



At a Glance **Q2 2021**

INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investments in Deutschland 1. Halbjahr

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliideals



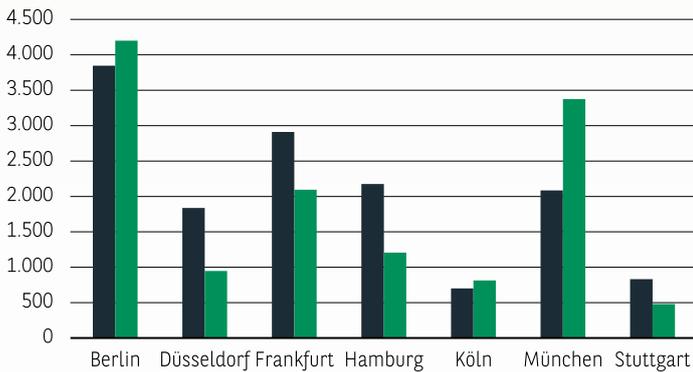
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ **KNAPP 24 MRD. € UMSATZ IM ERSTEN HALBJAHR**

Die Fortschritte bei der Bekämpfung der Pandemie, die Aufhebung der Lockdowns und die spürbar steigende Zuversicht in der Wirtschaft spiegeln sich auch auf den Investmentmärkten wider. Die Aufhellung im zweiten Quartal wurde nicht nur gefestigt, sondern auch beschleunigt. Mit einem Umsatz von 23,94 Mrd. € wurde der zehnjährige Schnitt trotz Pandemie um 13 % übertroffen. Zwar wurde das außergewöhnliche Vorjahresergebnis spürbar verfehlt, das aber aufgrund großer Portfolio-Deals, z. B. die TLG-Übernahme sowie weitere M&A-Transaktionen, nicht als Vergleichsmaßstab herangezogen werden kann. Im langfristigen Vergleich liegt das Ergebnis dagegen auf dem Niveau der Jahre 2019 und 2018. Betrachtet man nur das zweite Quartal, stellt es das drittbeste Q2-Resultat aller Zeiten dar. Das nachhaltige Vertrauen der Investoren in die deutschen Immobilienmärkte ist also weiterhin sehr groß und wird durch die sich deutlich verbessernden Perspektiven auf den Nutzermärkten unterstützt.

Investments an den A-Standorten 1. Halbjahr

in Mio. € ■ 2020 ■ 2021



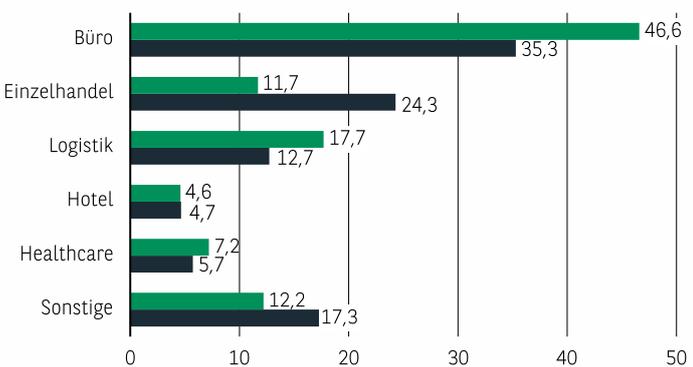
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ **LEBHAFTES MARKTGESCHEHEN IN DEN A-STANDORTEN**

In den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) wurden gut 13,1 Mrd. € umgesetzt. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem leichten Rückgang um knapp 9 %. Hierbei ist allerdings die komplett unterschiedliche Struktur der Umsätze zu berücksichtigen. Während im letzten Jahr rund 38 % des Ergebnisses auf Portfolios entfielen, liegt der Wert aktuell bei nur rund 7 %. An die Spitze gesetzt hat sich Berlin mit 4,2 Mrd. € (+9%); nur 2019 wurde mehr umgesetzt. Rang zwei belegt München mit gut 3,37 Mrd. € (+62 %), wozu mehrere Großdeals beigetragen haben. Vervollständigt wird das Führungstrio von Frankfurt mit knapp 2,1 Mrd. € (-28 %). Weniger Umsatz registriert wurde auch in Hamburg mit 1,2 Mrd. € (-45 %), Düsseldorf mit 948 Mio. € (-48 %) sowie Stuttgart mit 480 Mio. € (-42 %). Zulegen konnte dagegen Köln mit 814 Mio. € (+16 %).

Investments nach Objektart in Deutschland 1. Halbjahr

in % ■ 2021 ■ 2020

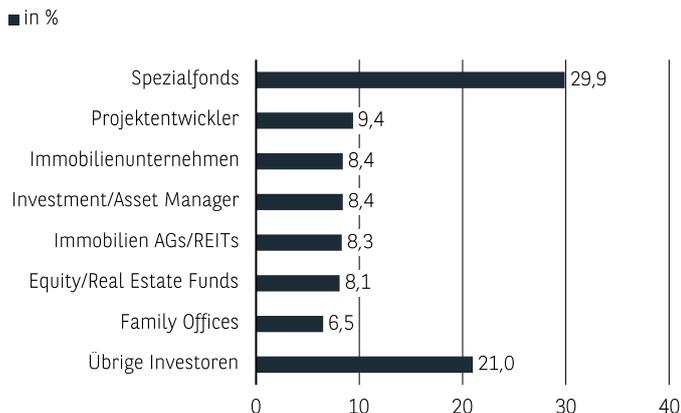


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

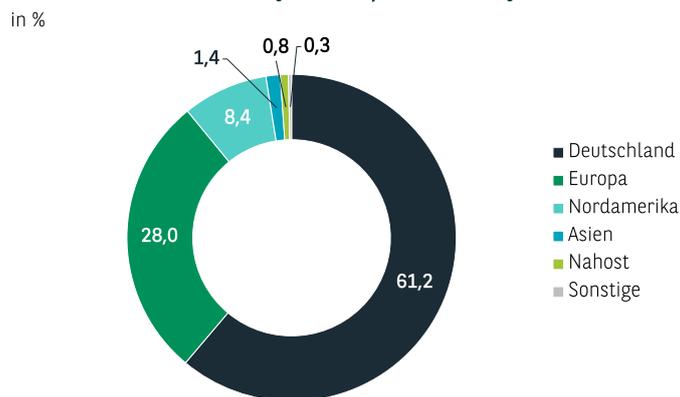
➤ **BÜROS KLAR VORNE, LOGISTIK UND HEALTHCARE LEGEN ZU**

Büros führen das Ranking der Assetklassen erneut an. Ihr Anteil von fast 47 % (11,15 Mrd. €) stellt einen der besten erzielten Werte dar. Auf Platz zwei finden sich Logistikimmobilien, deren Erfolgsstory sich fortsetzt. Mit einem Anteil von 18 % erzielten sie 4,23 Mrd. €, was dem zweitbesten Wert aller Zeiten entspricht. Einen unterdurchschnittlichen Umsatzanteil von lediglich knapp 12 % (2,8 Mrd. €) verzeichnen Einzelhandelsimmobilien, die im Vorjahr noch von mehreren großen Portfoliotransaktionen profitiert hatten. Gut 7 % (1,73 Mrd. €) tragen Healthcare-Immobilien zum Ergebnis bei, die damit eine neue Bestmarke zum Halbjahr aufstellen. Hotels haben ihren Anteil gegenüber dem Vorjahreszeitraum gehalten und kommen weiterhin auf knapp 5 %.

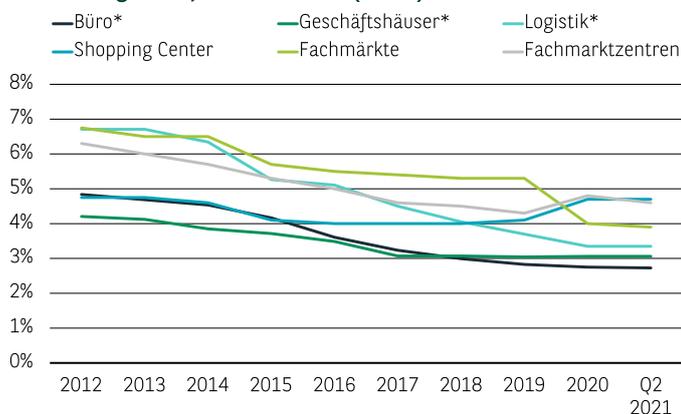
Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2021



Investments nach Herkunft des Kapitals 1. Halbjahr 2021



Entwicklung der Spitzenrenditen (netto)



➤ ANTEIL AUSLÄNDISCHER KÄUFER AUF ÜBLICHEM NIVEAU

Der Anteil internationaler Käufer liegt bei knapp 39 % und bewegt sich damit in etwa auf dem Niveau der letzten Jahre. Im Portfolio-segment liegt er mit rund 56 % erneut über der 50 %-Schwelle. Gerade zum Jahresanfang haben es die Kontakt- und (internationalen) Reisebeschränkungen noch erschwert, notwendige Besichtigungen und Due Diligence-Prozesse durchzuführen. Diese Situation verbessert sich zunehmend, was den Investmentmärkten einen weiteren leichten Schub versetzen könnte.

➤ SPITZENRENDITEN TEILWEISE WEITER GESUNKEN

Die große Nachfrage spiegelt sich auch in der Renditeentwicklung wider. Vor allem Premiumobjekte mit AAA-Mietern treffen auf sehr großes Interesse, sodass weiterhin eine leichte Renditekompression zu beobachten ist. Demzufolge haben die Renditen vereinzelt auch noch einmal nachgegeben. Rückläufige Spitzenrenditen verzeichnen Berlin auf 2,50 %, Hamburg auf 2,60 % sowie Köln auf 2,90 %. Unverändert zeigen sie sich im bisherigen Jahresverlauf dagegen noch in München mit 2,55 %, Frankfurt mit 2,75 % sowie Düsseldorf und Stuttgart mit jeweils 2,90 %. Bei Highstreet-Objekten sind keine Veränderungen zu beobachten. In Berlin und München liegen sie bei 2,80 %, in Hamburg bei 3,00 %, Frankfurt bei 3,10 % sowie in Düsseldorf, Köln und Stuttgart jeweils bei 3,20 %. Für Logistikobjekte zeigen sich die Spitzenrenditen seit Jahresbeginn auf niedrigem Niveau stabil. Aktuell notieren sie an den Top-Standorten bei 3,35 %.

➤ PERSPEKTIVEN

Mit dem weiteren Impffortschritt sowie einer sukzessiven Normalisierung des Lebens und der wirtschaftlichen Aktivitäten dürfte sich die bereits jetzt vorhandene positive Grundstimmung weiter verfestigen. Auch für die wichtigste Assetklasse Büroimmobilien ist das Sentiment auf Investorensseite aus den erläuterten Gründen positiv. Für Teilmärkte, die von langfristigen Entwicklungen profitieren, z. B. Logistik (steigende E-Commerce-Anteile) oder Healthcare (demographische Entwicklung) gilt dies ohnehin, was auch durch die immer breiteren Käufergruppen, die in diese Märkte einsteigen, unterstrichen wird. Aber auch für Nutzungssegmente, die besonders unter den Auswirkungen der Pandemie gelitten haben wie weite Teile des Handels oder die gesamte Hotellerie, hellen sich die Perspektiven langsam auf. Profitieren werden diese Marktsegmente nicht zuletzt von sich bereits abzeichnenden Nachholeffekten beim Konsum und im privaten Tourismusbereich. Zusammenfassend spricht vieles dafür, dass die aktuell zu beobachtende Dynamik auf den Investmentmärkten auch im zweiten Halbjahr nicht nur anhalten, sondern voraussichtlich sogar noch zunehmen wird. Deshalb deutet vieles darauf hin, dass für das Gesamtjahr erneut ein Investmentumsatz von deutlich über 50 Mrd. € zu erwarten ist. Auch eine weitere leichte Yield Compression kann im weiteren Jahresverlauf nicht ausgeschlossen werden.

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: 30.06.2021

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