

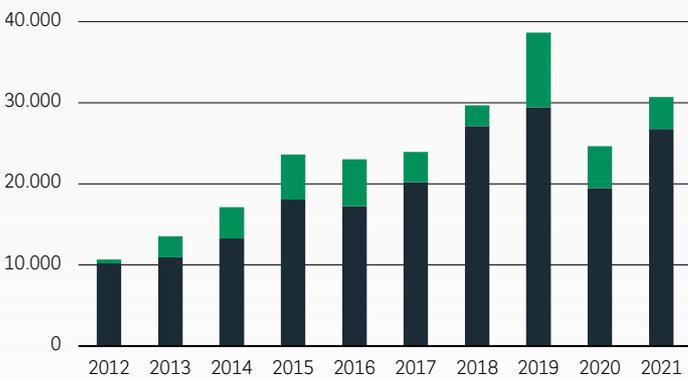


At a Glance **Q4 2021**

BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Büro-Investments in Deutschland

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfolios



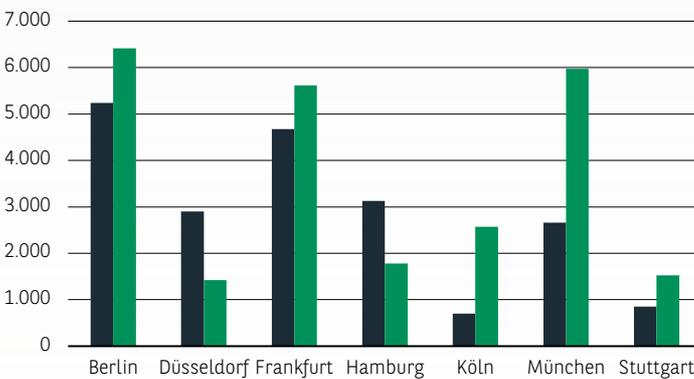
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

➤ BÜRO-INVESTMENTS KNACKEN DIE 30 MRD.-€-MARKE

Trotz der weiter anhaltenden Corona-Pandemie und den damit verbundenen Unsicherheiten bezüglich der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, stehen deutsche Büroimmobilien weiter im Fokus nationaler und internationaler Investoren. Zum Jahresende konnte ein Transaktionsvolumen von rund 30,7 Mrd. € festgestellt werden; der zweitbeste je registrierte Wert. Zudem liegt das Resultat gut 30 % über dem zehnjährigen Schnitt. Im Vergleich der Nutzungsarten bleiben Büros mit einem Anteil von knapp 48 % die beliebteste Assetklasse. Bemerkenswert ist vor allem der hohe Anteil großvolumiger Einzeldeals. Insgesamt konnten 61 Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich erfasst werden. Davon befinden sich mehrere auch jenseits der 500 Mio.-€-Schwelle, wie beispielsweise die von BNPPRE vermittelten Käufe des Uptown, der Highlight Towers und des Elementum in München oder des Skyper in Frankfurt. Die gute Entwicklung auf den Bürovermietungsmärkten hat das große Vertrauen der Anleger noch einmal darin bestärkt, dass das Büro auch in Zukunft - trotz Corona-Pandemie und der damit verbundenen höheren Homeoffice-Nutzung - der Mittelpunkt für die Beschäftigten bleiben wird.

Büro-Investments an den A-Standorten

in Mio. € ■ 2020 ■ 2021



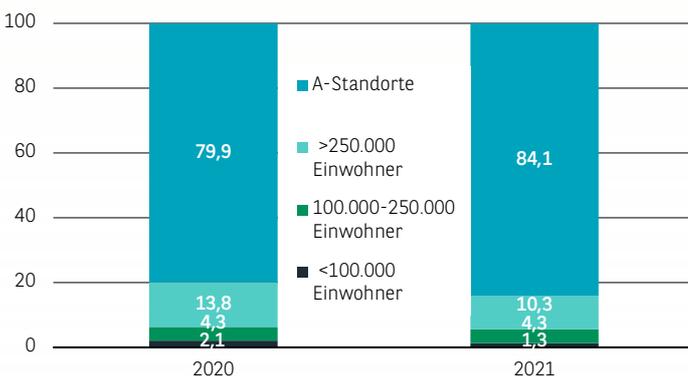
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

➤ BERLIN UND MÜNCHEN MIT STARKER JAHRESEND-RALLYE

Nachdem bis zum Ende des dritten Quartals Frankfurt noch das höchste Bürotransaktionsvolumen vorweisen konnte, stehen nach einer beeindruckenden Jahresend-Rallye die Standorte Berlin und München auf Platz eins und zwei. Mit einem Jahresergebnis von rund 6,41 Mrd. € in Berlin und rund 5,98 Mrd. € in München können beide Städte jeweils das zweitbeste jemals registrierte Jahresresultat erzielen. Im Vergleich zum Vorjahr legen auch Frankfurt (5,62 Mrd. €; +20 %), Köln (2,57 Mrd. €; +267 %) und Stuttgart (1,52 Mrd. €; +78 %) deutlich zu. Dementgegen konnten Düsseldorf mit 1,42 Mrd. € (-51 %) und Hamburg mit 1,78 Mrd. € (-43 %) nicht ganz an das Vorjahresergebnis anknüpfen.

Büro-Investments nach Stadtkategorie*

in %



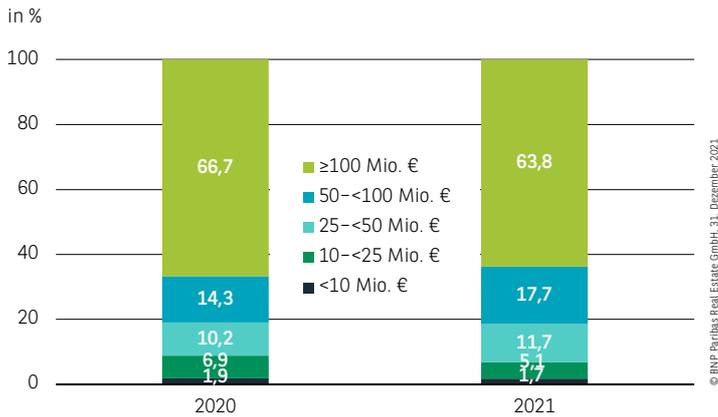
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

➤ INVESTOREN LEGEN FOKUS AUF DIE A-STANDORTE

Die Analyse der Büro-Einzeltransaktionen nach Stadtkategorie zeigt einen klaren Fokus der Investoren auf: Rund 84 % des Volumens im Jahr 2021 entfiel auf die A-Standorte. Die großen deutschen Metropolen werden auch international als sichere Häfen angesehen und stellen besonders in gesamtwirtschaftlich ungewissen Zeiten beliebte Anlagestandorte dar. Mit rund 10 % spielen die Städte mit mehr als 250.000 Einwohnern nur eine untergeordnete Rolle, was jedoch neben der höheren Risikoeinschätzung der Investoren ebenfalls auf das zu geringe Angebot an Investment-Möglichkeiten zurückzuführen ist.

* ohne Portfoliodeals

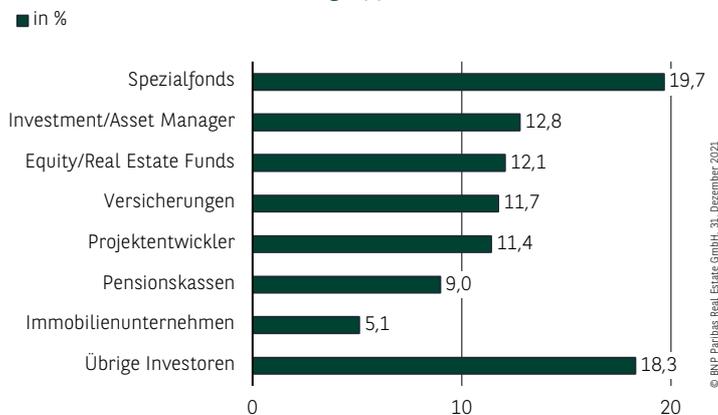
Büro-Investments nach Größenklassen



BIG-TICKETS PRÄGEN DAS MARKTGESCHEHEN

Wie im Vorjahr dominieren die Großtransaktionen mit einem Volumen von über 100 Mio. € das Geschehen. Im Laufe des Jahres konnten bundesweit rund 70 Deals in diesem Größensegment registriert werden, welche in Summe einen Ergebnisbeitrag von knapp 64 % leisten. Insbesondere im Schlussquartal konnte eine Vielzahl an Verträgen in diesem Segment unterzeichnet werden. Die größte Bürotransaktion des Jahres 2021 ist der im Buy Side-Mandat von BNPPRE begleitete Forward-Deal des Frankfurter T1 mit einem Verkaufspreis von etwa 1,4 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr kann auch die Größenklasse 50 und 100 Mio. € (18 %) sowie das Segment zwischen 10 und 25 Mio. € (12 %) nicht nur anteilig, sondern auch bezogen auf das absolut investierte Kapital, Zuwächse verzeichnen.

Büro-Investments nach Käufergruppen 2021



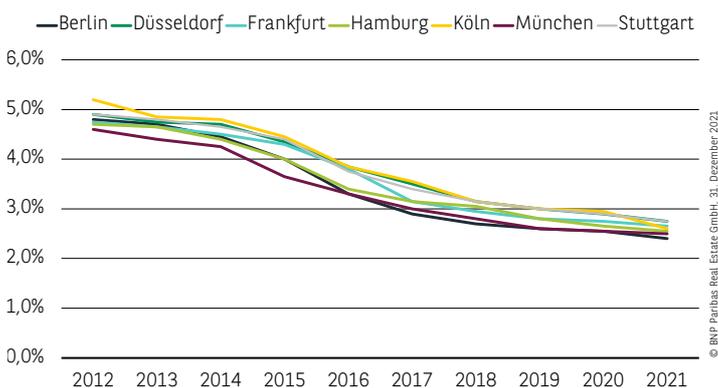
SPEZIALFONDS AN DER SPITZE

Dass gleich fünf Investorengruppen einen zweistelligen Ergebnisbeitrag leisten, verdeutlicht das hohe Interesse unterschiedlicher Marktakteure an deutschen Büroimmobilien. Wie schon im Vorjahr sichern sich die Spezialfonds den größten Anteil des Gesamtvolumens mit knapp 20 %, gefolgt von Investment Managern mit 13 %. Auf Platz drei und vier positionieren sich Equity/Real Estate Funds sowie Versicherungen mit jeweils rund 12 %. Ebenso rege am Marktgeschehen beteiligt waren aber auch Projektentwickler, die gut 11 % beisteuern.

SPITZENRENDITEN AN ALLEN STANDORTEN GESUNKEN

Im Jahresverlauf 2021 konnte an allen A-Standorten eine weitere Kompression der Netto-Spitzenrenditen für Büroimmobilien festgestellt werden. Dies ist vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage und dem Mangel an Core-Produkten nicht verwunderlich. Die geringsten Netto-Spitzenrenditen weisen immer noch Berlin (2,40 %), München (2,50 %) und Hamburg (2,55 %) auf. Eine weitere Reduktion seit Ende September konnte in Köln (2,60 %; -20 Basispunkte), Frankfurt (2,65 %; -5 Basispunkte) und in Düsseldorf sowie Stuttgart (jeweils 2,75 %; -10 Basispunkte) festgestellt werden.

Spitzenrenditen (netto) für Büroimmobilien an den A-Standorten



PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund des trotz der Corona-Pandemie dynamischen Geschehens auf dem Investmentmarkt in 2021 kann optimistisch auf das neue Jahr geblickt werden. Selbst bei einer längerfristig höheren Inflation und möglicherweise leicht steigenden Zinsen wären die Finanzierungsbedingungen historisch betrachtet immer noch sehr günstig, sodass Immobilieninvestitionen unter Chance-Risiko-Aspekten weiterhin ausgesprochen attraktiv bleiben würden. Aus heutiger Sicht ist deshalb ein im langjährigen Vergleich überdurchschnittliches Transaktionsvolumen auch im Jahr 2022 nicht unwahrscheinlich. Damit einhergehend könnten die Renditen im Einzelfall nochmal leicht nachgeben.

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.