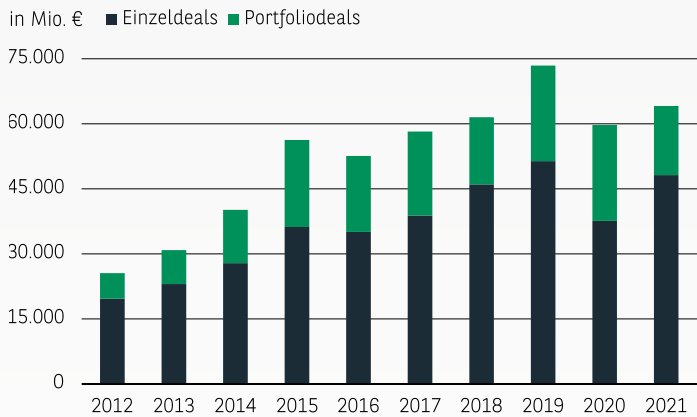




At a Glance **Q4 2021**

# INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Investments in Deutschland

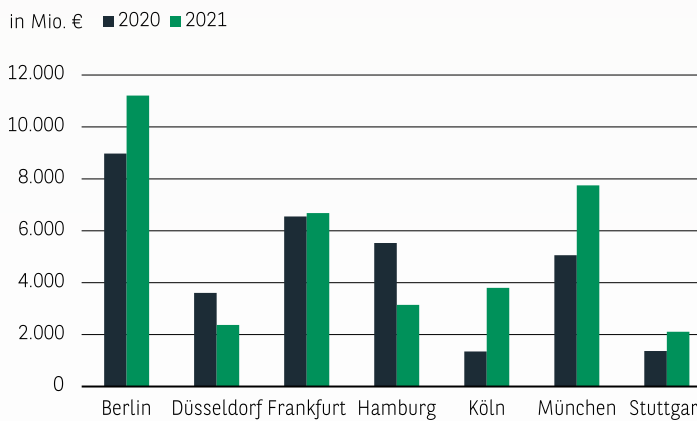


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

### ➤ ZWEITBESTES ERGEBNIS DANK JAHRESEND-RALLYE

Die in den Vorquartalen zu beobachtende Dynamik hat zum Jahresende noch einmal deutlich zugenommen. Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 24,7 Mrd. € wurde das zweitbeste Schlussquartal aller Zeiten verzeichnet. Auch im Gesamtjahr konnte dadurch mit 64,1 Mrd. € ein außergewöhnlich gutes Ergebnis erzielt werden, das Rang zwei in der ewigen Bestenliste entspricht. Bemerkenswert ist dieses Spitzenresultat insbesondere, wenn man berücksichtigt, dass es durchaus eine ganze Reihe von Störfaktoren gab. Seien es die Lieferengpässe bei den Vorprodukten, die stark gestiegene Inflation oder nicht zuletzt die wieder anziehenden Corona-Fallzahlen. Insbesondere die positive Entwicklung der Nutzermärkte, allen voran im Logistikbereich, wo neue Umsatzrekorde verzeichnet wurden, aber auch die Büro- und Märkte, die beim Flächenumsatz um rund ein Viertel zulegen konnten, stimmen die Investoren zuversichtlich, die sich dadurch in ihrer positiven Grundhaltung bestätigt sehen.

## Investments an den A-Standorten

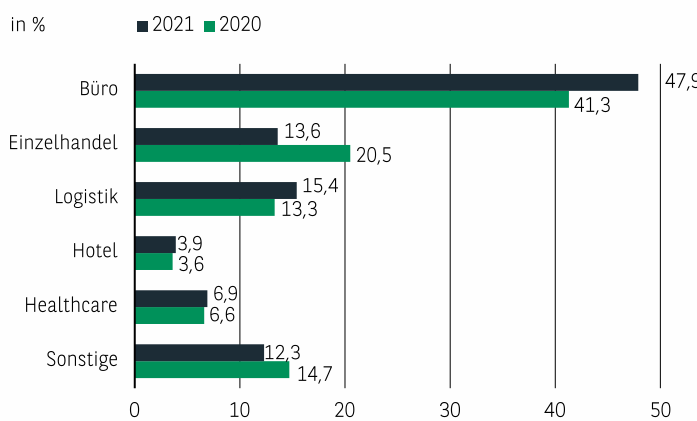


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

### ➤ AUCH A-STANDORTE MIT STARKEM UMSATZPLUS

In den A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) wurde ein Umsatz von gut 37,1 Mrd. € registriert. Der Vorjahreswert wurde um 14 % übertroffen. Bemerkenswert ist der hohe Anteil der Einzeldeals, der sich auf 88 % beläuft. An der Spitze steht Berlin mit 11,2 Mrd. € (+25 %), dem zweitbesten Resultat aller Zeiten. Vergleichbar ist die Situation in München, wo gut 7,7 Mrd. € (+53 %) ebenfalls den zweitbesten Wert bedeuten. Auf Platz drei folgt Frankfurt mit knapp 6,7 Mrd. €, was in etwa dem Vorjahresniveau entspricht. Den stärksten Zuwachs und einen neuen Rekord verzeichnet Köln mit +182 % auf 3,8 Mrd. €. Um gut 54 % zugelegt hat Stuttgart auf 2,1 Mrd. €, wo zwei Großtransaktionen für einen fulminanten Endspurt sorgten. Erhebliche Rückgänge verzeichneten dagegen Hamburg mit 3,1 Mrd. € (-43 %) sowie Düsseldorf mit knapp 2,4 Mrd. € (-34 %).

## Investments nach Objektart in Deutschland

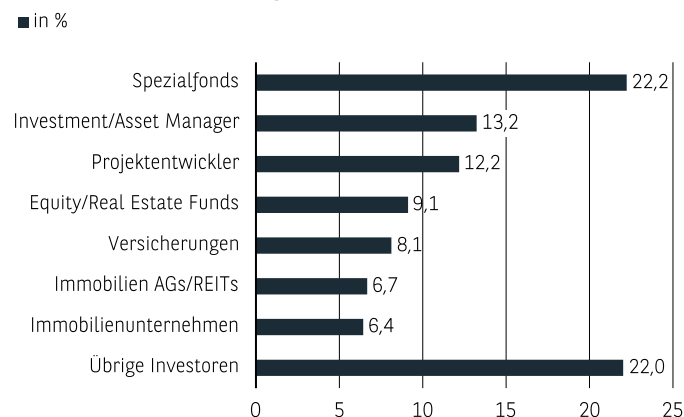


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

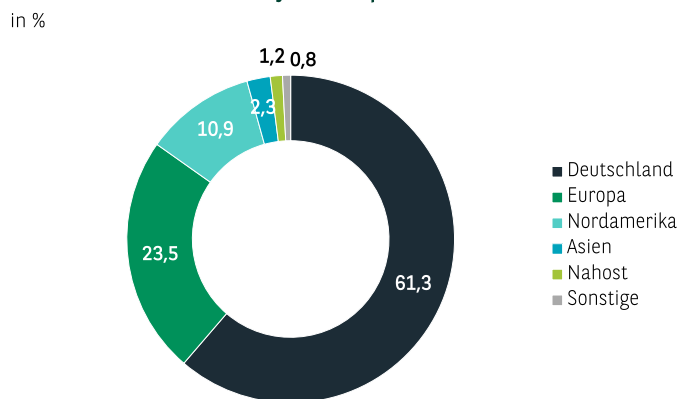
### ➤ BÜROS BLEIBEN NR. 1 – LOGISTIK MIT NEUER BESTMARKE

Büros bleiben das Maß aller Dinge. Mit einem Ergebnis von gut 30,7 Mrd. € entfallen rund 48 % des Umsatzes auf diese Assetklasse. Auf Rang zwei folgen Logistikobjekte mit 15 %. Mit einem Volumen von knapp 9,9 Mrd. € legen sie um rund ein Viertel zu und stellen ein neues Allzeithoch auf. Vervollständigt wird das Siegerpodest von Einzelhandelsobjekten, die auf 14 % (8,7 Mrd. €) kommen; aber erhebliche Einbußen hinnehmen mussten. Trotz Nachfragebelebung im letzten Quartal steuern Hotels lediglich 2,5 Mrd. € bei, können ihr Vorjahresresultat aber um über 15 % steigern. Weiter auf Erfolgskurs sind Healthcare-Immobilien mit gut 4,4 Mrd. € und einem Zuwachs um knapp 12 %, die da mit einer neuen Bestmarke setzen.

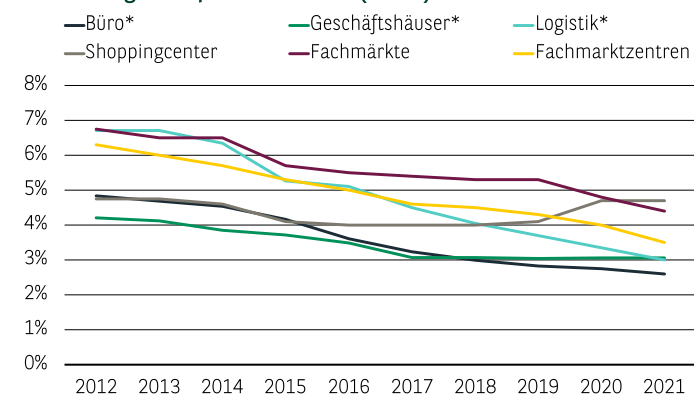
### Investments nach Käufergruppen 2021



### Investments nach Herkunft des Kapitals 2021



### Entwicklung der Spitzenrenditen (netto)



### ➤ ANTEIL AUSLÄNDISCHER KÄUFER AUF VORJAHRESNIVEAU

Ausländische Käufer haben rund 24,8 Mrd. € investiert. Ihr Anteil liegt mit knapp 39 % in etwa auf Vorjahresniveau. Deutlich höher fällt ihre Beteiligung wie üblich im Portfoliosegment mit aktuell fast 61 % aus. Nicht zuletzt die in weiten Teilen des zweiten Halbjahres gelockerten Kontakt- und (internationalen) Reisebeschränkungen haben dazu beigetragen, dass sich ausländische Käufer wieder verstärkt an Verkaufs- und Due-Diligence-Prozessen beteiligen konnten und Deals leichter zum Abschluss zu bringen waren als während der Lockdown-Phasen.

### ➤ RENDITE-KOMPRESSION BEI BÜRO UND LOGISTIK HÄLT AN

Indizien für das große Anlegerinteresse sind teilweise weiter gesunkene Renditen in den besonders nachgefragten Assetklassen und Standorten. Ein begrenztes Angebot an Premiumobjekten, das auf eine hohe Nachfrage trifft, führt dazu, dass an der einen oder anderen Stelle die Preise nochmal gestiegen sind. Für Büros haben die Netto-Spitzenrenditen im vierten Quartal in einigen Städten um 5 bis 20 Basispunkte nachgegeben. Dies betrifft u. a. Köln (2,60 %), Frankfurt (2,65 %) sowie Düsseldorf und Stuttgart mit jeweils 2,75 %. In den drei teuersten Standorten, Berlin (2,40 %), München (2,50 %) und Hamburg (2,55 %) zeigten sie sich dagegen stabil. Auch im Logistiksegment hat sich der Renditerückgang fortgesetzt. Mit 3,00 % liegen die Netto-Spitzenrenditen 20 Basispunkte niedriger als in Q3. Noch stärker fiel die Preisentwicklung bei Fachmarktzentren aus, bei denen die Renditen um 40 Basispunkte auf 3,50 % gesunken sind. Ähnlich sieht die Entwicklung bei Fachmärkten aus, wo sie auf 4,40 % nachgegeben haben.

### ➤ PERSPEKTIVEN

Aus heutiger Sicht spricht vieles für weiter positive Perspektiven. Die Investitionsbereitschaft der Anleger ist unverändert hoch und gleichzeitig wurde eine Reihe größerer Transaktionen mit ins neue Jahr genommen, sodass von einem lebhaften ersten Quartal auszugehen ist. Zu den stützenden Rahmenbedingungen, die den Märkten auch 2022 Schwung verleihen dürften, gehört nicht zuletzt die sehr gute Entwicklung der Vermietungsmärkte. Sollte das Wirtschaftswachstum nach Übergang von der pandemischen in die endemische Phase und Überwindung der Lieferengpässe voll anspringen und entsprechende Nachholeffekte wirksam werden, dürfte sich die positive Entwicklung noch einmal spürbar beschleunigen. Gleichzeitig sind neue Entwicklungen zu berücksichtigen. Hierzu gehört insbesondere die wachsende Bedeutung von ESG-Themen. Deshalb ist es nicht auszuschließen, dass es zu Umschichtungen kommen könnte, dass also klassische Bestandshalter sich entschließen, ältere Bestände zu veräußern. Eine noch offene Frage ist auch, wie sich die Inflation entwickelt. Aber selbst bei leicht steigenden Zinsen wären die Finanzierungsbedingungen historisch betrachtet immer noch sehr günstig, sodass Immobilieninvestitionen unter Chance-Risiko-Aspekten weiterhin ausgesprochen attraktiv bleiben würden.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2021

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Sven Stricker, Head of Commercial Investment | Telefon +49 (0)30-884 65-0 | svenstricker@bnpparibas.com | www.real-estate.bnpparibas.de