

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büro-Investmentzahlen zum 3. Quartal 2019

22,4 Milliarden Euro markieren zweitbesten Umsatz mit Büro-Immobilien

Büroimmobilien stehen bei den Investoren unverändert hoch im Kurs. Mit gut 22,4 Mrd. € wurde das zweitbeste jemals registrierte Transaktionsvolumen verzeichnet. Nur 2007 lag der Umsatz aufgrund des sehr hohen Portfolioanteils noch höher. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Welche Bedeutung Büroobjekte für den deutschen Markt haben, zeigt sich auch daran, dass sie für rund 52 % des gewerblichen Investmentvolumens verantwortlich sind“, erläutert Sven Stricker, Geschäftsführer und Co-Head Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH. „Erst zum zweiten Mal überhaupt entfällt damit über die Hälfte des Resultats auf eine Assetklasse. Eine neue Bestmarke weisen Einzeldeals auf, die gut 17,7 Mrd. € zum Gesamtergebnis beisteuern. Insgesamt wurden in den ersten drei Quartalen bereits 41 Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich registriert, die demzufolge einen wesentlichen Beitrag leisten.“ Aber auch Paketverkäufe weisen mit 4,7 Mrd. € ein außergewöhnliches Umsatzvolumen auf. Mitverantwortlich hierfür ist auch der Verkauf des Millennium-Portfolios, das mehrheitlich Büroimmobilien umfasst und den größten Deal aller Zeiten darstellt. Zu den wichtigsten Transaktionen gehören außerdem der anteilige Verkauf des Siemens-Campus in München-Neuperlach, des Pressehauses und des Carrée Seestraße in Berlin, die ebenfalls alle von BNP Paribas Real Estate begleitet wurden, sowie der Welle in Frankfurt und des East Side Towers in Berlin.

A-Standorte mit neuer Bestmarke

Der mit Abstand größte Anteil aller Büro-Investments entfällt auf die deutschen A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart), die mit knapp 17,7 Mrd. € ein neues Allzeithoch aufstellen. Innerhalb der einzelnen Städte sind allerdings unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Absoluter Outperformer ist Berlin, wo 6,4 Mrd. € erfasst wurden. Die Hauptstadt setzt damit neue Maßstäbe und konnte das Vorjahresergebnis um über 170 % steigern. Zugelegt haben auch München, wo knapp 3,6 Mrd. € umgesetzt wurden (+22 %) und Köln mit 856 Mio. € (+49 %). Für beide



PRESSEMITTEILUNG

Städte sind dies auch im langjährigen Vergleich außergewöhnlich gute Resultate. Anders stellt sich die Situation an den übrigen A-Standorten dar, wo teilweise deutliche Umsatzrückgänge gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen waren. Der entscheidende Grund dafür ist das mangelnde Angebot, insbesondere an großvolumigen Büroobjekten. Frankfurt liegt mit gut 3,4 Mrd. € (-36 %) bundesweit auf Rang drei, gefolgt von Hamburg mit knapp 1,7 Mrd. € (-22 %). In Düsseldorf wurden gut 1,1 Mrd. € (-35 %) und in Stuttgart 639 Mio. € (-18 %) erfasst. Außerhalb der A-Städte hat sich das Umsatzvolumen mit Einzeldeals ebenfalls spürbar erhöht. Mit gut 3,4 Mrd. € konnte der Vorjahreswert um 34 % gesteigert werden. Verantwortlich hierfür sind nicht zuletzt einige großvolumige Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich, z. B. in Erlangen oder in Wiesbaden.

Großdeals treiben den Markt an

Ein so herausragendes Ergebnis ist nicht ohne eine Vielzahl großvolumiger Transaktionen zu erreichen. Dies spiegelt sich auch in der Größenverteilung des Umsatzes eindrucksvoll wider. Mit einem Anteil von 63 % am Investmentvolumen fällt die Beteiligung der dreistelligen Millionendeals so hoch aus wie noch nie in den letzten zehn Jahren. Aufgrund des hohen Anteils der Großtransaktionen hat sich der Beitrag der übrigen Größenklassen entsprechend verringert, wobei sich an der grundsätzlichen Struktur kaum etwas geändert hat. Auf Platz zwei liegen Abschlüsse zwischen 50 und 100 Mio. € mit gut 17 %, gefolgt von Verkäufen von 25 bis 50 Mio. €, die knapp 11 % beisteuern. Aber auch kleinere Deals bis 25 Mio. € sind mit rund 9 % umfangreich beteiligt.

Vier Käufergruppen mit zweistelligen Anteilen

Insgesamt kommen vier Käufergruppen auf Umsatzanteile im zweistelligen Bereich. An die Spitze gesetzt haben sich Spezialfonds mit 21 %, die sich damit vor den Investment Managern (15,5 %) platzieren können. Auf dem Bronzerang finden sich offene Fonds mit einem Anteil von knapp 13 %, und vervollständigt wird das Führungsquartett von Immobilien AGs/REITs, die mit 12,5 % nur unwesentlich weniger beitrugen. Zusammen kommen diese vier Investorengruppen auf rund 62 % des Investmentumsatzes mit Büroimmobilien. Größere Beiträge leisteten außerdem noch Projektentwickler mit gut 6 % sowie Immobilienunternehmen und Equity/Real Estate Funds mit jeweils 5 bis 6 %.



PRESSEMITTEILUNG

Spitzenrenditen weiter rückläufig

Seit Jahresanfang haben die Spitzenrenditen in allen deutschen Metropolen noch einmal leicht um durchschnittlich sechs Basispunkte nachgegeben, sodass sie im Durchschnitt der A-Standorte jetzt bei 2,93 % liegen. Teuerster Standort ist unverändert Berlin, wo mittlerweile 2,65 % notiert werden, gefolgt von München mit 2,75 %. Die 3 %-Marke unterschritten haben auch Frankfurt und Hamburg mit Netto-Anfangsrenditen von jeweils 2,90 %. Einen weiteren Rückgang um jeweils fünf Basispunkte verzeichneten auch Köln, Düsseldorf und Stuttgart, wo aktuell 3,10 % anzusetzen sind.

Perspektiven

Auch für das Schlussquartal zeichnet sich ein hohes Umsatzvolumen ab. „Verantwortlich hierfür sind einerseits eine Reihe von großvolumigen Einzel- und Portfoliodeals, die sich kurz vor Unterschrift befinden, aber auch eine insgesamt unverändert hohe Nachfrage. Vor diesem Hintergrund gehen wir erneut von einem überdurchschnittlichen Gesamtergebnis aus, wobei es nicht ganz ausgeschlossen ist, dass sogar die 30-Mrd.-€-Schwelle überschritten werden kann. Aufgrund des großen Investorenwettbewerbs bei gleichzeitig sehr günstigen Finanzierungsbedingungen sind auch vereinzelt nochmal leicht sinkende Spitzenrenditen absehbar“, sagt Nico Keller, Geschäftsführer und Co-Head Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH.

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 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

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

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com

Jessica Schnabel – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, jessica.schnabel@bnpparibas.com

Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

