

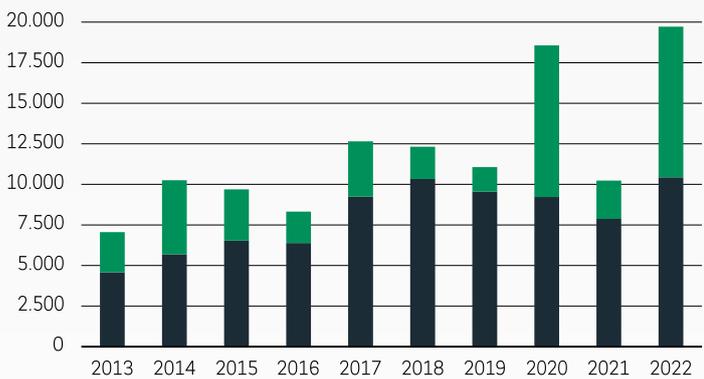


At a Glance **Q1 2022**

INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investments in Deutschland Q1

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



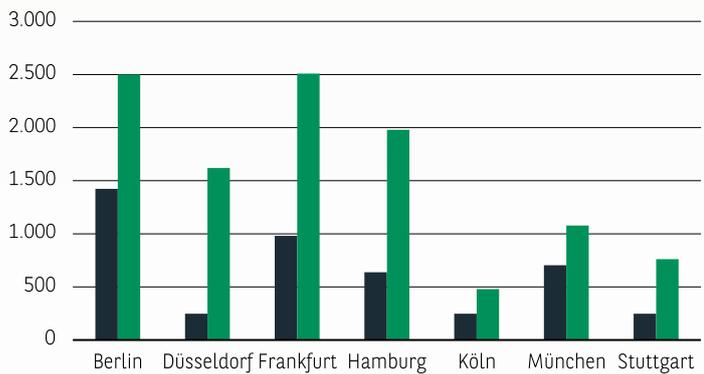
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

➤ **NEUER REKORD: 20-MRD.-€-MARKE NUR KNAPP VERPASST**

Die Investmentmärkte haben einen Jahresauftakt hingelegt, der nahtlos an das außergewöhnliche Schlussquartal des Vorjahres angeknüpft hat. Mit einem Investmentumsatz von gut 19,7 Mrd. € wurde nicht nur der Vorjahreswert fast verdoppelt, sondern auch ein neuer Rekord für das erste Quartal aufgestellt. Einen erheblichen Beitrag zum Resultat steuerte der Verkauf von alstria an Brookfield bei, der mit rund 4,5 Mrd. € eingeht. Auch ohne den alstria-Deal haben die Märkte aber eine erstaunliche Performance gezeigt. Mitausschlaggebend für das Vertrauen der Investoren war die Tatsache, dass sich die Auswirkungen der Coronapandemie spürbar verringert haben. Durch den Krieg in der Ukraine und die damit forcierte Inflation haben sich die Wachstumsperspektiven – zumindest für dieses Jahr – allerdings eingetrübt. Die Unsicherheit bezüglich der konjunkturellen Perspektiven und die weitere geopolitische Entwicklung spiegeln sich zumindest im Ergebnis des ersten Quartals noch nicht wider.

Investments an den A-Standorten Q1

in Mio. € ■ 2021 ■ 2022



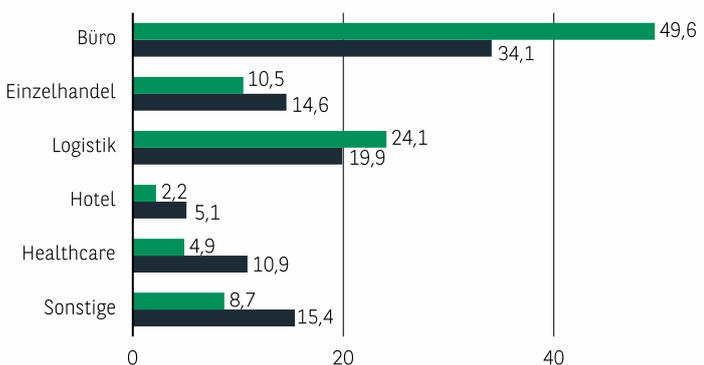
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

➤ **UMSATZ IN DEN A-STANDORTEN ERSTMALS ÜBER 10 MRD. €**

Besonders stark zeigten sich die Märkte in den A-Standorten, die mit gut 10,9 Mrd. € auf rund 55 % des Umsatzes kommen. Erstmals wurde auch die 10-Mrd.-€-Marke bereits im ersten Quartal geknackt und eine neue Bestmarke aufgestellt. Nahezu gleichauf an die Spitze gesetzt haben sich mit jeweils gut 2,5 Mrd. € Frankfurt und Berlin. Für die Hauptstadt entspricht dies einer Steigerung von 76 %. In der Bankenmetropole legte das Volumen sogar um über 150 % zu, sodass auch hier ein neues Allzeithoch zu verzeichnen ist. Nur knapp gescheitert an der 2-Mrd.-€-Schwelle ist Hamburg, wo 1,98 Mrd. € registriert wurden. Deutlich über eine Milliarde wurde in Düsseldorf mit gut 1,6 Mrd. € verzeichnet. München erzielte mit knapp 1,1 Mrd. € ein gutes Resultat (+53 %), obwohl der Portfolioanteil gering ausfiel. Verdreifacht hat sich das Resultat in Stuttgart, wo rund 760 Mio. € registriert wurden.

Investments nach Objektart in Deutschland Q1

in % ■ 2022 ■ 2021

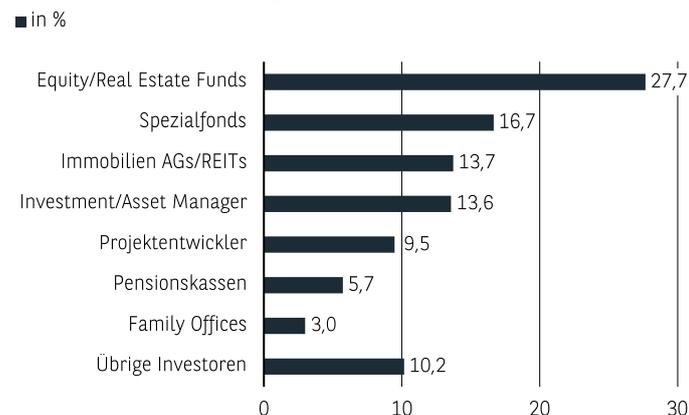


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

➤ **DIE HÄLFTE DES UMSATZES ENTFÄLLT AUF BÜROS**

Spitzenreiter sind wie auch in den Vorjahren Büros, auf die rund die Hälfte des Ergebnisses entfällt. Mit einem Umsatz von knapp 9,8 Mrd. € stellen sie nicht nur eine neue Bestmarke auf, sondern können den Vorjahreswert fast verdreifachen. Auf Platz zwei folgen Logistikobjekte mit knapp 4,8 Mrd. €, die ihren Höhenflug fortsetzen. Mit 24 % tragen sie fast ein Viertel zum Resultat bei, so viel wie noch nie. Auf dem dritten Rang liegen Handelsimmobilien, die auf knapp 2,1 Mrd. € und einen Anteil von 10,5 % kommen. Am stärksten betroffen von den Nachwirkungen der Coronapandemie sind Hotels, auf die lediglich 440 Mio. € entfallen.

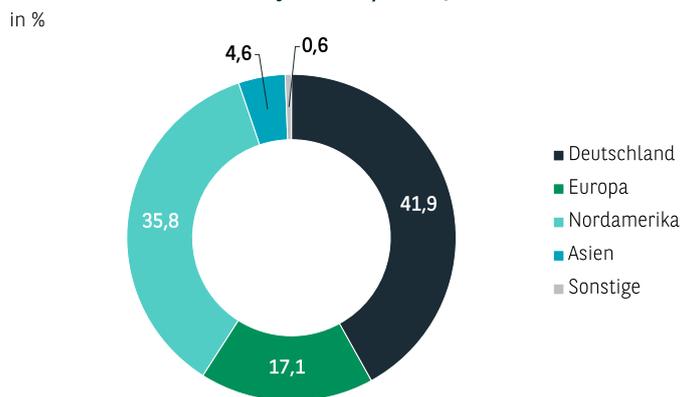
Investments nach Käufergruppen Q1 2022



➤ ÜBERPROPORTIONAL HOHER ANTEIL AUSLÄNDISCHER KÄUFER

Ausländische Käufer haben rund 11,45 Mrd. € in gewerbliche Immobilien investiert und damit so viel wie noch nie in einem ersten Quartal. Dementsprechend hoch fällt auch ihr Anteil mit 58 % aus. Entscheidend hierfür ist in erster Linie ihr traditionell hoher Anteil im Portfolio-Segment, der mit 82 % aber noch höher ausfällt als üblich. Neben dem sehr hohen Büroanteil standen vor allem Logistikobjekte im Fokus der ausländischen Anleger. Klar an die Spitze gesetzt haben sich nordamerikanische Investoren, die auf einen Anteil von knapp 36 % kommen und sich damit deutlich vor den europäischen Käufern platzieren, die 17 % beisteuern.

Investments nach Herkunft des Kapitals Q1 2022



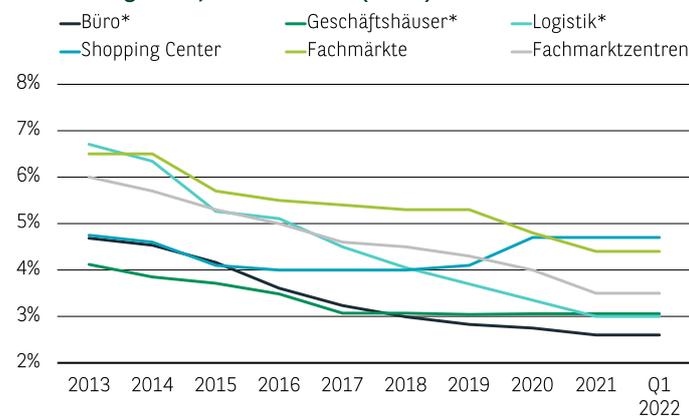
➤ RENDITEN IM ERSTEN QUARTAL STABIL

Nachdem die Renditen im Schlussquartal des Vorjahres vereinzelt noch leicht nachgegeben haben, zeigten sie sich in den ersten drei Monaten 2022 über alle Assetklassen und Standorte stabil. Bei Büroimmobilien bleibt die Hauptstadt Berlin mit einer Netto-Spitzenrendite von 2,40 % damit am teuersten, gefolgt von München mit 2,50 % und Hamburg mit 2,55 %. In Köln werden weiter 2,60 % und in Frankfurt 2,65 % notiert. Unveränderte Werte sind auch in Düsseldorf und Stuttgart mit jeweils 2,75 % zu beobachten. Für Logistikimmobilien liegen die Netto-Spitzenrenditen nach wie vor bei 3,00 %, für Fachmarktzentren bei 3,50 % und für einzelne Fachmärkte bei 4,40 %.

➤ PERSPEKTIVEN

Der sehr gute Jahresauftakt unterstreicht, dass die deutschen Immobilienmärkte weiter stark im Fokus der Anleger stehen und diese langfristig von einer positiven Entwicklung und gewissen Aufholeffekten ausgehen. Trotzdem ist der Blick in die kurzfristige Zukunft so anspruchsvoll wie schon lange nicht mehr. Es gibt eine Vielzahl von potenziellen Störfaktoren, deren Einfluss auf die Märkte nur schwer kalkulierbar sind. Dass der Krieg in der Ukraine und die Sanktionen das Wirtschaftswachstum gegenüber den Prognosen von Ende 2021 verlangsamen werden, ist unbestritten und spiegelt sich in den korrigierten Prognosezahlen der großen Wirtschaftsinstitute eindeutig wider. Auch die damit einhergehende Inflation dürfte sich in einer geringeren Kaufkraft niederschlagen. Die sehr guten und überdurchschnittlichen Büroflächenumsätze im ersten Quartal zeigen aber, dass es aufgrund der gebremsten Wirtschaftsentwicklung während der letzten zwei Jahre im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie Nachholpotenzial auf den Nutzermärkten gibt. Deshalb spricht aus heutiger Sicht einiges dafür, dass die Nutzermärkte ein stabilisierendes Element für die Nachfrage der Investoren darstellen können. Vor diesem Hintergrund dürfte die Nachfrage nach Immobilien weiter hoch bleiben, auch wenn eine Prognose für das Gesamtjahr kaum abzugeben ist. Bei den Renditen ist kurzfristig eine Seitwärtsbewegung das wahrscheinlichste Szenario. Mittelfristig bleibt hier die weitere Zins- und Inflationsentwicklung, gerade auch im Zusammenhang mit den zukünftigen Energiekosten, abzuwarten.

Entwicklung der Spitzenrenditen (netto)



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: 31.03.2022

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.real-estate.bnpparibas.de