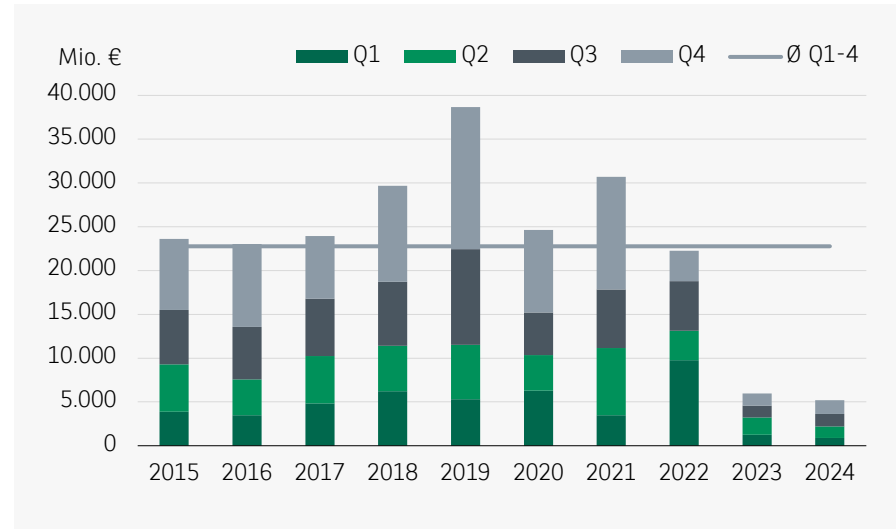


DEUTSCHLAND

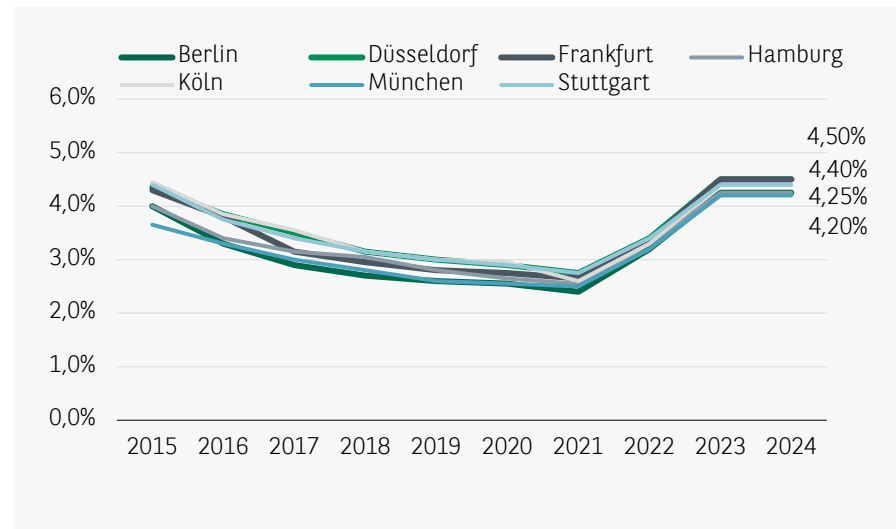
REPORT BÜRO-INVESTMENTMARKT

2024

Entwicklung des Büro-Investmentvolumens



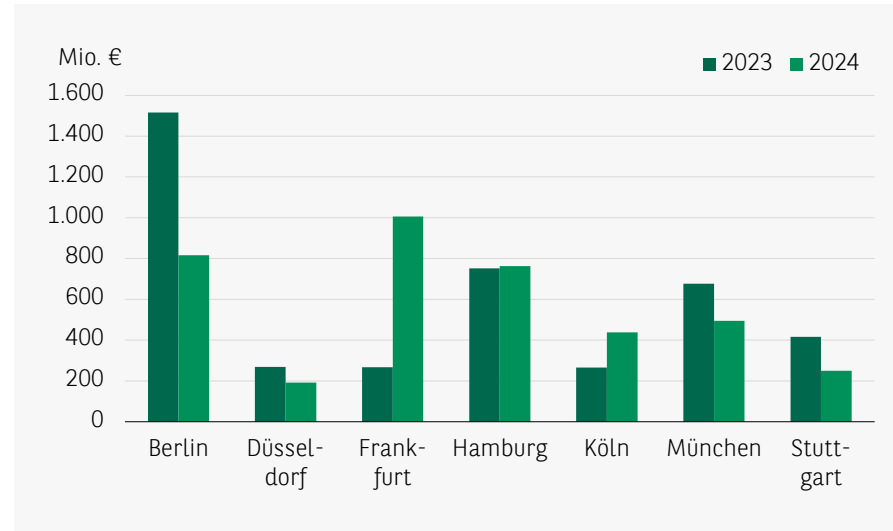
Büro-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten



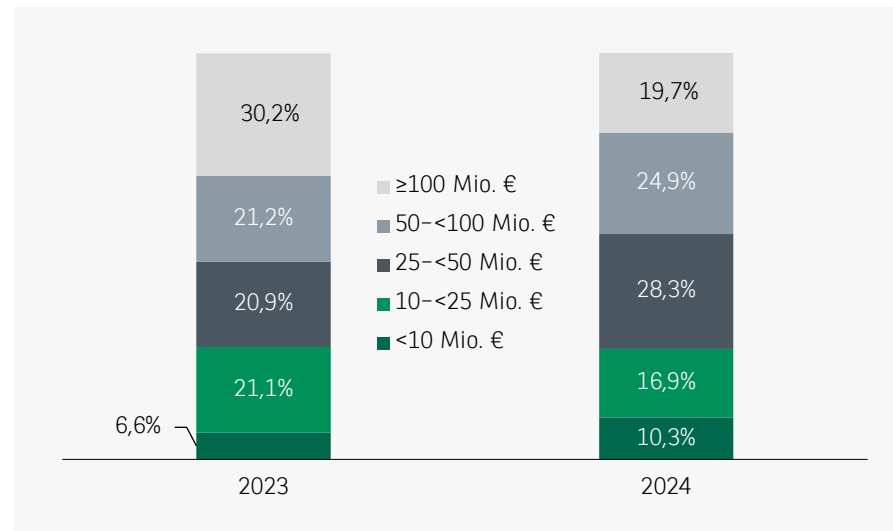
TALSOHLE ERREICHT: BÜRO-INVESTMENTMÄRKTE AM WENDEPUNKT

- Im Jahr 2024 wurden bundesweit gut 5,2 Mrd. € in Büroimmobilien investiert. Gegenüber dem bereits schwachen Vorjahresergebnis entspricht dies einem erneuten Rückgang um knapp 13 %. Auch der mit nur 20 % ausgesprochen geringe Anteil am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen stellt den niedrigsten jemals registrierten Wert dar. Damit dürften die Büromärkte ihre Talsohle erreicht haben und zukünftig wieder stärker an der insgesamt aufgehellten Stimmung der Anleger partizipieren als in den vergangenen Jahren.
- Grundsätzlich hat sich bestätigt, dass Büroobjekte mit Abstand am meisten von dem schwierigen konjunkturellen Umfeld und dem höheren Zinsniveau betroffen waren. Hinzu kam eine gewisse Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Homeoffice-Quote. Hier zeigen neueste Zahlen aber eindeutig, dass der Trend zurück ins Büro geht. Auch dies wird die Investmentumsätze stimulieren.
- Im aktuellen Umfeld wurden Großdeals bis jetzt nur in Ausnahmefällen getätigt. Ein Indiz ist, dass 2024 nur sieben Abschlüsse im dreistelligen Millionenbereich erfasst wurden. Bemerkenswert ist auch, dass ausländische Investoren, die gerade bei Großobjekten traditionell eine wichtige Anlegergruppe sind, bislang lediglich auf einen Umsatzanteil von 16 % kommen. Auch dies ist ein im Vergleich niedriger Wert.
- Die Spitzenrenditen haben sich im Schlussquartal stabilisiert, sodass sie in allen wichtigen Standorten auf dem gleichen Niveau liegen wie zuvor. Damit notiert 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



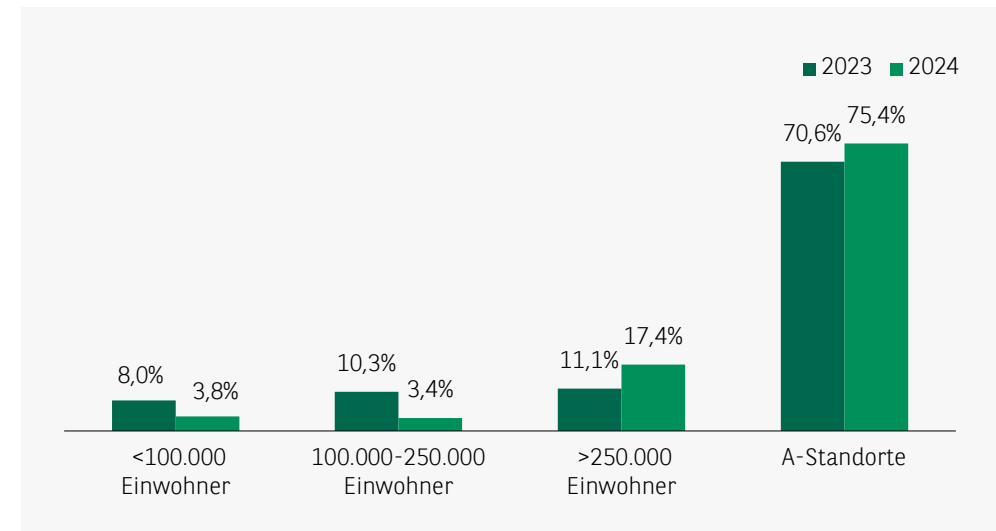
Büro-Investments nach Größenklassen



UMSATZ IN A-STANDORTEN FAST AUF VORJAHRESNIVEAU

- Der Umsatz in den A-Standorten fällt mit gut 3,96 Mrd. € zwar ebenfalls geringer aus als 2023, allerdings bewegt sich der Rückgang mit lediglich minus 5 % auf einem deutlich geringeren Niveau als bundesweit. Am meisten investiert wurde in Frankfurt, wo die Milliarden-€-Marke knapp geknackt wurde. Dicht dahinter folgen Berlin mit 816 Mio. € und Hamburg mit 763 Mio. €. München mit 495 Mio. € und Köln mit 438 Mio. € liegen dicht beieinander und vor Stuttgart (250 Mio. €) und Düsseldorf mit 192 Mio. €.
- Verantwortlich für das sehr moderate Transaktionsvolumen ist vor allem der gesunkene Anteil großer Verkaufsfälle ab 50 Mio. €. Dieser hat sich im Vergleich zum Vorjahr bundesweit noch einmal um 24 % auf nur noch gut 2,3 Mrd. € verringert. Das Segment bis 50 Mio. € konnte dagegen das absolute Niveau des Umsatzes halten und kommt auf 2,9 Mrd. €. In der Breite gibt es also durchaus Nachfrage seitens der Investoren. Lediglich die stark von Finanzierungen abhängigen Großobjekte werden häufig noch gemieden.

Büro-Investments Stadtkategorie



*ohne Portfolios

- Für 2025 zeichnet sich ab, dass auch die Büromärkte, genau wie andere Assetklassen, wieder stärker von der sich abzeichnenden Erholung profitieren werden. Trotz des Zusammenhangs zwischen gesamtwirtschaftlicher Entwicklung und Nutzernachfrage werden sich die Perspektiven der Büro-investmentmärkte aufgrund sinkender Zinsen und tendenziell steigender Kaufpreise zunehmend verbessern. Viele Anleger denken demzufolge intensiv über das Timing für den richtigen Markteinstieg nach und beschäftigen sich wieder stärker mit den vorhandenen Investment-Produkten als in den vergangenen zwei Jahren.
- Eine deutliche Erholung auf breiter Front dürfte im Bereich Büroinvestments vor allem dann einsetzen, wenn die Konjunktur wieder spürbar an Fahrt aufnehmen wird. Gleichwohl befinden sich auch aktuell einige größere Landmark-Deals in Vorbereitung, deren Umsetzung positive Signale für die Märkte senden sollte.
- Positiv zu werten ist auch, dass sich die meisten Fundamentaldaten der deutschen Büromärkte nach wie vor ausgesprochen stabil zeigen, sodass weiterhin gesunde Marktstrukturen zu verzeichnen sind. Im internationalen Vergleich ist dies, gerade perspektivisch, ein Vorteil der großen deutschen Standorte. Zu den Faktoren, die für die Märkte sprechen, gehören sowohl die insbesondere im internationalen Vergleich niedrigen Leerstandsquoten als auch das vor allem im Premiumsegment sehr geringe Flächenangebot und die weiter steigenden Mieten.
- Vor dem Hintergrund der vermutlich weiter sinkenden Leitzinsen und der Signalwirkung einiger Benchmark-Deals ist für 2025 deshalb von einem moderat steigenden Transaktionsvolumen auszugehen. Gleichzeitig dürften die Spitzenrenditen im Jahresverlauf wieder etwas sinken.

Kennzahlen Büro-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	5,965	5,213	-12.6%
Portfolioanteil (%)	1.2%	6.0%	4.8%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	30.2%	19.7%	-10.5%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	69.8%	0.0%	-69.8%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	16.9%	16.1%	-0.8%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Berlin	4.25%	4.25%	0 bp
Düsseldorf	4.50%	4.50%	0 bp
Frankfurt	4.50%	4.50%	0 bp
Hamburg	4.25%	4.25%	0 bp
Köln	4.40%	4.40%	0 bp
München	4.20%	4.20%	0 bp
Stuttgart	4.40%	4.40%	0 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: 31.12.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN