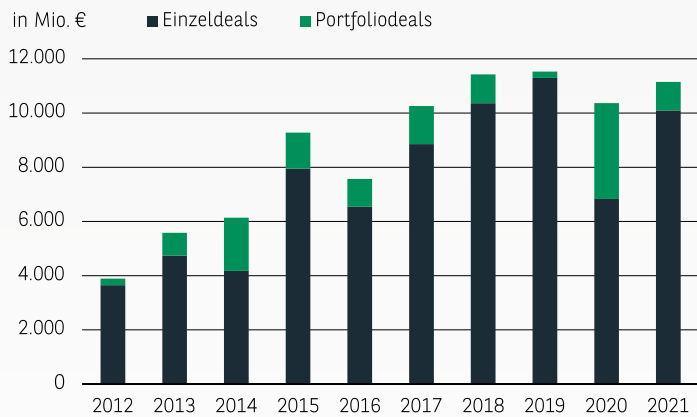




At a Glance **Q2 2021**

BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Büro-Investments in Deutschland 1. Halbjahr

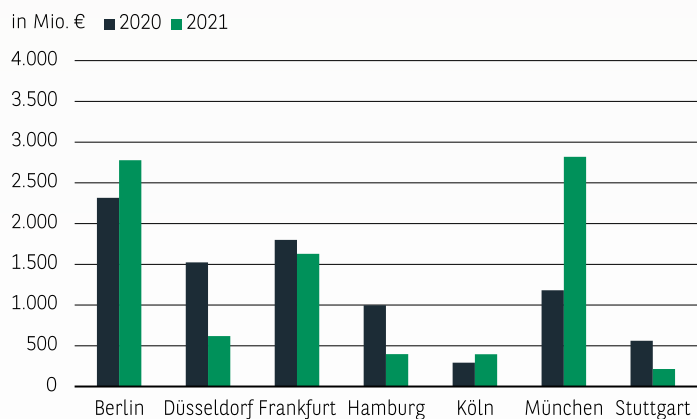


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ BÜRO-INVESTMENTS MIT STARKEM ERGEBNIS

Trotz des sich über weite Teile des zweiten Quartals hinziehenden dritten Lockdowns verzeichnet der deutsche Büro-Investmentmarkt ein sehr gutes Resultat. Mit einem Transaktionsvolumen von etwa 11,2 Mrd. € im ersten Halbjahr 2021 wurde nicht nur das Ergebnis aus dem Vorjahr um rund 8 % übertroffen, sondern ebenfalls der langjährige Durchschnitt um stolze 28 %. Dass sich die an Geschwindigkeit zunehmende Impfkampagne im Laufe des zweiten Quartals und die damit verbundene Aussicht einer baldigen Rückkehr in die Büros auch am Büro-Investmentmarkt niederschlägt, zeigt der Vergleich zwischen dem ersten und zweiten Quartal: In Q2 wurde mehr als doppelt so viel in Büroimmobilien investiert wie in den ersten drei Monaten des Jahres. Anders als im Vorjahr basiert das sehr gute Halbjahresergebnis zum größten Teil auf Einzeltransaktionen (91 %). Im Vergleich der Assetklassen belegen Büros mit knapp 47 % Anteil des gewerblichen Investmentvolumens wieder mit deutlichem Abstand Rang eins, was den hohen Stellenwert von Büroobjekten bei Investoren eindrucksvoll verdeutlicht.

Büro-Investments an den A-Standorten 1. Halbjahr

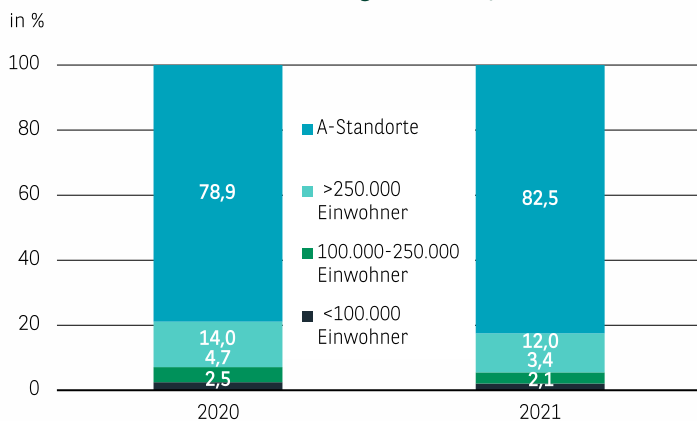


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ MÜNCHEN SETZT SICH AN DIE SPITZE

Nachdem in den ersten drei Monaten des Jahres noch Berlin den höchsten Anteil am Büro-Transaktionsvolumen verzeichnete, hat nun die bayerische Landeshauptstadt mit rund 2,82 Mrd. € die Pole Position übernommen. Das Münchener Ergebnis, das rund 139 % über dem Vorjahresresultat liegt, profitiert besonders vom Verkauf des MediaWorks Munich, der Highlight Towers sowie des Uptown München, also gleich drei Großtransaktionen mit einem Volumen deutlich über 500 Mio. €. Zum Halbjahr kann Berlin mit etwa 2,78 Mrd. € ebenfalls rund 20 % zum Vorjahr zulegen, wohingegen Frankfurt das Vorjahresergebnis mit gut 1,6 Mrd. € knapp verfehlt (-9 %). Ein eher verhaltenes Marktgeschehen konnte bisher in Düsseldorf (620 Mio. €), Hamburg (399 Mio. €), Köln (396 Mio. €) sowie in Stuttgart (216 Mio. €) festgestellt werden.

Büro-Investments nach Stadtkategorie 1. Halbjahr*



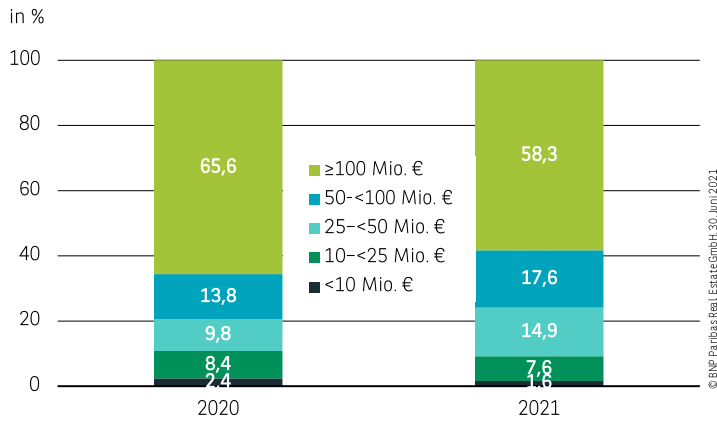
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ A-STANDORTE ERNEUT IM FOKUS DER ANLEGER

Die Analyse nach Stadtkategorie ohne eingerechnete Portfolioverkäufe verdeutlicht erneut die hohe Anziehungskraft der A-Standorte für Investoren. Mit 82,5 % entfällt auf sie der Löwenanteil des Büro-Transaktionsvolumens. Die B-Standorte können mit einem Ergebnis von rund 1,2 Mrd. € ihr Vorjahresresultat um etwa 27 % steigern. Dies unterstreicht abermals das Vertrauen der Käufer in diese Märkte, denen besonders nach der Corona-Krise sehr gute Entwicklungschancen eingeräumt werden.

* ohne Portfoliodeals

Büro-Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

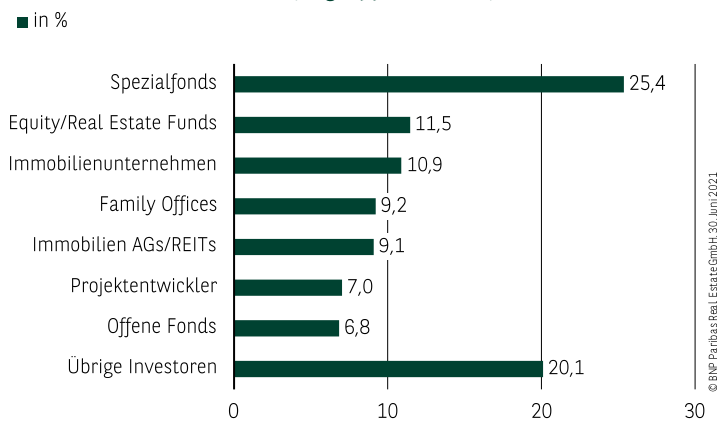


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

GROSSTRANSAKTIONEN PRÄGEN DAS ZWEITE QUARTAL

Während in den ersten drei Monaten des Jahres noch eine breite Diversifizierung des Marktgeschehens über alle Größensegment hinweg ersichtlich war, prägen im zweiten Quartal Großinvestments über 100 Mio. € das Resultat. Allein in den drei Monaten ab April konnten 16 Deals in diesem Größensegment erfasst werden. Anders als noch im Vorjahr sind in diesem Jahr nicht großvolumige Portfoliokäufe für diesen hohen Beitrag verantwortlich, sondern überwiegend Einzeltransaktionen. Aber auch im kleinteiligeren Segment bis 50 Mio. € war durchaus ein reges Marktgeschehen zu beobachten. Insgesamt wurden hier knapp 2,7 Mrd. € investiert.

Büro-Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

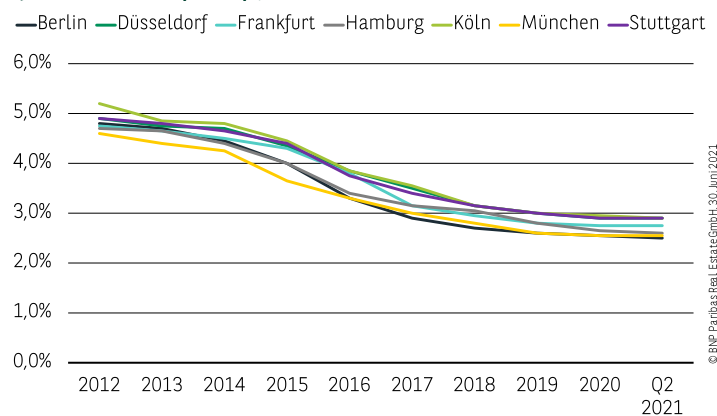
SPEZIALFONDS FÜHREND

Besonders aktiv präsentieren sich im ersten Halbjahr 2021 die Spezialfonds. Diese Käufergruppe hat sich Büroobjekte mit einem Wert von rund 2,8 Mrd. € gesichert und setzt sich mit gut 25 % Ergebnisbeitrag deutlich an die Spitze des Rankings. Neben den Spezialfonds verteilt sich das Transaktionsvolumen breit auf unterschiedliche Investorentypen: Ebenfalls zweistellige Ergebnisbeiträge leisten Equity/Real Estate Funds (11,5 %) sowie Immobilienunternehmen (11 %), die jeweils von Großtransaktionen profitiert haben. Dahinter folgen mit jeweils etwa 9 % Family Offices und Immobilien AGs/REITs. Im Vergleich zum Vorjahr, wo noch die TLG-Übernahme das Ergebnis prägte, ist der Anteil der Immobilien AGs/REITs deutlich geringer.

SPITZENRENDITE IN BERLIN UND KÖLN LEICHT GESUNKEN

Seit Jahresbeginn haben die Netto-Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Berlin (2,50 %), Hamburg (2,6 %) und Köln (2,90 %) um jeweils weitere 5 Basispunkte nachgegeben, wohingegen an den anderen Standorten das Preisniveau stabil geblieben ist. Somit weist Berlin zum Halbjahr 2021 die geringste Netto-Spitzenrendite im bundesweitem Vergleich auf, gefolgt von München (2,55 %), Hamburg und Frankfurt (2,75 %). In Köln, Düsseldorf und Stuttgart ist eine Rendite von 2,90 % anzusetzen.

Spitzenrenditen (netto) für Büroimmobilien an den A-Standorten



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

PERSPEKTIVEN

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass trotz des erneuten Lockdowns über weite Teile des zweiten Quartals eine deutliche Zunahme der Aktivität am Investmentmarkt für Büroobjekte stattgefunden hat. Diese Entwicklung basiert neben den immer noch günstigen fiskalpolitischen Rahmenbedingungen und der stetigen volkswirtschaftlichen Erholung ebenso auf dem Ausblick einer baldigen Rückkehr in die Büros. Vor diesem Hintergrund ist auch von einer hohen Nachfrage für Büroimmobilien in der zweiten Hälfte des Jahres auszugehen. Eine Prognose für das Gesamtjahr abzugeben bleibt zwar schwierig, ein Ergebnis etwa auf Vorkrisenniveau erscheint aber aus heutiger Sicht nicht unwahrscheinlich.

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: 30.06.2021

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