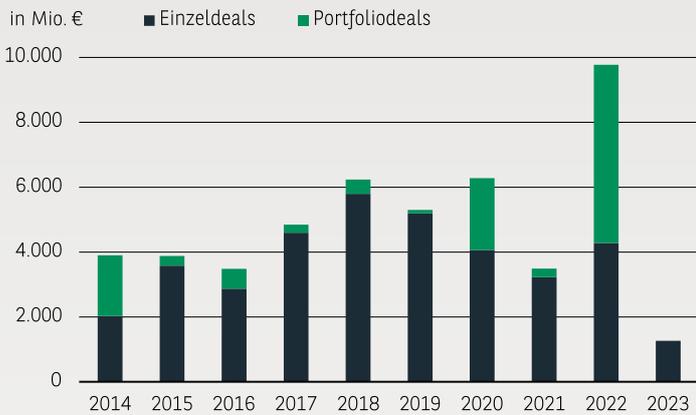




At a Glance **Q1 2023**

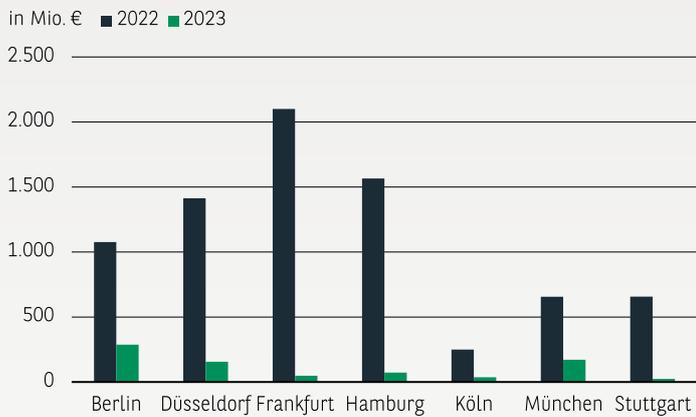
BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Büro-Investments in Deutschland Q1



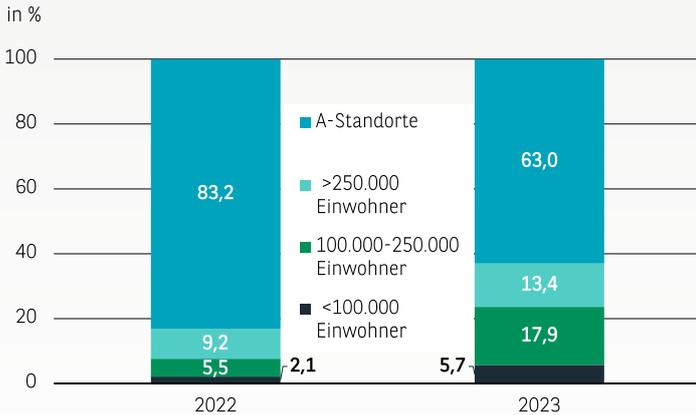
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

Büro-Investments an den A-Standorten Q1



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

Büro-Investments nach Stadtkategorie*Q1



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

* ohne Portfoliodeals

WEITERHIN SCHWIERIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Die veränderten Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten, die bereits gegen Ende letzten Jahres zu deutlich geringeren Investmentumsätzen geführt hatten, sind auch 2023 bislang marktbestimmend. Zu nennen sind hier vor allem die stark gestiegenen Zinsen, die das Finanzierungsumfeld belasten. Da die Preisfindungsphase im Bürosegment aufgrund der in den Vorjahren außergewöhnlich niedrigen Renditen größere Anpassungsprozesse erfordert als in anderen Assetklassen, bewegen sich die Transaktionsvolumina noch auf einem sehr geringen Niveau. Von der noch nicht abgeschlossenen Preisfindungsphase sind vor allem großvolumige Core-Objekte in den A-Standorten betroffen, die in den letzten Jahren überproportional zu den guten Ergebnissen beigetragen haben. Der Investmentumsatz im ersten Quartal beläuft sich demzufolge lediglich auf knapp 1,27 Mrd. €. Damit haben Büro-Investments mit einem Anteil von nur 25 % auch ihre Führungsposition bei gewerblichen Investments an Retail (30 %) abgeben müssen. Erschwerend hinzu kommt, dass bislang noch keine Portfoliotransaktion getätigt wurde und die noch herrschende Unsicherheit über die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung und damit die zu erwartende Performance der Nutzermärkte zu einer gewissen Zurückhaltung auf Investoreseite führt.

KAUM GROSSVOLUMIGE DEALS AN DEN A-STANDORTEN

Die aktuelle Situation auf den Märkten spiegelt sich vor allem im Ergebnis der A-Standorte wider, die alle sehr deutliche Umsatzeinbußen aufweisen, da ihnen vor allem großvolumige Verkäufe fehlen und, anders als in den Vorjahren, keine anteilig einzurechnenden Portfolioverkäufe stattgefunden haben. Insgesamt konnten in den ersten drei Monaten des Jahres lediglich zwei Abschlüsse über 100 Mio. € erfasst werden. Trotz des schwierigen Umfelds hat sich im bundesweiten Vergleich aber wieder Berlin mit 287 Mio. € an die Spitze der Städte gesetzt. Ergebnisse im dreistelligen Bereich erzielen außerdem noch München (172 Mio. €) und Düsseldorf (156 Mio. €). In allen übrigen Städten konnten nur vereinzelte Deals erfasst werden, sodass ihre Umsätze deutlich niedriger ausfallen. Im Einzelnen konnten folgende Investmentvolumina registriert werden: Hamburg (73 Mio. €), Frankfurt (48 Mio. €), Köln (37 Mio. €) und Stuttgart 24 Mio. €.

PROBLEME VOR ALLEM AN DEN GROSSEN STANDORTEN

Dass die aktuell deutlich rückläufigen Investmentumsätze aufgrund des schwierigen und langwierigen Preisanpassungsprozesses in erster Linie ein Problem der Top-Städte und Core-Objekte ist, zeigt sich auch daran, dass der Umsatzrückgang in Städten bis 250.000 Einwohnern lediglich 8 % beträgt, wohingegen er sich in den großen A-Städten auf fast 78 % beläuft.

Büro-Investments nach Größenklassen Q1



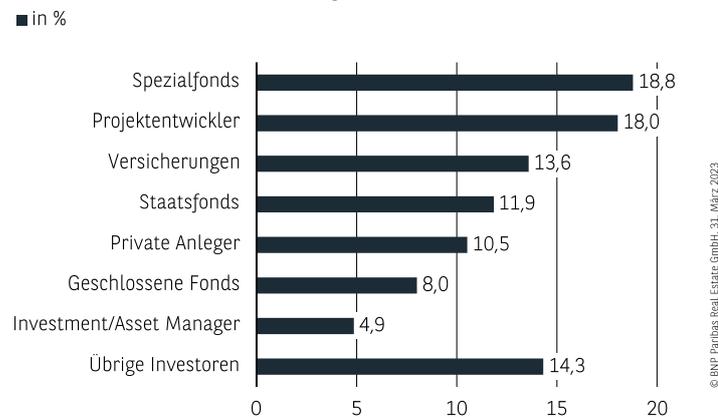
BEI KLEINEREN DEALS SOGAR GESTIEGENER UMSATZ

Die Größenstruktur der Investments stellt sich aufgrund der skizzierten Situation deutlich anders dar als gewohnt. Während Großabschlüsse jenseits der 100 Mio. € in der Regel über 45 % des Volumens ausmachen, liegt ihr Anteil aktuell bei lediglich 31 %. An die Spitze gesetzt haben sich demgegenüber Objektverkäufe zwischen 10 und 25 Mio. €, die ein Drittel beisteuern und ihr Volumen absolut betrachtet sogar steigern konnten. Hier zeigt sich, dass der Preisfindungsprozess außerhalb des Core-Segments bereits deutlich weiter fortgeschritten ist.

FÜNF KÄUFERGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN

Insgesamt ist ein relativ breites Käuferspektrum erkennbar, sodass fünf Gruppen auf zweistellige Anteile kommen. An der Spitze liegen Spezialfonds mit knapp 19 %, knapp vor Projektentwicklern mit 18 %. Dahinter folgen Versicherungen (knapp 14 %), Staatsfonds (12 %) und private Anleger mit 10,5 %.

Büro-Investments nach Käufergruppen Q1 2023



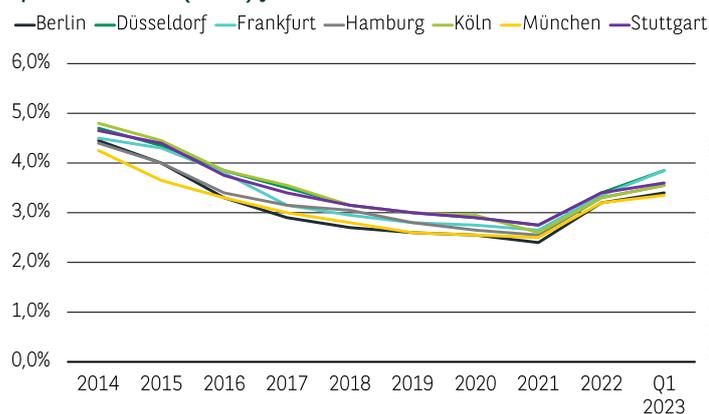
RENDITEN ERWARTUNGSGEMÄSS WEITER GESTIEGEN

Nachdem die Notenbanken die Zinsen 2023 weiter angehoben haben, sind die Kaufpreise nochmals gesunken. Die Netto-Spitzenrendite für Büros ist demzufolge an den einzelnen Standorten um 20 bis 50 Basispunkte gestiegen. Am teuersten ist nach wie vor München mit 3,35 %, knapp vor Berlin mit 3,40 %. Es folgen Hamburg sowie Köln mit 3,55 %. In Stuttgart notiert sie bei 3,60 % und in Frankfurt und Düsseldorf liegt sie jeweils bei 3,85 %.

PERSPEKTIVEN

Die Büro-Investmentmärkte werden auch in den nächsten Quartalen noch mit schwierigen Rahmenbedingungen zu kämpfen haben. Solange der Zinsgipfel nicht erreicht ist und Sicherheit bezüglich der wieder anziehenden Konjunktur besteht, wird der Findungsprozess eines für alle Seiten akzeptablen und fairen Preisniveaus nicht vollständig abgeschlossen werden können. In engem Zusammenhang damit stehen auch die weitere Entwicklung der Nutzermärkte sowie strukturelle Themen, beispielsweise ein etwas wachsender Homeoffice-Anteil bei Großunternehmen, eine gewisse Zurückhaltung bei Anmietungen der öffentlichen Hand und offene Fragen im Zusammenhang mit ESG-Themen. Gleichzeitig ist aber zu berücksichtigen, dass es durchaus auch positive Signale gibt. Hierzu gehören z. B. die Chance, dass die Notenbanken den Zinszyklus im ersten Halbjahr abschließen könnten, die Stimmung der Unternehmen sich zunehmend verbessert, die Konjunkturprognosen angehoben wurden und die Inflation, wenn auch noch langsam, zurückgeht. Vor diesem Hintergrund ist nicht auszuschließen, dass sich im Laufe des zweiten Halbjahres die Rahmenbedingungen merklich verbessern werden. Unbestritten ist aber, dass der Investmentumsatz dieses Jahr deutlich niedriger ausfallen wird als aus den Vorjahren gewohnt.

Spitzenrenditen (netto) für Büroimmobilien an den A-Standorten



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: 31.03.2023

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