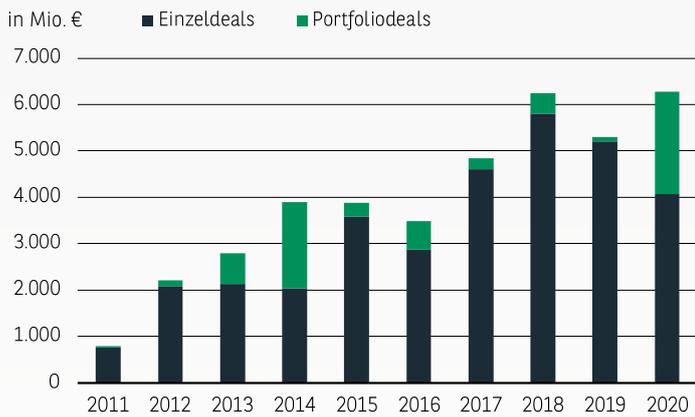




At a Glance **Q1 2020**

BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

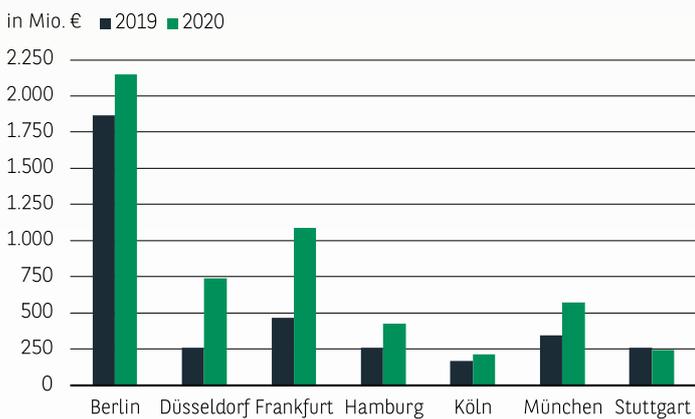
Büro-Investments in Deutschland Q1



➤ NEUE BESTMARKE BEI BÜRO-INVESTMENTS

Büro-Investments waren auch im ersten Quartal 2020 die beliebteste Assetklasse. Mit einem bundesweiten Transaktionsvolumen von rund 6,28 Mrd. € konnten sie nicht nur den Vorjahresumsatz um 18,5 % steigern, sondern stellten auch ein neues Allzeithoch auf. Gleichzeitig wurde der zehnjährige Durchschnitt um 58 % übertroffen. Ein außergewöhnliches Ergebnis erzielten vor allem Portfolios, die knapp 2,22 Mrd. € beisteuern. Nur 2007 konnte ein noch höherer Umsatz bei Paketverkäufen beobachtet werden. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass der mit Abstand größte Anteil auf die Übernahme der TLG durch Aroundtown entfällt, die mit gut 1,8 Mrd. € in die Büro-Investments eingeflossen ist. Gut 4,06 Mrd. € entfielen auf Einzeldeals, die damit nicht ganz an die Topwerte der beiden letzten Jahre anknüpfen konnten und einen Umsatzrückgang von 22 % verzeichnen. Trotzdem stellt es das viertbeste jemals registrierte Resultat dar. Insgesamt konnten bereits 12 Verkäufe einzelner Objekte gezählt werden, die sich im dreistelligen Millionenbereich bewegten. Zu den wichtigsten Transaktionen zählten u. a. der Verkauf des Westend Carree in Frankfurt, des I/D Cologne in Köln sowie des Bertelsmann-Sitzes in München. Im ersten Quartal waren also noch keine konkreten Auswirkungen der Corona-Pandemie zu beobachten.

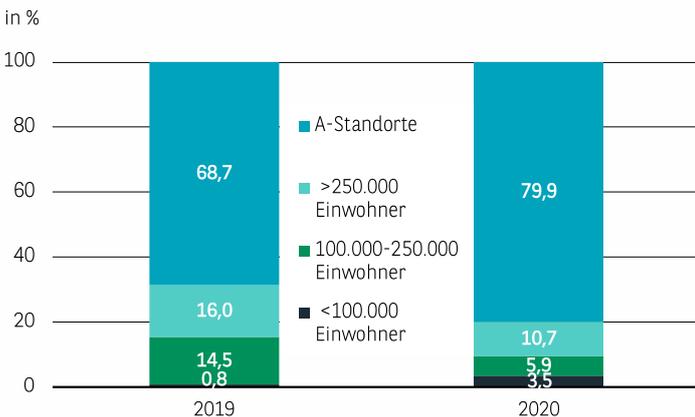
Büro-Investments an den A-Standorten Q1



➤ AUCH A-STANDORTE MIT DEUTLICHEM UMSATZANSTIEG

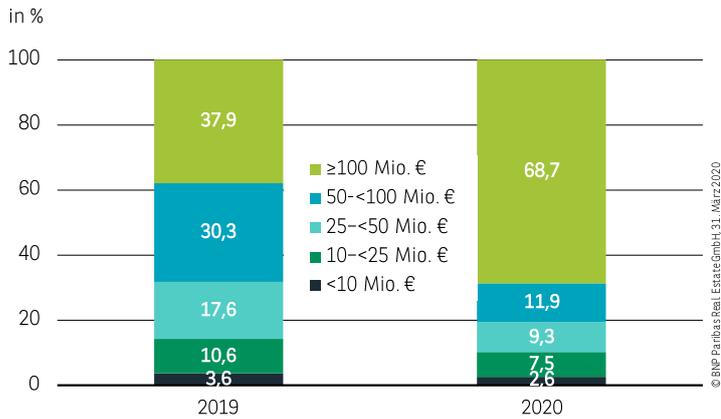
Besonders profitiert vom starken Investmentumsatz mit Büroobjekten haben die deutschen A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart). Mit 5,43 Mrd. € wurde ein außergewöhnlich gutes Resultat erzielt, das 50 % über dem Vorjahreswert liegt. Mit verantwortlich hierfür ist auch ein überproportional hoher Umsatz mit anteilig eingerechneten Portfolioverkäufen, der über alle Standorte bei 38,5 % und damit rund drei Mal so hoch liegt wie im Durchschnitt. Profitiert haben hier von insbesondere Berlin, wo sich die Übernahme der TLG niederschlägt, Frankfurt und Hamburg. Mit Ausnahme von Stuttgart, wo der Umsatz mit 241 Mio. € knapp 8 % niedriger liegt, konnten alle Städte zulegen. An die Spitze gesetzt hat sich die Hauptstadt Berlin mit 2,15 Mrd. € (+15 %), gefolgt von Frankfurt mit 1,09 Mrd. € (+135 %) und Düsseldorf mit 739 Mio. € (+186 %). Nur auf Platz vier findet sich München mit 573 Mio. €, trotz einer Zunahme um zwei Drittel. In der gleichen Größenordnung liegt die Steigerung in Hamburg, wo 425 Mio. € umgesetzt wurden. Um rund 25 % (211 Mio. €) hat das Ergebnis in Köln zugelegt. Außerhalb der A-Städte hat sich das Investmentvolumen dagegen nahezu halbiert und erreicht nur 816 Mio. €. Betroffen vom Rückgang waren insbesondere Städte über 100.000 Einwohner. Verantwortlich dafür ist die Tatsache, dass in diesen Städten nicht regelmäßig, sondern eher punktuell ein ausreichendes Angebot vorhanden ist.

Büro-Investments nach Stadtkategorie Q1*



* ohne Portfoliodeals

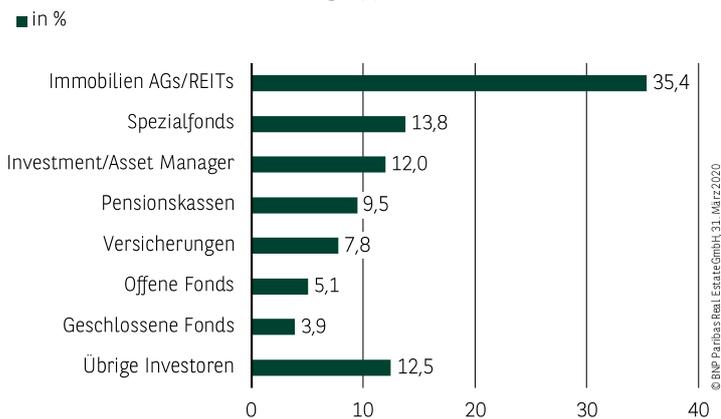
Büro-Investments nach Größenklassen Q1



GROSSDEALS TREIBEN DEN UMSATZ

Bei der Analyse des Ergebnisses nach Größenklassen ist der Einfluss der großvolumigen Portfolios, insbesondere der TLG-Übernahme, zu berücksichtigen. Diese Sondersituation hat dazu geführt, dass fast 69 % des Umsatzes auf Verkäufe mit mehr als 100 Mio. € entfallen. Gegenüber dem Vorjahreswert entspricht dies einer Anteilssteigerung um rund 30 Prozentpunkte und einer absoluten Zunahme um gut 2,3 Mrd. €. In allen übrigen Marktsegmenten haben sich sowohl der relative Anteil als auch das absolute Transaktionsvolumen spürbar verringert. Hier zeigt sich, dass vor allem der überproportionale Beitrag großer Paketverkäufe für die positive Entwicklung des Volumens verantwortlich ist.

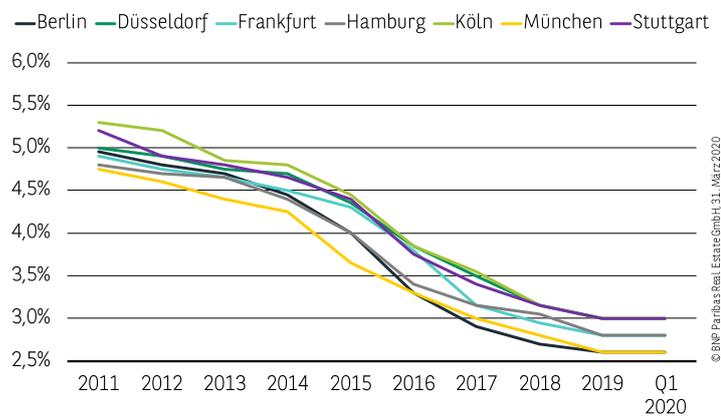
Büro-Investments nach Käufergruppen Q1 2020



WEITERHIN BREITES KÄUFERSPEKTRUM

Büroobjekte treffen weiterhin auf ein großes Interesse breiter Käufergruppen. An die Spitze gesetzt haben sich Immobilien AGs/REITs mit einem Anteil von gut 35 %, wovon der größte Teil dem TLG-Deal zuzuordnen ist. Auf den Plätzen zwei und drei folgen dann erwartungsgemäß Spezialfonds mit knapp 14 % und Investment Manager, die rund 12 % beitragen. Aber auch Core-Investoren mit hoher Eigenkapitalausstattung setzen nach wie vor auf deutsche Büroimmobilien, wie sich an den weiteren Platzierungen zeigt. Auf Pensionskassen entfallen 9,5 %, auf Versicherungen knapp 8 % und offene Fonds kommen auf einen Umsatzanteil von gut 5 %.

Spitzenrenditen (netto) für Büroimmobilien an den A-Standorten



RENDITEN ZUM JAHRESANFANG UNVERÄNDERT

Zu Beginn des Jahres zeichneten sich noch leichte Preissteigerungen ab. Letztendlich wurden aber bei den im ersten Quartal abgeschlossenen Verkäufen, von denen sich ein Großteil bereits Anfang des Jahres in fortgeschrittenem Verhandlungsstadium befand, vergleichbare Renditen wie Ende 2019 erzielt. Da seit den Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Krise noch keine nennenswerten neu zu verhandelnden Objekte verkauft wurden, die ein verändertes Renditeniveau belegen würden, sind demzufolge noch keine Anpassungen zu konstatieren. Die Netto-Spitzenrendite für Büros lag im ersten Quartal somit bei 2,60 % in Berlin und München, bei 2,80 % in Frankfurt und Hamburg sowie bei 3,00 % in Düsseldorf, Köln und Stuttgart.

PERSPEKTIVEN

Auch wenn der Jahresauftakt für die Investmentmärkte noch sehr gut gelaufen ist, ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Corona-Krise im weiteren Jahresverlauf auch auf den Investmentmärkten zu spüren sein werden. Mit welchem Umsatzvolumen dieses Jahr zu rechnen ist, kann aufgrund der nach wie vor unveränderten Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Krise nicht seriös abgeschätzt werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass das Ergebnis deutlich niedriger ausfallen wird als 2019, ist aber sehr hoch. Auch die zukünftige Entwicklung der Renditen bleibt momentan noch abzuwarten.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2020

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Sven Stricker, Co-Head Investment | Telefon +49 (0)30-884 65-0 | sven.stricker@bnpparibas.com | www.real-estate.bnpparibas.de