

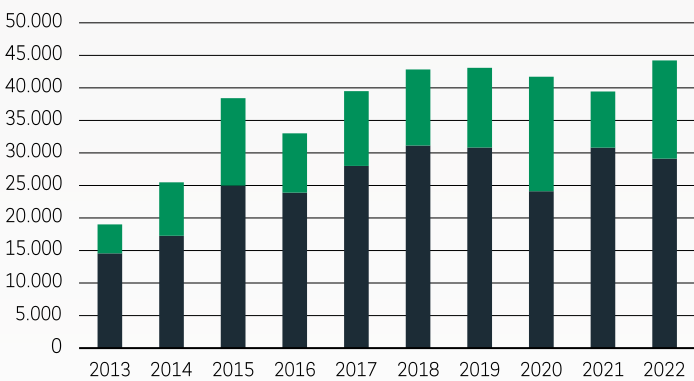


At a Glance **Q3 2022**

# INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Investments in Deutschland Q1-Q3

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



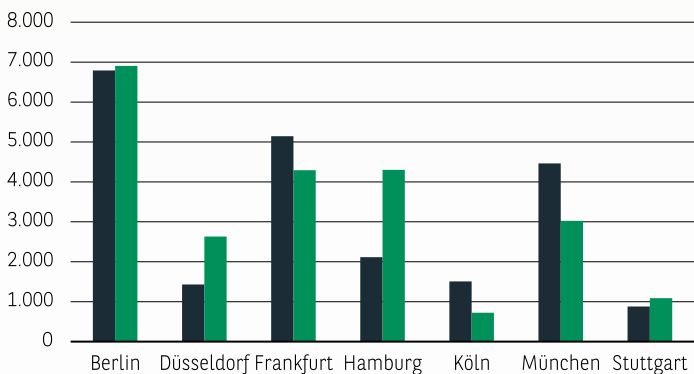
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

### ➤ ERGEBNIS TROTZT SCHWIERIGEN RAHMENBEDINGUNGEN

In den ersten drei Quartalen wurde ein gewerbliches Investitionsvolumen von 44,2 Mrd. € registriert. Damit liegt es höher als in den beiden Vorjahren, wozu vor allem das Rekordergebnis des ersten Quartals einen großen Beitrag geleistet hat. Der vergleichbare Vorjahreswert wurde um 12 % und der 10-jährige Durchschnitt um 31 % übertroffen. Rund zwei Drittel (29,1 Mrd. €) entfallen auf Einzeldeals. Portfolioverkäufe legen aufgrund von Unternehmensbeteiligungen um 75 % auf 15,1 Mrd. € zu. Die Rahmenbedingungen der Investmentmärkte haben sich ab dem zweiten Quartal erheblich verändert. Insbesondere die spürbar höheren Zinsen und die schwächelnde Konjunktur, in Verbindung mit den stark gestiegenen Energiekosten, wirken bremsend auf die Dynamik der Investmentmärkte. Das Umfeld, in dem Investoren aktuell agieren, ist also ein deutlich anderes als in den Vorjahren, die von vielen außergewöhnlich guten Ergebnissen geprägt waren. Umso bemerkenswerter ist das beobachtete Transaktionsvolumen im dritten Quartal, das bei knapp 14 Mrd. € liegt.

## Investments an den A-Standorten Q1-Q3

in Mio. € ■ 2021 ■ 2022



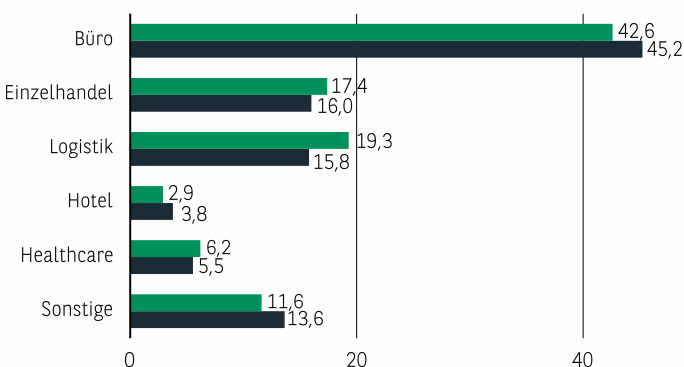
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

### ➤ BERLIN BLEIBT NUMMER 1 DER DEUTSCHEN A-STANDORTE

An den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) wurde ein Investitionsvolumen von knapp 23 Mrd. € registriert. Das Transaktionsvolumen bewegt sich damit leicht über Vorjahresniveau und liegt gleichzeitig über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Mit Abstand am meisten (6,9 Mrd. €) wurde erneut in Berlin investiert. Frankfurt und Hamburg teilen sich den zweiten Platz (4,3 Mrd. €). Während der Umsatz der Bankenmetropole um 16 % rückläufig ist, erzielt Hamburg das beste Ergebnis der letzten 15 Jahre. Dahinter folgen München (3,0 Mrd. €), Düsseldorf (2,6 Mrd. €), Stuttgart (1,1 Mrd. €) und Köln (0,7 Mrd. €). Stuttgart und Düsseldorf konnten gegenüber dem Vorjahr um 24 % bzw. 84 % zulegen. Der Umsatz von München liegt 32 % unter dem Vorjahr. Köln erzielt ein stark unterdurchschnittliches Ergebnis.

## Investments nach Objektart in Deutschland Q1-Q3

in % ■ 2022 ■ 2021

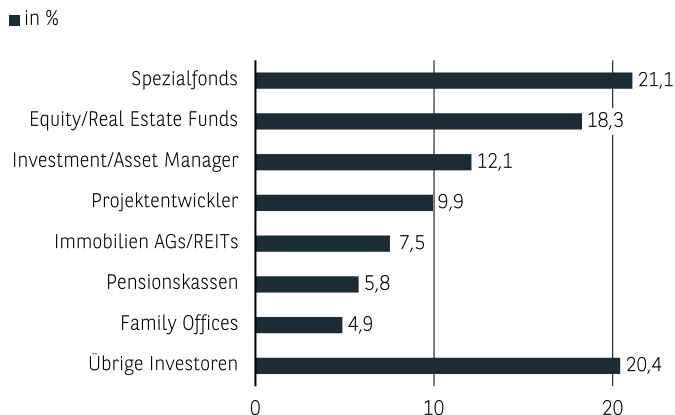


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

### ➤ LOGISTIK MIT REKORDUMSATZ

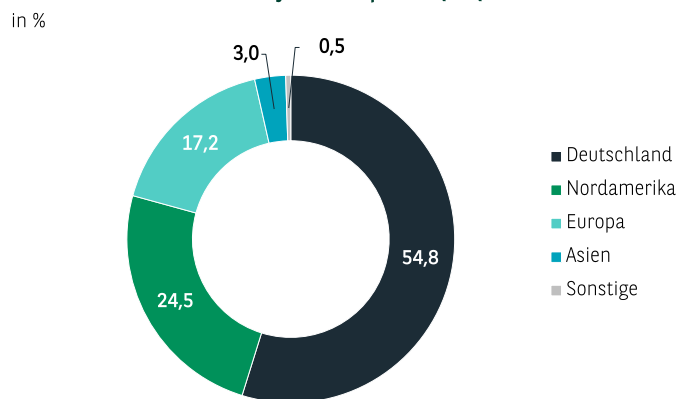
Mit einem Volumen von rund 18,8 Mrd. € sind Büroobjekte weiterhin die stärkste Assetklasse. Das Segment der Logistikimmobilien kommt mit 8,5 Mrd. € weiterhin auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil. Auf Platz drei folgen Einzelhandelsobjekte, die ihren Umsatzanteil leicht auf gut 17 % steigern können, wobei die Mehrheitsübernahme der Deutschen EuroShop, die mit weit über einer Milliarde Euro in die Zahlen eingeflossen ist, dieses Resultat wesentlich beeinflusst hat. Hotel-Investments erzielen mit einem Umsatz von 1,3 Mrd. € (3 % Umsatzanteil) weiterhin ein unterdurchschnittliches Ergebnis gegenüber den letzten Jahren.

**Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2022**



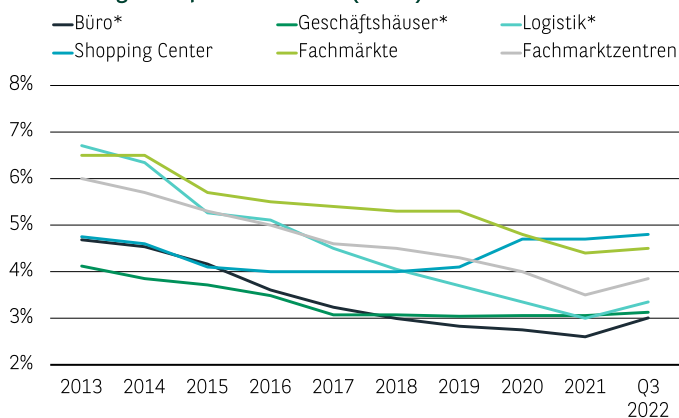
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

**Investments nach Herkunft des Kapitals Q1-Q3 2022**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

**Entwicklung der Spitzenrenditen (netto)**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

**MARKTANTEIL AUSLÄNDISCHER KÄUFER AUF HOHEM NIVEAU**

Spezialfonds (21 %) und Equity/Real Estate Funds (18 %) dominieren nach 9 Monaten die Käuferseite. Darüber hinaus waren aber auch Investment/Asset Manager (12 %) und Projektentwickler (10 %) mit zweistelligen Prozentanteilen am Ergebnis beteiligt. Immobilien AGs/REITs folgen mit einem unter dem 10-Jahres-Durchschnitt (10 %) liegenden Marktanteil von knapp 8 %. Auf Pensionskassen entfallen weiter 6 % und Family Offices steuern 5 % und mit 2,1 Mrd. den höchsten Umsatz der letzten Jahre bei. Der Marktanteil ausländischer Investoren beläuft sich aktuell auf 45 %, was über dem langjährigen Durchschnitt (41 %) liegt.

**RENDITEN ALLER ASSETKLASSEN GESTIEGEN**

Aufgrund der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten hat sich die bereits im zweiten Quartal zu beobachtende Aufwärtstendenz bei den Renditen auch im dritten Quartal erwartungsgemäß fortgesetzt. Für Büroimmobilien haben die Netto-Spitzenrenditen im dritten Quartal um 20 bis 30 Basispunkte angezogen. An der Spitze hat es einen Wechsel gegeben, sodass München mit 2,80 % am teuersten ist und sich knapp vor Berlin mit 2,85 % platziert. Auf Rang drei liegt Hamburg mit 2,95 %, gefolgt von Köln mit 3,00 % und Frankfurt mit 3,10 %. In Stuttgart notiert die Spitzenrendite aktuell bei 3,15 % und in Düsseldorf bei 3,20 %. Auch in den übrigen Assetklassen ist eine vergleichbare Entwicklung zu beobachten. Für Logistikobjekte sind die Spitzenrenditen bundesweit um 25 Basispunkte auf 3,35 % gestiegen. Bei den Fachmarktzentren werden im Moment Spitzenrenditen von 3,85 % verzeichnet und bei einzelnen Fachmärkten sind es 4,50 %. Auch für Shoppingcenter ging es weiter leicht nach oben, sodass hier 4,80 % anzusetzen sind.

**PERSPEKTIVEN**

Die aufgrund der verteuerten Finanzierungskosten und weiterer Störfaktoren zu beobachtende Preisfindungsphase wird die Märkte noch einige Zeit prägen. In Erwartung weiter steigender Leitzinsen, ist auch im Schlussquartal nochmal von leicht anziehenden Renditen auszugehen. Gleichzeitig wird die zu erwartende Rezession das Investitionsgeschehen dämpfen, sodass vermutlich die traditionell bevorstehende Jahresendrallye dieses Jahr schwächer ausfallen dürfte. Wie lange dieser Transformationsprozess anhalten wird, hängt im Wesentlichen von der Höhe des Wirtschaftsrückgangs und der weiteren Entwicklung der Energiekrise ab. Vor diesem Hintergrund ist im Laufe des ersten Halbjahres 2023 von einer Stabilisierung der wichtigsten Einflussparameter auszugehen, sodass die Märkte dann für Investoren wieder besser kalkulierbar sein dürften und an ihren seit Jahren zu beobachtenden stabilen Trend anknüpfen sollten, auch wenn vielleicht nicht sofort wieder Rekordumsätze zu erwarten sind. Bezüglich der Transaktionsvolumina sind aus heutiger Sicht aber trotzdem Ergebnisse wahrscheinlich, die deutlich über den langjährigen Durchschnitt liegen dürften. Für das laufende Jahr 2022 erwarten wir einen Investmentumsatz von deutlich über 50 Mrd. €.

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: 30.09.2022

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