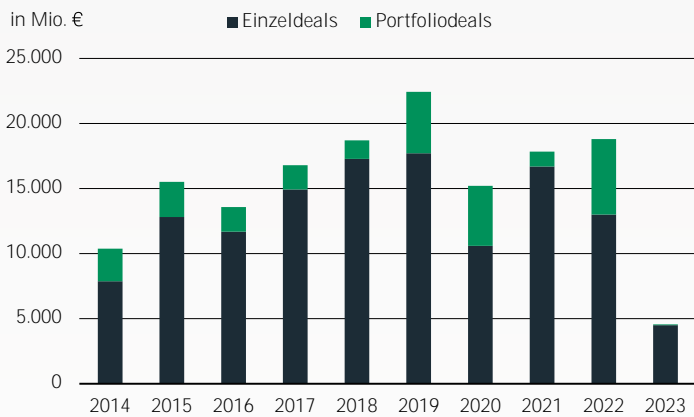




At a Glance **Q3 2023**

BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Büro-Investments in Deutschland Q1-Q3

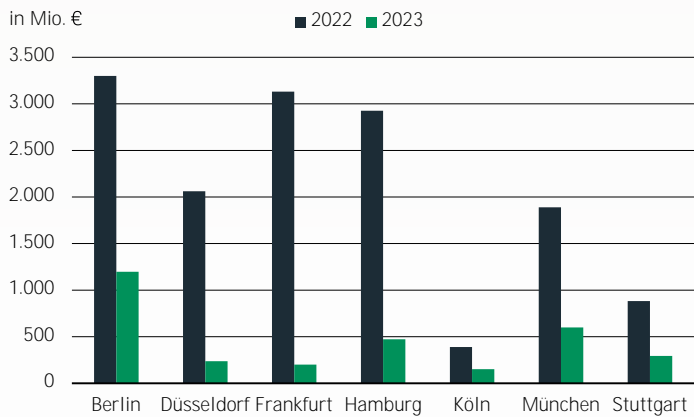


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ KONSOLIDIERUNGSPHASE BREMST BÜRO-INVESTMENTS

Die Büro-Investmentmärkte befinden sich auch nach den ersten neun Monaten weiter in einer Konsolidierungsphase. Neben der stark verteuerten und erschwerten Beschaffung vom Fremdkapital und der noch nicht abgeschlossenen Preisfindungsphase hemmt auch der ins Stottern geratene Konjunkturmotor das Investmentgeschehen. Mit knapp 4,6 Mrd. € fiel das Transaktionsvolumen demzufolge erwartungsgemäß schwach aus und liegt 76 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Auch der zehnjährige Durchschnitt wurde deutlich um 70 % unterschritten. Dennoch stellen Büroimmobilien mit einem Anteil von 28 % am gesamten Investmentvolumen weiterhin die wichtigste Assetklasse dar. Gründe für das niedrige Transaktionsvolumen sind insbesondere die geringeren unternehmerischen Investitionen im Kontext einer lahmen Konjunktur sowie eine erschwerte und verteuerte Eigen- und Fremdkapitalbeschaffung. Das erschwerte Finanzierungsumfeld spiegelt sich auch deutlich in den nahezu ausgebliebenen Portfoliodeals wider.

Büro-Investments an den A-Standorten Q1-Q3

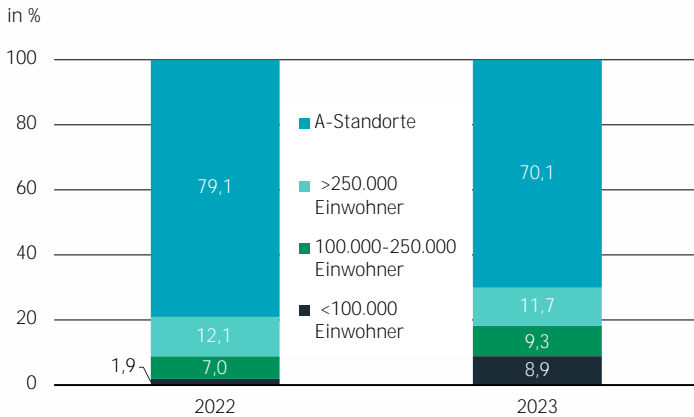


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ BERLIN FÜHRT MIT GROSSEM ABSTAND

In den A-Standorten wurden in den ersten neun Monaten rund 3,2 Mrd. € in Büroimmobilien investiert. Der Umsatzrückgang gegenüber 2022 in Höhe von rund -78 % liegt leicht über dem Rückgang des bundesweiten Niveaus (-76 %). A-Standorte dominieren zwar die Büro-Investmentmärkte, kommen jedoch aktuell auf einen gegenüber den Vorjahren niedrigeren Anteil von 70 % (Ø 10 Jahre: 78 %). Mit deutlichem Abstand bestimmte die Bundeshauptstadt Berlin mit einem Anteil von 26 % am bundesweiten Umsatz das Investmentgeschehen. Mit 1,2 Mrd. € knackte Berlin als einziger Standort die Milliardenmarke. Dahinter folgen München mit 599 Mio. €, Hamburg mit 472 Mio. € und Stuttgart mit 294 Mio. €. Düsseldorf und Frankfurt verzeichneten starke Umsatzrückgänge von -88 % bzw. -94 % und kommen auf 237 Mio. € respektive 200 Mio. €. Mit 151 Mio. € erzielt Köln den geringsten Umsatz der A-Städte.

Büro-Investments nach Stadtkategorie Q1-Q3*



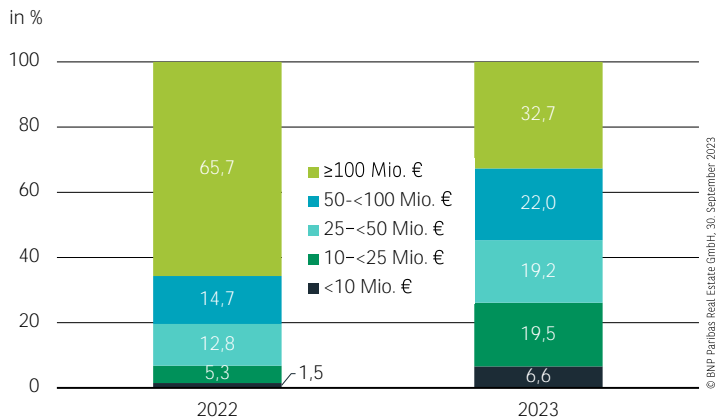
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ KLEINERE STÄDTE STEIGERN UMSATZANTEIL DEUTLICH

Gegenüber dem Vorjahr war in fast allen Stadtkategorien ein Umsatzrückgang zu beobachten. Nur in kleinen Städten bis 100.000 Einwohner fiel das Investmentvolumen mit 399 Mio. € um rund 64 % höher aus als im Vorjahreszeitraum. Dies könnte dafürsprechen, dass diese kleineren Büromärkte sich bereits in einer späteren Phase des Konsolidierungszyklus befinden und daher hier bereits wieder eine positive Entwicklung des Investmentvolumens zu verzeichnen ist.

* ohne Portfoliodeals

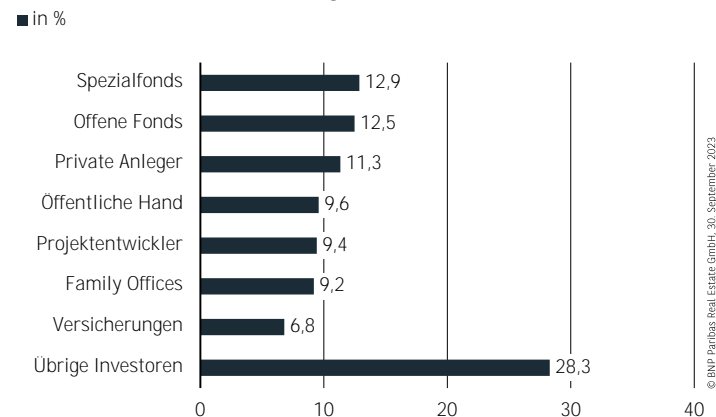
Büro-Investments nach Größenklassen Q1-Q3



GROSSVOLUMIGE DEALS ENTFALLEN ALS UMSATZTREIBER

Ein Grund für das schwache Abschneiden ist das Fehlen von großvolumigen Deals (>100 Mio.), die nur auf einen Anteil von knapp 33 % kommen und entgegen der Vorjahre als Umsatztreiber ausfallen. Der Umsatz in dieser Größenklasse lag rund 82 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Bezeichnend für den kleinteiligeren Markt ist eine Verschiebung der Verteilung über die Größenklassen und ein relativer Bedeutungsgewinn der kleineren Segmente. So stieg der Umsatzanteil von kleinen Büroobjekten unter 10 Mio. € um 5,1 Prozentpunkte bzw. um 14,2 Prozentpunkte in der Größenklasse 10 bis 25 Mio. €. Absolut betrachtet liegen die Volumina in diesen beiden kleineren Segmenten zwar im Bereich des Vorjahres, notieren aber dennoch jeweils rund 42 % unter dem langjährigen Durchschnitt.

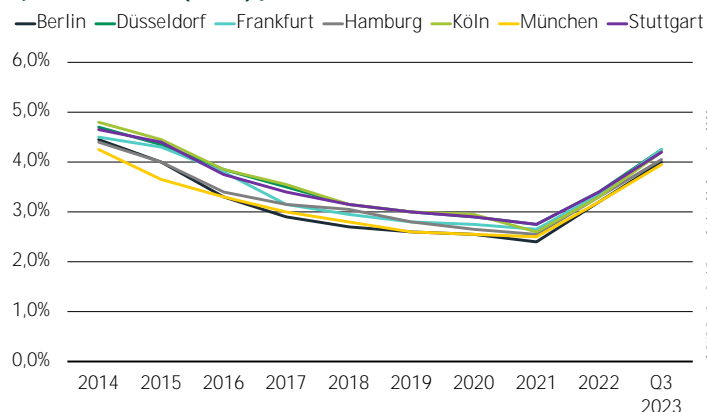
Büro-Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2023



KEINE DOMINIERENDE KÄUFERGRUPPE

Die Umsätze verteilen sich relativ gleichmäßig über die verschiedenen Käufergruppen. Dabei kommen drei Investorengruppen auf zweistellige Umsatzanteile. Auf den höchsten Anteil kommen Spezialfonds mit fast 13 %, gefolgt von offenen Fonds mit gut 13 %, privaten Anlegern mit rund 11 %, der öffentlichen Hand mit knapp 10 % sowie Projektentwicklern und Family Offices mit jeweils rund 9 %.

Spitzenrenditen (netto) für Büroimmobilien an den A-Standorten



WEITER LEICHTE RENDITEDEKOMPRESSION

Neben den weiter gestiegenen Leitzinsen im Euroraum sind auch die Netto-Spitzenrenditen im dritten Quartal weiter gestiegen. In den A-Standorten wurde eine Renditedekompression um durchschnittlich 25 Basispunkte gegenüber dem zweiten Quartal registriert. Den stärksten Anstieg (30 Basispunkte) verzeichnete Stuttgart auf aktuell 4,2 %. Mit Abstand am geringsten fiel der Zuwachs mit 15 Basispunkten in Hamburg aus, wo aktuell 4,05 % angesetzt werden. Damit bleibt München mit 3,95 % knapp vor der Bundeshauptstadt mit 4,0 % der teuerste Standort.

PERSPEKTIVEN

Die Rahmenbedingungen für die Büro-Investmentmärkte werden sich auch im Schlussquartal nicht wesentlich ändern. Jedoch deuten die aktuell rückläufige Inflation und deutliche Signale der europäischen Währungshüter auf ein nahendes Ende im aktuellen Zinserhöhungszyklus hin. Aus heutiger Sicht ist zunächst im ersten Halbjahr 2024 mit leicht steigenden Umsätzen zu rechnen. Ab dem zweiten Halbjahr sollten die konjunkturelle Belebung, einsetzende Nachholeffekte und ein Finanzierungsumfeld mit mehr Planungssicherheit sowie steigende Mietpreinsniveaus für eine deutliche Marktbelebung sorgen. Mittelfristig sollte die Assetklasse der Büroimmobilien, im Zuge einer generellen Erholung an den Immobilienmärkten, wieder attraktive Chancen an den Investmentmärkten bieten.

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: 30.09.2023

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