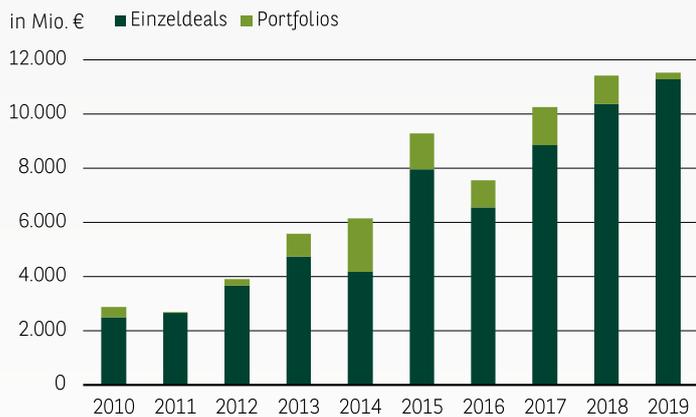




At a Glance **Q2 2019**

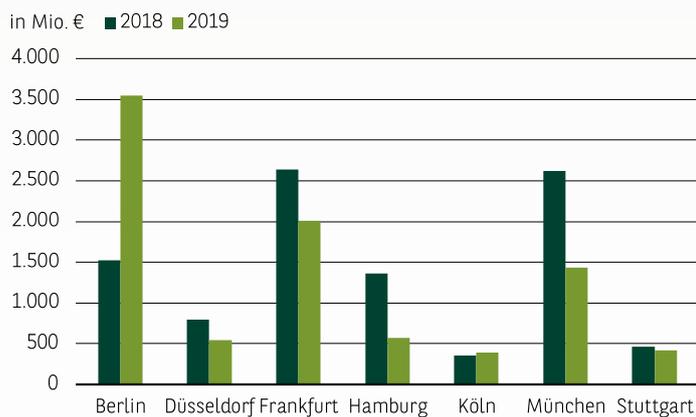
BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Büro-Investments in Deutschland 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Büro-Investments an den A-Standorten 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Büro-Investments nach Stadt-kategorie 1. Halbjahr*



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

* ohne Portfoliodeals

➤ BESTES ERGEBNIS DER LETZTEN ZEHN JAHRE

Büroimmobilien sind erneut die mit Abstand beliebteste Asset-Klasse. Mit einem Transaktionsvolumen von 11,53 Mrd. € wurde das beste Resultat der letzten zehn Jahre verzeichnet. Verantwortlich hierfür sind neben dem attraktiven Finanzierungsumfeld auch die starken Nutzermärkte, die im ersten Halbjahr ein neues Allzeithoch erzielten, sowie spürbar steigende Mieten. Da verwundert es nicht, dass Büros mit gut 47 % fast die Hälfte zum gewerblichen Investmentumsatz beitragen. Eindeutig beherrscht wurde das Marktgeschehen erneut von Einzeldeals, die mit knapp 11,3 Mrd. € sogar eine neue Bestmarke aufgestellt haben. Wichtigster Treiber dieser dynamischen Entwicklung waren großvolumige Transaktionen. Bereits in den ersten sechs Monaten wurden 25 Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich registriert, die für gut die Hälfte des Gesamtumsatzes verantwortlich zeichnen. Portfoliotransaktionen mussten dagegen einen Einbruch um fast 80 % hinnehmen und erreichen mit lediglich 233 Mio. € das schwächste Ergebnis der letzten acht Jahre. Zu den wichtigsten Deals gehören der anteilige Verkauf des Siemens-Campus in München-Neuperlach, des Pressehauses und des Carrée Seestraße in Berlin, die alle von BNP Paribas Real Estate begleitet wurden, sowie der Welle in Frankfurt.

➤ A-STANDORTE MIT LEICHTEM UMSATZRÜCKGANG

An den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) wurde ein Volumen von gut 8,9 Mrd. € erfasst. Erwartungsgemäß wurde der außergewöhnliche Vorjahresumsatz damit um 9 % verfehlt, trotzdem aber das zweitbeste Resultat der letzten zehn Jahre aufgestellt. Entgegen des allgemeinen Trends konnte Berlin mit knapp 3,55 Mrd. € einen neuen Umsatzrekord verzeichnen und den Vorjahreswert um rund 130 % steigern. Die Hauptstadt bleibt aufgrund der sehr positiven Zukunftsaussichten weiterhin ganz oben auf dem Einkaufszettel sowohl nationaler als auch internationaler Investoren. Ein besseres Ergebnis war auch in Köln, mit 385 Mio. € (+10 %) zu beobachten. Die anderen großen Metropolen mussten vor allem aufgrund eines nicht ausreichenden Angebots Einbußen hinnehmen. Die gilt sowohl für Frankfurt mit 2,01 Mrd. € und Düsseldorf mit 544 Mio. € als auch für Stuttgart mit 414 Mio. €. Die größten Rückgänge verzeichneten trotz weiter starker Nachfrage Hamburg mit 572 Mio. € (-58 %) und München mit 1,43 Mrd. € (-45 %). Außerhalb der A-Städte hat sich das Umsatzvolumen mit Einzeldeals dagegen spürbar erhöht. Mit knapp 2,5 Mrd. € konnte der Vorjahreswert um 58 % gesteigert werden. Verantwortlich hierfür sind nicht zuletzt einige großvolumige Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich, z. B. in Erlangen oder Wiesbaden.

Büro-Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

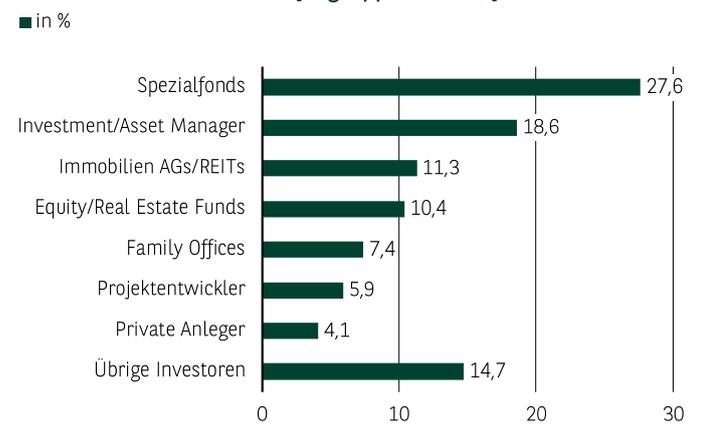


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

GRÖSSENSTRUKTUR NAHEZU UNVERÄNDERT

Die Größenstruktur des Transaktionsvolumens zeigt sich im Vorjahresvergleich nahezu unverändert: Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich trugen erneut rund die Hälfte zum Gesamtergebnis bei und kommen mit knapp 5,8 Mrd. € auch auf einen nahezu identischen absoluten Wert. Knapp ein Viertel entfällt darüber hinaus auf die Klasse zwischen 50 und 100 Mio. €, die als einzige absolut betrachtet deutlich zulegen konnte (+25 %). Etwas an Bedeutung eingebüßt haben dagegen kleinere und mittlere Abschlüsse bis 50 Mio. €, die ebenfalls ein gutes Viertel beisteuern und damit etwa 4 Prozentpunkte verloren haben. Insgesamt bestätigt diese Verteilung aber das große Anlegerinteresse in allen Marktsegmenten.

Büro-Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2019



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

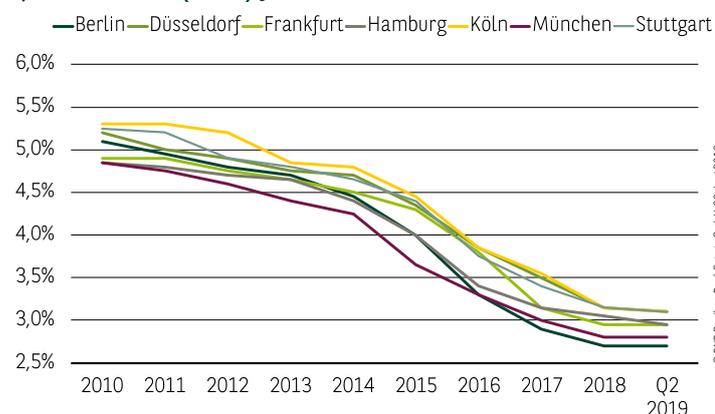
SPITZENTRIO DER KÄUFERGRUPPEN HAT SICH BEHAUPTET

Die bereits im Vorjahr führenden Anlegergruppen haben sich auch in den ersten sechs Monaten 2019 wieder die ersten Plätze gesichert. Spitzenreiter sind erneut die Spezialfonds mit einem Anteil von knapp 28 %, gefolgt von Investment Managern mit fast 19 %. Vervollständigt wird das Führungstrio von Immobilien AGs/REITs, die gut 11 % zum Ergebnis beisteuern. Einen zweistelligen Beitrag leisten außerdem noch Equity/Real Estate Funds mit gut 10 %. Alle übrigen Investorentypen bewegen sich dann bereits im einstelligen Bereich. Größere Anteile konnten beispielsweise noch Family Offices (gut 7 %), Projektentwickler (knapp 6 %) sowie private Anleger mit rund 4 % generieren.

SPITZENRENDITEN ÜBERWIEGEND STABIL

Nachdem die Spitzenrenditen in den ersten drei Monaten des Jahres außerhalb der vier Top-Standorte noch einmal nachgegeben hatten, zeigen sie sich im zweiten Quartal überwiegend stabil. Lediglich in Hamburg ging sie um weitere 10 Basispunkte zurück, sodass die Hansestadt jetzt mit 2,95 % auf dem gleichen Niveau notiert wie Frankfurt. Teuerster Standort bleibt Berlin mit einer Netto-Anfangsrendite von 2,70 %, gefolgt von München mit 2,80 %. In Düsseldorf, Köln und Stuttgart sind im zweiten Quartal unverändert 3,10 % anzusetzen nachdem sie hier am Jahresanfang etwas gesunken waren.

Spitzenrenditen (netto) für Büroimmobilien an den A-Standorten



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

PERSPEKTIVEN

Auch für das Gesamtjahr ist von hohen Umsätzen auszugehen. Hierfür spricht nicht nur das starke Interesse der Investoren, sondern auch die Angebotsseite, da sich sowohl eine ganze Reihe großvolumiger Einzelobjekte als auch Portfolios im Markt befinden. Demzufolge wird auch der Portfolioanteil spürbar ansteigen. Aus heutiger Sicht spricht alles dafür, dass die 20-Mrd.-€-Schwelle erneut klar überschritten wird. Ob eventuell sogar 25 Mrd. € möglich sind, bleibt noch abzuwarten. Aufgrund des großen Wettbewerbs um Premiumobjekte sind auch noch vereinzelt sinkende Spitzenrenditen nicht auszuschließen.

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: 30.06.2019

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