

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentzahlen für das erste Quartal 2020

Investmentmärkte haben im ersten Quartal den Trend der letzten Jahre fortgesetzt

Im ersten Quartal 2020 wurden bundesweit knapp 18,6 Milliarden Euro in Gewerbeimmobilien investiert. Damit wurde das mit Abstand beste Ergebnis für das erste Quartal registriert und der Vorjahresumsatz um rund zwei Drittel übertroffen. Rechnet man noch die Investitionen in Wohnimmobilien (ab 30 Einheiten) hinzu, die sich auf gut 9,3 Milliarden Euro belaufen, ergibt sich ein Gesamtumsatz von fast 28 Milliarden Euro. Dies zeigt die Analyse von BNP Paribas Real Estate. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- In den Umsatzzahlen des ersten Quartals spiegeln sich mögliche Auswirkungen der Corona-Krise auf die Investmentmärkte noch nicht wider.
- Mit knapp 18,6 Milliarden Euro (+68 %) wurde das beste Ergebnis für ein erstes Quartal erfasst, wofür vor allem ein stark gestiegener Portfolioanteil verantwortlich ist.
- Paketverkäufe erzielten mit 9,34 Milliarden Euro ein neues Allzeithoch.
- Einzeldeals liegen mit gut 9,2 Milliarden Euro auf einem ähnlichen Niveau wie in den Vorjahren.
- Büro-Investments mit 34 % (6,3 Milliarden Euro) weiterhin die wichtigste Assetklasse
- Berlin bleibt mit weitem Abstand beliebtester Investitionsstandort (gut 3,2 Milliarden Euro)
- Netto-Spitzenrenditen im ersten Quartal noch unverändert
- Anteil ausländischer Käufer mit knapp 43 % etwas über dem langjährigen Durchschnitt
- Über 450 erfasste Transaktionen (nur Gewerbe)

„Im ersten Quartal haben die deutschen Investmentmärkte ihren dynamischen Aufwärtstrend der letzten Jahre fortgesetzt und ein neues Rekordergebnis erzielt. Verantwortlich hierfür sind unterschiedliche Gründe. Zum einen wurden viele Verkäufe bereits Ende letzten beziehungsweise Anfang dieses Jahres intensiv geprüft und vorverhandelt, sodass die Umsetzung vor allen Dingen in den ersten zwei Monaten 2020 erfolgte. Zum anderen wird das Resultat auch in starkem Maße durch Übernahmen und Portfoliobeteiligungen beeinflusst. Beispiele sind unter anderem die Übernahme der TLG durch



PRESSEMITTEILUNG

Aroundtown, auf die rund 4 Milliarden Euro entfallen, oder ein 5%iger Anteilsverkauf des Signa Prime Selection Portfolios an den Unternehmer Kühne. Insgesamt beläuft sich das Volumen der Übernahmen und Beteiligungen auf über 6 Milliarden Euro“, erläutert Piotr Bienkowski, CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland.

Aber auch ohne diesen Effekt indirekter Investitionen ist es eines der besten jemals verzeichneten ersten Quartale. In den Zahlen spiegeln sich demzufolge mögliche Auswirkungen der Corona-Krise auf die Märkte noch nicht wider. „Aber natürlich ist davon auszugehen, dass sich dies im weiteren Jahresverlauf ändern wird, auch wenn heute noch keiner sagen kann, in welchem Umfang. Nach den erfolgten Schließungen der meisten Geschäfte und Restaurants sowie der Verhängung der Kontaktsperre ist, wie in allen anderen Wirtschafts- und Lebensbereichen, auch in der Immobilienwirtschaft, eine große Unsicherheit darüber zu spüren, wie es weitergeht. Dies hat in einer Spontanreaktion auch dazu geführt, dass einige Deals erst einmal auf ‚Hold‘ gesetzt wurden. Tatsache ist aber auch, dass die Märkte nicht zum Stillstand gekommen sind und immer noch Transaktionen abgeschlossen und weiter vorangetrieben werden. Davon, dass sich an der grundsätzlichen Attraktivität von Immobilieninvestments aufgrund der übergeordneten Rahmenbedingungen auch nach der Corona-Krise wenig ändern dürfte, ist der mit Abstand überwiegende Teil aller Marktteilnehmer überzeugt. Damit wird die weitere Entwicklung letztendlich davon abhängen, wie schnell die Krise kontrollierbar wird und ein gewisses Maß an normaler Geschäftsaktivität wieder Einzug halten kann“, fasst Bienkowski das aktuelle Stimmungsbild zusammen.

Die Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahresergebnis ist ausschließlich auf das stark gewachsene Portfolio-Segment zurückzuführen. Mit einem Umsatz von gut 9,3 Milliarden Euro hat sich das Volumen etwa versechsfacht. Neben der Übernahme der TLG hat auch eine ganze Reihe weiterer größerer Paketverkäufe zu dieser Entwicklung beigetragen. Am meisten investiert wurde in Einzelhandelsportfolios, die knapp 3,36 Milliarden Euro beisteuern. Im Blickpunkt standen dabei vor allem Super- und Fachmarktportfolios, aber auch Kaufhausdeals. Auf dem zweiten Platz folgen Büropakete, die auf gut 2,2 Milliarden Euro kommen, wovon der größte Teil auf die TLG-Übernahme entfällt. Aber auch Logistikimmobilien erzielen einen Umsatzanteil von knapp einer Milliarde Euro. Als größte Transaktion ist in diesem Marktsegment der Erwerb der Logistikplattform Logistrial von Garbe durch die UIR zu nennen.



PRESSEMITTEILUNG

Bei Einzelverkäufen war demgegenüber ein leichter Rückgang um etwas mehr als 3 % auf gut 9,2 Milliarden Euro zu beobachten. Damit liegt das Ergebnis aber immer noch auf einem ähnlichen Niveau wie in den drei Vorjahren.

Über das Gesamtvolumen betrachtet haben Büroobjekte ihren Spitzenplatz verteidigt, auch wenn die Dominanz sich nicht so ausgeprägt darstellt wie in den Vorjahren. Mit insgesamt knapp 6,3 Milliarden Euro sind sie für gut ein Drittel des Umsatzes verantwortlich. Auf Platz zwei finden sich Retail-Investments, die mit fast 4,9 Milliarden Euro über ein Viertel zum Resultat beitragen, wesentlich getrieben durch Portfolioverkäufe. Ihren Umsatzanteil in etwa gehalten haben Logistikimmobilien mit einem Anteil von 12,5 % und einem Gesamtumsatz von gut 2,3 Milliarden Euro. Trotz einiger Paketverkäufe tragen Einzeltransaktionen im Logistiksegment den größten Teil bei. Den vierten Rang belegen Hotels, die mit gut 1,1 Milliarden Euro für 6 % des Transaktionsvolumens verantwortlich sind. In diesem Umsatz ist unter anderem auch ein dreistelliger Millionenbetrag für den Hotelanteil bei der Übernahme der TLG durch Aroundtown enthalten. Auf einen ähnlichen Anteil kommen Healthcare-Immobilien, die mit rund 1,05 Milliarden Euro fast 6 % zum Ergebnis beitragen und die für immer mehr Investoren eine beliebte und stark nachgefragte Assetklasse darstellen.

Aufgrund des hohen Portfolioanteils liegt der Anteil ausländischer Anleger bei knapp 43 % und damit höher als in den letzten beiden Jahren, da gerade diese Investoren hier traditionell besonders stark sind. Vor diesem Hintergrund hat sich auch die Verteilung bei der Herkunft erheblich verschoben. Die in den letzten Jahren stärkste Gruppe der europäischen Anleger kommt lediglich auf einen Anteil von gut 7 %, wohingegen nordamerikanische Käufer ihren Vorjahresanteil von gut 10 % behaupten konnten. Die Spitzenposition nehmen im ersten Quartal Anleger aus Nahost ein, die fast 22 % zum Gesamtergebnis beisteuern. Verantwortlich hierfür ist die Tatsache, dass der Großteil des Kaufpreises der TLG-Übernahme durch Aroundtown dieser Region zugeordnet wurde, auch wenn hierbei gewisse Unschärfen bezüglich der konkreten Investorenverteilung bestehen bleiben.

„Analog zum außergewöhnlich guten Gesamtumsatz in Deutschland verzeichnen auch die deutschen A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) eine neue Bestmarke für



PRESSEMITTEILUNG

das erste Quartal und liegen mit knapp 9,2 Milliarden Euro sogar noch über dem bisherigen Rekordwert von 2018 (8,4 Milliarden Euro). Verantwortlich für dieses Ergebnis ist vor allem das sehr hohe Portfoliovolumen, da ein großer Teil der Objekte in den A-Städten liegt und dementsprechend anteilig eingerechnet wurde. Insgesamt entfällt ein gutes Drittel des Transaktionsvolumens in den sieben Metropolen auf Paketverkäufe, womit die bisherige Bestmarke in etwa verdoppelt wird. Auf Einzeldeals entfallen demzufolge rund 5,65 Milliarden Euro, womit ein vergleichbares Niveau wie 2019 und 2017 erreicht wird. Mit weitem Abstand an die Spitze gesetzt hat sich Berlin mit einem Transaktionsvolumen von gut 3,2 Milliarden Euro (+24 %). Die Hauptstadt hat ihre Erfolgsstory damit eindrucksvoll fortgesetzt und wird auch mittel- und langfristig weiter im Fokus der Investoren bleiben“, betont Marcus Zorn, Deputy CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland. Auf Platz zwei folgt Frankfurt mit knapp 1,67 Milliarden Euro. Zwar liegt die Bankenmetropole damit deutlich hinter Berlin, konnte ihren Umsatz im Vorjahresvergleich aber trotzdem mehr als verdreifachen. Auf den weiteren Rängen geht es ziemlich eng zu. Vervollständigt wird das Führungstrio von Hamburg mit fast 1,23 Milliarden Euro. Auch für die Hansestadt bedeutet dies eine Zunahme um etwa 145 %. Mit rund 1,15 Milliarden Euro (+86 %) belegt München Position 4 und platziert sich damit knapp vor Düsseldorf mit einem Umsatz von gut einer Milliarde Euro (+160%). Auch Köln konnte um 41 % auf 464 Millionen Euro zulegen. Lediglich Stuttgart musste Umsatzeinbußen um gut ein Drittel auf 434 Millionen Euro hinnehmen.

„Bei den in den ersten zwei Monaten des Jahres abgeschlossenen Verkäufen, von denen sich ein Großteil bereits Ende letzten Jahres in fortgeschrittenem Verhandlungsstadium befand, wurden vergleichbare Renditen wie Ende 2019 erzielt. Da bislang noch keine nennenswerten Verkäufe stattgefunden haben, die ein verändertes Renditeniveau belegen würden, sind demzufolge noch keine Anpassungen zu konstatieren. Die Netto-Spitzenrendite für Bürohäuser liegt damit weiterhin mit 2,60 % am niedrigsten in Berlin und München. 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“, ergänzt Marcus Zorn.

„Die Frage, wie sich die Investmentmärkte weiter entwickeln werden, beschäftigt aktuell nicht nur alle Marktteilnehmer, sondern ist auch nur schwer zu beantworten. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen,

PRESSEMITTEILUNG

dass im zweiten Quartal voraussichtlich ein geringerer Umsatz zu erwarten ist. Dafür spricht, dass selbst bei einer Lockerung der aktuellen Maßnahmen eine Normalisierung des Marktgeschehens, beispielsweise Durchführung von Besichtigungen, Notartermine etc., eine gewisse Zeit dauern wird. Sollten die Einschränkungen länger dauern, könnte diese die Investitionstätigkeit bremsende Situation auch bis ins dritte Quartal anhalten. Eine grundsätzlich veränderte oder gar skeptische Haltung der Investoren zu Immobilieninvestments lässt sich dagegen aus den momentanen Diskussionen und Gesprächen mit vielen Marktteilnehmern nicht erkennen. Verantwortlich hierfür sind auch die übergeordneten Rahmenbedingungen – günstige Finanzierung, kaum Alternativenanlagen mit vergleichbarem Risikoprofil, nachfrageerhöhende Trends wie E-Commerce und Digitalisierung - an denen sich langfristig nichts ändert. Deshalb sind auch bereits im vierten Quartal einsetzende Nachholeffekte auf den Investmentmärkten nicht auszuschließen, die aber wahrscheinlich nicht ausreichen dürften, um zu erwartende Umsatzrückgänge im zweiten und eventuell dritten Quartal vollständig zu kompensieren. Vor diesem Hintergrund ist für das Gesamtjahr ein geringeres Transaktionsvolumen als im Vorjahr das wahrscheinlichste Szenario, auch wenn eine konkrete Prognose aktuell nicht seriös gestellt werden kann“, erläutert Piotr Bienkowski.

„Ob und wenn ja in welchem Umfang es bei den Preisniveaus zu Anpassungen kommen wird, ist ebenfalls noch nicht abschließend zu beantworten. Außerdem muss hier differenziert werden. So besteht durchaus eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass der Wettbewerb um Objekte mit langfristigen Mietverträgen von bonitätsstarken Mietern, vor allem der öffentlichen Hand, die eine vergleichbare Sicherheit wie Staatsanleihen bei gleichzeitig deutlich besserer Rendite bieten, sogar zunimmt und die Preise ihr Niveau mindestens halten werden. Im Value Add-Bereich, wo die mittel- und langfristig erwarteten Mietpreiserhöhungen aufgrund der Krise nur zeitlich verzögert realisiert werden können, ist es demgegenüber wahrscheinlicher, dass dies in den Pricings zum Tragen kommt. Auch zwischen den Nutzungsarten gibt es Unterschiede. Aufgrund der skizzierten mittel- und langfristigen Rahmenbedingungen sind in Assetklassen mit tendenziell steigender Nachfrage, wie Büro und Logistik, vermutlich nur leicht anziehende Renditen zu erwarten, die nicht aus einer prinzipiell anderen Bewertung der Assetklasse durch die Anleger resultieren, sondern eher auf externe Einflussfaktoren zurückzuführen sind. Hierzu gehören vermutlich leicht steigende Finanzierungskosten und ein gewisses Timelag bei der Durchsetzung langfristiger Mietsteigerungen. Hinzu kommt die angespannte Angebotssituation, vor allem

PRESSEMITTEILUNG

auf den Büromärkten. Sollten sich möglicherweise auch noch einige Projektentwicklungen aufgrund der aktuellen Situation verschieben, wird das Angebot vor allem im modernen Segment knapp bleiben. Selbst bei deutlich rückläufigen Flächenumsätzen auf der momentan kaum einzuschätzenden Nachfrageseite, würde der Angebotsengpass die Mieten voraussichtlich weitgehend stabil halten, sodass Büroimmobilien aus Investorensicht trotzdem ein sicheres und attraktives Investment darstellen würden. Ob in anderen Assetklassen, wie etwa Retail oder Hotel, die von den momentanen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Krise stark betroffen sind, größere Anpassungen einsetzen werden, bleibt abzuwarten. Aber auch hier gibt es viele nicht geklärte Wechselbeziehungen, die nicht zuletzt auf den Reaktionen der Menschen beruhen. So wird unter Experten kontrovers diskutiert, ob die starke Einschränkung der sozialen Kontakte nach Beendigung der Krise zu einem Nachholeffekt mit stark steigender Reisetätigkeit und Konsum führt oder die Vorsicht für einen längeren Zeitraum überwiegt. Deshalb ist auch die Performance von betroffenen Immobilien-Assetklassen nach der Krise kaum abzuschätzen. Sie muss aber nicht zwingend schlechter sein als vor der Krise“, fasst Piotr Bienkowski die 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
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

