

PRESSEMITTEILUNG

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

Büro-Investments mit solidem Jahresauftakt

Obwohl die aktuellen Rahmenbedingungen für Büro-Investments aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie weiter herausfordernd bleiben, konnte ein solides Transaktionsvolumen zum Jahresauftakt erzielt werden. Bundesweit wurden rund 3,49 Mrd. € in Büroobjekte investiert. Das Ergebnis zeigt, dass die Marktteilnehmer trotz der anhaltenden Diskussion um die zu erwartende Entwicklung von Home-Office-Anteilen ein hohes Vertrauen in die deutschen Bürostandorte haben. Dies liegt unter anderem auch darin begründet, dass die Nutzermärkte wieder spürbar anziehen. Im Vergleich der Assetklassen stehen Büroobjekte deswegen bei Investoren auch weiterhin hoch im Kurs und stellen abermals mit etwa 34 % den größten Anteil des gewerblichen Investmentvolumens, deutlich vor Logistik (20 %) und Einzelhandel (15 %). Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Dass das außergewöhnlich gute Vorjahresergebnis um rund 44 Prozent verfehlt wurde, liegt in großen Teilen in dem deutlich geringeren Portfolio-Investmentvolumen bei nur 8 Prozent begründet, was im Vorjahr noch stark von der Übernahme der TLG durch Aroundtown geprägt war. Einzeldeals waren marktdominierend mit einem Anteil von knapp 92 Prozent. Insgesamt konnten bereits sieben Verkäufe einzelner Objekte gezählt werden, die sich im dreistelligen Millionenbereich bewegten“, so Sven Stricker, Geschäftsführer und Head of Commercial Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Berlin und Frankfurt an der Spitze

Trotz eines deutlichen Rückgangs zum Vorjahresquartal kann sich die Hauptstadt mit einem Volumen von 790 Mio. € an die Spitze der bundesdeutschen Standorte setzen, dicht gefolgt von Frankfurt mit etwa 762 Mio. €. Den geringsten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr weist die Hansestadt Hamburg auf, die sich mit 345 Mio. € sogar noch vor München (295 Mio. €) schiebt. Bisher ein eher verhaltendes Marktgeschehen ist in Köln (130 Mio. €), Düsseldorf (106 Mio. €) sowie Stuttgart (77 Mio. €) zu beobachten, was im Wesentlichen auf den Mangel an Investmentmöglichkeiten zurückzuführen ist.



PRESSEMITTEILUNG

Die Analyse nach Städtekatgorie ohne eingerechnete Portfolioverkäufe zeigt, dass zwar, wie üblich, der Fokus der Investoren auch in Q1 2021 klar auf den A-Standorten liegt, die mit gut 70 % wieder den Löwenanteil auf sich vereinen, jedoch können die B-Standorte ihre positive Entwicklung aus dem letzten Jahr weiter fortführen. Mit einem Büro-Investmentvolumen von 790 Mio. € und einem Ergebnisbeitrag von 24,5 % bauen die B-Standorte ihre Bedeutung im Vergleich zum Vorjahresquartal deutlich aus. Dies unterstreicht abermals das Vertrauen der Käufer in diese Märkte, denen besonders nach der Corona-Krise sehr gute Entwicklungschancen eingeräumt werden.

Anders als noch im Vorjahr, als die TLG Übernahme noch das dominierende Thema war, zeigt die Analyse des Büro-Investmentvolumens nach Größenklassen am Jahresanfang eine breite Streuung über alle Marktsegmente. Demzufolge sind Großdeals im dreistelligen Millionenbereich mit einem Umsatzanteil von lediglich 28 % auch weniger dominierend als in den Vorjahren üblich. Verantwortlich hierfür ist aber nicht ein mangelndes Investoreninteresse, sondern ein nicht ausreichendes Angebot. Stark präsentiert sich demgegenüber das Segment zwischen 50 und 100 Mio. €, was mit einem Volumen von gut 1 Mrd. € sogar den größten Anteil (30 %) auf sich vereinen kann.

Immobilien AGs/REITs dominieren, Spitzenrenditen verbleiben auf niedrigem Niveau

Grundsätzlich besteht ein hohes Interesse an Büroobjekten über alle Käufergruppen hinweg. Im ersten Quartal 2021 waren besonders Immobilien AGs/REITs am Markt erfolgreich und konnten sich mit einem Volumen von rund 1,6 Mrd. € etwa 45 % des Transaktionsvolumens sichern. Auf Platz zwei folgen Spezialfonds (13 %), die auch schon im vergangenen Jahr stark am Marktgeschehen beteiligt waren. Investment/Asset Manager verhielten sich mit gut 8 % noch etwas verhaltender. Dass aber auch Core-Investoren mit hoher Eigenkapitalausstattung nach wie vor auf deutsche Büroimmobilien setzen, zeigt sich an den Ergebnisbeiträgen der Pensionskassen (8 %) und Versicherungen (7,5 %).

Nachdem die Renditen im Jahr 2020 nochmals leicht um 5 bis 15 Basispunkte nachgegeben haben, präsentieren sich diese in den ersten drei Monaten des Jahres über alle Standorte hinweg stabil. Die Netto-

PRESSEMITTEILUNG

Spitzenrendite für Büros lag im ersten Quartal in Berlin und München somit weiterhin bei 2,55 %. Hamburgs Spitzenrendite (2,65 %) notiert immer noch unter der von Frankfurt (2,75 %). Etwas höher ist das Niveau in Düsseldorf und Frankfurt (jeweils 2,90 %) und Köln (2,95 %).

Perspektiven

„Trotz der Unsicherheiten bezüglich des weiteren Verlaufs der Pandemie kann unter anderem aufgrund der fiskalpolitischen Rahmenbedingungen sowie den wieder zunehmenden Aktivitäten auf den Nutzermärkten von einer weiter hohen Nachfrage nach Büroimmobilien ausgegangen werden. Dies gilt besonders für das Core-Segment, wobei sich gerade in diesem Marktsegment das zu geringe Angebot zu einem limitierenden Faktor für einen deutlichen Anstieg des Investmentvolumens entwickeln könnte. Vor dem Hintergrund der unverändert großen Nachfrage ist eine weitere leichte Yield-Compression im weiteren Jahresverlauf nicht auszuschließen“, prognostiziert Nico Keller, Deputy CEO 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 5.400 Mitarbeitern 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 erzielte 2019 einen Umsatz von 1,01 Mrd. €. Das Unternehmen ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

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

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. 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 Mitarbeitern 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

