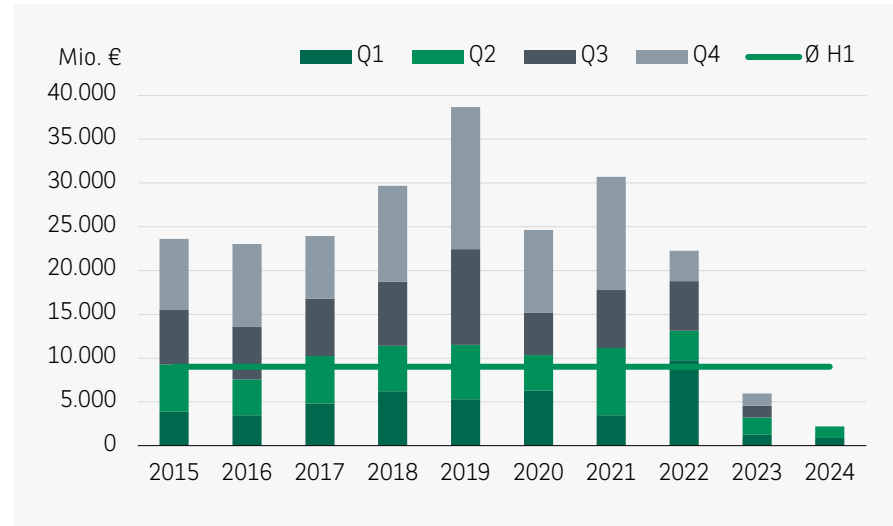


DEUTSCHLAND

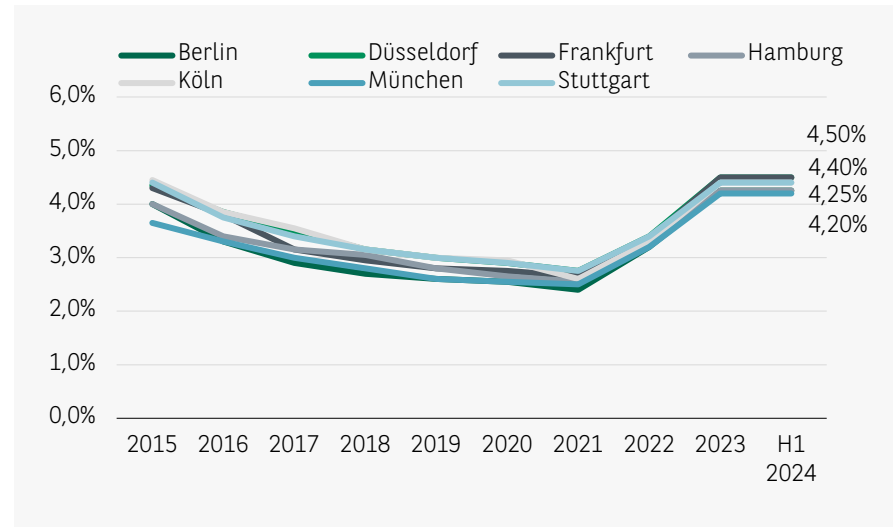
REPORT BÜRO-INVESTMENTMARKT

H1 2024

Entwicklung des Büro-Investmentvolumens



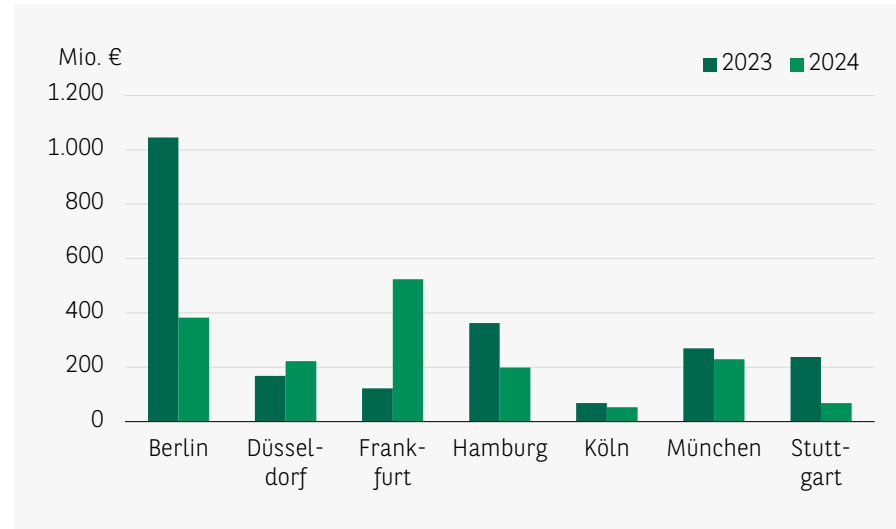
Büro-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten



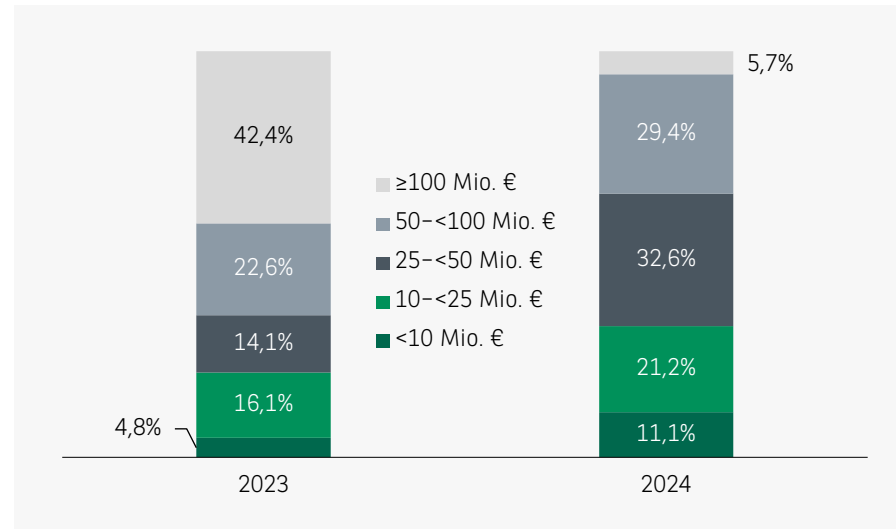
BÜRO-INVESTMENTS ERNEUT RÜCKLÄUFIG: INVESTOREN WEITER ABWARTEND

- Im ersten Halbjahr 2024 wurden in Deutschland gut 2,2 Mrd. € in Büroimmobilien investiert. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem erneuten Rückgang um 31 %, was gleichzeitig das schwächste Ergebnis der letzten 15 Jahre darstellt. Der 10-Jahresdurchschnitt wurde um rund 75 % verfehlt.
- Im Gegensatz zu den meisten anderen Assetklassen ist bei Bürohäusern noch kein Aufwärtstrend beim Transaktionsvolumen erkennbar. Ihr Anteil am gesamten Umsatz mit gewerblichen Immobilien hat sich demzufolge weiter verringert und liegt aktuell nur noch bei 18 %. Im Ranking der Assetklassen belegen Büroobjekte damit nur noch Rang drei.
- Der Anteil von Portfoliotransaktionen liegt bei lediglich 10 % und damit etwa fünf Prozentpunkte unter dem langjährigen Schnitt.
- Verantwortlich für die nach wie vor schwierige Situation sind einerseits die schwachen Nutzermärkte, bedingt in erster Linie durch die langsame Erholung der Konjunktur, die zur Verunsicherung über die weitere Entwicklung der Büromärkte beitragen. Andererseits aber auch eine abwartende Haltung vieler Investoren bezüglich der finalen Preisentwicklung.
- Die im ersten Quartal eingesetzte Stabilisierung der Spitzenrenditen hat sich erwartungsgemäß weiter verfestigt, sodass keine Veränderungen zu beobachten waren. In den A-Standorten liegen sie im Schnitt unverändert bei 4,36 %. Teuerster Standort bleibt damit München mit einer Spitzenrendite von 4,20 %, gefolgt von Berlin und Hamburg mit jeweils 4,25 %.

Büro-Investments an den A-Standorten H1



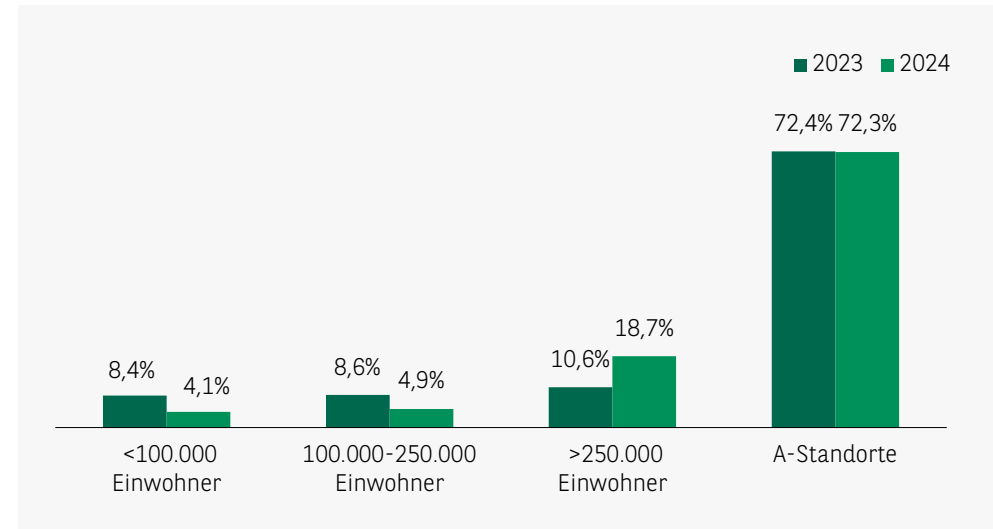
Büro-Investments nach Größenklassen H1



WEITERHIN KAUM GROSSABSCHLÜSSE

- Der Rückgang des Investmentvolumens ist ausschließlich auf fehlende Großabschlüsse zurückzuführen. Der Anteil von Objekten im dreistelligen Millionenbereich liegt aktuell lediglich bei knapp 6 %; im Vorjahr waren es noch 42 %. Demgegenüber konnten kleinere Verkaufsfälle bis 50 Mio. € nicht nur ihren Anteil von 35 % auf jetzt 65 % steigern, sondern verzeichnen auch absolut betrachtet ein um 27 % höheres Umsatzvolumen.
- Auch in den A-Standorten wurde rund ein Viertel weniger investiert als im Vorjahr, was vor dem Hintergrund der fehlenden Großdeals nicht verwunderlich ist. Am meisten angelegt wurde in Frankfurt mit 524 Mio. €, gefolgt von Berlin mit 383 Mio. €. Mit jeweils knapp 200 bis 230 Mio. € bewegen sich Hamburg, Düsseldorf und München auf einem ähnlichen Umsatzniveau. Im bundesweiten Vergleich bleiben die A-Standorte trotz des rückläufigen Transaktionsvolumens die wichtigsten Städte für Büroinvestments und tragen gut drei Viertel zum bundesweiten Umsatz mit Büroobjekten bei.

Büro-Investments Stadtkategorie H1



*ohne Portfolios

- Die Perspektiven des Büroinvestmentmarkts sind weiterhin von einer gewissen Unsicherheit auf Investoreseite gekennzeichnet. Vor allem die Entwicklung der Nutzermärkte ist nach wie vor nicht ganz einfach einzuschätzen. Vor diesem Hintergrund spricht vieles dafür, dass bei Büroinvestments (anders als in den übrigen Assetklassen) im zweiten Halbjahr 2024 noch kein deutlich spürbarer Aufwärtstrend einsetzen dürfte.
- Trotzdem gibt es eine Reihe von positiven Anzeichen, die auch das Investmentgeschehen auf den Büromärkten beflügeln sollten, wenn auch etwas zeitverzögert. Hierzu gehören perspektivisch absehbare Zinssenkungen sowie die nachhaltig sinkende Inflation, die sich kontinuierlich dem angestrebten Zielkorridor von rund 2 % annähert. Gleichzeitig ist eine spürbare Aufhellung der Stimmung auf den Investmentmärkten zu beobachten. Die Investoren fassen zunehmend mehr Vertrauen sowohl in das aktuelle als auch in das zukünftige Marktumfeld.
- Darüber hinaus spricht aus heutiger Sicht vieles dafür, dass im weiteren Jahresverlauf von einem steigenden Verkaufsangebot auszugehen ist, da Verkäufer zunehmend die neuen Preisniveaus akzeptieren und gleichzeitig auch Eigentümer aufgrund von Finanzierungszwängen verkaufen müssen.
- Es bleibt aber darauf hinzuweisen, dass sich Büro-Investments zyklisch verhalten. Eine signifikante Steigerung des Investmentvolumens, das sich dem langjährigen Schnitt wieder nähert, ist erst dann zu erwarten, wenn die Perspektive auf ein stärkeres Konjunkturwachstum zur Ankurbelung der Nutzermärkte zurückkehrt und das Zinsniveau weiter nach unten tendiert.

Kennzahlen Büro-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	3.226	2.216	-31,3%
Portfolioanteil (%)	1,3%	9,8%	8,5%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	42,4%	5,7%	-36,7%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	70,6%	75,9%	5,3%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	18,8%	9,3%	-9,4%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Berlin	3,75%	4,25%	50 bp
Düsseldorf	4,00%	4,50%	50 bp
Frankfurt	4,00%	4,50%	50 bp
Hamburg	3,90%	4,25%	35 bp
Köln	3,95%	4,40%	45 bp
München	3,70%	4,20%	50 bp
Stuttgart	3,90%	4,40%	50 bp

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Franc Gockeln
Head of National Investment Team
Managing Director

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt
Tel. +49 (0)69-298 99-0
E-Mail: franc.gockeln@bnpparibas.com

Dieser Report ist einschließlich aller 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, Fotografien (analog und/oder digital, 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 als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ 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: 30.06.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN