

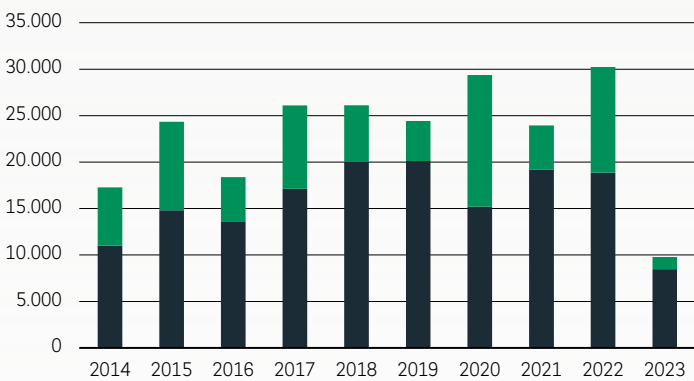


At a Glance **Q2 2023**

# INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Investments in Deutschland 1. Halbjahr

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



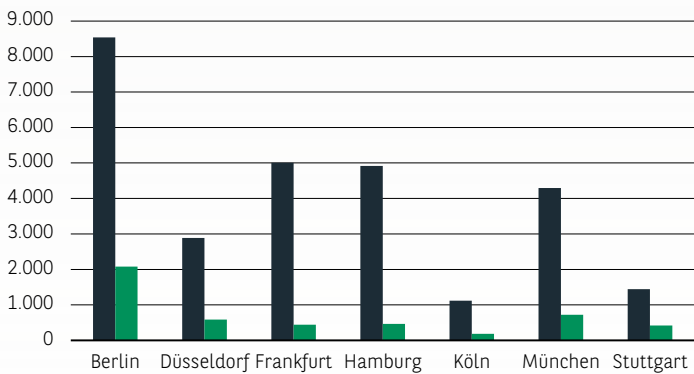
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

### ➤ SCHWIERIGES UMFELD BELASTET WEITERHIN

Die gewerblichen Investmentmärkte wurden auch im zweiten Quartal wesentlich durch die veränderten Finanzierungsbedingungen und das schwierige gesamtwirtschaftliche Umfeld bestimmt. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr lediglich knapp 9,8 Mrd. € in gewerblich genutzte Immobilien und Entwicklungsgrundstücke investiert. Gegenüber dem außergewöhnlich guten Vorjahreszeitraum beläuft sich der Rückgang auf knapp 68 %, auch wenn dieser Vergleich aufgrund der veränderten Bedingungen kaum Aussagekraft hat. Dass gleichzeitig aber auch der 10-Jahresdurchschnitt um 57 % unterschritten wurde, unterstreicht die aktuelle Situation der Märkte. Das Transaktionsvolumen des ersten Halbjahrs bewegt sich damit in etwa auf dem Niveau der Jahre kurz nach der Finanzkrise.

## Investments an den A-Standorten 1. Halbjahr

in Mio. € ■ 2022 ■ 2023



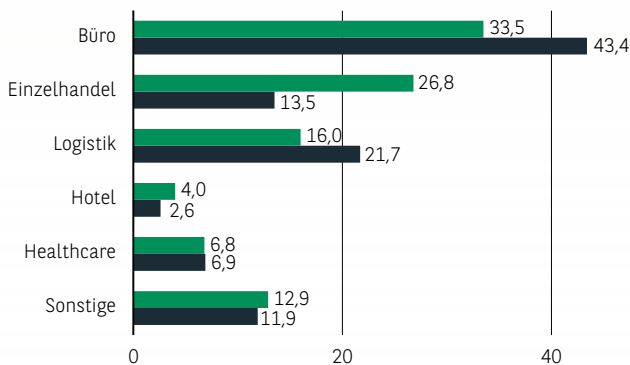
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

### ➤ A-STÄDTE MIT ÄHNLICHEN EINBUSSEN WIE GESAMTMARKT

Das Investitionsvolumen an den deutschen A-Standorten beläuft sich im ersten Halbjahr auf knapp 4,8 Mrd. € und verfehlt das Rekordergebnis des Vorjahres um knapp 69 %. Auch der zehnjährige Durchschnitt wurde um fast 61 % unterboten. Die Entwicklung der deutschen Top-Standorte verläuft damit relativ identisch zum Gesamtmarkt. Vor allem in den großen Investmentstandorten spielt die noch nicht abgeschlossene Preisfindungsphase aber weiterhin eine entscheidende Rolle. Ein wichtiges Indiz hierfür ist die Tatsache, dass es im Core-Segment bislang kaum großvolumige Trophy-Deals gibt, nicht zuletzt deshalb, weil die Verkäufer in der aktuellen Marktsituation kaum mit derartigen Objekten an den Markt gehen.

## Investments nach Objektart in Deutschland 1. Halbjahr

in % ■ 2023 ■ 2022

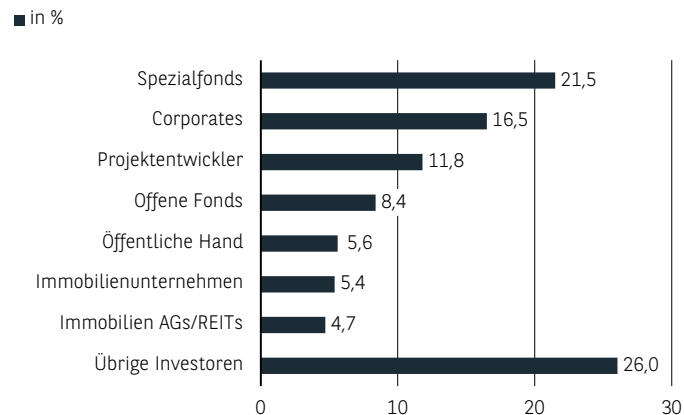


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

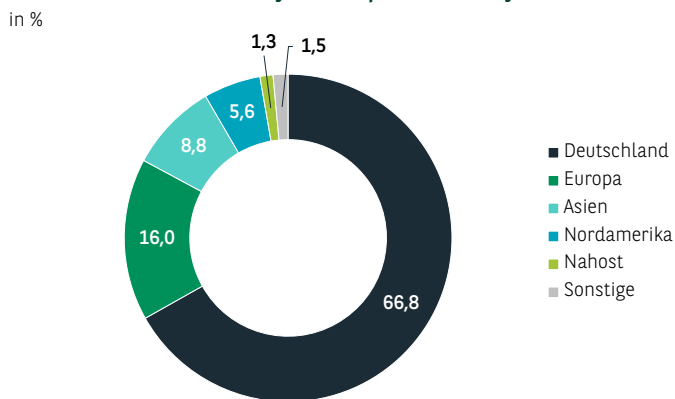
### ➤ BÜROS WEITER VORNE TROTZ STARKEM UMSATZRÜCKGANG

Trotz eines Rückgangs von rund 75 % platzieren sich Büros mit einem Umsatzanteil von einem Drittel (3,23 Mrd. €) wieder an der Spitze der wichtigsten Assetklassen. Auf dem zweiten Platz liegen Einzelhandelsimmobilien, die mit einem Investitionsvolumen von 2,59 Mrd. € 26,5 % zum Gesamtergebnis beitragen. Dies sind rund 36 % weniger als im Vorjahreszeitraum, was den mit Abstand geringsten Rückgang aller Assetklassen darstellt. Deutliche Umsatzeinbußen mussten auch Logistikobjekte hinnehmen, deren Minus sich auf 76 % beläuft und die damit einen vergleichbaren Rückgang aufweisen wie Büroobjekte. Mit einem Investitionsvolumen von knapp 1,55 Mrd. € tragen sie rund 16 % zum Gesamtergebnis bei. Vergleichsweise gut schlugen sich Hotels, in die 390 Mio. € investiert wurden, was einem Anteil von 4 % am Gesamtumsatz entspricht. Weitere knapp 7 % des Transaktionsvolumens entfallen auf Healthcare-Immobilien, die knapp 660 Mio. € zum Gesamtumsatz beisteuern.

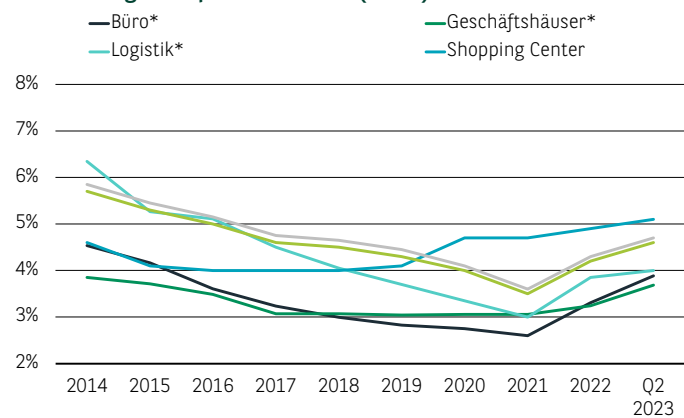
### Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2023



### Investments nach Herkunft des Kapitals 1. Halbjahr 2023



### Entwicklung der Spitzenrenditen (netto)



### ➤ CORPORATES UND PROJEKTENTWICKLER SEHR PRÄSENT

Zum ersten Halbjahr 2023 liegen Spezialfonds mit 21,5 % an der Spitze der Käufergruppen. Auf dem zweiten Platz rangieren Corporates mit 16,5 % und registrieren damit einen außergewöhnlich hohen Anteil im langjährigen Vergleich. Projektentwickler konnten mit 11,8 % ebenfalls einen zweistelligen Beitrag leisten und belegen damit den dritten Rang. Weitere nennenswerte Anteile über 5 % konnten offene Fonds (8,4 %), die öffentliche Hand (5,6 %) und Immobilienunternehmen (5,4 %) beisteuern.

### ➤ RENDITEANSTIEG HÄLT NOCH AN

Die Netto-Spitzenrenditen haben sich im zweiten Quartal des laufenden Jahres weiter aufwärts bewegt. Im Bürosegment haben sie im Durchschnitt der A-Standorte um 30 Basispunkte angezogen. Den stärksten Anstieg (+40 Basispunkte) verzeichnete Köln mit jetzt 3,95 %. Am geringsten fiel der Zuwachs in Düsseldorf und Frankfurt aus, wo aktuell 4,00 % notiert werden. In Hamburg und Stuttgart liegen die Netto-Spitzenrenditen mittlerweile bei 3,90 %. Der teuerste Standort ist unverändert München mit 3,70 % und liegt damit knapp vor Berlin mit 3,75 %. Nur geringfügige Zuwächse waren bei Logistikobjekten zu beobachten. Hier legte die Spitzenrendite um 5 Basispunkte auf jetzt 4,00 % zu. Bei Fachmarktzentren (4,60 %) sowie im Segment der Discounter/Supermärkte (4,70 %) ging es jeweils um 20 Basispunkte nach oben. Etwas geringer fiel der Zuwachs bei Shoppingcentern aus, die bereits in den zurückliegenden Quartalen deutlich zugelegt hatten. Hier sind aktuell 5,10 % (+10 Basispunkte) anzusetzen.

### ➤ PERSPEKTIVEN

Die aktuellen Investmentumsätze und Rahmenbedingungen sprechen dafür, dass sich die Investmentmärkte auch im zweiten Halbjahr noch in schwierigem Fahrwasser befinden werden. Die Hoffnung auf eine sich schneller rückläufig entwickelnde Inflation, die den Notenbanken mehr Spielräume eröffnen würde, hat sich bislang leider nicht erfüllt. In der Konsequenz spricht alles für weitere, wenn auch voraussichtlich moderate, Zinsschritte im zweiten Halbjahr. Hierdurch verlängert sich auch die Preisfindungsphase, deren Abschluss aber Voraussetzung für mehr Sicherheit und Vertrauen auf Investorensseite und damit eine spürbare Belebung der Investmentmärkte ist. Sollte die Zinserhöhungsphase jedoch im zweiten Halbjahr beendet werden, besteht eine realistische Chance, dass spätestens gegen Ende des Jahres die neue Preisbildung abgeschlossen sein könnte. Das ändert aber nichts daran, dass sich die Investmentumsätze auch im zweiten Halbjahr noch auf einem im langfristigen Vergleich geringen und unterdurchschnittlichen Niveau bewegen werden, da, wenn überhaupt, nur sehr wenig Rückenwind von der Konjunkturseite zu erwarten ist. Damit dürften auch die Nutzermärkte als stabilisierender und den Markt nachhaltig belebender Faktor dieses Jahr noch weitestgehend ausfallen.

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: 30.06.2023

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.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)