

La situation géoéconomique d'Allemagne

- Le fédéralisme
- La répartition en 16 « Länder »
- ● 7 villes de première importance avec plus de 500.000 habitants et une renommée nationale et internationale



Les villes de première importance

Classi-fication	Ville	Habitants	Taux de chômage (01.08.2018)	Potentiel futur Prognos 2016	Pouvoir d'achat 01.01.2018	Index de l'importance commerciale	Branche de l'économie	Entreprises principales	Stock de Bureaux (2018Q2)	Loyer premiums (2018Q2)	Bureaux (2018Q2)	Taux de rendement net Bureaux premiums (2018Q2)
A	Allemagne		5,2%	Rang de 402	100,0	100,0			m²	EUR/m²/mois		%
	Berlin	3.601.131	8,2%	114	93,2	106,1	Tourismus, Medien	DB, Charité, Zalando	20.220.000	31,50		2,5-3,5%
	Düsseldorf	613.230	6,8%	21	119,0	118,1	Medien, Mode	Metro, ARAG	9.150.000	27,00		
	Frankfurt (Main)	736.414	5,3%	10	114,4	109,4	Banken, Flughafen	DB, Fraport	11.590.000	38,50		
	Hamburg	1.830.431	6,5%	18	110,3	112,2	Hafen, Medien	Airbus, Edeka	14.950.000	26,50		
	Köln	1.075.935	7,9%	38	106,0	112,8	Auto, Versicherung	Ford, REWE	7.680.000	22,00		
	München	1.464.301	2,9%	2	134,2	114,0	Auto, Tourismus	BMW, Siemens	20.230.000	27,50		
	Stuttgart	628.032	4,3%	7	113,5	121,7	Auto, Elektrogeräte	Daimler, Bosch	8.650.000	23,50		



Taux de rendement dans les villes de première importance

Bureaux premiums entre 2,5 - 3,5 %

Logements premiums entre 3,5 - 4,5 %

Centres commerciaux entre 2,5 - 3,5 %

Les villes allemandes et leurs classifications

Classi- fication	Ville	Habitants	Taux de chômage (01.08.2018)	Potentiel futur Prognos 2016	Pouvoir d'achat 01.01.2018	Index de l'importance commerciale	Branche de l'économie	Entreprises principales	Stock de Bureaux (2018Q2)	Loyer Bureaux premiums (2018Q2)	Taux de rendement net Bureaux premiums (2018Q2)
	Allemagne		5,2%	Rang de 402	100,0	100,0			m²	EUR/m²/mois	%
A	Berlin	3.601.131	8,2%	114	93,2	106,1	Tourismus, Medien	DB, Charité, Zalando	20.220.000	31,50	2,5-3,5%
	Düsseldorf	613.230	6,8%	21	119,0	118,1	Medien, Mode	Metro, ARAG	9.150.000	27,00	
	Frankfurt (Main)	736.414	5,3%	10	114,4	109,4	Banken, Flughafen	DB, Fraport	11.590.000	38,50	
	Hamburg	1.830.431	6,5%	18	110,3	112,2	Hafen, Medien	Airbus, Edeka	14.950.000	26,50	
	Köln	1.075.935	7,9%	38	106,0	112,8	Auto, Versicherung	Ford, REWE	7.680.000	22,00	
	München	1.464.301	2,9%	2	134,2	114,0	Auto, Tourismus	BMW, Siemens	20.230.000	27,50	
	Stuttgart	628.032	4,3%	7	113,5	121,7	Auto, Elektrogeräte	Daimler, Bosch	8.650.000	23,50	
B	Bochum	361.875	9,4%	279	93,7	121,3	Automobil, Mineralöl	ARAL, ThyssenKrupp		12,00	3,5-4,5%
	Bonn	322.125	6,5%	37	112,1	102,6	Ministerien, Kommunikation	DHL, Telekom		20,00	
	Bremen	565.719	9,3%	282	94,8	115,6	Hafen, Logistik	BLG Logistics		13,80	
	Dortmund	585.813	10,4%	283	91,3	122,1	Logistik, Anlagenbau	IKEA, Amazon		14,20	
	Dresden	547.172	6,1%	28	91,4	112,8	Elektrotechnik	Infineon, T-Systems		12,50	
	Duisburg	499.845	11,3%	363	93,6	110,2	Stahlindustrie	Duisburger Hafen		14,00	
	Essen	583.084	10,5%	244	97,6	116,4	Verwaltung, Medien	RWE, E.ON		14,50	
	Hannover	532.888	6,5%	82	102,2	126,8	Automobil, Zement	Continental, WABCO		15,30	
	Karlsruhe	309.999	4,2%	46	104,8	123,5	Automobil, Hightech	dm, Michelin		14,20	
	Leipzig	571.088	6,6%	47	86,3	104,4	Automobil, Logistik	Porsche, Softline AG		13,50	
	Mannheim	304.781	5,0%	52	86,8	151,3	Maschinenbau, Verlage	Bilfinger, Brockhaus		16,50	
	Münster	311.846	5,2%	41	106,5	132,0	Bio- und Nanotechnologie	Brillux, BASFCoatings		15,00	
	Nürnberg	511.628	5,4%	103	104,5	132,6	Kommunikation, Logistik	Alcatel-Lucent		15,20	
	Wiesbaden	277.619	7,0%	48	110,3	114,6	Versicherungen	Ferrari, Henkell		15,00	
C (selection)	Augsburg	289.584	2,6%	68	96,1	130,4	Luftfahrt, Leuchtmittel	MAN, MT Aerospace		12,00	4,5-5,5%
	Bielefeld	333.451	7,0%	163	94,7	130,8	Nahrungsmittel	Schüco		12,00	
	Darmstadt	157.437	5,1%	9	108,0	120,7	Pharma, Weltraumtechnik	Merck, Wella, ESA		13,50	
	Erfurt	211.113	6,0%	117	90,9	112,8	Maschinen-, Anlagenbau	Zalando, Schuler		10,70	
	Kiel	247.441	8,3%	174	89,5	136,0	Werften, Maschinenbau	Caterpillar, Schenker		15,50	
	Lübeck	216.712	7,7%	329	92,2	148,8	Spezialmaschinenbau	Drägerwerk		12,30	
	Magdeburg	238.136	9,0%	281	87,9	120,3	Maschinen-, Anlagenbau	Bosch, MDR, SKET		12,20	
	Mainz	213.528	4,1%	33	107,3	114,2	Hochtechnologie, Medien	Schott AG, ZDF, 3sat		13,50	
	Osnabrück	164.070	7,1%	170	96,1	148,2	Stahlindustrie	Georgsmarienhütte		12,70	
	Rostock	207.513	7,8%	251	87,5	101,1	Schiffbau, Windenergie	AIDA Cruises, Nordex		12,00	
D (selection)	Eschborn	20.730	3,4%	15	133,3	114,7	Dienstleistung	Dt. Börse, BAFA		12,00	5,5-6,5%
	Flensburg	87.432	8,3%	293	91,0	161,7	Kälte- und Wärmetechnik	Flensburger Schiffbau		12,00	
	Gießen	84.677	5,2%	172	93,4	199,9	Pharma, Instrumentenbau	Gail, Pascoe		10,00	
	Kaiserslautern	99.302	4,8%	247	88,5	175,1	Motorenindustrie, Logistik	Pfaff, Freudenberg		10,50	
	Kassel	199.062	3,7%	111	93,4	147,2	Automobilzulieferung	VW, Bode, Alstom		10,70	
	Ludwigshafen	166.621	7,9%	187	94,3	95,4	Chemie	DYStar, BASF		11,00	
	Oldenburg	165.711	6,7%	207	101,8	142,4	Automobil, Nahrungsmittel	Cewe		12,00	
	Ulm	123.953	3,6%	17	112,2	142,3	Nutzfahrzeuge, Pharma	Audi, ratiopharm		15,10	
	Wolfsburg	123.909	4,8%	30	110,8	121,0	Automobilindustrie	VW		12,00	
	Würzburg	126.010	4,0%	73	104,1	195,8	Automobil	Brose, Mero		11,50	

La situation géoéconomique d'Allemagne

- 7 villes de première importance avec plus de 500.000 habitants et une renommée nationale et internationale
- 14 villes de deuxième importance avec jusqu'à 600.000 habitants et une réputation régionale
- les villes de troisième importance avec une réputation régionale
- les villes de la quatrième importance avec une attractivité régionale





Les stratégie d'investissement

- Core
- Core + (= Manage-to-core, Broken core)
- Value-added
- Opportunistic
- ABBA – ACCA – ADDA
- Forward
- Stratégie alternative (tendance actuelle)
 - Apparts'hotels avec service très limité
 - Micro-appartements
 - Coworking / Coliving
 - Bureaux équipés de coffres forts
 - Immeubles self-storage (type « Shurgard »)