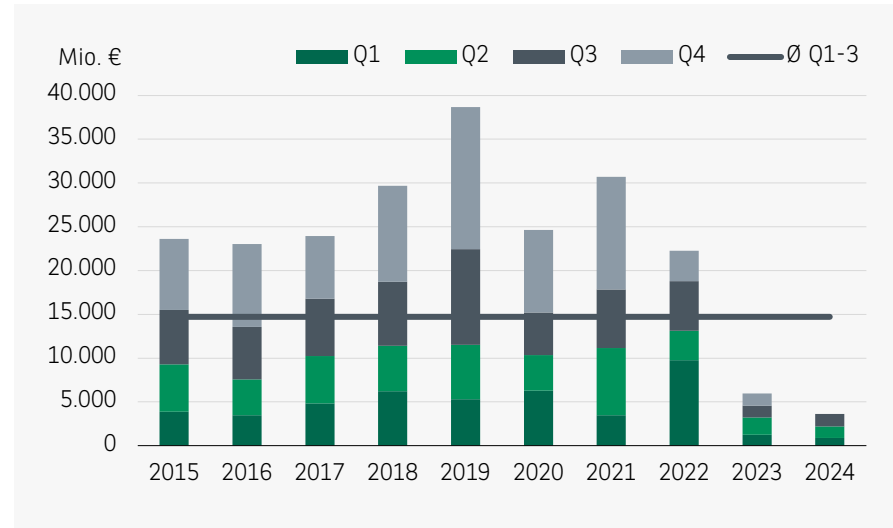


DEUTSCHLAND

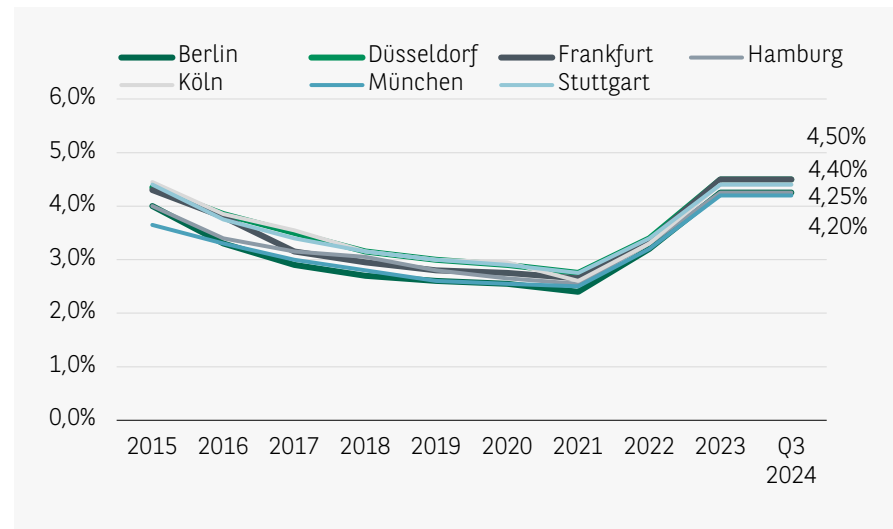
REPORT BÜRO-INVESTMENTMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Büro-Investmentvolumens



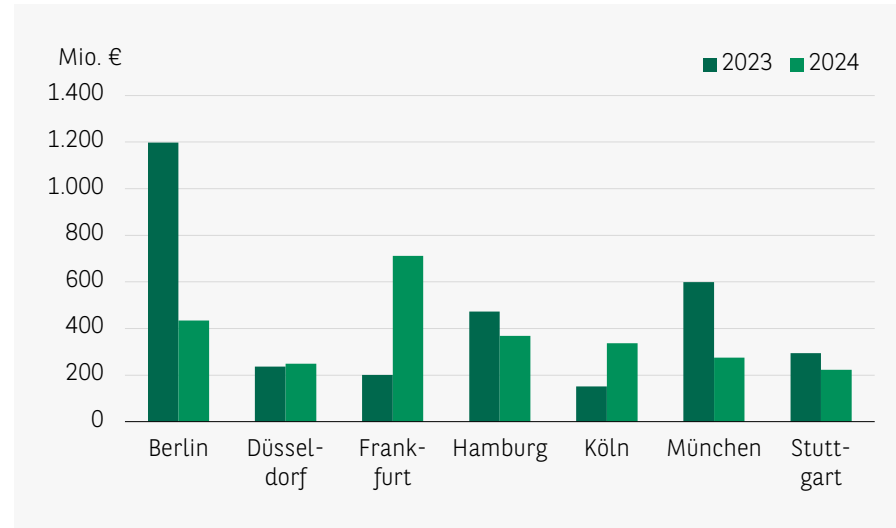
Büro-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten



BÜRO-INVESTMENTMARKT NACH WIE VOR MIT NUR GERINGER DYNAMIK

- Bis zum Ende des dritten Quartals 2024 wurden in Deutschland rund 3,6 Mrd. € in Büroimmobilien investiert. Dies entspricht gegenüber dem bereits sehr verhaltenen Vorjahresresultat einem weiteren Rückgang um rund 20 %. Der 10-Jahresschnitt wurde derweil um rund drei Viertel unterschritten. Unter dem Strich steht damit das niedrigste Resultat seit 2009 zu Buche. Anders als die übrigen großen Assetklassen Retail, Logistik und Hotel kann im Bürosegment entsprechend bislang keine Erholung verzeichnet werden, wodurch es aktuell einen historisch niedrigen Marktanteil von nur rund 20 % verzeichnen kann.
- Maßgeblich zurückzuführen ist das schwache Abschneiden nicht zuletzt auf das weitestgehende Fehlen von großvolumigen Transaktionen, insbesondere im Portfoliosegment. So liegt der Anteil von Einzeldeals am Volumen aktuell bei mehr als 90 %. Der größte registrierte Abschluss des Jahres wurde mit dem Erwerb der Projektentwicklung Rossio durch die Stadt Köln für rund 270 Mio. € von der öffentlichen Hand zum Eigennutz getätigt. Insgesamt konnten bislang lediglich drei Transaktionen oberhalb von 100 Mio. € verzeichnet werden.
- Insbesondere das Bürosegment leidet aktuell unter dem konjunkturellen Gegenwind und der eingetrübten Stimmung der Wirtschaft. Für viele Investoren ist es schwer einzuschätzen, wie sich die Büroflächennachfrage künftig entwickeln wird, wenngleich die Vermietungsmärkte mit steigenden Flächenumsätzen zum dritten Quartal bereits wieder erste positive Signale senden.
- Die Preisanpassungsprozesse haben derweil an Fahrt verloren, sodass in der Spitze eine Stabilisierung eingesetzt hat. So liegt die Nettospitzenrendite für Büros in den A-Städten im Schnitt bei 4,36 %. Teuerster Standort bleibt mit 4,20 % München, gefolgt von Berlin und Hamburg mit 4,25 %.

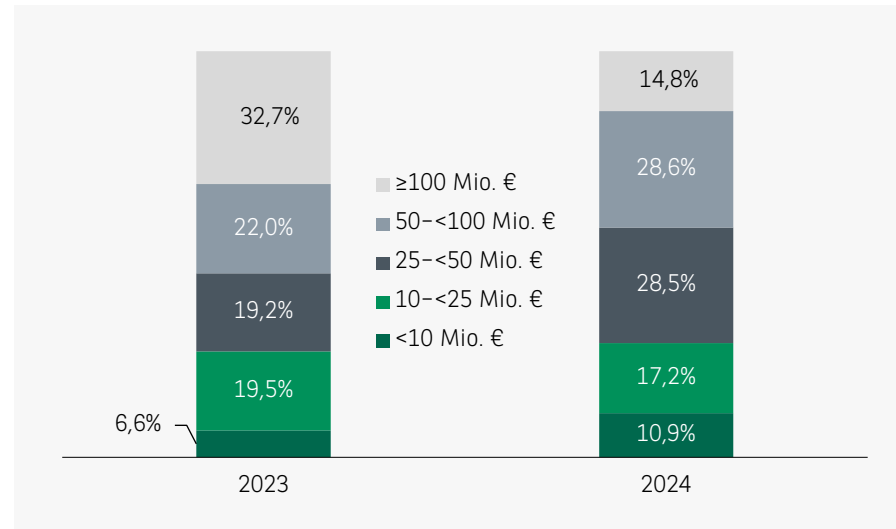
Büro-Investments an den A-Standorten Q1-3



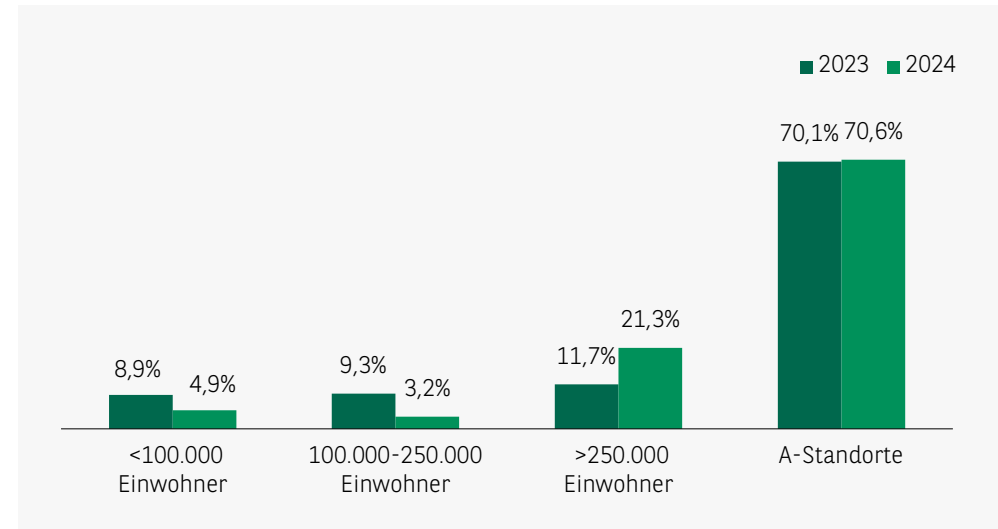
A-STANDORTE EBENFALLS 20 % UNTER VORJAHRESWERT

- Analog zum bundesweiten Trend wurde auch in den A-Standorten mit einem Volumen von insgesamt rund 2,6 Mrd. € rund ein Fünftel weniger investiert als im Vorjahr. Mit 711 Mio. € wurde mit Abstand am meisten in Frankfurt angelegt. An zweiter Stelle liegt Berlin mit 435 Mio. €, gefolgt von Hamburg (369 Mio. €) und Köln (337 Mio. €). Deutlich unterhalb der 300-Mio.-€-Marke notiert das Büro-Investmentvolumen derweil in München (275 Mio. €), Düsseldorf (249 Mio. €) und Stuttgart (223 Mio. €).
- Der Anteil der A-Standorte am bundesweiten Volumen liegt wie im Vorjahr bei rund 70 % und damit unterhalb des langjährigen Durchschnittswerts (78 %). Mit einem Marktanteil von einem Fünftel erzielen derweil Großstädte >250.000 Einwohner noch bedeutende Umsatzanteile, was nicht zuletzt auf eine Reihe von Core-Transaktionen mit Long Income-Mietverträgen zurückzuführen ist.

Büro-Investments nach Größenklassen Q1-3



Büro-Investments Stadtkategorie Q1-3



*ohne Portfolios

- Obwohl die Büovermietungsmärkte in den Top-Märkten in einem nach wie vor herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld ihre Resilienz in nahezu beeindruckender Manier unter Beweis gestellt haben und mit einem Flächenumsatz über Vorjahresniveau punkten können, fehlt Investoren weiterhin über weite Strecken das Vertrauen in die Assetklasse Büro. Die positiven, wenn auch noch zögerlichen Signale, die der Büromarkt aussendet, kommen auf Investorenmehrheit noch nicht an.
- Zu den Aspekten, die für die nicht zu unterschätzende relative Stärke der bundesdeutschen Büromärkte sprechen, gehören die insbesondere im internationalen Vergleich niedrigen Leerstandsquoten, das vor allem im Premiumsegment sehr geringe Flächenangebot, die stark steigenden Spitzenmieten, die aufwärts tendierenden Durchschnittsmieten, die positiven Bürobeschäftigtenprognosen wie auch die jüngst wieder in enger Taktung bundesweit getätigten Großanmietungen. Sie zeugen für ein zurückgekehrtes Vertrauen ins Büro auch auf Nutzerseite.
- Die skizzierte Faktorenkombination ist im Moment noch nicht ausreichend ausgeprägt, um die Transaktionsdynamik in der Breite spürbar zu beleben und für eine Jahresendrallye zu sorgen. Dafür fehlt vorerst noch der konjunkturelle Rückenwind.
- Allerdings deuten die über das Jahr stabilen Spitzenrenditen darauf hin, dass die Preisfindungsphase zum Abschluss gekommen ist und die zyklische Talsohle sowohl bei den Transaktionsvolumina als auch beim Renditeniveau mit großer Wahrscheinlichkeit erreicht sein dürfte. Die von EZB und FED eingeläutete Zinswende sollte für wieder attraktivere Finanzierungsbedingungen, wirtschaftlichen Auftrieb und steigende Dynamik auch auf den Büro-Investmentmärkten sorgen.

Kennzahlen Büro-Investmentmarkt Deutschland

| INVESTMENTVOLUMEN | Q1-3 2023 | Q1-3 2024 | VERÄNDERUNG |
|---------------------------------|-----------|-----------|--------------|
| Gesamt (Mio. €) | 4.564 | 3.634 | -20,4% |
| Portfolioanteil (%) | 1,5% | 8,6% | 7,0%-Pkte. |
| Anteil über 100 Mio. € (%) | 32,7% | 14,8% | -17,9%-Pkte. |
| Anteil A-Standorte (%) | 69,0% | 71,5% | 2,4%-Pkte. |
| Anteil ausländischer Käufer (%) | 18,4% | 9,2% | -9,1%-Pkte. |

| NETTO-SPITZENRENDITEN | Q3 2023 | Q3 2024 | VERÄNDERUNG |
|-----------------------|---------|---------|-------------|
| Berlin | 4,00% | 4,25% | 25 bp |
| Düsseldorf | 4,25% | 4,50% | 25 bp |
| Frankfurt | 4,25% | 4,50% | 25 bp |
| Hamburg | 4,05% | 4,25% | 20 bp |
| Köln | 4,20% | 4,40% | 20 bp |
| München | 3,95% | 4,20% | 25 bp |
| Stuttgart | 4,20% | 4,40% | 20 bp |

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Franc Gockeln
Head of Office Investment
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: 30.09.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN