

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen zum dritten Quartal 2021

Berliner Investmentmarkt unangefochtene Nummer 1 in Deutschland

Mit einem Investmentvolumen von fast 6,8 Mrd. € hat sich Berlin einmal mehr eindrucksvoll an die Spitze der deutschen Investitionsstandorte gesetzt. Damit wurde das starke Vorjahresergebnis um beeindruckende 26 % und der 10-Jahresdurchschnitt sogar um 43 % übertroffen. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

Mit deutlichem Abstand folgen Frankfurt (5,1 Mrd. €) und München (4,5 Mrd. €) auf den Plätzen. „Der gewerbliche Investmentmarkt präsentierte sich in der Hauptstadt in den Sommermonaten auf hohem Niveau sehr stabil und kann nach 2019 den zweithöchsten Q3-Wert der Historie ausweisen. Das aktuelle Resultat sticht im Kurz- wie im Langzeitvergleich positiv heraus. Zum einen wurde das Vorjahresergebnis trotz der im laufenden Jahr sehr weitreichenden und langwierigen Lockdown-Maßnahmen um beeindruckende 26 Prozent übertroffen. Zum anderen wurde der 10-Jahresdurchschnitt sogar um 43 Prozent übertroffen, wobei Einzeldeals mit einem Marktanteil von 93 Prozent einen neuen Höchstwert erzielt haben“, erklärt Jan Dohrwardt, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Berliner Niederlassungsleiter. Absolut betrachtet reiht sich das Ergebnis der Single Deals mit aktuell gut 6,3 Mrd. € direkt hinter dem Wert von 7,4 Mrd. € aus dem Rekordjahr 2019 ein.

Der Berliner Markt ist besonders im dreistelligen Volumensegment dynamisch. Mit fast 4,2 Mrd. € Investmentvolumen wurde das Vorjahresergebnis in dieser Größenklasse um 74 % getoppt und der zweithöchste Wert der Historie erzielt (2019: gut 5,7 Mrd. €). Auf hohem Niveau stabil (-3 % gegenüber dem Vorjahr) ist das Investitionsgeschehen im Größensegment zwischen 50 bis 100 Mio. € mit fast 1,4 Mrd. € platziertem Kapital. Relativ wie auch absolut schwächer als im Vorjahr fällt das Transaktionsgeschehen in der Größenklasse unter 50 Mio. € aus. Der Marktanteil ist hier von 29 % auf



PRESSEMITTEILUNG

aktuell 18 % gesunken, und auch das insgesamt platzierte Volumen von rund 1,2 Mrd. € verfehlt den Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre um rund 11 %.

Büros mit Punktlandung an der Spitze, Premiulagen erreichen Rekordwert

Wie im Vorjahreszeitraum haben Büroimmobilien einen Marktanteil von 56,1 %. Der aktuelle Wert von 3,8 Mrd. € (Q1-Q3 2019: 3,0 Mrd. €) unterstreicht das ungebrochene Vertrauen der Investoren in den Berliner Büromarkt. Sie gehen von einem auch zukünftig hohen Büroflächenbedarf aus. Auf dem zweiten Platz folgen Einzelhandelsimmobilien mit rund 640 Mio. € bzw. gut 9 % Marktanteil. Das Vorjahresergebnis wurde um 43 % verfehlt, was in erster Linie auf Produktmangel im Discounter-, Fach- und Supermarktsegment zurückzuführen ist. Angebotsmangel herrscht auch im Logistiksegment, das nicht über ein Volumen von rund 520 Mio. € kommt. Die Sammelkategorie Sonstige inkludiert u. a. die begehrten Berliner Entwicklungsgrundstücke und erzielt einen Rekordwert von 1,5 Mrd. €.

Mit fulminanten 2,3 Mrd. € hat die Topcity nicht nur das Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum von rund 530 Mio.€ deutlich übertroffen, sondern auch ihr bisher bestes Resultat eingefahren. Neben der Projektentwicklung Fürst waren vor allem drei weitere Transaktionen jenseits der 200 Mio. € Marke die wesentlichen Umsatztreiber. Mit einem Marktanteil von 33 % hat sich die Topcity somit nach langer Zeit erstmals wieder in die Pole-Position schieben können. Auf Rang 2 reihen sich die Nebenlagen ein, die sich mit gut 1,6 Mrd. € auf dem hohen Niveau des Vorjahres bewegen. Sie sind weiterhin ein wesentlicher Indikator für die Bedeutung des Investmentstandortes Berlin an sich - ganz unabhängig von der Lage. Der Cityrand hat gegenüber dem Vorjahr zulegen können. Lebhaftes Transaktionsgeschehen in allen Größenklassen hat gegenüber dem Vorjahr zu einem Umsatzplus von gut 13 % und einem aktuellen Ergebnis von 1,5 Mrd. € beigetragen.

Immobilienunternehmen haben im laufenden Jahr fast 1,8 Mrd. € im Berliner Markt investiert. Vor allem die Grundstückstransaktionen im Rahmen des ZAR Portfolios sowie weitere Abschlüsse mit mittleren Investmentvolumen haben zu dieser neuen Bestmarke beigetragen. Spezialfonds haben rund 1,4 Mrd. € platziert. Ihr zweithöchstes Resultat der Historie geht dabei zurück auf eine Vielzahl von Transaktionen im mittleren Größensegment, wobei der Schwerpunkt ganz eindeutig auf Büroimmobilien lag. Bemerkenswert



PRESSEMITTEILUNG

ist das Investitionsvolumen der Projektentwickler mit fast 730 Mio. €. Sie setzen damit einen neuen Spitzenwert.

Der anhaltend hohe Nachfragedruck bei relativ begrenztem Produkt hat zu einer weiteren Renditekompression im Berliner Marktgebiet geführt. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist im dritten Quartal um 10 Basispunkte auf jetzt 2,40 % gesunken. Sie ist damit die niedrigste bundesweit. Für Premium-Logistikobjekte notiert die Rendite bei 3,20 % (minus 15 Basispunkte). Bei Geschäftshäusern liegt die Spitzenrendite weiter bei 2,80%.

Perspektiven

„Der Berliner Investmentmarkt steuert auf ein starkes Jahresende zu und nimmt Kurs auf die 10-Mrd.-€-Marke. Das Ergebnis dürfte damit erneut überdurchschnittlich ausfallen und Berlin an der Spitze der deutschen Investmentmärkte halten. Der Nachfrageüberhang bei relativem Produktmangel dürfte auch im vierten Quartal marktbestimmend bleiben, sodass der Druck auf die Renditen im Marktgebiet nicht nachlassen wird. Ganz im Gegenteil, weitere moderate Renditerückgänge sind nicht auszuschließen“, 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 5.000 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
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



Berlin, 6. Oktober 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