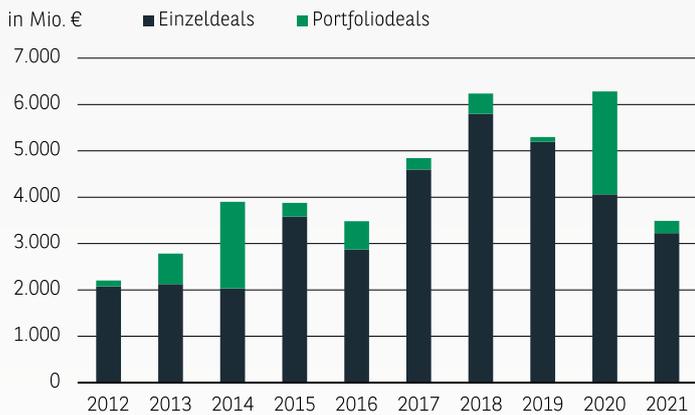




At a Glance **Q1 2021**

BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Büro-Investments in Deutschland Q1

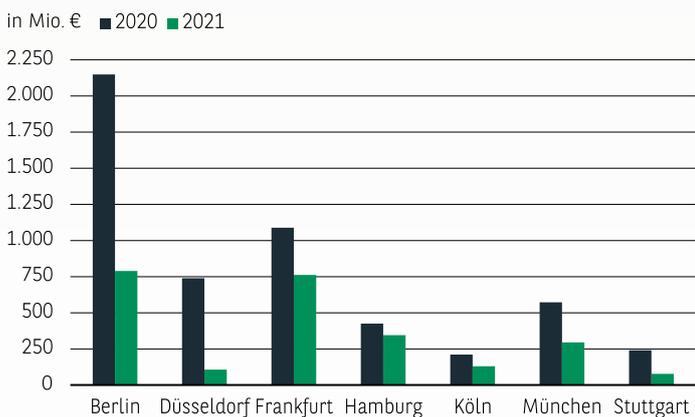


© BNP Paribas Real Estate GmbH | 31. März 2021

➤ BÜRO-INVESTMENTS MIT SOLIDEM JAHRESAUFTAKT

Obwohl die aktuellen Rahmenbedingungen für Büro-Investments aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie weiter herausfordernd bleiben, konnte ein solides Transaktionsvolumen zum Jahresauftakt erzielt werden. Bundesweit wurden rund 3,49 Mrd. € in Büroobjekte investiert. Das Ergebnis zeigt, dass die Marktteilnehmer trotz der anhaltenden Diskussion um die zu erwartende Entwicklung von Home-Office-Anteilen ein hohes Vertrauen in die deutschen Bürostandorte haben. Dies liegt unter anderem auch darin begründet, dass die Nutzermärkte wieder spürbar anziehen. Im Vergleich der Assetklassen stehen Büroobjekte deswegen bei Investoren auch weiterhin hoch im Kurs und stellen abermals mit etwa 34 % den größten Anteil des gewerblichen Investmentvolumens, deutlich vor Logistik (20 %) und Einzelhandel (15 %). Dass das außergewöhnlich gute Vorjahresergebnis um rund 44 % verfehlt wurde, liegt in großen Teilen in dem deutlich geringeren Portfolio-Investmentvolumen (nur 8 %) begründet, was im Vorjahr noch stark von der Übernahme der TLG durch Aroundtown geprägt war. Einzeldeals waren marktdominierend mit einem Anteil von knapp 92 %. Insgesamt konnten bereits sieben Verkäufe einzelner Objekte gezählt werden, die sich im dreistelligen Millionenbereich bewegten.

Büro-Investments an den A-Standorten Q1

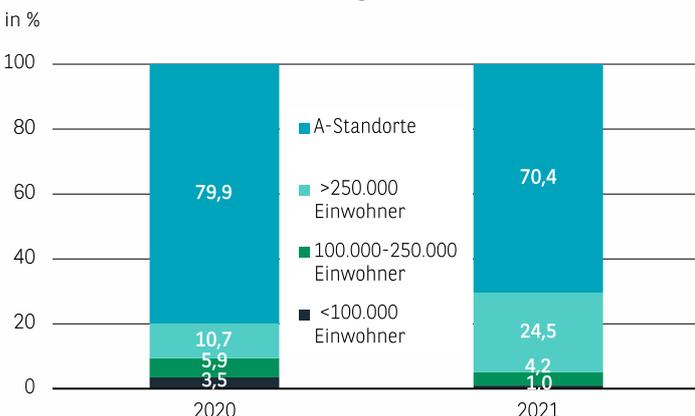


© BNP Paribas Real Estate GmbH | 31. März 2021

➤ BERLIN UND FRANKFURT FÜHREN FELD AN

Trotz eines deutlichen Rückgangs zum Vorjahresquartal kann sich die Hauptstadt mit einem Volumen von 790 Mio. € an die Spitze der bundesdeutschen Standorte setzen, dicht gefolgt von Frankfurt mit etwa 762 Mio. €. Den geringsten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr weist die Hansestadt Hamburg auf, die sich mit 345 Mio. € sogar noch vor München (295 Mio. €) schiebt. Bisher ein eher verhaltendes Marktgeschehen ist in Köln (130 Mio. €), Düsseldorf (106 Mio. €) sowie Stuttgart (77 Mio. €) zu beobachten, was im Wesentlichen auf den Mangel an Investmentmöglichkeiten zurückzuführen ist.

Büro-Investments nach Stadtkategorie Q1*



© BNP Paribas Real Estate GmbH | 31. März 2021

* ohne Portfoliodeals

➤ B-STANDORTE MIT GUTEM ERGEBNIS

Die Analyse nach Städtekatgorie ohne eingerechnete Portfolioverkäufe zeigt, dass zwar, wie üblich, der Fokus der Investoren auch in Q1 2021 klar auf den A-Standorten liegt, die mit gut 70 % wieder den Löwenanteil auf sich vereinen, jedoch können die B-Standorte ihre positive Entwicklung aus dem letzten Jahr weiter fortführen. Mit einem Büro-Investmentvolumen von 790 Mio. € und einem Ergebnisbeitrag von 24,5 % bauen die B-Standorte ihre Bedeutung im Vergleich zum Vorjahresquartal deutlich aus. Dies unterstreicht abermals das Vertrauen der Käufer in diese Märkte, denen besonders nach der Corona-Krise sehr gute Entwicklungschancen eingeräumt werden.

Büro-Investments nach Größenklassen Q1



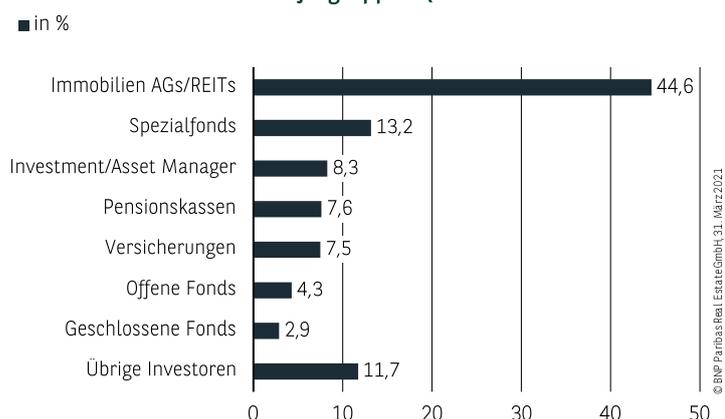
➤ BREITE DIVERSIFIZIERUNG ÜBER ALLE SEGMENTE HINWEG

Anders als noch im Vorjahr, als die TLG Übernahme noch das dominierende Thema war, zeigt die Analyse des Büro-Investmentvolumens nach Größenklassen am Jahresanfang eine breite Streuung über alle Marktsegmente. Demzufolge sind Großdeals im dreistelligen Millionenbereich mit einem Umsatzanteil von lediglich 28 % auch weniger dominierend als in den Vorjahren üblich. Verantwortlich hierfür ist aber nicht ein mangelndes Investoreninteresse, sondern ein nicht ausreichendes Angebot. Stark präsentiert sich demgegenüber das Segment zwischen 50 und 100 Mio. €, was mit einem Volumen von gut 1 Mrd. € sogar den größten Anteil (30 %) auf sich vereinen kann.

➤ IMMOBILIEN AGS/REITS DOMINIEREN

Grundsätzlich besteht ein hohes Interesse an Büroobjekten über alle Käufergruppen hinweg. Im ersten Quartal 2021 waren besonders Immobilien AGs/REITs am Markt erfolgreich und konnten sich mit einem Volumen von rund 1,6 Mrd. € etwa 45 % des Transaktionsvolumens sichern. Auf Platz zwei folgen Spezialfonds (13 %), die auch schon im vergangenen Jahr stark am Marktgeschehen beteiligt waren. Investment/Asset Manager verhielten sich mit gut 8 % noch etwas verhaltender. Dass aber auch Core-Investoren mit hoher Eigenkapitalausstattung nach wie vor auf deutsche Büroimmobilien setzen, zeigt sich an den Ergebnisbeiträgen der Pensionskassen (8 %) und Versicherungen (7,5 %).

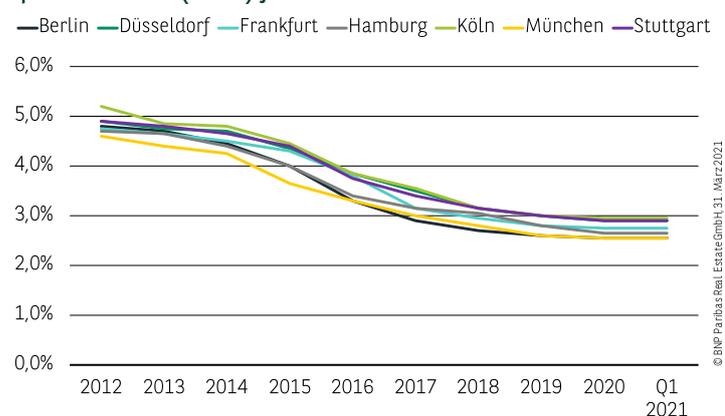
Büro-Investments nach Käufergruppen Q1 2021



➤ SPITZENRENDITEN VERBLEIBEN AUF NIEDRIGEM LEVEL

Nachdem die Renditen im Jahr 2020 nochmals leicht um 5 bis 15 Basispunkte nachgegeben haben, präsentieren sich diese in den ersten drei Monaten des Jahres über alle Standorte hinweg stabil. Die Netto-Spitzenrendite für Büros lag im ersten Quartal in Berlin und München somit weiterhin bei 2,55 %. Hamburgs Spitzenrendite (2,65 %) notiert immer noch unter der von Frankfurt (2,75 %). Etwas höher ist das Niveau in Düsseldorf und Stuttgart (jeweils 2,90 %) und Köln (2,95 %).

Spitzenrenditen (netto) für Büroimmobilien an den A-Standorten



➤ PERSPEKTIVEN

Trotz der Unsicherheiten bezüglich des weiteren Verlaufs der Pandemie kann unter anderem aufgrund der fiskalpolitischen Rahmenbedingungen sowie den wieder zunehmenden Aktivitäten auf den Nutzermärkten von einer weiter hohen Nachfrage nach Büroimmobilien ausgegangen werden. Dies gilt besonders für das Core-Segment, wobei sich gerade in diesem Marktsegment das zu geringe Angebot zu einem limitierenden Faktor für einen deutlichen Anstieg des Investmentvolumens entwickeln könnte. Vor dem Hintergrund der unverändert großen Nachfrage ist eine weitere leichte Yield-Compression im weiteren Jahresverlauf nicht auszuschließen.

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: 31.03.2021

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