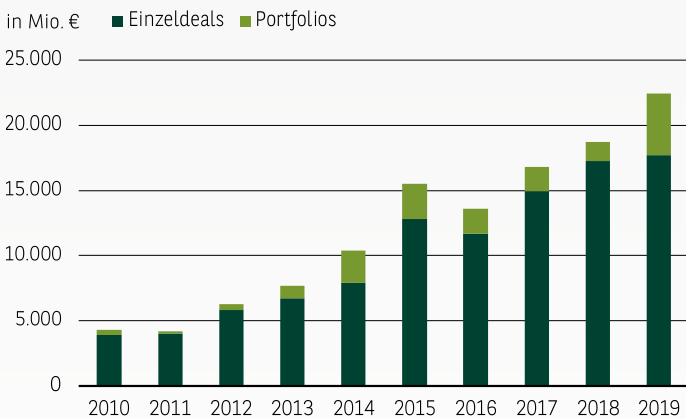




At a Glance **Q3 2019**

# BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Büro-Investments in Deutschland Q1-3

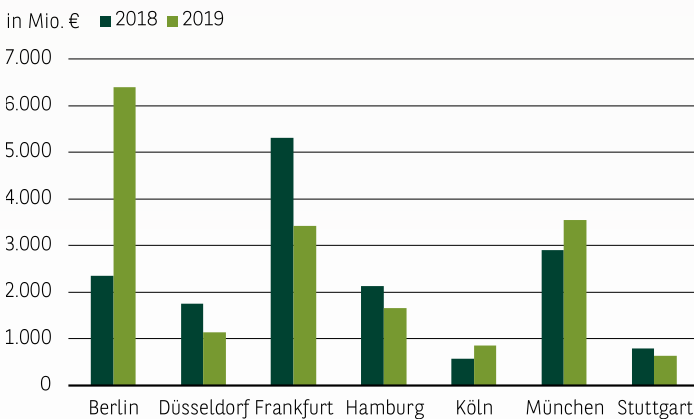


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

## ➤ ZWEITBESTER UMSATZ ALLER ZEITEN

Büroimmobilien stehen bei den Investoren unverändert hoch im Kurs. Mit gut 22,4 Mrd. € wurde das zweitbeste jemals registrierte Transaktionsvolumen verzeichnet. Nur 2007 lag der Umsatz aufgrund des sehr hohen Portfolioanteils noch höher. Welche Bedeutung Büroobjekte für den deutschen Markt haben, zeigt sich auch daran, dass sie für rund 52 % des gewerblichen Investitionsvolumens verantwortlich sind. Erst zum zweiten Mal überhaupt entfällt damit über die Hälfte des Resultats auf eine Assetklasse. Eine neue Bestmarke weisen Einzeldeals auf, die gut 17,7 Mrd. € zum Gesamtergebnis beisteuern. Insgesamt wurden in den ersten drei Quartalen bereits 41 Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich registriert, die demzufolge einen wesentlichen Beitrag leisten. Aber auch Paketverkäufe weisen mit 4,7 Mrd. € ein außergewöhnliches Umsatzvolumen auf. Mitverantwortlich hierfür ist auch der Verkauf des Millennium-Portfolios, das mehrheitlich Büroimmobilien umfasst und den größten Deal aller Zeiten darstellt. Zu den wichtigsten Transaktionen gehören außerdem der anteilige Verkauf des Siemens-Campus in München-Neuperlach, des Pressehauses und des Carrée Seestraße in Berlin, die ebenfalls alle von BNP Paribas Real Estate begleitet wurden, sowie der Welle in Frankfurt und des East Side Towers in Berlin.

## Büro-Investments an den A-Standorten Q1-3

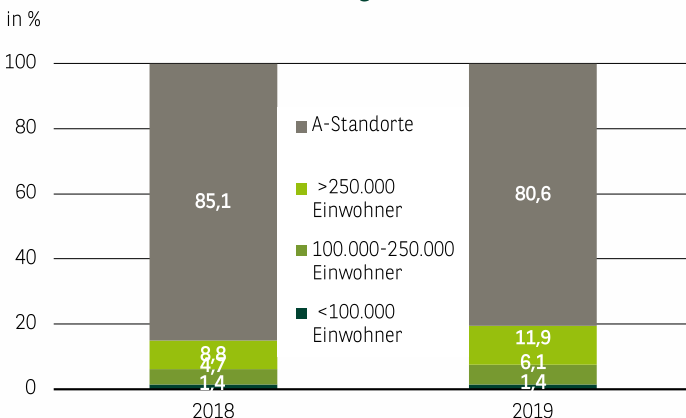


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

## ➤ A-STANDORTE MIT NEUER BESTMARKE

Der mit Abstand größte Anteil aller Büroinvestments entfällt auf die deutschen A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart), die mit knapp 17,7 Mrd. € ein neues Allzeithoch aufstellen. Innerhalb der einzelnen Städte sind allerdings unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Absoluter Outperformer ist Berlin, wo 6,4 Mrd. € erfasst wurden. Die Hauptstadt setzt damit neue Maßstäbe und konnte das Vorjahresergebnis um über 170 % steigern. Zugelegt haben auch München, wo knapp 3,6 Mrd. € umgesetzt wurden (+22 %) und Köln mit 856 Mio. € (+49 %). Für beide Städte sind dies auch im langjährigen Vergleich außergewöhnlich gute Resultate. Anders stellt sich die Situation an den übrigen A-Standorten dar, wo teilweise deutliche Umsatzrückgänge gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen waren. Der entscheidende Grund dafür ist das mangelnde Angebot, insbesondere an großvolumigen Büroobjekten. Frankfurt liegt mit gut 3,4 Mrd. € (-36 %) bundesweit auf Rang drei, gefolgt von Hamburg mit knapp 1,7 Mrd. € (-22 %). In Düsseldorf wurden gut 1,1 Mrd. € (-35 %) und in Stuttgart 639 Mio. € (-18 %) erfasst. Außerhalb der A-Städte hat sich das Umsatzvolumen mit Einzeldeals ebenfalls spürbar erhöht. Mit gut 3,4 Mrd. € konnte der Vorjahreswert um 34 % gesteigert werden. Verantwortlich hierfür sind nicht zuletzt einige großvolumige Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich, z. B. in Erlangen oder in Wiesbaden.

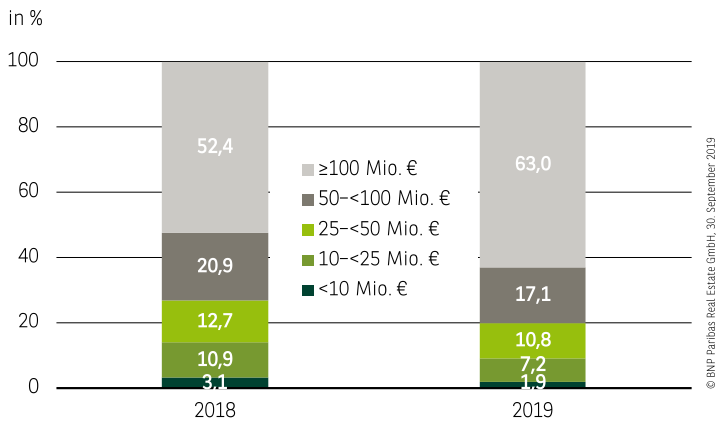
## Büro-Investments nach Stadtkategorie Q1-3\*



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

\* ohne Portfoliodeals

**Büro-Investments nach Größenklassen Q1-3**

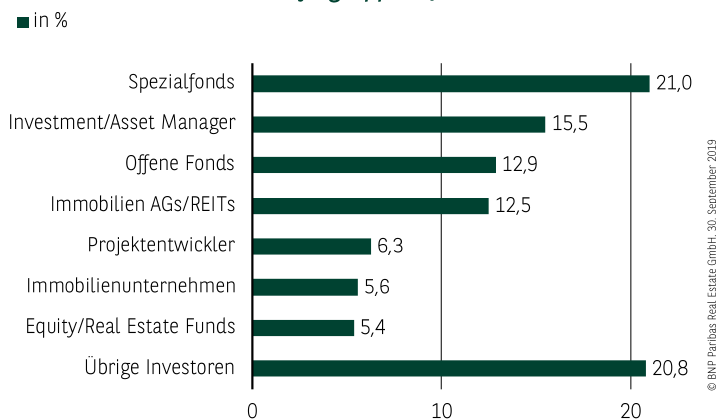


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

**GROSSDEALS TREIBEN DEN MARKT AN**

Ein so herausragendes Ergebnis ist nicht ohne eine Vielzahl großvolumiger Transaktionen zu erreichen. Dies spiegelt sich auch in der Größenverteilung des Umsatzes eindrucksvoll wider. Mit einem Anteil von 63 % am Investmentvolumen fällt die Beteiligung der dreistelligen Millionendeals so hoch aus wie noch nie in den letzten zehn Jahren. Aufgrund des hohen Anteils der Großtransaktionen hat sich der Beitrag der übrigen Größenklassen entsprechend verringert, wobei sich an der grundsätzlichen Struktur kaum etwas geändert hat. Auf Platz zwei liegen Abschlüsse zwischen 50 und 100 Mio. € mit gut 17 %, gefolgt von Verkäufen von 25 bis 50 Mio. €, die knapp 11 % beisteuern. Aber auch kleinere Deals bis 25 Mio. € sind mit rund 9 % umfangreich beteiligt.

**Büro-Investments nach Käufergruppen Q1-3 2019**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

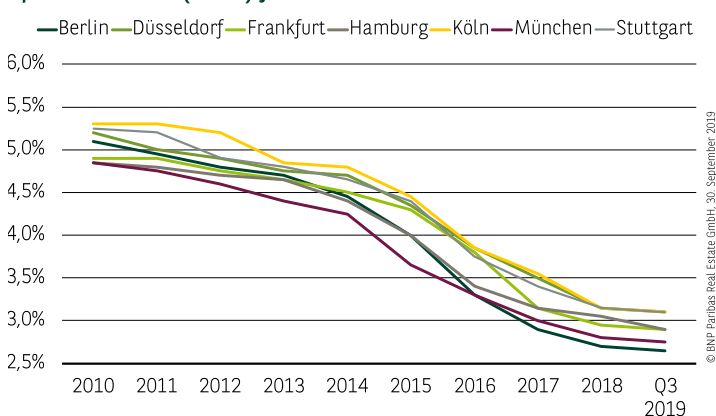
**VIER KÄUFERGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN**

Insgesamt kommen vier Käufergruppen auf Umsatzanteile im zweistelligen Bereich. An die Spitze gesetzt haben sich Spezialfonds mit 21 %, die sich damit vor den Investment Managern (15,5 %) platzieren können. Auf dem Bronzerang finden sich offene Fonds mit einem Anteil von knapp 13 %, und vervollständigt wird das Führungsquartett von Immobilien AGs/REITs, die mit 12,5 % nur unwesentlich weniger beitrugen. Zusammen kommen diese vier Investorengruppen auf rund 62 % des Investmentumsatzes mit Büroimmobilien. Größere Beiträge leisteten außerdem noch Projektentwickler mit gut 6 % sowie Immobilienunternehmen und Equity/Real Estate Funds mit jeweils 5 bis 6 %.

**SPITZENRENDITEN WEITER RÜCKLÄUFIG**

Seit Jahresanfang haben die Spitzenrenditen in allen deutschen Metropolen noch einmal leicht um durchschnittlich sechs Basispunkte nachgegeben, sodass sie im Durchschnitt der A-Standorte jetzt bei 2,93 % liegen. Teuerster Standort ist unverändert Berlin, wo mittlerweile 2,65 % notiert werden, gefolgt von München mit 2,75 %. Die 3 %-Marke unterschritten haben auch Frankfurt und Hamburg mit Netto-Anfangsrenditen von jeweils 2,90 %. Einen weiteren Rückgang um jeweils fünf Basispunkte verzeichneten auch Köln, Düsseldorf und Stuttgart, wo aktuell 3,10 % anzusetzen sind.

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



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

**PERSPEKTIVEN**

Auch für das Schlussquartal zeichnet sich ein hohes Umsatzvolumen ab. Verantwortlich hierfür sind einerseits eine Reihe von großvolumigen Einzel- und Portfoliideals, die sich kurz vor Unterschrift befinden, aber auch eine insgesamt unverändert hohe Nachfrage. Vor diesem Hintergrund ist erneut von einem überdurchschnittlichen Gesamtergebnis auszugehen, wobei es nicht ganz ausgeschlossen ist, dass sogar die 30-Mrd.-€-Schwelle überschritten werden kann. Aufgrund des großen Investorenwettbewerbs bei gleichzeitig sehr günstigen Finanzierungsbedingungen sind auch vereinzelt nochmal leicht sinkende Spitzenrenditen absehbar.

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: 30.09.2019

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