

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktbericht „European Office Market 2020“

Europäische Immobilienmärkte 2019: Rekordinvestitionsvolumen von 281 Mrd. Euro und Büroflächenumsatz von 9,6 Mio. Quadratmetern

Allein im vierten Quartal 2019 wurde auf den europäischen Büromärkten mit einem Investitionsvolumen von 100 Mrd. € über ein Drittel des Gesamtvolumens von 281 Mrd. € erzielt. Damit wurde der Rekordwert aus dem Vorjahr noch einmal um 3 % überboten. Dies ergibt der Marktbericht „European Office Market 2020“ von BNP Paribas Real Estate.

Dies ist umso bemerkenswerter vor dem Hintergrund, dass Großbritannien als traditionell größter Markt im zweiten Jahr in Folge einen Rückgang (-18 %) verzeichnete, was insbesondere auf die Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Beziehungen mit der EU zurückzuführen ist. Auch die Niederlande (viertgrößter europäischer Markt) mussten einen Rückgang (-28 %) hinnehmen. Aufgrund der sehr guten Performance der beiden anderen Hauptmärkte Deutschland (+19 %) und Frankreich (+19 %) sowie weiterer großer Märkte wie Schweden (+44 %), Italien (+41 %) und Irland (+84 %) konnten diese Rückgänge jedoch ausgeglichen und der Vorjahreswert übertroffen werden.

Deutschland steuerte stolze 73 Mrd. € zum Gesamtergebnis bei, wobei allein Berlin und München im Jahr 2019 jeweils Investitionsvolumina von über 10 Mrd. € verzeichneten. Auch Frankreich erzielte ein neues Rekordergebnis und übertraf zum ersten Mal die Marke von 40 Mrd. €, was auf das gute Abschneiden sämtlicher Objektkategorien und Regionen zurückzuführen ist. Am meisten investiert wurde erneut in Büroimmobilien, die einen Anteil von 47 % am gesamten Investitionsvolumen und somit ein Plus von 6 % verbuchen konnten. Insgesamt wurden in diesem Segment über 20 Mrd. € in circa 20 Transaktionen umgesetzt. Zu den wesentlichen Deals zählten die Verkäufe von drei besonders großen Portfolios in Deutschland und Frankreich sowie vieler weiterer Objekte, auch in Großbritannien und Irland. Einzelhandelsimmobilien leiden weiterhin unter einem Vertrauensverlust der Investoren und setzten ihre



PRESSEMITTEILUNG

im Jahr 2016 begonnene Talfahrt fort. Trotz dieser Entwicklung konnten einige größere Portfolio-Transaktionen verzeichnet werden, darunter beispielsweise zwei deutsche mit einem Gesamtvolumen von über 1 Mrd. €. Nach einem deutlichen Wachstumsschub im Jahr 2017 hat sich der Logistiksektor mittlerweile auf einem hohen Niveau stabilisiert – so wurden in den Folgejahren jeweils Investitionsvolumina von rund 38 Mrd. € verzeichnet. Im Jahr 2019 erfolgten 17 Abschlüsse mit mehr als 200 Mio. € (davon 14 Portfolio-Deals), die hauptsächlich auf Frankreich, Schweden, Deutschland und Großbritannien entfielen.

Anteil ausländischer Investoren steigt wieder

Ausländische Investments stiegen 2019 im Vorjahresvergleich um 10 % und machten damit die Hälfte (141 Mrd. €) des in Europa investierten Kapitals aus. Investitionen aus Europa (+13 %) erzielten ein neues Rekordvolumen (61,7 Mrd. €), was einem Anteil von 44 % am Gesamtvolumen entspricht. Die Länder, die am meisten von diesem Anstieg profitierten, waren Deutschland (14 Mrd. €), die Niederlande (6 Mrd. €) und Italien (4 Mrd. €). „Koreanische Investoren spielten auf dem europäischen Markt im Jahr 2019 eine entscheidende Rolle, in Frankreich investierten sie beispielsweise 4,3 Mrd. €. Trotz der hohen Aktivität aus Korea gingen die asiatischen Investitionen in Europa gegenüber dem Vorjahr insgesamt deutlich zurück, was insbesondere auf die Entwicklung in Großbritannien zurückzuführen ist. 2017 und 2018 hatten asiatische Investoren wesentlich in prestigeträchtige Immobilien in London investiert, 2019 ging ihre Aktivität jedoch um 50 % gegenüber 2018 zurück, was einem Minus von über 6 Mrd. € entspricht. Auch in Deutschland sank das Investitionsvolumen asiatischer Investoren um 30 %“, sagt Larry Young, Head of International Investment Group bei BNP Paribas Real Estate. Seit ihrem drastischen Rückgang im Jahr 2016 haben sich die US-Investitionen in Europa allmählich erholt, im Jahr 2019 verzeichneten sie einen weiteren deutlichen Anstieg um 38 %, dem zweithöchsten Wert seit 2015 (43,5 Mrd. €). Entgegen den allgemeinen Trends haben sich US-amerikanische Investments in Großbritannien mehr als verdoppelt, und auch in Deutschland konnten US-Investoren ihre Volumina nahezu duplizieren. Investments aus dem Nahen Osten verzeichneten im Vorjahresvergleich ein Plus von 14 %, in den Jahren seit 2016 lag dieser Wert jeweils zwischen 6,5 Mrd. € und 8 Mrd. €. 2019 stiegen die Investitionen aus Nahost in Deutschland und Italien, während sie in Großbritannien auf Vorjahresniveau verharrten.



PRESSEMITTEILUNG

Nachfrage nach Büroflächen in den 15 wichtigsten Märkten Europas weiterhin hoch

In den 15 wichtigsten europäischen Märkten war der Büroflächenumsatz 2019 leicht rückläufig: Mit einem Flächenumsatz von 9,6 Mio. m² ging der Umsatz um 4 % gegenüber dem Jahr 2018 zurück. Dieser Wert liegt jedoch immer noch deutlich über dem langfristigen Durchschnitt, und auch im Gesamtergebnis zeigten sich große Unterschiede: Während manche Märkte eine deutliche Abkühlung erlebten, verzeichneten andere einen anhaltenden Aufschwung. Mit einem Anstieg des Flächenumsatzes um 22 % gegenüber 2018 übertraf Berlin erneut alle Rekorde und durchbrach trotz des Angebotsengpasses die Marke von 1 Mio. m². Auch Mailand erzielte mit einem Anstieg von 25 % ein neues Rekordergebnis. Madrid (+16 %) und Brüssel (+42 %) verzeichneten den höchsten Flächenumsatz seit 2007, Luxemburg erzielte einen Anstieg um 5 %. Trotz der Rückgänge in Zentral-Paris (-6 % wegen Produktknappheit), Warschau, Lissabon (beide -8 %) und Dublin (-17 %) entspricht der Flächenumsatz immer noch dem langfristigen Durchschnitt oder liegt sogar darüber. Angesichts der unsicheren politischen Gesamtsituation zeigte sich Zentral-London im Jahr 2019 trotz eines deutlichen Rückgangs von 19 % gegenüber dem außergewöhnlichen Vorjahresergebnis widerstandsfähig.

„Die Büroflächenumsätze in Europa weisen seit Jahren einen kontinuierlichen Anstieg auf. Viele Märkte verzeichnen auch äußerst niedrige Leerstandsrate, insbesondere in den etablierten Lagen. Dieser Trend treibt die Spitzenmieten in allen größeren europäischen Städten in die Höhe“, erläutert Lou Cellier, Deputy Head of Advisory & Alliances bei BNP Paribas Real Estate. Die durchschnittliche Leerstandsrate in den 15 wichtigsten Märkten in Europa ist auf 5,2 % gesunken, wobei Berlin (1,5 %) und München (2,4 %) deutlich niedrigere Werte verzeichnen. Die deutlichsten Leerstandsrückgänge verzeichneten Madrid (-140 BP), Warschau (-120 BP), Amsterdam und Lissabon (-100 BP). Ansonsten stiegen die Spitzenmieten in allen europäischen Märkten oder verharrten auf Vorjahresniveau. Lissabon verzeichnete das deutlichste Mietwachstum (19 %, 300 €/m²/Jahr). Auch Berlin (+11 %), Amsterdam (+8 %), Hamburg und Warschau (+7 %) verzeichneten erhebliche Anstiege der Mieten.



PRESSEMITTEILUNG

Gute Fundamentaldaten für 2020

Trotz des enttäuschenden Wirtschaftswachstums in Europa im Jahr 2019, das auf die Spannungen zwischen China und den USA sowie den Brexit zurückzuführen ist, deuten aktuelle Umfragen auf ein allgemein positives Geschäftsklima zu Beginn des Jahres 2020 hin. „Die Unterzeichnung eines ersten Handelsabkommens zwischen den USA und China sowie der Beginn der Verhandlungen über die zukünftigen Handelsbeziehungen zwischen der EU und Großbritannien lässt uns in Verbindung mit der positiven Marktstimmung auf eine sich stabilisierende oder sogar positive Konjunktorentwicklung im Jahr 2020 hoffen“, sagt Richard Malle, Global Head of Research bei BNP Paribas Real Estate. Die Inflation in der Eurozone ist auf einem niedrigen Niveau, und die Zentralbanken werden ihren geldpolitischen Kurs voraussichtlich fortsetzen. Laut EZB ist bis 2022 nicht mit einem Anstieg der Leitzinssätze zu rechnen. „In den nächsten drei Jahren erwarten wir aufgrund fälliger Staatsanleihen und der anhaltend expansiven Geldpolitik einen hohen Kapitalzufluss in Europa. Vor dem Hintergrund der weiterhin niedrigen Zinsen stellen Immobilieninvestitionen eine attraktive Alternative mit guten Renditen und relativ geringen Risiken dar“, fasst Richard Malle 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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel