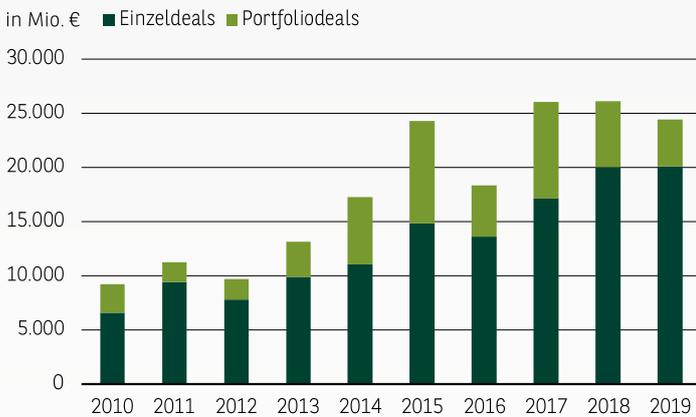




At a Glance **Q2 2019**

# INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Investments in Deutschland 1. Halbjahr

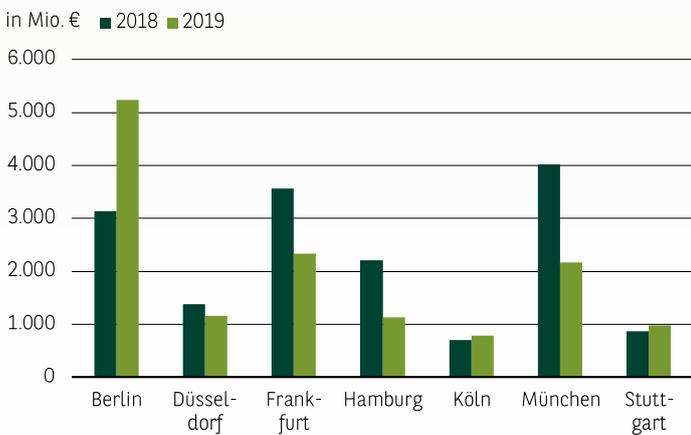


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

## ➤ GUT 24,4 MRD. € - NEUER REKORD BEI SINGLE DEALS

Im ersten Halbjahr wurden bundesweit über 24,4 Mrd. € in Gewerbeimmobilien investiert. Damit liegt das Ergebnis nur 6 % unter dem Vorjahresresultat und stellt den dritthöchsten Umsatz der letzten zwölf Jahre dar. Die Investmentmärkte trotzen einer ganzen Reihe von potenziellen Störfaktoren und sind weiterhin von einer starken sowohl nationalen als auch internationalen Nachfrage geprägt. Gerade in einer Welt mit zunehmenden ökonomischen und politischen Unsicherheiten stellen Immobilien trotz der mittlerweile hohen Preisniveaus eine der renditestärksten, am wenigsten schwankungsanfälligen und damit sichersten Assetklassen dar. Wie stark die Nachfrage ist, wird dadurch unterstrichen, dass die im letzten Jahr aufgestellte Bestmarke mit Single Deals noch einmal übertroffen wurde. Insgesamt wurden gut 20,1 Mrd. € in Einzelobjekte investiert, deren Anteil sich damit auf rund 82 % beläuft. Der Portfolioumsatz fällt dagegen mit 4,3 Mrd. € rund 29 % niedriger aus als im Vorjahr.

## Investments an den A-Standorten 1. Halbjahr

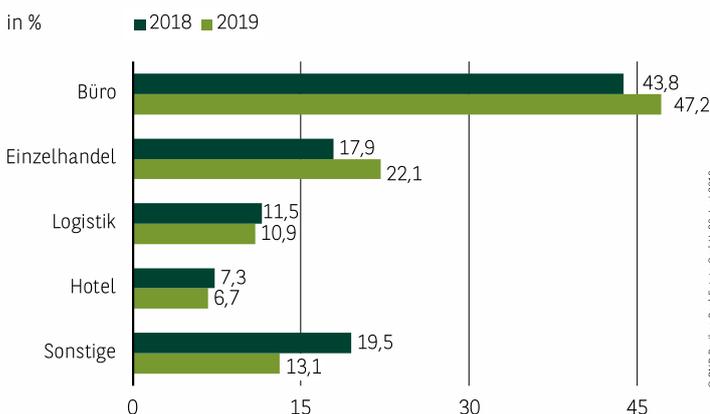


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

## ➤ AUCH A-STANDORTE MIT SEHR GUTEM ERGEBNIS

Auch wenn die A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) den Vorjahresrekord um 13 % verfehlen, bedeuten 13,8 Mrd. € immer noch das zweitbeste Volumen seit 10 Jahren. In Berlin wurde mit gut 5,2 Mrd. € ein neuer Fabelrekord aufgestellt. Auf dem zweiten Platz folgt Frankfurt mit gut 2,3 Mrd. €. Da die Bankenmetropole letztes Jahr von vielen Großdeals profitierte, liegt das Ergebnis rund ein Drittel niedriger. Ähnlich stellt sich die Situation in München dar, wo 2,2 Mrd. € erzielt wurden, was deutschlandweit Rang drei entspricht. Das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten verzeichnet Düsseldorf mit knapp 1,2 Mrd. €. Den stärksten Rückgang weist Hamburg auf, wo gut 1,1 Mrd. € fast eine Halbierung bedeuten. In Stuttgart konnte mit 977 Mio. € (+13 %) ein neues Allzeithoch erzielt werden, und auch Köln konnte um 11 % auf 781 Mio. € zulegen.

## Investments nach Objektart in Deutschland 1. Halbjahr

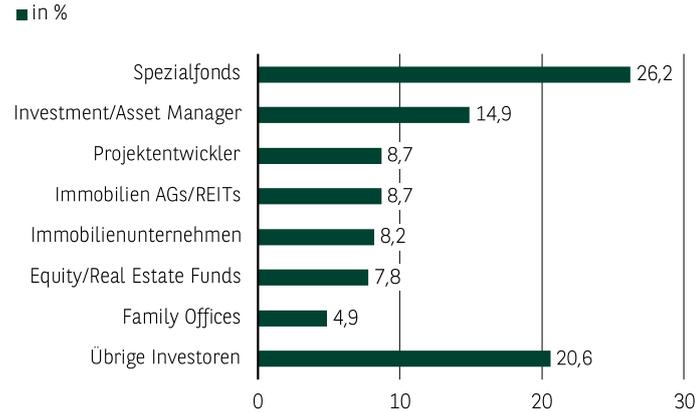


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

## ➤ BÜROS MIT ABSTAND AM BELIEBTESTEN

Auf Platz 1 finden sich Bürohäuser, auf die gut 11,5 Mrd. € entfallen, womit sie fast die Hälfte des Umsatzes stellen. Nur ein geringer Anteil (230 Mio. €) hiervon entfällt auf Paketverkäufe. Dieser Wert wird sich aufgrund einiger großer Transaktionen aber weiter erhöhen. Auf Rang 2 liegen Einzelhandelsobjekte mit 5,4 Mrd. € (22 %), wobei die vollständige Übernahme von Galeria Karstadt Kaufhof überproportional zu Buche schlägt. Vervollständigt wird das Führungstrio von Logistikanlagen, die für 2,67 Mrd. € (11 %) verantwortlich sind. Ähnlich wie der Einzelhandel weisen sie einen vergleichsweise hohen Portfolioanteil auf. Hotels steuern fast 7 % (1,63 Mrd. €) bei und haben sich damit auf dem deutlich höheren Niveau der letzten Jahre stabilisiert.

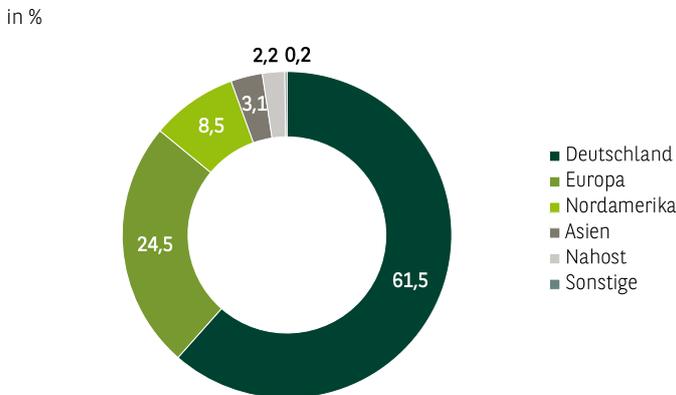
**Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2019**



**➤ ANTEIL AUSLÄNDISCHER INVESTOREN LEICHT GESTIEGEN**

Der Anteil ausländischer Käufer ist zwar etwas gestiegen, liegt im langjährigen Vergleich mit knapp 39 % aber immer noch auf einem relativ niedrigen Niveau. Absolut betrachtet haben sie mit rund 9,4 Mrd. € aber rund ein Viertel mehr investiert als im langjährigen Schnitt. Dies kann als Indiz dafür gewertet werden, dass ihr Interesse ungebrochen hoch ist, sobald passendes Produkt am Markt ist. Am aktivsten waren Europäer, die knapp ein Viertel beisteuern, gefolgt von nordamerikanischen Investoren, die auf gut 8 % kommen. Investoren aus Asien (3 %) und dem Nahen Osten (2 %) bleiben hinter ihren Vorjahresergebnissen zurück.

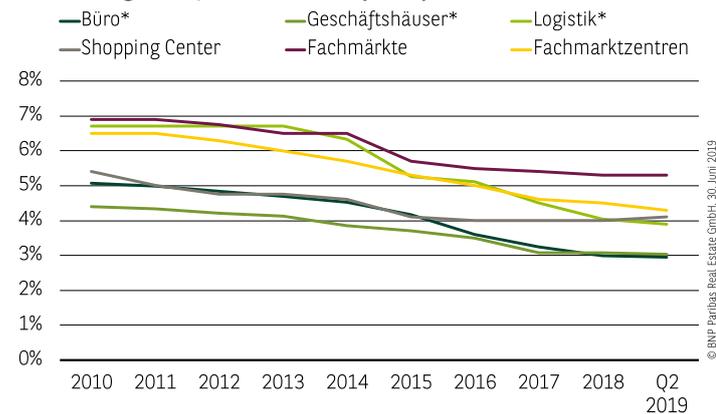
**Investments nach Herkunft des Kapitals 1. Halbjahr 2019**



**➤ LOGISTIK-RENDITEN GEBEN NOCH EINMAL SPÜRBAR NACH**

Im zweiten Quartal haben sich die Spitzenrenditen für Büros überwiegend stabil gezeigt. Nur in Hamburg ist die Rendite um 10 Basispunkte auf 2,95 % gefallen und liegt damit jetzt auf dem gleichen Niveau wie in Frankfurt. Teuerster Standort bleibt Berlin mit einer Netto-Anfangsrendite von 2,70 % vor München mit 2,80 %. Außerhalb der vier absoluten Top-Standorte, also in Köln, Düsseldorf und Stuttgart, notieren sie weiterhin bei 3,10 %. Auch bei Highstreet-Objekten sind keine Veränderungen zu beobachten. In Berlin und München liegen sie bei 2,80 %, in Hamburg bei 3,00 %, Frankfurt bei 3,10 % sowie in Düsseldorf, Köln und Stuttgart jeweils bei 3,20 %. Nachgegeben haben dagegen die Spitzenrenditen für Logistikobjekte, die in den großen Hubs mittlerweile bei 3,90 % notieren. Shoppingcenter (4,10 %), Fachmarktzentren (4,30 %) und einzelne Fachmärkte (5,30 %) zeigen sich unverändert.

**Entwicklung der Spitzenrenditen (netto)**



**➤ PERSPEKTIVEN**

Auch für das zweite Halbjahr ist von einer starken Nachfrage und einer dynamischen Entwicklung der Investmentmärkte auszugehen, die durch unterschiedliche Faktoren positiv beeinflusst werden. Einerseits ist dies das noch länger sehr günstige Finanzierungsumfeld bei gleichzeitig begrenzten alternativen Anlagemöglichkeiten mit vergleichbaren Renditeaussichten. Andererseits aber auch der anhaltende Rückenwind seitens der Nutzermärkte. Im ersten Halbjahr stieg der Büroflächenumsatz auf eine neue Bestmarke, und gleichzeitig zogen die Mieten auf breiter Front an. Aus Investorensicht sind Immobilieninvestments damit weiterhin sehr attraktiv und auch die relativ hohen Preise gerechtfertigt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der bislang noch relativ verhaltende Portfolioumsatz im zweiten Halbjahr spürbar anziehen wird, da sich eine Reihe großvolumiger Pakete im Markt befinden. Zusammen mit einem unvermindert lebhaften Transaktionsgeschehen mit Einzelobjekten ist damit auch für das Gesamtjahr von einem sehr hohen Investmentumsatz auszugehen, der die 50-Mrd.-€-Schwelle deutlich übertreffen sollte. Vor diesem Hintergrund ist auch nicht auszuschließen, dass die Renditen im Einzelfall noch einmal leicht nachgeben könnten.

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.