

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen zum dritten Quartal 2020

Die Dynamik kehrt zurück: Bremsen auf dem Berliner Investmentmarkt sind gelockert

Für das dritte Quartal wird ein Investmentvolumen von 1,5 Mrd. € registriert, was gegenüber dem Vorquartal einem Plus von 156 % entspricht. Insgesamt wurden bis Ende September 2020 rund 5,4 Mrd. € investiert. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Das Investmentgeschehen auf dem Berliner Markt hat im dritten Quartal deutlich Fahrt aufgenommen. Der gefühlte Stillstand aus dem Vorquartal ist überwunden, und die Marktteilnehmer sind wieder mit spürbar mehr Dynamik im Markt unterwegs. Transaktionen, die im zweiten Quartal kurzfristig „on hold“ gesetzt oder in vermindertem Tempo verfolgt wurden, sind in den Sommermonaten oftmals zum erfolgreichen Abschluss gebracht worden. Die Hauptstadt führt damit mit weitem Abstand das Feld der deutschen Top-Standorte an. Es liegt auf der Hand, dass das Rekordergebnis aus dem Vorjahr verfehlt wurde (-40 %), im Langfristvergleich kann sich dieser Wert aber durchaus sehen lassen. Es ist das dritthöchste Q3-Ergebnis der vergangenen 10 Jahre und der Zehn-Jahresdurchschnitt wird um stattliche 28 % übertroffen“, betont Jan Dohrwardt, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Berliner Niederlassungsleiter.

Die Portfoliideals aus dem ersten Quartal, allen voran die TLG-Übernahme durch Aroundtown, sind in erster Linie für den hohen Marktanteil von 45 % der Großtransaktionen verantwortlich. Doch auch im dritten Quartal profitiert der Berliner Markt von Portfoliotransaktionen. Rund 830 Mio. € flossen im Rahmen von Paketverkäufen anteilig in die Hauptstadt und stellten damit 54 % des Investmentvolumens im letzten Quartal. Darunter die Core-Büroobjekte des von BNPPRE vermittelten Medicus-Portfolios, das die Union Investment Real Estate von Hines erworben hat. Bei den Einzeldeals ist jüngst deutlich mehr Bewegung zu beobachten. Sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch das Volumen (+33 %) sind gegenüber dem Vorquartal deutlich gestiegen. Überdurchschnittlich stark präsentiert sich der Markt im Segment unter 25



PRESSEMITTEILUNG

Mio. €. Hier flossen bis dato 745 Mio. €, was gegenüber dem starken Vorjahr einem Plus von 21 % entspricht.

Büro mit Abstand beliebteste Assetklasse

Mit 3,0 Mrd. € führen Büroimmobilien ganz klar bei den Assetklassen in den ersten drei Quartalen. Gewiss haben die Portfoliotransaktionen aus Q1 hier einen gewichtigen Anteil, aber mit 665 Mio. € Volumen im dritten Quartal unterstreichen Investoren ihr Vertrauen in dieses Segment, das jüngst durch die Home-Office-Diskussion dominiert wird. Einzelhandelsimmobilien folgen mit 1,2 Mrd. € auf Platz 2. Zu den Gewinnern zählen Logistikimmobilien mit einem Marktanteil von knapp 8 % und einem Volumen von rund 390 Mio. € (+87 % gegenüber dem Vorjahr).

Es ist in erster Linie die Berliner Wachstums- und Dynamik-Story, die Investoren überzeugt. Der Teilmarkt spielt angesichts der anhaltenden Angebotsknappheit auf dem Investmentmarkt auch 2020 eine eher untergeordnete Rolle. So flossen bis Ende September rund 1,6 Mrd. € in die Nebenlagen, was ein Wachstum von 63 % gegenüber 2019 entspricht. Die Nebenlagen waren damit die einzige Lage, die Zugewinne verbuchen konnte. Wichtige Umsatztreiber waren hier die Einzelhandelsinvestments im Zuge der TLG/Aroundtown-Übernahme. Nur 18 % unter Vorjahresniveau liegt das Investitionsvolumen in der City, das bei 1,9 Mrd. € notiert. Mangels Angebot wurden in Berlins Topcity nur 531 Mio. € investiert (-76 % gegenüber dem Vorjahr).

Durch die Übernahme der TLG durch Aroundtown liegt die Käufergruppe der Immobilien AGs/REITs auch im dritten Quartal unangefochten an der Spitze mit 1,8 Mrd. € Umsatz (+9 % im Vorjahresvergleich). Auf Rang 2 folgen die Spezialfonds, die im laufenden Jahr bereits über 1,1 Mrd. € investiert haben, darunter die von UIRE erworbenen Büroimmobilien im Rahmen des Medicus-Portfolios. Während die Spezialfonds ihr Vorjahresvolumen nur um 33 % verfehlen, schlägt der Rückgang bei den anderen Käufergruppen mit mindestens 40 % zu Buche. Hier sind zum Jahresende noch deutliche Verschiebungen und Aufholeffekte zu erwarten. Durch die Aroundtown-Transaktion und den Kauf einer weiteren Tranche von Signas Prime Selection Portfolio durch Madison beläuft sich der Marktanteil ausländischer Investoren aktuell auf 59 % und liegt damit über dem Vorjahresniveau von 48 %.



PRESSEMITTEILUNG

Trotz der vorherrschenden konjunkturellen Unsicherheiten und der in manchen Nutzmärkten zu registrierenden Schwächephase haben die Renditen ihren Abwärtstrend im dritten Quartal noch einmal fortgesetzt. Die Büro Netto-Spitzenrendite ist um 5 Basispunkte auf 2,55 % gesunken und unterstreicht damit einmal mehr das Vertrauen der Investoren in diese Assetklasse in der Bundeshauptstadt. Deutlich stärker fiel die Renditekompression im Bereich Logistik aus. Das Segment, das zu den klaren Gewinnern der Corona-Pandemie gezählt werden kann, steht ganz oben auf der Liste der Investoren. Die Netto-Spitzenrendite ist um 20 Basispunkte auf 3,50 % gesunken. Weiterhin stabil ist die Spitzenrendite bei Geschäftshäusern mit 2,80 %.

Perspektiven

„Das Investmentgeschehen dürfte sich im Schlussquartal weiter beleben und deutlich dynamischer als zuletzt ausfallen. Ganz unabhängig von der Corona-Krise verfügt Berlin über hervorragende Wachstumsaussichten und über eine starke deutsche Volkswirtschaft im Rücken. Die Basis für eine weitere Aufwärtsentwicklung auf dem Investmentmarkt ist somit gegeben“, fasst Jan Dohrwardt die Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2019 einen Umsatz von 1,01 Mrd. €. Das Unternehmen ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

