

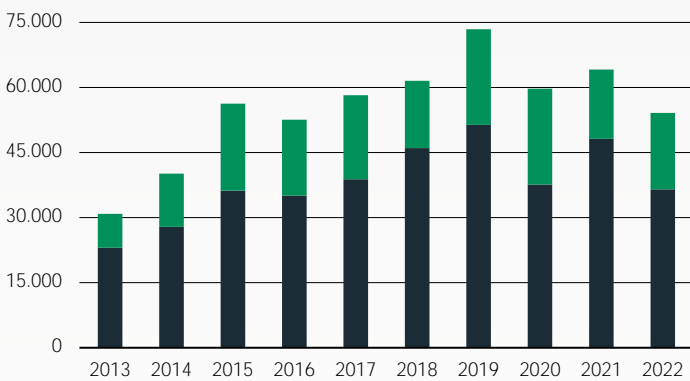


At a Glance **Q4 2022**

# INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Investments in Deutschland

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliideals



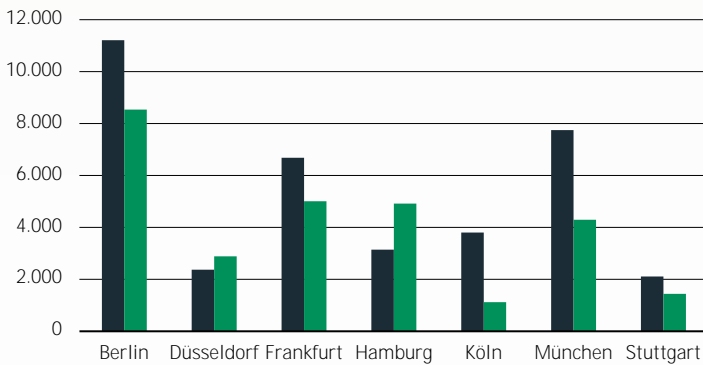
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

### ➤ TROTZ SCHWIERIGEM UMFELD: UMSATZ VON 54 MRD. €

Insgesamt wurde ein Investmentvolumen von 54,1 Mrd. € registriert. Damit liegt das Ergebnis knapp 16 % unter dem Vorjahreswert. Der zehnjährige Schnitt wurde dagegen nur um knapp 2 % verfehlt. Zwar steuern Einzelobjekte mit gut 36,5 Mrd. € über zwei Drittel bei, absolut betrachtet haben sie aber eingebüßt. Im Vorjahresvergleich wurde ein Viertel weniger investiert. Bei Portfolios stellt es sich anders dar. Hier wurde ein Umsatz von gut 17,6 Mrd. € erfasst, was einer Zunahme um 10 % entspricht. Die erwartungsgemäß ausgefallene Jahresendrallye zeigt, wie schwierig sich das aktuelle Umfeld für die Investmentmärkte gestaltet. Mit nur gut 9,9 Mrd. € lag das Volumen im vierten Quartal um die Hälfte niedriger als im Schnitt der letzten fünf Jahre. Die deutlich gestiegenen Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und eine Inflation auf Rekordniveau sorgen nicht nur für eine gewisse Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Märkte, sondern haben auch dazu beigetragen, dass viele Verkäufe, die sich bereits in der Vermarktung befanden, nicht mehr realisiert wurden.

## Investments an den A-Standorten

in Mio. € ■ 2021 ■ 2022



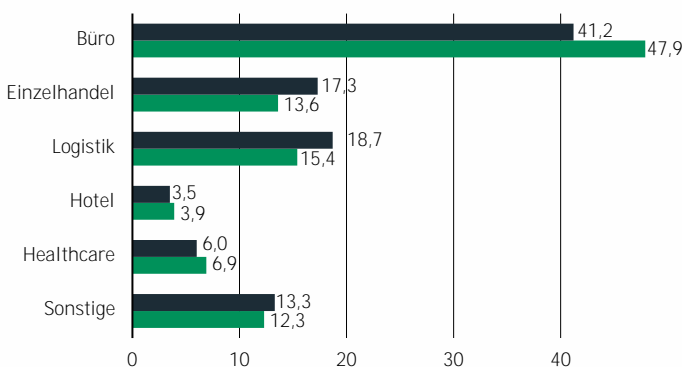
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

### ➤ DEUTLICHER RÜCKGANG AUCH IN DEN A-STANDORTEN

Auch an den A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) fiel der Umsatz gering aus. Mit 28,2 Mrd. € liegt er knapp 24 % niedriger als im Vorjahr. Am meisten investiert wurde in Berlin mit 8,54 Mrd. €. Dies entspricht zwar einem Rückgang um knapp 24 %, stellt aber das vierbeste jemals registrierte Ergebnis dar. Auf Platz zwei folgt Frankfurt mit rund 5 Mrd. € (-25 %). Vervollständigt wird das Siegerpodest von Hamburg, wo gut 4,9 Mrd. € erzielt wurden. Die Hansestadt ist damit eine von zwei Städten, die das Volumen steigern konnten (+57 %). Auf den weiteren Rängen folgen München mit knapp 4,3 Mrd. € (-45 %), Düsseldorf mit fast 2,9 Mrd. € (+22 %) und Stuttgart mit gut 1,44 Mrd. € (-32 %). Den mit Abstand stärksten Rückgang des Umsatzes verzeichnete Köln (-70 %) auf 1,1 Mrd. €.

## Investments nach Objektart in Deutschland

in % ■ 2022 ■ 2021

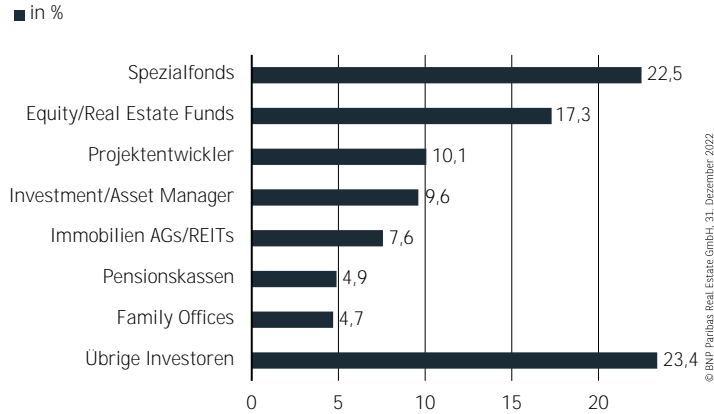


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

### ➤ BÜROS WEITER AN DER SPITZE, LOGISTIK AUF PLATZ ZWEI

An der Spitze liegen Büros, die 22,25 Mrd. € (41 %) zum Umsatz beitragen. Ihr Anteil hat sich damit um rund 7 Prozentpunkte verringert. Auf Platz zwei folgen Logistikobjekte, die aufgrund des sehr guten ersten Halbjahrs ein Rekordergebnis erzielen. Mit knapp 10,14 Mrd. € sind sie für fast 19 % verantwortlich. Knapp dahinter liegen Einzelhandelsobjekte, die ihren Anteil auf gut 17 % gesteigert haben. Mit knapp 9,4 Mrd. € legen sie als einzige Assetklasse relativ deutlich (+7 %) zu. Hotel-Investments steuern weitere 3,5 % (1,9 Mrd. €) bei, womit sie knapp unter ihrem Vorjahreswert liegen. Weniger umgesetzt wurde auch mit Healthcare-Immobilien, auf die mit knapp 3,3 Mrd. € gut 6 % entfallen.

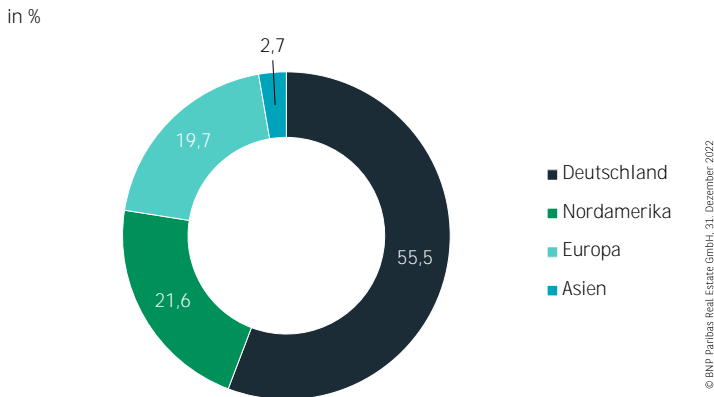
**Investments nach Käufergruppen 2022**



**➤ BREITE STREUUNG DER KÄUFERGRUPPEN**

Der Umsatz verteilt sich breit über viele Käufergruppen. An der Spitze liegen mit 22,5 % Spezialfonds, die in fast allen Assetklassen sehr aktiv waren. Den zweiten Platz sichern sich Equity/Real Estate Funds mit gut 17 %. In diesem Ergebnis spiegeln sich nicht zuletzt eine Reihe größerer Unternehmensübernahmen wider. Aber auch Projektentwickler haben mit einem Anteil von 10 % umfangreich investiert, was dafür spricht, dass sie mittelfristig von einer weiterhin positiven Entwicklung der Märkte überzeugt sind. Ausländische Investoren tragen 44,5 % zum Ergebnis bei und konnten ihren Anteil um knapp sechs Prozentpunkte steigern.

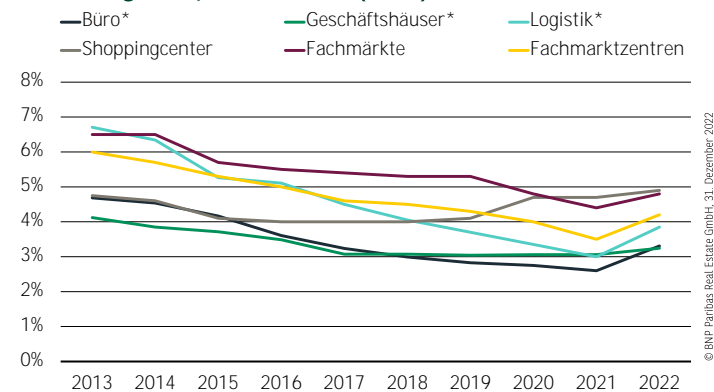
**Investments nach Herkunft des Kapitals 2022**



**➤ RENDITEN AUCH IM VIERTEN QUARTAL WEITER GESTIEGEN**

Vor dem Hintergrund weiterer Leitzinserhöhungen ist es nicht verwunderlich, dass auch die Finanzierungskosten für Immobilien und damit auch die Renditen im vierten Quartal weiter gestiegen sind. Für Büroimmobilien haben die Netto-Spitzenrenditen im vierten Quartal im Schnitt um rund 30 Basispunkte zugelegt. An der Spitze liegen Berlin und München mit jeweils 3,20 %. Knapp dahinter folgen Hamburg und Köln mit 3,30 %. In Frankfurt sind aktuell 3,35 % anzusetzen und in Düsseldorf und Stuttgart notieren sie bei 3,40 %. Für innerstädtische Geschäftshäuser fiel der Anstieg etwas moderater aus. Hier sind in Berlin und München 3,00 %, Hamburg 3,15 %, Frankfurt 3,30 %, Düsseldorf und Stuttgart 3,40 % sowie in Köln 3,45 % anzusetzen. Bei Logistikobjekten sind die Spitzenrenditen bundesweit sogar um 50 Basispunkte auf 3,85 % gestiegen. Bei Fachmarktzentren werden im Moment 4,20 % verzeichnet und bei einzelnen Fachmärkten 4,80 %. Auch für Shoppingcenter ging es noch einmal leicht aufwärts, sodass sie hier jetzt bei 4,90 % liegen.

**Entwicklung der Spitzenrenditen (netto)**



**➤ PERSPEKTIVEN**

Das vierte Quartal verlief erwartungsgemäß schwierig. Vor allem die Finanzierungskosten und die anhaltende Preisfindungsphase spiegeln sich in einem niedrigen Umsatz wider. Da dieser Prozess noch nicht abgeschlossen ist, spricht vieles dafür, dass wir 2023 ein zweigeteiltes Investmentjahr sehen werden. Das erste Halbjahr dürfte noch von steigenden Leitzinsen und Finanzierungskosten geprägt sein. Gleichzeitig ist nicht auszuschließen, dass Deutschland in eine leichte Rezession rutscht. Ausgehend von diesem Szenario sind im langfristigen Vergleich relativ moderate Investmentumsätze wahrscheinlich. Gleichzeitig deutet vieles darauf hin, dass ab dem zweiten Quartal ein Ende der Zinserhöhungen absehbar sein dürfte und eine steigende Wirtschaftsdynamik einsetzen wird. Dies wird die Findungsphase für neue Preisniveaus erheblich beschleunigen. Voraussichtlich wird das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2023 trotzdem niedriger ausfallen als in den vergangenen Jahren. Der entscheidende Grund hierfür sind die deutlich niedrigeren Preisniveaus als in den Vorjahren, da selbst bei vergleichbarer Marktdynamik das Volumen sinken würde. Zumindest im ersten Quartal 2023 ist darüber hinaus ein weiterer leichter Renditeanstieg nicht auszuschließen.

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: 31.12.2022

**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.realestate.bnpparibas.de