

## PRESSEMITTEILUNG

### BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentzahlen für das dritte Quartal 2020

#### **Weiterhin starke Investmentmärkte: Umsatz in etwa auf Vorjahresniveau**

*Auch im dritten Quartal 2020 zeigten sich die deutschen Investmentmärkte weiterhin lebhaft. Der in den ersten drei Quartalen erzielte Investmentumsatz liegt demzufolge mit gut 41,7 Milliarden Euro nur um 3 % unter dem außergewöhnlich guten Vorjahresergebnis. Rechnet man noch die Investitionen in Wohnimmobilien (ab 30 Einheiten) hinzu, die sich auf gut 16,6 Milliarden Euro belaufen, so ergibt sich ein Gesamtumsatz von knapp 58,4 Milliarden Euro. Dies zeigt die Analyse von BNP Paribas Real Estate. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:*

- Aufgrund des außergewöhnlich guten ersten Quartals und wieder spürbar anziehender Märkte in Q3 wurde mit gut 41,7 Milliarden Euro in den ersten drei Quartalen ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt
- Mit rund 12,3 Milliarden Euro im dritten Quartal wurde der zehnjährige Durchschnitt um 7 % übertroffen
- Paketverkäufe können mit 17,6 Milliarden Euro gegenüber Q3 2019 um 44 % zulegen
- Einzeldeals müssen dagegen mit gut 24,1 Milliarden Euro Rückgänge hinnehmen (-22 %)
- Büro-Investments mit 37 % (15,2 Milliarden Euro) weiterhin die wichtigste Assetklasse
- Berlin bleibt beliebtester Investitionsstandort (knapp 5,4 Milliarden Euro)
- Netto-Spitzenrenditen in allen A-Standorten noch einmal leicht gesunken
- Anteil ausländischer Käufer mit 40 % leicht über Vorjahresniveau
- Über 1.060 erfasste Transaktionen (nur Gewerbe)

„Nachdem zum Halbjahr ein neuer Rekord aufgestellt wurde, zu dem vor allem das außergewöhnlich starke erste Quartal mit einer Reihe großer Portfolioverkäufe beigetragen hat, haben sich die Investmentmärkte auch im dritten Quartal von ihrer besten Seite gezeigt. Mit einem Transaktionsvolumen von gut 12,3 Milliarden Euro wurde von Juli bis September zwar weniger investiert als in den Vorjahren, der zehnjährige Durchschnitt aber um 7 % übertroffen“, betont Piotr Bienkowski, CEO von BNP Paribas Real Estate



## PRESSEMITTEILUNG

Deutschland. „Der Gesamtumsatz zum Ende September liegt bei gut 41,7 Milliarden Euro und damit nahezu auf Vorjahresniveau. Im langjährigen Vergleich entspricht dies dem viertbesten jemals registrierten Resultat. Berücksichtigt man das aktuelle gesamtwirtschaftliche Umfeld, das immer noch durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt ist, wird deutlich, dass die Investoren den deutschen Immobilienmärkten ein großes Vertrauen entgegenbringen. Aufgrund der bereits wieder spürbaren Konjunkturerholung, der massiven staatlichen Stützungsmaßnahmen und der stabilisierenden Wirkung der Kurzarbeit gehen die Anleger davon aus, dass sich Deutschland relativ schnell erholen wird und sich die übergeordneten Trends der letzten Jahre anschließend fortsetzen werden.“

Zwischen den einzelnen Assetklassen gibt es allerdings erhebliche Unterschiede. Trotz momentan erwartungsgemäß deutlich rückläufiger Flächenumsätze sind Büroinvestments nach wie vor sehr gefragt. Dies gilt in besonderem Maße für Core-Immobilien mit langen Mietvertragslaufzeiten bonitätsstarker Mieter. Auch aktuelle Diskussionen über zukünftig spürbar rückläufigen Flächenbedarf aufgrund steigender Home-Office-Anteile ändern kaum etwas an der grundlegend positiven Stimmung. Zwar scheint es unbestritten, dass flexibles Arbeiten zunehmen wird, übrigens ein Trend, der schon seit einigen Jahren besteht, aber dass dies zu großen Flächen-Einsparpotenzialen führen wird, ist aufgrund einer Vielzahl von Gründen sehr unwahrscheinlich. Große Zuversicht bringen Investoren auch Logistikimmobilien entgegen, wobei die hohen Wachstumsraten des E-Commerce ein sehr wichtiger aber nicht der einzige Grund sind. Zu den Gewinnern zählen auch Pflegeimmobilien, die langfristig von den übergeordneten demographischen Trends profitieren werden und für immer mehr Anleger ein interessantes und vor allem krisensicheres Investment darstellen. Schwieriger stellt sich die Situation bei Hotels oder Shoppingcentern dar, da die Wahrscheinlichkeit, dass sie längerfristig mit den Auswirkungen der Pandemie und strukturellen Anpassungen zu kämpfen haben werden, deutlich größer ist und der Weg zur Normalität bzw. dem Vorkrisen-Niveau noch einige Zeit in Anspruch nehmen dürfte. Trotzdem konnte auch in diesen Marktsegmenten im dritten Quartal wieder eine leicht anziehende Nachfrage und erste Deals registriert werden.

Knapp 58 % des Gesamtumsatzes entfallen auf Einzelverkäufe, die 24,1 Milliarden Euro zum Resultat beitragen. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Rückgang von 22 %. Da während des Lockdowns aber eine Vielzahl großer Transaktionen „on hold“ gesetzt wurde, ist dieses Resultat nicht überraschend.



## PRESSEMITTEILUNG

Auch wenn die Verkaufsprozesse der meisten Deals mittlerweile wieder fortgesetzt wurden, konnten viele nicht mehr in Q3 abgeschlossen werden und rutschen ins Schlussquartal. Vor diesem Hintergrund ist das erzielte Ergebnis, insbesondere im langjährigen Vergleich, bemerkenswert. Gänzlich anders stellt sich die Situation im Portfoliosegment dar. Mit aktuell knapp 17,6 Milliarden Euro konnte der entsprechende Vorjahreswert um 44 % übertroffen werden. Verantwortlich hierfür sind in erster Linie viele M&A-Abschlüsse und Anteilskäufe an bestehenden Portfolios sowie eine ganze Reihe größerer Paketverkäufe, insbesondere im ersten Quartal. Demgegenüber bewegte sich das Investitionsvolumen im dritten Quartal mit rund 3,4 Milliarden Euro wieder in etwa im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre und damit in gewohnten Größenordnungen.

Bei den Marktanteilen der einzelnen Assetklassen sind keine gravierenden Veränderungen zu beobachten. Spitzenreiter sind nach wie vor Büroobjekte, die gut 15,2 Milliarden Euro zum Ergebnis beisteuern, was einem Anteil von knapp 37 % entspricht. Auch hier zeigt sich noch einmal, dass die Investoren von der langfristigen Stabilität der deutschen Büromärkte überzeugt sind. Den zweiten Platz belegen Einzelhandelsobjekte mit knapp 9,6 Milliarden Euro (23 %), wovon über 5,8 Milliarden Euro auf große Paketverkäufe entfallen. Auf dem Podium geschafft haben es außerdem noch Logistikobjekte mit gut 5,6 Milliarden Euro (13,5 %). Die Tatsache, dass es sich hierbei um das zweitbeste bisher erfasste Resultat handelt, ist ein eindrucksvoller Beleg dafür, dass Logistik eine weiter positive Entwicklung unterstellt wird. Vergleichbar fällt die Einschätzung im Marktsegment Healthcare aus. Hier wurde mit einem Transaktionsvolumen von knapp 2,6 Milliarden Euro (gut 6 %) das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten aufgestellt. Vor dem Hintergrund des großen Investoreninteresses hätte der Umsatz sogar deutlich höher ausfallen können, wenn ein ausreichendes Produktangebot vorhanden gewesen wäre. Anders sieht es erwartungsgemäß bei Hotels aus, die auf gut 1,8 Milliarden Euro kommen und damit das schwächste Ergebnis der letzten sieben Jahre erzielen.

Aufgrund des hohen Portfolioanteils liegt der Anteil ausländischer Anleger mit rund 40 % etwas höher als im Vorjahr, da gerade diese Investoren hier traditionell besonders stark sind. Deutlich an die Spitze gesetzt haben sich europäische Anleger mit einem Anteil von 19 %. Auf den weiteren Plätzen folgen nahezu gleichauf Käufer aus Nahost (10 %) und nordamerikanische Käufer mit 9 %.



## PRESSEMITTEILUNG

„In den deutschen A-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart wurden in den ersten drei Quartalen gut 21,1 Milliarden Euro umgesetzt und damit knapp 18 % weniger als im Vorjahreszeitraum“, erläutert Marcus Zorn, Deputy CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland. „Neben der absoluten Veränderung beobachten wir hier auch strukturelle Besonderheiten: Während Einzeldeals mit gut 13,9 Milliarden Euro einen Rückgang um 30 % verzeichnen, konnten anteilig eingerechnete Portfolioverkäufe um 23 % auf fast 7,2 Milliarden Euro zulegen. Die Metropolen haben also ebenfalls von den großen Paketverkäufen profitiert, wohingegen sich in dem Ergebnis der Einzelobjekte der Lock-down und die daraus resultierenden zeitlichen Verzögerungen klar widerspiegeln.“ Unangefochtener Spitzenreiter bleibt Berlin mit einem Investmentvolumen von 5,39 Milliarden Euro (-40 %). Auf den weiteren Plätzen folgen drei Standorte nahezu gleichauf. Gewonnen hat das Kopf-an-Kopf-Rennen Hamburg mit 3,78 Milliarden Euro (+36 %), mit hauchdünnem Vorsprung vor München mit 3,75 Milliarden Euro (-26 %) und Frankfurt mit 3,69 Milliarden Euro (-11 %). Die Hansestadt erzielt damit das zweitbeste Resultat der vergangenen zehn Jahre. Zulegen konnte auch Düsseldorf, wo 2,45 Milliarden Euro erfasst wurden, was einem Anstieg um 27 % entspricht. Jeweils gut ein Viertel weniger als im Vorjahr wurde in Stuttgart (1,05 Milliarden Euro) und Köln (1 Milliarde Euro) registriert.

„Aufgrund der starken Nachfrage nach Core-Objekten haben die Renditen für Premium-Immobilien trotz des noch schwierigen konjunkturellen Umfelds in den A-Standorten noch einmal leicht um 5 bis 10 Basispunkte nachgegeben. Dies ist einerseits ein klares Signal seitens der Investoren für den Standort Deutschland, spiegelt andererseits aber auch wider, wie viel Kapital auf der Suche nach Investments mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil ist. Immobilien profitieren in diesem Zusammenhang von den kaum vorhandenen Möglichkeiten, vergleichbare Investments in anderen Assetklassen zu realisieren“, stellt Marcus Zorn fest. Die niedrigsten Netto-Spitzenrenditen für Büroobjekte weisen Berlin und München mit jeweils 2,55 % auf. Gemeinsam auf dem dritten Platz folgen Frankfurt und Hamburg mit 2,75 %. Aber auch außerhalb der vier absoluten Top-Standorte haben die Renditen weiter leicht nachgegeben. In Düsseldorf und Stuttgart sind mittlerweile 2,90 % anzusetzen und in Köln 2,95 %. Eine deutliche gesunkene Spitzenrendite ist darüber hinaus für Logistikobjekte zu beobachten. In diesem Marktsegment ist sie aufgrund des noch einmal gestiegenen Investoreninteresses um 20 Basispunkte auf jetzt 3,50 % gesunken.



## PRESSEMITTEILUNG

„Trotz der unzweifelhaft deutlich spürbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie und insbesondere des Lockdowns im Frühjahr zeigen sich die deutschen Investmentmärkte robust. Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass die Investoren klar zwischen der aktuellen Entwicklung der Nutzermärkte, die aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation vieler Unternehmen naturgemäß eine Phase mit stark sinkenden Flächenumsätzen durchlaufen, und den Investmentmärkten differenzieren, bei denen langfristige Trends im Vordergrund stehen. Nichtsdestotrotz beobachten wir erhebliche Unterschiede zwischen den Assetklassen. Im Fokus der Anleger stehen aktuell vor allem Büro- und Logistikobjekte sowie Wohn-Investments. Gerade diese Nutzungsarten profitieren von einem großen Vertrauensvorschuss der Investoren, der auf unterschiedlichen Gründen beruht. Dies ist vor allem die wirtschaftliche Stärke Deutschlands, in Verbindung mit massiven staatlichen Stützungsmaßnahmen, die dazu führen dürften, dass der BIP-Rückgang voraussichtlich geringer als in den meisten anderen Ländern ausfallen wird. Gleichzeitig spricht aus heutiger Sicht vieles dafür, dass sich die Erholung Deutschlands schneller vollziehen sollte als im restlichen Europa. Viele Investoren sind deshalb davon überzeugt, dass die bereits während der Finanzkrise zu beobachtende, überdurchschnittliche Krisenfestigkeit Deutschlands auch bei der Bewältigung der Corona-Pandemie zu erwarten ist. Damit bleibt Deutschland seinem Image als ‚safe haven‘ treu“, betont Piotr Bienkowski.

Vor diesem Hintergrund zeichnet sich auch für das Gesamtjahr ein sehr hohes Transaktionsvolumen ab, auch wenn es nicht an die Rekordumsätze der letzten beiden Jahre heranreichen wird. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass natürlich Unsicherheiten bezüglich der weiteren Entwicklung des Infektionsgeschehens in den Herbst- und Wintermonaten bestehen, auch wenn es erklärter Wille ist, einen zweiten Lockdown auf alle Fälle zu vermeiden. „Trotzdem spricht alles dafür, dass ein im langjährigen Vergleich überdurchschnittliches Ergebnis, das spürbar über dem zehnjährigen Durchschnitt liegen wird, erzielt werden kann und ein Transaktionsvolumen von über 50 Milliarden Euro zu erwarten ist. Da sich noch eine ganze Reihe großer Einzel- sowie Portfoliotransaktionen im Verkaufsprozess befinden, liegt sogar ein Umsatz jenseits der 55-Milliarden-Euro-Schwelle im Bereich des Möglichen“, fasst Piotr Bienkowski die Aussichten zusammen.



## PRESSEMITTEILUNG

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage <https://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](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 5.300 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)  
**Viktoria Gomolka** – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, [viktoria.gomolka@bnpparibas.com](mailto:viktoria.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)

