

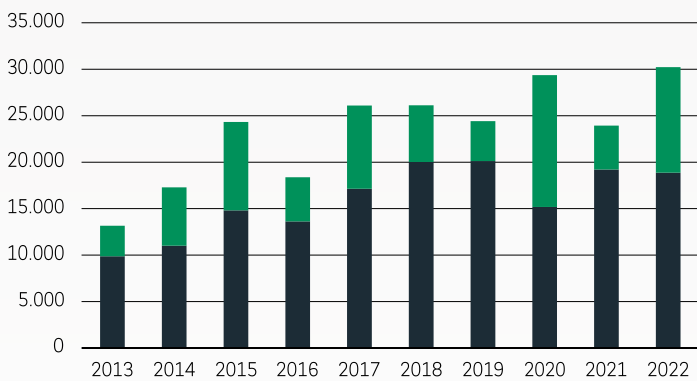


At a Glance **Q2 2022**

# INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

**Investments in Deutschland 1. Halbjahr**

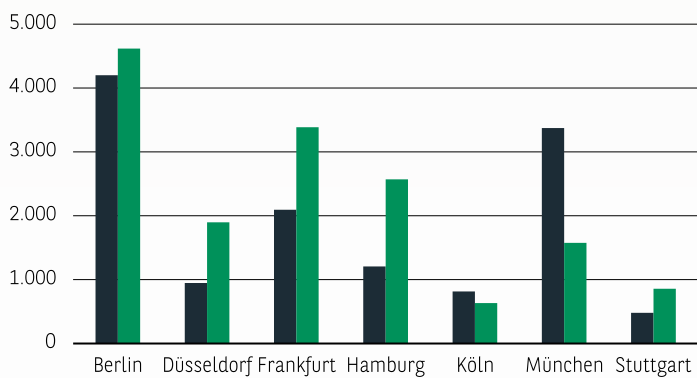
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

**Investments an den A-Standorten 1. Halbjahr**

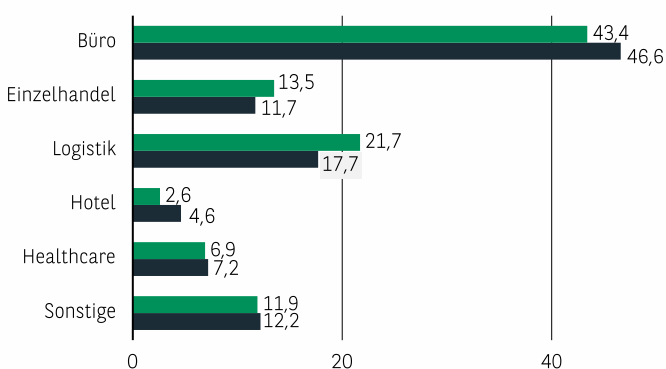
in Mio. € ■ 2021 ■ 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

**Investments nach Objektart in Deutschland 1. Halbjahr**

in % ■ 2022 ■ 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

**STARKES ERGEBNIS TROTZ SICHER ÄNDERENDER VORZEICHEN**

Der deutsche Markt für gewerbliche Immobilien verzeichnet zum Halbjahr einen Investmentumsatz von 30,2 Mrd. €. Es war vor allem der historisch fulminante Jahresstart mit gut 19,7 Mrd. €, der zu diesem neuen Spitzenwert beigetragen hat. Das zweite Quartal stand eindeutig unter dem Einfluss des Ende Februar begonnenen Kriegs gegen die Ukraine. Das sich innerhalb von wenigen Tagen und Wochen gewandelte Investitionsumfeld hat deutlich dämpfend auf das Marktgeschehen gewirkt, sodass für die Frühjahrsmonate ein Resultat von 10,5 Mrd. € registriert werden kann. Die deutschen Investmentmärkte sind in den Wochen nach Ausbruch des Kriegs gegen die Ukraine in eine neue Phase eingetreten. Innerhalb weniger Wochen haben sich für Investoren die Vorzeichen auf den Anlagemärkten verändert. Neben den geopolitischen Verwerfungen und den deutlich eingetrübten wirtschaftlichen Aussichten war es allen voran das Ende der lockeren Geldpolitik und die nun auch von der EZB eingeläutete Zinswende, die viele Investoren veranlasst bzw. auch gezwungen hat, ihre Anlagestrategie zu justieren und zum Teil neu zu denken. Finanzierungskonditionen haben sich innerhalb kürzester Zeit spürbar verändert und die Swap Rates spiegeln die aktuellen Erwartungen der Finanzwelt in eindrucksvoller Weise wider. Es kann wenig überraschen, dass dabei die zuvor noch historisch hohe Marktdynamik gesunken ist.

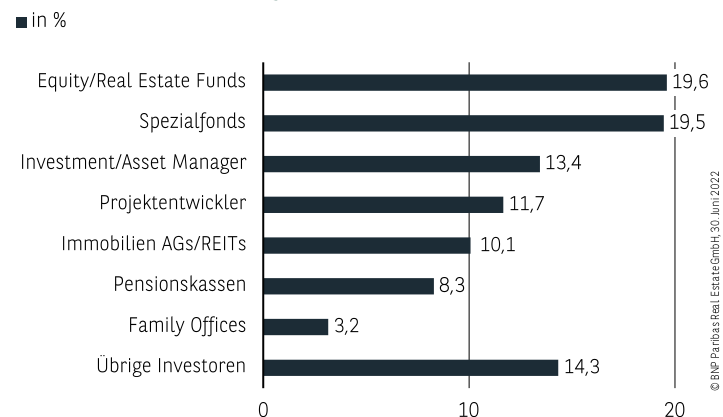
**A-STANDORTE ÜBERSCHREITEN 15 MRD. €**

Die deutschen A-Standorte haben zum Halbjahr erstmals die 15-Mrd.-€-Marke überschritten. Der Rekordauftakt (über 10 Mrd. €) hat dabei sicherlich den Unterschied gemacht. In den vergangenen Wochen haben die Investoren in Deutschlands Top-Standorten spürbar den Fuß vom Gas genommen, sodass für das zweite Quartal ein Ergebnis von nur noch 4,5 Mrd. € zu vermelden ist. Berlin führt einmal mehr das Feld mit weitem Abstand an (4,6 Mrd. €), gefolgt von Frankfurt (3,4 Mrd. €). Auf Platz drei und vier liegen Hamburg und Düsseldorf mit einem Rekordergebnis von 2,6 Mrd. € bzw. 1,9 Mrd. €. Dagegen haben München (1,6 Mrd. €) und Köln (630 Mio. €) gegenüber dem Vorjahr deutlich an Investmentvolumen eingebüßt.

**BÜRO BLEIBT MIT ABSTAND STÄRKSTE ASSETKLASSE**

Mit einem Volumen von rund 13,1 Mrd. € sind Büroobjekte weiterhin die stärkste Assetklasse. Der Investmentmarkt für Logistikimmobilien bewegt sich mit 6,6 Mrd. € weiterhin auf einem im Langzeitvergleich sehr hohen Niveau. Einzelhandelsimmobilien kommen auf 4 Mrd. € und bei den Healthcare-Immobilien wurde erstmals die 2-Mrd.-€-Marke geknackt.

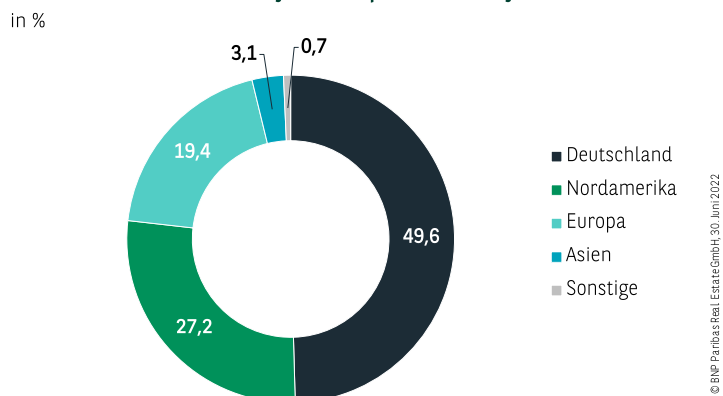
**Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2022**



**ZWEI KÄUFERGRUPPEN WEIT VORN**

Die Käuferseite wird zum Halbjahr von Equity/Real Estate Funds sowie Spezialfonds dominiert, die beide für knapp 20 % des Resultats verantwortlich zeichnen. Darüber hinaus waren aber auch Investment/Asset Manager (13 %), Projektentwickler (12 %) und Immobilien AGs (10 %) umfangreich am Ergebnis beteiligt. Ausländische und deutsche Investoren sind aktuell gleichauf mit jeweils 50 % Marktanteil. Erstmals nach 2015 haben ausländische Marktteilnehmer damit wieder rund die Hälfte des registrierten Investmentvolumens generiert.

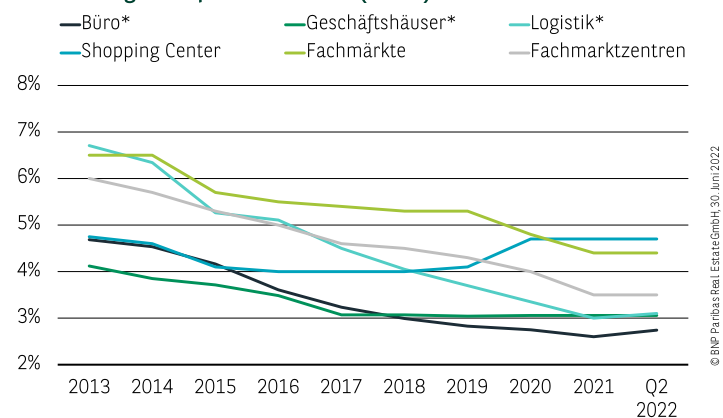
**Investments nach Herkunft des Kapitals 1. Halbjahr 2022**



**BÜRO- & LOGISTIKRENDITEN ERSTMALS SEIT 2009 GESTIEGEN**

Die neue Realität auf den weltweiten Finanzmärkten bzw. das veränderte Zinsumfeld wird in der Entwicklung der Spitzenrenditen in den letzten Wochen zunehmend sichtbar. Vor dem Hintergrund, dass Investoren beim Einsatz von Fremdkapital gezwungen sind, ihre geplanten Ankäufe aufgrund der stark gestiegenen Finanzierungskosten neu kalkulieren zu müssen, liegt auf der Hand, dass das ursprünglich aufgerufene Preisniveau von Verkäuferseite kaum mehr erreicht wird. Obgleich die Vermietungsmärkte, speziell bei Büro und Logistik, trotz aller Herausforderungen weiter gut laufen, ist im Bürosegment ein Anstieg der Netto-Spitzenrendite zu registrieren, gleiches gilt für die weiterhin stark nachgefragten Top-Logistikmärkte. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist um jeweils 15 Basispunkte in Berlin (2,55 %), Düsseldorf (2,90 %), Frankfurt (2,80 %), Hamburg (2,70 %), Köln (2,75 %) und Stuttgart (2,90 %) gestiegen. Eine Ausnahme bildet die traditionell stark nachgefragte Wirtschaftsmetropole München mit einem Anstieg von 10 Basispunkten auf jetzt 2,60 %. In den bundesdeutschen Logistikhochburgen notiert die Netto-Spitzenrendite nun bei 3,10 % (+10 Basispunkte). Noch keine Veränderungen werden für das Retail-Segment registriert. Die Spitzenrenditen notieren somit wie folgt: Fachmarktzentren (3,50 %), einzelne Fachmärkte (4,40%) und Shoppingcenter (4,70 %).

**Entwicklung der Spitzenrenditen (netto)**



**PERSPEKTIVEN**

Die aktuell marktdominierende Preisfindungsphase, in der Verkäufer wie Käufer ein neues Niveau finden, das für beide Seiten funktioniert, dürfte noch einige Monate in Anspruch nehmen. Es ist nicht zuletzt ein Prozess, der erfahrungsgemäß mit steigender Evidenz und zurückkehrender Sicherheit Fahrt aufnimmt. Vor allem ab Frühherbst dürfte sich der deutsche gewerbliche Investmentmarkt wieder deutlich lebhafter mit einer spürbar steigenden Anzahl an Transaktionen präsentieren. Die aktuell gut laufenden Vermietungsmärkte, die über sehr gute Fundamentaldaten verfügen, dürften Investoren dabei zusätzliche Sicherheit bei Anlage- und Investitionsentscheidungen geben. Vor diesem Hintergrund dürfte das Investmentvolumen mit großer Wahrscheinlichkeit zum Jahresende jenseits der 50 Mrd. € liegen. Weiterhin ist eine stärkere Ausdifferenzierung der Netto-Spitzenrenditen nach Assetklasse und Standort ein sehr wahrscheinliches Szenario.

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: 30.06.2022

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