

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen zum vierten Quartal 2020

Top-Ergebnis auf dem Berliner Investmentmarkt dank sehr starkem Jahresende

Der Berliner Investmentmarkt hat sich im von der Corona-Pandemie geprägten Jahr 2020 endgültig an der Spitze der deutschen Märkte positioniert. Mit einem fulminanten Schlussquartal, in dem rund 3,6 Mrd. € platziert wurden, ging das Jahr 2020 zu Ende. Insgesamt wurden knapp 9 Mrd. € in gewerbliche Immobilien investiert. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Damit wurde zwar erwartungsgemäß das Rekordergebnis aus dem Vorjahr deutlich um knapp 30 % verfehlt, gleichzeitig aber ist es immer noch das zweithöchste Investmentvolumen, das je in Berlin registriert wurde. Der Fünf-Jahresdurchschnitt wurde um gut 5 % übertroffen und der Zehn-Jahresdurchschnitt um beeindruckende 38 %“, so Jan Dohrwardt, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Berliner Niederlassungsleiter.

Mit diesem Ergebnis verweist Berlin die Standorte Frankfurt (6,5 Mrd. €) und Hamburg (5,5 Mrd. €) ganz klar auf die Plätze. Obwohl die Nutzermärkte auch in Berlin seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie in den meisten Segmenten deutlich schwächeln und noch nicht wieder vollends Fuß gefasst haben, ist das Vertrauen der Investoren unerschütterlich. Sie glauben an die Perspektiven und vor allem das große Potenzial des Wirtschaftsstandortes Berlin, der sich immer mehr zu einem erfolgreichen internationalen Player entwickelt.

Das Investitionsgeschehen war klar von Portfoliodeals und M&A- Aktivitäten getrieben, allen voran die TLG-Übernahme durch Aroundtown. Während in Einzeltransaktionen rund 5,3 Mrd. € flossen und damit nur gut halb so viel wie im Vorjahr, konnten Portfoliodeals deutlich zulegen. Hier ist ein Plus von 68 % bzw. ein Volumen von rund 3,6 Mrd. € zu vermelden. Es ist nach 2007 das zweithöchste je erfasste Resultat. Deals über 100 Mio. € machten zwar immer noch fast 50 % des Investmentvolumens aus, absolut



PRESSEMITTEILUNG

und relativ zugelegt haben hingegen vor allem Deals zwischen 25 und 50 Mio. € mit plus 11 % bzw. einem Marktanteil von nun gut 15 % (1,4 Mrd. €).

Büro dominierend, Logistik der klare Gewinner

Trotz der 2020 entfachten Diskussion rund um das Arbeiten im Homeoffice und möglicher Auswirkungen auf die zukünftige Anmietungstätigkeit, dominieren Büro-Investments weiterhin das Marktgeschehen. Rund 5,2 Mrd. € wurden in diesem Segment investiert und damit fast 60 % des Gesamtvolumens. Der große Gewinner 2020 heißt definitiv Logistik mit einem Investmentvolumen von über 1 Mrd. €. (+214 % gegenüber 2019) und einem damit bundesweit historischen Höchstwert. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen wurden einmal mehr knapp 1,5 Mrd. € in Einzelhandelsimmobilien investiert, u.a. im Zuge der TLG-Übernahme und verschiedener Karstadt-Beteiligungen.

Lage, Lage, Lage? Berlin ist mehr als das

Mit fast gleichen Marktanteilen von jeweils rund 30 % waren Berlins City, Cityrand und Nebenlagen im Jahr 2020 nahezu gleichauf. Die Zahlen unterstreichen in beeindruckender Weise, dass Investoren an den Gesamtstandort und seine Perspektiven glauben. Der Teilmarkt spielt auch angesichts der anhaltenden Angebotsknappheit eine untergeordnete Rolle. Eindeutige Gewinner sind die Nebenlagen mit einem Plus von 52 % gegenüber 2019 bzw. einem Investmentvolumen von gut 2,5 Mrd. €. Noch nie wurde an Berlins Nebenlagen so umfangreich investiert. Vor allem Investitionen in Logistik, Einzelhandel und Entwicklungsgrundstücke waren hier dominierend. Mangels Angebot sind Umsatzrückgänge vor allem am Cityrand (-46 % gegenüber 2019) und in der Topcity (-66 %) zu verzeichnen. In der Topcity (940 Mrd. €) wurde damit erstmals nach 2011 die 1 Mrd.€-Marke verfehlt.

Mit einem Investmentvolumen von knapp 2,3 Mrd.€ haben sich Spezialfonds einmal mehr an der Spitze behaupten können, obwohl sie im Vergleich zum Vorjahr rund 30 % weniger investiert haben. Sie sind vor allem im Rahmen großvolumiger Bürotransaktionen aktiv gewesen. Immobilien AGs/REITs haben 2020 ein Rekordergebnis eingefahren. Sie haben fast 1,9 Mrd. € platziert (+136 % gegenüber 2019) und damit ihren bisherigen Hochwert aus dem Jahr 2014 mit damals 1,2 Mrd. € eingestellt. Treiber der Entwicklung war ganz klar die Aroundtown-Transaktion. Auch Versicherungen sind mit einem Investmentvolumen von

PRESSEMITTEILUNG

rund 1,2 Mrd. € (+194 %) nahezu in neue Sphären vorgedrungen. Bis dato blieben die platzierten Volumen der Versicherungen konstant unter der 500 Mio. €-Marke. Versicherungen waren insbesondere im Logistiksegment (u.a. Airpark Berlin, Logistikzentrum Berlin Süd, 50 % JV VGP Logistikparks Wustermark) aktiv. Ausländische Investoren haben gut 49 % zum Investmentvolumen beigesteuert.

Die Renditen verharren in Berlin auf niedrigem Niveau. Die Spitzenrenditen im Bürosegment präsentieren sich jüngst stabil, sind aber gegenüber dem Vorjahr um 5 Basispunkte auf aktuell 2,55 % gesunken. Eine Seitwärtsbewegung wird für Geschäftshäuser vermeldet, deren Nettorendite in der Spitze weiterhin bei 2,80 % notiert. Ganz anders die Lage im stark nachgefragten Logistiksegment. Hier sind die Renditen im Jahresverlauf um 35 Basispunkte auf jetzt 3,35 % gesunken.

Perspektiven

„Die Bundeshauptstadt wird weiterhin ganz oben auf der Liste der Investoren stehen. Trotz Corona-Pandemie stimmen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Wachstumsperspektiven sprechen für sich. Das Investmentvolumen wird auch 2021 überdurchschnittlich ausfallen. In einigen Segmenten ist durchaus auch noch Luft für ein weiteres Sinken der Renditen“, 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



Berlin, 8. Januar 2021

PRESSEMITTEILUNG

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel