

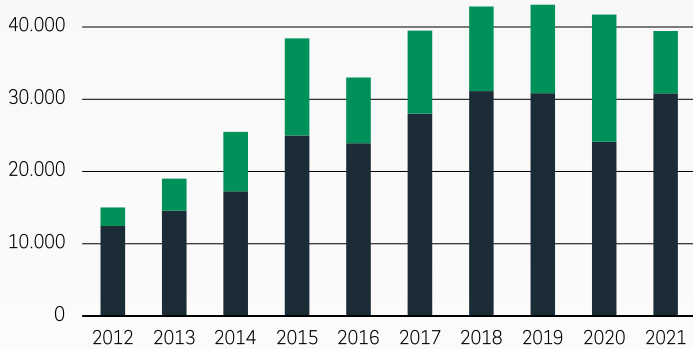


At a Glance **Q3 2021**

**INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND**

**Investments in Deutschland Q1-3**

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



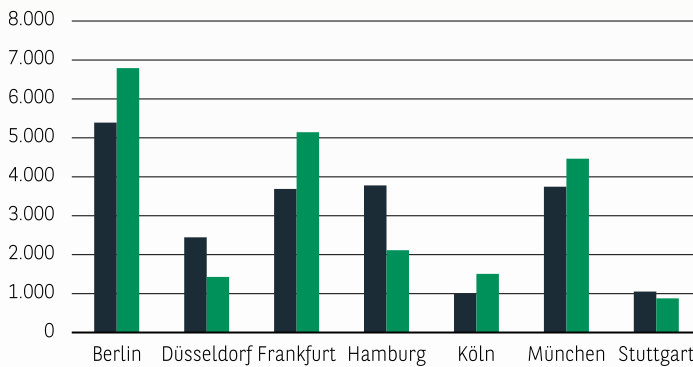
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

**➤ DYNAMIK STEIGT: UMSATZ FAST AUF VORJAHRESNIVEAU**

Die Dynamik auf den Investmentmärkten ist im dritten Quartal weiter spürbar gestiegen. Im Windschatten der fortschreitenden Pandemiebekämpfung und einer auf Erholungskurs bleibenden deutschen Wirtschaft ist das Investmentvolumen auf 39,4 Mrd. € im ersten Dreivierteljahr angewachsen. Das aktuelle Resultat liegt damit knapp 17 % über dem zehnjährigen Durchschnitt. Einzeltransaktionen sind weiterhin die treibende Kraft auf den deutschen Investmentmärkten. Mit einem Investmentvolumen von 30,8 Mrd. € bewegen sie sich auf dem Rekordniveau von 2019. Gegenüber dem Vorjahr kann ein Plus von fast 28 % vermeldet werden. Der Anteil der Portfoliotransaktionen liegt mit 22 % weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt. Bis Ende September wurden gut 8,6 Mrd. € im Rahmen von Paketverkäufen platziert.

**Investments an den A-Standorten Q1-3**

in Mio. € ■ 2020 ■ 2021



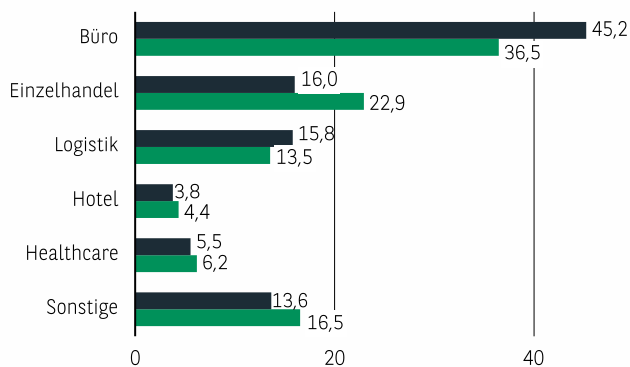
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

**➤ A-STANDORTE MIT GROSSEN SINGLE DEALS SEHR DYNAMISCH**

Für Deutschlands A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) wurde ein Investitionsvolumen von gut 22,3 Mrd. registriert (+6 % im Vorjahresvergleich). Der Löwenanteil entfiel mit gut 92 % auf Einzeltransaktionen. Bemerkenswert ist die große Zahl von Großtransaktionen mit einem Volumen jeweils jenseits 100 Mio. €. Bis dato wurden in den A-Standorten mehr als 40 Abschlüsse dieser Größenordnung registriert, davon mehr als 20 in Q3. Erneut rangiert Berlin auf Rang 1 mit 6,8 Mrd. € (+26 %) vor Frankfurt mit gut 5,1 Mrd. € (+39,5 %). Für München wurden knapp 4,5 Mrd. € registriert (+19 %). Hamburg hat mit 2,1 Mrd. € das Rekordergebnis aus dem Vorjahr um 44 % verfehlt. Dagegen vermeldet Köln ein Plus um 50 % auf ein überdurchschnittliches Volumen von 1,5 Mrd. Unter Durchschnitt fällt das Ergebnis in Düsseldorf mit 1,4 Mrd. € (-41,5 %) und Stuttgart mit 800 Mio. € (-16 %) aus.

**Investments nach Objektart in Deutschland Q1-3**

in % ■ 2021 ■ 2020

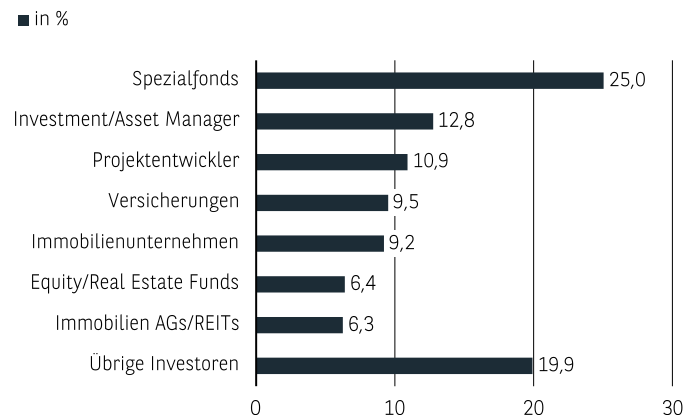


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

**➤ BÜRO AUF RANG 1 – LOGISTIK MIT SPITZENERGEBNIS**

Weiterhin sind Büroimmobilien die unangefochtene Nummer 1 unter den Assetklassen. Das Investmentvolumen von gut 17,8 Mrd. € ist das viertbeste jemals registrierte Ergebnis. Die große Zahl von Transaktionen (insgesamt mehr als 280) spiegelt dabei das Vertrauen der Anleger in dieses Nutzungssegment wider und zeigt, dass sie Büroimmobilien langfristig eine nachhaltige Schlüsselposition als Arbeitsort beimessen. Der Umsatz im Logistiksegment liegt bei 6,2 Mrd. € und notiert damit rund 10 % über dem sehr guten Vorjahresergebnis. Das Investmentgeschehen hat sich im Einzelhandel jüngst deutlich belebt. Der Umsatz beläuft sich auf gut 6,2 Mrd. €. Discounter, Fach- und Supermärkte haben dabei einen Anteil von fast 66 % und unterstreichen das große Interesse an Lebensmittelgeankerten Retail-Objekten.

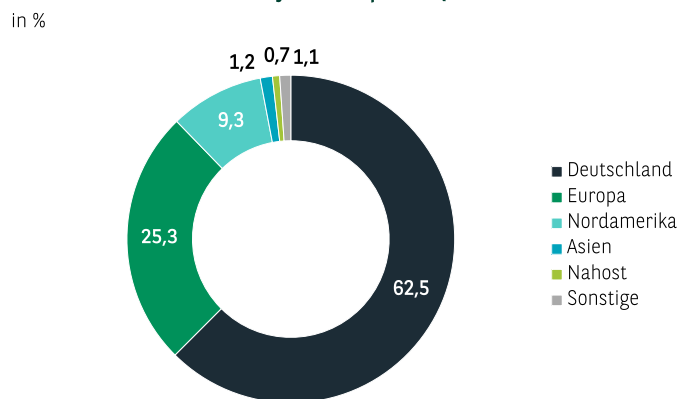
**Investments nach Käufergruppen Q1-3 2021**



**➤ AUSLÄNDISCHE INVESTOREN STARK BEI PORTFOLIOS**

Ausländische Käufer haben bis Ende September rund 15 Mrd. € in deutsche gewerbliche Immobilien investiert. Ihr Marktanteil liegt mit 37,5 % im langjährigen Mittel. Deutlich höher fällt ihr Anteil im Portfoliosegment mit aktuell fast 60 % aus. Insgesamt wurden hier fast 5 Mrd. € erfolgreich platziert, wobei sich das Investmentgeschehen im Laufe des Jahres deutlich beschleunigt hat. Von Quartal zu Quartal ist das von ausländischen Investoren in Portfoliopakete geflossene Kapital gestiegen, mit zuletzt fast 1,8 Mrd. € im dritten Quartal. Es scheint sich zu bestätigen, dass die zunehmend wegfallenden Kontakt- und (internationalen) Reisebeschränkungen das Cross-Border-Investment nicht nur wieder erheblich erleichtern, sondern aufgrund der nun wieder vor Ort möglichen Due Diligence-Prozesse auch ankurbeln.

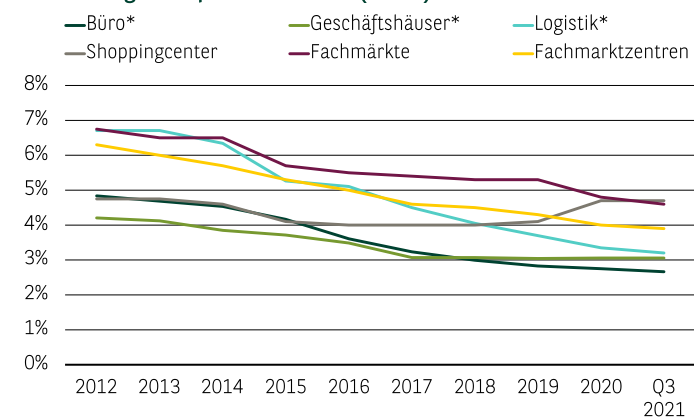
**Investments nach Herkunft des Kapitals Q1-3 2021**



**➤ WEITERE RENDITE-KOMPRESSION BEI BÜRO UND LOGISTIK**

Das große Investoreninteresse insbesondere an deutschen Core-Immobilien kommt in der Renditeentwicklung deutlich zum Ausdruck. Die Nachfrage im Premiumsegment ist ungebrochen hoch und der relative Mangel auf der Angebotsseite führt entsprechend an der einen oder anderen Stelle zu einer Fortsetzung der Renditekompression. In der Assetklasse Büro wurde im dritten Quartal ein Rückgang um 10 Basispunkte für Berlin auf 2,40 % und für Köln auf 2,80 % registriert. Ein Rückgang um 5 Basispunkte kann für die Büroinvestmentmärkte Düsseldorf (2,85 %), Frankfurt (2,70 %), Hamburg (2,55 %), München (2,50 %) und Stuttgart (2,85 %) vermeldet werden. Das starke Anlegerinteresse im Logistiksegment hat zu einer Renditekompression bei Premiumprodukten um 15 Basispunkte auf aktuell 3,20 % geführt. Die Spitzenrenditen für Shoppingcenter (4,70 %), Fachmarktzentren (3,90 %) und Fachmärkte (4,60 %) sind demgegenüber unverändert.

**Entwicklung der Spitzenrenditen (netto)**



**➤ PERSPEKTIVEN**

Die dynamische Entwicklung der Sommermonate wird bis zum Jahresende ihre Fortsetzung finden und dürfte sogar noch einmal zusätzlich Fahrt aufnehmen. Die Rahmenbedingungen sprechen weiterhin für Investitionen in den deutschen Investmentmarkt, und solange die Notenbanken kurz- bis mittelfristig keine umfangreichen Zinserhöhungen umsetzen, wird das Anlegerinteresse ungebrochen hoch sein. Aktuell befinden sich sowohl im Portfoliosegment wie auch bei den großvolumigen Einzeldeals verschiedene Transaktionen im Verkaufsprozess, die in den kommenden drei Monaten erfolgreich zum Abschluss geführt werden sollten. Entsprechend gehen wir im gewerblichen Segment von einem Jahresvolumen deutlich jenseits von 50 Mrd. € aus. Sollte die Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen kommen und vor 2022 vollzogen werden, wäre für den deutschen Markt ein Rekordvolumen von über 100 Mrd. € für Wohn- und Gewerbeimmobilien insgesamt zu vermelden.

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: 30.09.2021

**Weitere Informationen** BNP Paribas Real Estate GmbH | Sven Stricker, Head of Commercial Investment | Telefon +49 (0)30-884 65-0 | svenstricker@bnpparibas.com | [www.real-estate.bnpparibas.de](http://www.real-estate.bnpparibas.de)