

## PRESSEMITTEILUNG

### BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentzahlen für das dritte Quartal 2021

### **Weiterhin steigende Dynamik auf den Investmentmärkten: Starkes drittes Quartal treibt Umsatz fast auf Vorjahresniveau**

*Die Dynamik auf den Investmentmärkten ist im dritten Quartal weiter spürbar gestiegen. Im Windschatten der fortschreitenden Pandemiebekämpfung, der beschleunigten Rückkehr in eine neue Normalität, die mehr persönliche Kontakte inklusive Reisetätigkeit erlaubt, und vor allem einer auf Erholungskurs bleibenden deutschen Wirtschaft ist das Investmentvolumen auf 39,4 Mrd. € im ersten Dreivierteljahr angewachsen. Das aktuelle Resultat liegt damit knapp 17 % über dem zehnjährigen Durchschnitt. Berücksichtigt man noch die Investitionen in Wohnimmobilien (ab 30 Einheiten), die sich auf 21,4 Mrd. € summieren, beläuft sich das Gesamtvolumen auf knapp 61 Mrd. €. Dies zeigt die aktuelle Analyse von BNP Paribas Real Estate. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:*

- Mit 39,4 Mrd. € übertrifft der Investmentumsatz den zehnjährigen Schnitt um fast 17 %
- Anteil von Einzel-Deals bleibt mit rund 78 % (rund 30,8 Mrd. €) überproportional hoch
- Portfolioverkäufe mit knapp 22 % (gut 8,6 Mrd. €) deutlich unterdurchschnittlich
- Büro-Investments mit gut 45 % (knapp 17,8 Mrd. €) unangefochten wichtigste Assetklasse
- Berlin bleibt führender Investitionsstandort (6,8 Mrd. €)
- Netto-Spitzenrenditen im dritten Quartal vereinzelt erneut gesunken
- Ausländische Käufer mit fast 38 % Marktanteil wieder auf langjährigem Niveau
- Über 1.100 erfasste Transaktionen (nur Gewerbe)

„Im dritten Quartal hat die positive Marktdynamik aus dem Vorquartal ihre Fortsetzung gefunden und weiter Fahrt aufgenommen. Die Stimmung unter den Akteuren hat sich in den Sommermonaten nachhaltig aufgehellt und dies kommt im aktuellen Ergebnis von 39,45 Mrd. € deutlich zum Ausdruck“, erläutert Marcus Zorn, CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland. „Das Vorjahresergebnis, das ganz klar noch unter dem Einfluss des Rekordauftaktquartals von rund 18 Mrd. € stand, wurde nur um gut 5 % verfehlt. Das jüngste Resultat ist umso beeindruckender, da das letztjährige Ergebnis von überproportional großen Portfolio-Deals inklusive der TLG-Übernahme sowie weiterer M&A-Transaktionen geprägt war. Im langjährigen Vergleich wird offensichtlich, dass sich der Markt bereits jetzt wieder auf dem Niveau des starken Jahres 2017 bewegt. Das Vertrauen der Investoren in die deutschen Immobilienmärkte ist ungebrochen. Das vergleichsweise geringe Ausmaß des wirtschaftlichen Abschwungs im ersten

## PRESSEMITTEILUNG

Pandemiejahr 2020, die rasch einsetzende Erholung wie auch die insgesamt robusten und gesunden Nutzermärkte sind weiterhin gewichtige Argumente für ein Investment in Deutschland. Eine nachhaltige Flächennachfrage wird nicht nur im Logistiksegment, sondern allen voran auch im Bürosegment beobachtet, wo die Mehrzahl der Top-Standorte in den vergangenen Monaten ein deutliches Plus beim Flächenumsatz verzeichnen kann. Im Jahresschlussquartal dürfte der positive Trend seine Fortsetzung finden, denn trotz der aktuellen Lieferengpässe bei Vorprodukten, die besonders die deutsche Wirtschaft hart treffen, und trotz der im gesunkenen ifo-Index zum Ausdruck kommenden eingetrübten Stimmung der deutschen Unternehmer, sprechen vor allem die wirtschaftlichen Prognosen weiter für den Investitionsstandort Deutschland. Für das Jahr 2022 gehen die führenden Wirtschaftsinstitute von einer starken wirtschaftlichen Expansion aus. Die bereits für 2021 erhofften umfangreichen Nachholeffekte werden somit aller Voraussicht nach schlicht mit einigen Monaten Verzögerung eintreten“.

### **Büroinvestment unangefochtene Nummer 1 – Logistik erneut mit Spitzenergebnis**

Weiterhin sind Büroimmobilien die unangefochtene Nummer 1 unter den Assetklassen. Das Investmentvolumen von gut 17,8 Mrd. € ist das viertbeste jemals registrierte Ergebnis und der Marktanteil von aktuell 45 % fällt erneut deutlich überdurchschnittlich aus. Die große Anzahl von Transaktionen (insgesamt mehr als 280) spiegelt dabei das Vertrauen der Anleger in dieses Nutzungssegment wider und zeigt, dass sie Büroimmobilien langfristig eine nachhaltige Schlüsselposition als Arbeitsort beimessen; als Ort, der kreativen wie auch informellen Austausch fördert und der ein Kernelement für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung ist. Ein eindrucksvolles Beispiel ist hierfür der im Buy Side-Mandat von BNP Paribas Real Estate begleitete Forward-Deal des Büroturms T1 in der Frankfurter Quartiersentwicklung Four durch die Allianz im Wert von rund 1,4 Mrd. €. Im deutschen Markt ist bis dato für keine Einzelimmobilie ein solcher Kaufpreis registriert worden. Zwar liegt der Fokus der Investitionen weiterhin auf den A-Standorten (knapp 84 % Marktanteil), aber auch abseits der großen Märkte bleibt das Investitionsgeschehen lebhaft. Neben langfristig vermieteten Core-Objekten mit bonitätsstarken Mietern rücken generell immer mehr Core Plus und Value Add Investments in den Fokus. Auf Rang 2 folgen Logistikimmobilien, die mit einem Umsatzvolumen von gut 6,2 Mrd. € aktuell fast auf 16 % Marktanteil kommen. Damit wurde das bereits sehr gute Vorjahresergebnis noch einmal um rund 10 % übertroffen, und ein Abflauen des Investoreninteresses zeichnet sich nicht ab, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund weiter steigender E-Commerce-Umsätze. Spürbar belebt hat sich in den Sommermonaten das Transaktionsgeschehen im Einzelhandel. Getragen von verschiedenen Portfoliotransaktionen, darunter der Ankauf von 34 ehemaligen Real-Märkten durch X+bricks und der Verkauf des sogenannten

## PRESSEMITTEILUNG

Touchdown-Fachmarkt-Portfolios von Patrizia an Meag, wurden allein im dritten Quartal rund 2 Mrd. € in diesem Segment platziert. Entsprechend beläuft sich das Gesamtvolumen in dieser Assetklasse im laufenden Jahr auf gut 6,2 Mrd. €. Discounter, Fach- und Supermärkte haben dabei einen Anteil von knapp 66 % und unterstreichen das große Interesse an lebensmittelgeankerten Einzelhandelsobjekten. Healthcare Immobilien bleiben eine gefragte Anlageklasse. Ihr Umsatz beläuft sich bis dato auf 2,2 Mrd. €. Zwar wurde das Vorjahresvolumen damit um rund 23 % verfehlt, aber das jüngste Resultat ist umso bemerkenswerter, als erstmals bis Ende September mehr als 1 Milliarde € (1,1 Mrd. €) im Rahmen von Einzeldeals platziert wurden. Es dürfte der relative Angebotsmangel auf Portfolioseite sein, der einem höheren Ergebnis entgegenstand. Der Marktanteil von Healthcare-Immobilien beläuft sich aktuell auf knapp 6 %. Hotelimmobilien haben fast 4 % zum jüngsten Ergebnis beigetragen. Mit rund 1,5 Mrd. € Investitionsvolumen haben sie das Vorjahresergebnis um fast 18 % verfehlt. Die insgesamt schwachen Zahlen im Hotelsegment spiegeln allerdings nicht die Dynamik wider, die seit Frühsommer in dieser Assetklasse registriert wird. Das Interesse der Investoren an Hotelimmobilien steigt wieder, wozu nicht zuletzt der starke inländische Tourismus wie auch die wieder ansteigenden Reiseströme aus dem Ausland beigetragen haben.

### **Einzeltransaktionen auf Rekordniveau des Jahres 2019**

Einzeltransaktionen sind weiterhin die treibende Kraft auf den deutschen Investmentmärkten. Mit einem Investmentvolumen von 30,8 Mrd. € bewegen sie sich auf dem Rekordniveau von 2019. Gegenüber dem Vorjahr kann ein Plus von fast 28 % vermeldet werden. Der Anteil der Portfoliotransaktionen mit aktuell rund 22 % notiert weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt. Bis Ende September wurden gut 8,6 Mrd. € im Rahmen von Paketverkäufen platziert. Dabei waren Einzelhandelsportfolios mit 2,8 Mrd. € stärkste Assetklasse, gefolgt von Logistikpaketen mit gut 2,0 Mrd. €. Im Logistiksegment konnte damit der dritthöchste Wert aller Zeiten verbucht werden.

Ausländische Käufer haben bis Ende September rund 15 Mrd. € in deutsche gewerbliche Immobilien investiert. Ihr Marktanteil liegt mit 37,5 % im langjährigen Mittel. Deutlich höher fällt ihr Anteil im Portfoliosegment mit aktuell fast 60 % aus. Insgesamt wurden hier fast 5 Mrd. € erfolgreich platziert, wobei sich das Investmentgeschehen im Laufe des Jahres deutlich beschleunigt hat. Von Quartal zu Quartal ist das von ausländischen Investoren in Portfoliopaketeflossene Kapital gestiegen, mit zuletzt fast 1,8 Mrd. € im dritten Quartal. Es scheint sich zu bestätigen, dass die zunehmend wegfallenden Kontakt- und

## PRESSEMITTEILUNG

(internationalen) Reisebeschränkungen das Cross-Border-Investment nicht nur wieder erheblich erleichtern, sondern aufgrund der nun wieder vor Ort möglichen Due Diligence-Prozesse auch ankurbeln.

### **A-Standorte mit großen Einzeltransaktionen besonders dynamisch**

„Für Deutschlands A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) wurde ein Investitionsvolumen von gut 22,3 Mrd. registriert. Das insgesamt gute Vorjahresergebnis wurde damit um fast 6 % übertroffen. Der Löwenanteil entfiel dabei mit gut 92 % auf Einzeltransaktionen. Bemerkenswert ist dabei die große Anzahl von Großtransaktionen mit einem Volumen von jeweils mehr als 100 Mio. €. Im laufenden Jahr wurden mehr als 40 Abschlüsse dieser Größenordnung in den A-Standorten registriert, davon mehr als 20 im dritten Quartal. „Neben dem bereits erwähnten Forward Deal des T1 fielen dabei auch die von BNP Paribas Real Estate begleiteten Bürohochhaus Transaktionen Uptown und Highlight Towers (jeweils in München) wie auch des Skypers in Frankfurt ins Gewicht“, erläutert Nico Keller, Deputy CEO der BNP Paribas Real Estate GmbH. Erneut führt Berlin mit deutlichem Vorsprung das Feld der bundesdeutschen Standorte an. Bis dato wurden rund 6,8 Mrd. € in der Hauptstadt platziert, die damit ein Ergebnis 26 % über Vorjahresniveau vermelden kann. Auf Rang 2 folgt Frankfurt mit gut 5,1 Mrd. € und einer Steigerung von 39,5 % gegenüber dem Vorjahr. München belegt mit knapp 4,5 Mrd. € (+19 % gegenüber Q1-Q3 2020) den dritten Platz. In Hamburg beläuft sich das Investitionsvolumen aktuell auf rund 2,1 Mrd. €. Das Ergebnis liegt damit unter dem langjährigen Durchschnitt von 2,7 Mrd. € und hat das Rekordergebnis aus dem Vorjahr um 44 % klar verfehlt. In der Hansestadt ist es definitiv der Produktmangel, nicht der Mangel an Investoreninteresse der einem höheren Investmentvolumen entgegensteht. Hoch im Kurs der Investoren steht derzeit Köln mit einem Umsatz von rund 1,5 Mrd. €. Das jüngste Resultat notiert 50 % über dem Vorjahresniveau und knapp 40 % über dem langjährigen Schnitt. Dabei ist das Investmentvolumen von Quartal zu Quartal spürbar gestiegen. Ganz anders die Situation im benachbarten Düsseldorf mit 1,4 Mrd. platziertem Volumen und einem Rückgang von 41,5 % gegenüber dem Vorjahr. Der 10-Jahresdurchschnitt wurde in der Rheinmetropole damit um fast 19 % verfehlt. Leicht unterdurchschnittlich fällt auch das Ergebnis in Stuttgart mit aktuell 880 Mio. € bzw. einem Rückgang von gut 16 % gegenüber dem Vorjahr aus.

### **Weitere Fortsetzung der Rendite-Kompression bei Büro und Logistik**

„Das große Investoreninteresse insbesondere an deutschen Core-Immobilien kommt in der Renditeentwicklung deutlich zum Ausdruck. Die Nachfrage im Premiumsegment ist ungebrochen hoch

## PRESSEMITTEILUNG

und der relative Mangel auf der Angebotsseite führt entsprechend an der einen oder anderen Stelle zu einer Fortsetzung der Renditekompression“, stellt Nico Keller fest. In der Assetklasse Büro wurde im dritten Quartal ein Rückgang um 10 Basispunkte für Berlin auf 2,40 % und für Köln auf 2,80 % registriert. Einen Rückgang um 5 Basispunkte kann für die Büroinvestmentmärkte Düsseldorf (2,85 %), Frankfurt (2,70 %), Hamburg (2,55 %), München (2,50 %) und Stuttgart (2,85 %) vermeldet werden. Das starke Anlegerinteresse im Logistiksegment hat zu einer Renditekompression bei Premiumprodukten um 15 Basispunkte auf aktuell 3,20 % geführt. Die Spitzenrenditen für Shoppingcenter (4,70 %), Fachmarktzentren (3,90 %) und im Fachmarktbereich (4,60 %) sind demgegenüber unverändert.

### **Starkes Jahresende zeichnet sich ab**

„Der deutsche Investmentmarkt steuert auf ein starkes Jahresende zu. Das Vertrauen der Investoren in die gewerblichen Nutzermärkte hierzulande ist ungebrochen hoch, obgleich die weltweiten Lieferengpässe bei Vorprodukten natürlich insbesondere die deutsche Wirtschaft schwer treffen. Die lokale Wirtschaft präsentiert sich aber robust und weiterhin auf Erholungskurs. Ihre Produkte sind weltweit gefragt, und führende Wirtschaftsinstitute wie auch die Bundesregierung prognostizieren umfangreiche wirtschaftliche Aufholeffekte für 2022. Gepaart mit einer weiterhin erfolgreichen Pandemiebekämpfung, die erneute Einschränkungen des täglichen Lebens hoffentlich überflüssig macht, dürfte die Investitionstätigkeit im Schlussquartal noch einmal steigen. Vor allem im Portfoliosegment erwarten wir, dass bis Jahresende einige großvolumige Pakete den Besitzer wechseln und so für eine spürbare Beschleunigung auf den Investmentmärkten sorgen werden“, erläutert Nico Keller. Das Sentiment für die verschiedenen Assetklassen ist in der Breite positiv, allen voran natürlich für Logistik (steigende E-Commerce Anteile) und Healthcare (demographische Entwicklung). Große Stabilität sehen die Investoren auch im Bürosegment sowie noch deutlich ausgeprägter im deutschen Wohnungsmarkt. Chancen werden darüber hinaus nicht nur in der sich langsam erholenden Hotellerie, sondern zunehmend auch im Einzelhandelssegment abseits der lebensmittelgeankerten Objekte gesehen.

„Die dynamische Entwicklung der Sommermonate wird bis zum Jahresende ihre Fortsetzung finden und dürfte sogar noch einmal zusätzlich Fahrt aufnehmen. Die Rahmenbedingungen sprechen weiterhin für Investitionen in den deutschen Investmentmarkt, und solange die Notenbanken kurz- bis mittelfristig keine umfangreichen Zinserhöhungen umsetzen, wird das Anlegerinteresse ungebrochen hoch sein. Aktuell befinden sich sowohl im Portfoliosegment wie auch bei den großvolumigen Einzeldeals verschiedene Transaktionen im Verkaufsprozess, die in den kommenden drei Monaten erfolgreich zum Abschluss

## PRESSEMITTEILUNG

geführt werden sollten. Entsprechend gehen wir im gewerblichen Segment von einem Jahresvolumen deutlich jenseits der 50 Mrd. € aus. Sollte die Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen kommen und vor 2022 vollzogen werden, wäre für den deutschen Markt ein Rekordvolumen von über 100 Mrd. € für Wohn- und Gewerbeimmobilien insgesamt zu vermelden“, fasst Marcus Zorn die Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage [www.realestate.bnpparibas.de](http://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 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: [www.realestate.bnpparibas.com](http://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 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: [www.bnpparibas.de](http://www.bnpparibas.de)

### Pressekontakt:

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