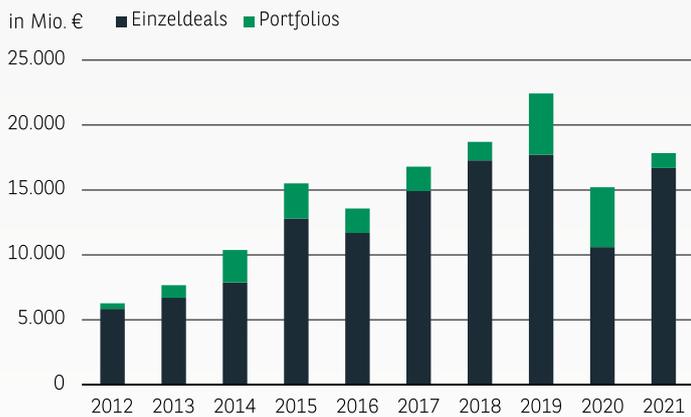




At a Glance **Q3 2021**

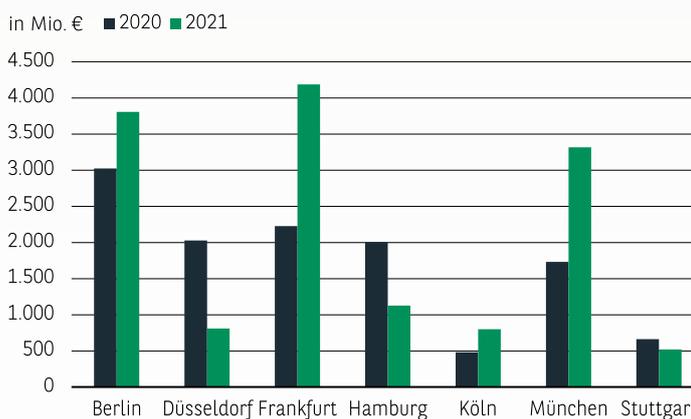
BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Büro-Investments in Deutschland 1. Halbjahr



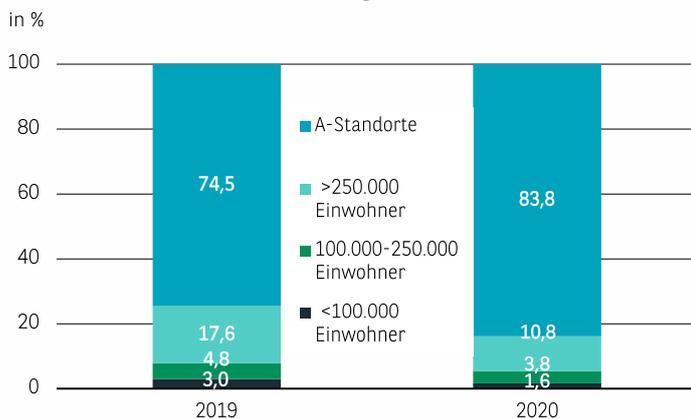
© BNP Paribas Real Estate GmbH | 30. September 2021

Büro-Investments an den A-Standorten Q1-3



© BNP Paribas Real Estate GmbH | 30. September 2021

Büro-Investments nach Stadtkategorie Q1-3*



© BNP Paribas Real Estate GmbH | 30. September 2021

* ohne Portfoliodeals

➤ DRITTBESTES ERGEBNIS DER LETZTEN ZEHN JAHRE

Büro-Investments stehen weiter im Fokus sowohl nationaler als auch internationaler Investoren. Mit einem bundesweiten Transaktionsvolumen von gut 17,84 Mrd. € wurde das drittbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre erzielt. Das gute Resultat ist umso beeindruckender, als der Portfolioanteil mit gut 6 % unterproportional ausfällt. Nur rund 1,14 Mrd. € wurden in Paketverkäufen investiert, deutlich weniger als in den Vorjahren. Einzeltransaktionen konnten demgegenüber deutlich zulegen (+58 %) und erreichen mit 16,7 Mrd. € einen Wert, der um stolze 37 % über dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. Für die Anleger steht also eindeutig fest, dass das Büro auch zukünftig den Mittelpunkt für die Beschäftigten darstellen wird. Vor diesem Hintergrund verwundert es auch nicht, dass sich Büros wieder klar an die Spitze aller Assetklassen gesetzt haben. Insgesamt steuern sie gut 45 % zum gewerblichen Investmentvolumen bei und übertreffen damit leicht ihren langjährigen Schnitt. Die größte Transaktion stellt der von BNP Paribas Real Estate auf der Buy Side begleitete Kauf des T1 Tower in Frankfurt durch die Allianz für rund 1,4 Mrd. € dar.

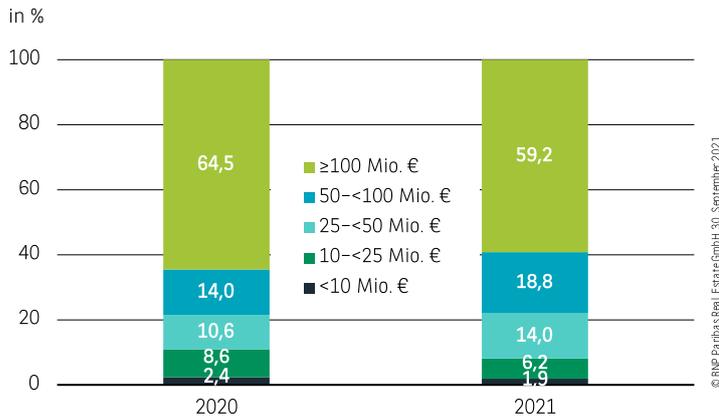
➤ A-STANDORTE LEGEN UM 20 % ZU

Vor allem A-Standorte werden von den Käufern gesucht. Demzufolge konnten sie ihren Umsatz im Vorjahresvergleich um 20 % auf 14,57 Mrd. € steigern. An die Spitze gesetzt hat sich Frankfurt mit 4,19 Mrd. € (+88 %), wo neben dem T1 Tower auch das von BNPPRE vermittelte Hochhaus Skyper das Volumen gepusht hat. Auf einem ungewohnten zweiten Platz folgt Berlin mit gut 3,8 Mrd. € (+26 %). Auch in München, 3,32 Mrd. € (+92 %), haben die beiden von BNPPRE begleiteten Hochhaustransaktionen der Highlight Towers sowie des Uptown München wesentlich zum starken Umsatz beigetragen. Auch Köln konnte mit 800 Mio. € deutlich zulegen. Umsatzeinbußen mussten dagegen Hamburg mit 1,13 Mrd. € (-44 %), Düsseldorf mit 810 Mio. € (-60 %) sowie Stuttgart mit 520 Mio. € (-22 %) hinnehmen.

➤ SEHR HOHER ANTEIL DER METROPOLEN

Mit einem Umsatzanteil von fast 84 % an den Einzelverkäufen stellen die A-Standorte das mit Abstand beliebteste Ziel der Anleger dar. Hier zeigt sich, dass gerade in schwierigeren gesamtwirtschaftlichen Zeiten die Metropolen als sicherer Hafen angesehen werden. Demgegenüber verzeichnen die übrigen Großstädte über 250.000 Einwohner mit knapp 11 % nicht nur relativ, sondern auch absolut geringere Investmentumsätze. Kleinere B- und C-Städte kommen zusammen nur auf einen Umsatzanteil von rund 5 %. Neben der erwähnten Risikoeinschätzung seitens der Käufer trägt hierzu auch das insgesamt zu geringe Angebot bei.

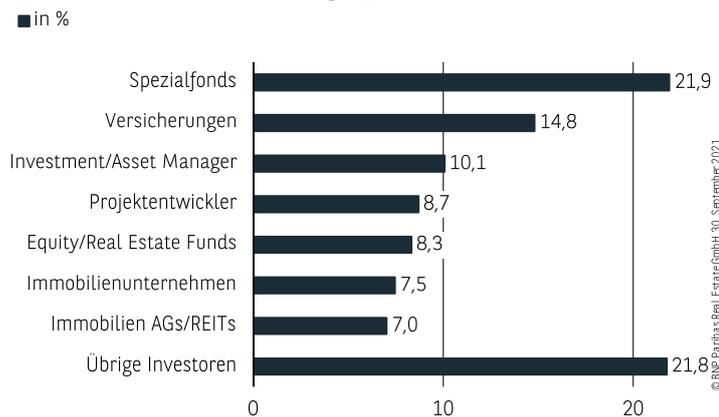
Büro-Investments nach Größenklassen Q1-3



KNAPP 60 % ENTFALLEN AUF DEALS GRÖßER 100 MIO. €

Wie bereits in den beiden Vorjahren tragen Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich mit gut 59 % den Löwenanteil zum Ergebnis bei und haben auch absolut betrachtet noch einmal zugelegt. Insgesamt wurden in den ersten drei Quartalen bereits 38 Verkäufe mit einem Volumen von mindestens 100 Mio. € registriert. Erwähnenswert ist, dass diese nahezu ausschließlich in den A-Städten stattfanden. Bezogen auf das absolut investierte Kapital verzeichnen auch die Größenklassen zwischen 50 und 100 Mio. € (knapp 19 % Anteil) und von 25 bis 50 Mio. € (14 %) spürbare Zuwächse. In kleinere Objekte bis 25 Mio. € wurde dagegen sowohl relativ als auch absolut betrachtet weniger investiert.

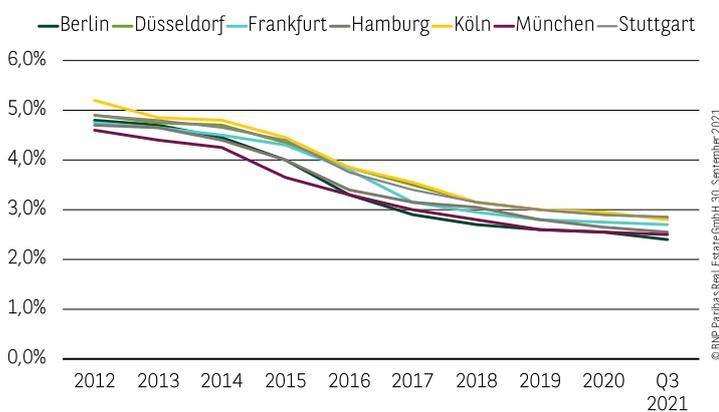
Büro-Investments nach Käufergruppen Q1-3 2021



BREITE PALETTE AN INVESTOREN

Die Vielzahl unterschiedlicher Anlegertypen unterstreicht das große Interesse an Büro-Investments und das Vertrauen in eine nachhaltig positive Entwicklung. Weiterhin in Führung liegen Spezialfonds mit einem Umsatzanteil von knapp 22 %. Auf Platz zwei haben sich Versicherungen geschoben, die nicht zuletzt aufgrund des Verkaufs des T1 Tower knapp 15 % beisteuern. Mit gut 10 % kommen darüber hinaus auch Investment Manager noch auf einen zweistelligen Beitrag. Umfangreich investiert haben außerdem Projektentwickler (knapp 9 %), Equity/Real Estate Funds (gut 8 %), Immobilienunternehmen (7,5 %) sowie Immobilien AGs/REITs mit 7 %.

Spitzenrenditen (netto) für Büroimmobilien an den A-Standorten



SPITZENRENDITEN HABEN WEITER NACHGEGEBEN

Vor dem Hintergrund der skizzierten Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot an hochwertigem Core-Produkt verwundert es nicht, dass die Netto-Spitzen-Anfangsrenditen auch im dritten Quartal in allen A-Städten um weitere 5 bis 10 Basispunkte gesunken sind. Die niedrigste Rendite verzeichnet nach wie vor Berlin (2,40 %), gefolgt von München (2,50 %) und Hamburg (2,55 %). Aber auch an den übrigen Standorten ziehen die Preise weiter an. In Frankfurt werden aktuell 2,70 % notiert, in Köln 2,80 % sowie in Düsseldorf und Stuttgart jeweils 2,85 %.

PERSPEKTIVEN

Auch für das letzte Quartal zeichnet sich ein lebhaftes Investmentgeschehen ab, nicht zuletzt, weil die Anleger von der Zukunft des Büros überzeugt sind. Das Schreckgespenst deutlicher Umsatzrückgänge aufgrund steigender Homeoffice-Anteile wird durch die Realität und spürbar anziehende Nutzermärkte bei gleichzeitig steigenden Mieten zunehmend widerlegt. Die Wahrscheinlichkeit, dass die deutschen Büromärkte nach vollständig überwandener Pandemie wieder an ihre Vor-Corona-Erfolgsstory anknüpfen, ist demgegenüber sehr hoch. Für das Gesamtjahr erscheint ein Transaktionsvolumen von über 25 Mrd. € durchaus möglich. Gleichzeitig ist nicht auszuschließen, dass die Renditen im Einzelfall noch einmal leicht nachgeben könnten.

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: 30.09.2021

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