

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Office-Investmentzahlen für das dritte Quartal 2021

Büro-Investments mit drittbestem Ergebnis der letzten zehn Jahre

Büro-Investments stehen weiter im Fokus sowohl nationaler als auch internationaler Investoren. Mit einem bundesweiten Transaktionsvolumen von gut 17,84 Mrd. € wurde das drittbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre erzielt. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

Das gute Resultat ist umso beeindruckender, als der Portfolioanteil mit gut 6 % unterproportional ausfällt. Nur rund 1,14 Mrd. € wurden in Paketverkäufen investiert, deutlich weniger als in den Vorjahren. Einzeltransaktionen konnten demgegenüber deutlich zulegen (+58 %) und erreichen mit 16,7 Mrd. € einen Wert, der um stolze 37 % über dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. „Für die Anleger steht also eindeutig fest, dass das Büro auch zukünftig den Mittelpunkt für die Beschäftigten darstellen wird. Vor diesem Hintergrund verwundert es auch nicht, dass sich Büros wieder klar an die Spitze aller Assetklassen gesetzt haben. Insgesamt steuern sie gut 45 Prozent zum gewerblichen Investmentvolumen bei und übertreffen damit leicht ihren langjährigen Schnitt“, betont Nico Keller, Deputy CEO der BNP Paribas Real Estate GmbH. Die größte Transaktion stellt der von BNP Paribas Real Estate auf der Buy Side begleitete Kauf des T1 Tower in Frankfurt durch die Allianz für rund 1,4 Mrd. € dar.

A-Standorte legen um 20 Prozent zu

Vor allem A-Standorte werden von den Käufern gesucht. Demzufolge konnten sie ihren Umsatz im Vorjahresvergleich um 20 % auf 14,57 Mrd. € steigern. An die Spitze gesetzt hat sich Frankfurt mit 4,19 Mrd. € (+88 %), wo neben dem T1 Tower auch das von BNPPRE vermittelte Hochhaus Skyper das Volumen gepusht hat. Auf einem ungewohnten zweiten Platz folgt Berlin mit gut 3,8 Mrd. € (+26 %). Auch in München, 3,32 Mrd. € (+92 %), haben die beiden von BNPPRE begleiteten Hochhaustransaktionen der Highlight Towers sowie des Uptown München wesentlich zum starken Umsatz beigetragen. Auch Köln



PRESSEMITTEILUNG

konnte mit 800 Mio. € deutlich zulegen. Umsatzeinbußen mussten dagegen Hamburg mit 1,13 Mrd. € (-44 %), Düsseldorf mit 810 Mio. € (-60 %) sowie Stuttgart mit 520 Mio. € (-22 %) hinnehmen.

Sehr hoher Anteil der Metropolen

Mit einem Umsatzanteil von fast 84 % an den Einzelverkäufen stellen die A-Standorte das mit Abstand beliebteste Ziel der Anleger dar. Hier zeigt sich, dass gerade in schwierigeren gesamtwirtschaftlichen Zeiten die Metropolen als sicherer Hafen angesehen werden. Demgegenüber verzeichnen die übrigen Großstädte über 250.000 Einwohner mit knapp 11 % nicht nur relativ, sondern auch absolut geringere Investmentumsätze. Kleinere B- und C-Städte kommen zusammen nur auf einen Umsatzanteil von rund 5 %. Neben der erwähnten Risikoeinschätzung seitens der Käufer trägt hierzu auch das insgesamt zu geringe Angebot bei.

Wie bereits in den beiden Vorjahren tragen Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich mit gut 59 % den Löwenanteil zum Ergebnis bei und haben auch absolut betrachtet noch einmal zugelegt. Insgesamt wurden in den ersten drei Quartalen bereits 38 Verkäufe mit einem Volumen von mindestens 100 Mio. € registriert. Erwähnenswert ist, dass diese nahezu ausschließlich in den A-Städten stattfanden. Bezogen auf das absolut investierte Kapital verzeichnen auch die Größenklassen zwischen 50 und 100 Mio. € (knapp 19 % Anteil) und von 25 bis 50 Mio. € (14 %) spürbare Zuwächse. In kleinere Objekte bis 25 Mio. € wurde dagegen sowohl relativ als auch absolut betrachtet weniger investiert.

Die Vielzahl unterschiedlicher Anlegertypen unterstreicht das große Interesse an Büro-Investments und das Vertrauen in eine nachhaltig positive Entwicklung. Weiterhin in Führung liegen Spezialfonds mit einem Umsatzanteil von knapp 22 %. Auf Platz zwei haben sich Versicherungen geschoben, die nicht zuletzt aufgrund des Verkaufs des T1 Tower knapp 15 % beisteuern. Mit gut 10 % kommen darüber hinaus auch Investment Manager noch auf einen zweistelligen Beitrag. Umfangreich investiert haben außerdem Projektentwickler (knapp 9 %), Equity/Real Estate Funds (gut 8 %), Immobilienunternehmen (7,5 %) sowie Immobilien AGs/REITs mit 7 %.

PRESSEMITTEILUNG

Spitzenrenditen haben weiter nachgegeben

Vor dem Hintergrund der skizzierten Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot an hochwertigem Core-Produkt verwundert es nicht, dass die Netto-Spitzen-Anfangsrenditen auch im dritten Quartal in allen A-Städten um weitere 5 bis 10 Basispunkte gesunken sind. Die niedrigste Rendite verzeichnet nach wie vor Berlin (2,40 %), gefolgt von München (2,50 %) und Hamburg (2,55 %). Aber auch an den übrigen Standorten ziehen die Preise weiter an. In Frankfurt werden aktuell 2,70 % notiert, in Köln 2,80 % sowie in Düsseldorf und Stuttgart jeweils 2,85 %.

„Auch für das letzte Quartal zeichnet sich ein lebhaftes Investmentgeschehen ab, nicht zuletzt, weil die Anleger von der Zukunft des Büros überzeugt sind. Das Schreckgespenst deutlicher Umsatzrückgänge aufgrund steigender Homeoffice-Anteile wird durch die Realität und spürbar anziehende Nutzermärkte bei gleichzeitig steigenden Mieten zunehmend widerlegt. Die Wahrscheinlichkeit, dass die deutschen Büromärkte nach vollständig überwandener Pandemie wieder an ihre Vor-Corona-Erfolgsstory anknüpfen, ist demgegenüber sehr hoch. Für das Gesamtjahr erscheint ein Transaktionsvolumen von über 25 Mrd. € durchaus möglich. Gleichzeitig ist nicht auszuschließen, dass die Renditen im Einzelfall noch einmal leicht nachgeben könnten“, Sven Stricker, Geschäftsführer und Head of Commercial Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist die führende Bank der Europäischen Union und ein wichtiger Akteur im internationalen Bankgeschäft. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitenden bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktorija Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktorija.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel**