

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Office-Investmentzahlen für das erste Halbjahr 2020

Büro-Investments leicht über zehnjährigem Schnitt

Das bundesweite Transaktionsvolumen mit Büroimmobilien belief sich im ersten Halbjahr auf knapp 10,4 Mrd. €. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Rückgang um 10 %; gleichzeitig wurde der zehnjährige Durchschnitt aber leicht übertroffen. Dies zeigt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Bei der Analyse des Ergebnisses ist allerdings zu berücksichtigen, dass es durch einen außergewöhnlich hohen Portfolioanteil beeinflusst wird. Mit gut 3,5 Mrd. € entfällt rund ein Drittel des Umsatzes auf Paketverkäufe. Vor allem die TLG-Übernahme durch Aroundtown und der Verkauf der Godewind-Anteile an Covivio schlagen hierbei umfangreich zu Buche“, erläutert Sven Stricker, Geschäftsführer und Co-Head Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH. Im zweiten Quartal waren darüber hinaus die Auswirkungen des Lockdowns und der Kontaktbeschränkungen deutlich zu spüren. Gerade einige großvolumige Deals wurden erst einmal „on hold“ gesetzt, um die weitere Entwicklung abzuwarten. Viele dieser Deals befinden sich mittlerweile aber wieder im Prozess und dürften im zweiten Halbjahr abgeschlossen werden. Demzufolge fiel der Investmentumsatz in Q2 mit knapp 4,1 Mrd. € auch niedriger aus als in den letzten Jahren. Trotzdem bewegt er sich immer noch leicht über dem langjährigen Schnitt. Zu den wichtigsten Transaktionen zählten u. a. der Verkauf des Westend Carrees in Frankfurt, des I/D Cologne in Köln, des Ericus-Contors in Hamburg, des Quartiers Schützenstraße in Berlin sowie des Bertelsmann-Sitzes in München.

A-Standorte fast auf Vorjahresniveau

An den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) wurde ein Umsatz von knapp 8,7 Mrd. € registriert. Während der Vorjahreswert leicht, um 3 %, verfehlt wurde, konnte der Durchschnitt der letzten fünf Jahre um 7 % übertroffen werden. Auch die A-Standorte profitierten, wenn auch unterschiedlich stark, von Portfolioverkäufen. Zwischen den einzelnen Städten war aber eine sehr unterschiedliche Entwicklung zu beobachten. Den Spitzenplatz sicherte sich erneut



PRESSEMITTEILUNG

Berlin mit gut 2,3 Mrd. € (-35 %), was beweist, dass die Hauptstadt auch in schwierigen Zeiten weiter im Fokus der Anleger steht. Auf Platz zwei folgt Frankfurt mit 1,8 Mrd. € (-11 %). Auf Rang drei liegt etwas überraschend Düsseldorf mit gut 1,5 Mrd. € (+180 %). Neben einem regen Marktgeschehen hat die Rheinmetropole von einigen größeren Deals profitiert. Gute Umsätze verzeichneten auch München mit knapp 1,2 Mrd. € (-18 %) und Hamburg mit rund 1 Mrd. € (+75 %). Erwartungsgemäß etwas geringer fällt das Volumen in Stuttgart mit 562 Mio. € (-36 %) und Köln mit 294 Mio. € (-24 %) aus. Außerhalb der A-Städte hat sich das Umsatzvolumen mit Einzeldeals spürbar verringert. Mit gut 1,4 Mrd. € liegt es in den kleineren Städten 42 % unter dem Vorjahresergebnis. Sowohl ein nicht ausreichendes Angebot als auch die konjunkturelle Unsicherheit tragen hierzu bei.

Die umfangreichen großvolumigen Portfolioverkäufe haben dazu geführt, dass Deals über 100 Mio. € auf einen Umsatzanteil von fast zwei Drittel kommen. Im langjährigen Schnitt entfällt dagegen nur etwa die Hälfte des Transaktionsvolumens auf diese Größenklasse. Zusammen mit Objekten von 50 bis 100 Mio. € (14 %) steuern größere Abschlüsse damit rund 80 % zum Gesamtumsatz bei. Aber auch im kleinteiligeren Segment bis 50 Mio. € war durchaus ein reges Marktgeschehen zu beobachten. Insgesamt wurden hier über 2,1 Mrd. € investiert.

Vier Käufergruppen besonders aktiv

Insgesamt kommen vier Käufergruppen auf zweistellige Umsatzanteile. Durch die Paketverkäufe haben sich Immobilien AGs/REITs mit knapp einem Viertel des Investmentumsatzes an die Spitze gesetzt. Mit zusammen gut 36 % entfallen auf Investment Manager, bei denen das dahinterstehende Vehikel nicht eindeutig zu identifizieren ist, und Spezialfonds erwartungsgemäß ebenfalls sehr hohe Umsatzanteile. Vervollständigt wird das Führungsquartett von Versicherungen mit gut 15 %. Rund drei Viertel des Transaktionsvolumens sind diesen vier Anlegertypen zuzuordnen. Auf Platz fünf reihen sich Pensionskassen ein, die immerhin noch gut 6 % zum Ergebnis beisteuern.

Im Core-Segment sind aufgrund des unverändert großen Investoreninteresses kaum Preisanpassungen zu beobachten, und wenn, dann in der Regel nur im Zusammenhang mit verteuerten Finanzierungen. Die Netto-Spitzenrenditen sind demzufolge auch im zweiten Quartal in den großen Städten stabil geblieben.



PRESSEMITTEILUNG

Am niedrigsten liegen sie weiterhin in Berlin und München mit 2,60 %. Gemeinsam auf dem dritten Platz folgen Frankfurt und Hamburg mit jeweils 2,80 %. Außerhalb der vier absoluten Top-Standorte (also in Köln, Düsseldorf und Stuttgart) sind bislang unverändert 3,00 % anzusetzen.

Perspektiven

„Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die Situation aufgrund der Corona-Krise zwar spürbar eingetrübt hat, die Märkte aber gleichzeitig weit von Stillstand oder kompletten Einbrüchen entfernt sind. Berücksichtigt man weiterhin, dass sich das Stimmungs-Sentiment in den letzten Wochen Schritt für Schritt aufgehellt hat und sich eine Reihe großer Transaktionen, die „on hold“ gesetzt wurden, wieder voll im Prozess und auf der Zielgeraden befinden, spricht vieles dafür, dass bereits im dritten Quartal wieder eine messbare Marktbelegung zu spüren sein wird. Eine Prognose für das Gesamtjahr abzugeben, bleibt zwar schwierig, es deutet aber vieles darauf hin, dass ein Investment-umsatz über 20 Milliarden Euro und damit ein überproportional gutes Ergebnis durchaus möglich ist“, prognostiziert Nico Keller, Geschäftsführer und Co-Head Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH.

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 2019 einen Umsatz von 1,01 Mrd. €. Das Unternehmen 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
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

Frankfurt am Main, 8. Juli 2020

PRESSEMITTEILUNG



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel