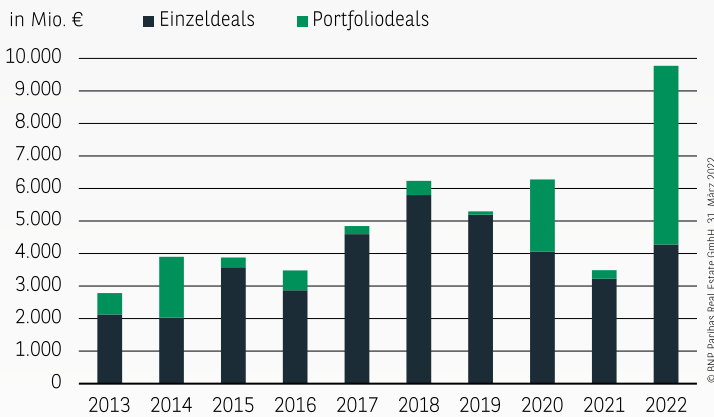




At a Glance **Q1 2022**

BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

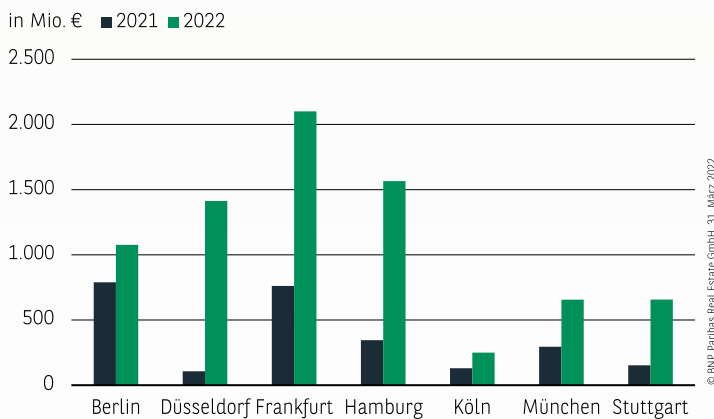
Büro-Investments in Deutschland Q1



➤ BÜRO-INVESTMENTS MIT REKORDERGEBNIS

Der deutsche Büroinvestmentmarkt ist mit einem Paukenschlag ins neue Jahr gestartet. In den ersten drei Monaten des Jahres wurden rund 9,8 Mrd. € in dieser Assetklasse platziert und damit ein Rekordergebnis erzielt. Das vergleichsweise schwache Vorjahresergebnis, das noch komplett unter dem Einfluss der Coronapandemie und ihren weitreichenden Lockdown-Maßnahmen stand, wurde weit übertroffen (+180 %) und das jüngste Resultat fällt fast doppelt so hoch aus wie der 10-Jahresdurchschnitt (knapp 5 Mrd. €). Insbesondere das überdurchschnittliche Marktgeschehen im Portfoliosegment zeichnet für dieses Ergebnis verantwortlich, allen voran die Übernahme von Alstria durch Brookfield mit einem Volumen von rund 4,5 Mrd. €. Aber auch abseits dieser Großtransaktion ist im Vorjahresvergleich mehr Bewegung in dieses Segment gekommen, was u.a. das Alphabet-Portfolio (rund 500 Mio.€) unterstreicht. Insgesamt sind rund 5,5 Mrd. € in Büroportfolios geflossen. Parallel ist das Investmentgeschehen bei den Einzeltransaktionen stark gestiegen und bewegt sich mit fast 4,3 Mrd.€ wieder über dem Niveau des Auftaktquartals des Jahres 2020 wie auch ein Drittel über dem langjährigen Durchschnitt.

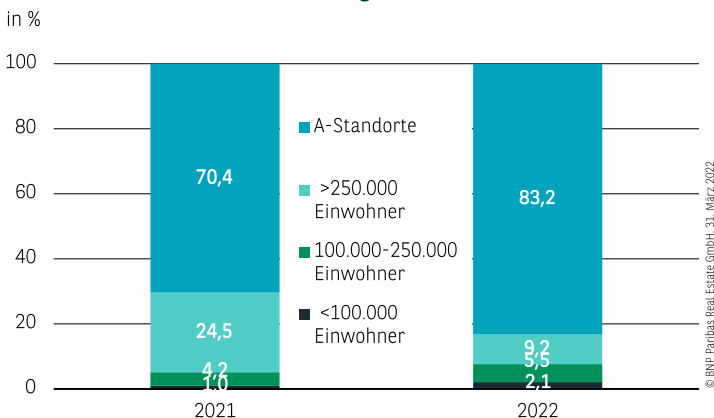
Büro-Investments an den A-Standorten Q1



➤ FRANKFURT MIT TOP-ERGBNIS AN DER SPITZE

Frankfurt kann sich mit einem Rekordvolumen von 2,1 Mrd. € mit großem Abstand an der Spitze des Standortrankings positionieren. Die Bankenmetropole kann damit ihren bisherigen Top-Wert aus Q1 2020 fast verdoppeln, wozu nicht zuletzt der von BNPPRE vermittelte Verkauf des Marieturms für über 800 Mio. € beigetragen hat. Rund 1,5 Mrd. € sind in Frankfurt im Rahmen von Einzeltransaktionen platziert worden. Anders das Bild bei den zweit- und drittplatzierten Hamburg und Düsseldorf, deren Rekordergebnisse von 1,5 Mrd. € bzw. 1,4 Mrd. € in weiten Teilen auf das Konto von Portfoliotransaktionen gehen. Für die weiteren A-Standorte werden ebenfalls umfangreiche Steigerungen registriert, sodass auch Berlin (rd. 1,1 Mrd. €), Köln (rd. 250 Mio. €) sowie München und Stuttgart (mit jeweils rd. 660 Mio.€) auf ein sehr gutes Auftaktquartal blicken können.

Büro-Investments nach Stadtkategorie Q1*

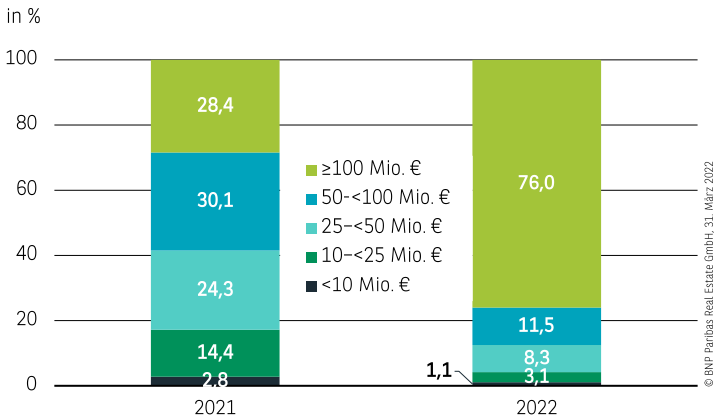


➤ A-STANDORTE BLEIBEN INVESTITIONSZIEL NUMMER 1

Mit einem Marktanteil von rund 83 % dominieren die A-Standorte ganz klar das Marktgeschehen. Stark eingebüßt haben absolut wie relativ die Städte über 250.000 Einwohner, deren Marktanteil auf nur noch gut 9 % gesunken ist. Leicht zugelegt haben die Städte, die zwischen 100.000 und 250.000 Einwohner zählen.

* ohne Portfoliodeals

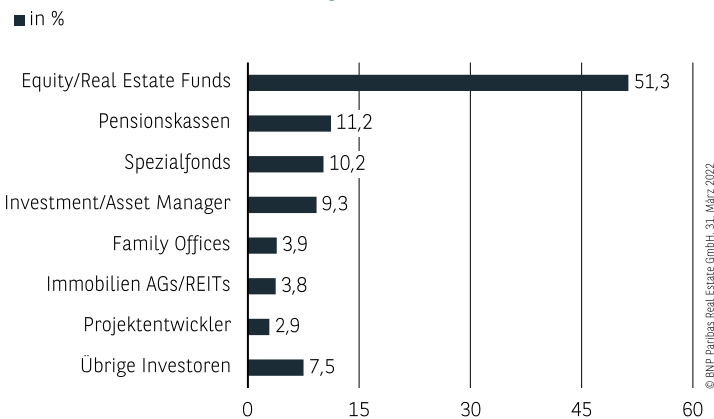
Büro-Investments nach Größenklassen Q1



➤ GROSSDEALS DOMINIEREN DAS MARKTGESCHEHEN

Abschlüsse mit einem Investitionsvolumen von jeweils 100 Mio. € und mehr dominieren bisher das Marktgeschehen im Jahr 2022. Sie tragen bis jetzt 76 % bzw. rund 7,4 Mrd. € zum Transaktionsvolumen bei, was ein bisher nie erreichter Rekordwert ist. Es überrascht wenig, dass hiervon ein Löwenanteil (rund 5,4 Mrd. €) auf das Konto von Portfoliotransaktionen geht, dennoch kann auch bei den großvolumigen Einzelabschlüssen ein Top-Wert von knapp 2 Mrd. € vermeldet werden. Der Marktanteil von Abschlüssen in der Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. € ist zwar von 30 % auf 11,5 % gesunken, mit einem Volumen von rund 1,1 Mrd. € kann aber das zweithöchste Ergebnis der vergangenen fünf Jahre vermeldet werden. Auch das Segment 25 bis 50 Mio. € hat an Marktanteilen deutlich eingebüßt, allerdings notiert das Ergebnis von rund 810 Mio. € nur 4 % unter dem des Vorjahres.

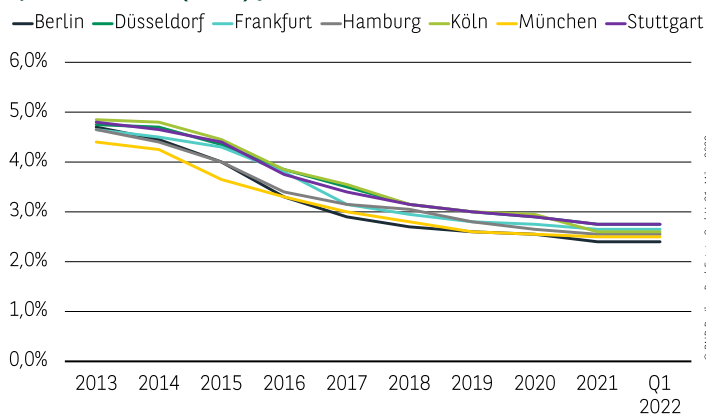
Büro-Investments nach Käufergruppen Q1 2022



➤ EQUITY/REAL ESTATE FUNDS KLAR IN FÜHRUNG

Sowohl das Alphabet-Portfolio wie auch die Übernahme von Austria durch Brookfield gehen auf das Konto von Equity/Real Estate Funds. Sie sind es auch, die für den Marktanteil dieser Käufergruppe von aktuell rund 51 % verantwortlich zeichnen und das Rekordvolumen von rund 5 Mrd. € verantworten. Marktanteile von mehr als 10 % haben auch Pensionskassen und Spezialfonds beigesteuert. Die Pensionskassen verzeichnen damit ein noch nie erreichtes Volumen von rund 1,1 Mrd. €, das nicht zuletzt auf die Akquisition des Marieturms von DWS für eine Pensionskasse zurückzuführen ist. Spezialfonds haben bis dato knapp 1 Mrd. € in Büroimmobilien investiert und bewegen sich damit ungefähr im langjährigen Schnitt. Sie waren insbesondere im mittleren Größensegment aktiv und eine Vielzahl von Abschlüssen ist auf sie zurückzuführen.

Spitzenrenditen (netto) für Büroimmobilien an den A-Standorten



➤ SPITZENRENDITEN VERBLEIBEN AUF NIEDRIGEM LEVEL

Während Ende 2021 die Netto-Spitzenrenditen in der Mehrzahl der Standorte ein weiteres Mal gesunken sind, haben sie nun über alle A-Standorte hinweg eine Seitwärtsbewegung vollzogen. Entsprechend bleibt Berlin mit 2,40 % der teuerste Standort. Es folgen München mit 2,50 % und Hamburg mit 2,55 %. Stabile Werte werden entsprechend für Köln (2,60 %), Frankfurt (2,65 %) sowie Düsseldorf und Stuttgart mit jeweils 2,75 % registriert.

➤ PERSPEKTIVEN

Büroimmobilien werden auch in den kommenden Monaten die stärkste Anlageklasse stellen. Die Investoren haben ihr Vertrauen in dieses Nutzungssegment zu Jahresbeginn ein weiteres Mal unterstrichen und trotz der sicherlich weitreichenden geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten dürfte sich an diesem Anlageverhalten kurzfristig wenig ändern. Bei den Spitzenrenditen ist eine Fortsetzung der Seitwärtsbewegung vorerst wahrscheinlich.

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.