

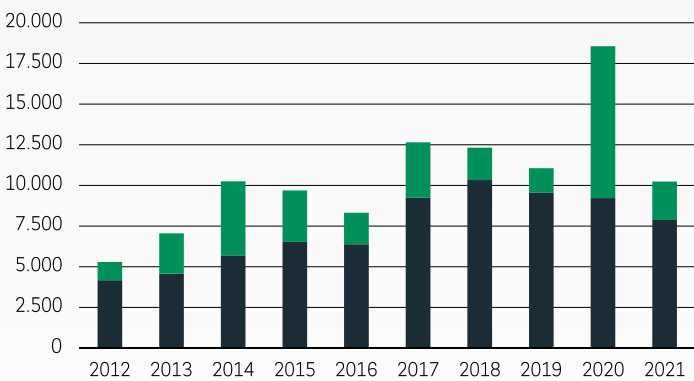


At a Glance **Q1 2021**

INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investments in Deutschland Q1

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliideals



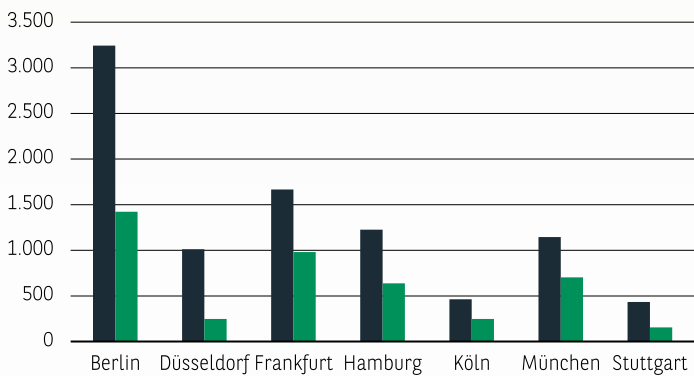
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

➤ TROTZ DAUER-LOCKDOWN ERNEUT ÜBER 10 MRD. € UMSATZ

Zu Beginn des Jahres hat sich bestätigt, dass Investoren den Immobilienmärkten weiterhin großes Vertrauen entgegenbringen. Das Transaktionsvolumen von gut 10,2 Mrd. € bewegt sich auf dem Niveau des zehnjährigen Schnitts. Dass es deutlich unter dem im Vorjahr aufgestellten Allzeithoch liegt, ist aufgrund der im Vorjahr eingeflossenen großen Portfoliideals, u. a. der TLG-Übernahme, nicht überraschend. Verantwortlich für die gute Entwicklung ist vor allem, dass sich die Wirtschaft im anhaltenden Lockdown gut schlägt und die Zuversicht der Unternehmen trotz einer nur langsam an Fahrt gewinnenden Impfkampagne zulegt. Dies spiegelt sich u. a. auch im ifo-Index wider, der im März den höchsten Stand seit Juni 2019 erreicht hat. Die verbesserte Auftragslage zeigt, dass sich ein Großteil der deutschen Wirtschaft an die momentanen Rahmenbedingungen angepasst hat. Durch erste Lockerungen, die in absehbarer Zeit beginnen könnten, dürfte die zuversichtliche Stimmung weiter an Fahrt gewinnen.

Investments an den A-Standorten Q1

in Mio. € ■ 2020 ■ 2021



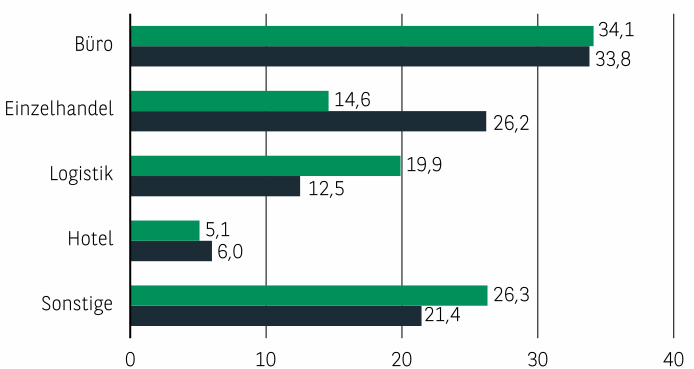
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

➤ DEUTLICHER RÜCKGANG IN DEN A-STANDORTEN

In den A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) wurden 4,4 Mrd. € umgesetzt. Das Volumen hat sich damit in etwa halbiert, da diese im Vorjahr stark von großen Portfolios profitierten. Mehr als eine Mrd. € Umsatz verzeichnete Berlin mit gut 1,42 Mrd. € (-56 %). Damit konnte trotz des starken Rückgangs das drittbeste jemals erfasste Ergebnis erzielt werden. Knapp verfehlt wurde die Mrd.-Schwelle in Frankfurt, wo das Resultat mit 980 Mio. € (-41 %) über dem langfristigen Mittel liegt. Rang drei belegt München mit 704 Mio. € (-39 %), gefolgt von Hamburg mit 638 Mio. € (-48 %). Ein Kopf-an-Kopf-Rennen lieferten sich Köln mit 248 Mio. € (-47 %) und Düsseldorf mit 247 Mio. € (-76 %), wo im letzten Jahr mit mehr als einer Mrd. € ein Allzeithoch aufgestellt wurde. In Stuttgart fällt das Ergebnis mit 156 Millionen Euro ebenfalls knapp zwei Drittel niedriger aus.

Investments nach Objektart in Deutschland Q1

in % ■ 2021 ■ 2020

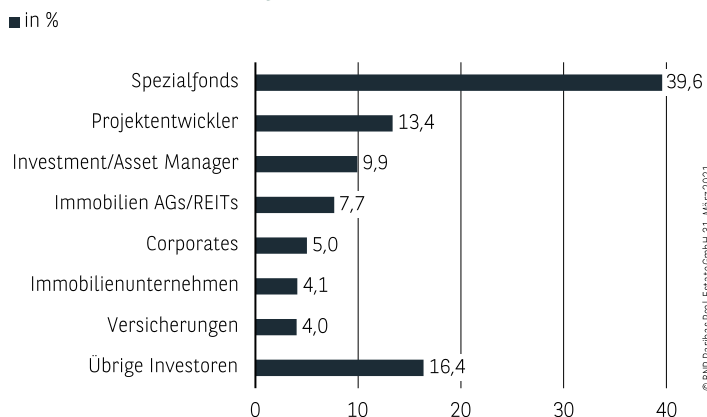


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

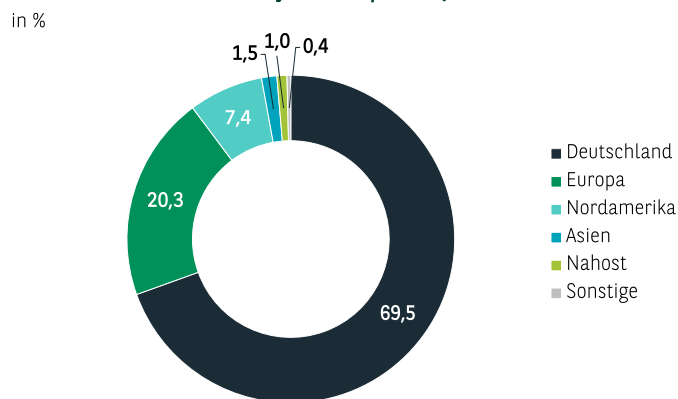
➤ BÜROS ERNEUT AN DER SPITZE

An die Spitze gesetzt haben sich wieder Büros mit 3,5 Mrd. € und einem Anteil von 34 %, der allerdings geringer ausfällt als im langjährigen Schnitt (41 %). Fast doppelt so hoch wie üblich fällt dagegen die Beteiligung von Logistikobjekten aus, die knapp 20 % beisteuern und damit den zweiten Platz belegen (gut 2 Mrd. €). Rund 10 Prozentpunkte unter ihrem langjährigen Schnitt bleiben Einzelhandel-Investments, die mit knapp 15 % (fast 1,5 Mrd. €) auf Rang drei kommen. Vervollständigt wird das Führungsquartett von Healthcare-Objekten, die auf gut 1,1 Mrd. € (11 %) kommen und damit erstmals einen zweistelligen Beitrag leisten. Hotels tragen mit rund 520 Mio. € gut 5 % zum Ergebnis bei.

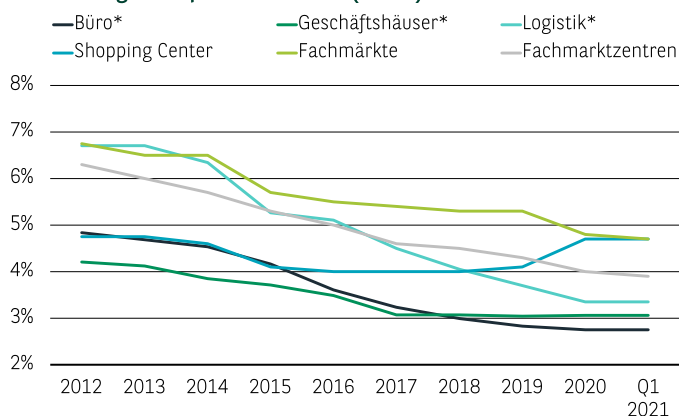
Investments nach Käufergruppen Q1 2021



Investments nach Herkunft des Kapitals Q1 2021



Entwicklung der Spitzenrenditen (netto)



RELATIV GERINGER ANTEIL AUSLÄNDISCHER KÄUFER

Spürbar unterdurchschnittlich fällt der Anteil ausländischer Investoren aus, der bei knapp 31 % liegt. Verantwortlich hierfür ist vor allem das moderate Marktgeschehen im Portfoliobereich, das nicht zuletzt auf ein noch fehlendes Angebot am Jahresanfang zurückzuführen ist. Gerade in diesem Bereich sind ausländische Anleger in der Regel besonders stark vertreten. Hinzu kommt die Situation, dass aufgrund der Kontakt- sowie internationalen Reisebeschränkungen während der Lockdowns viele internationale Anleger weiterhin nur sehr eingeschränkt in der Lage sind, größere Transaktionen vollumfänglich zu prüfen und abzuwickeln.

RENDITEN IM ERSTEN QUARTAL STABIL

Nachdem die Renditen im letzten Jahr noch auf breiter Front nachgegeben hatten, zeigen sie sich im laufenden Jahr bislang unverändert. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass aufgrund des begrenzten Angebots in den ersten Monaten nur wenige Großabschlüsse im absoluten Premiumsegment getätigt wurden. An der Spitze stehen weiterhin Berlin und München, wo für Büros Netto-Spitzenrenditen von jeweils 2,55 % anzusetzen sind. Auf dem dritten Rang folgt Hamburg mit 2,65 %, womit sich die Hansestadt knapp vor Frankfurt platziert, wo unverändert 2,75 % verzeichnet werden. Auch außerhalb der vier Top-Standorte zeigen sich die Netto-Spitzenrenditen stabil. In Düsseldorf und Stuttgart notieren sie unverändert bei 2,90 % und in Köln bei 2,95 %.

PERSPEKTIVEN

Der im langjährigen Vergleich sehr solide Jahresauftakt der Investmentmärkte unterstreicht deutlich, dass die Investoren die Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen als temporäres Ereignis einschätzen und langfristig von einer positiven Entwicklung überzeugt sind. Gerade im Vergleich mit anderen Assetklassen bieten Immobilien ein unverändert attraktives Chancen-Risiko-Profil. Diese positive Einschätzung dürfte sich in den nächsten Monaten weiter verfestigen, wenn es im Zuge des sukzessiven Impffortschritts zu spürbaren Lockerungen kommen sollte. Dies gilt umso mehr, da sich schon jetzt abzeichnet, dass sowohl beim Konsum als auch der Nutzernachfrage massive Nachholeffekte einsetzen dürften. Hiervon werden aus heutiger Sicht nahezu alle Nutzungssegmente profitieren. Dies gilt auch für den überproportional betroffenen Hotel- und Einzelhandelssektor. Fasst man die genannten Einflussfaktoren zusammen, deutet alles darauf hin, dass die Märkte in den nächsten Quartalen vermutlich noch an Dynamik zulegen werden. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich aus heutiger Sicht für das Gesamtjahr erneut ein Investmentumsatz von deutlich über 50 Mrd. € ab. Ob eventuell sogar die 60-Mrd.-€-Schwelle in greifbare Nähe rückt, wird in erster Linie vom verfügbaren Angebot im Portfoliobereich sowie im Segment großvolumiger Premiumobjekte abhängen. Darüber hinaus besteht im weiteren Jahresverlauf auch eine realistische Chance für eine weitere leichte Yield Compression bei den Netto-Spitzenrenditen.

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: 31.03.2021

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