

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentmarktzahlen 2019

Neuer Rekord auf dem Investmentmarkt Berlin

Es sieht ein wenig aus, als habe sich der Berliner Investmentmarkt 2018 lediglich eine kleine Verschnaufpause gegönnt, um 2019 vollends durchzustarten. Mit einem gewerblichen Investmentvolumen von 12,8 Mrd. € (+72 %) spielte die Hauptstadt 2019 auf jeden Fall in einer ganz eigenen Liga. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate

„Die noch im Jahr 2018 erstmals in Frankfurt überschrittene 10-Mrd.-€-Marke wurde mit Leichtigkeit übertroffen. Dabei ist das Top-Resultat nicht nur der Vielzahl von Transaktionen über 100 Mio. €, die zu einem Anstieg des durchschnittlichen Objektvolumens auf 64 Mio. € geführt haben, zu verdanken“, sagt Jan Dohrwardt, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Berliner Niederlassungsleiter. Auch die Anzahl der Verkäufe hat deutlich, um 42 %, auf überaus ansehnliche 200 angezogen. Ebenfalls eine bemerkenswerte Zahl ist der hohe Beitrag von Forward Deals, die für gut ein Viertel des Ergebnisses verantwortlich zeichnen. Mit Blick auf die Datenbasis verwundert der hohe Anteil aber nicht: Bei allein vier der fünf größten Transaktionen wurden die Immobilien vor Fertigstellung verkauft.

Stolze 35 Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich, darunter der Verkauf des Bürohochhauses Stream, haben das Volumen in dieser Klasse auf 7,6 Mrd. € anwachsen lassen (+116 %). Auch ihr Anteil ist noch einmal auf fast 60 % gestiegen. Mit deutlichem Abstand folgt die zweitgrößte Kategorie zwischen 50 und 100 Mio. € mit einem Beitrag von gut 23 %. Dass aber in allen Marktsegmenten ein überaus reges Investmentgeschehen herrscht, zeigt sich daran, dass über alle Größenklassen hinweg sowohl hinsichtlich der Anzahl als auch des Volumens ein deutliches Wachstum zu testieren ist.

Der Berliner Büromarkt brummt: Bereits seit mehreren Jahren besteht ein signifikanter Nachfrageüberhang und stetig steigende Mieten sind Zeugen der Knappheit. Die Bautätigkeit ist so hoch wie seit Jahrzehnten nicht mehr und sorgt für mehr Investmentprodukt als es noch vor wenigen Jahren



PRESSEMITTEILUNG

der Fall war. Vor diesem Hintergrund wurden 8,7 Mrd. € und damit mehr als zwei Drittel des Gesamtvolumens in diese begehrte Assetklasse angelegt. Wie wichtig die Bautätigkeit für das Ergebnis ist, zeigt sich mit Blick auf den Anteil an Forward Deals, der mit 38 % bei Büros besonders hoch ausfällt. Angesichts dieser Zahlen erscheinen die Beiträge der übrigen Nutzungen mit knapp 3 bis 12 % trotz teils beträchtlicher absoluter Summen eher überschaubar.

Fonds und Kapitalsammelstellen führen auch im Jahr 2019 das Ranking der bedeutendsten Akteure auf dem Investmentmarkt an. Dabei setzen sich Spezialfonds mit fast 26 % an die Spitze, gefolgt von Investment Managern (19 %), die für eine Vielzahl verschiedener Anlegertypen agieren. Ebenfalls noch einen Platz auf dem Podium ergattern Equity/Real Estate Funds (11 %), die sich einige größere Assets sicherten. Vor dem Hintergrund des immensen Gesamtvolumens ist auch die Positionierung der Privatanleger beachtlich, die mit 10 % ebenfalls noch einen zweistelligen Beitrag leisten. Hinsichtlich der Herkunft der Investoren bleibt Berlin die beliebteste Stadt unter ausländischen Käufern, auf die gut 51 % entfallen. Fast ein Viertel des gesamten Investmentvolumens entstammt dem nordamerikanischen Raum. Weitere 17 % steuern europäische Anleger bei, gefolgt von Investoren aus Nahost (7 %) und Asien (3 %).

Angesichts des anhaltenden, immensen Nachfragedrucks haben die Netto-Spitzenrenditen für Büros auch im Schlussquartal noch einmal nachgegeben, wobei die außerordentlich positive Mietentwicklung auf den Büromärkten investorenseitig ebenfalls eingepreist wird. Mit 2,60 % ist Berlin nun gemeinsam mit München der bundesweit teuerste Bürostandort. Auch Logistikimmobilien haben sich in der Spitze weiter verteuert und rentieren wie an den anderen großen Standorten bei 3,70 %. Im Jahresverlauf sind sie damit nach und nach um insgesamt 35 Basispunkte gesunken. Lediglich bei Geschäftshäusern in Premium-Highstreet-Lagen ist bereits seit Anfang des Jahres ein Stabilisierungsprozess (2,80 %) festzustellen. Im Gegensatz zum Büro- und auch zum Logistikmarkt ist hier die Mietentwicklung jedoch seit einiger Zeit tendenziell eher rückläufig.

PRESSEMITTEILUNG

Perspektiven: Erneuter Rekord dürfte schwierig werden

„Angesichts des erneuten Fabelrekords ist kaum vorstellbar, dass auf dem Berliner Investmentmarkt nach wie vor ein erheblicher Nachfrageüberhang existiert und viele Investoren nicht zum Zug kommen. Nichtsdestotrotz lässt dieses Ergebnis erahnen, welches Umsatzpotential die Hauptstadt hat, wenn nur das Angebot vorhanden ist. Ein nochmaliges Übertrumpfen des aktuellen Ergebnisses und damit wieder ein neuer Rekordwert ist jedoch aus heutiger Sicht eher unwahrscheinlich. Sofern sich der Renditespread zu sicheren Anlagen weiterhin so positiv gestaltet, darf ein weiterer Rückgang der Spitzenrendite dennoch nicht ausgeschlossen werden“, so Jan Dohrwardt.

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

