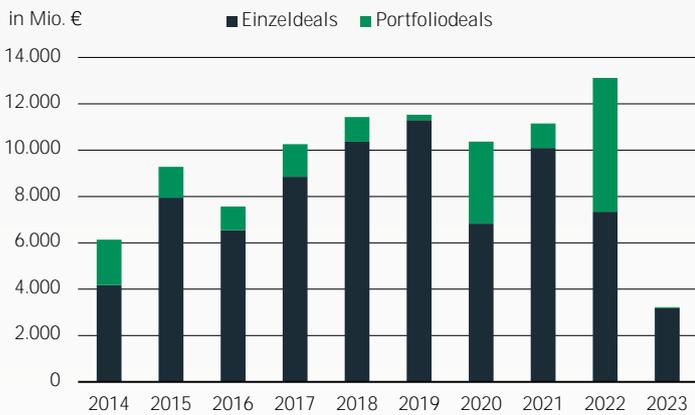




At a Glance **Q2 2023**

BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

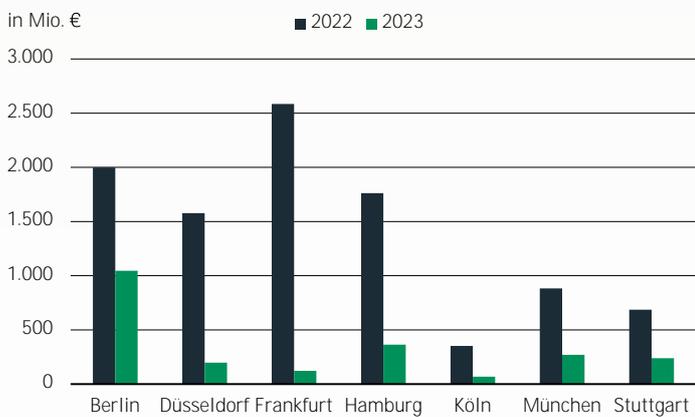
Büro-Investments in Deutschland 1. Halbjahr



HERAUSFORDERNDES UMFELD BREMST BÜRO-INVESTMENTS

Büro-Investments sahen sich auch im zweiten Quartal mit einem schwierigen Umfeld konfrontiert. Neben der unverändert herausfordernden Finanzierungssituation und der noch nicht abgeschlossenen Preisfindungsphase bremsen auch die konjunkturelle Entwicklung die Investitionstätigkeit. Mit knapp 3,2 Mrd. € fiel das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr demzufolge erwartungsgemäß schwach aus und liegt 75 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Gleichzeitig wurde der zehnjährige Schnitt um rund zwei Drittel unterschritten. Trotzdem stellen Büroobjekte im bisherigen Jahresverlauf erneut die wichtigste Assetklasse dar und steuern rund ein Drittel zum gesamten gewerblichen Investmentvolumen bei. Ausschlaggebend für das geringe Transaktionsvolumen ist auch die zurückhaltende Investitionstätigkeit vieler Unternehmen aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation und technischen Rezession, in die Deutschland gerutscht ist. Dies trägt zur schwachen Performance der Nutzermärkte und einem Flächenumsatz bei, der 32 % unter Vorjahresniveau liegt. Auch wenn die Größenordnung des Rückgangs historisch betrachtet bei einer negativen BIP-Entwicklung nicht ungewöhnlich ist, führt es zu einer gewissen Verunsicherung auf Investorensseite bezüglich der kurzfristigen Perspektiven der Büromärkte.

Büro-Investments an den A-Standorten 1. Halbjahr



BERLIN MIT GROSSEM ABSTAND DIE NR. 1

In den A-Standorten wurden im ersten Halbjahr rund 2,3 Mrd. € in Büroobjekte investiert. Mit einem Rückgang von knapp 77 % gegenüber 2022 bewegen sich die Top-Standorte in etwa auf dem bundesweiten Niveau. Nicht zuletzt der deutlich geringere Umsatz mit großvolumigen Objekten hat das Ergebnis beeinflusst. Insgesamt konnten lediglich sechs Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich erfasst werden. An die Spitze gesetzt hat sich erneut Berlin mit einem Umsatz von 1,05 Mrd. €. Die Hauptstadt übertrifft damit als einziger Standort die Milliardenchwelle. Auf Platz zwei liegt Hamburg mit 363 Mio. €, gefolgt von München mit 270 Mio. € und Stuttgart mit 239 Mio. €. Starke Rückgänge des Umsatzes verzeichneten vor allem Düsseldorf mit 197 Mio. € (-87 %) und Frankfurt mit lediglich 122 Mio. € (-95 %). Schlusslicht im Halbjahres-Ranking ist Köln. In der Domstadt wurden bislang nur 69 Mio. € Investmentumsatz registriert.

Büro-Investments nach Stadtkategorie 1. Halbjahr*

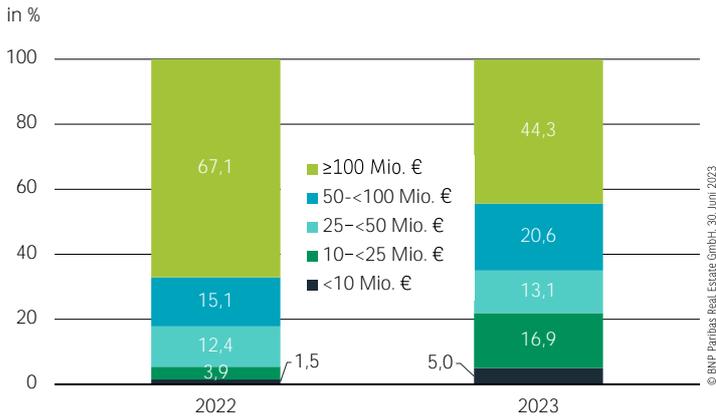


KLEINERE STÄDTE MIT UMSATZPLUS

Ein niedrigeres Investmentvolumen war in nahezu allen Städtekatégorien zu beobachten. Lediglich in kleinen Städten bis 100.000 Einwohner wurde mit 268 Mio. € (+89 %) deutlich mehr investiert als im Vorjahreszeitraum. Dieses Ergebnis spricht dafür, dass die Preisfindungsphase in eher regional geprägten Märkten bereits weiter vorangeschritten ist.

* ohne Portfoliodeals

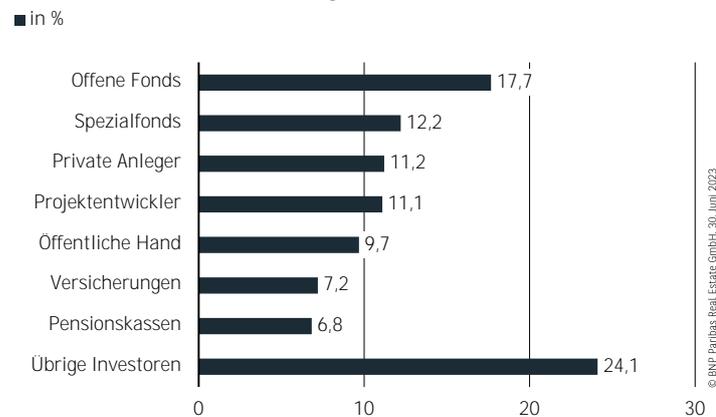
Büro-Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



➤ **KLEINERE DEALS GEWINNEN RELATIV AN BEDEUTUNG**

Im zweiten Quartal konnten große Abschlüsse über 100 Mio. € ihren Anteil zwar etwas steigern, liegen zum Halbjahr mit einem Beitrag von 44 % aber immer noch spürbar unter dem langjährigen Durchschnitt. Insgesamt hat sich die Verteilung auf die Größenklassen erwartungsgemäß etwas verschoben. Relativ an Bedeutung gewonnen haben beispielsweise kleinere Objekte mit einem Investitionsvolumen bis 25 Mio. €, die aktuell fast 22 % zum Gesamtumsatz beisteuern. Im ersten Halbjahr 2022, das sehr hohe Flächenumsätze verzeichnete, kamen sie dagegen nur auf gut 5 %. Auch absolut betrachtet konnten sie den Wert von 2022 fast wieder erreichen.

Büro-Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2023



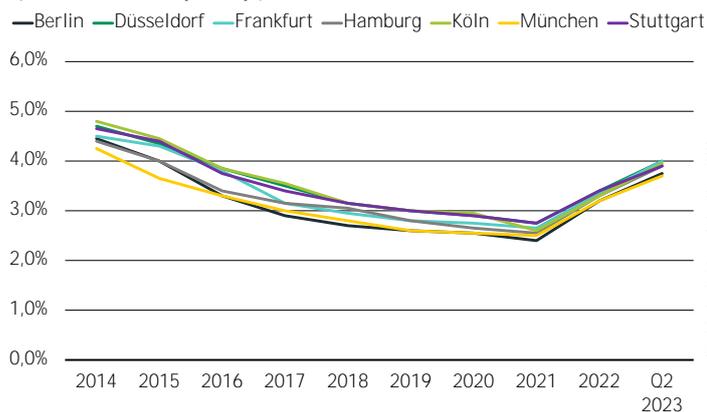
➤ **FÜNF KÄUFERGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN**

Insgesamt zeigt sich eine relativ ausgeglichene Verteilung über unterschiedliche Käufergruppen. Dabei kommen fünf Anlegertypen auf zweistellige Umsatzanteile. An die Spitze gesetzt haben sich offene Fonds mit fast 18 %, gefolgt von Spezialfonds mit gut 12 %, privaten Anlegern und Projektentwicklern mit jeweils rund 11 % sowie der öffentlichen Hand mit knapp 10 %.

➤ **RENDITEN HABEN ERWARTUNGSGEMÄSS WEITER ZUGELEGT**

Die Netto-Spitzenrenditen haben sich im zweiten Quartal weiter aufwärts entwickelt, was vor dem Hintergrund weiterer Zinsschritte der Notenbanken nicht überrascht. In den A-Standorten haben sie im Schnitt um 30 Basispunkte angezogen. Den stärksten Anstieg (40 Basispunkte) verzeichnete Köln mit jetzt 3,95 %. Am geringsten fiel der Zuwachs in Düsseldorf und Frankfurt aus, wo aktuell 4,00 % notiert werden. In Hamburg und Stuttgart liegen die Spitzenrenditen jetzt bei 3,90 %. Der teuerste Standort ist unverändert München mit 3,70 %, womit sich die bayerische Landeshauptstadt knapp vor Berlin mit 3,75 % behaupten kann.

Spitzenrenditen (netto) für Büroimmobilien an den A-Standorten



➤ **PERSPEKTIVEN**

Die aktuellen Rahmenbedingungen deuten darauf hin, dass sich die Büro-Investmentmärkte auch im weiteren Jahresverlauf noch in schwierigem Fahrwasser bewegen werden. Gleichzeitig mehren sich die Anzeichen, dass sich die Annäherungsprozesse im Rahmen der Preisfindung beschleunigen. Belege hierfür sind eine steigende Anzahl von Pitch-Anfragen und eine leicht anziehende Abschlussquote im kleinteiligeren Marktsegment. Ab dem Jahr 2024 sollten sich aus heutiger Sicht die Rahmenbedingungen sukzessive verbessern. Entscheidende Gründe hierfür sind eine langsam wieder Fahrt aufnehmende Konjunktur, getragen auch durch einsetzende Nachholeffekte, ein deutlicher Rückgang der Inflation, mehr Planungssicherheit im Finanzierungsumfeld, steigende Flächenumsätze auf den Büromärkten sowie überwiegend weiter steigende Mietpreinsniveaus. Die mittelfristigen Perspektiven bieten demzufolge, wie immer in der Recovery nach einer Krisensituation, gute Chancen für Immobilieninvestitionen.

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: 30.06.2023

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Franc Gockeln, Head of NIT | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | franc.gockeln@bnpparibas.com | www.realestate.bnpparibas.de