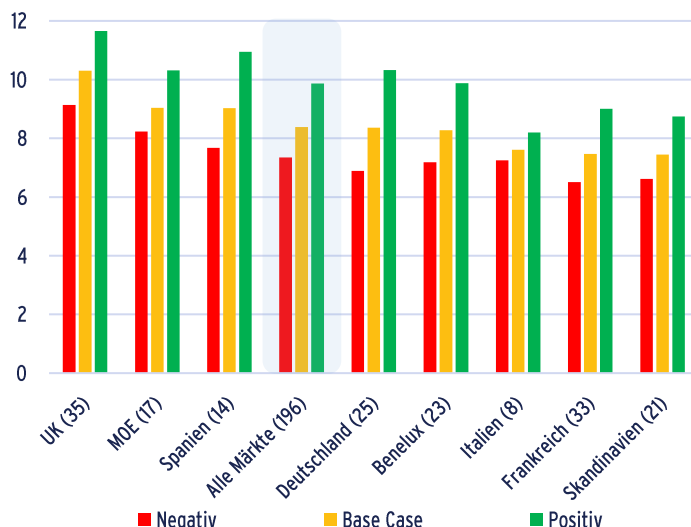
BÜROSEKTOR IN UNSEREN RENDITEPROGNOSEN WEITERHIN AN DER SPITZE

- Die höchsten Renditeprognosen werden erneut mit 9,3% per annum im nächsten 5-Jahres-Zeitraum für die Spitzenbüromärkte abgegeben.
- Zurückzuführen ist dies auf einen robusten prognostizierten Mietzuwachs und eine unerwartet hohe Neubewertung im Jahr 2024.
- Den zweiten Platz belegen Spitzen-Einkaufszentren mit Renditen von 8,6% p.a., die durch ihre aktuell hohen Erträge und steigende Mietzuwachsprognosen gestützt werden.
- Die Spitzenlogistikrenditen im Ausgangsszenario orientieren sich am europäischen Gesamtmarktedurchschnitt und werden mit 8,4% p.a. veranschlagt.
- Unser Negativ- und Positivszenario prognostiziert durchschnittliche Renditen von 7,4% p.a. bzw. 9,9% p.a. für alle Sektoren.
- Unsere aktuellen Renditeprognosen stützen sich insbesondere auf höhere laufende Erträge angesichts der Renditeausweitung im jüngsten Konjunkturabschwung und eine Kapitalwerterhöhung durch den erwarteten Mietzuwachs.
- Da die prognostizierte Renditeverengung zum Jahresende 2030 begrenzt sein dürfte, wird der Kapitalwertzuwachs aus dieser Quelle voraussichtlich moderat sein.

UK-BÜROSEKTOR VERZEICHNET IN ALLEN SEGMENTEN DIE HÖCHSTE RENDITEN

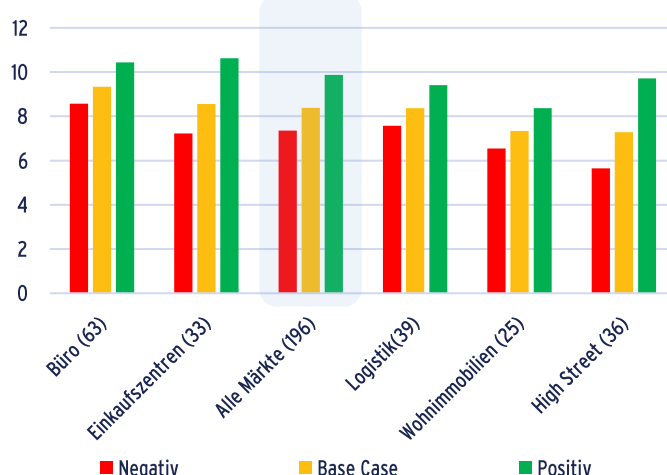
- Bei Betrachtung unserer prognostizierten Renditen im Base Case im Zeitraum 2026-30 für alle Länder und Sektoren, stellen wir fest, dass der UK-Bürosektor mit 12,4% p.a. die besten Renditen bietet, gefolgt vom spanischen Bürosektor mit 10,6% p.a.
- Die nächsten Plätze belegen drei Spitzen-Einkaufszentrenmärkte: Spanien, Deutschland und die UK mit 10,5%, 9,8% bzw. 9,7% p.a..
- An sechster und siebter Position stehen die polnischen und UK-Logistikmärkte mit prognostizierten Renditen von 9,4% bzw. 9,2% p.a. im Zeitraum 2026-30. Den achten Platz belegen die italienischen Einkaufszentren mit 9,2% p.a..
- Vervollständigt wird unsere Liste der 10 besten Segmente durch den deutschen und den niederländischen Büromarkt mit Renditen von 9,2% bzw. 9,0% p.a. im Zeitraum 2026-30.
- Wir stellen fest, dass Wohnimmobilien, High Street-Einzelhandel und die französischen Segmente in unseren Top Ten fehlen. Zu beachten ist hierbei, dass Segmente mit nur einer Stadt von diesem Ranking ausgeschlossen sind.
- Schließlich ist zu beachten, dass die prognostizierten Renditen keine segmentspezifischen Risiken oder Kreditkosten berücksichtigen, die sich auf die fremdfinanzierten Renditen auswirken könnten.

EUROPÄISCHE SPITZENGESAMTRENDITEN NACH LAND (2026-30, in % P.A.)



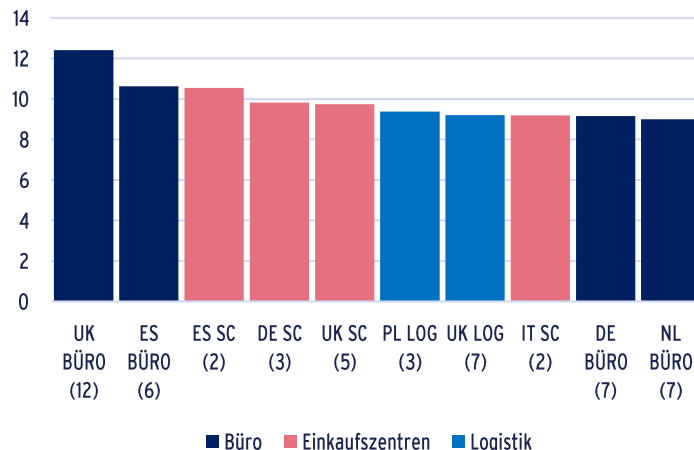
Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q3 2025

EUROPÄISCHER DURCHSCHNITT: PREMIUMGESAMTRENDITEN NACH IMMOBILIENTYP (2026-30, in % P.A.)



Quellen: CBRE und AEW Research & Strategy, Stand Q3 2025

PROGNOSTIZIERTE NICHT FREMDFINANZIERTE SPITZENRENDITE DER TOP10-KERNLÄNDER-SEKTORSEGMENTE BIS 2026-30 IM SEP-25-AUSGANGSSZENARIO, IN % (XX) BEZEICHNET DIE ZAHL DER TEILMÄRKTE



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q3 2025

ÜBER AEW

AEW ist einer der weltweit größten Real Estate Investment Manager mit 73,8 Milliarden Euro an Assets under Management (Stand 30. Juni 2025) [1]. Mit über 860 Mitarbeitern und Hauptniederlassungen in Boston, London, Paris und Singapur bietet AEW eine breite Palette an Immobilienanlagen, darunter Poolfonds, Individualfonds und REITS über das gesamte Spektrum an Investmentstrategien. AEW ist die Real Estate Investment Management Plattform von Natixis Investment Managers, einem der weltweit größten Vermögensverwalter.

In Europa managt AEW ein Immobilienvermögen in Höhe von 35,8 Milliarden Euro, welches in Fonds und Separate Accounts gebündelt ist (Stand 30. Juni 2025). AEW beschäftigt europaweit über 520 Mitarbeiter an zwölf Standorten und kann einen langen Track Record in der erfolgreichen Umsetzung von Core, Value Add und opportunistischen Investmentstrategien für seine Kunden vorweisen. Das Transaktionsvolumen (Käufe und Verkäufe in ganz Europa) der vergangenen fünf Jahren beläuft sich auf 15 Milliarden Euro.

KONTAKT RESEARCH & STRATEGY



HANS VRENSEN CFA², CRE
Head of Research & Strategy
Tel. +44 (0)20 7016 4753
hans.vrensen@eu.aew.com



IRÈNE FOSSÉ MSC
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 95 07
irene.fosse@eu.aew.com



ALEXEY ZHUKOVSKIY CFA²
Associate Director
Tel. +44 (0)78 8783 3872
alexey.zhukovskiy@eu.aew.com



KEN BACCAM MSC
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 92 66
ken.baccam@eu.aew.com



ISMAIL MEJRI
Associate
Tel. +33 (0) 1 78 40 39 81
ismail.mejri@eu.aew.com

KONTAKT INVESTOR RELATIONS



ALEX GRIFFITHS
Managing Director
Tel. +44 (0)20 7016 4840
alex.griffiths@eu.aew.com



BIANCA KRAUS
Managing Director
Tel. +49 893 090 80 710
bianca.kraus@eu.aew.com



MATILDA WILLIAMS
Executive Director
Tel. +44 (0)7795 374 668
matilda.williams@eu.aew.com



EMMANUEL BRECHARD
Executive Director
Tel. +33 (0)1 78 40 95 53
emmanuel.brechard@eu.aew.com

LONDON

AEW
Level 42, 8 Bishopsgate
London EC2N 4BQ
UNITED KINGDOM

PARIS

AEW
43 Avenue Pierre-Mendès France
75013 Paris
FRANKREICH

DÜSSELDORF

AEW
Steinstraße, 1-3
D-40212 Düsseldorf
DEUTSCHLAND

Diese Veröffentlichung dient als Informationsquelle, die Investoren bei ihren eigenen Anlageentscheidungen unterstützen soll, und stellt keine Anlageberatung für einen bestimmten Anleger dar. Hierin beschriebene Anlagen und Empfehlungen sind eventuell nicht für alle Anleger geeignet. Leser müssen sich ihr eigenes unabhängiges Urteil im Hinblick auf die Eignung dieser Anlagen und Empfehlungen vor dem Hintergrund ihrer eigenen Anlageziele, ihrer Erfahrung, ihres Steuerstatus und ihrer Finanzlage bilden. Diese Veröffentlichung basiert auf ausgewählten Quellen, die aus unserer Sicht verlässlich sind; es wird jedoch weder im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin vorgestellten Informationen noch anderweitig diesbezüglich eine Gewährleistung oder Garantie abgegeben. Hierin geäußerte Meinungen stellen die aktuelle Einschätzung des Autors dar. Sie stellen nicht zwangsläufig die Meinung von AEW, Tochtergesellschaften von AEW oder anderen mit AEW verbundenen Unternehmen der AEW-Gruppe dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Obwohl AEW sich in angemessenem Rahmen bemüht, richtige und aktuelle Informationen in diese Veröffentlichung aufzunehmen, können manchmal Fehler oder Auslassungen auftreten. AEW lehnt ausdrücklich jede Haftung ab, gleich, ob es sich um vertragliche, deliktische, Gefährdungs- oder anderweitige Haftung handelt, und zwar für aus oder auf beliebige Weise im Zusammenhang mit der Verwendung dieser Veröffentlichung entstehende unmittelbare und mittelbare Schäden oder entstehenden Ersatz für beiläufig entstandenen Schaden oder Folgeschaden, verschärften Schadenersatz oder Schadenersatz für einen konkreten Schaden. Dieser Bericht darf ohne die ausdrückliche schriftliche Erlaubnis von AEW nicht vervielfältigt oder an eine andere Partei übermittelt oder weitergegeben werden. Zu AEW gehören die AEW Capital Management, L.P. in Nordamerika und ihre 100%igen Tochtergesellschaften, die AEW Global Advisors (Europe) Ltd. und die AEW Asia Pte. Ltd sowie das verbundene Unternehmen AEW SA und deren Tochtergesellschaften. Es gibt keine Garantie, dass Vorhersagen, Projektionen oder Prognosen eintreten werden.

¹Quelle: "2024 IREIQ. Real Estate Managers Guide". Der jährlich von Institutional Real Estate, Inc. herausgegebene Guide bewertet Real Estate Manager auf der Grundlage des Bruttowerts der Assets Under Management (in Mio. \$) per 31. Dezember 2023. ²CFA® und Chartered Financial Analyst® sind eingetragene Handelsmarken des CFA Institute

[1] Stand: 30. Juni 2025. AEW umfasst (i) AEW Capital Management, L.P. und ihre Tochtergesellschaften und (ii) die verbundene Gesellschaft AEW Europe und ihre Tochtergesellschaften. AEW Europe und AEW Capital Management, L.P. gehören gemeinsam Natixis Investment Managers und arbeiten unabhängig voneinander. Das AEW AUM von insgesamt 73,8 Mrd. € umfasst 35,8 Mrd. € an Vermögenswerten, die von AEW Europe und ihren verbundenen Unternehmen verwaltet werden, 3,7 Mrd. € an regulatorischen Vermögenswerten, die von AEW Capital Management, L.P., verwaltet werden, und 34,3 Mrd. € an Vermögenswerten, für die AEW Capital Management, L.P. und seine verbundenen Unternehmen (i) Anlagemanagementdienstleistungen für einen Fonds oder ein anderes Vehikel, das nicht in erster Linie in Wertpapiere (z. B. Immobilien) investiert, (ii) nicht diskretionäre Anlageberatungsdienstleistungen (z. B. Modellportfolios) oder (iii) Fondsmanagementdienstleistungen, die keine Anlageberatung beinhalten, erbringen.