

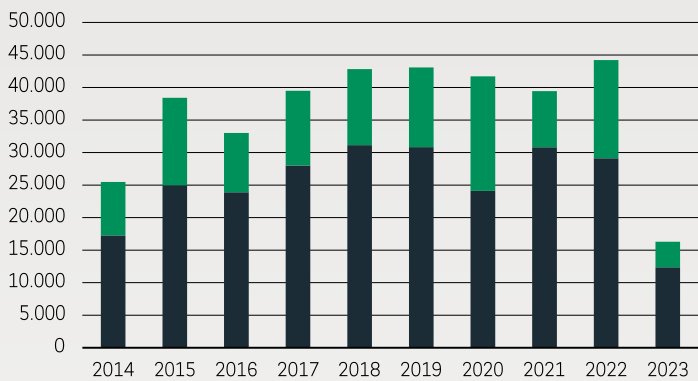


At a Glance **Q3 2023**

INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investments in Deutschland Q1-Q3

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



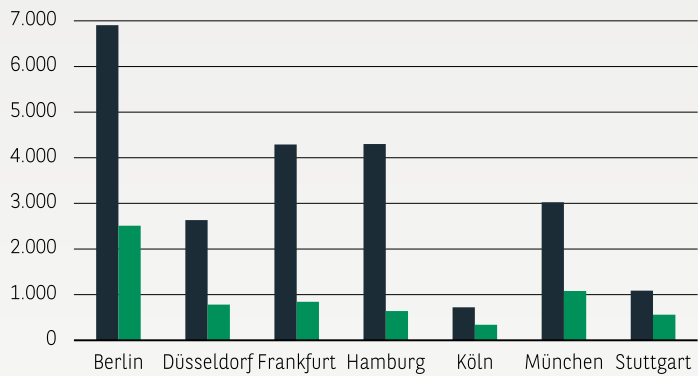
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

LEICHTE BELEBUNG IM DRITTEN QUARTAL

Die Dynamik auf den gewerblichen Investmentmärkten zeigte sich auch im dritten Quartal weiter verhalten, konnte aber trotzdem eine leichte Belebung zu den Vorquartalen verzeichnen. Insgesamt wurden bis Ende September knapp 16,3 Mrd. € in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Gegenüber dem Rekordwert des Vorjahres beläuft sich der Umsatzrückgang auf ca. 63 %, wobei die Aussagekraft dieses Vergleichs aufgrund des nicht vergleichbaren Finanzierungsumfelds sehr begrenzt ist. Aber auch der 10-Jahresdurchschnitt wird um 55 % unterschritten, wodurch das aktuell moderate Marktgeschehen unterstrichen wird. Das bisherige Transaktionsvolumen bewegt sich damit weiterhin in etwa auf dem Niveau wie in den Jahren kurz nach der Finanzkrise, allerdings mit Aufwärtstendenz. Insbesondere im Portfoliosegment zeigt sich eine leichte Belebung: Mit rund 2,6 Mrd. € wurde von Juli bis September doppelt so viel in Portfolios angelegt wie im gesamten ersten Halbjahr.

Investments an den A-Standorten Q1-Q3

in Mio. € ■ 2022 ■ 2023



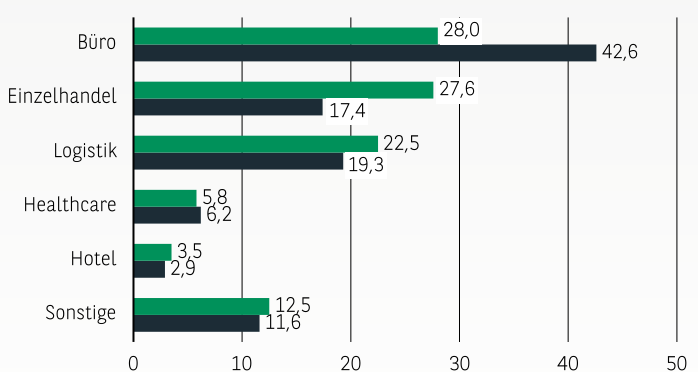
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

A-STANDORTE MIT GERINGEM UMSATZ

Analog zum Gesamtmarkt hat sich auch das Investmentvolumen an den deutschen A-Standorten gegenüber dem außergewöhnlich guten Vorjahreszeitraum stark verringert. Mit knapp 6,8 Mrd. € wurde das Rekordergebnis des Vorjahres um 71 % verfehlt. Verantwortlich hierfür ist vor allem der sehr geringe Anteil großvolumiger Bürotransaktionen, die aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Preisfindungsphase nur sehr vereinzelt zu beobachten waren. Mit weitem Abstand an der Spitze liegt Berlin mit einem Umsatz von 2,51 Mrd. € (-64 %). Auf Platz zwei folgt München mit 1,08 Mrd. € (-64 %). Alle übrigen Standorte bleiben teils deutlich unter der Milliarden-Schwelle.

Investments nach Objektart in Deutschland Q1-Q3

in % ■ 2023 ■ 2022

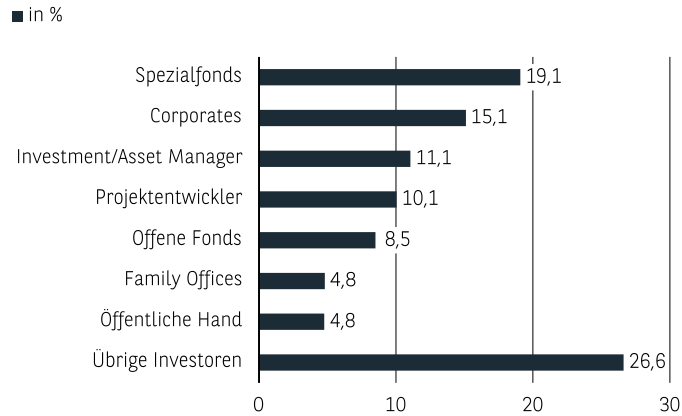


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

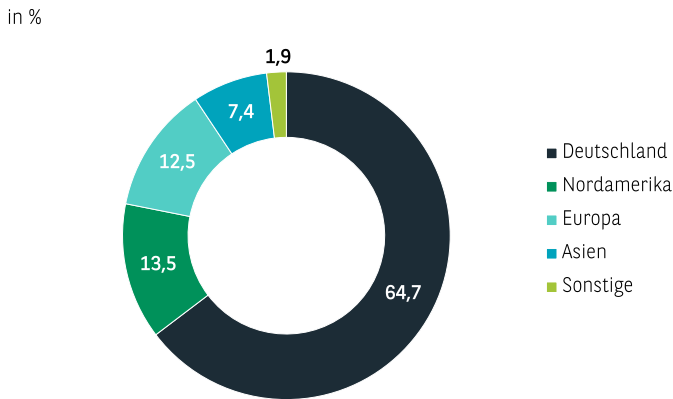
BÜROS UND RETAIL-OBJEKTE NAHEZU GLEICHAUF

Auf Büroobjekte, die in der Vergangenheit traditionell in Führung lagen, entfielen in den ersten drei Quartalen knapp 4,6 Mrd. €, was einem Umsatzrückgang von rund 76 % im Vorjahresvergleich entspricht. Dies ist der mit Abstand niedrigste Wert der letzten zehn Jahre. Fast genauso viel investiert wurde in Einzelhandelsimmobilien, die einen Beitrag von fast 4,5 Mrd. € leisten. Im Vorjahresvergleich hat sich das Transaktionsvolumen damit um rund 42 % verringert und der zehnjährige Durchschnitt wurde um ca. 46 % verfehlt. Damit weisen Retail-Objekte den geringsten Umsatzrückgang aller Assetklassen auf. Auf dem dritten Platz folgen Logistikobjekte, die auf ca. 3,7 Mrd. € kommen. In etwa halbiert hat sich der Investmentumsatz mit Hotels, der bislang bei 573 Mio. € notiert. In Healthcare-Objekte wurden in den ersten drei Quartalen 943 Mio. € angelegt.

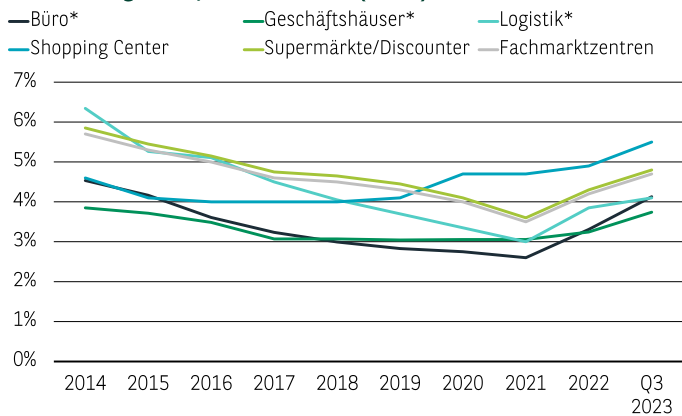
Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2023



Investments nach Herkunft des Kapitals Q1-Q3 2023



Entwicklung der Spitzenrenditen (netto)



➤ SPEZIALFONDS AM AKTIVSTEN

Mit einem Umsatzanteil von rund 19 % liegen Spezialfonds im bisherigen Jahresverlauf an der Spitze des Käufergruppen-Rankings. Auf dem zweiten Rang liegen Corporates mit gut 15 %, was einem im langjährigen Vergleich auffallend hohen Umsatzbeitrag entspricht. Ebenfalls im zweistelligen Bereich liegen zudem Investment/Asset Manager (11 %) sowie Projektentwickler (10 %). Weitere nennenswerte Anteile entfallen auf offene Fonds (8,5 %), Family Offices und die öffentliche Hand (jeweils knapp 5 %).

➤ RENDITEN ERWARTUNGSGEMÄSS MIT LEICHEM ANSTIEG

Nach den Zinsschritten der großen Notenbanken haben die Netto-Spitzenrenditen im dritten Quartal erwartungsgemäß weiter leicht angezogen. Im Bürosegment haben sie im Durchschnitt der A-Standorte um 24 Basispunkte zugelegt. Der einzige Standort mit einer 3 vor dem Komma ist München mit einer Spitzenrendite von 3,95 %. Auf Platz zwei liegt Berlin mit 4,00 %, gefolgt von Hamburg mit 4,05 %. In Köln und Stuttgart notiert sie jetzt bei 4,20 % und in Frankfurt und Düsseldorf sind 4,25 % anzusetzen. Auch in den übrigen Assetklassen waren leichte Anstiege zu beobachten. Für Logistikobjekte stieg die Spitzenrendite um 10 Basispunkte auf jetzt 4,10 %. Innerstädtische Geschäftshäuser erzielen aktuell im Durchschnitt 3,75 %, da hier häufig private Käufer mit hohen Eigenkapitalanteilen zur wichtigsten Zielgruppe gehören. Bei Fachmarktzentren (4,70 %) sowie im Segment der Discounter/Supermärkte (4,80 %) ging es jeweils um 10 Basispunkte nach oben. Deutlicher fiel der Zuwachs bei Shoppingcentern aus, wo aktuell 5,50 % (+40 Basispunkte) anzusetzen sind.

➤ PERSPEKTIVEN

Die Rahmenbedingungen für die Investmentmärkte werden sich auch im Schlussquartal des Jahres nicht wesentlich ändern. Da die Inflation noch zu weit vom Inflationsziel der führenden Zentralbanken entfernt ist und nur vergleichsweise langsam sinkt, deutet vieles darauf hin, dass sowohl die EZB als auch die FED 2023 noch mindestens eine Zinserhöhung durchführen werden. Gleichzeitig mehren sich die Anzeichen, dass der Zinszyklus Ende des Jahres seinen Höhepunkt erreicht haben sollte. Auch der in Deutschland zuletzt auf 4,3 % gesunkene harmonisierte Verbraucherpreisindex, der für die EZB der zentrale Indikator zur Beurteilung der Preisstabilität ist, gibt Anlass zur Hoffnung. Vor diesem Hintergrund besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die Renditen im vierten Quartal noch einmal etwas anziehen werden. Im Anschluss ist eine Stabilisierung im Jahr 2024 das aus heutiger Sicht wahrscheinlichste Szenario. Für den restlichen Jahresverlauf ist weiterhin nur mit moderaten Investmentumsätzen zu rechnen; allerdings mit leicht steigender Tendenz wie bereits in Q3. Einhergehend mit einer sich voraussichtlich erholenden Konjunktur und der zu erwartenden Planungssicherheit im Finanzierungsumfeld dürften die Investmentumsätzen im ersten Halbjahr 2024 bereits wieder merklich ansteigen.

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.