

## PRESSEMITTEILUNG

### BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentzahlen für 2020

#### **Investmentmärkte trotzen weitestgehend der Corona-Krise**

*Auch wenn der außergewöhnliche Vorjahresrekord deutlich verfehlt wurde (-19 %), zeigten sich die Investmentmärkte 2020 in guter Verfassung und kratzten mit einem Transaktionsvolumen von gut 59,7 Milliarden Euro an der 60-Milliarden-Schwelle. Das Umsatzvolumen des Jahres 2018 wurde nur um 3 % verfehlt. Rechnet man noch die Investitionen in Wohnimmobilien (ab 30 Einheiten) hinzu, die sich auf fast 21 Milliarden Euro belaufen, ergibt sich ein Gesamtumsatz von über 80 Milliarden Euro. Nur 2019 wurde ein noch höheres Investitionsvolumen registriert. Dies zeigt die Analyse von BNP Paribas Real Estate. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:*

- Mit 59,7 Milliarden Euro wird das viertbeste Ergebnis aller Zeiten verzeichnet
- Mit rund 18 Milliarden Euro im vierten Quartal wurde der zehnjährige Durchschnitt um 8 % übertroffen
- Paketverkäufe mit rund 22,1 Milliarden Euro auf Vorjahresniveau
- Einzeldeals müssen dagegen mit gut 37,6 Milliarden Euro Rückgänge hinnehmen (-27 %)
- Büro-Investments mit 41 % (24,7 Milliarden Euro) weiterhin die wichtigste Assetklasse
- Berlin bleibt beliebtester Investitionsstandort (knapp 9 Milliarden Euro)
- Netto-Spitzenrenditen überwiegend stabil
- Anteil ausländischer Käufer mit 39,5 % leicht unter Vorjahresniveau
- Fasst 1.500 erfasste Transaktionen (nur Gewerbe)

„Erwartungsgemäß haben sich die Investmentmärkte auch im vierten Quartal trotz des erneuten Lockdowns positiv entwickelt. Mit einem Investmentvolumen von 18 Milliarden Euro in den vergangenen drei Monaten wurde der zehnjährige Durchschnitt sogar um 8 % übertroffen. Der mit Abstand überwiegende Teil aller Großdeals, die vor allem im zweiten Quartal vorübergehend on hold gesetzt wurden, konnte im Laufe des zweiten Halbjahres noch zum Abschluss gebracht werden“, erläutert Marcus



## PRESSEMITTEILUNG

Zorn, CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland. „Neben dem starken Jahresauftakt war es definitiv das hohe Investmentgeschehen am Jahresende, das den Gesamtumsatz 2020 auf gut 59,7 Milliarden Euro und damit fast ein Viertel über den zehnjährigen Durchschnitt gehoben hat. Nur in den beiden Vorjahren sowie 2007 konnte ein noch höheres Transaktionsvolumen erzielt werden. Das Ergebnis zeigt, dass die Investoren davon ausgehen, dass die Auswirkungen der Corona-Krise temporär begrenzt sein werden und die Marktentwicklung im Anschluss wieder spürbar anziehen wird. Dies gilt vor allem auch für die Nutzermärkte, bei denen vor dem Hintergrund der jetzt verfügbaren Impfstoffe im weiteren Jahresverlauf eine deutliche Erholung einsetzen dürfte. Und gleichzeitig gibt es weiterhin kaum Anlagealternativen, die bei ähnlichem Risikoprofil eine vergleichbare Rendite ermöglichen.“

Trotz des insgesamt ungebrochen großen Vertrauens der Anleger in den Standort Deutschland fällt die Bewertung der einzelnen Assetklassen unterschiedlich aus. Bei Büroimmobilien ist eine Konzentration auf Core-Immobilien mit langfristigen Mietvertragslaufzeiten und bonitätsstarken Mietern zu beobachten, wohingegen Value-Add-Objekte aktuell bei einigen Käufergruppen auf weniger Interesse treffen. Differenziert stellt sich die Situation im Einzelhandel dar. Während lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren sowie Fach- und Supermärkte ganz oben auf dem Einkaufszettel vieler Investoren stehen, besteht bei Shoppingcentern nach wie vor eine gewisse Unsicherheit bezüglich ihrer zukünftigen Rolle in der Handelslandschaft. Besonders betroffen von den Auswirkungen der Pandemie ist die Hotelbranche, was sich vor allem im ersten Halbjahr in einer großen Zurückhaltung der Anleger widerspiegelte. Mittlerweile steigt die Zuversicht aber langsam wieder an, wozu nicht zuletzt die jetzt anlaufenden Impfkampagnen beitragen. Gewinner der Corona-Krise sind Logistikimmobilien, denen im Zusammenhang mit hohen Wachstumsraten des E-Commerce eine positive Entwicklung zugesprochen wird. Gleiches gilt für Pflegeimmobilien, die langfristig von den übergeordneten demographischen Trends profitieren werden und sich als eigenständige und interessante Assetklasse zunehmend profilieren.

Auf Einzelverkäufe entfallen 63 % des gesamten Transaktionsvolumens und damit sowohl relativ (- 7 Prozentpunkte) als auch absolut betrachtet spürbar weniger als im Vorjahr. Verantwortlich hierfür ist in erster Linie das Bürosegment, da hier vor allem im Value-Add- und Core Plus-Bereich weniger investiert wurde. Ausgehend von einer zügigen gesamtwirtschaftlichen Erholung in diesem Jahr ist aber



## PRESSEMITTEILUNG

auch in diesen Risikoklassen wieder eine nachhaltige Belebung zu erwarten. Demgegenüber ist der Portfolioanteil am Transaktionsvolumen auf rund 37 % gestiegen und liegt mit 22,1 Milliarden Euro absolut betrachtet sogar geringfügig höher als im Vorjahr. Dazu beigetragen haben nicht zuletzt eine Reihe größerer M&A-Abschlüsse und Anteilskäufe an bestehenden Portfolios. Am meisten investiert wurde in Retail-Pakete (7,5 Milliarden Euro), gefolgt von Büro- (5,2 Milliarden Euro) und Logistikportfolios (2,9 Milliarden Euro).

Auch 2020 waren Büroimmobilien die wichtigste Assetklasse und trugen rund 24,7 Milliarden Euro zum Ergebnis bei, was einem Anteil von 41 % am Gesamtumsatz entspricht. Dieses Resultat unterstreicht, dass die Anleger trotz vieler Diskussionen über die möglichen Auswirkungen von steigenden Homeoffice-Anteilen von einer langfristig positiven und stabilen Entwicklung der Büroflächennachfrage ausgehen. Den zweiten Platz belegen Einzelhandelsobjekte mit knapp 12,3 Milliarden Euro (20,5 %). Komplettiert wird das Führungstrio von Logistikimmobilien, die gut 7,9 Milliarden Euro (13 %) zum Ergebnis beisteuern und damit den zweithöchsten Umsatz aller Zeiten erzielen. Einen neuen Umsatzrekord verzeichnet das Healthcare-Segment, in dem mit 3,6 Milliarden Euro erstmals die 3-Mrd.-Schwelle übertroffen wurde. Bei entsprechendem Produktangebot hätte in diesem Bereich aufgrund des stark gestiegenen Investoreninteresses sogar ein höheres Volumen erzielt werden können. Demgegenüber wurde in Hotels mit knapp 2,2 Milliarden Euro erwartungsgemäß so wenig investiert wie seit sieben Jahren nicht mehr.

Der Anteil ausländischer Käufer liegt mit knapp 40 % etwas niedriger als in den Vorjahren. Zwar entfallen 62 % des Portfoliovolumens auf sie, im Segment der Einzeldeals tragen sie aber nur gut ein Viertel zum Umsatz bei. Hier zeigt sich, dass aufgrund der Kontakt- als auch der internationalen Reisebeschränkungen während der Lockdowns viele internationale Anleger nur sehr eingeschränkt in der Lage waren, größere Transaktionen in Deutschland vollumfänglich zu prüfen und abzuwickeln.

„In den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) wurden 2020 gut 32,4 Milliarden Euro umgesetzt und damit rund 30 % weniger als im Vorjahreszeitraum“ erläutert Nico Keller, Deputy CEO der BNP Paribas Real Estate GmbH. „Trotzdem ist dies das viertbeste Ergebnis, das jemals in den großen Metropolen registriert werden konnte. Aufgrund des



## PRESSEMITTEILUNG

außergewöhnlichen Rekordumsatzes 2019 müssen aber mit Ausnahme von Hamburg alle Städte Umsatzeinbußen hinnehmen. Lediglich in der Hansestadt stieg das Transaktionsvolumen um 26 % auf 5,53 Milliarden Euro. Das ist das zweitbeste Resultat aller Zeiten und sichert Hamburg im bundesweiten Vergleich den dritten Rang. „An die Spitze gesetzt hat sich erneut Berlin mit fast 9 Milliarden Euro. Obwohl dies einem Rückgang um fast 30 % entspricht, ist es der höchste Umsatz nach 2019. Den zweiten Platz zurückerobert hat Frankfurt mit gut 6,5 Milliarden Euro (-27 %). Auch die Bankenmetropole erzielt damit im langjährigen Vergleich ein überdurchschnittliches Resultat. Nachdem München im letzten Jahr erstmals die 10-Mrd.-€-Schwelle geknackt hatte, liegt das aktuelle Umsatzvolumen mit knapp 5,1 Milliarden Euro um etwa die Hälfte niedriger. Relativ gering fällt der Rückgang in Düsseldorf aus, wo 3,6 Milliarden Euro (-13 %) ebenfalls zu den Top-3-Ergebnissen gehören, die in der Rheinmetropole bisher registriert wurden. Demgegenüber verzeichnen sowohl Stuttgart mit lediglich 1,37 Milliarden Euro (-45 %) und Köln mit 1,35 Milliarden Euro (-57 %) spürbare Umsatzeinbußen und kommen auch im langjährigen Vergleich nur auf unterdurchschnittliche Ergebnisse.

„Die im Wettbewerb mit anderen Assetklassen für viele Investoren unverändert attraktiven Rahmenbedingungen halten die Nachfrage nach Premiumobjekten auf sehr hohem Niveau. Da verwundert es nicht, dass die Netto-Spitzenrenditen auch 2020 trotz des aktuell schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds weiter nachgegeben haben. Im Jahresvergleich sind sie im Schnitt der A-Standorte um 8 Basispunkte gesunken. In Hamburg haben sie sogar im vierten Quartal noch einmal leicht um 10 Basispunkte nachgegeben“, stellt Nico Keller fest. Die niedrigsten Netto-Spitzenrenditen für Büros weisen auch Ende 2020 Berlin und München mit jeweils 2,55 % auf. Auf den dritten Platz hat sich Hamburg mit 2,65 % geschoben und platziert sich damit jetzt vor Frankfurt, wo unverändert 2,75 % anzusetzen sind. Auch außerhalb der vier Top-Standorte zeigen sich die Renditen stabil. In Düsseldorf und Stuttgart notieren sie nach wie vor bei 2,90 %, und in Köln haben die 2,95 % weiter Bestand. Ihren Sinkflug fortgesetzt haben dagegen die Netto-Spitzenrenditen für Logistikobjekte, die nochmals um 15 Basispunkte auf 3,35 % gesunken sind.

„Sowohl die Umsätze als auch das erkennbare Investoreninteresse unterstreichen, dass die deutschen Investmentmärkte den Auswirkungen der Corona-Pandemie und den Folgen der Lockdowns im



## PRESSEMITTEILUNG

abgelaufenen Jahr weitestgehend getrotzt haben, auch wenn natürlich Unterschiede zwischen den einzelnen Asset- und Risikoklassen zu beobachten waren und weiterhin sind. Während sich stark betroffene Marktsegmente, wie die Hotelbranche oder Teile des Einzelhandels aber auch Value-Add-Objekte, mit einer abwartenden Haltung der Anleger konfrontiert sehen, erfreuen sich Core-Produkte einer tendenziell sogar noch steigenden Nachfrage. Prinzipiell spricht dies dafür, dass Käufer von einer relativ schnellen konjunkturellen Erholung im Jahr 2021 ausgehen und die Auswirkungen überwiegend als temporär und weniger als strukturell bewerten“, erläutert Marcus Zorn. Begleitet und gestützt wird diese Einschätzung von den massiven Hilfsmaßnahmen seitens der Politik und den vergleichsweise stabilen Arbeitsmärkten, die vom Instrument der Kurzarbeit profitieren. Auch wenn das erste Halbjahr noch große Herausforderungen bereithält, dürfte sich das Sentiment mit fortschreitender Impfquote im Laufe des Frühjahrs spürbar aufhellen und zu einer sukzessiven Belebung auch der Nutzermärkte beitragen. Dies gilt umso mehr, als zu erwarten ist, dass es erhebliche Nachholeffekte, beispielsweise im Einzelhandel oder der Tourismusbranche, geben wird. Deshalb wird Deutschland als Investitionsstandort auch 2021 weiter ganz oben auf dem Einkaufszettel vieler Anleger stehen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die Finanzierungsbedingungen unverändert günstig bleiben und weiterhin sehr viel Kapital auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten sein wird.

Vor diesem Hintergrund deutet alles darauf hin, dass auch 2021 lebhafte Märkte und hohe Transaktionsvolumina zu verzeichnen sein werden. Zwar ist nicht unbedingt damit zu rechnen, dass Portfolioverkäufe erneut so eine große Rolle spielen werden wie 2020, andererseits ist bei anziehenden Nutzermärkten eine Belebung der Value-Add- und Core-Plus-Segmente zu erwarten. „Aus heutiger Sicht dürften auch im laufenden Jahr rund 60 Milliarden Euro wieder die ins Auge zu fassende Zielmarke des Investmentvolumens sein. Gleichzeitig besteht eine realistische Chance, dass die Netto-Spitzenrenditen für absolute Premiumobjekte im Laufe des Jahres noch einmal leicht nachgeben könnten“, 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 5.400 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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel**

## PRESSEMITTEILUNG

### 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)

