



REAL ESTATE TRENDS

NEWS FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN

► INTERVIEW MIT CLAUS P. THOMAS – NEUER GESCHÄFTSFÜHRER DER BNP PARIBAS REIM GERMANY GMBH

Claus P. Thomas (54) ist seit Anfang Februar 2019 Vorsitzender der Geschäftsführung von BNP Paribas REIM Germany. Der Vater zweier Töchter ist verheiratet und lebt in München. Mit seinem beruflichen Wechsel hat sich zumindest der Weg zur Arbeit kaum verändert. Seine bisherige Wirkungsstätte als Chef von LaSalle Investment Management liegt nur ein paar hun-

dert Meter vom größeren Wettbewerber BNP Paribas REIM entfernt. Als neuer CEO für Deutschland ist er insbesondere für die Ressorts Sales, Product- and Business Development, Research, Portfolio-Management sowie Financing zuständig. Für den Newsletter haben wir mit ihm über seine ersten Erfahrungen, Pläne und Perspektiven gesprochen.

Wie würden Sie sich selber beschreiben?

Ich bin neugierig und arbeite gerne mit Menschen. Das hilft mir beim Umgang mit Kunden ebenso wie in der Zusammenarbeit mit Kollegen und Mitarbeitern. Ich lasse mich gerne von der Dynamik in einem Team inspirieren. Meine Erfahrung ist, dass man aus einer Gruppe heraus besser und effektiver Dinge entwickeln und umsetzen kann. Privat gibt mir meine Familie Rückhalt und der Sport den nötigen Ausgleich zum Job. Daher habe ich die kurze berufliche Auszeit in den letzten Wochen sehr genossen. Wobei ich schon zugeben muss, die Teamdynamik des Arbeitens ein bisschen vermisst zu haben.

Was hat Sie zu BNP Paribas REIM gelockt?

Es war vor allem Barbara Knoflach, unser Global Head der Investment Management Business Line, die mich von dem Potential, das in der BNP Paribas Gruppe steckt, begeistert hat. Diese einmalige Konstellation aus ►

Sie sind jetzt einige Wochen an Bord.

Wie ist Ihr erster Eindruck?

Ich befinde mich in der Phase des Zuhörens und Kennenlernens. Das ist mir sehr wichtig und dafür nehme ich mir gerade zu Beginn die Zeit. Was ich bisher gehört und gesehen habe hat mich beeindruckt. Die Mannschaft, die ich hier vorfinde, versteht ihr Handwerk und ist im Markt sehr gut vernetzt.

Dieser positive Eindruck gilt genauso für das Betriebsklima und die Einstellung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Vor allem aber verfügt die Gruppe über ein hervorragendes internes Netzwerk und Fachleute an allen wichtigen europäischen Immobilienstandorten. Das ist ein tolles Asset.

Inhalt

- Interview mit Claus P. Thomas S. 1
-
- Aktuelle Trends an den europäischen Immobilienmärkten S. 4
-
- Transaktions-Highlights S. 8
-
- Investmentprodukte S. 9
-
- Impressum S. 9
-



Claus P. Thomas

Vorsitzender der Geschäftsführung BNP Paribas REIM Germany GmbH

Vor seinem Eintritt bei BNP Paribas REIM Germany war Claus P. Thomas über 27 Jahre bei JLL bzw. LaSalle Investment Management tätig. Dort über mehr als 20 Jahre als Geschäftsführer, zuletzt ebenfalls als Vorsitzender der Geschäftsführung der LaSalle KVG. Seine berufliche Laufbahn begann er 1984 mit einer Ausbildung zum Immobilienkaufmann in dem Münchner Unternehmen Helmut Dietz Immobilien. Claus P. Thomas ist Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS), Immobilienökonom (ebs), Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und Immobilienwirt.

Investment Management eingebettet in die Immobiliengruppe und mit der Zugehörigkeit zu einer der international führenden Finanz- und Bankengruppe reizt mich sehr. Dieses Potential gilt es zu nutzen und es auf deutscher, europäischer und internationaler Ebene unseren Kunden zugänglich zu machen. Neben dem Neuen gibt es aber auch viel Vertrautes im Kerngeschäft. Außerdem die mir bekannte Konstellation von uns als Investment Manager und einem großen Berater/Makler als Schwester.

Sie betonen die Stärke, die in dem Setup liegt. Ist das nicht aber auch ein Problem, weil sich Interessen vermischen könnten?

Unsere internationale Aufstellung und unsere weitgefächerte Kompetenzbreite sind in der Kombination auf jeden Fall einzigartig am Markt. Wir sind der einzige Akteur, der in den zentralen europäischen Märkten sowohl als Immobilien-Investmentmanager, -makler, -berater, Developer und Immobilienfinanzier auf eigenes, lokales Know-how zurückgreifen kann. Das hat sonst keiner und daraus müssen wir noch mehr machen als bisher. Der Furcht vor Interessenskonflikten muss man mit einem Höchstmaß an Objektivität und Transparenz unseren Investoren und Geschäftspartnern gegenüber entgegenwirken.

Sie sind sowohl für die Betreuung Ihrer Institutionellen Kunden wie für die Produktentwicklung zuständig. Was dürfen wir von Ihnen erwarten?

Zunächst einmal werden wir die Verantwortung für die gesamte Marktseite auf zwei Schultern verteilen. Meine erfahrene Kollegin Isabella Chacón Troidl hat den Lead bei An- und Verkauf sowie dem Asset Management.

Und Sie?

Ich werde vor allem für unsere Kunden da sein und mit ihnen einen intensiven Dialog über ihre Immobilieninvestments

Für mich sind die Bedürfnisse unserer Investoren der Ausgangspunkt aller Überlegungen.

Wird es neue Produkte geben?

Hier ist es mein Anspruch Akzente zu setzen und den Track Record von BNP Paribas REIM fortzuführen. Aber genauso wichtig ist natürlich, über die Ausrichtung der bereits existierenden Fonds und Portfolien zu sprechen. Generell möchte ich unser internationales Setup für unsere Kunden stärker nutzbar machen. Ich möchte deshalb sowohl geographisch wie sek-

“ Wir sind der einzige Akteur, der in den zentralen europäischen Märkten sowohl als Immobilien-Investmentmanager, -makler, -berater, Developer und Immobilienfinanzier auf eigenes, lokales Know-how zurückgreifen kann. ”

Claus P. Thomas
CEO, BNP Paribas REIM Germany GmbH

und ihre zukünftigen Pläne führen. Wir werden ihnen bei der Erreichung ihrer Ziele mit dem gesamten Instrumentarium unseres Hauses zur Seite stehen. Dabei geht es nicht nur um den klassischen Spezialfonds, sondern auch um individuelle Investmentlösungen.

toral noch breiter als bisher planen und für unsere Institutionellen Kunden investieren. Basis dafür sind selbstverständlich die Marktentwicklung und die Marktmeinung unserer Investoren. ▶

“ Wir werden das Profil unserer Fondspalette geschärft haben, sicher auch mit neuen Produkten. Außerdem wird sich unser internationales Netzwerk und unsere Finanzierungskompetenz in unserem Angebot verstärkt wiederfinden. Damit werden wir unverwechselbar werden. ”

Claus P. Thomas
CEO, BNP Paribas REIM Germany GmbH

Thema Märkte: Wo stehen wir nach Ihrer Ansicht?

Wir sind in einer späten Phase des Immobilien-Zyklus, aber da sind wir nicht erst seit gestern. Das Ende des Zyklus wird kommen, aber noch ist nicht absehbar in welcher Form. Die Anfangsrenditen sind im Moment zwar ziemlich niedrig, trotzdem kann sich das Investment in Immobilien weiterhin lohnen, auch, weil es an rentierlichen Alternativen fehlt.

Was bedeutet das für Institutionelle Investoren?

Kurzfristig sehe ich kein Risiko einer Zinserhöhung und glaube, dass auch die Anfangsrenditen für Immobilien niedrig bleiben. Spannender ist die Mietseite, also der Cashflow.

Insbesondere im Moment würde ich den Fokus sowohl im Bestand wie bei Neuakquisitionen auf Qualität legen. Etablierte Standorte bieten, dank ihres defensiven Charakters, Stabilität im Portfolio. Hier sehe ich auch bei einer konjunkturellen Abkühlung geringere Risiken bei den Mieten. Letzten Endes kommt es darauf an, den Cashflow aus den Objekten mittel- und langfristig zu sichern.

Gibt es noch andere Maßstäbe für Qualität?

In der Tat sollte man bei künftigen Investitionsentscheidungen vor allem die gesellschaftlichen Megatrends wie zum Beispiel den demographischen Wandel, die Digitalisierung und Automatisierung sowie die Veränderung der Arbeitswelt berücksichtigen. Ich sehe genau hier eine zentrale Aufgabe für uns, unsere Kunden dabei zu unterstützen, diese Megatrends weiter zu identifizieren und in geeignete Immobilienstrategien zu übersetzen. Eine Immobilie, die darauf vorbereitet ist oder die man entsprechend neu ausrichten kann, hat in diesem Sinn eine höhere Qualität. Das gilt natürlich auch mit Blick auf die Geschäftsmodelle der Mieter. Einfach gesagt: Aktuell ist es besonders wichtig, im Asset Management seine Hausaufgaben sehr akkurat zu machen.

Gibt es aus Ihrer Sicht besonders sichere Häfen?

Unverändert ist es der Klassiker „Lage“ verbunden mit möglichst flexiblen Nutzungsoptionen. Mit einer hochwertigen Büroimmobilie an einem guten Standort kann man das Risiko minimieren. Insbesondere dann, wenn man die richtigen Mieter gewinnen und mit entsprechenden Konzepten an sich binden kann. Auch andere Nutzungsarten

in zentralen Lagen sind eine Option. Urbane Flächen sind unverändert spannend.

Wo steht BNP Paribas REIM in Deutschland in fünf Jahren?

Wir werden das Profil unserer Fondspalette geschärft haben, sicher auch mit neuen Produkten. Außerdem wird sich unser internationales Netzwerk und unsere Finanzierungskompetenz in unserem Angebot verstärkt wiederfinden. Damit werden wir unverwechselbar werden.

Ihr persönliches Ziel lautet?

Wir wollen für Institutionelle Investoren zu der Hand voll Adressen gehören, mit denen man sprechen muss, wenn man professionell in Immobilien investieren will. So werden wir wachsen und unsere Assets under Management von heute 6,5 Mrd. EUR auf mindestens 10 Mrd. EUR steigern. ■

RESEARCH

➤ DIE RÜCKKEHR DES ZYKLUS NIMMT DEM ZINS SEIN MOMENTUM – AKTUELLE TRENDS AN DEN EUROPÄISCHEN IMMOBILIENMÄRKTEN

Er kann es doch noch. Und wie: Ganz nach traditioneller Art, in Form einer riesigen virtuoson Wolke hat sich das Risikoumfeld zuletzt genährt, hat sich aller Themen bedient, die Unsicherheit bedeuten. Und binnen weniger Tage im Januar hat dieser so lange Zyklus nun allen seine größte Magie gezeigt: Eine Abkühlungsphase so verblüffend wie eigentlich nur erwartbar, hausgemacht, Trump-gemacht, Brexit-gemacht. Ob es ein anhaltender Abschwung wird, werden die kommenden Monate zeigen.

EUROPA BREMST, EXPORT-NATION DEUTSCHLAND BREMST MIT

Was uns **Abbildung 1** offenbart, ist, dass das Wachstum des EU-Bruttoinlands-

produktes seit fünf aufeinanderfolgenden Quartalen kontinuierlich sinkt, kommend von 2,8 Prozent Wachstum per Q3 2017 auf 1,5 Prozent Wachstum per Q4 2018. Damit sind wir auf dem Niveau von Ende 2013. Der Rückgang beruht zum einen auf einer Rezession in Italien im zweiten Halbjahr 2018, einer Beinahe-Rezession in Deutschland (Q3 2018 negativ, Q4 mit Stagnation) und einer generellen Wachstumseintrübung in mehreren EU-Märkten. Die Gründe für die Wachstumsschwäche variieren unter den EU-Staaten, wenngleich eher globale Themen einen deutlichen Schatten auf diese Entwicklung werfen (siehe dazu „Zins und Konjunkturausblick“ Seite 5). Auch der vorausblickende Economic Sentiment Indicator (ESI) der Europäischen Kommission unterstreicht die Konjunkturabkühlung, mit nun sechs negativ

verlaufenden Monaten legt er EU-weit den längsten Abwärtstrend seit 2011 hin.

Ebenso in **Abbildung 1** erkennbar: Der weiterhin auf hohem Niveau liegende durchschnittliche Flächenumsatz per 4. Quartal 2018 geht spürbar zurück (-7 Prozent). Dies liegt zum einen am Angebotsmangel an vermietbaren Flächen, kann darüber hinaus aber auch schon von den gesunkenen Konjunkturindikatoren nachfrageseitig beeinflusst sein.

Sicher ist, dass die positive Grundstimmung der letzten Jahre abnimmt. Wenn das Bundesfinanzministerium erst jüngst trotz eines Rekordhaushaltsüberschusses i. H. v. 58 Mrd. EUR auf Gesamtstaatsebene für 2018 nach längerer Zeit wieder mit einem Haushaltsloch bis 2023 in Höhe von 25 Mrd. EUR rechnet, begründet durch steigende Ausgaben für Personal und Sozialvorhaben und sinkende Steuereinnahmen, belegt dies die Schwere des gegenwärtig abflauenden Momentums. Der Beitrag des Binnenkonsums zum Wirtschaftswachstum ist mittlerweile stark genug, um zusammen mit den Anlageinvestitionen einen kurzfristigen Ausfall des Export-Sektors kompensieren zu können. Die Lage am Arbeitsmarkt wird sich 2019 weiter entspannen: Jüngsten Prognosen des Bundeswirtschaftsministeriums zufolge wird auch bei einem für 2019 prognostizierten Wirtschaftswachstum von nur 1 Prozent die Zahl der Beschäftigten weiter steigen (+0,9 Prozent). Das Wachstum der Bruttolöhne wird knapp über 3 Prozent erwartet. ▶

12-Monats-Vermietungsleistung im europäischen Durchschnitt, rollierend

- 12-Monats-Vermietungsleistung in m² (linke Achse)
- 15-Jahresdurchschnitt in m² (linke Achse)
- BIP EU, Veränderung gegenüber Vorjahresquartal in % (rechte Achse)

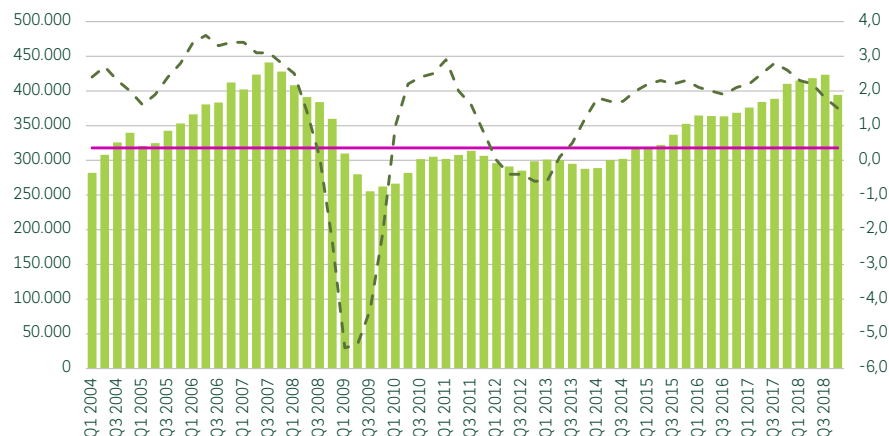


Abbildung 1 – Quellen: Europäische Kommission, BNP Paribas Real Estate

➤ ZINS- UND KONJUNKTURAUSBLICK MIT WILLIAM DE VIJDER, BNP PARIBAS GROUP CHIEF ECONOMIST

Auf welchem Level erwarten Sie die Rendite auf 10-jährige deutsche Staatsanleihen per Jahresultimo 2019 und 2020?

William de Vijlder: 2019 sehen wir 0,40 Prozent, 2020 dann 0,30 Prozent. Diese Werte wurden zuletzt deutlich nach unten angepasst.

Was sehen Sie als die Haupttreiber für die erneut sinkenden Renditen auf Staatsanleihen europäischer Staaten?

William de Vijlder: Den Renditen liegen mehrere Einflüsse zugrunde: Zum Ersten durch die US Treasury-Renditen und die gemäßigten Aussagen der Fed und ihrem Vorsitzenden. Hieraus ergeben sich immer Auswirkungen rund um den Globus. Zum Zweiten, die Erwartungen an die EZB-Politik: die sinkenden Frühindikatoren, Fundamentaldaten und steigende Unsicherheiten implizieren, dass eine ansteigende Inflation noch Zeit benötigt, und es erklärt ebenso, warum die EZB in ihrer Kommunikation vorsichtiger ge-

worden ist. Und drittens führen die hohe Unsicherheit und Volatilität der Finanzmärkte zu einer höheren Risikomeidung beziehungsweise einem Absinken der Risikoneigung, was letztlich Staatsanleihen attraktiviert und ihre Renditen nach unten drückt.

Erwarten Sie einen länger anhaltenden Abwärtstrend der europäischen Wirtschaft oder sehen wir nur eine kurzfristige Konjunkturpause durch Brexit und Handelskonflikte, die in ein bis zwei Jahren überwunden sein sollte?

William de Vijlder: Das Wachstum in 2018 hat gegenüber dem sehr starken Jahr 2017 aus mehreren Gründen nachgegeben: Zum einen sehen wir ein normales Zurückschwingen nach einer für die Eurozone eher ungewöhnlich starken Wachstumsphase. Chinas Konjunkturabkühlung spüren wir deutlich, hier hat die chinesische Regierung bereits Maßnahmen eingeleitet. Auch die Brexit-

Unsicherheit belastet die Konjunktur. Wir erwarten allerdings weiterhin, dass ein Hard-Brexit vermieden werden kann – die Unsicherheit sollte dadurch zurück gehen. Ein weiterer Faktor sind die Ängste vor einem Handelskrieg: Die Wahrscheinlichkeit einer Übereinkunft zwischen China und den USA steigt nach unserem Dafürhalten. Und letztendlich nicht unerheblich waren ad hoc Faktoren wie die Umstellung auf neue Abgas-Standards der deutschen Autobauer und der Wasserspiegel des Rheins – aber diese Effekte sind naturgemäß nur von temporärerem Einfluss. Dies würde in einigen Monaten zu einer Stabilisierung der Umfrageergebnisse führen, möglicherweise sogar mit einem leichten Anstieg der Sentiment-Faktoren. Es gilt allerdings auch, die Konjunkturabkühlung in den USA im Auge zu behalten, Rezessionsängste würden auch hier unweigerlich steigen, wenn sich die Daten signifikant verschlechtern würden.

DIE EUROPÄISCHEN BÜRO-VERMIETUNGSMÄRKTE ÜBERRASCHEN

Trotz des in **Abbildung 1** dargestellten Vermietungsleistungsrückgangs im Schnitt über alle Märkte konnten 2018 dennoch 17 von 37 untersuchten europäischen Büroimmobilienmärkten eine positive Veränderung der Jahres-Vermietungsleistung gegenüber 2017 erzielen, u. a. Rotterdam und Glasgow mit einem 85-prozentigen Anstieg. Wien folgt mit 54 Prozent vor Manchester (+ 46 Prozent) und Budapest (+ 39 Prozent). Auch die drei französischen Sekundärmärkte Lille (+ 37 Prozent), Lyon (+ 21 Prozent), und Toulouse (+ 10 Prozent) zeigten in 2018 eine positive Entwicklung. London

ist mit + 18 Prozent erneut unter den stärksten Vermietungsmärkten Europas und unterstreicht eines der beiden deutlichsten Phänomene aus 2018: Mehrere UK-Standorte sind abermals unter den abschlussfreudigsten Vermietungsmärkten Europas – entgegen aller Brexit-Vorzeichen. Vor allem für London gilt dabei allerdings: hier wird ein hoher Anteil der verfügbaren Flächen durch CoWorking-Betreiber angemietet, welche letztendlich nicht immer wirklich Leerstand in genutzte Fläche umwandeln („Schattenleerstand“), bzw. welche in Krisenzeiten durch die Endnutzer aufgrund ihrer flexiblen Kündbarkeit schnell zurück auf den Markt geworfen werden könnten und die Betreiber dafür erst noch ihre Belastbarkeit unter Beweis

stellen müssen. Und die zweite Auffälligkeit: kein deutscher Standort konnte 2018 sein Vorjahresergebnis übertreffen, Düsseldorf gelang immerhin ein Wiederholen des Vorjahresergebnisses. Frankfurt (– 16 Prozent), Berlin (– 9 Prozent) und Hamburg (– 8 Prozent) zeigten dabei die größten Rückgänge. Außerhalb Deutschlands haben Märkte wie Paris (– 6 Prozent) oder Amsterdam (– 13 Prozent) 2018 nachgegeben. Hintergrund ist jedoch nicht zwangsläufig eine sinkende Flächennachfrage, auch Flächenknappheit kann Grund für sinkende Flächenumsätze sein.

Schon längst kein Hingucker mehr sind die extrem niedrigen Leerstandsdaten mehrerer europäischer Büromärkte, ▶

weiterhin mit Berlin (1,7 Prozent) im Lead vor Stuttgart und München (je 2,3 Prozent) sowie Köln (2,8 Prozent) und Luxemburg (3,7 Prozent). London mit 5 Prozent und Paris mit 5,5 Prozent weisen doppelt so hohe Werte auf, liegen aber immer noch auf einem sehr gesunden Niveau. Amsterdam mit 7,2 Prozent und Frankfurt mit 7,4 Prozent zeigen höhere Werte. Verfolgt man allerdings die beiden grünen Linien in **Abbildung 2**, lässt sich eine beeindruckende Reise beider Märkte zurückverfolgen: von ihren Hochständen bei 20 Prozent und mehr nach dem Platzen der dotcom-Blase sowie die Belastung durch die Finanzmarktkrise bis hin zum deutlichen Abschmelzen der hohen Leerstände in den vergangenen Jahren, u. a. hervorgerufen durch Flächenumwidmungen älterer Büroobjekte in Hotels oder Wohngebäude. Der rot verlaufende Markt ist Rom, der komplett gegen den langläufigen Trend als einziger eine kontinuierlich ansteigende Leerstandsrate aufweist. Die dunkelgrün gefärbten Linien sollen verdeutlichen, dass es eine Reihe stabiler Märkte gibt, welche auch in Krisenzeiten ein stabiles Angebots-/Nachfrageverhältnis aufrechterhalten und Vermietungsrisiken damit möglichst geringhalten können. Die Leer-

Verlauf Leerstandsraten europäischer Büromärkte in %

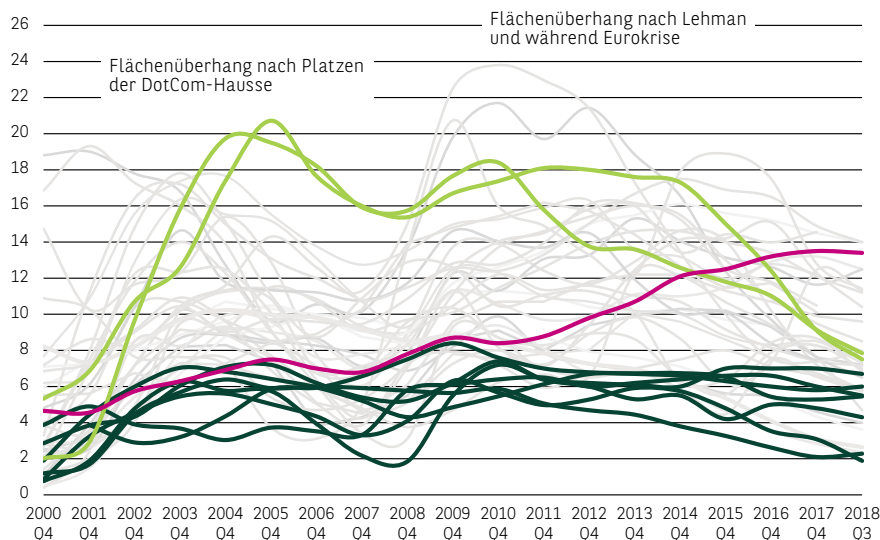


Abbildung 2 – Quelle:PMA

standsrate dieser Märkte bleibt nahezu ausnahmslos konsequent unter 8 Prozent. Dazu zählen unter anderem Wien, Stuttgart, Luxemburg, Paris CBD, Marseille, Lille und Lyon.

Eine stabile, geringe Leerstandsrate ist allerdings kein zwingendes Kriterium für Mietwachstum, hier sind ganz individuelle Marktdynamiken verantwortlich. Madrid (+ 12,9 Prozent) und Barcelona (+ 10,6 Pro-

zent) erreichten das höchste Mietwachstum in 2018, gefolgt von Köln (+ 10,1 Prozent), Riga (+ 9,7 Prozent), Hamburg (+ 9,4 Prozent) und Berlin (+ 9,1 Prozent). Einzig London (- 1,6 Prozent) und Wien (- 3,8 Prozent) zeigten einen Rückgang der Spitzenmiete im Jahresverlauf, wobei insbesondere für London der weitere Verlauf spannend bleibt, wenn dann der Brexit gilt. Madrid und Barcelona (hellgrüne Linien in **Abbildung 3**) konnten mit + 46 Prozent bzw. + 49 Prozent seit ihrem Zyklustief in 2013 aufgrund der seither sehr gut verlaufenen Konjunktur, die mit einer guten Flächennachfrage einherging, nahezu den kompletten Mietrückgang aufholen, den beide Büromärkte seit dem Peak in 2008 gesehen hatten. Weit über dem Niveau von 2008 liegen drei in Dunkelgrün gezeichnete Märkte, die weniger stark von der Finanzmarkt- und Weltwirtschaftskrise sowie der späteren Eurokrise beeinträchtigt wurden und stattdessen von einem positiven Konjunkturverlauf und einer Ausrichtung der lokalen Wirtschaftsstruktur auf Tech/IT/Media-Unternehmen profitieren konnten. So liegt die Spitzenmiete in Berlin mit + 64 Prozent heute europaweit am höchsten über dem letzten Peak, gefolgt von Stockholm ▶

Spitzenmietenverlauf europäischer Büromärkte, indiziert, letzter Peak 2008 = 100

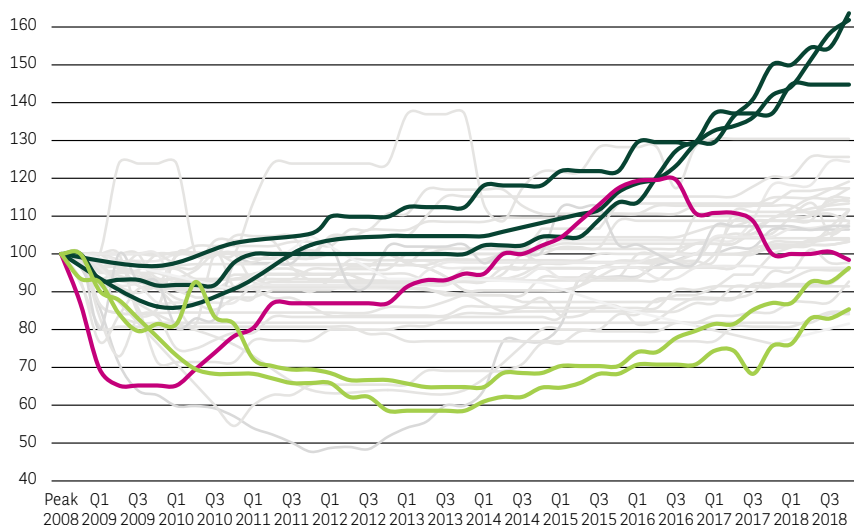


Abbildung 3 – Quelle: PMA

(+62 Prozent) und Helsinki (+45 Prozent). London lag bis Mitte 2016 auch auf einem sehr guten Wachstumspfad, hat jedoch mit dem Brexit-Votum Ende Juni 2016 sein Momentum komplett verloren und sinkt kontinuierlich ab (rote Linie).

Nachfrageseitig nimmt das Risiko, dass die Mietentwicklung durch die Konjunkturabkühlung beeinträchtigt wird, zu. Auch die Angebotsseite ist entscheidend, die aktuelle Flächenknappheit unterstützt eher Mietwachstum. Umso wichtiger ist die Pipeline an den Märkten. Und die nimmt zu: In Berlin und München kommen zwischen 2019 und 2021 jährlich durchschnittlich jeweils 2,5 Prozent Fertigstellungen auf den Markt, ein Wert der für den gleichen Zeitraum vor sechs Monaten noch deutlich geringer ausfiel. Und 2,5 Prozent bedeuten in Berlin und München einen jährlichen Flächenzuwachs von rund 500.000 m² – der 10-Jahres-Durchschnitt dagegen liegt in Berlin und München bei nur 120.000 m² bzw. 218.000 m² Flächenzuwachs. Dublin sieht für 2019 und 2020 ein jährliches Flächenwachstum i. H. v. 5,2 Prozent p. a., Barcelona wird 2019 bis 2021 um jährlich 2,1 Prozent wachsen. Kopenhagen stellt mit 0,2 Prozent Fertigstellungen p. a. noch eine gesunde Ausnahme dar.

ZINS WEITERHIN VERSCHUNDEN, ANFANGSRENDITEN SEKTORÜBERGREIFEND NIEDRIG

Die Einengung der Spitzenrendite zwischen den einzelnen Sektoren ist weiter vorangeschritten. Logistik wird durch die gestiegene Transparenz der Branche, die E-Commerce-Verzahnung und die voranschreitende Digitalisierung weiter an Bedeutung gewinnen, zumal die immer weiter steigenden Anforderungen an die KEP-Branche¹ nach immer neu-

¹ Kurier, Express und Paket-Branche



Autor

Thomas Kotyrba

Senior Research Analyst, BNP Paribas REIM Germany

en Immobilienlösungen verlangen. Die weiterhin nur verhaltenen Mietwachstumsaussichten für den stationären Einzelhandel lassen auch die Renditen des Einzelhandels flach weiterlaufen. PMA sieht hier europaweit sogar einen Wiederanstieg per 4. Quartal 2018 von 2,9 Prozent auf 3,0 Prozent. Logistik ist im gleichen Zeitraum von 4,9 Prozent auf 4,8 Prozent gesunken. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in Europa liegt im gewichteten Durchschnitt bei 3,5 Prozent. Die niedrigste Büro-Spitzenrendite weist weiterhin Berlin (2,7 Prozent) auf, gefolgt von München (2,8 Prozent), Frankfurt (2,95 Prozent) und Paris (3,0 Prozent). Dieses Renditeniveau ist extrem niedrig, bietet aber bei erneut gesunkenen Staatsanleihen-Renditen auf die 10-Jährige Deutsche von aktuell rund 0,1 Prozent für Investoren immer noch eine Alternative, wenngleich die Risiken mit weiter sinkenden Anfangsrenditen steigen.

Die zuletzt auch von uns erwartete Zinswende wird konjunkturbedingt aller Voraussicht nach auf später verschoben. Neben den Staatsanleihen wird auch eine mögliche Leitzinserhöhung der EZB, wie lange Zeit für das zweite Halbjahr 2019 erhofft, ebenfalls erst später erwartet, BNP Paribas sagt diesen Schritt aktuell für frühestens 2021 voraus.

FAZIT

Ein anziehendes Renditeniveau der Immobilienmärkte aus Gründen eines ebenfalls anziehenden Zinsumfeldes ist vorerst konjunkturbedingt kaum noch relevant. Zwei Dinge werden nun entscheidend: Zum Einen, wie sehr rückt das Risiko zurück in das Bewusstsein der Investoren und wird sich das im Pricing widerspiegeln? Und zum Anderen, wie sehr wird die sinkende Konjunkturdynamik Einfluss nehmen auf das Mietwachstum, wie spürbar wird ein Nachfragerückgang?

Wie die Abbildungen in dieser Analyse zeigen, reagieren nicht alle Märkte gleich stark und gleichzeitig auf Konjunkturabkühlungen. Je länger und tiefergreifender die genannten Risiken verbleiben, desto größer könnten die Auswirkungen für den Immobilienmarkt werden. Ein selektiver Investmentansatz unter Berücksichtigung zunehmender Risiken und der jeweiligen Investorenpräferenz ist ausschlaggebend für auch langfristig erfolgreiche Investments. So sind in guten bis sehr guten Innenstadtlagen immer noch Value-Add-Ansätze möglich, wenn es im Objekt einen deutlichen Spread zur aktuellen Marktmiete gibt. Für risikoaverse Investoren sind lange Mietverträge mit solventen Mietern in zentralen Lagen aktuell bei Investments sehr wichtig. Zweitlagen und kleine Märkte hingegen weisen ein steigendes Risiko auf. Für das Bestandsportfolio gilt es, sich jetzt auf Assetebene gut aufzustellen: Mietverträge gegebenenfalls frühzeitig verlängern und Gebäude attraktiver für anstehende Mietvertragsverhandlungen. ■

TRANSAKTIONS-HIGHLIGHTS

➤ AUSGEWÄHLTE IMMOBILIENKÄUFE



Büro **Kallmorgen Tower**

BNP Paribas REIM erweitert sein Portfolio durch den Ankauf des Kallmorgen Towers in Hamburg. Das komplett renovierte Büroobjekt mit rund 7.800 m² liegt zentral im Geschäftsviertel der Hansestadt. Der Bürokomplex bietet eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und wurde 1968 als Headquarter für IBM errichtet. Das 17-geschossige Objekt wurde für einen paneuropäischen Fonds nach Luxemburger Recht erworben.



Hotel **ibis Hotels**

Ankauf eines bestehenden Portfolios mit drei ibis-Hotels an verschiedenen Standorten in München. Zwei Hotels befinden sich direkt in München, das dritte liegt nahe des internationalen Flughafens Münchens. Das Portfolio wurde von BNP Paribas REIM für zwei paneuropäische Vehikel nach Luxemburger Recht angekauft. Die Attraktivität der drittgrößten Stadt Deutschlands macht München zu einem erstklassigen Hotelstandort.



Logistik **E-Commerce Logistikcenter**

Für einen südkoreanischen Investor hat BNP Paribas REIM im Jahr 2018 das von Panattoni Europe entwickelte und Ende 2017 fertiggestellte Objekt erworben. Dieses befindet sich in der Nähe von Stettin nahe der deutsch-polnischen Grenze. Die Logistik-Immobilie hat eine Fläche von rund 161.500 m² über drei Etagen verteilt und zählt mit 3.000 unterstützenden Robotern zu den modernsten Projekten weltweit.

➤ AUSGEWÄHLTE ASSET MANAGEMENT ERFOLGE



Büro **Arnulfstraße in München**

Mit dem Bestandsmieter Sapient (Publicis Group) konnte der Mietvertrag im Art Deco Palais für zehn Jahre verlängert werden. Der Mieter vergrößert sich im Gebäude auf etwa das Doppelte seiner bisherigen Fläche

und belegt zukünftig rund 5.400 m² Büroflächen in zentraler Lage Münchens mit exzellenter ÖPNV-Anbindung. Das Objekt wurde für einen Luxemburger Spezialfonds erworben und ist zu 100 Prozent vermietet.



Einzelhandel **Freie Straße in Basel**

Des Weiteren wurde mit dem Einzelhändler Dosenbach-Ochsner der Mietvertrag für das Objekt Freie Straße in Basel erfolgreich für weitere zehn Jahre verlängert. Der Mieter wird die mehr

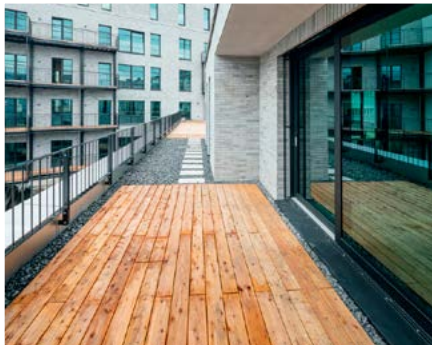
als 2.000 m² Verkaufsflächen großzügig umgestalten bzw. auffrischen und bindet sich langfristig an das Objekt und die gute Mikrolage in Basel. Die Immobilie wurde für einen Luxemburger Spezialfonds angekauft und ist zu 100 Prozent vermietet.

INVESTMENTPRODUKTE

➤ AUSGEWÄHLTE FONDS IM VERTRIEB

Next Estate Income Fund III (NEIF III)

- ▶ Investmentstrategie: Core/Core+ Büroimmobilien in Westeuropa
- ▶ Regulierter Fonds nach Luxemburger Recht
- ▶ Fondsaufgabe: Q1/2017
- ▶ Mindestbeteiligung: 20 Mio. EUR



Gabrielenlofts, München

Health Property Fund 2

- ▶ Investmentstrategie: Core/Core+ Immobilien aus dem Gesundheitssektor in Frankreich sowie weiteren bedeutenden Ländern Europas
- ▶ Regulierter Fonds nach Luxemburger Recht
- ▶ Fondsaufgabe: Q2/2016
- ▶ Mindestbeteiligung: 1 Mio. EUR



Seniorenresidenz Blagnac, Frankreich

Real Value Fund

- ▶ Investmentstrategie: Value Add Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Deutschland
- ▶ Deutscher Immobilien-Spezialfonds
- ▶ Fondsaufgabe: Q2/2015
- ▶ Mindestbeteiligung: 20 Mio. EUR



Pallas House, München

Eurozone Logistics Fund (ELF)

- ▶ Investmentstrategie: Core/Core+ Logistikimmobilien in den bedeutendsten Wirtschaftsräumen der Eurozone
- ▶ Regulierter geschlossener Fonds nach Luxemburger Recht
- ▶ Fondsaufgabe: Q2/2017
- ▶ Mindestbeteiligung: 5 Mio. EUR



's-Heerenberg, Niederlande

Hinweis

▶ MIPIM 2019

Treffen Sie BNP Paribas REIM Germany auf der MIPIM 2019 in Cannes!

Unsere Experten stehen Ihnen vor Ort vom **12. bis 15. März** für alle Themen rund um die professionelle Kapitalanlage zur Verfügung. Sie finden uns am **Stand R7.E73**.

Nutzen Sie die Gelegenheit und tauschen Sie sich mit den unterschiedlichsten Akteuren der internationalen Immobilienbranche aus. Das Team von BNP Paribas REIM freut sich auf Sie!



BNP Paribas Real Estate Stand in der Riviera Hall auf der MIPIM.

Impressum

BNP Paribas REIM Germany

Lilli-Palmer-Straße 2
80636 München
Tel: +49 (0) 89 12173 0
Fax: +49 (0) 89 12173 119

Weitere Informationen:
contact.reimgermany@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

© Copyright 2019
BNP Paribas REIM Germany GmbH