

PRESSEMITTEILUNG

Expo Real 2019 – Märkte und Trends

Auch zum diesjährigen Start der Gewerbeimmobilienmesse Expo Real zeigen sich die deutschen Märkte in Bestform. Die Entwicklungen und Trends im Einzelnen:

Der **Büromarkt** bleibt trotz schwächerer Konjunktur weiterhin auf Erfolgskurs mit hohen Flächenumsätzen, weiter sinkendem Leerstand und spürbar höheren Mietpreisen. „Trotz vieler Risiken deutet momentan alles darauf hin, dass auch im zweiten Halbjahr eine dynamische Marktentwicklung und eine hohe Nachfrage wahrscheinlich sind. Hauptgrund hierfür ist, dass die Mehrheit der Unternehmen weiterhin davon ausgeht, dass es sich bei der aktuell verlangsamten Konjunktorentwicklung nur um eine Wachstumsdelle handelt und keine länger anhaltende Rezession zu erwarten ist. Voraussetzung ist, dass einige der aktuellen globalen Störfaktoren gelöst oder zumindest deutlich entschärft werden können. Solange dieses Szenario Bestand hat, dürften die deutsche Wirtschaft und vor allem die Dienstleistungsbranche nur überschaubare Korrekturen an ihrem grundsätzlich expansiven Kurs vornehmen“, erläutert Riza Demirci, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Head of National Office Advisory.

Die **Investmentmärkte** trotzen einer ganzen Reihe von potenziellen Störfaktoren und sind weiterhin von einer starken nationalen und internationalen Nachfrage geprägt. „Gerade in einer Welt mit zunehmenden ökonomischen und politischen Unsicherheiten stellen Immobilien trotz der mittlerweile hohen Preisniveaus eine der renditestärksten, am wenigsten schwankungsanfälligen und damit sichersten Assetklassen dar. Dies gilt insbesondere in einer insgesamt stabilen und gesunden Volkswirtschaft wie Deutschland. Wir gehen weiterhin von einer starken Nachfrage und einer dynamischen Entwicklung der Investmentmärkte aus, die durch unterschiedliche Faktoren positiv beeinflusst werden. Auf der einen Seite ist dies das voraussichtlich noch länger sehr günstige Finanzierungsumfeld bei gleichzeitig äußerst begrenzten alternativen Anlagemöglichkeiten mit vergleichbaren Renditeaussichten, andererseits aber auch der



PRESSEMITTEILUNG

anhaltende Rückenwind seitens der Nutzermärkte“, so Piotr Bienkowski, CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland.

Residential Investment

„Die sogenannten A-Städte sind trotz eines angespannten Wohnungsmarkts weiterhin sehr beliebt und Anziehungspunkt für viele Menschen, was in erster Linie an dem guten Angebot an Arbeitsplätzen, der großen Auswahl an Kultur- und Freizeiteinrichtungen und dem urbanen Lifestyle liegt. An diesem Trend wird sich auch in den kommenden Jahren nicht viel ändern. Der damit zwangsläufig verbundene Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt wird jedoch aufgrund von Kapazitätsengpässen im Bausegment und länger andauernden Prozessen tendenziell noch weiter ansteigen. Doch trotz allem: Die Menschen wollen in die Top-Städte, angespannter Wohnungsmarkt hin oder her. Und ein Ende des Bevölkerungswachstums ist hier nicht in Sicht“, so Christoph Meszelinsky, Co-Head Residential Investment bei BNP Paribas Real Estate.

Hotelmarkt

„Von wegen Nischendasein: Hotels haben sich in den vergangenen Jahren zu einer attraktiven, beliebten Anlageform entwickelt. Da sich in den deutschen Metropolen das Produktangebot verknappt, finden sich immer öfter auch Hotels an B- und C-Standorten auf den Einkaufslisten der Investoren. Uns steht eine heiße Jahresendrallye bevor, und wir sind gespannt, ob das Hotel-Transaktionsvolumen von 2018 geknackt werden wird“, sagt Alexander Trobitz, Head of Hotel Services bei BNP Paribas Real Estate.

Retailmarkt

„Grundsätzlich ist die Stimmung im Handel nicht so schlecht, wie man vermuten könnte. Die Händler haben realisiert, dass nur zu verkaufen nicht mehr ausreicht. Die Mega-Trends sind Individualität sowie Digitalisierung und Vernetzung zwischen Online- und Offline-Handel. Spontaneität spielt dabei eine sehr große Rolle: Wenn der Kunde im Geschäft inspiriert wird, dann wird er auch kaufen (entweder wird die Ware nach Hause geliefert, wenn sie nicht verfügbar ist, oder er kauft das Produkt später online ein). Relativ neu ist „Leihen statt Kaufen“ – weniger zu besitzen und nachhaltiger zu leben, liegt im Trend. Entwicklungen wie E-Roller-Miete, DriveNow oder AirBnB werden nach und nach auch im Handel



PRESSEMITTEILUNG

ankommen. Urban Outfitters arbeitet an einem Konzept, Tchibo bietet die Möglichkeit, Kinderkleidung zu mieten, und Zalando hat mit der Wardrobe bereits eine Idee auf die Fläche gebracht: Der Kunde kann Zalando gebrauchte Markenware anbieten, die später in den Läden verkauft wird. Der Handel befindet sich also mitten im Transformationsprozess. Dazu kommt die steigende Nachfrage der Gastronomie. Auch in Zukunft wird der Handel viel in Flächen investieren, sich dabei allerdings eher auf einen Top-Standort konzentrieren (als Werbung und Markenbotschafter) als auf mehrere verstreute Standorte“, betont Christoph Scharf, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Head of Retail Services.

Property Management

„Die Auftraggeber setzen weiter auf Qualität im Property Management. Jedoch hat sich die Schere zwischen Aufwand für Kosten und Leistungen und der Vergütung in den vergangenen Jahren immer weiter geöffnet. Guter Service geht aber nicht billig beziehungsweise zu Dumpingpreisen. Das wissen auch die Kunden und sind zunehmend bereit, dies auch zu honorieren. Der hohe Innovationsdruck mit den damit verbundenen Investitionen wird zu weiteren Veränderungen im Wettbewerb führen. Die Verfügbarkeit von personellen Ressourcen ist zum wesentlichen USP geworden“, so Frank Helm, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH.

Quartiersmanagement

„Lebendig, bunt, vielfältig: Quartiere werden bei Nutzern und Anlegern immer beliebter. Hinzu kommt, dass sich der Immobilienmarkt immer mehr auf die Umsetzung von Mixed-use-Immobilien konzentriert. Die Formel zum Erfolg ist der richtige, vielfältige Mieterbesatz. Die Bündelung von Büros, Wohnen, Hotels, Handel, Gastronomie und Entertainment macht aus Quartiersentwicklungen nicht nur einen kurzfristigen Trend, sondern eine langfristige Erfolgsstory. Denn durch die Kombination verschiedener Nutzungsarten innerhalb eines Quartiers gleichen starke Nutzer schwächere Segmente aus. Retail-Nutzungen in Quartieren sind häufig in der Langzeitbetrachtung weniger wirtschaftlich erfolgreich als Büro- und Wohnungsnutzungen, der Handel ist für den Gesamterfolg aber unabdingbar“, sagt Dr. Claudia Weise, Head of Center & Quarter Management bei BNP Paribas Real Estate.



PRESSEMITTEILUNG

Nachhaltigkeit/Green Buildings

„Der Klimagipfel im September und die Fridays for Future-Bewegung haben die Themen Nachhaltigkeit und Klimabilanz für Gebäude wieder ganz oben auf die Agenda gesetzt. Doch so wichtig und absolut notwendig das Ziel Klimaneutralität auch ist: Die Kehrseite der Medaille wird sein, dass die Gefahr sogenannter „stranded assets“ droht. Die Branche hat sich bereits auf den Weg gemacht: Mit der Einführung des GRESB-Rating, der Net-Zero Asset Owner Alliance und den Klimafahrplänen der DGNB und der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz e.V. (DENEFF) sollen Gebäude zukünftig noch energiesparender und nachhaltiger gebaut und betrieben werden“, erläutert Herrmann Horster, Head of Sustainability bei BNP Paribas Real Estate.

Logistikmarkt

„Logistikimmobilien sind bei Investoren weiterhin sehr beliebt. Die aktuelle Verteilung des **Investmentumsatzes** auf verschiedene Käufergruppen ist ein eindeutiger Beleg dafür, dass diese Assetklasse ihr einst verstaubtes Image abgelegt hat und längst kein Nischenprodukt mehr ist. Für den weiteren Jahresverlauf rechnen wir auch weiterhin mit einer hohen Marktaktivität. Auch die deutschen **Logistik-Vermietungsmärkte** befinden sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Die aktuellen Gesuche sowie einige in Vorbereitung befindlichen, größeren Abschlüsse deuten darauf hin, dass auch im zweiten Halbjahr von einer guten Nachfrage auszugehen ist. Ob und inwieweit möglicherweise gegen Ende des Jahres die schwächere wirtschaftliche Entwicklung, vor allem der deutschen Industrie, zu etwas geringeren Flächenumsätzen führen wird, bleibt noch abzuwarten. An der grundsätzlichen Angebotssituation dürfte sich wenig ändern, sodass es für große Nutzer in den wichtigen Ballungsräumen weiterhin schwierig sein wird, kurzfristig adäquate Flächen zu finden. Trotzdem erscheint es aus heutiger Sicht durchaus möglich, dass im Gesamtjahr zum dritten Mal in Folge die 6-Mio.-m²-Schwelle überschritten werden kann“, sagt Christopher Raabe, Head of Industrial Services & Investment bei BNP Paribas Real Estate.

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel**

PRESSEMITTEILUNG

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

