

PRESSEMITTEILUNG

Quartalsergebnisse und Marktausblick für das erste Halbjahr 2021

Büromärkte im Großraum Paris leiden unter Konjunkturunbruch

Die Erholung des Büromarkts in der Region Île-de-France (Paris und Umland) dauert an. Das Logistiksegment zeigt sich weiter widerstandsfähig. Das Investitionsvolumen ist bei unveränderten Spitzenrenditen deutlich zurückgegangen, und die Investoren gehen immer selektiver vor. Dies ergibt eine Analyse von BNP Paribas Real Estate.

Im ersten Halbjahr 2021 verzeichnete die Region Île-de-France mit einem Büroflächenumsatz von 765.600 m² einen Anstieg um 14 % gegenüber dem Vorjahr. Im Vergleich zum langfristigen Durchschnitt (-28 %) zeigt sich, dass sich der Markt weiterhin in einer Erholungsphase befindet. Im Vergleich zum äußerst schwierigen Vorjahresquartal kletterte der Flächenumsatz im zweiten Quartal 2021 um 107 % auf 422.800 m². „Das Großflächensegment verzeichnete mit 23 Abschlüssen seit Jahresbeginn eine leichte Erholung, wobei der 10-Jahresdurchschnitt bei 28 Abschlüssen liegt. Auch im kleinen und mittleren Flächensegment bis 5.000 m² war ein robuster Anstieg des Flächenumsatzes sowohl hinsichtlich des Flächenvolumens mit einem Plus von 21 % als auch der Anzahl der Abschlüsse mit einem Anstieg um 20 % im Jahresvergleich zu beobachten“, sagt Éric Siesse, der als Deputy General Manager bei BNP Paribas Real Estate Transaction Frankreich für den Büovermietungsmarkt in der Region Île-de-France zuständig ist. Das gute Gesamtergebnis ist zum Teil auf die positive Konjunktorentwicklung mit einem erwarteten BIP-Wachstum von 6 % für 2021 zurückzuführen.

Zum Ende des zweiten Quartals 2021 stieg die Leerstandsrate für Büroflächen in der Region Île-de-France auf 7,3 %. „Wir rechnen weiterhin mit einem Markt der zwei Geschwindigkeiten. So ist in Teilmärkten wie La Défense und den nördlichen inneren Vororten (1ère Couronne Nord) aufgrund der hohen Bauaktivität mit weiteren Anstiegen der Leerstandsrate zu rechnen, während das Flächenangebot im CBD von Paris trotz eines Anstiegs äußerst knapp bleibt. Aktuell liegt die Leerstandsrate hier bei 4,5 %“, erläutert Siesse. „Diese Analyse zeigt, dass die zunehmende Überalterung bestimmter Gebäude im Großraum Paris, die



PRESSEMITTEILUNG

den Mieteranforderungen nicht mehr gerecht werden, den Markt verändern und die Erholung des Flächenumsatzes antreiben wird. Für das Gesamtjahr 2021 rechnen wir demnach mit einem Ergebnis von ca. 1,7 Mio. m².“

Logistiksegment (> 5.000 m²) zeigt sich widerstandsfähig

Nach mehreren Boomjahren hat der Logistikmarkt seine außergewöhnliche Widerstandsfähigkeit erneut unter Beweis gestellt. Im ersten Halbjahr 2021 stabilisierte sich der Flächenumsatz im Segment ab 5.000 m² und lag landesweit bei 1,6 Mio. m². „Dieses Ergebnis entspricht dem 10-Jahresdurchschnitt und ist auf die hohe Aktivität von Logistik Anbietern und Paketdiensten zurückzuführen. Für die kommenden Quartale gehen wir fest von einer anhaltend positiven Entwicklung aus. Dies liegt an der weiterhin hohen Nachfrage nach Lagerflächen. Diese wird vom anhaltenden Wachstum des Onlinehandels, der in den vergangenen Monaten die Effektivität seines Geschäftsmodells unter Beweis gestellt hat, und von der Notwendigkeit zur Aufstockung der Lagerbestände angetrieben. Hinzu kommen eventuell auch noch die Effekte aus der Umsetzung der regionalen Reindustrialisierungs-Strategie“, erklärt René Jeannenot, Head of Industrial bei BNP Paribas Real Estate Transaction Frankreich.

Investoren gehen immer selektiver vor

Nach einem guten ersten Quartal 2021 mit einem Ergebnis von 5,2 Mrd. € ist das Investitionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Frankreich im zweiten Quartal deutlich auf 3,6 Mrd. € zurückgegangen. Dies ist insbesondere auf Verzögerungen bei der Anbahnung von Transaktionen zurückzuführen. Insgesamt wurde im ersten Halbjahr 2021 ein Rückgang des Investitionsvolumens um 30 % auf 8,8 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr verzeichnet. „Obwohl alle Marktsegmente von diesem Rückgang betroffen sind, bleiben Büroimmobilien die beliebteste Assetklasse mit einem Investitionsvolumen von 5,5 Mrd. € seit Jahresbeginn, was einem Minus von 27 % im Vorjahresvergleich entspricht. Logistikimmobilien haben sich mit einem Investitionsvolumen von 1,4 Mrd. € beziehungsweise minus 14 % gegenüber dem Vorjahr als äußerst widerstandsfähig erwiesen, während das Einzelhandelssegment weiterhin unter dem aktuellen Wirtschaftsklima leidet – hier betrug der Rückgang minus 75 % auf ein Investitionsvolumen von 558 Mio. €“, so Olivier Ambrosiali, Deputy General Manager und Head of Capital Markets bei BNP Paribas



Paris, 30. Juli 2021

PRESSEMITTEILUNG

Real Estate Transaction Frankreich. Bei den Investorengruppen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Eigenkapitalstarke Anleger bleiben am aktivsten, insbesondere Lebensversicherungen, Pensionsfonds und nicht börsennotierte Investmentvehikel wie SCPI und OPCI. Zudem ist der Anteil ausländischer Investoren auf 42 % des gesamten Investitionsvolumens gestiegen. Besonders aktiv waren Käufer aus den USA mit einem Anteil von 17 %.

Die Spitzenrenditen in den Marktsegmenten Logistik, Einzelhandel und Büro bleiben jeweils unverändert bei 3,80 %, 3,15 % bzw. 2,70 %. „In den kommenden Wochen dürften die Unterschiede bei den Risikoprofilen größer werden. Bei den Spitzenrenditen, insbesondere für Logistik- und Büroobjekte, ist mit weiteren Rückgängen zu rechnen. Insgesamt gehen wir aufgrund des sich beschleunigenden Transaktionsgeschehens für das Gesamtjahr 2021 von einem Investitionsvolumen für Gewerbeimmobilien in Frankreich von knapp 30 Mrd. € aus“, prognostiziert Ambrosiali.

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 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

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

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist die führende Bank der Europäischen Union und ein wichtiger Akteur im internationalen Bankgeschäft. 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 6.000 Mitarbeitenden 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
Viktorija Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktorija.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel