

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentmarktzahlen 2019

Neues Rekordjahr in Düsseldorf – im 4. Quartal brechen die Dämme

In Düsseldorf ging 2019 ein außergewöhnliches Investmentjahr mit einem neuen Rekord von über 4,1 Mrd. € zu Ende. Der bisherige Spitzenwert aus dem Vorjahr konnte um 6 % übertroffen werden. Dabei legte der Markt einen wahren Endspurt hin – allein im vierten Quartal wurde mehr als die Hälfte des Volumens eingefahren, und so wurde erstmals die 4-Mrd.-€-Marke überschritten. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Zudem wurde dieses starke Resultat durch insgesamt fast 130 im Marktgebiet registrierte Transaktionen geschultert. Bei über 90 Abschlüssen handelt es sich um Einzeldeals, die rund 76 % der Jahressumme ausmachen. Dies ist im Vergleich der A-Standorte zwar kein untypischer Wert – bemerkenswert ist jedoch, dass allein hierdurch bereits das viertbeste Ergebnis aller Zeiten erzielt worden wäre. Durch die anteilig angerechneten Portfolios konnte in neue Dimensionen jenseits der 4 Mrd. € vorgestoßen werden“, so Sebastian Grobe, Düsseldorfer Niederlassungsleiter der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Ein so hervorragendes Gesamtergebnis ist jedoch ohne eine ausreichende Anzahl großvolumiger Deals nur schwer realisierbar. Erfreulich ist daher die Tatsache, dass das Rekordjahr nicht von einem herausragenden Megadeal abhängig war, sondern eine Vielzahl größerer Verkäufe beobachtet werden konnte: Jeder fünfte Abschluss lag oberhalb von 50 Mio. €. Am umsatzstärksten waren Transaktionen, mit einem Volumen von sogar über 100 Mio. €. Ihr relativer Anteil von gut 30 % liegt aber trotzdem um fast 11 Prozentpunkte unter Vorjahresniveau. Besonders die Klasse 50-100 Mio. € trumps mit knapp 29 % auf und erzielt mit rund 1,2 Mrd. ein absolutes Rekordergebnis. Nicht übersehen werden sollte zudem, dass auch die übrigen Größenklassen sehr gut und überdurchschnittlich performt haben.

In Düsseldorf sind Büroimmobilien stets die mit Abstand bedeutendste Assetklasse. Gleich sechs Deals jenseits der 100 Mio. € leisten einen entscheidenden Beitrag zu einem neuen Höchstwert von über 2,7 Mrd. € (gut 66 %). Unter anderem die Herzogterrassen oder das Palais Dôme zählen zu den



PRESSEMITTEILUNG

nennenswerten Abschlüssen des Jahres. Im Schatten der Büroobjekte haben sich Hotel-Investments (knapp 11 %) mit einem neuen Rekord auf den zweiten Platz vorgeschoben. Mit 10 verkauften Häusern, zu denen auch das Hotel Maritim mit über 160 Mio. € gehört, landen sie vor Einzelhandelsobjekten (gut 9 %) und Entwicklungsgrundstücken (8 %).

Spezialfonds mit Umsatzrekord an der Spitze, Renditen auf Talfahrt, Logistik unter 4 %

Spezialfonds (gut 25 %) stellen wieder die bedeutendste Käufergruppe in Düsseldorf dar und investierten erstmals über 1 Mrd. Sie landen vor den Projektentwicklern (knapp 19 %), die mit über 780 Mio. € so stark vertreten sind, wie nie zuvor. Auch auf dem dritten Platz wurde eine Bestleistung erzielt: Pensionskassen landen mit fast 500 Mio. € bzw. 12 % auf dem Treppchen und damit vor Investment/Asset Manager, die mit ebenfalls einen zweistelligen Anteil (gut 10 %) beitragen. Dominiert wurde der Markt klar von einheimischen Investoren, für die vor allem der eindeutige Aufwärtstrend der letzten Jahre ein wichtiges Investitionskriterium darstellt. Der Anteil ausländischer Anleger ist dagegen mit 24 % nicht nur der niedrigste Wert aller A-Standorte, sondern liegt auch deutlich unter dem langjährigen Schnitt in Düsseldorf.

Im zurückliegenden Jahrzehnt waren die Renditen in allen Assetklassen im Sinkflug, wenngleich mit jeweils eigenem Verlauf. Während sich die Yields für Geschäftshäuser im dritten Jahr in Folge auf dem Niveau von 3,20 % stabilisieren, gaben sie bei Büro- und Logistikimmobilien 2019 abermals nach. Die Spitzenrenditen für Büros (3,00 %) sind seit 2009 rückläufig, und seit zwei Jahren sind sie die teuerste Objektart. Die Yield Compression im Logistikbereich nahm hingegen erst seit 2014 richtig Fahrt auf. 2019 war ein weiterer Rückgang um 35 Prozentpunkte zu verzeichnen, und mit 3,70 % wurde die 4 %-Marke durchbrochen.

Positives Investmentjahr zu erwarten

„Das fulminante Schlussquartal hat gezeigt, wie hoch die Investitionsbereitschaft im deutschen Immobilienmarkt ist und dass auch Düsseldorf von dieser Dynamik profitiert. Dieser Schwung sollte für 2020 weitgehend Bestand haben, da sich viele wesentliche Rahmenbedingungen nicht ändern dürften.



PRESSEMITTEILUNG

Niedrigzinsen und fehlende Anlagealternativen locken unvermindert Kapital in die Märkte. Die grundsätzlich stabilen Konjunkturaussichten stärken den deutschen Markt weiter, wenngleich die internationalen politischen Konflikte Unsicherheitsfaktoren darstellen. Nichtsdestotrotz dürfte in Düsseldorf mit einem erneut überdurchschnittlichen Ergebnis zu rechnen sein, zumal sich bereits mehrere Objekte und Projekte in der Vermarktung befinden. Dass die Yields 2020 erneut unter Druck geraten und weiter leicht sinken, ist nicht auszuschließen“, fasst Sebastian Grobe die weiteren Aussichten zusammen.

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

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

