

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentzahlen für das erste Halbjahr 2021

Lebhafte Investmentmärkte: Knapp 24 Mrd. € Umsatz im ersten Halbjahr

Die Fortschritte bei der Bekämpfung der Pandemie, die Aufhebung der Lockdowns und die spürbar steigende Zuversicht der Wirtschaft spiegeln sich auch auf den gewerblichen Investmentmärkten wider. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 24 Mrd. € wird der zehnjährige Durchschnitt trotz Pandemie um fast 13 % übertroffen. Rechnet man die Investitionen in Wohnimmobilien (ab 30 Einheiten) hinzu, die sich auf knapp 9,9 Mrd. € belaufen, ergibt sich ein Gesamtumsatz von fast 34 Mrd. €. Dies zeigt die Analyse von BNP Paribas Real Estate. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Mit knapp 24 Mrd. € übertrifft der Investmentumsatz den zehnjährigen Schnitt um 13 %
- Anteil von Einzel-Deals mit 80 % (gut 19,2 Mrd. €) überproportional hoch
- Portfolioverkäufe mit nur 20 % (gut 4,7 Mrd. €) spürbar unter langjährigem Schnitt
- Büro-Investments mit 47 % (knapp 11,2 Mrd. €) weiterhin wichtigste Assetklasse
- Berlin bleibt beliebtester Investitionsstandort (4,2 Mrd. €)
- Netto-Spitzenrenditen im zweiten Quartal vereinzelt weiter gesunken
- Anteil ausländischer Käufer mit knapp 39 % etwa auf dem Niveau der letzten Jahre
- Über 750 erfasste Transaktionen (nur Gewerbe)

„Die bereits im ersten Quartal zu beobachtende Aufhellung auf den Investmentmärkten hat sich im zweiten Quartal nicht nur verfestigt, sondern noch beschleunigt. Mit einem Investmentumsatz von 23,94 Mrd. € wurde zwar das außergewöhnliche Vorjahresergebnis spürbar verfehlt, das aber aufgrund der überproportional großen Portfolio-Deals, wie der TLG-Übernahme sowie weiteren M&A-Transaktionen, nicht als aussagekräftiger Vergleichsmaßstab herangezogen werden kann“, erläutert Marcus Zorn, CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland. „Im langfristigen Vergleich liegt das Ergebnis dagegen auf dem Niveau der Jahre 2019 und 2018. Betrachtet man nur das zweite Quartal, stellt es das drittbeste Q2-Resultat aller Zeiten dar. Das nachhaltige Vertrauen der Investoren in die deutschen Immobilienmärkte ist also weiterhin



PRESSEMITTEILUNG

sehr groß und wird durch die sich deutlich verbessernden Perspektiven auf den Nutzermärkten unterstützt. Nicht nur im Logistiksegment ist eine starke Nutzernachfrage zu beobachten, sondern auch auf den Büromärkten konnte in mehreren Städten bereits im ersten Halbjahr ein spürbares Umsatzplus verzeichnet werden. Aus heutiger Sicht deutet alles darauf hin, dass sich dieser Trend im zweiten Halbjahr bundesweit verstärken dürfte. Verantwortlich hierfür ist vor allem auch die sich immer weiter verbessernde Stimmung in der deutschen Wirtschaft, die unter anderem im aktuell auf fast 102 Punkte gestiegenen ifo-Index zum Ausdruck kommt.“

Büroobjekte klar auf erster Position – Logistik und Healthcare legen weiter zu

Erwartungsgemäß führen Büroobjekte das Ranking der Assetklassen erneut an. Bemerkenswert ist aber, dass ihr Anteil mit fast 47 % (11,15 Mrd. €) eines der besten Ergebnisse überhaupt darstellt. Hierdurch wird unterstrichen, dass Anleger langfristig keine Umsatzeinbußen durch steigende Homeoffice-Anteile erwarten. Zwar ist es wahrscheinlich, dass mobiles Arbeiten zunehmen wird, signifikante Flächeneinsparungen sind beim voraussichtlich präferierten Modell von ein bis zwei Tagen Homeoffice pro Woche aber kaum realisierbar und von den meisten Unternehmen auch nicht gewollt. Aktuell liegt der Fokus zwar nach wie vor noch auf langfristig vermieteten Core-Objekten mit bonitätsstarken Mietern, gleichzeitig wächst aber auch wieder das Interesse an Core-Plus- und Value-Add-Investments. Auf Platz zwei finden sich Logistikimmobilien, deren Erfolgsstory sich fortsetzt. Mit einem Anteil von 18 % erzielen sie einen Umsatz von 4,23 Mrd. €, was dem zweitbesten Wert aller Zeiten entspricht. Vor dem Hintergrund weiter steigender E-Commerce-Umsätze dürfte der Aufwärtstrend anhalten. Hierauf reagieren auch eine Reihe von Investment Managern, die neue Logistikfonds auflegen, obwohl sie bislang nicht in diesem Marktsegment aktiv waren. Einen unterdurchschnittlichen Umsatzanteil von lediglich knapp 12 % (2,8 Mrd. €) verzeichnen Einzelhandelsimmobilien, die im Vorjahr noch von mehreren großen Portfoliotransaktionen profitiert hatten. Stark nachgefragt sind weiterhin vor allem lebensmittelgeankerte Objekte. Einzelne Verkäufe zeigen aber, dass langsam wieder etwas mehr Bewegung ins Shoppingcenter-Segment kommt. Gut 7 % (1,73 Mrd. €) tragen Healthcare Immobilien zum Ergebnis bei, die damit eine neue Bestmarke zum Halbjahr aufstellen. Auch hier ist von einem langfristigen Trend auszugehen, der für immer mehr Anleger eine interessante Investitionsmöglichkeit bietet. Hotels haben ihren Anteil gegenüber dem Vorjahreszeitraum



PRESSEMITTEILUNG

gehalten und kommen weiterhin auf knapp 5 %. Mit einem Umsatz von knapp 1,1 Mrd. € verzeichnen sie aber erwartungsgemäß ein im langfristigen Vergleich relativ schwaches Resultat. Die Lockdowns und Reisebeschränkungen wirken sich noch immer sowohl auf den Tourismus als auch auf den Geschäftsreiseverkehr aus. Im zweiten Halbjahr ist aber ein spürbares Anziehen des Transaktionsvolumens wahrscheinlich, da immer mehr Investoren davon ausgehen, dass sich die Hotelbranche nach Überwindung der Pandemie spürbar erholen wird und dementsprechend wieder mehr Investitionsmöglichkeiten prüfen.

Einzeltransaktionen mit drittbestem Ergebnis aller Zeiten

Getrieben wurde der starke Investmentumsatz in erster Linie durch Einzeltransaktionen, die rund 80 % zum Ergebnis beitragen. Mit einem Volumen von gut 19,2 Mrd. € können sie das Vorjahresresultat um fast 27 % steigern. Wie gut das erste Halbjahr in diesem Marktsegment gelaufen ist, zeigt sich auch daran, dass es der drittbeste jemals registrierte Wert ist. Nur in den Jahren 2019 und 2018 wurden noch leicht höhere Umsätze erfasst. Anders stellt sich die Situation bei Paketverkäufen dar. Mit lediglich gut 4,7 Mrd. € wurde einer der schwächeren Portfolioumsätze der vergangenen Jahre erzielt. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass gerade in diesem Segment einzelne Verkäufe das Resultat erheblich beeinflussen. Ausgehend von mehreren in Vorbereitung befindlichen Transaktionen spricht demzufolge vieles dafür, dass die Umsätze im zweiten Halbjahr erheblich zulegen werden. Am meisten wurde bislang mit knapp 1,4 Mrd. € in Logistikportfolios investiert.

Der Anteil ausländischer Käufer bewegt sich mit knapp 39 % in etwa auf dem Niveau der vergangenen Jahre. Im Portfoliosegment liegt er mit rund 56 % erneut über der 50 %-Schwelle. Gerade zum Jahresanfang haben die Kontakt- und (internationalen) Reisebeschränkungen es noch vielen Käufern erschwert, notwendige Besichtigungen und Due-Diligence-Prozesse durchzuführen. Diese limitierende Situation verbessert sich zunehmend, was den Investmentmärkten einen weiteren leichten Schub versetzen könnte.

Lebhaftes Marktgeschehen in den A-Standorten mit vielen großen Abschlüssen

An den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) wurden gut 13,1 Mrd. € umgesetzt. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem leichten Rückgang um knapp 9 %. „Hierbei ist allerdings die komplett unterschiedliche Struktur der Umsätze zu berücksichtigen.



PRESSEMITTEILUNG

Während im vergangenen Jahr rund 38 % des Ergebnisses auf anteilig eingerechnete Portfolios entfielen, liegt der entsprechende Anteil im bisherigen Jahresverlauf bei lediglich rund 7 %. Betrachtet man nur die Einzelverkäufe, so wurden bislang knapp 12,14 Mrd. € erfasst, was einer Zunahme um 35 % entspricht. Im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum konnten darüber hinaus auch bereits wieder über 20 Einzeldeals im dreistelligen Millionenbereich gezählt werden. Hierzu gehören beispielsweise die beiden von BNP Paribas Real Estate vermittelten Münchener Objekte Uptown Munich und Highlight Towers, die jeweils für über 600 Millionen Euro den Besitzer wechselten“, erläutert Nico Keller, Deputy CEO der BNP Paribas Real Estate GmbH. An die Spitze gesetzt hat sich wieder Berlin mit einem Investmentumsatz von 4,2 Mrd. € (+9%). Trotz des noch vorhandenen Pandemie-Umfelds kann die Hauptstadt damit das zweitbeste jemals erfasste Resultat erzielen. Nur 2019 wurde mehr umgesetzt. Die Investoren setzen also unverändert auf die Entwicklungspotenziale Berlins. Rang zwei belegt München mit gut 3,37 Mrd. € (+62 %), wozu vor allem mehrere Großdeals beigetragen haben. Auch hier ist es der zweitbeste Wert aller Zeiten. Vervollständigt wird das Führungstrio von Frankfurt mit knapp 2,1 Mrd. €, einem im langjährigen Vergleich ebenfalls sehr guten Resultat. Weniger Umsatz registriert wurde in Hamburg mit 1,2 Mrd. € (-45 %), Düsseldorf mit 948 Millionen Euro (-48 %) und Stuttgart mit 480 Millionen Euro (-42 %). Verantwortlich hierfür sind einerseits noch relativ wenige Großabschlüsse im dreistelligen Millionenbereich, andererseits erheblich geringere Portfolioanteile. Zulegen konnte dagegen Köln mit 814 Millionen Euro (+16 %), womit die Domstadt im langjährigen Vergleich eines ihrer Top-3-Ergebnisse erzielt.

Spitzenrenditen teilweise weiter gesunken

„Die weiterhin große Nachfrage spiegelt sich auch in der Rendite-Entwicklung wider. Vor allem langfristig vermietete Premiumobjekte mit AAA-Mietern, gerade auch aus dem öffentlichen Bereich, treffen auf sehr großes Interesse, sodass weiterhin eine leichte Rendite-Kompression zu beobachten ist“, stellt Nico Keller fest. Demzufolge haben die Renditen vereinzelt auch noch einmal nachgegeben. Rückläufige Spitzenrenditen verzeichnen Berlin auf 2,50 %, Hamburg auf 2,60 % sowie Köln auf 2,90 %. Unverändert zeigen sie sich im bisherigen Jahresverlauf dagegen noch in München mit 2,55 %, Frankfurt mit 2,75 % sowie Düsseldorf und Stuttgart mit jeweils 2,90 %.



PRESSEMITTEILUNG

Gute Perspektiven auch für das zweite Halbjahr

„Das sehr gute erste Halbjahr der Investmentmärkte unterstreicht, dass die Investoren die Corona-Pandemie als temporäres Ereignis einstufen und fest davon ausgehen, dass übergeordnete ökonomische und strukturelle Trends der letzten Jahre, die vor allem die Nutzermärkte beflügelt haben, weiterlaufen werden, wenn die Pandemie kontrollierbar ist. Hinzukommt, dass es wenig alternative Anlageklassen gibt, die ein vergleichbar attraktives Chancen-Risiko-Profil aufweisen. Mit dem weiteren Impffortschritt sowie einer sukzessiven Normalisierung des Lebens und der wirtschaftlichen Aktivitäten dürfte sich die bereits jetzt vorhandene positive Grundstimmung weiter verfestigen“, erläutert Nico Keller. Auch für die wichtigste Assetklasse Büroimmobilien ist das Sentiment auf Investorenmenseite aus den erläuterten Gründen positiv. Für Teilmärkte, die von langfristigen Entwicklungen profitieren, etwa Logistik (steigende E-Commerce-Anteile) oder Healthcare (demographische Entwicklung) gilt dies ohnehin, was auch durch die immer breiteren Käufergruppen, die in diese Märkte einsteigen, unterstrichen wird. Vergleichbar stellen sich die Aussichten und Markteinschätzungen für Wohninvestments dar. Aber auch für Nutzungssegmente, die besonders unter den Auswirkungen der Pandemie gelitten haben, wie weite Teile des Handels oder die gesamte Hotellerie, hellen sich die Perspektiven langsam auf. Profitieren werden diese Marktsegmente nicht zuletzt von sich bereits abzeichnenden Nachholeffekten beim Konsum und im privaten Tourismusbereich.

„Zusammenfassend spricht vieles dafür, dass die aktuell zu beobachtende Dynamik auf den Investmentmärkten auch im zweiten Halbjahr nicht nur anhalten, sondern voraussichtlich sogar noch zunehmen wird. Solange sich am aus heutiger Sicht wahrscheinlichsten Szenario, dass die Notenbanken kurz- bis mittelfristig keine drastischen Zinserhöhungen umsetzen werden, nichts ändert, haben die sehr guten Rahmenbedingungen der Immobilienmärkte Bestand. Deshalb spricht vieles dafür, dass für das Gesamtjahr erneut ein Investmentumsatz von deutlich über 50 Mrd. € zu erwarten ist. Auch eine weitere leichte Yield Compression kann im weiteren Jahresverlauf nicht ausgeschlossen werden“, fasst Marcus Zorn die Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de



PRESSEMITTEILUNG

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

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktorija Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktorija.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

