AEW RESEARCH

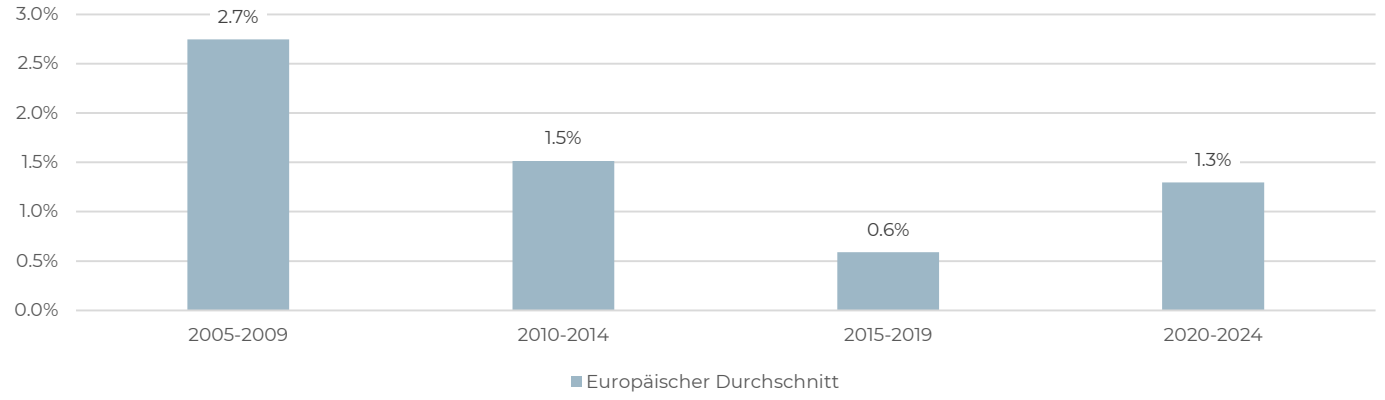
AEW Research Flash Report

EUROPA | 30. JULI 2020

KÜNFTIGES BÜRORAUMANGEBOT DURCH COVID-19 GEBREMST

- Nach Einführung von Home Office infolge der Covid-19-Pandemie stellen Mieter ihren Büroraumbedarf auf den Prüfstand. Nach dem Rückgang des BIP im Geschäftsjahr 2020 gehen wir davon aus, dass die Mieten im laufenden Jahr um nahezu 10% sinken. Bisher belief sich der Rückgang der Vermietungsleistung im 2. Quartal 2020 auf über 20%, gleichzeitig stieg der Leerstand 20 Basispunkte gegenüber dem Rekordtief von 5,4% im 1. Quartal 2020.
- Während andere meist ausschließlich die Auswirkungen der Nachfrageseite betrachten, liegt das Augenmerk selten sowohl auf der Nachfrage- als auch der Angebotsseite des Markts. In unseren bisherigen Reports haben wir festgestellt, dass das Überangebot an neuen Flächen in der Vergangenheit den Marktabschwung verschärft hat. In unserem aktuellen Covid-19-Update sollen die Auswirkungen der Covid-19-Krise auf die aktuellen Zahlen zur Angebotspipeline genauer betrachtet werden.
- Die gute Nachricht lautet, dass das Neuflächen-Angebot voraussichtlich mehr als 50% unter dem Neuflächen-Angebot vor der Globalen Finanzkrise (GFK) zurückbleiben wird. Unsere Prognosen für das Angebot an Neuflächen im Zeitraum 2020-24 gehen von 1,3% der aktuellen Bestände per annum gegenüber 2,7% per annum in der Zeit vor der GFK aus.
- Für den Zweijahreszeitrum 2020-22 prognostiziert JLL zudem einen Angebotsrückgang seit Jahresbeginn von 9% in 15 Märkten, der vor allem auf Corona-bedingte Bauverzögerungen aufgrund von Gesundheits- und Hygienemaßnahmen und Materialknappheit zurückzuführen ist.
- Auch bei den auf Grundstücksentwicklungs- und Sanierungsprojekte konzentrierten Erwerbungen unter den gesamten Büroraumerwerbungen hält der Abwärtstrend seit geraumer Zeit an.
- Infolge der nach der GFK eingeführten Kreditvergabevorschriften konnten sich die Banken, ungeachtet eines leichten Aufwärtstrends 2018 in Deutschland, lediglich in begrenztem Umfang in spekulativen Entwicklungsprojekten engagieren. Ausgehend von aktuelleren Zahlen ist zu erwarten, dass die Bedingungen nach der Covid-19-Krise zu einer weiteren Verknappung der Verfügbarkeit von Finanzmitteln und einer weiteren Verschärfung der Bedingungen für Büroraumprojekte führen werden.
- Da sich Anleger, Bauunternehmer und Kreditgeber mit dem Nachfragerückgang zunehmend arrangieren, rechnen wir zudem damit, dass zahlreiche Büroraum-Entwicklungsprojekte mit der Zeit verschoben, reduziert oder fallen gelassen werden. Dadurch wird das Angebot an neuen Flächen in allen Märkten weiter rückläufig sein.
- Gleichwohl verfügen einige MOE-Märkte sowie Dublin und Barcelona über große Angebotspipelines. In Amsterdam, Lyon, Berlin und München nehmen auch die Bautätigkeiten wieder zu. Allerdings sind diese Märkte durch extrem niedrige Leerstände unter 4% geschützt.
- In Paris, dem größten europäischen Offices-Markt, sehen wir, dass die Pipeline basierend auf unserer internen Datenbank signifikant größer ist als von CBRE angegeben. Die neue Büroflächen-Pipeline für Paris konzentriert sich hauptsächlich in den Teilmärkten La Defense und Innerer Ring.

DER BESTAND AN BÜROFLÄCHEN IN EUROPA WIRD IM ZEITRAUM 2020-24 VORAUSSICHTLICH WEITER NUR MODERAT WACHSEN (% p.a. - 24 MÄRKTE)



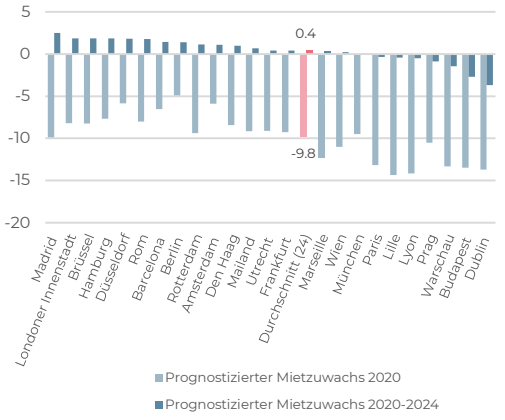
Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy

GUTE FUNDAMENTALDATEN ZU BEGINN DER COVID-19-PANDEMIE

INFOLGE DES CORONA-BEDINGTEN NACHFRAGESCHOCKS BRECHEN MIETEN IM GESCHÄFTSJAHR 2020 10% EIN

- Infolge der Covid-19-Pandemie wird sich die Nachfrage nach Büroflächen voraussichtlich kurzfristig deutlich abschwächen. Grund hierfür ist die abwartende Haltung der Mieter, die ihren Büroraumbedarf auf den Prüfstand stellen. Einige unmittelbar von der Krise betroffene Branchen - Verkehr, Tourismus, Veranstaltungsbranche und Einzelhandel - bemühen sich außerdem um Kostensenkung, um weiter profitabel zu arbeiten.
- Wie bereits in unserer jüngsten Ausgabe erläutert, ist zu erwarten, dass die Mieten am gesamten europäischen Premium-Offices-Markt 2020 deutlich um durchschnittlich 9,8% einbrechen (24 untersuchte Märkte). Wir gehen davon aus, dass die Mieten für Premium-Büroflächen in diesem Jahr in allen europäischen Märkten zurückgehen. Zudem werden voraussichtlich auch die Leistungsprämien steigen.
- Allerdings wird der Nachfrageschock wohl nur von kurzer Dauer sein. Bereits für Anfang 2021 rechnen wir im Premium-Offices-Sektor mit einer allmählichen Mieterholung, die den Rückgang im laufenden Geschäftsjahr ausgleicht. Das Mietwachstum in dem Premium-Offices-Sektor wird im Zeitraum 2020-2024 voraussichtlich 0,4% pro Jahr erreichen.

Prognosen zu Mietzuwächsen im Premium-Offices-Sektor (% p.a.)

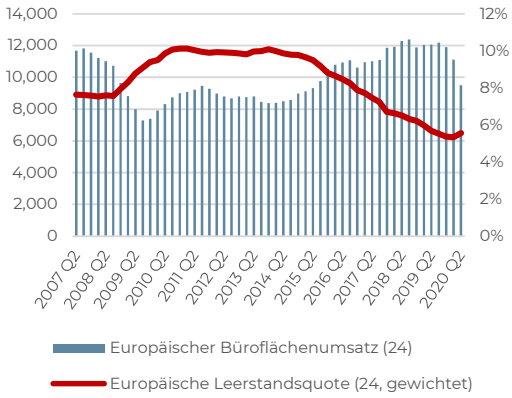


Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy

LEERSTAND STEIGT LEICHT GEGENÜBER DEM REKORDTIEF INFOLGE DES CORONA-BEDINGTEN FLÄCHENUMSATZRÜCKGANGS

- Der europäische Offices-Markt profitierte zu Beginn der Covid-19-Pandemie von guten Fundamentaldaten mit rekordverdächtigen Büroflächenumsätzen von über 12 Millionen m² im Zweijahreszeitraum 2018-19 und einer historisch niedrigen Leerstandsquote von 5,4 % im 1. Quartal 2020.
- Die Auswirkungen der Covid-19-Krise auf die Nachfrage nach Büroflächen sind bereits jetzt absehbar. Der jährliche Büroflächenumsatz verringerte sich im 2. Quartal 2020 deutlich auf 9,5 Millionen m². Dies entspricht einem Rückgang von 21% gegenüber dem Vorjahr und ist vergleichbar mit dem Einbruch im 1. Quartal 2009 zu Beginn der Globalen Finanzkrise.
- Infolgedessen stieg die Leerstandsquote in Europa im Laufe des 2. Quartals 2020 um 20 Basispunkte auf 5,6%. Dabei liegt der Leerstand noch immer deutlich unter der Quote zu Beginn des letzten Marktabschwungs. Damals lag die Leerstandsquote in Europa rund 200 Basispunkte über der aktuellen Quote.

Büroflächenumsatz in Europa (000 m²) & Leerstandsquote (%) im Jahr

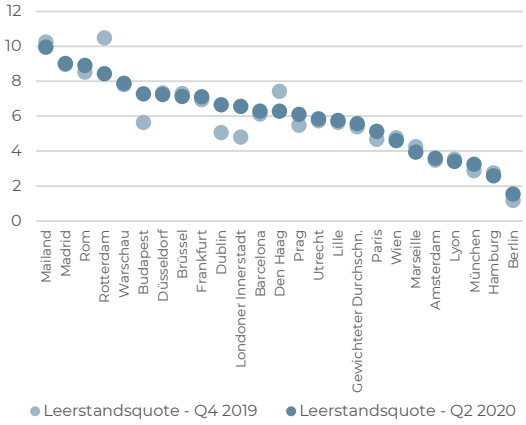


Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy

LEERSTÄNDE UNEINHEITLICH, DEUTSCHEN MÄRKTEN MIT DEN NIEDRIGSTEN UND SÜDEUROPA MIT DEN HÖCHSTEN QUOTEN

- Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie können an einer Reihe europäischer Offices-Märkte beobachtet werden, wo die Nettoabsorption im 1. und 2. Quartal sank. Dies gilt insbesondere für die Londoner Innenstadt, wo die Leerstandsquote seit dem 4. Quartal 2019 um 180 Basispunkte auf 6,6% gestiegen ist, sowie für Dublin und Budapest.
- Äußerst niedrige Leerstände hingegen verzeichnen einige europäische Märkte, wie Berlin, Hamburg und München. Zurückzuführen ist dies auf eine Raumplanungspolitik, die den Wohnungsmarkt stärker in den Vordergrund rückt. Aufgrund dieser strengen Auflagen werden die deutschen Märkte den Corona-bedingten Nachfrageschock besser überstehen.
- Die höchsten Leerstandsquoten Europas verzeichnen demgegenüber die südeuropäischen Offices-Märkte, wie Mailand, Madrid und Rom, sowie die MOE-Märkte Warschau und Budapest.
- Rotterdam und Den Haag gehörten lange Zeit zu den europäischen Ländern mit den höchsten Leerstandsquoten. Infolge der jüngsten Konversion veralteter Büroflächen in Wohnraum kam es auch im 2. Quartal 2020 zu einem Leerstandsabbau.

Leerstandsquote (%)



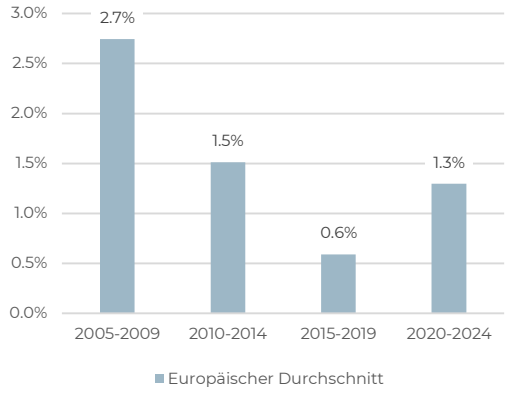
Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy

GERINGES BÜRORAUMANGEBOTS-RISIKO MIT MARKTÜBERGREIFENDEN UNTERSCHIEDEN

IM ZEITRAUM 2020-24 BLEIBT DER ZUWACHS BEIM BÜROFLÄCHENBESTAND MEHR ALS 50% HINTER DEM ZUWACHS IM ZEITRAUM 2005-09 ZURÜCK

- Eine Analyse des erwarteten Zuwachses beim Büroflächenbestand in Europa (24 Märkte) in den nächsten fünf Jahren zeigt, dass die künftige Angebotspipeline mit 1,3 % des aktuellen Bestands per annum relativ begrenzt ist.
- Dies steht in deutlichem Gegensatz zur Situation zu Beginn des letzten Abschwungs im Zeitraum 2005-2009. Damals lag der Zuwachs beim Büroflächenbestand bei 2,7 % per annum. Die negativen Auswirkungen der Globalen Finanzkrise auf die Nachfrage nach Büroflächen wurden dadurch noch verschärft, was in der Folge zu einschneidenden Marktkorrekturen beim Leerstand und bei den Mieten führte.
- Dennoch wächst der Büroflächenbestand in Europa derzeit schneller als im vorangegangenen Fünfjahreszeitraum (2015-2019), in dem nur wenige Flächen fertiggestellt wurden. Dies erklärt die deutlichen Mietzuwächse, die in den letzten Jahren im Offices-Sektor verzeichnet wurden.

Zuwächse beim Büroflächenbestand in Europa (% p.a. - 24 Märkte)

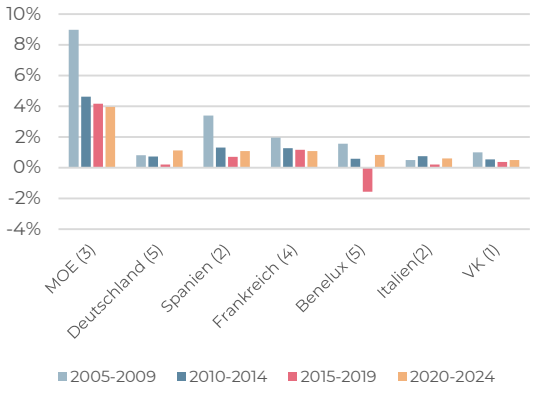


Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy

BÜROFLÄCHEN-PIPELINE IM MOE-RAUM NACH WIE VOR RELATIV GUT GEFÜLLT

- Der europäische Durchschnitt verbirgt die deutlichen Unterschiede in den einzelnen Märkten, insbesondere zwischen den gesättigten Offices-Märkten in Westeuropa und den weniger gesättigten Märkten in Mittel- und Osteuropa (MOE), wo seit 2005 weit höhere Zuwächse beim Büroflächenbestand verzeichnet wurden. Die Zahl der untersuchten Offices-Märkte ist in Klammern angegeben.
- Die Grafik zeigt außerdem die umfangreichen Bautätigkeiten in Spanien und den Benelux-Ländern im Zeitraum vor der GFK. Der möglicherweise überraschende negative Bestandszuwachs im Benelux-Raum im Zeitraum 2015-2019 steht im Zusammenhang mit dem umfangreichen Programm zur Konversion von Büroflächen in Wohnraum in den Niederlanden.
- Die für London und Italien erwartete begrenzte Angebotspipeline zeigt, dass diese Märkte in den nächsten Jahren keinen doppelten Nachfrage- und Angebotsschock erleben werden.

Büroflächenbestandszuwachs nach Land / Region (%)

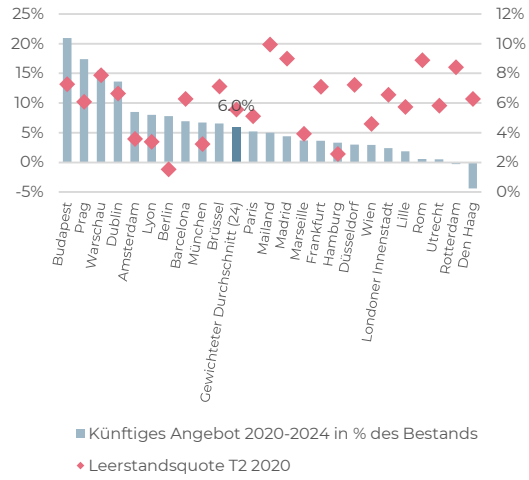


Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy

REAKTION DER ANGEBOTSSEITE IN ANGESPANNTEN OFFICES-MÄRKTEN ZU ERWARTEN

- In der Grafik ist auf Einzelmarktebene die künftige Angebotspipeline als Prozentsatz des aktuellen Büroflächenbestands für die einzelnen Märkte abgebildet. Da einige Projekte sich verzögern oder fallen gelassen werden können, wurden in unserer Analyse lediglich im Bau befindliche Entwicklungs- oder bedeutende Sanierungsprogramme berücksichtigt.
- Für den Zeitraum 2020-24 gehen wir europaweit von einem durchschnittlichen künftigen Angebot von 6,0 % des aktuellen Büroflächenbestands aus. Auch hier sind die MOE-Märkte deutlich am aktivsten, gefolgt von Dublin - einem Markt, der für seine volatilen Angebotszyklen bekannt ist.
- In den Offices-Märkten Amsterdam, Lyon, Berlin und München werden voraussichtlich umfangreiche Bautätigkeiten stattfinden. Allerdings ist dies zumeist eine Reaktion auf die historisch niedrigen Leerstandsquoten in diesen Märkten. Deshalb ist das Überangebotsrisiko in diesen Märkten gering.
- Die Büroflächenbestände in den niederländischen Offices-Märkten Den Haag, Rotterdam und Utrecht werden infolge weiterer Konversionen von Büroflächen in Wohnraum voraussichtlich rückläufig sein.

Erwartetes künftiges Angebot für den Zeitraum 2020-24 in % vom Bestand & Leerstand (%, rechts)



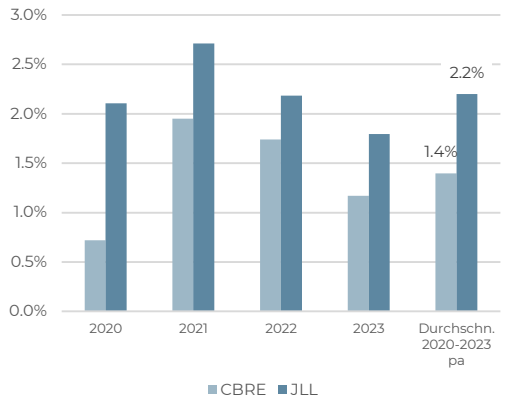
Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy

ANGEBOTSPIPELINE INFOLGE DER COVID-19-PANDEMIE NACH UNTEN KORRIGIERT

SCHÄTZUNG DER ANGEBOTSPIPELINE IST KEINE EXAKTE WISSENSCHAFT

- Ein Vergleich der aktuellen Zahlen zum Angebot an neuen Büroflächen in allen europäischen Märkten ergibt Abweichungen zwischen den verschiedenen Quellen, wie der Vergleich der von CBRE und JLL geschätzten europäischen Büroflächen-Pipelines zeigt.
- Laut JLL entfallen in den nächsten drei Jahren per annum durchschnittlich 2,2% des künftigen Büroflächenangebots auf den gesamten Büroflächenbestand. Die Schätzung von CBRE fällt mit 1,4% per annum deutlich niedriger aus.
- Dies lässt sich größtenteils durch die Herausforderungen erklären, die mit der Ermittlung kleinerer Entwicklungsprogrammen sowie von Projekten verbunden sind, die entweder im Bau sind, kurz vor Baubeginn stehen (mit Baugenehmigung) oder noch auf eine Genehmigung warten.
- Einige Unterschiede sind auf Entscheidungen zu bereits genehmigten Vorhaben zurückzuführen, die verschoben, reduziert oder insgesamt fallen gelassen werden können. Genaue Kenntnisse der Finanzierungs- und Mittelausstattungslage des Bauunternehmers sind erforderlich und je nach Markt unterschiedlich.

Künftiges Angebot 2020-2023 in % vom europäischen Büroflächenbestand (% - 15 Märkte)

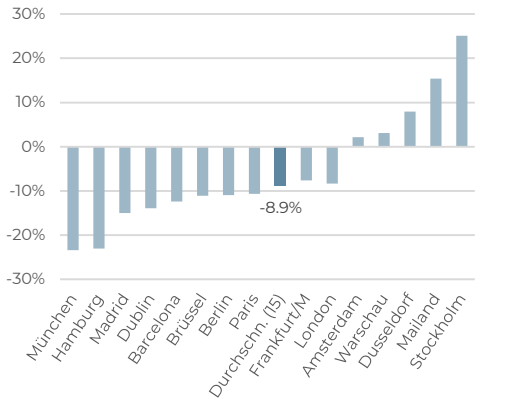


Quellen: CBRE, JLL, AEW Research & Strategy

ANGEBOTSPIPELINE AUFGRUND DER AUSWIRKUNGEN DER COVID-19-KRISE AUF DIE BAUBRANCHE NACH UNTEN KORRIGIERT

- Noch können die langfristigen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Angebotspipeline für Büroflächen nicht exakt bestimmt werden.
- Ein Vergleich der Pipeline zum Jahresende 2019 mit der Pipeline zur Jahresmitte 2020 gibt erste Hinweise. Allerdings sind möglicherweise nicht alle Veränderungen auf Covid-19 zurückzuführen.
- Unmittelbare Auswirkungen des verlängerten Covid-19-Lockdown zeigten sich in der Beeinträchtigung der Bauarbeiten. Hygienemaßnahmen wirkten sich negativ auf die Arbeitsproduktivität aus, Lieferketten für wichtige Baustoffe blieben unterbrochen.
- JLL hat die Angebotspipeline für ganz Europa seit Dezember 2019 um nahezu 9% nach unten korrigiert. Die deutlichsten Einbrüche wurden dabei in München, Hamburg, Madrid, Dublin und Barcelona verbucht.
- Dennoch sind die Angebotspipelines für Büroflächen in einigen Märkten - insbesondere in Stockholm und Mailand - seit Dezember gestiegen.

Veränderung der Büroflächen-Angebotspipeline zwischen Dez. 2019 & Juni 2020

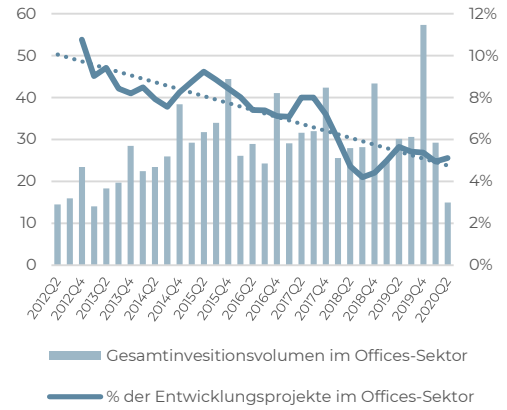


Quellen: JLL, AEW Research & Strategy

TREND ZU ENTWICKLUNGSPROJEKTEN ZEIGT IN DEN LETZTEN ACHT JAHREN NACH UNTEN

- Wenn wir den Anteil der Abschlüsse für Entwicklungsprojekte (wie Grundstückskäufe und Sanierungen) am gesamten Investitionsvolumen im europäischen Offices-Sektor als Frühindikator für das Überangebotsrisiko sehen, stellen wir seit 2012 einen Abwärtstrend fest, der 2018 seinen Tiefpunkt erreichte.
- Die Grafik zeigt auch den Rückgang der Investitionen im Offices-Sektor im 2. Quartal 2020 unmittelbar infolge der Covid-19-Pandemie - ungeachtet der Rekordsummen an Kapital, die zum Jahresanfang für Immobilieninvestitionen zur Verfügung stehen (Dry Powder) (laut INREV 73 Mrd. €).
- Vereinzelte Belege verweisen zudem auf ein schwächeres Anlegerinteresse an Büro-Immobilienentwicklungen oder Anlageformen, die unmittelbare Investitionsausgaben erfordern. Grund hierfür sind Befürchtungen, dass sich die Bauarbeiten als unmittelbare Folge der Hygienemaßnahmen verzögern.
- Dies trägt zur allgemeinen Risikovermeidungshaltung zahlreicher institutioneller Anleger bei, die im Bemühen, die Auswirkungen der Covid-19-Krise auf ihre Beteiligungen zu bewältigen, die Risikokurve abflachen.

Entwicklungsabschlüsse in % (rechts) vom gesamten Investitionsvolumen im europäischen Offices-Sektor (in Mrd. €, links)



Quellen: RCA, AEW Research & Strategy

WEITERE BESCHRÄNKUNGEN FÜR BAUKREDITVERGABEN DURCH REGULIERUNG NACH DER GFK & COVID-19

VORAUSSICHTLICH STRENGERE BEDINGUNGEN FÜR BAUFINANZIERUNGEN

- Die Entwicklungstätigkeit auf dem Büromarkt hängt stark davon ab, ob und inwieweit Anleger und Bauunternehmer Zugang zu Entwicklungsfinanzierungen haben. Die nach der GFK eingeführte Bankenregulierung sieht insbesondere für spekulative Entwicklungsprojekte strengere Finanzierungsbedingungen vor.
- In den Studien von Cass und IREBS zu Immobilienschuldenmärkten im VK und in Deutschland ist der Anteil der Entwicklungsprojekte in % am gesamten Kreditportfolio erfasst. 2019 entfielen 12% des gesamten Kreditportfolios im VK auf Entwicklungsfinanzierungen. Dies entspricht dem historischen Durchschnitt, liegt jedoch deutlich über dem Anteil im Jahr 2014 (9%).
- In Deutschland stieg der Anteil der Entwicklungsfinanzierungen 2018 auf 16% (letzter verfügbarer Datenpunkt). Die aktuelle Studie von JLL/ZEW DIFI zeigt jedoch, dass die durchschnittliche Beleihungsquote (LTV) für die Finanzierung deutscher Mehrwert-Büroflächen infolge der Covid-19-Krise von 66% im Geschäftsjahr 2019 auf 63% im Geschäftsjahr 2020 gefallen ist, während die Durchschnittsmarge im Geschäftsjahr 2020 36 Basispunkte gestiegen ist.
- Es ist damit zu rechnen, dass die Finanzierungsbedingungen für Entwicklungsprojekte nach der Covid-19-Krise infolge des Risikovermeidungsansatzes der Kreditgeber weiter verschärft werden.

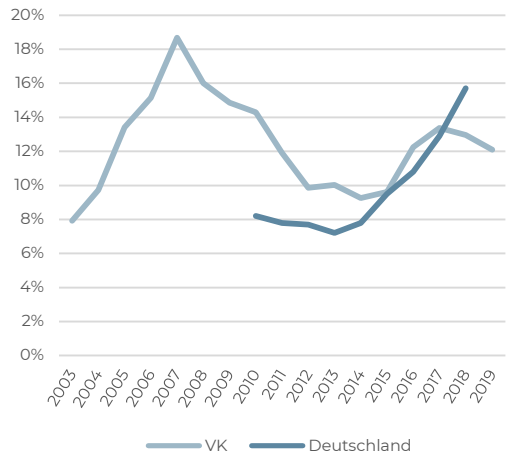
SPEKULATIVES ANGEBOT IN PARIS NAHEZU DOPPELT SO GROSS WIE DER EUROPÄISCHE DURCHSCHNITT

- Um die künftige Angebotspipeline genauer zu beleuchten, haben wir den Anteil der spekulativen Büroflächen-Programme ermittelt und Projekten in Eigennutzung oder mit Vormietverträgen gegenübergestellt.
- Hier ist festzustellen, dass vorvermietete Programme auch die Leerstandsquote insgesamt erhöhen, da die betreffenden Mieter höchstwahrscheinlich aus einer Bestandsimmobilie ausgezogen sind, die anschließend wieder auf den Markt kommt.
- Dennoch hat der Angebotsüberhang bei Neuflächen einen größeren Einfluss auf die Marktmieten für Premium-Immobilien als gebrauchte Immobilien.
- In Europa entfallen durchschnittlich 31% des gesamten künftigen Büroflächen-Angebots auf spekulative Programme. Der Anteil ist der höchste in Paris. Ein Grund hierfür ist, dass große französische Bauunternehmer ihre Projekte in Eigenfinanzierung realisieren können, ein weiterer Grund ist der steuerlich wirksame Forward Funding-Mechanismus. Auch die volatilen Märkte Warschau und Dublin weisen einen hohen Anteil an spekulativen Programmen auf.
- In kleineren, regionalen Offices-Märkten ist der Anteil spekulativer Entwicklungsprojekte in der Regel geringer, da der Mieterkreis hier kleiner ist als in den Gateway-Märkten.

SOLIDE PIPELINES AN DEN TEILMÄRKTEN LA DÉFENSE & INNERER RING

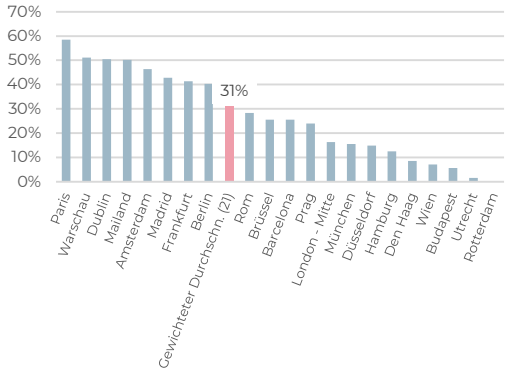
- Um die Situation in Paris genauer zu beleuchten, haben wir das künftige Angebotsrisiko in verschiedenen Offices-Teilmärkten anhand unserer granularen bottom-up-Daten analysiert. Dabei wurden auch kleinere Programme berücksichtigt.
- Wir gehen davon aus, dass das künftige Angebot im gesamten Pariser Raum eher bei 9% des aktuellen Bestands liegen wird. Schätzungen von CBRE gehen von lediglich 8% (für 2024-24) und von JLL von lediglich 5% (für 2020-23) aus.
- Die Teilmärkte für Büroflächen im Zentrum von Paris profitieren von einer äußerst begrenzten Angebots-Pipeline, die auf Raumplanungsvorschriften zur Begrenzung der Gebäudehöhe und den Mangel an verfügbaren Grundstücken (außer in Paris 12/13) zurückzuführen ist.
- Die Pariser Angebots-Pipeline konzentriert sich auf eine begrenzte Anzahl von Teilmärkten, an denen Sanierungsprojekte und neue Verkehrsinfrastrukturen, z.B. bei dem Projekt Großraum Paris, die Entwicklung von Büroflächen belebt haben. Das erklärt die bedeutende Pipeline im nördlichen inneren Ring von Paris, der von der Verlängerung der Linie 14 sowie den Olympischen Spielen 2024 profitieren wird. Auch das Viertel La Défense hebt sich aufgrund der möglichen Bebauung mit großen Bürotürmen von anderen Teilmärkten ab.

Anteil an Projektenwicklungen als Prozentsatz der gesamten jährlichen Kreditentstehungen



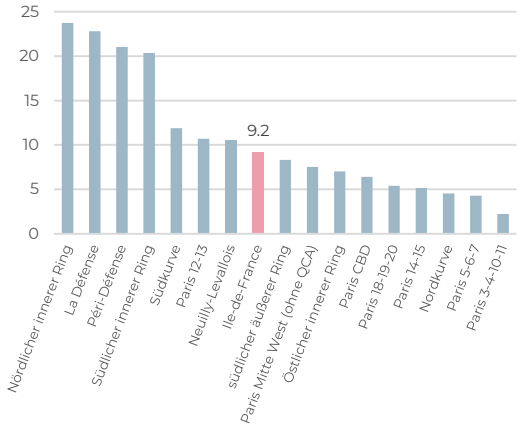
Quellen: Cass, IREBS, JLL/ZEW DIFI, AEW Research & Strategy

Anteil des spekulativen Büroflächenangebots (% vom künftigen Angebot)



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy

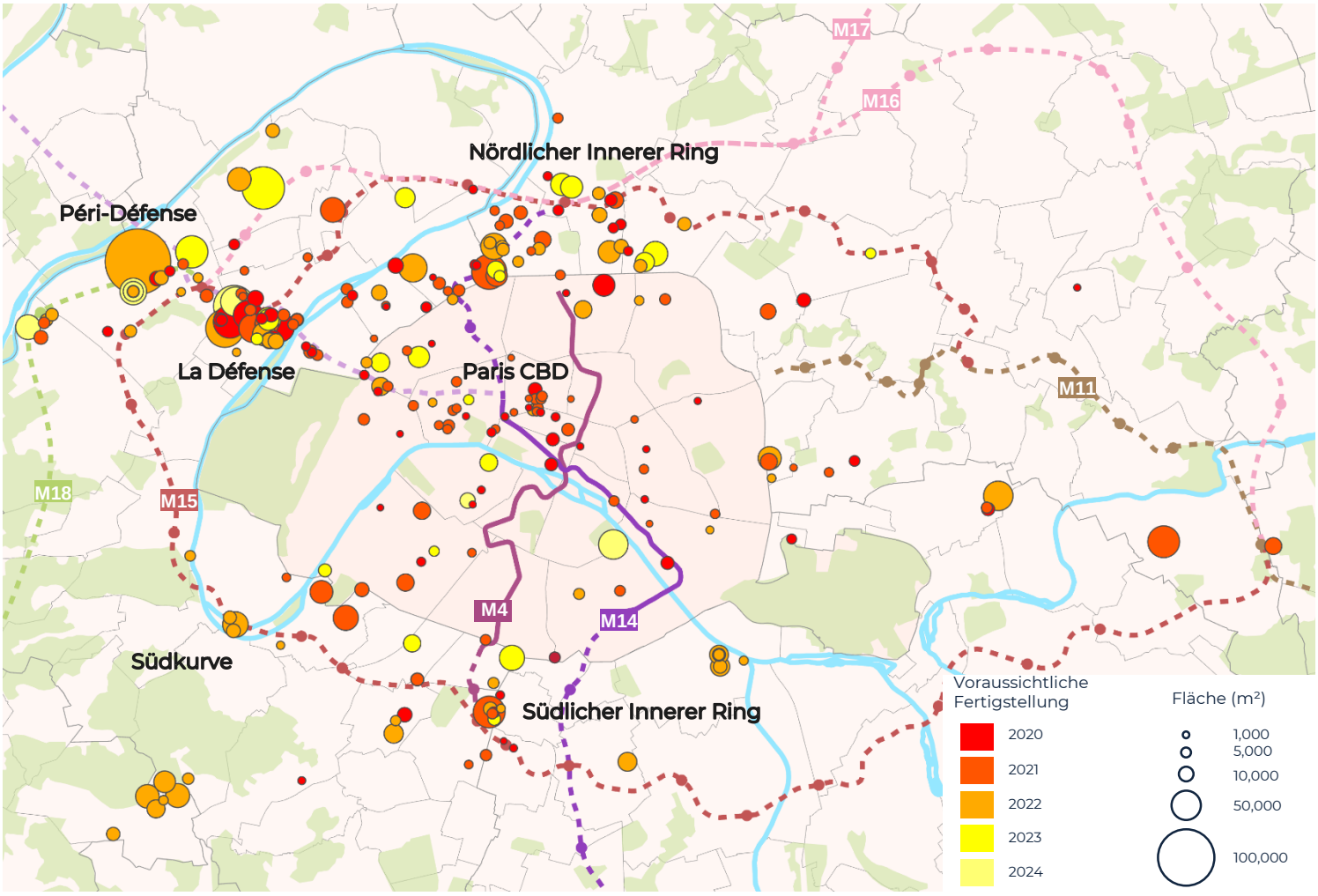
Künftiges Angebot des gesamten Bestands in Pariser Büroflächen-Teilmärkten in %



Quellen: CBRE, MBE Conseil, Deloitte,, AEW Research & Strategy

ANGEBOTS-PIPELINE FÜR BÜROFLÄCHEN IM MARKT GROSSRAUM PARIS

Angebotspipeline für Büroflächen im Markt GROSSRAUM Paris nach voraussichtlichem Fertigstellungsjahr



Quellen: CBRE, MBE Conseil, Deloitte, AEW Research & Strategy

Die Angebotspipeline für Büroflächen konzentriert sich in Paris sehr stark auf eine kleine Anzahl von Offices-Teilmärkten :

- Im Hinblick auf die Bautätigkeit ist der **Nördliche Innere Ring** der dynamischste Markt. Hier werden große Brachflächen für das Olympische Dorf und andere Standorte für die Olympischen Sommerspiele 2024 saniert. Die Entwicklung des Sanierungsgebiets Clichy-Batignolles am Rand von Paris 17 geht derzeit in die letzten Phase. Die Märkte Clichy, Saint-Ouen und Saint-Denis profitieren von der nördlichen Verlängerung der Metrolinie 14, deren erste Haltestellen im Dezember 2020 eröffnen sollen. Saint-Denis Pleyel wird 2024 einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte des Infrastrukturprojekts Großraum Paris bilden. Allerdings war die Konzentration neuer Entwicklungsprojekte und die Sanierung bestehender Bürogebäude innerhalb kurzer Zeit schwer zu verkraften für diesen Markt, der ungeachtet attraktiver Mietpreise (die Mieten für Premium-Büroflächen liegen bei 330 € / m² / p.a.) bereits eine hohe Leerstandsquote aufwies.
- In **La Défense** wird in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich eine Reihe neuer Bürotürme fertiggestellt ("Trinity" – 49.000 m² 2020, "Alto" – 51.000 m² 2020, "Hekla" – 68.000 m² 2022). Darüber hinaus sollen einige bestehende Türme - wie der Landscape mit 57.000 m² - saniert werden. Die aktuell vorgeschriebenen Hygienemaßnahmen könnten die Vermietung dieser neuen Bürotürme kurzfristig erschweren.
- **Péri-Défense** ist traditionell einer der Pariser Teilmärkte mit dem größten Überangebot. Hier soll mit 126.000 m² das größte Entwicklungsprojekt für Büroflächen im Pariser Raum, das "Arboretum" (Woodeum / BNP Paribas Real Estate) in Nanterre entstehen. Mit der Fertigstellung wird im Dezember 2022 gerechnet. Die weitläufige Bürogebäudeanlage wird aus Massivholz realisiert, was die kurze Bauzeit erklärt.
- Die Entwicklungstätigkeit am Offices-Teilmarkt **Südlicher Innerer Ring** wird unter anderem auch durch die bessere öffentliche Verkehrsanbindung mit der südlichen Erweiterung der Metrolinie 4 befördert.
- Auch am etablierteren Teilmarkt **Südkurve** – der hauptsächlich Boulogne-Billancourt und Issy-les-Moulineaux umfasst - finden rege Bautätigkeiten statt. Für den Großteil der im Bau befindlichen Programme wurden jedoch bereits Vormietverträge mit großen Büroflächen-Mietern abgeschlossen. Derzeit ist "Pont d'Issy" bereits an Orange (54.800 m²), "Shift" an Nestlé (45.000 m²) und "Metal 57" an BNP Paribas Real Estate (30.670 m²) vermietet.

ÜBER AEW

AEW ist einer der weltweit größten Real Estate Asset Manager mit circa 71,2 Milliarden Euro an Assets under Management (Stand 31. März 2020). Mit über 700 Mitarbeitern und Hauptniederlassungen in Boston, London, Paris und Hongkong bietet AEW eine breites Spektrum von Real Estate-Investmentprodukten, wie Mischfonds, Sondervermögen und Wertpapiermandate für sämtliche Investmentstrategien. AEW ist die Real Estate Asset Management Plattform von Natixis Investment Managers, einem der weltweit größten Asset Manager.

In Europa verwaltet AEW ein Immobilienvermögen in Höhe von ca. 33,5 Milliarden Euro, das in Fonds und Sondervermögen gebündelt ist (Stand 31. März 2020). AEW beschäftigt über 400 Mitarbeiter an neun Standorten in ganz Europa und kann eine lange Erfolgsbilanz in der erfolgreichen Umsetzung der Investmentstrategien Core, Value-Add und Opportunistic im Auftrag seiner Kunden vorweisen. Das Investmentvolumen (Käufe und Verkäufe in ganz Europa) der vergangenen fünf Jahren beläuft sich auf über 20,0 Milliarden Euro.

KONTAKT RESEARCH & STRATEGY

Hans Vrensen CFA, CRE
HEAD OF RESEARCH & STRATEGY
Tel +44 (0)20 7016 4753
hans.vrensen@eu.aew.com

Irène Fossé MSc
DIRECTOR
Tel +33 (0)1 78 40 95 07
irene.fosse@eu.aew.com

Dennis Schoenmaker PhD
ASSOCIATE DIRECTOR
Tel +44 (0)20 7016 4860
dennis.schoenmaker@eu.aew.com

Ken Baccam MSc
DIRECTOR
Tel +33 (0)1 78 40 92 66
ken.baccam@eu.aew.com

KONTAKT INVESTOR RELATIONS

Alex Griffiths MSc
HEAD OF INVESTOR RELATIONS EUROPE
Tel +44 (0)20 7016 4840
alex.griffiths@eu.aew.com

LONDON

AEW | 33 Jermyn Street | London, SW1Y 6DN | UK

PARIS

AEW | 22 rue du Docteur Lancereaux | 75008 Paris | FRANCE

DÜSSELDORF

AEW | Steinstraße. 1-3 | D-40212 Düsseldorf | GERMANY

Diese Veröffentlichung dient als Informationsquelle, die Anleger bei ihren eigenen Anlageentscheidungen unterstützen soll, und stellt keine Anlageberatung für einen bestimmten Anleger dar. Hierin beschriebene Anlagen und Empfehlungen sind eventuelle nicht für alle Anleger geeignet. Leser müssen sich ihr eigenes unabhängiges Urteil im Hinblick auf die Eignung dieser Anlagen und Empfehlungen vor dem Hintergrund ihrer eigenen Anlageziele, ihrer Erfahrung, ihres Steuerstatus und ihrer Finanzlage bilden. Diese Veröffentlichung basiert auf ausgewählten Quellen, die aus unserer Sicht verlässlich sind; es wird jedoch weder im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin vorgestellten Informationen noch anderweitig diesbezüglich eine Gewährleistung oder Garantie abgegeben. Hierin geäußerte Meinungen stellen die aktuelle Einschätzung des Autors dar. Sie stellen nicht zwangsläufig die Meinung von AEW, Tochtergesellschaften von AEW oder anderen mit AEW verbundenen Unternehmen der AEW-Gruppe dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Obwohl AEW sich in angemessenem Rahmen bemüht, richtige und aktuelle Informationen in diese Veröffentlichung aufzunehmen, können manchmal Fehler oder Auslassungen auftreten. AEW lehnt ausdrücklich jede Haftung ab, gleich, ob es sich um vertragliche, deliktische, Gefährdungs- oder anderweitige Haftung handelt, und zwar für aus oder auf beliebige Weise im Zusammenhang mit der Verwendung dieser Veröffentlichung entstehende unmittelbare und mittelbare Schäden oder entstehenden Ersatz für beiläufig entstandenen Schaden oder Folgeschaden, verschärften Schadenersatz oder Schadenersatz für einen konkreten Schaden. Dieser Bericht darf ohne die ausdrückliche schriftliche Erlaubnis von AEW nicht vervielfältigt oder an eine andere Partei übermittelt oder weitergegeben werden. Zu AEW gehören die AEW Capital Management, L.P. in Nordamerika und ihre 100%igen Tochtergesellschaften, die AEW Global Advisors (Europe) Ltd. und die AEW Asia Pte. Ltd sowie das verbundene Unternehmen AEW Europe SA und deren Tochtergesellschaften.