

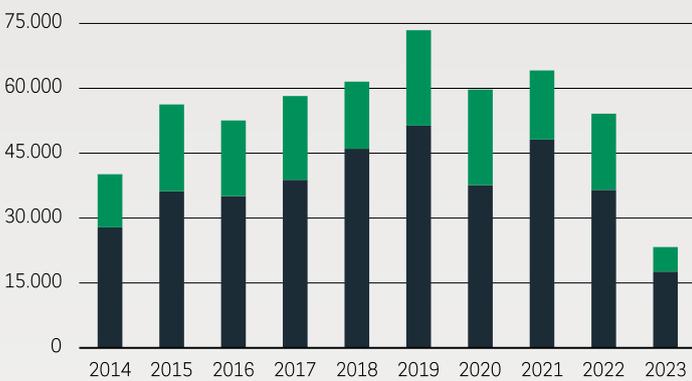


At a Glance **Q4 2023**

INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investments in Deutschland

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



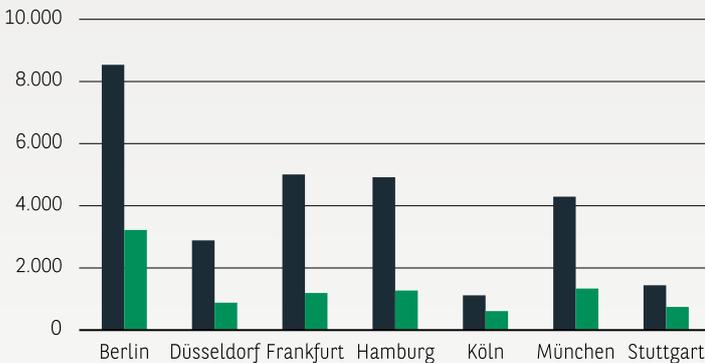
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

➤ UMSATZ ERWARTUNGSGEMÄSS DEUTLICH RÜCKLÄUFIG

Insgesamt wurden 2023 knapp 23,3 Mrd. € in gewerbliche Immobilien investiert. Gegenüber dem sehr guten Vorjahreswert beläuft sich der Umsatzrückgang auf rund 57 %, worin sich vor allem das erheblich veränderte und schwierige Finanzierungsumfeld widerspiegelt. Auch der 10-Jahresdurchschnitt wurde in vergleichbarem Umfang unterschritten. Das Transaktionsvolumen bewegt sich damit weiterhin in ähnlicher Größenordnung wie in den Jahren kurz nach der Finanzkrise. In den letzten drei Monaten 2023 wurde mit einem registrierten Investmentumsatz von rund 7 Mrd. € das beste Quartalsergebnis erzielt. Das Portfoliosegment zeigte sich auch im vierten Quartal vergleichsweise schwach. Insgesamt beläuft sich das Transaktionsvolumen mit Portfolios 2023 auf 5,66 Mrd. €. Damit verringert sich der Umsatz im Vorjahresvergleich um über zwei Drittel (-68 %) und fiel damit erheblich stärker aus als bei den Einzeldeals (-52 %). Einzelverkäufe steuern gut 17,6 Mrd. € zum Gesamtumsatz bei (-52 % gegenüber 2022), was einem Anteil von ca. 76 % entspricht.

Investments an den A-Standorten

in Mio. € ■ 2022 ■ 2023



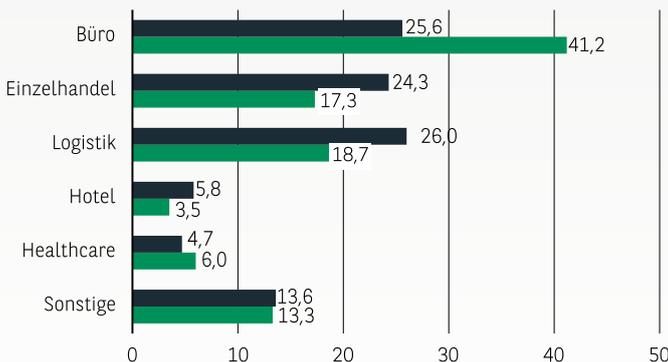
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

➤ DEUTLICHER RÜCKGANG IN DEN A-STANDORTEN

Das Investmentvolumen in den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) fiel um gut zwei Drittel niedriger aus als im Vorjahr. Mit rund 9,26 Mrd. € wurde darüber hinaus das schwächste Ergebnis der letzten zehn Jahre erzielt. Mit Abstand am meisten investiert wurde mit gut 3,22 Mrd. € (-62 %) erneut in Berlin. Hinter der Hauptstadt lieferten sich München, Hamburg und Frankfurt ein enges Kopf-an-Kopf-Rennen um Platz zwei, das die bayerische Landeshauptstadt mit gut 1,33 Mrd. € (-69 %) knapp für sich entscheiden konnte. Auf's Podest geschafft hat es auch die Hansestadt, wo sich der Umsatz auf 1,27 Mrd. € (-74 %) beläuft. Die Mainmetropole landet nur knapp geschlagen auf Platz vier mit 1,19 Mrd. € (-76 %).

Investments nach Objektart in Deutschland

in % ■ 2023 ■ 2022

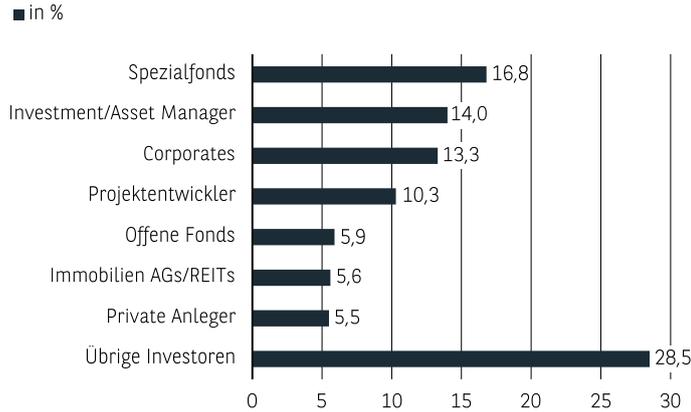


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

➤ LOGISTIKOBJEKTE KNAPP IN FÜHRUNG

Erstmalig entfällt der höchste Anteil des gesamten gewerblichen Investmentumsatzes auf Logistikobjekte. Mit einem Ergebnis von knapp 6,1 Mrd. € konnten sie sich hauchdünn vor den Assetklassen Büro und Einzelhandel platzieren. Insgesamt entfielen 26 % des Transaktionsvolumens auf Logistik-Investments. Hauchdünn geschlagen auf Rang zwei folgen Büroobjekte, in die knapp 6 Mrd. € investiert wurden und die damit fast 26 % zum Gesamtumsatz beisteuern. Vervollständigt wird das Führungstrio von Retail Investments, die auf gut 24 % des Gesamtumsatzes kommen. Insgesamt beläuft sich das Transaktionsvolumen auf knapp 5,7 Mrd. €. Der Umsatzrückgang zum Vorjahr liegt mit minus 39,5 % in ähnlicher Größenordnung wie bei den Logistikobjekten.

Investments nach Käufergruppen 2023



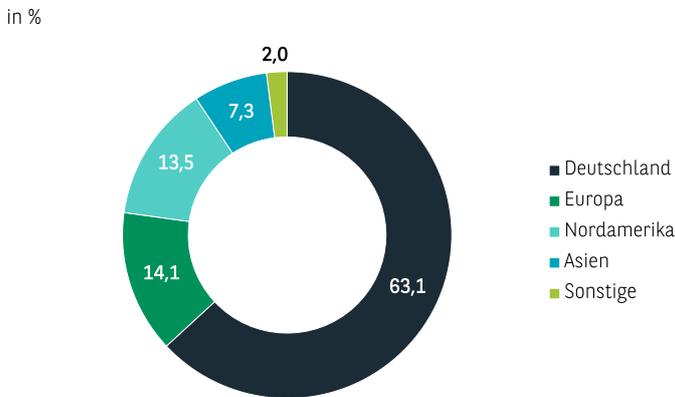
➤ ANTEIL AUSLÄNDISCHER KÄUFER UNTERDURCHSCHNITTLICHT

Der Umsatz verteilt sich breit über mehrere Käufergruppen. An der Spitze liegen mit knapp 17 % Spezialfonds, die ein besonderes Augenmerk auf Logistikobjekte gelegt haben. Nennenswert ist auch der doch hohe Anteil von 5,5 % der privaten Anleger. Der Anteil ausländischer Käufer liegt auch im Gesamtjahr weiter unter dem langjährigen Schnitt. Mit knapp 37 % konnten sie ihren Anteil im Laufe des Jahres allerdings leicht steigern.

➤ RENDITEN ERWARTUNGSGEMÄSS NOCH ETWAS GESTIEGEN

Auch im vierten Quartal sind die Netto-Spitzenrenditen wie erwartet noch einmal leicht gestiegen, da der Zinszyklus der großen Notenbanken noch nicht vollständig abgeschlossen war. Für Büros haben sie im Schnitt der A-Standorte um 23 Basispunkte angezogen. Teuerster Standort bleibt München mit einer Spitzenrendite von 4,20 %. Dicht dahinter folgen gleichauf Berlin und Hamburg mit jeweils 4,25 %. In Köln und Stuttgart sind die Renditen auf 4,40 % geklettert, in Frankfurt und Düsseldorf werden zum Jahresende 4,50 % notiert. Für Logistikobjekte legte die Spitzenrendite um 15 Basispunkte auf jetzt 4,25 % zu. Innerstädtische Geschäftshäuser erzielen nahezu unverändert im Durchschnitt 3,76 %. Grund hierfür ist, dass in diesem Marktsegment vielfach private Anleger aktiv sind, die mit mehr Eigenkapital agieren und weniger zinsabhängig sind als institutionelle Investoren. Bei Fachmarktzentren ging es um 5 Basispunkte (4,75 %) nach oben. Ein Anstieg um jeweils 10 Basispunkte verzeichneten Discounter/Supermärkte (4,90 %) und Shoppingcenter (5,60 %).

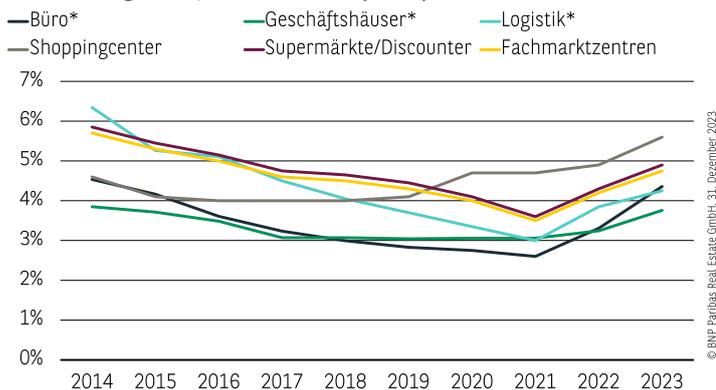
Investments nach Herkunft des Kapitals 2023



➤ PERSPEKTIVEN

Auch im Jahr 2024 werden sich die Investmentmärkte voraussichtlich noch mit einem Umfeld konfrontiert sehen, das eine schnelle Erholung erschweren dürfte. Die neuesten Konjunkturprognosen gehen davon aus, dass die Gesamtwirtschaft nur moderat und langsamer als noch Mitte 2023 erhofft wachsen wird. Aktuell liegen die Projektionen der großen Institute überwiegend in einem Korridor zwischen 0,5 und 1 % BIP-Wachstum für 2024. Es bleibt vor diesem Hintergrund abzuwarten, ob die verhaltene Konjunktorentwicklung ausreichen wird, die Konsum- und Investitionsneigung der Verbraucher wieder stärker zu stimulieren. Andererseits gibt es aber auch eine Reihe positiver Anzeichen, die dafür sprechen, dass 2024 eine sukzessive und sich im Laufe des Jahres beschleunigende Erholung einsetzen sollte. Zu nennen ist hier zuallererst die weitestgehend abgeschlossene Preisfindungsphase, sodass die mittlerweile erreichten Preisniveaus von den meisten Marktteilnehmern akzeptiert werden. In Verbindung mit der Tatsache, dass breite Einigkeit darüber herrscht, dass der Zinsgipfel erreicht ist, steigt die Planungssicherheit und damit auch die Zuversicht der Investoren. In der Gesamtschau der skizzierten Einflussfaktoren erwarten wir für 2024 eine sichtbare Erholung der Investmentmärkte, die im zweiten Halbjahr spürbar an Fahrt gewinnen sollte.

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.