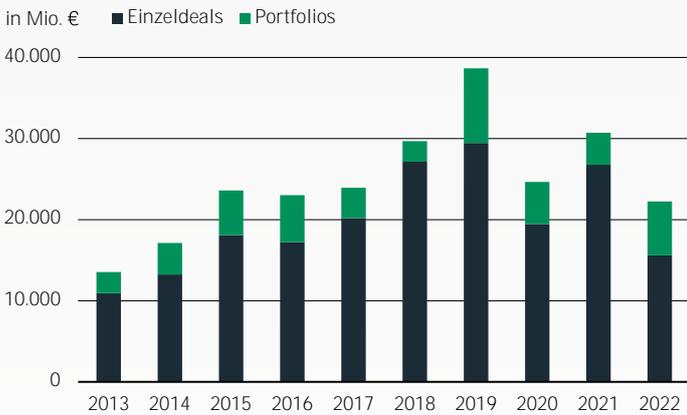




At a Glance **Q4 2022**

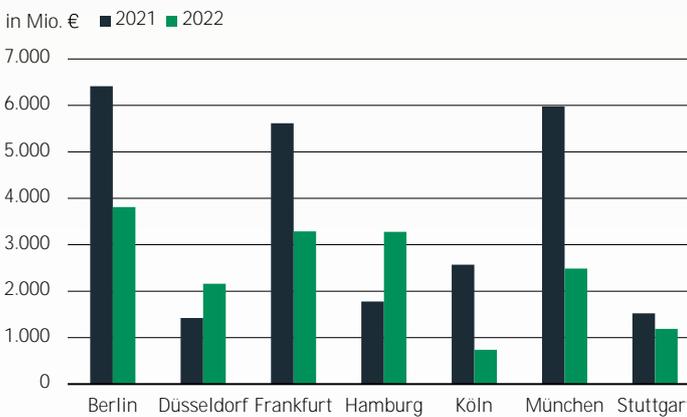
BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Büro-Investments in Deutschland



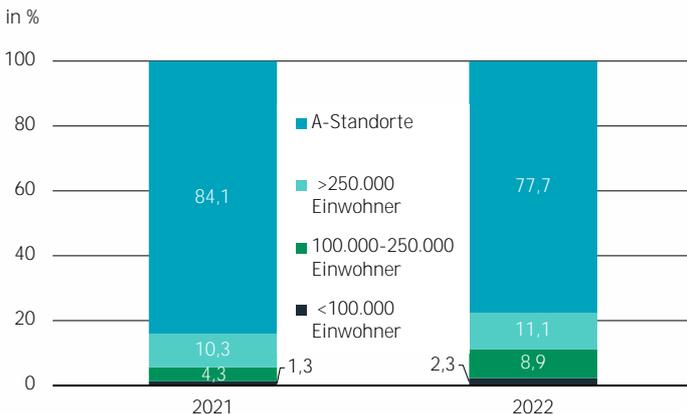
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

Büro-Investments an den A-Standorten



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

Büro-Investments nach Stadtkategorie*



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

* ohne Portfoliodeals

➤ STARKE VORJAHRESNIVEAUS BLEIBEN UNERREICHT

Das Investitionsvolumen für Büroimmobilien belief sich 2022 auf insgesamt 22,3 Mrd. €. Damit wurde das starke Vorjahresergebnis um knapp 28 % und der 10-Jahresdurchschnitt um rund 10 % verfehlt. Die Entwicklung des Investmentvolumens über die Quartale hinweg macht dabei deutlich, dass das Investorenvertrauen in den deutschen Büromarkt weiterhin sehr hoch ist, während die seit Ende Februar deutlich veränderten Finanzierungsbedingungen für das stark gesunkene Transaktionsvolumen verantwortlich zeichnen. Trotz der Unsicherheiten rund um die Diskussion zum Thema Homeoffice, war der Büro-Investmentmarkt mit einem Rekordergebnis von 9,8 Mrd. € ins Jahr gestartet und sowohl im Portfoliosegment (Übernahme alstria durch Brookfield, Alphabet Portfolio) als auch bei den Einzeltransaktionen war in Q1 deutlich mehr Bewegung als zuvor. Auch das dritte Quartal war mit 5,7 Mrd. € immer noch vergleichsweise stark. Erst in Q4 hat die Marktdynamik noch einmal spürbar nachgelassen und ein schwaches Jahresende mit 3,4 Mrd. € steht zu Buche. Die steigenden Finanzierungskosten aber haben insbesondere im großvolumigen Core-Segment zu einer deutlichen Beruhigung geführt.

➤ BERLIN BLEIBT AN DER SPITZE

Die A-Standorte vereinigen ein Büro-Investmentvolumen von insgesamt knapp 17 Mrd. € auf sich (-33 % ggü. 2021). Das Feld der Bürohochburgen führt einmal mehr Berlin mit 3,8 Mrd. € an. Die Hauptstadt profitierte dabei u.a. von verschiedenen Großtransaktionen, darunter die 50 %-Beteiligung von Norges am Sony Center sowie das von BNPPRE erfolgreich vermittelte VoltAir. Mit einem Hauch Vorsprung ordnet sich Frankfurt hinter Berlin und vor Hamburg ein. Die Bankenmetropole kommt wie auch die Hansestadt auf ein Investmentvolumen von 3,3 Mrd. €. Während das sehr gute Ergebnis in Hamburg insbesondere auf die alstria-Übernahme zurückzuführen ist, wurde das Frankfurter Resultat von einer Vielzahl von Einzelabschlüssen getragen, wobei die Anzahl der sogenannten Trophy Assets deutlich unterdurchschnittlich ausfiel. Der von BNPPRE vermittelte Marienturm, der auch mit Abstand die größte Transaktion im Markt war, bildete 2022 im absoluten Prime Segment die Ausnahme. Das Fehlen von großvolumigen Core-Immobilien zeichnet dann auch für das schwache Abschneiden von München mit nur 2,5 Mrd. verantwortlich.

➤

KLEINE STANDORTE KÖNNEN AUCH ABSOLUT ZULEGEN

Im Gegensatz zu den Großstädten konnten Städte unter 250.000 Einwohner beim Investmentvolumen absolut zulegen (+16,2 %). Hier ist die Preisfindungsphase, in der sich Verkäufer und Käufer befinden, relativ weit fortgeschritten und Kaufpreisverhandlungen werden schneller abgeschlossen.

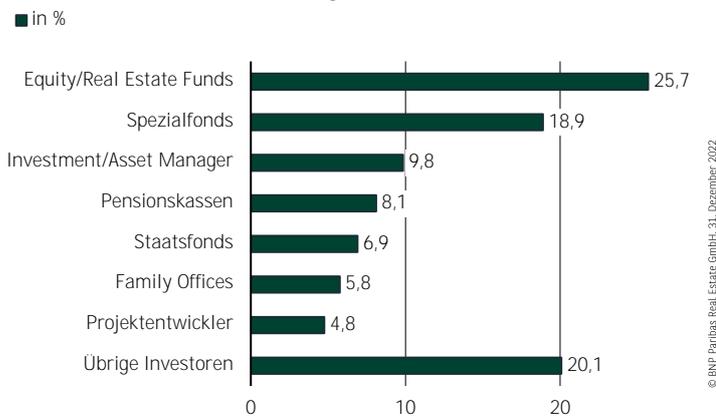
Büro-Investments nach Größenklassen



WENIG VERÄNDERUNG BEI GRÖSSENVERTEILUNG

Trotz des veränderten Marktumfelds ist wenig Bewegung beim Investmentvolumen nach Größenklassen festzustellen. Wie im Vorjahr kommen Großabschlüsse auf einen Marktanteil von knapp 64 %. Deutlich ins Gewicht fällt hier die alstria-Übernahme mit rund 4,5 Mrd. €, aber auch weitere Paketverkäufe wie das Alphabet Portfolio. Darüber hinaus wurden mehr als 30 Einzeltransaktionen mit einem Volumen von über 100 Mio. € abgeschlossen. Verträge zwischen 50 und 100 Mio. € kommen auf einen Marktanteil von 15,4%. Der Marktanteil von Abschlüssen zwischen 10 und 50 Mio. € ist auf insgesamt 19,1 % gestiegen. Auffällig ist, dass die Größenklasse 10 bis 25 Mio. m² nur knapp 11 % an Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr verloren hat. Es wurden immer noch 1,4 Mrd. € in diesem Segment investiert.

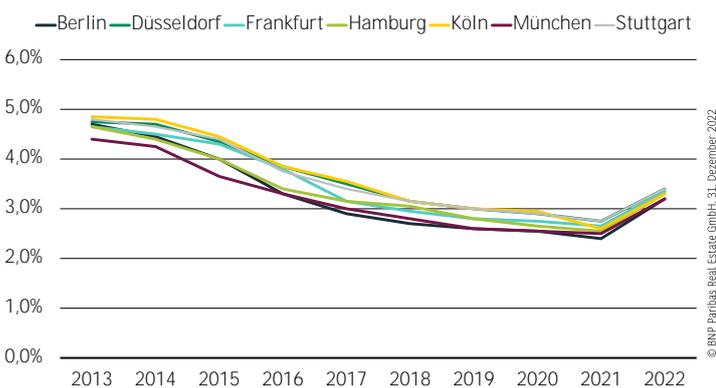
Büro-Investments nach Käufergruppen 2022



EQUITY/REAL ESTATE FUNDS DEUTLICH FÜHREND

Die alstria-Übernahme hat deutlichen Einfluss auf die Marktanteile nach Käufergruppen. Gemeinsam mit dem Alphabet-Portfolio zeichnet sie in erster Linie für die führende Position von Equity/Real Estate Funds mit 25,7 % verantwortlich. Demgegenüber waren Spezialfonds vornehmlich im Segment der Einzeltransaktionen aktiv. Sie kommen mit 4,2 Mrd. € auf knapp 19 %. Auch Investment/Asset Manager haben eher kleinteilig investiert und notieren ein Volumen von knapp 2,2 Mrd. € bzw. 9,8 %. Getragen von den Investitionen von Norges (50 % Anteil Sony Center sowie VoltAir) und GIC (90% Anteil Technocampus Berlin-Spandau) kommen Staatsfonds auf ein Rekordvolumen von 1,5 Mrd. €.

Spitzenrenditen (netto) für Büroimmobilien an den A-Standorten



SPITZENRENDITEN STEIGEN WEITER

Der Renditeanstieg hat sich bei den Spitzenrenditen weiter fortgesetzt. Im Durchschnitt ist sie in den Top-Standorten im vierten Quartal um 30 Basispunkte gestiegen. Berlin und München sind weiterhin die teuersten Märkte mit aktuell 3,20 %, es folgen Hamburg und Köln mit 3,30 %. In Frankfurt notiert die Spitzenrendite nun bei 3,35 % und bei jeweils 3,40 % liegt sie in Düsseldorf und Stuttgart. Für Leipzig werden 4,00 % vermeldet.

PERSPEKTIVEN

Das kommende Halbjahr dürfte noch im Schatten einer sich abzeichnenden weiteren konjunkturellen Abkühlung sowie steigenden Leitzinsen und Finanzierungskosten stehen. Das Marktumfeld für Investoren sollte somit vorerst herausfordernd bleiben. Sobald mehr Sicherheit in die Märkte zurückkehrt, wird sich die Findungsphase für neue und faire Preisniveaus beschleunigen und in steigende Investmentaktivität münden, zumal die Bürovermietungsmärkte über gute und überzeugende Fundamentaldaten verfügen. Die Investmentdynamik dürfte sich im zweiten Halbjahr deutlich beschleunigen. Gleichzeitig bleibt ein weiterer Renditeanstieg zumindest im ersten Quartal das wahrscheinlichste Szenario.

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: 31.12.2022

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