

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen zum ersten Quartal 2021

Guter Jahresauftakt auf dem Berliner Investmentmarkt dank starker Einzeltransaktionen

Der Berliner Investmentmarkt blickt auf einen durchaus gelungenen Jahresstart zurück. Mit einem Gesamtvolumen von 1,4 Mrd. € wurde trotz weiterhin massiver Einschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie das drittbeste Auftaktquartal der Historie erzielt und der Zehnjahresdurchschnitt leicht übertroffen. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Zu diesem vergleichsweise guten Ergebnis haben insbesondere Einzeltransaktionen beigetragen, die nahezu den gesamten Quartalsumsatz auf sich vereinigen. Dies entspricht gegenüber Q1 2020 einem Plus von 13 % und auch der 10-Jahresdurchschnitt wurde damit um fast 35 % übertroffen“, erklärt Jan Dohrwardt, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Berliner Niederlassungsleiter. Es sind die fehlenden Portfolioverkäufe, auf die der Rückgang von insgesamt 56 % gegenüber dem Vorjahresergebnis zurückzuführen ist. Nur 24 Mio. € wurden jüngst portfolioanteilig in Berlin investiert. Das ist zwar mit Abstand der niedrigste Wert seit 2016, steht aber im Einklang mit dem bundesweit deutlich gesunkenen Investmentvolumen im Portfoliobereich. Die ungebrochene Attraktivität Berlins als Investmentstandort kommt in seiner unangefochtenen Spitzenposition unter den A-Standorten vor Frankfurt (980 Mio. €) und München (704 Mio. €) zum Ausdruck.

Zwar wurden bis dato nur zwei Transaktionen jenseits der 100 Mio. € getätigt, dennoch dominieren großvolumige Abschlüsse jenseits der 50 Mio. € Marke weiterhin das Marktgeschehen. Auf sie entfallen insgesamt fast 60 % des bisher platzierten Investmentvolumens. Allein im Größensegment zwischen 50 und 100 Mio. € wurden 579 Mio. € investiert. Dies entspricht einem Umsatzplus von 8 % gegenüber dem Vorjahr. Demgegenüber ist bei den Deals über 100 Mio. € ein Minus von 84 % zu registrieren. Das letztjährige Ergebnis war insbesondere von der TLG-Übernahme und den hier inkludierten großvolumigen



PRESSEMITTEILUNG

Einzelobjekten getrieben. Erfreulich ist das aktuell überdurchschnittliche Volumen in der Größenklasse zwischen 25 und 50 Mio. € mit über 300 Mio. €.

Büroinvestments an der Spitze, dezentrale Standorte bleiben attraktiv

Mit einem Investmentvolumen von knapp 790 Mio. € (55 %) sind Büroimmobilien ganz klar die führende Assetklasse. Das Transaktionsvolumen liegt damit im langjährigen Schnitt und unterstreicht die anhaltend hohe Attraktivität für Investoren. Anders stellt sich die Situation im Einzelhandel mit nur 55 Mio. € Umsatz und einem ganz klar unterdurchschnittlichen Ergebnis dar. Das hohe Investmentvolumen (491 Mio. €) in der Sammelkategorie „Sonstige“ geht vor allem auf Entwicklungsgrundstücke zurück. Hier zeigt sich das große Vertrauen von Anlegern und Projektentwicklern in den Standort Berlin.

Im ersten Quartal 2021 setzt sich der schon seit längerem zu beobachtende Trend hoher Investitionsvolumen auch in dezentralen Lagen fort. Berlin als Gesamtstandort ist und bleibt attraktiv, und weiterhin dominiert der Produktmangel vor allem in den Kernlagen das Marktgeschehen. Ein weiteres Mal hat der Cityrand mit jetzt 42 % Marktanteil ganz klar die Nase vorn. Dominierende Assetklasse war hier die Büroimmobilie. Demgegenüber wurde das sehr gute und überdurchschnittliche Ergebnis in den Nebenlagen vornehmlich von Entwicklungsgrundstücken getrieben. Mit einem Investmentvolumen von knapp 490 Mio. € konnten sich die Nebenlagen einmal mehr auf Platz zwei und somit noch vor der City (knapp 300 Mio. €) behaupten.

Spezialfonds haben im ersten Quartal 2021 knapp 724 Mio. € investiert und damit nicht nur ihr bis dato bestes Jahresauftaktergebnis erzielt, sondern auch einen Marktanteil von fast 51 %. Sie waren vor allem im mittel- und großvolumigen Bürosegment aktiv. Die zwei größten Transaktionen im ersten Quartal gehen auf das Konto dieser Käufergruppe. Überdurchschnittlich aktiv präsentieren sich in der aktuellen Marktphase auch Projektentwickler, die mit rund 440 Mio. € Investmentvolumen ein spektakuläres Ergebnis erzielt haben. Alle anderen Käufergruppen haben jeweils nur maximal 5 % zum Umsatz beigetragen.

PRESSEMITTEILUNG

Die Renditeniveaus präsentieren sich zu Jahresbeginn stabil. Für die drei Assetklassen Büro, Geschäftshäuser und Logistik wird eine Seitwärtsbewegung der Netto-Spitzenrenditen registriert. Sie notieren im Bürosegment bei 2,55 %, bei Geschäftshäusern bei 2,80 % und bei Logistikimmobilien bei 3,35 %.

Perspektiven

„Das zu Jahresbeginn hohe Transaktionsgeschehen bei den Einzelinvestments unterstreicht das anhaltend große Interesse der Investoren am Standort Berlin. Bis jetzt fehlten schlicht die Unternehmensübernahmen und Portfoliotransaktionen, die das letztjährige Ergebnis besonders positiv prägten. Hierfür verantwortlich waren in erster Linie ein zu geringes Angebot an großvolumigen Investments sowie teilweise verlängerte Due Diligence-Phasen aufgrund des schwierigen Umfelds. Im Zuge eines Fahrt aufnehmenden Impffortschrittes, Lockerungen bei den Kontaktbeschränkungen und Nachholeffekten auf den Nutzermärkten ist mit einer weiterhin dynamischen Entwicklung auf dem Berliner Investmentmarkt zu rechnen. Eine weitere Kompression bei den Netto-Spitzenrenditen ist dabei durchaus möglich“, 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 30 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 6.000 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

