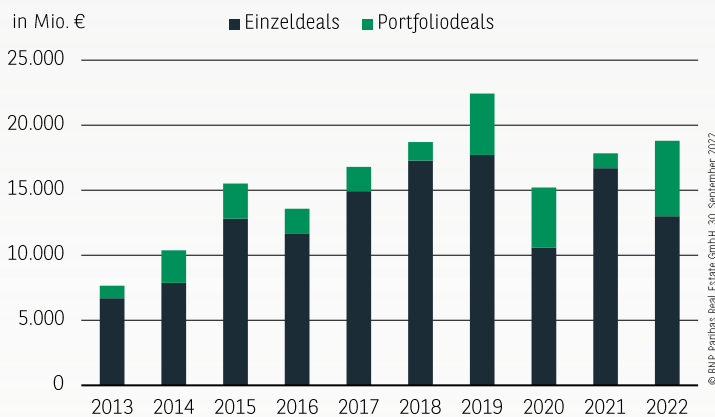




At a Glance **Q3 2022**

BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

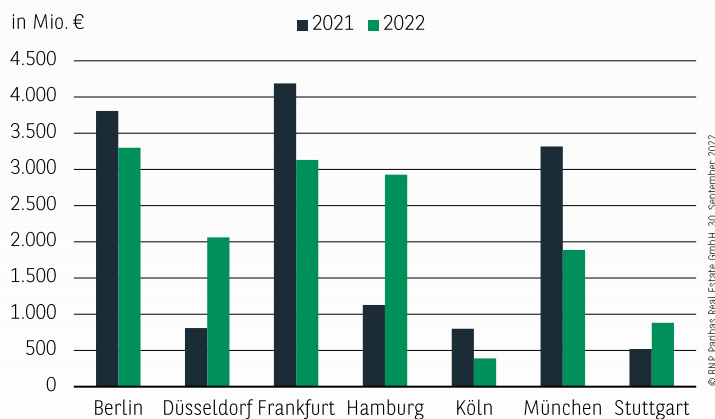
Büro-Investments in Deutschland Q1-Q3



LEICHT ÜBER VORJAHRESNIVEAU

Mit einem Transaktionsvolumen von 18,8 Mrd. € konnten Büroimmobilien ihr Vorjahresergebnis um gut 5 % steigern. Der 10-jährige Durchschnitt wurde sogar um stolze 20 % übertroffen. Damit bleiben Büros die mit Abstand beliebteste Assetklasse der Investoren und tragen knapp 43 % zum Gesamtumsatz mit gewerblichen Immobilien bei. Trotz des wachsenden Anteils von Homeoffice-Tätigkeiten zeigt sich, dass Büros auch zukünftig unverzichtbar bleiben und auf eine große Mieternachfrage treffen werden. Unterstrichen wird diese Einschätzung durch die aktuellen Flächenumsätze auf den Büromärkten, die Ende Q3 2022 ca. 21 % über dem vergleichbaren Vorjahreswert liegen. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass dieses gute Investmentergebnis nicht zuletzt aufgrund eines hohen Anteils von Portfoliotransaktionen mit beeinflusst wird, wobei die Übernahme der alstria durch Brookfield im ersten Quartal eine besondere Rolle spielt. Insgesamt entfallen 5,8 Mrd. € (31 %) auf Portfolios. Einzeldeals verzeichnen dagegen einen Rückgang des Umsatzes um 22 % auf aktuell 13 Mrd. €. Zu den bedeutendsten Abschlüssen zählen die von BNPPRE vermittelten Verkäufe eines Büroensembles der BayernLB in der Briener Straße in München sowie des VoltAir in Berlin.

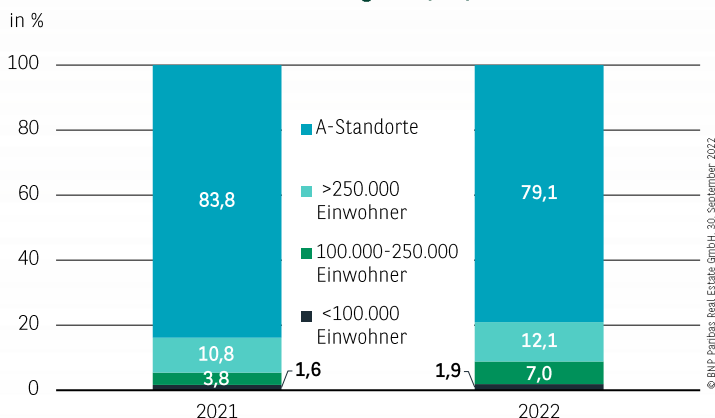
Büro-Investments an den A-Standorten Q1-Q3



KOPF-AN-KOPF RENNEN VON DREI STANDORTEN

In den A-Standorten wurden bislang knapp 14,6 Mrd. € investiert und damit genauso viel wie im Vorjahr. Gleichzeitig liegt das Ergebnis leicht über dem langjährigen Schnitt. An der Spitze lieferten sich Berlin, Frankfurt und Hamburg ein enges Rennen um das höchste Investmentvolumen, das die Hauptstadt mit 3,3 Mrd. € knapp für sich entscheiden konnte. Auf Platz zwei folgt Frankfurt mit gut 3,1 Mrd. €. Beide Städte mussten im Vorjahresvergleich aber Verluste hinnehmen. Auf das Siegerpodest geschafft hat es auch Hamburg mit gut 2,9 Mrd. €, was einer Steigerung um 160 % entspricht. Hier macht sich vor allem der starke Einfluss der alstria-Übernahme bemerkbar. In einer ähnlichen Größenordnung zugelegt hat Düsseldorf, wo knapp 2,1 Mrd. € registriert wurden. München verzeichnet mit 1,9 Mrd. € ein unterdurchschnittliches Ergebnis, genau wie Köln mit nur 390 Mio. €. Deutlich zulegen konnte dagegen Stuttgart mit 882 Mio. € (+70 %).

Büro-Investments nach Stadtkategorie Q1-Q3*



* ohne Portfoliodeals

LEICHT STEIGENDE ANTEILE KLEINERER STANDORTE

Der Umsatzanteil kleinerer Städte bis 250.000 Einwohner hat sich in etwa verdoppelt und liegt aktuell bei knapp 9 %. Ein Grund hierfür dürfte darin liegen, dass dort aufgrund der kleineren Volumina mehr privates Kapital aktiv ist und sich die Auswirkungen der verteuerten Finanzierungen etwas weniger bemerkbar machen als in den institutionell geprägten Märkten der A-Städte.

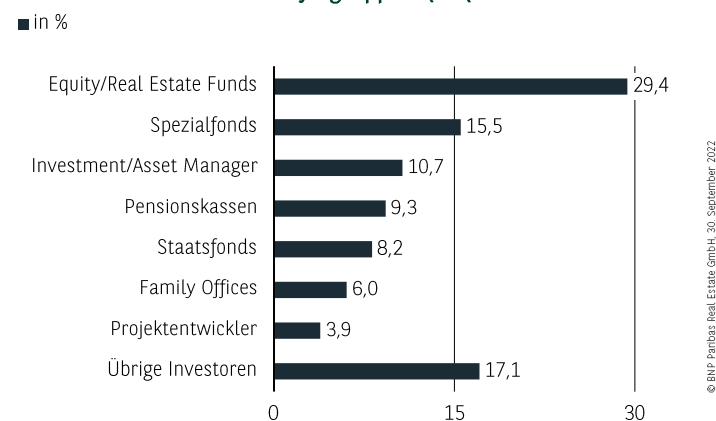
Büro-Investments nach Größenklassen Q1-Q3



RUND ZWEI DRITTEL ENTFALLEN AUF GROSSABSCHLÜSSE

Mit einem Investmentvolumen von knapp 12,4 Mrd. € dominieren Großabschlüsse ab 100 Mio. € das Marktgeschehen und tragen rund zwei Drittel zum Ergebnis bei. Nur 2019 wurde in den ersten drei Quartalen ein noch besseres Resultat erzielt. Auch im dritten Quartal konnten fast 3,6 Mrd. € erfasst werden. Es zeigt sich also, dass große Verkäufe trotz deutlich gestiegener Finanzierungskosten und einem schwierigeren Umfeld weiter eine wichtige Rolle spielen. Auf den weiteren Plätzen folgen die Größenklassen 50 bis 100 Mio. € mit einem Anteil von knapp 15 % sowie zwischen 25 und 50 Mio. € mit fast 13 %. Auf kleinere Objekte bis 25 Mio. € entfallen bislang rund 7 %, was absolut betrachtet immer noch einem Investmentvolumen von knapp 1,3 Mrd. € entspricht.

Büro-Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2022



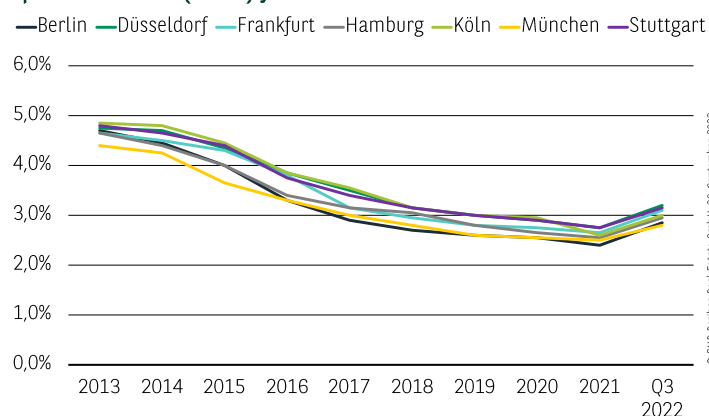
DREI KÄUFERGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN

Bei den beteiligten Käufergruppen haben sich Equity/Real Estate Funds mit einem Anteil von gut 29 % an die Spitze gesetzt, wozu vor allem die Übernahme der alstria durch Brookfield beigetragen hat. Mit Spezialfonds, die 15,5 % beisteuern, und Investment Managern, die auf knapp 11 % kommen, erreichen zwei weitere Anlegertypen noch zweistellige Umsatzanteile. Größere Beiträge leisteten darüber hinaus noch Pensionskassen mit gut 9 %, Staatsfonds mit über 8 % sowie Family Offices mit 6 %. Die Verteilung des Investmentvolumens zeigt, dass der deutsche Markt weiterhin für eine breite Palette von Anlegern sehr interessant ist.

SPITZENRENDITEN ZIEHEN WEITER AN

Die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten spiegeln sich in den Renditen wider, die ihre Aufwärtstendenz im dritten Quartal erwartungsgemäß fortgesetzt haben. Für Büroimmobilien haben die Netto-Spitzenrenditen im dritten Quartal um 20 bis 30 Basispunkte zugelegt. Am teuersten ist es mittlerweile in München mit 2,80 %. Der bisherige Spitzenreiter Berlin belegt mit 2,85 % Platz zwei. Auf Rang drei liegt Hamburg mit 2,95 %, gefolgt von Köln mit 3,00 % und Frankfurt mit 3,10 %. In Stuttgart notiert die Spitzenrendite aktuell bei 3,15 % und in Düsseldorf bei 3,20 %.

Spitzenrenditen (netto) für Büroimmobilien an den A-Standorten



PERSPEKTIVEN

Die gestiegenen Finanzierungskosten und die gebremste Konjunkturentwicklung werden die Märkte im Schlussquartal weiter beschäftigen. Deshalb dürfte die übliche Jahresendrallye in diesem Jahr auch etwas schwächer ausfallen. Gleichzeitig ist auch im Schlussquartal von weiter leicht steigenden Renditen auszugehen. Unbestritten ist aber, dass Immobilien für viele Investoren ein langfristiges Anlageziel bleiben werden, was die Umsätze des dritten Quartals unterstreichen. Vor diesem Hintergrund ist im Laufe des ersten Halbjahres 2023 von einer Stabilisierung wichtiger Einflussparameter auszugehen, sodass die Märkte wieder besser kalkulierbar sein dürften und an ihren seit Jahren zu beobachtenden stabilen Trend anknüpfen sollten.

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: 30.09.2022

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Sven Stricker, Head of Commercial Investment | Telefon +49 (0)30-884 65-0 | sven.stricker@bnpparibas.com | www.realestate.bnpparibas.de