

## PRESSEMITTEILUNG

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

#### **Trotz Dauer-Lockdown erneut über 10 Mrd. € Investmentumsatz zum Jahresauftakt**

Trotz eines seit Monaten anhaltenden Lockdowns starten die Investmentmärkte lebhaft ins Jahr 2021, sodass bereits zum fünften Mal hintereinander die 10 Milliarden Euro-Marke übertroffen werden konnte. Insgesamt wurde im ersten Quartal ein Transaktionsvolumen von gut 10,2 Milliarden Euro registriert. Damit liegt das Ergebnis zwar deutlich (-45 %) unter dem außergewöhnlichen Rekordumsatz des Vorjahres, gleichzeitig aber im Schnitt der letzten zehn Jahre. Dies zeigt die Analyse von BNP Paribas Real Estate. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Investmentumsatz mit gut 10,2 Milliarden Euro auf dem Niveau der letzten zehn Jahre
- Anteil von Einzel-Deals mit 77 % (knapp 7,9 Milliarden Euro) überproportional hoch
- Portfolioverkäufe mit nur 23 % (knapp 2,4 Milliarden Euro) spürbar unter langjährigem Schnitt
- Büro-Investments mit 34 % (3,5 Milliarden Euro) weiterhin wichtigste Assetklasse
- Berlin bleibt beliebtester Investitionsstandort (gut 1,4 Milliarden Euro)
- Netto-Spitzenrenditen im ersten Quartal unverändert
- Anteil ausländischer Käufer mit 31 % unterdurchschnittlich
- Rund 380 erfasste Transaktionen (nur Gewerbe)

„Auch zu Beginn des neuen Jahres hat sich bestätigt, dass die Investoren den deutschen Immobilienmärkten weiterhin ein großes Vertrauen entgegenbringen. Das erfasste Transaktionsvolumen von gut 10,2 Milliarden Euro bewegt sich auf dem Niveau des zehnjährigen Durchschnitts. Dass es gleichzeitig deutlich unter dem im Vorjahreszeitraum aufgestellten Allzeithoch liegt, ist vor dem Hintergrund der im Vorjahr eingeflossenen großen Portfolio Deals, unter anderem der TLG-Übernahme, nicht überraschend und war so erwartet worden. Verantwortlich für die stabil positive Entwicklung ist vor allem, dass sich die deutsche Wirtschaft ungeachtet des anhaltenden Lockdowns gut schlägt und die Zuversicht der Unternehmen trotz einer nur langsam an Fahrt gewinnenden Impfkampagne und aktuell wieder steigender Infektionszahlen



## PRESSEMITTEILUNG

zulegt. Dies spiegelt sich unter anderem auch im ifo-Index wider, der im März den höchsten Stand seit Juni 2019 erreicht hat. Die verbesserte Auftragslage zeigt, dass sich ein Großteil der deutschen Wirtschaft an die momentanen Rahmenbedingungen angepasst hat und gleichzeitig die Aussichten wieder deutlich positiver bewertet. Im Zuge von in absehbarer Zeit hoffentlich beginnenden ersten Lockerungen dürfte die insgesamt zuversichtliche Stimmung weiter an Fahrt gewinnen“, erläutert Marcus Zorn, CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland.

Im Vergleich zum durch große Portfolio-Verkäufe getriebenen Rekordergebnis des Vorjahreszeitraums verzeichnen erwartungsgemäß alle Assetklassen geringere Umsätze. Trotzdem haben die während der gesamten Pandemiezeit unterschiedlichen Bewertungen der einzelnen Nutzungsarten seitens der Anleger weiterhin Bestand. Im langfristigen Vergleich schneiden vor allem Logistik-Objekte und Pflegeimmobilien überproportional gut ab. Während die Logistikbranche vor allem von spürbar steigenden Umsatzzuwächsen des E-Commerce profitiert, spricht die absehbare demographische Entwicklung für eine langfristig stabile Nachfrage im Healthcare-Bereich. Aber auch Büros, vor allem im Core-Segment, stehen nach wie vor auf dem Einkaufszettel vieler Investoren, wohingegen value-add -Objekte noch unter der insgesamt relativ moderaten Nutzernachfrage leiden. Grundsätzlich ist allerdings festzustellen, dass die nach dem ersten Lockdown 2020 teilweise zu beobachtende Unsicherheit, wie sich eine mögliche Ausweitung des Home Office-Anteils auf die Büroflächennachfrage auswirken könnte, spürbar gesunken ist. Verantwortlich hierfür ist die Tatsache, dass jüngere Umfragen zunehmend darauf hindeuten, dass, wenn überhaupt, eher geringere Auswirkungen zu erwarten sein werden. Beim Einzelhandel konzentrieren sich die Käufer weiterhin vor allem auf Investments mit einem hohen Anteil an Lebensmittelanbietern. Die stark von der Pandemie gebeutelten Hotelmärkte sehen sich immer noch einer ambitionierten Situation gegenüber, nehmen aber langsam wieder Fahrt auf.

Auf Einzeltransaktionen entfallen 77 % des Investmentvolumens und damit deutlich mehr als im langjährigen Durchschnitt. Im Vorjahreszeitraum waren sie nur für die Hälfte des Umsatzes verantwortlich. Hier zeigt sich, dass das insgesamt spürbar niedrigere Ergebnis in erster Linie auf Portfolio-Transaktionen und hier vor allem auf weniger Unternehmensübernahmen zurückzuführen ist. Demzufolge liegt der auf Paketverkäufe entfallende Anteil mit lediglich 23 % erheblich unter dem Schnitt. Bemerkenswert ist, dass



## PRESSEMITTEILUNG

sich das bislang geringe Portfoliovolumen über alle Marktsegmente erstreckt. Bis jetzt kann für keine der Assetklassen eine Milliarden-Transaktion vermeldet werden. Da sich mehrere große Verkäufe aktuell in Vorbereitung befinden, wird sich die Marktdynamik im weiteren Jahresverlauf aber sichtbar beschleunigen. Am meisten investiert wurde in den ersten drei Monaten in Logistik-Portfolios mit gut 590 Millionen Euro, gefolgt von Einzelhandels-Paketen mit knapp 440 Millionen Euro.

An die Spitze gesetzt haben sich erwartungsgemäß wieder Büroimmobilien mit knapp 3,5 Milliarden Euro und einem Anteil von 34 % am Gesamtumsatz, der allerdings geringer ausfällt als im langjährigen Durchschnitt (41 %). Fast doppelt so hoch wie üblich fällt dagegen die prozentuale Beteiligung von Logistikobjekten aus, die knapp 20 % beisteuern und damit klar den zweiten Platz belegen (gut 2 Milliarden Euro). Rund 10 Prozentpunkte unter ihrem langjährigen Schnitt bleiben Einzelhandel-Investments, die mit knapp 15 % (fast 1,5 Milliarden Euro) auf Rang drei kommen. Vervollständigt wird das Führungsquartett von Healthcare-Objekten, deren Volumen sich auf gut 1,1 Milliarden Euro (11 %) summiert und die damit erstmals einen zweistelligen Umsatzbeitrag leisten. Hotels tragen mit rund 520 Millionen Euro gut 5 % zum Transaktionsvolumen bei und verfehlen ihr übliches Niveau nur unwesentlich.

Spürbar unterdurchschnittlich fällt bislang der Anteil ausländischer Investoren aus, der lediglich bei knapp 31 % liegt. Verantwortlich hierfür ist vor allem das bislang moderate Marktgeschehen im Portfoliobereich, das nicht zuletzt auf ein am Jahresanfang noch fehlendes Angebot zurückzuführen ist. Gerade in diesem Bereich sind ausländische Anleger in der Regel besonders stark vertreten. Hinzu kommt die Situation, dass aufgrund der Kontakt- als auch internationalen Reisebeschränkungen während der Lockdowns viele internationale Anleger weiterhin nur sehr eingeschränkt in der Lage sind, größere Transaktionen in Deutschland vollumfänglich zu prüfen und abzuwickeln.

„In den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) wurden im ersten Quartal 2021 rund 4,4 Milliarden Euro umgesetzt. Im Vorjahresvergleich hat sich das Investmentvolumen damit gut halbiert. Bei der Analyse dieser Entwicklung sind allerdings zwei Aspekte zu berücksichtigen. Zum einen hatten die A-Städte letztes Jahr überproportional von den großen Portfolio-



## PRESSEMITTEILUNG

Verkäufen profitiert, sodass im Vorjahreszeitraum 39 % des Ergebnisses auf anteilig eingerechnete Paketverkäufe entfielen und dadurch an mehreren Standorten neue Bestmarken aufgestellt wurden. Aktuell liegt der Vergleichswert bei lediglich 8 %. Zum anderen konnten bislang nur fünf Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich registriert werden, wohingegen es im ersten Quartal 2020 bereits 16 waren. Verantwortlich hierfür ist in erster Linie ein aktuell zu geringes Angebot an großvolumigen Investments. Hinzukommt eine aufgrund des schwierigen Umfelds teilweise verlängerte Due Diligence-Phase“, erläutert Nico Keller, Deputy CEO der BNP Paribas Real Estate GmbH. Mehr als eine Milliarde Investmentvolumen verzeichnete in den ersten drei Monaten nur Berlin mit gut 1,42 Milliarden Euro (-56 %). Damit konnte trotz des starken Rückgangs gegenüber dem Vorjahresquartal das drittbeste jemals erfasste Ergebnis erzielt und der langjährige Durchschnitt übertroffen werden. Nur knapp verfehlt wurde die Milliarden-Schwelle in Frankfurt. Auch in der Bankenmetropole liegt das Resultat mit 980 Millionen Euro (-41 %) über dem langfristigen Mittelwert. Rang drei sichert sich München mit 704 Millionen Euro (-39 %), dicht gefolgt von Hamburg mit 638 Millionen Euro (-48 %). Ein Kopf-an-Kopf-Rennen liefern sich die rheinischen Metropolen Köln mit 248 Millionen Euro (-47 %) und Düsseldorf mit 247 Millionen Euro (-76 %), wo im letzten Jahr mit über eine Milliarde Euro ein außergewöhnliches Allzeithoch aufgestellt wurde. In Stuttgart fällt das Ergebnis mit 156 Millionen Euro ebenfalls knapp zwei Drittel niedriger aus als im Vorjahreszeitraum.

„Nachdem die Renditen im letzten Jahr noch auf breiter Front nachgegeben hatten, zeigen sie sich im laufenden Jahr bislang unverändert. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass aufgrund des begrenzten Angebots in den ersten Monaten nur wenige Großabschlüsse im absoluten Premiumsegment getätigt wurden“, stellt Nico Keller fest. An der Spitze stehen weiterhin Berlin und München, wo für Büros Netto-Spitzenrenditen von jeweils 2,55 % anzusetzen sind. Auf dem dritten Rang folgt Hamburg mit 2,65 %, womit sich die Hansestadt knapp vor Frankfurt platziert, wo unverändert 2,75 % verzeichnet werden. Auch außerhalb der vier Top-Standorte zeigen sich die Netto-Spitzenrenditen stabil. In Düsseldorf und Stuttgart notieren sie unverändert bei 2,90 % und in Köln bei 2,95 %.

„Der im langjährigen Vergleich sehr solide Jahresauftakt der Investmentmärkte unterstreicht deutlich, dass die Investoren die Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen als temporäres Ereignis einschätzen und langfristig von einer positiven Entwicklung überzeugt sind. Gerade im Vergleich mit anderen Assetklassen

## PRESSEMITTEILUNG

bieten Immobilien ein unverändert attraktives Chancen-Risiko-Profil. Diese positive Einschätzung dürfte sich in den nächsten Monaten weiter verfestigen, wenn es im Zuge des sukzessiven Impffortschritts zu spürbaren Lockerungen kommen sollte. Dies gilt umso mehr, als sich bereits jetzt abzeichnet, dass sowohl beim Konsum- als auch der Nutzernachfrage massive Nachholeffekte einsetzen dürften. Hiervon werden aus heutiger Sicht nahezu alle Nutzungssegmente profitieren“, erläutert Nico Keller. Dies gilt auch für den überproportional betroffenen Hotel- und Einzelhandelssektor. Aufgeschobene Reisen und vor allem Konsumausgaben, die nicht nur dem E-Commerce zu Gute kommen werden, dürften die Performance-Kennziffern dieser Branchen signifikant anschieben. Und auch die Büroflächenumsätze könnten sich zügig wieder den Werten vor der Pandemie annähern, wie das erste Quartal dieses Jahres erahnen lässt. Bundesweit liegt der Flächenumsatz nur knapp 6 % unter dem Vorjahreswert, - obwohl ja erst im März 2020 Pandemie-Effekte und der erste Lockdown einsetzten. Trotz des monatelangen Lockdowns zeigt sich damit bereits am Jahresanfang 2021 eine spürbare Umsatzbelebung. Darüber hinaus werden vor allem krisenresistentere Anlageklassen, wie Logistik, Healthcare und vor allem Residential, weiterhin vom im großen Umfang zur Verfügung stehenden Anlagekapital profitieren.

„Fasst man die genannten Einflussfaktoren zusammen, deutet alles darauf hin, dass die Investmentmärkte in den nächsten Quartalen vermutlich noch an Dynamik zulegen werden. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich aus heutiger Sicht für das Gesamtjahr erneut ein Investmentumsatz von deutlich über 50 Milliarden Euro ab. Ob eventuell sogar die 60 Milliarden-Euro-Schwelle wieder in greifbare Nähe rückt, wird in erster Linie vom verfügbaren Angebot im Portfoliobereich sowie im Segment großvolumiger Premiumobjekte abhängen. Darüber hinaus besteht im weiteren Jahresverlauf auch eine realistische Chance für eine weitere leichte Yield-Compression bei den Netto-Spitzenrenditen“, fasst Marcus Zorn die Aussichten zusammen.



## PRESSEMITTEILUNG

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 5.400 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](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)  
**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)

