

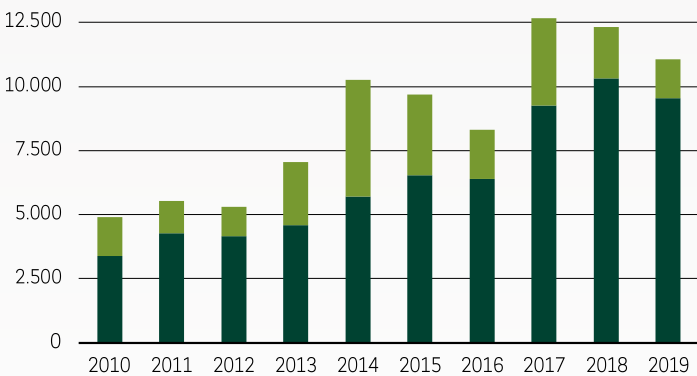


At a Glance **Q1 2019**

INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investments in Deutschland Q1

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



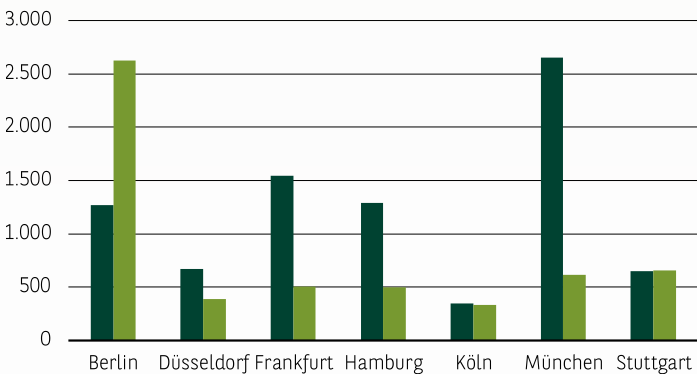
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

➤ ERNEUT STARKER JAHRESAUFTAKT

Im ersten Quartal 2019 wurden bundesweit knapp 11,1 Mrd. € in Gewerbeimmobilien investiert. Damit liegt das Ergebnis nur 10 % unter dem außergewöhnlichen Vorjahresresultat und stellt das drittbeste Transaktionsvolumen der letzten zwölf Jahre dar. Einzeltransaktionen steuern fast 9,6 Mrd. € zum Umsatz bei und kommen damit auf einen Anteil von 86 %. Dies ist das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten, das nur 8 % hinter dem Rekordwert des Vorjahres zurückbleibt. Auf Paketverkäufe entfallen demgegenüber lediglich rund 14 %. Mit Ausnahme des Jahres 2009 mit seinen besonderen Rahmenbedingungen während der Finanzkrise wurde noch nie ein so niedriger Anteil registriert. Für das gegenüber dem Vorjahr etwas geringere Investmentvolumen sind demzufolge vor allem zwei Gründe ausschlaggebend: Erstens der bislang unterproportionale Portfolioanteil, zweitens ein massiver Produktmangel an wichtigen Standorten wie Frankfurt, München oder Hamburg.

Investments an den A-Standorten Q1

in Mio. € ■ 2018 ■ 2019



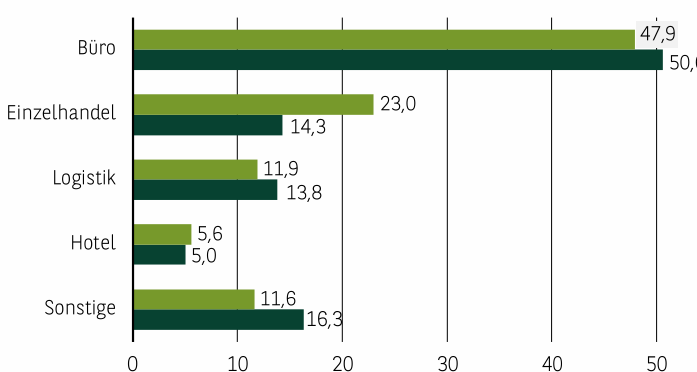
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

➤ ANGEBOTSMANGEL BREMST UMSATZ AN DEN A-STANDORTEN

Die deutschen A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) konnten den im Vergleichszeitraum des Vorjahres aufgestellten Rekord erwartungsgemäß nicht wieder erreichen. Mit gut 5,6 Mrd. € liegt ihr Ergebnis knapp ein Drittel niedriger. Gegen den Trend hat sich allerdings Berlin entwickelt, wo mit 2,63 Mrd. € nicht nur ein neues Allzeithoch aufgestellt, sondern gleichzeitig das bereits sehr gute Vorjahresergebnis mehr als verdoppelt wurde. In anderen Städten hat das aktuell fehlende Produkt, insbesondere im großvolumigen Bereich, die Umsätze limitiert. Dies gilt vor allem für Frankfurt (502 Mio. €), Hamburg (500 Mio. €) und München (617 Mio. €). Auch Düsseldorf legte mit 390 Mio. € einen moderaten Start hin. Nahezu stabil geblieben sind die Umsätze dagegen in Köln mit 330 Mio. € (-5 %) und Stuttgart mit 658 Mio. € (+1 %).

Investments nach Objektart in Deutschland Q1

in % ■ 2019 ■ 2018

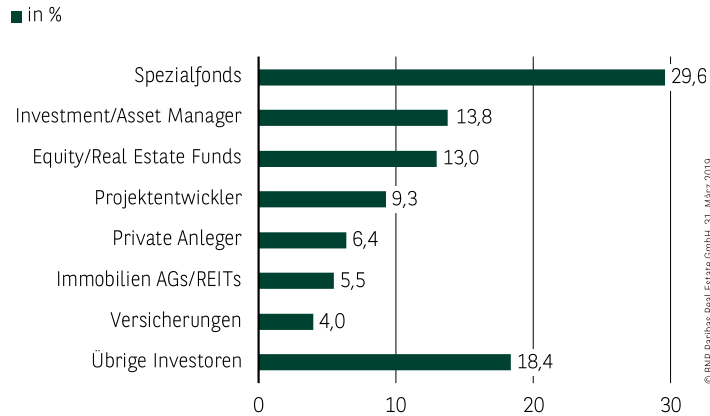


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

➤ BÜRO-INVESTMENTS TRAGEN FAST DIE HÄLFTE BEI

Mit Abstand am meisten investiert wurde erneut in Büroimmobilien, die auf ein Umsatzvolumen von knapp 5,3 Mrd. € kommen, was einem Anteil von 48 % und dem zweitbesten Resultat der letzten zwölf Jahre entspricht. Mehr umgesetzt wurde mit Einzelhandelsimmobilien, die auf über 2,5 Mrd. € kommen und fast ein Viertel des Transaktionsvolumens ausmachen. Besonders begehrt waren innerstädtische Geschäftshäuser und Fachmarktzentren. Den dritten Platz belegen Logistik-Investments mit einem Umsatzanteil von knapp 12 % (gut 1,3 Mrd. €). Auf Hotel-Investments entfallen knapp 6 % des Gesamtumsatzes: Mit 617 Mio. € erreichen sie exakt den gleichen Wert wie im Vorjahr.

Investments nach Käufergruppen Q1 2019



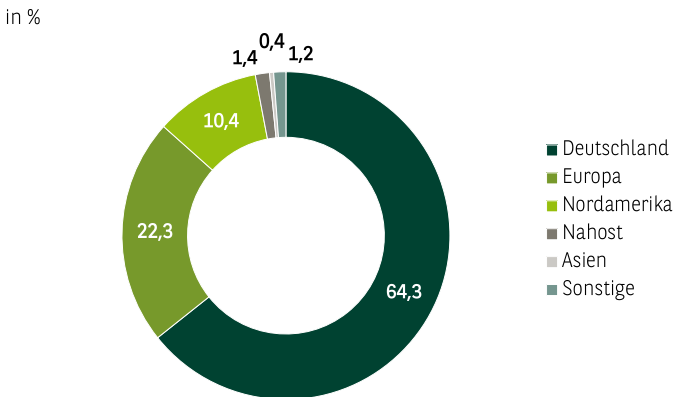
➤ ANTEIL AUSLÄNDISCHER INVESTOREN RELATIV NIEDRIG

Im ersten Quartal beträgt der Anteil ausländischer Käufer 36 % und liegt damit auf einem relativ niedrigen Niveau. Hier spiegelt sich auch das vergleichsweise geringe Portfoliovolumen wider, da ausländische Investoren hier traditionell besonders aktiv sind – so auch im ersten Quartal, in dem ihr Anteil bei Paketverkäufen bei knapp 73 % liegt. Am meisten investiert haben europäische Käufer mit 22 %, gefolgt von nordamerikanischen Anlegern, die auf gut 10 % kommen. Investoren aus Asien und Nahost spielten dagegen bislang kaum eine Rolle, wofür auch das zu geringe Angebot an großvolumigen Premiumobjekten verantwortlich ist.

➤ RENDITEN IN TEILSEGMENTEN NOCH ETWAS GESUNKEN

Bei den Netto-Spitzenrenditen ist nach der starken Yield Compression der letzten Jahre im ersten Quartal eine differenzierte Entwicklung zu beobachten. In Düsseldorf, Köln und Stuttgart ist bei Büros nochmal ein Rückgang der Renditen um fünf Basispunkte auf jetzt 3,10 % zu verzeichnen, wohingegen sie in Berlin (2,70 %), München (2,80 %), Frankfurt (2,95 %) und Hamburg (3,05 %) stabil geblieben sind. Highstreet-Objekte haben in Berlin und München auf jetzt 2,80 % nachgegeben, sich ansonsten aber nicht verändert und liegen in Hamburg bei 3,00 %, Frankfurt bei 3,10 % sowie Düsseldorf, Köln und Stuttgart jeweils bei 3,20 %. Bei Fachmarktzentren mit bonitätsstarken Mietern sind die Spitzenrenditen um 20 Basispunkte auf 4,30 % gesunken. Damit nähern sie sich den Shoppingcentern an, die leicht auf 4,10 % zulegen. Für einzelne Fachmärkte sind nach wie vor 5,30 % anzusetzen.

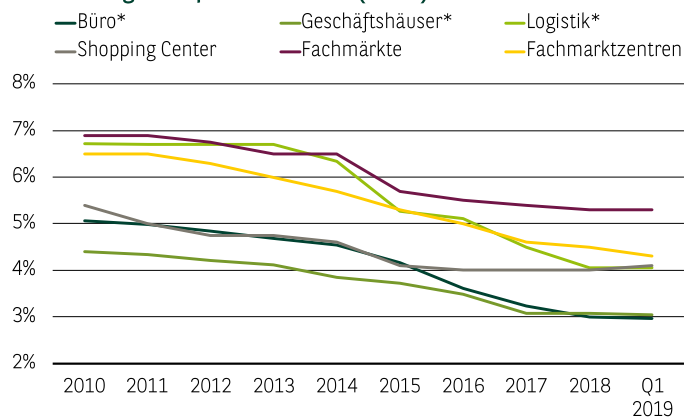
Investments nach Herkunft des Kapitals Q1 2019



➤ PERSPEKTIVEN

Die Ergebnisse der ersten drei Monate bestätigen die Ende letzten Jahres abgegebene Prognose, dass auch 2019 ein überdurchschnittlich gutes Investmentjahr zu erwarten ist. Weiterhin historisch niedrige Zinsen, sehr begrenzte Anlagealternativen und die vielfach bewiesene Stabilität Deutschlands, gerade in schwierigeren gesamtwirtschaftlichen Zeiten, bilden dabei die wesentlichen Leitplanken eines nach wie vor attraktiven Umfelds. Dass gleichzeitig auch die Nutzermärkte unverändert mitspielen, stärkt das Vertrauen der Investoren in die deutschen Märkte zusätzlich. Lediglich der Angebotsengpass, der aufgrund der sehr guten Investmentumsätze der Vorjahre nicht überrascht, könnte das Transaktionsvolumen etwas stärker limitieren als erwartet. Trotzdem besteht weiterhin eine sehr gute Chance, die 50-Mrd.-€-Schwelle wieder zu übertreffen. Dass vor diesem Hintergrund der Wettbewerb der Investoren um die absoluten, vor allem großvolumigen Top-Investments noch einmal zulegen wird, kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt deshalb auch für die Spitzenrenditen, die im weiteren Jahresverlauf vereinzelt möglicherweise vereinzelt nochmal leicht nachgeben könnten.

Entwicklung der Spitzenrenditen (netto)



Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Sven Stricker, Co-Head Investment | Telefon +49 (0)30-884 65-0 | sven.stricker@bnpparibas.com | www.realestate.bnpparibas.de