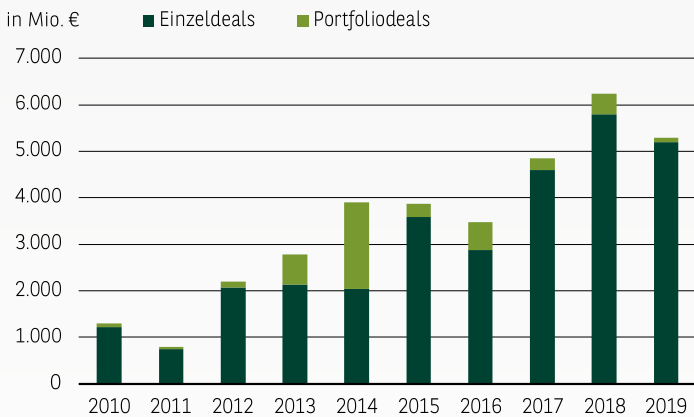




At a Glance **Q1 2019**

# BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Büro-Investments in Deutschland Q1

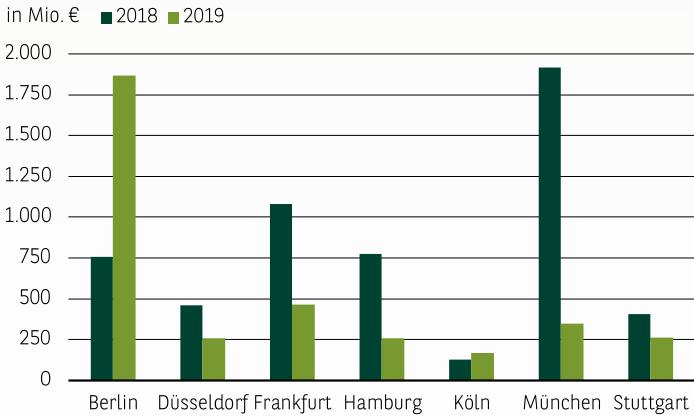


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

## ➤ MANGELNDES ANGEBOT BREMST INVESTMENTUMSATZ

Büroobjekte stehen bei den Investoren weiter ganz oben auf dem Einkaufszettel. Mit einem bundesweiten Transaktionsvolumen von 5,3 Mrd. € wurde im ersten Quartal das drittbeste Ergebnis aller Zeiten erzielt. Die Nachfrage der Anleger hätte allerdings für einen deutlich höheren Umsatz ausgereicht, wenn mehr Produkt verfügbar gewesen wäre. Der Angebotsmangel ist demzufolge auch der Grund dafür, dass der im letzten Jahr aufgestellte Rekordumsatz um 15 % verfehlt wurde. Trotzdem steuern Büroimmobilien fast jeden zweiten Euro zum gewerblichen Investmentumsatz bei und bleiben damit die mit Abstand wichtigste Assetklasse. Dominiert wurde das Geschehen erneut von Einzeldeals, die mit knapp 5,2 Mrd. € ihr zweitbestes Resultat aller Zeiten erzielen. Paketverkäufe kommen dagegen nur auf gut 100 Mio. €, was einem der schwächsten Jahresstarts der letzten zehn Jahre entspricht – und das, obwohl Käufer händeringend großvolumige Portfolios suchen. Auch hier mangelt es also an Produkt. Zu den wichtigsten Abschlüssen gehören der Verkauf der Oberbaumcity, des Pressehauses am Alexanderplatz sowie des Spreeturms, die alle in Berlin getätigt wurden. In den übrigen großen Städten wurden im ersten Quartal bislang nur vereinzelt Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich erfasst.

## Büro-Investments an den A-Standorten Q1

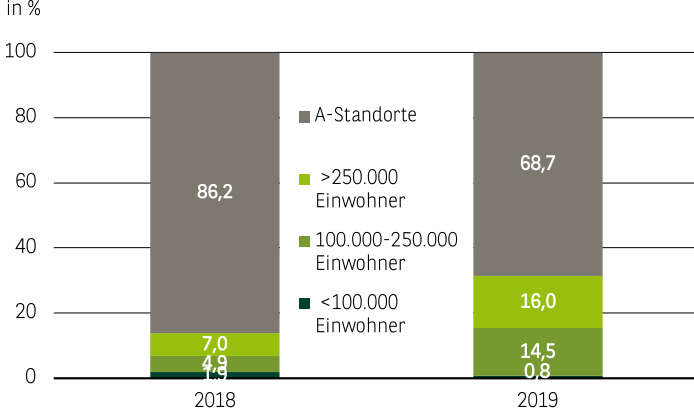


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

## ➤ A-STANDORTE MIT DEUTLICHEM UMSATZRÜCKGANG

Die deutschen A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) konnten den im Vorjahr aufgestellten Rekord erwartungsgemäß nicht wieder erreichen. Mit gut 3,62 Mrd. € liegt ihr Ergebnis um gut ein Drittel niedriger. Gegen den Trend hat sich allerdings Berlin entwickelt, wo mit 1,87 Mrd. € ein neues Allzeithoch aufgestellt wurde. Die anderen großen Metropolen haben dagegen die Jahresendrallye des Vorjahres, als noch viele große Transaktionen abgeschlossen wurden, zu spüren bekommen. Das aktuell fehlende Produkt im großvolumigen Bereich hat die Umsätze limitiert. Dies gilt insbesondere für Frankfurt (464 Mio. €), Hamburg (258 Mio. €) und München (346 Mio. €). Aber auch Stuttgart startete mit nur 261 Mio. € vergleichsweise schwach. Einen eher moderaten Jahresauftakt legte Düsseldorf mit 258 Mio. € hin, wohingegen Köln (169 Mio. €) wie Berlin zulegen konnte, wenn auch auf erheblich niedrigerem Niveau. Mehr als verdoppelt hat sich der Umsatz außerhalb der A-Städte, und zwar auf gut 1,6 Mrd. €. Ausschlaggebend hierfür ist zum einen eine gewisse Ausweichbewegung der Anleger aufgrund des Produktmangels in den A-Standorten, zum anderen aber auch ein aktuell entsprechendes Angebot in einigen attraktiven B-Städten, das in dieser Form nicht jedes Jahr vorhanden ist.

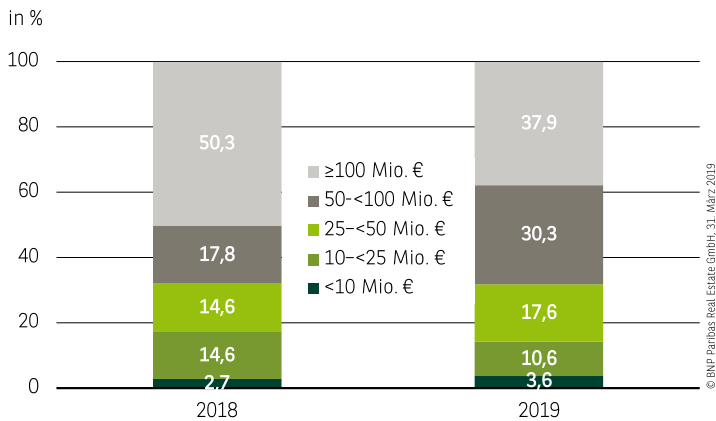
## Büro-Investments nach Stadtkategorie Q1\*



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

\* ohne Portfoliodeals

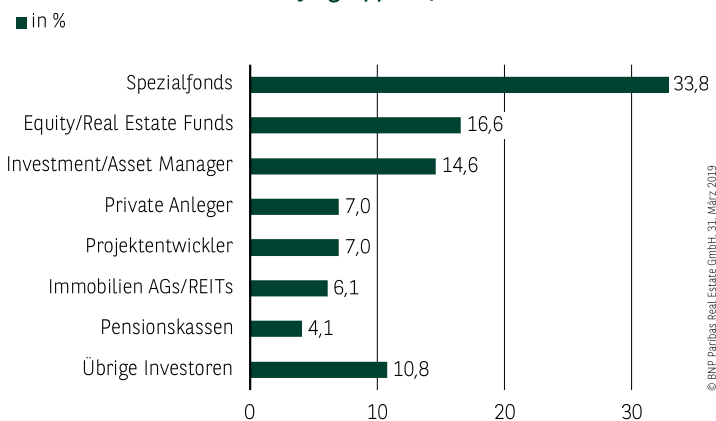
### Büro-Investments nach Größenklassen Q1



### BREITERE STREUUNG ÜBER DIE GRÖSSENKLASSEN

Dass der Rückgang gegenüber dem Vorjahr auf ein zu geringes Angebot im großvolumigen Segment zurückzuführen ist, zeigt sich beim Blick auf die Verteilung des Ergebnisses über die Größenklassen. Im dreistelligen Millionenbereich wurden gut 1,1 Mrd. € weniger investiert, wohingegen das Gesamtvolumen nur um rund 940 Mio. € niedriger lag. Demzufolge konnten andere Segmente teilweise spürbar zulegen. Zu nennen sind hier vor allem Verkäufe zwischen 50 und 100 Mio. €, die rund 500 Mio. € mehr beisteuern als im ersten Quartal 2018. Aber auch die Kategorien 25 bis 50 Mio. € und kleinere Transaktionen bis 10 Mio. € konnten ihren absoluten Investmentumsatz steigern. Dieses Resultat unterstreicht die insgesamt sehr lebhaftere Nachfrage, die gerade im großvolumigen Segment nicht vollständig umgesetzt werden konnte.

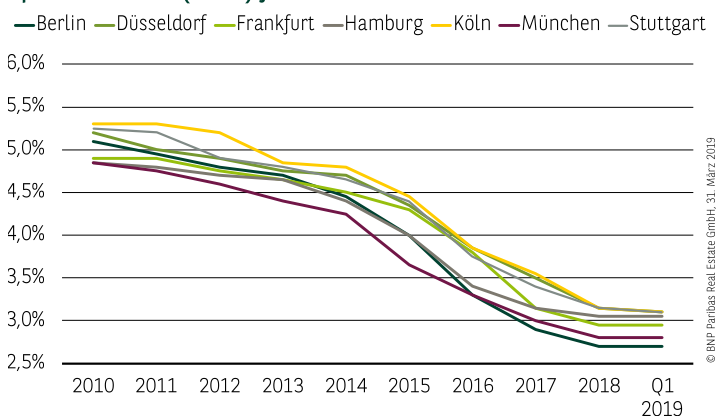
### Büro-Investments nach Käufergruppen Q1 2019



### SPEZIALFONDS KLAR AN DER SPITZE

Mit Abstand am meisten investiert haben Spezialfonds, die gut ein Drittel beitragen. Dahinter verbergen sich unterschiedliche Anleger, die dieses Vehikel häufig für indirekte Investitionen nutzen. Auf Rang zwei folgen Equity/Real Estate Funds mit fast 17 %. Vervollständigt wird das Führungstrio von Investment Managern, deren Anteil sich auf knapp 15 % beläuft. Alle übrigen Käufergruppen bewegen sich im einstelligen Bereich, wie beispielsweise private Anleger und Projektentwickler, die auf jeweils 7 % kommen. Insgesamt treffen Büroobjekte auf großes Interesse bei ganz unterschiedlichen Anlegern, was sich auch an dem starken Engagement von Spezialfonds und Investment Managern zeigt, die für unterschiedlichste Investoren agieren.

### Spitzenrenditen (netto) für Büroimmobilien an den A-Standorten



### SPITZENRENDITEN VEREINZELT NOCH LEICHT GESUNKEN

Das limitierte Angebot an Premiumobjekten, in Verbindung mit dem hohen Käuferinteresse, hält den Wettbewerb im Core-Segment hoch. Vor diesem Hintergrund ist es auch nicht überraschend, dass vereinzelt noch einmal leicht sinkende Spitzenrenditen zu beobachten waren. Außerhalb der vier Top-Standorte haben sie im Q1 weiter um fünf Basispunkte nachgegeben, sodass sie jetzt in Düsseldorf, Köln und Stuttgart jeweils bei 3,10 % anzusetzen sind. Teuerster Standort bleibt Berlin mit 2,70 %, gefolgt von München mit 2,80 %. Auch in Frankfurt (2,95 %) und Hamburg (3,05 %) zeigten sich die Netto-Spitzenrenditen stabil.

### PERSPEKTIVEN

Die Ergebnisse der ersten drei Monate bestätigen die Anfang des Jahres abgegebene Prognose, dass auch 2019 ein überdurchschnittlich guter Umsatz zu erwarten ist. Weiter niedrige Zinsen, begrenzte Anlagealternativen, funktionierende Nutzermärkte und die erwiesene Stabilität Deutschlands bilden die wesentlichen Eckpfeiler eines nach wie vor attraktiven Umfelds. Vor diesem Hintergrund erscheint für das Gesamtjahr erneut ein Transaktionsvolumen zwischen 20 und 25 Mrd. € realistisch.

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: 31.03.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Sven Stricker, Co-Head Investment | Telefon +49 (0)30-884 65-0 | sven.stricker@bnpparibas.com | www.realestate.bnpparibas.de