

Agenda & Sprecher

Büroimmobilienmarkt 2020 – Akteure und Ausblick



Dr. Marcus Cieleback
Chief Economist der
PATRIZIA AG

- **Thema:**
Investoreninteresse und
Kapitalströme in
Deutschland und Europa



Hans-Joachim Lehmann
Geschäftsführer der
Warburg-HIH Invest

- **Thema:**
Internationale Investoren,
Vermietungsmärkte,
Perspektiven



Andreas Quint
Vorstandsvorsitzender der
CA Immo AG

- **Thema:**
Megatrends in der
Büroentwicklung

PATRIZIA INSIGHT

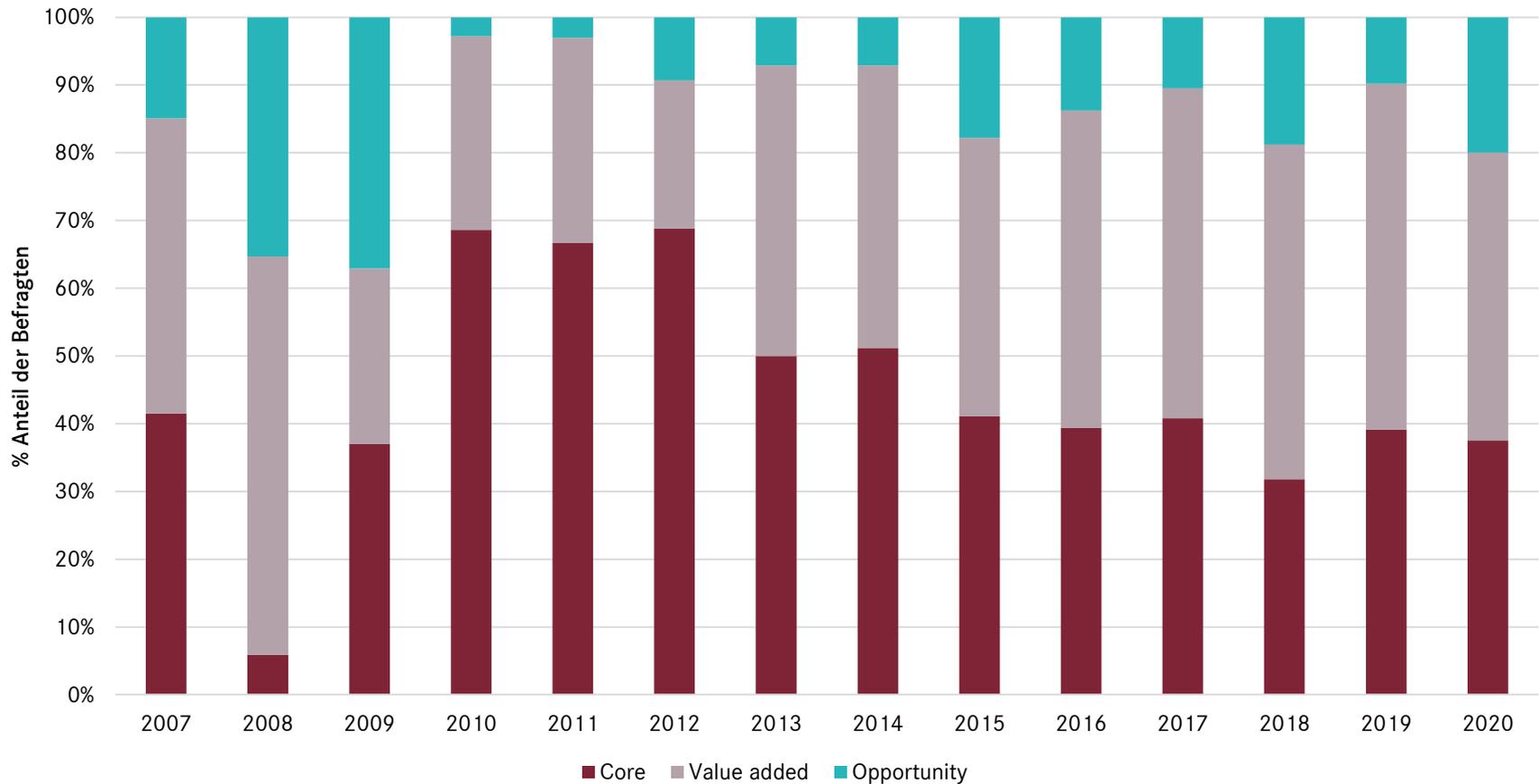
**Büroimmobilienmarkt Deutschland:
Perspektiven, Fokus und Ausblick
Dr. Marcus Cieleback, Chief Economist**

20. Februar 2020

PATRIZIA | © 2020

Risikopräferenzen

Institutionelle Investoren bleiben vorsichtig

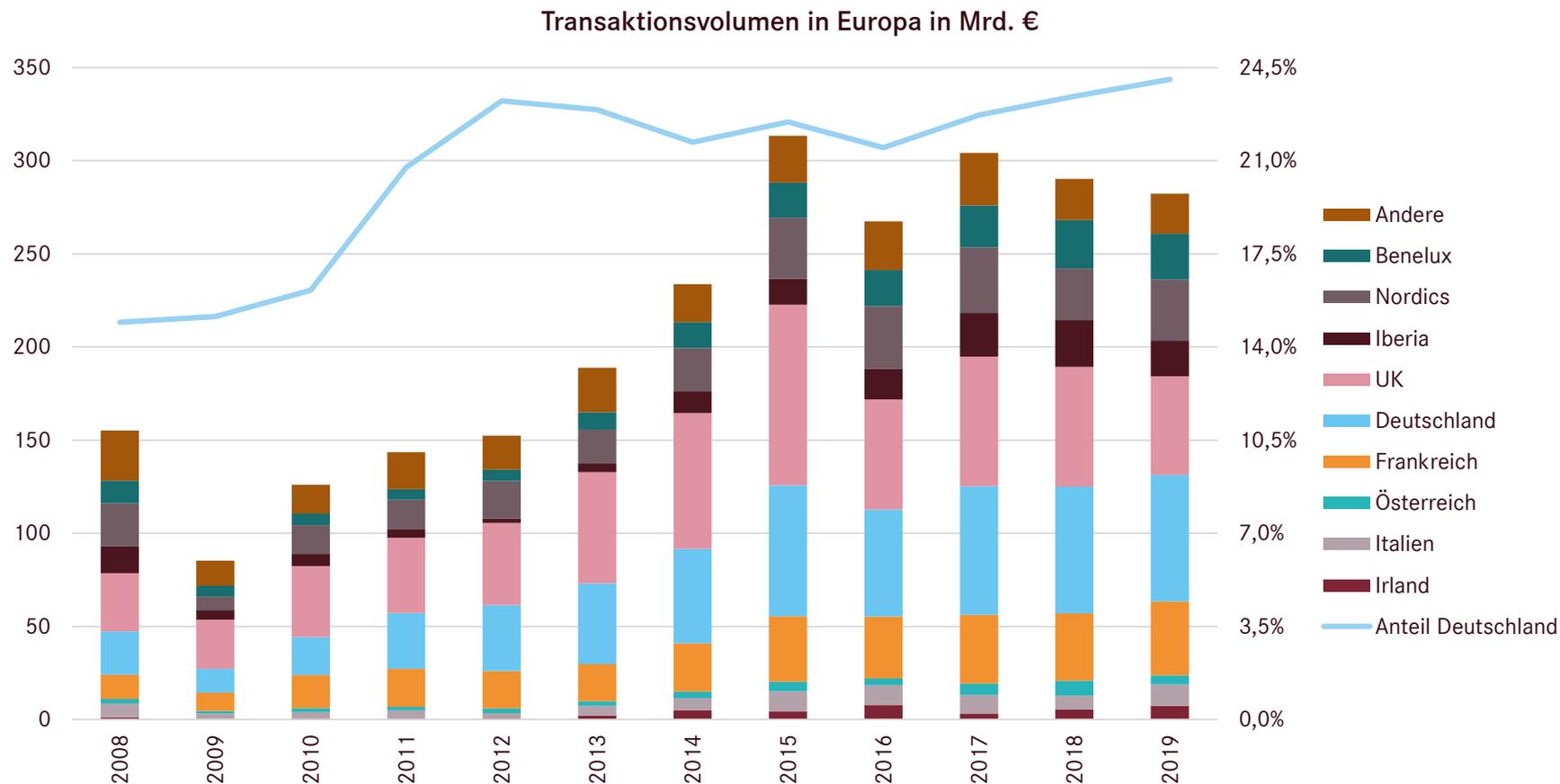


Quelle: PATRIZIA, INREV

PATRIZIA | © 2020

Europäische Immobilieninvestmentmärkte

Fast jeder vierte Euro wird in Deutschland ausgegeben

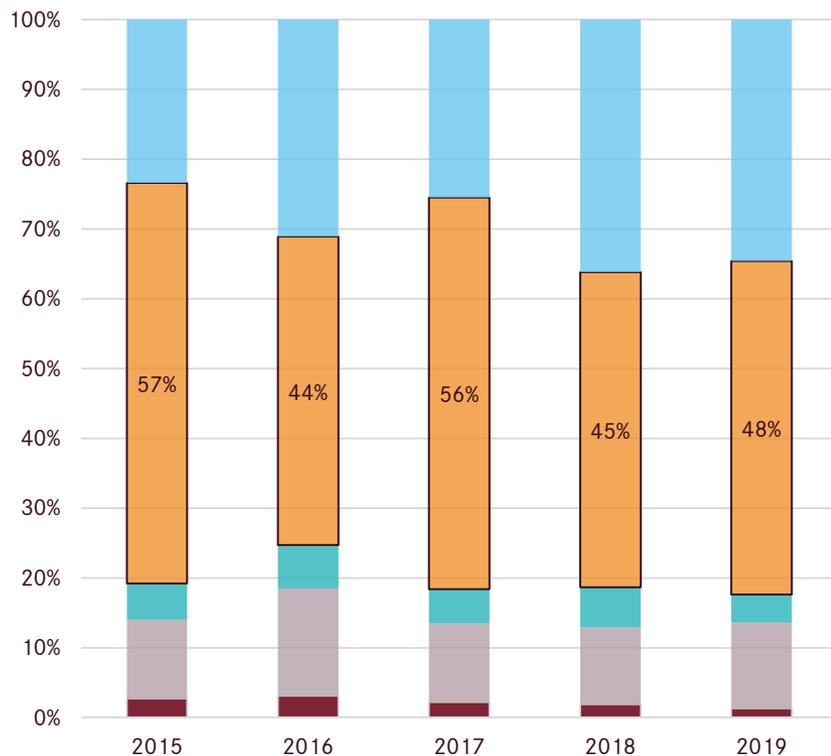


Quelle: PATRIZIA, RCA

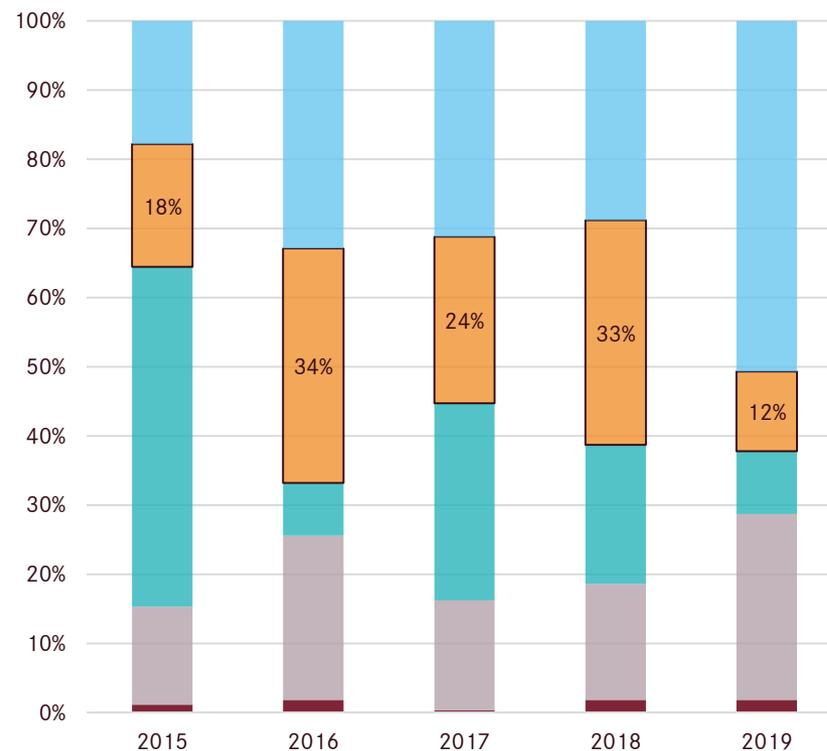
Immobilieninvestmentmarkt Deutschland

Transaktionsgeschehen in Deutschland immer noch heimisch dominiert

Gewerbe



Wohnen

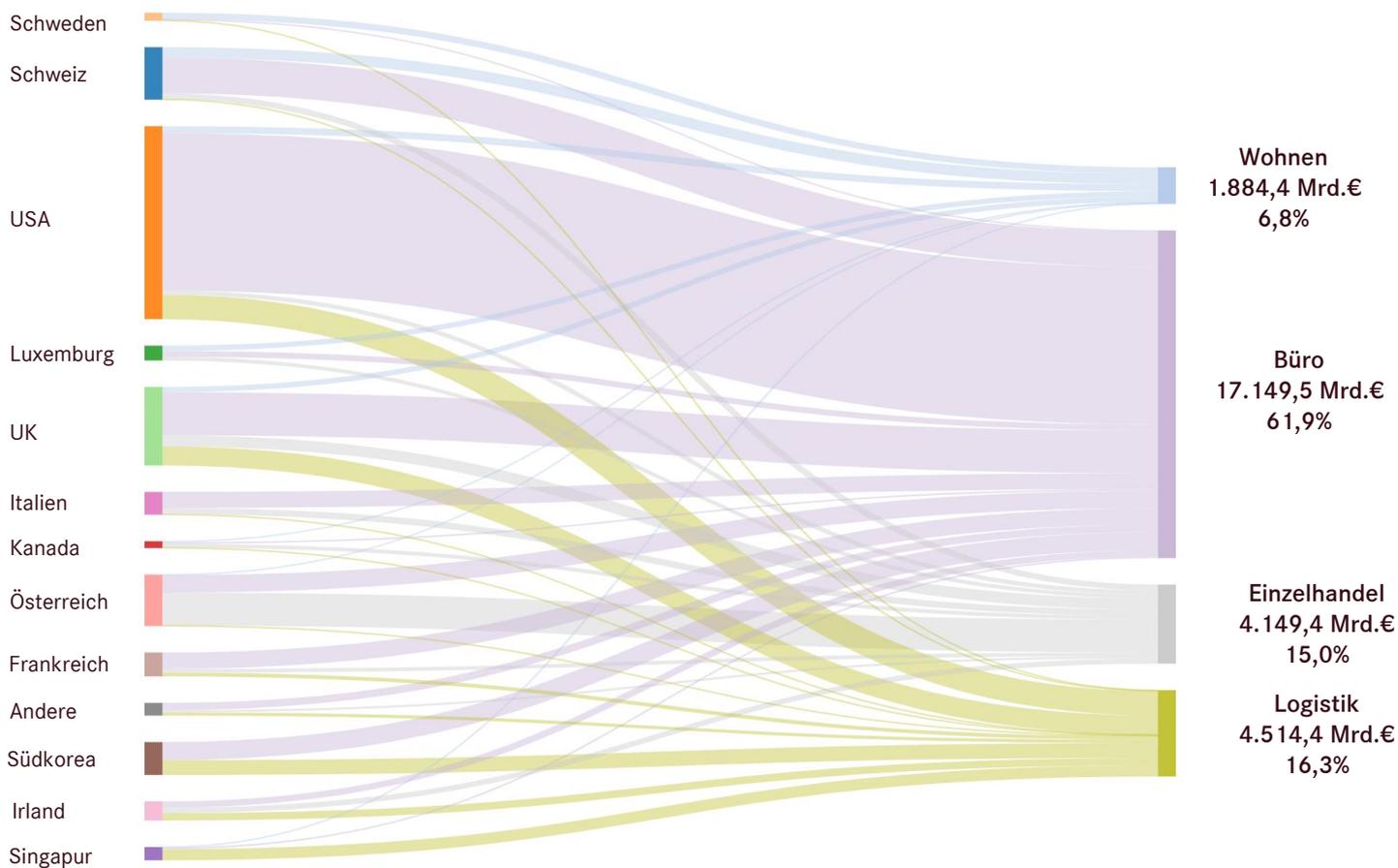


■ Andere ■ Privat ■ Öffentlich gelistet/REITs ■ Cross-Border ■ Institutionell

■ Andere ■ Privat ■ Öffentlich gelistet/REITs ■ Cross-Border ■ Institutionell

Grenzüberschreitendes Kapital in Deutschland in 2019

Ausländische Investoren fokussieren sich in Deutschland auf Büroimmobilien

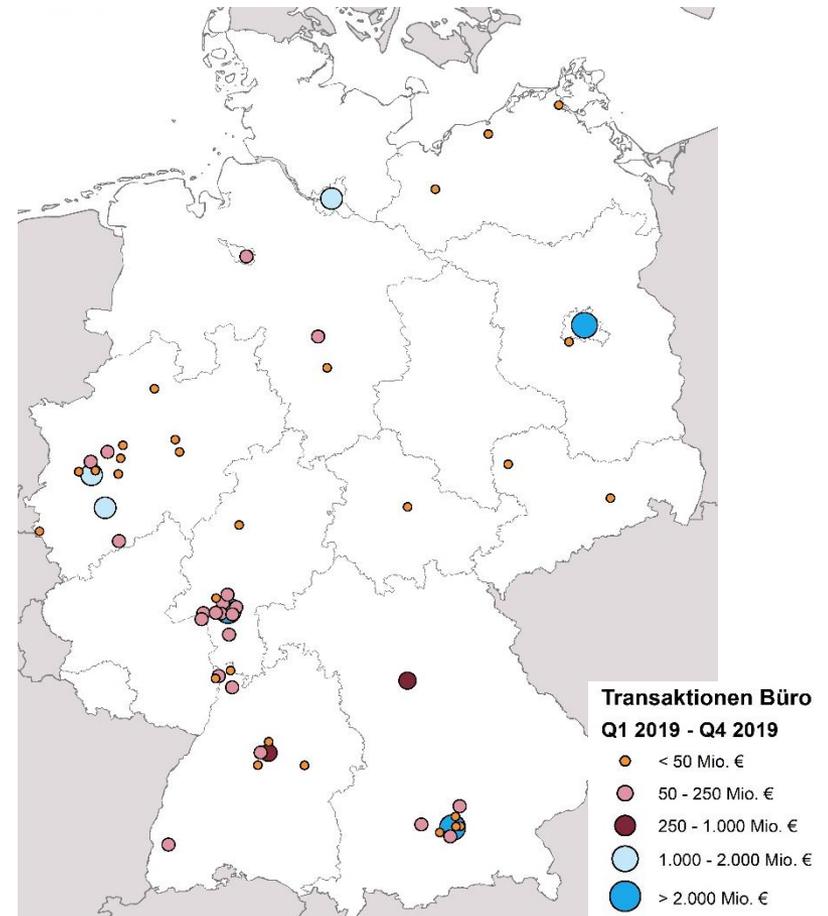
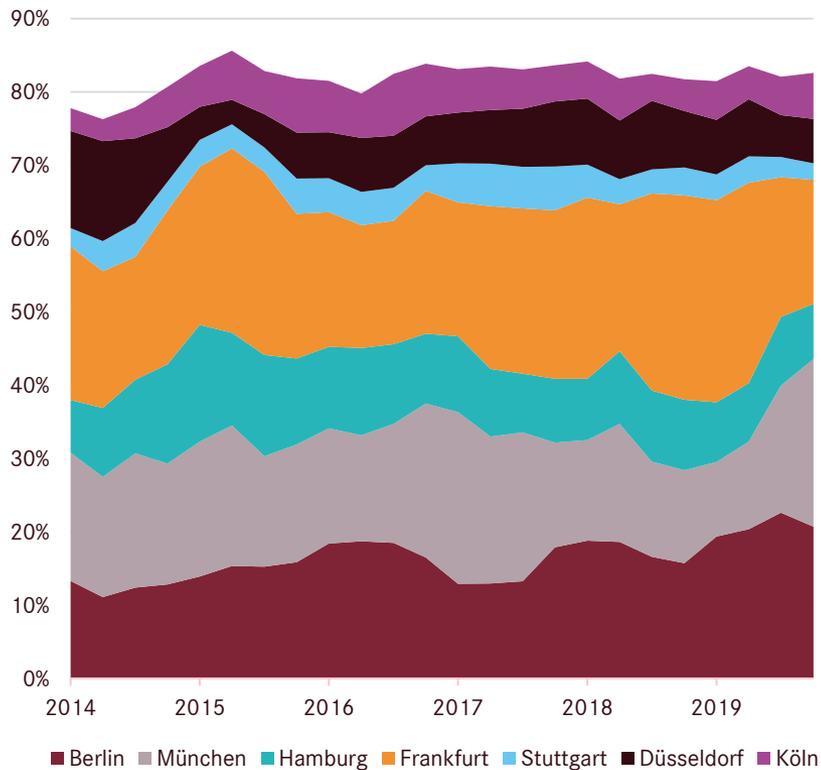


Quelle: PATRIZIA, RCA, Daten von Q1 2019 bis Q4 2019

Transaktionen von Büroimmobilien in Deutschland

Die Top-7 Märkte dominieren den Investmentmarkt trotz der föderalen Struktur Deutschlands

Anteile der Top-7-Märkte an den gesamten Bürotransaktionen in Deutschland



Quelle: PATRIZIA, RCA, ArcGIS

By accepting this material, recipient acknowledges, understands and accepts the following:

The information contained herein is directed only at professional clients and intended solely for use by the recipient. No part of this document or the information herein may be distributed, copied or reproduced in any manner, in whole or in part, without our prior written consent. This document is for information and illustrative purposes only. It does not constitute advice, a recommendation or a solicitation of an offer to buy or sell shares or other interests, financial instruments or the underlying assets, nor does this document contain any commitment by PATRIZIA AG or any of its affiliates. Whilst prepared in good faith, the information contained in this document does not purport to be comprehensive. PATRIZIA AG and its affiliates provide no warranty or guarantee in relation to the information provided herein and accept no liability for any loss or damage of any kind whatsoever relating to this material. The information herein is subject to change without notice.

Notice regards your Rights and Data Protection: www.patrizia.ag/privacy



Ausblick Büroimmobilienmarkt 2020

*Hans-Joachim Lehmann, Geschäftsführer
Warburg-HIH Invest Real Estate*

20. Februar 2020

Die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH ist einer der führenden Manager von Immobilien Spezial-AIF in Deutschland

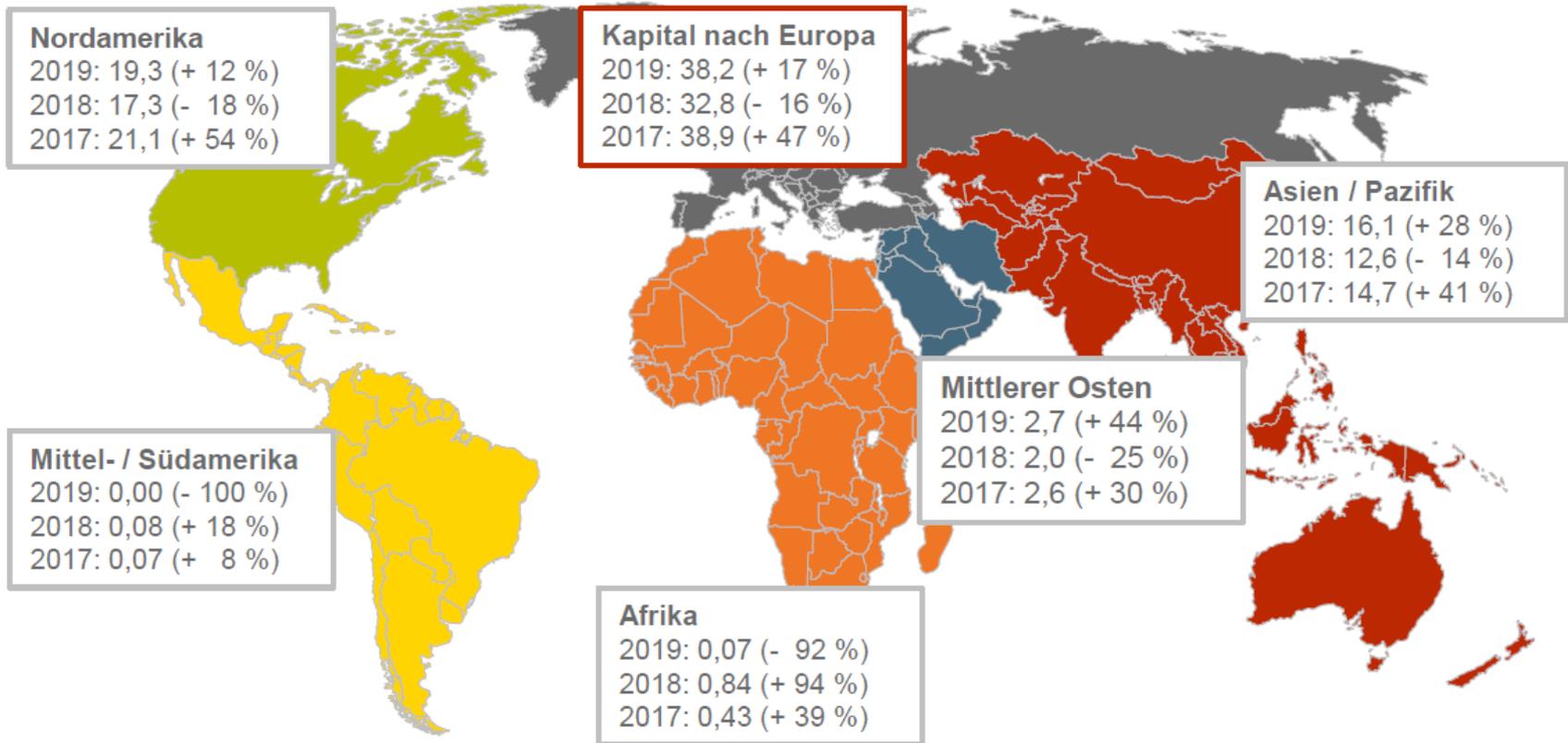


- Die Warburg-HIH Invest zählt zu den führenden Managern von Immobilien-Investmentlösungen in Deutschland
- Mehr als **11,2** Mrd. EUR Assets under Management
 - Rund 285 Objekte in 11 Ländern
 - Über 150 Investoren werden von WHIH betreut
- Die umfangreiche Expertise als Kapitalverwaltungsgesellschaft ermöglicht die Entwicklung von bedarfsgerechten und flexiblen Lösungen
 - Strategiefonds
 - Club Deals & Private Placements
 - Individuallösungen (Einbringungs- und Bündelungslösungen)
 - Multi Manager Business

Länder-Investmentfokus und Standorte



Woher kommt das in europäische Büroimmobilien investierte Kapital?



ca. 50 % grenzüberschreitendes Kapital, davon > 50 % globales Kapital

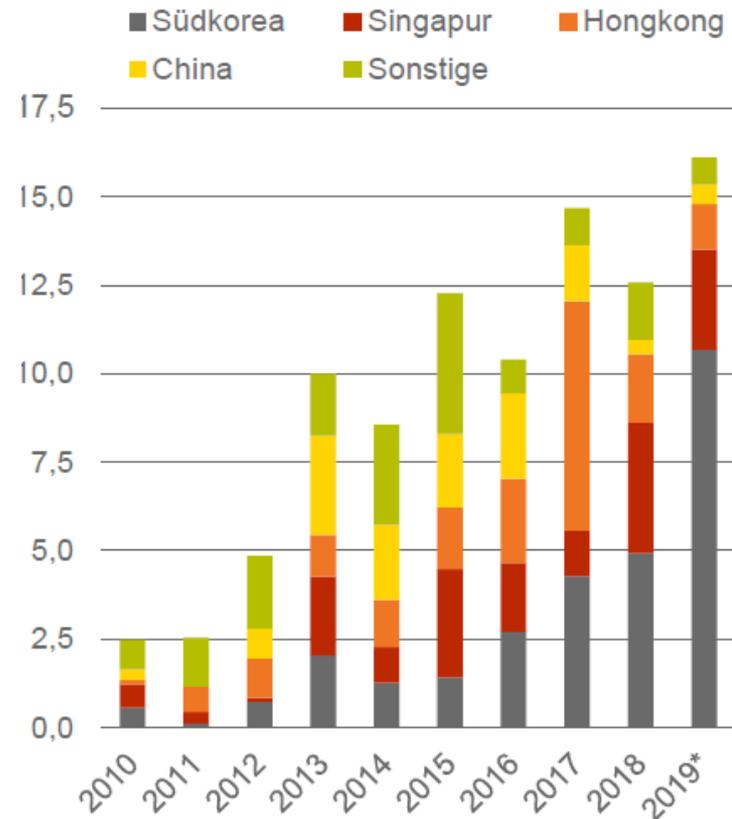
Quelle: Warburg-HIH Invest; RCA (2020); vorläufige Daten für 2019 in Mrd. EUR

Europa vorwiegend im Fokus südkoreanischer Investoren



- Asiatische Investoren in Europa weiter auf dem Vormarsch – Verschiebung des Investmentschwerpunktes in Richtung Kontinentaleuropa aufgrund von BREXIT- Unsicherheit und starker UK-Allokation in den Vorjahren
- Südkorea mit > 30 Büro-Transaktionen im Volumen von insgesamt > 10 Mrd. Euro vor Singapur stärkster asiatischer Player in Europa – Neben Büro vor allem Logistik bei Nutzungsarten im Fokus
- **Ausblick 2020:** Weiterer Zufluss asiatischen Kapitals aufgrund hoher Kapitalverfügbarkeit, positiver Hedging-Effekte sowie weiterer Portfolio-Diversifikation – Steigende Aktivität japanischer Investoren mit Core-Profil

TAV asiatischer Investoren in Europa nach Kapitalherkunft (in Mrd. Euro – Büro)

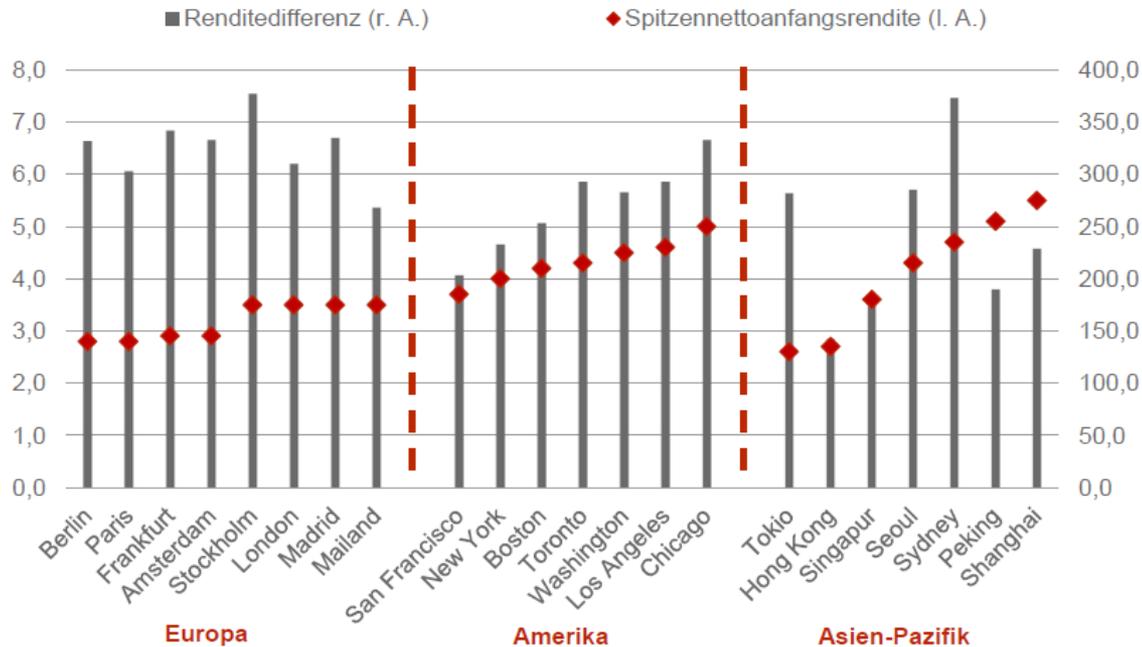


Quelle: Warburg-HIH Invest; RCA (2020) – * Vorläufiger Wert

Globale Renditeniveaus in Core-Lagen nähern sich 2,5 % –Europa mit höchsten Renditedifferenzen zu Staatsanleihen



Spitzennettoanfangsrenditen von Büroimmobilien (in %) sowie Renditedifferenzen zu entsprechender Staatsanleihe mit einer Restlaufzeit von 10 Jahren (in Basispunkten)*



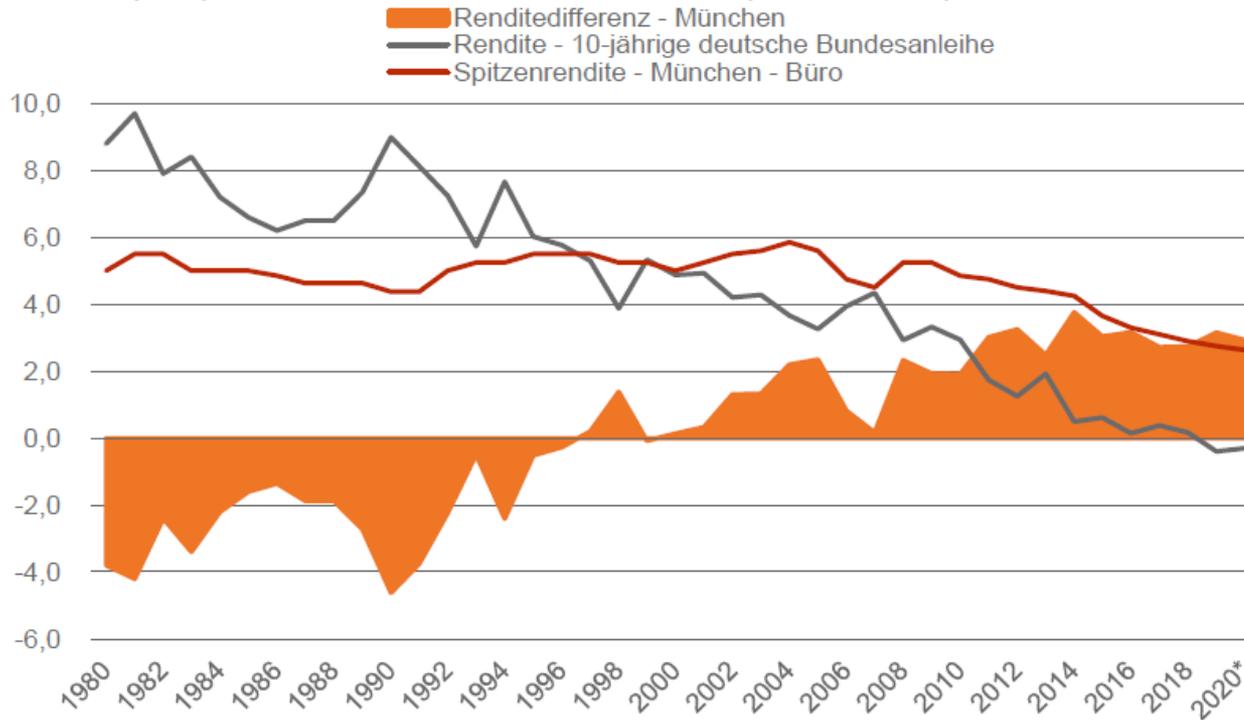
Quelle: Warburg-HIH Invest; JLL (2019) – * Stand: 2019/Q3

- Steigende Anzahl an europäischen Metropolen mit Spitzenrenditen für Büro von < 3,0 % –Tokio (2,6 %) und Hong Kong (2,7 %) geben global den Trend vor
- Europa trotz niedriger Spitzenrenditen mit höchsten Risikoprämien –US-Märkte mit vergleichsweise geringen Risikoprämien in Core-Lagen bei hohen Hedging-Kosten für europäische Investoren
- **Ausblick 2020:** Renditen bei abnehmender Dynamik weiter auf breiter Front im Sinkflug –Ausnahme Einzelhandel; Risikoprämien weiterhin attraktiv

Büroinvestmentmarkt: Seit 2011 Risikoprämien auf einem historisch hohen Niveau



Renditen 10-jähriger Bundesanleihen (in %), Spitzennettoanfangsrenditen in München für Büro (in %) sowie Renditedifferenz für München (in %-Punkten)



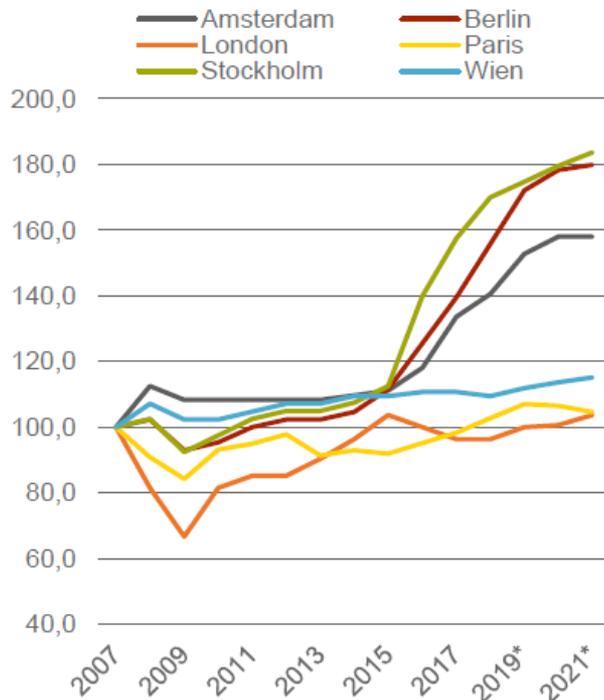
Quelle: Warburg-HIH Invest; PMA (2019); investing.com (2020) – * Prognose

- München mit niedrigster Spitzennettoanfangsrendite in Deutschland Ende 2019 (2,75 %) –Fortsetzung der verlangsamten Renditekompression bzw. Seitwärtsbewegung für 2020
- Renditen 10-jähriger Bundesanleihen verharren in 2019 erstmals nachhaltig im negativen Bereich –Erwartung eines lediglich sehr geringen Rendite-anstiegs bis 2024 gemäß Consensus-Prognose
- **Ausblick:** Renditedifferenzen bleiben auch bei Spitzenrenditen < 3,0 % in attraktivem Bereich –am Markt eingepreiste Rendite für 10-jährige Bundesanleihe in 5 Jahren Ende 2019 weiterhin unter Consensus-Prognose

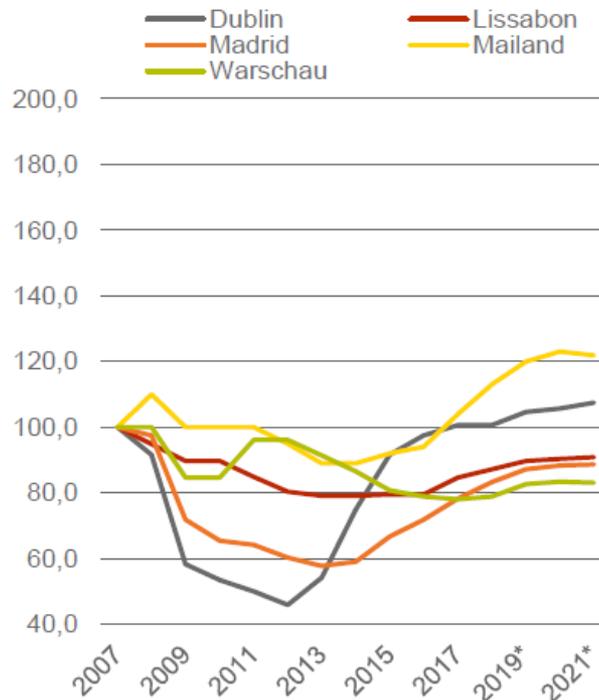
Vermietungsmärkte: Fortsetzung der Mietpreisanstiege in europäischen Metropolen bei abnehmender Dynamik und Marktbreite



Entwicklung der Mietpreise (2007 = 100)



Entwicklung der Mietpreise (2007 = 100)



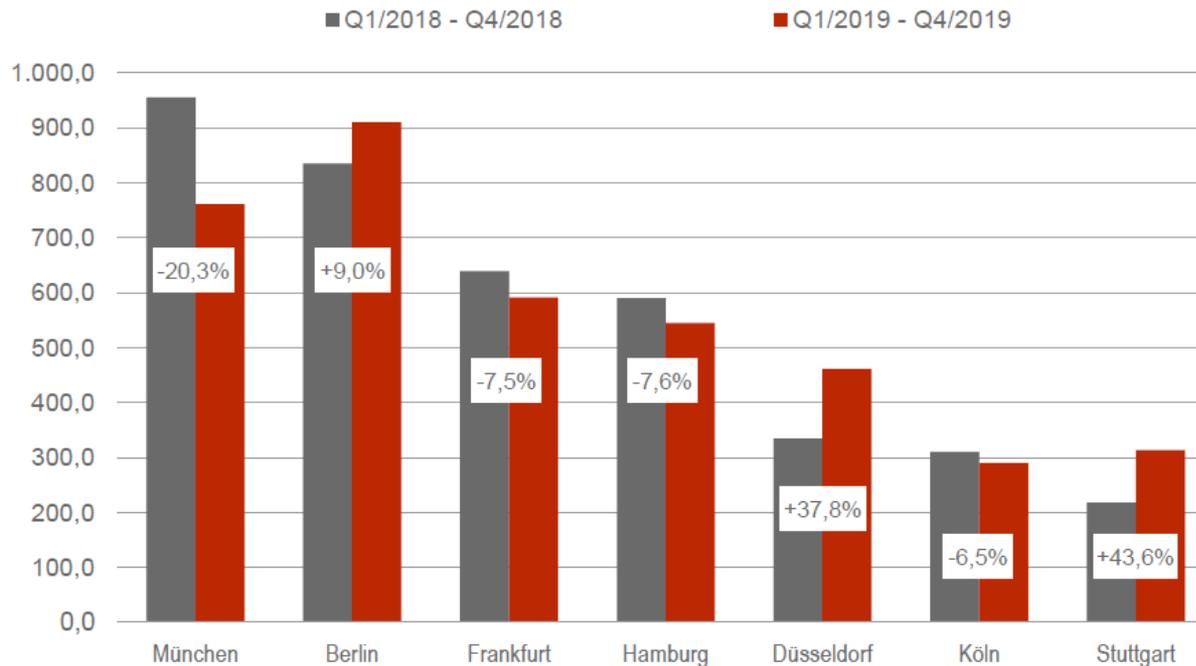
Quelle: Warburg-HIH Invest; PMA (2019) –
* Prognose

- Breitesten Mietpreiswachstum in europäischen Metropolen zum Ende der Dekade seit der Finanzkrise Heterogenität in der Dynamik und bei Markterholung nach der Finanzkrise
- Amsterdam, Berlin und Stockholm mit stärksten Anstiegen –erhöhte Volatilität in Süd- und Osteuropa, lediglich moderate Brexit-Auswirkungen in London, Paris mit hohem absoluten Mietpreisniveau
- **Ausblick für 2020:** Ausblick für 2020: Abflachende Mietdynamik aufgrund leicht anziehender Bautätigkeit und nachlassender konjunktureller Impulse, aber keine Trendwende zu erwarten

Vermietungsmärkte: Flächennachfrage in den Top 7 auf hohem Niveau



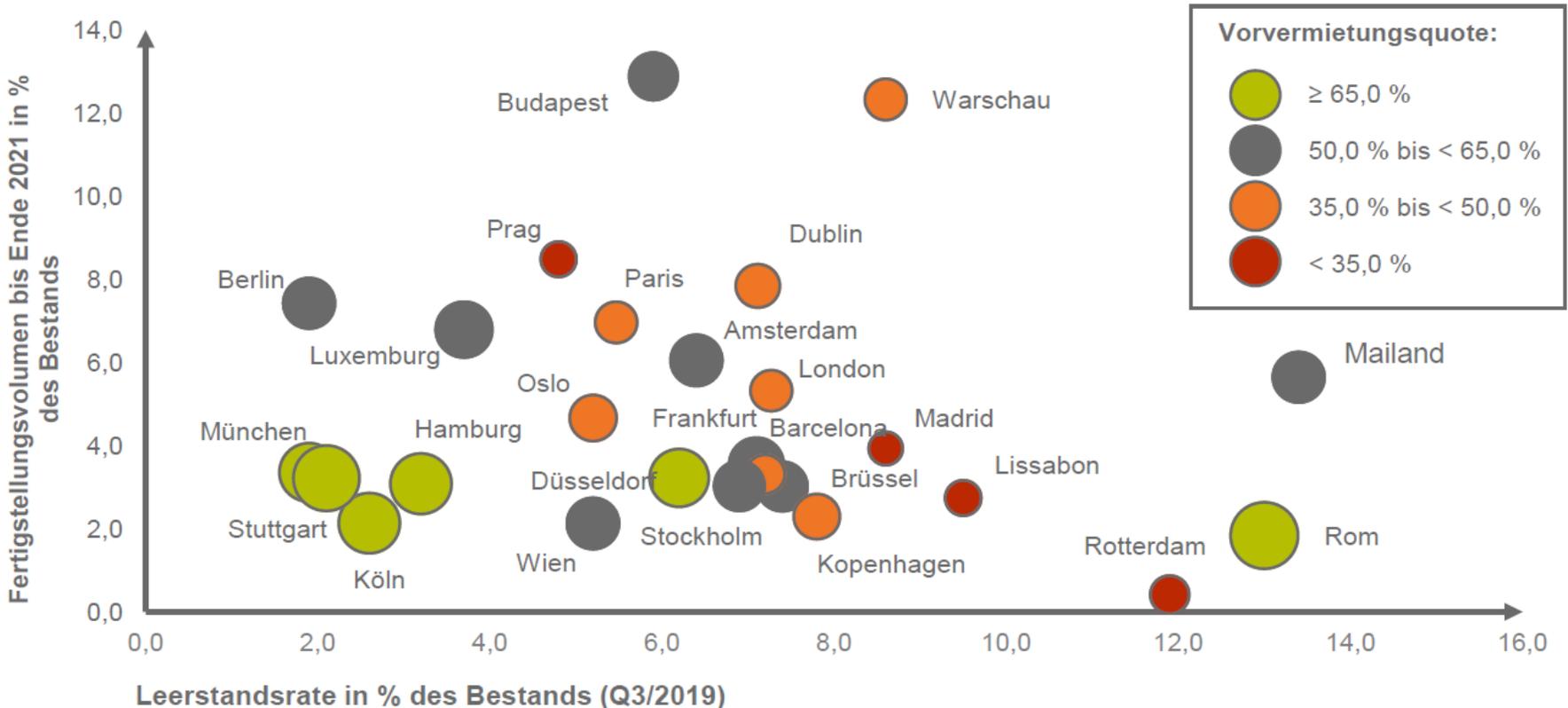
Büroflächenumsatz in 1.000 qm



Quelle: Warburg-HIH Invest; GPP (2020)

- Erneut hohe Flächennachfrage in den Top 7 aufgrund anhaltend wirtschaftlich positiver Rahmenbedingungen im Dienstleistungssektor
- Berlin zunehmend im Fokus inter-nationaler Unternehmen: Größter Anmietungsdeal über rund 55.000 m² in der Projektentwicklung Edge East Side durch Amazon
- Leerstandsverknappung als Ursache für Rückgänge der Flächenumsätze in Hamburg und Köln –Fehlende Großdeals in Frankfurt –Verstärkte Anmietungen in Projektentwicklungen in Berlin
- **Ausblick für 2020:** Fortsetzung der hohen Flächennachfrage bei begrenztem Angebot Weitere Mietpreissteigerungen trotz anziehender Bautätigkeit auch aufgrund von hohen Vorvermietungsständen

Geringe Leerstände und überwiegend hohe Vorvermietungsstände in Top-7 lassen Raum für weiteres Mietpreiswachstum



Quelle: Warburg-HIH Invest; PMA (2019) – Blasengröße entspricht der Vorvermietungsquote für sich im Bau befindliche Flächen; nStand: Mitte 2019; London umfasst City, West End & Midtown sowie Docklands; Paris umfasst CBD, Western Business District sowie La Défense

Prognose für die 2020er Jahre: Japanische Verhältnisse in Deutschland



Zahlen, Daten, Fakten zu Japan

	1998	2008	2018
Bevölkerung (in Mio.)	127,13	128,55	127,19
BIP-Wachstum (in % p.a. – 10-Jahresmittel)	2,20	1,05	0,72
Arbeitslosenquote (in %)	4,30	4,20	2,60
Rendite 10-jähriger Staatsanleihen (in %)	2,03	1,18	0,00
Nettoanfangsrendite – Tokio – Büro (in %)	3,75	3,25	2,90

Quelle: Warburg-HIH Invest; JLL (2019); OECD (2019); UN (2019)



Einwohnerentwicklung in Japan:
-2,0 Mio bzw. -1,6 % (seit 2010)



Leitzins der Bank of Japan
-0,1 %



Spitzenrendite Büro Tokio
2,6 % (2019)

- Langfristig niedriges (Potenzial-) Wachstum bei weiter steigendem BIP pro Kopf, rückläufiges Arbeitskräftepotenzial und hohe Nachfrage nach wertstabilen Kapitalanlagen
- Niedrige Inflationsraten bei Konsumgütern, niedrige bis negative (Real-) Zinsen, steigende Investments in Real Assets (Real Assets bei japanischen Pensionsfonds mit Allokationsanteil von teilweise mehr als 40 %)
- Sinkende Renditeerwartungen auf Portfolioebene (Renditeerwartung japanischer Pensionsfonds von 2,0 % p.a.)

Quelle: Quelle: JLL (2019) – Tendenz gegenüber Vorjahr



DISCLAIMER

Dieses Dokument dient Werbezwecken und darf ohne ausdrückliche Genehmigung von Warburg-HIH Invest weder reproduziert noch weitergegeben werden. Im Falle eines Verstoßes übernehmen wir keine Haftung für evtl. daraus entstehende Schäden. Diese Präsentation wurde von Warburg-HIH Invest mit Sorgfalt und im Vertrauen auf die Richtigkeit der uns von Dritten überlassenen Daten erstellt, allerdings können wir keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen übernehmen.

Bitte beachten Sie, dass diese Präsentation lediglich Informationszwecken dient und weder eine Rechts- noch eine Steuerberatung darstellt oder ersetzt.



CA IMMO

URBAN
BENCHMARKS.

AUSBLICK BÜROIMMOBILIENMARKT 2020

Andreas Quint, CEO

20. Februar 2020



Unternehmensprofil

Der Bürospezialist in zentraleuropäischen Hauptstädten

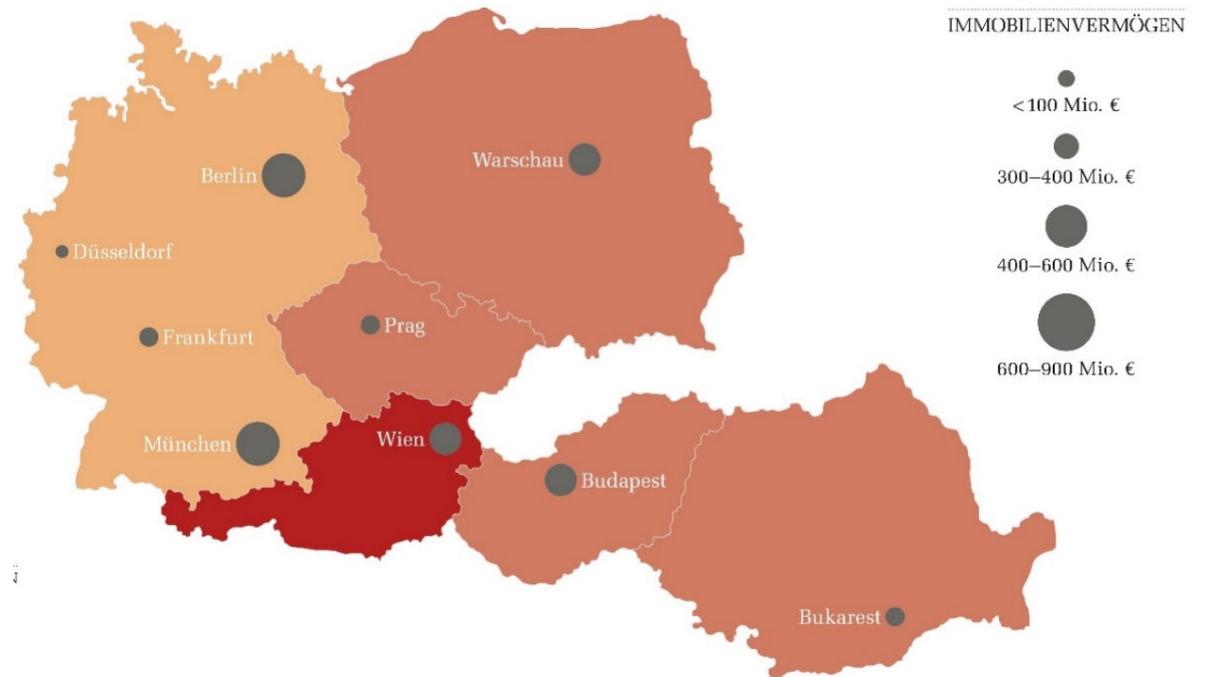
Immobilienvermögen (Mrd. €)
4,9 (31.12.2018: 4,5)

Deutschland größter Markt:
48% Portfolioanteil

Starke in-house
Developmentkompetenz

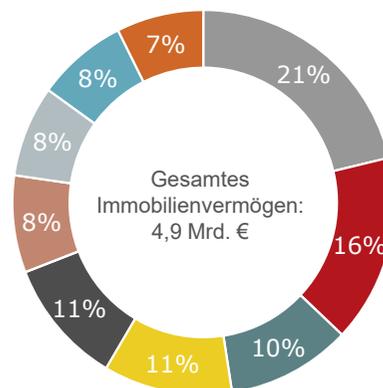
Hohe Gebäudequalität in
innerstädtischen Prime-Lagen

Großes Wachstumspotenzial
durch deutsche Landbank

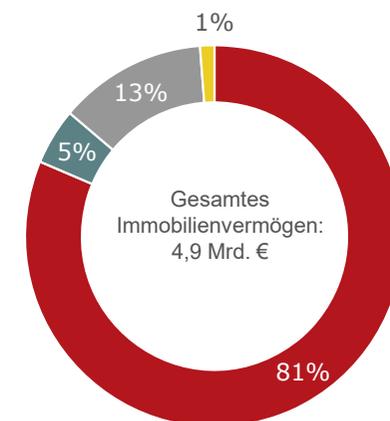


Portfoliogröße nach Städten und Bilanzposition

(Buchwert)



- Berlin
- Munich
- Budapest
- Vienna
- Warsaw
- Bucharest
- Other
- Prague
- Frankfurt

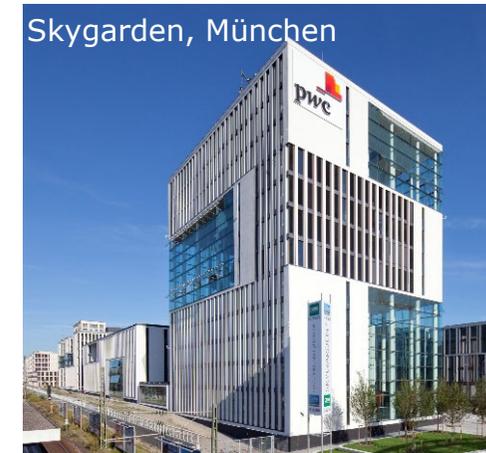
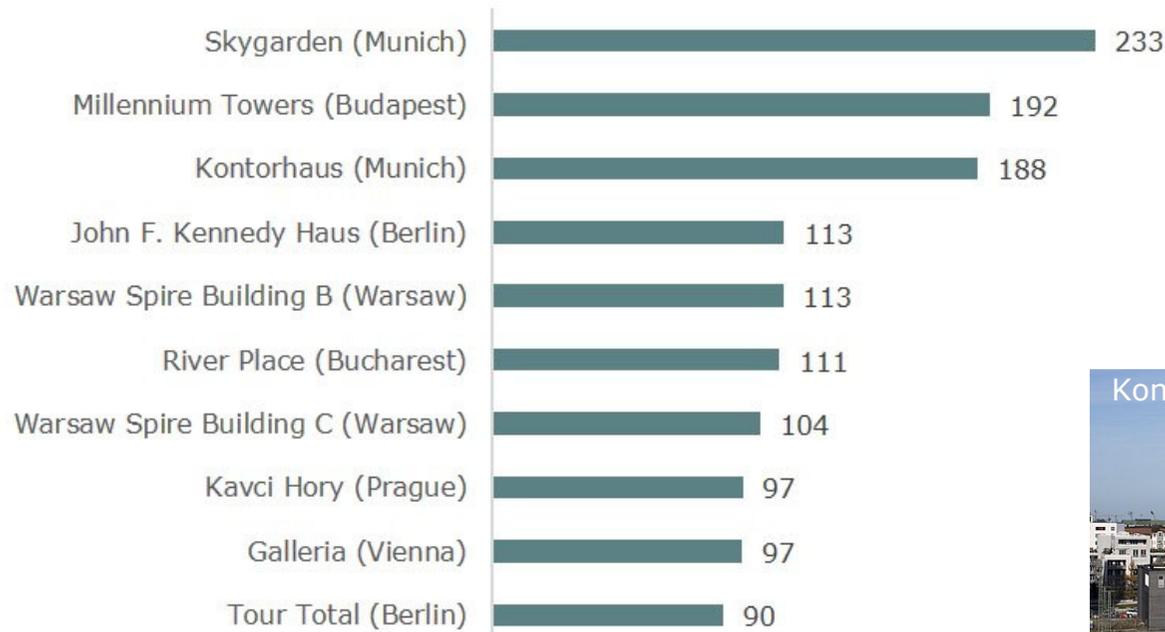


- Investment properties
- Land reserves
- Active development projects
- Short-term properties

Bestandsportfolio: Urban Benchmarks

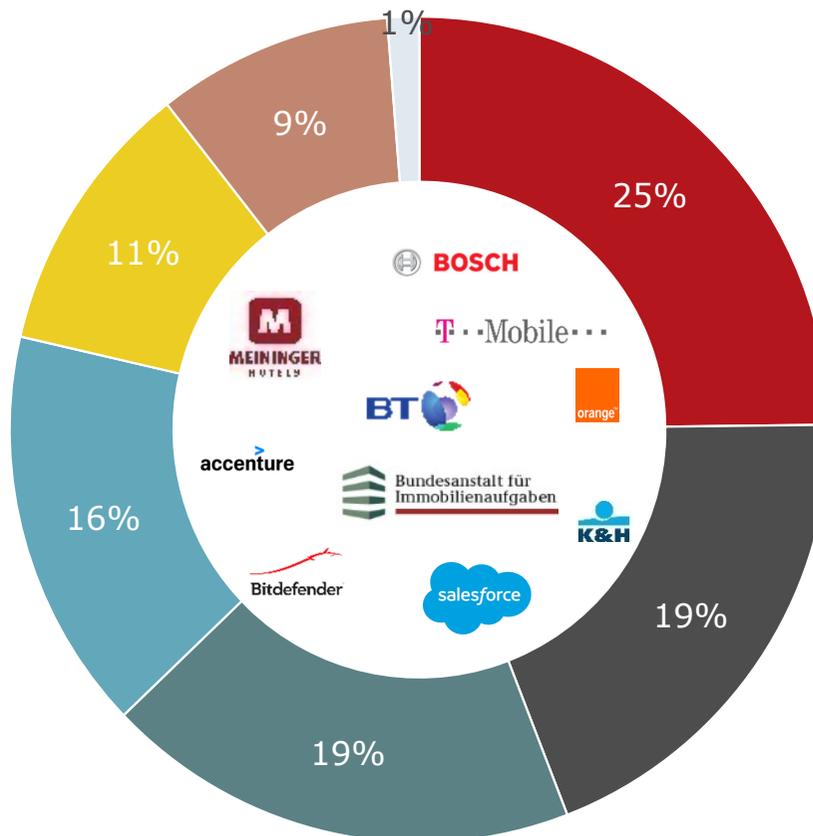
Top 10 Bestandsgebäude

Größte Bestandsgebäude (Portfoliowert, Mio. €)



Diversifizierte Mieterstruktur inkludiert etablierte und Wachstums-Sektoren

Mieter Branchenmix (nach annualisierter Miete)



- Business/Professional Serv.
- Consumer Services & Leisure
- Technology
- Manufact. Industrial & Energy
- Financial Services
- Public Sector / Reg. Body
- Other

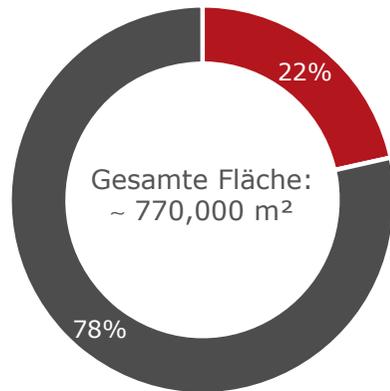
Top 20 Mieter (nach annualisierter Miete)

Tenant	%	
PWC	3.0%	
Frontex	2.7%	
InterCity	2.6%	
Morgan Stanley	2.1%	
Google	1.9%	
Land Berlin	1.9%	
TOTAL	1.8%	
British American Tobacco	1.7%	
Verkehrsbüro	1.7%	
KPMG	1.6%	
Robert Bosch	1.6%	
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	1.6%	
Salesforce	1.2%	
Accenture	1.1%	
ORANGE	1.0%	
T-Mobile	0.9%	
Bitdefender	0.9%	
BT Roc	0.9%	
K&H Bank	0.8%	
Meininger	0.8%	
Gesamt	32%	

Development Pipeline

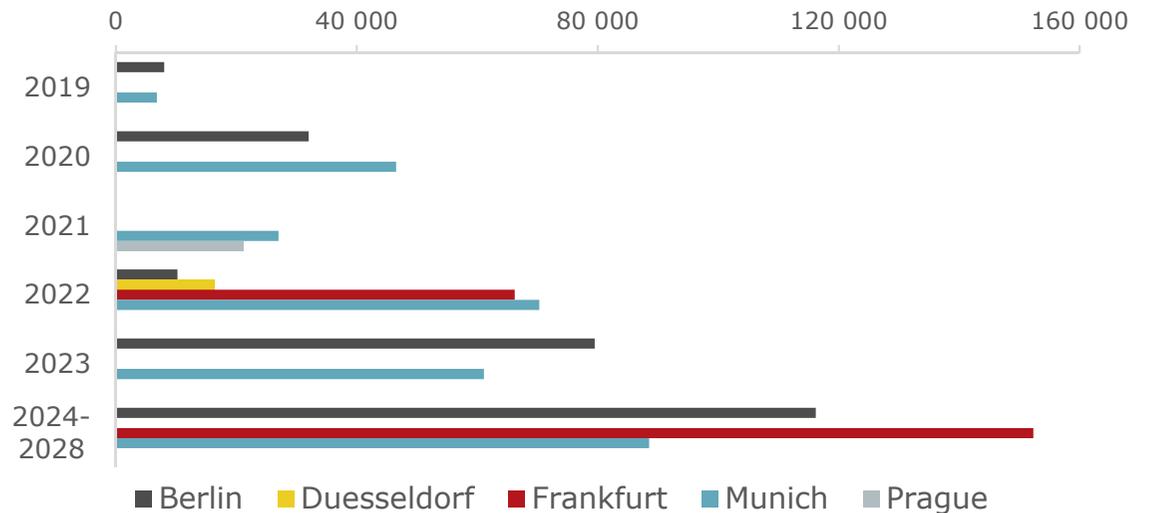
Top 2 Büroentwickler in Deutschland

Projekt-Pipeline nach Status (m²)



■ Under construction ■ In planning

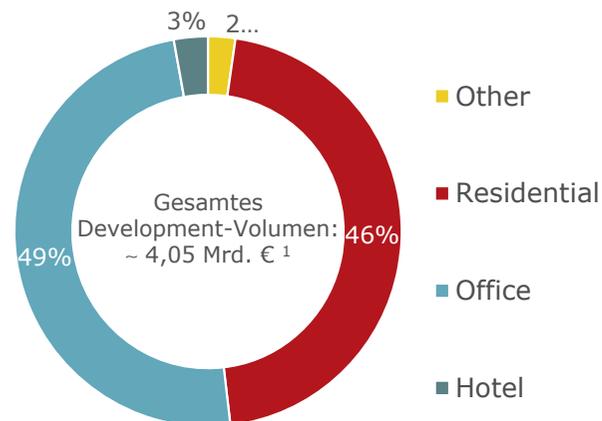
Zeitleiste Projekt-Pipeline (m²)



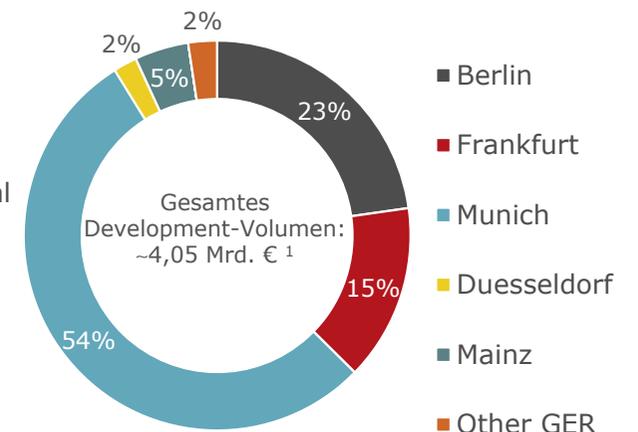
Anmerkungen

Mit ~170.000 m² Projektvolumen im Bau und einer Pipeline von zusätzlichen ~600.000 m² vermietbarer Fläche auf Basis der aktuellen Landreserve (Entwicklungshorizont ~10 Jahre) ist **CA Immo ein führender Investor, Asset Manager und Entwickler von hochwertigen Büroimmobilien in Deutschland.**

Split nach Sektor (%)



Regionaler Split (%)



¹ Developmentvolumen inkl. geschätzter developer profit von 15-20%

Megatrends*

Und wie sie die Immobilienbranche prägen



Urbanisierung

- **Potenziale der Städte werden weiter ausgeschöpft**
- **Multifunktionale Stadtquartiere**
- **Ausbau der Infrastruktur**
- **Weitere Konzentration auf Top-Märkte Zentraleuropas**



Konnektivität

- **Digitalisierung**
- **Smart Buildings**
- **Wired Score Zertifizierung**



Neo-Ökologie

- **Nachhaltigkeit im Immobiliensektor: Klimaneutralität**
- **CO₂-Reduktion im Bau und Betrieb, Ressourcenschonung**
- **Forschung & Innovation: Materialien, Einsatz erneuerbarer Energien**



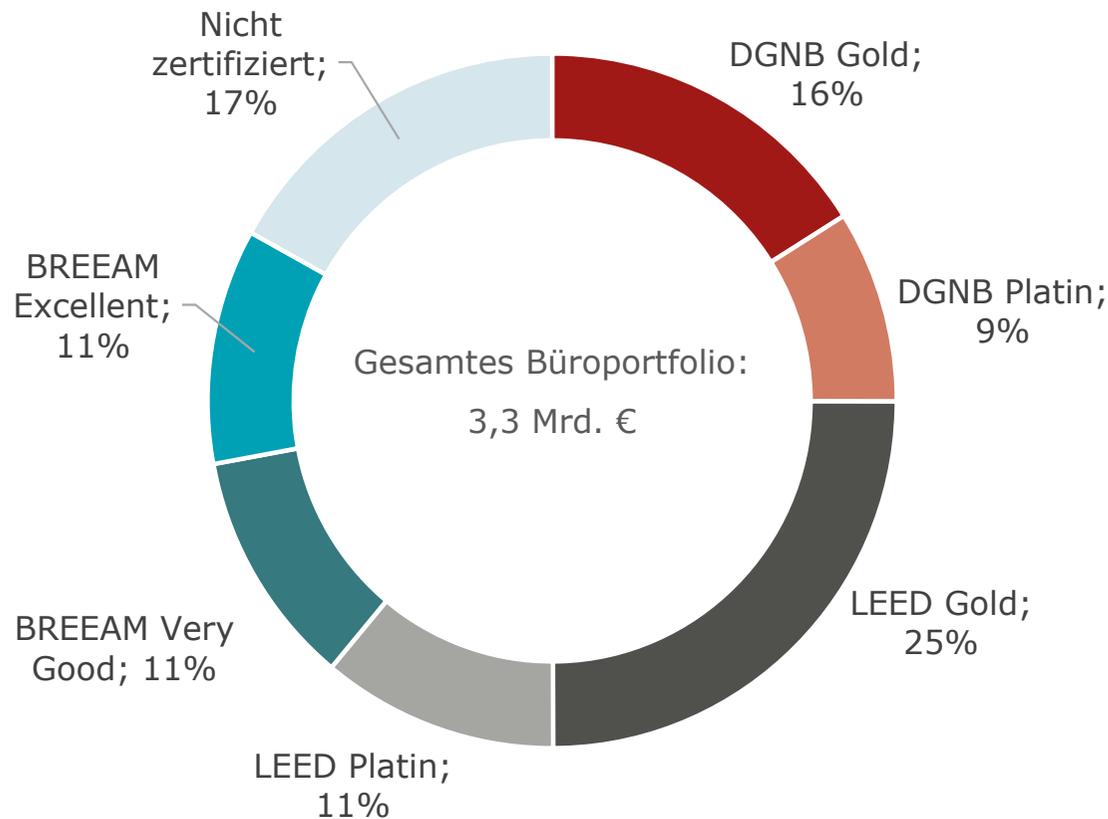
New Work/ Gesundheit

- **Ruf nach mehr Flexibilität: kürzere Mietvertragslaufzeiten, co-working, flexible Raumstrukturen**
- **WELL-Zertifikat: gesundheitsfördernde Lebens- und Arbeitswelten**
- **Gelungene Symbiose von Leben und Arbeiten**

Hochwertige Gebäudequalität

83% des Bürobestands mit Nachhaltigkeitszertifikat

Zertifizierungen des Bürobestands



2019: Visionary erhält als erstes Bürogebäude in Prag ein WELL Zertifikat



2018: Tower ONE erhält als erstes Gebäude in Deutschland WiredScore Zertifikat in Platin

Smart Commercial Building

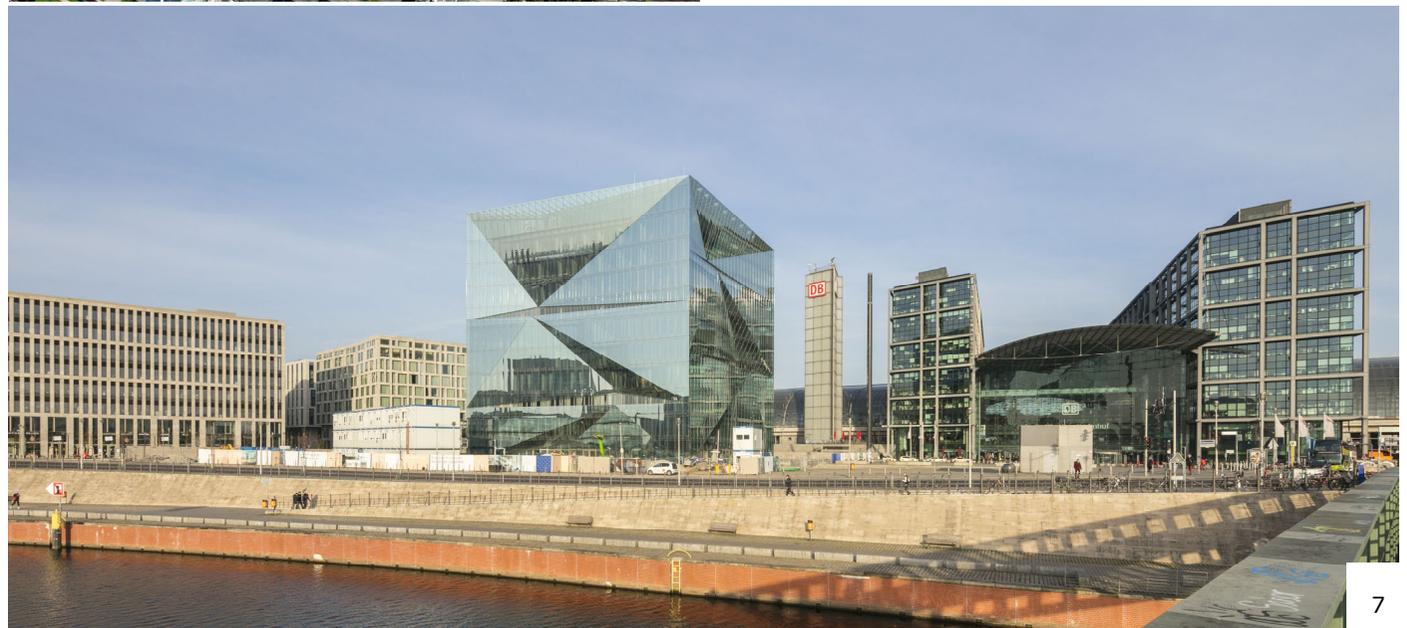
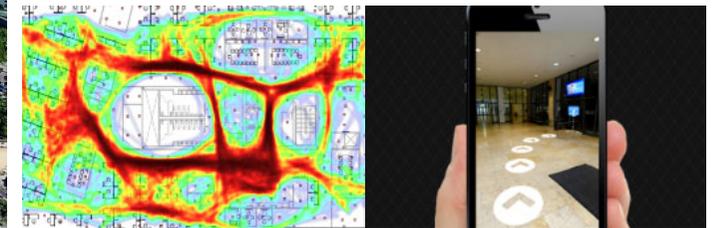
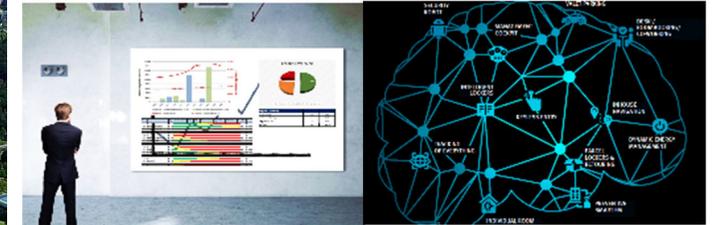
Projektfertigstellung 2020: cube berlin



KENNZAHLEN

Investitionsvolumen	113,4 Mio. €
Vermietbare Fläche	16.829 m ²
Fertigstellung	2Q 2020
Vorvermietungsquote	100%

- Ganzheitliches Digitalisierungskonzept, das alle technischen Anlagen mit künstlicher Intelligenz verknüpft (brain)
- Management Cockpit informiert über Energieverbräuche, Nutzungsverhalten
- Mieter-App zur Steuerung von Raumklima, Zugang, Paketstation etc.



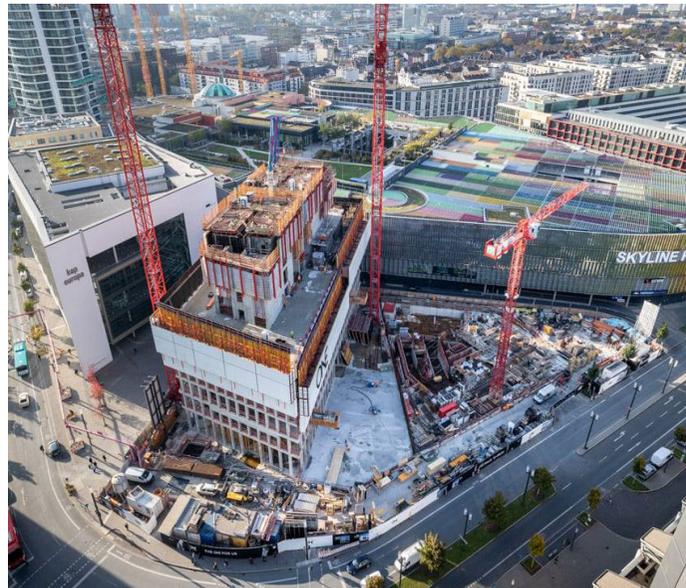
Konnektivität und Multifunktionalität

Projekt im Bau: ONE, Frankfurt

Kennzahlen

Investitionsvolumen	411,7 Mio. €
Vermietbare Nutzfläche	66.249 m ²
Rendite auf Herstellungskosten	5,3%
Fertigstellung	1Q 22
Vorvermietungsquote	34%

- Hotel & Bürohochhaus mit flexibler Raumplanung und mehrgeschossigem Park- und Logistik-Gebäude.
- Hotel Ankermieter NH Hotels.
- Co-working Betreiber Spaces ist fixiert.



Wellbeing und Nutzerkomfort

Erworben 2018: Visionary, Prag

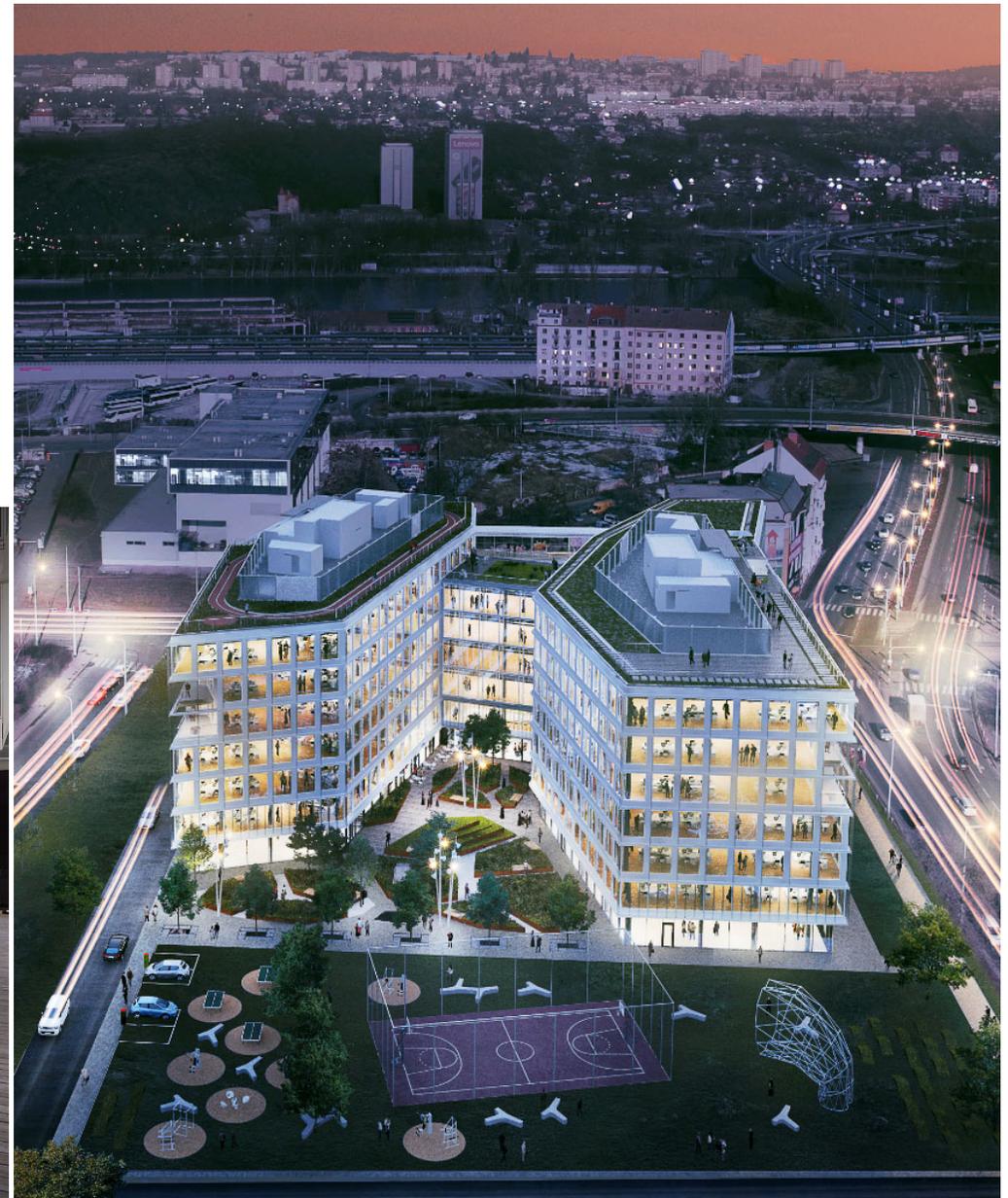
Kennzahlen

Investitionsvolumen ~68 Mio. €

Vermietbare Nutzfläche ~23.000 m²

Fertigstellung 2Q 18

Vermietungsquote ~100%



Entwicklung deutscher Top-Lagen

Hochwertige Quartiersentwicklung



Fragen und Diskussion

