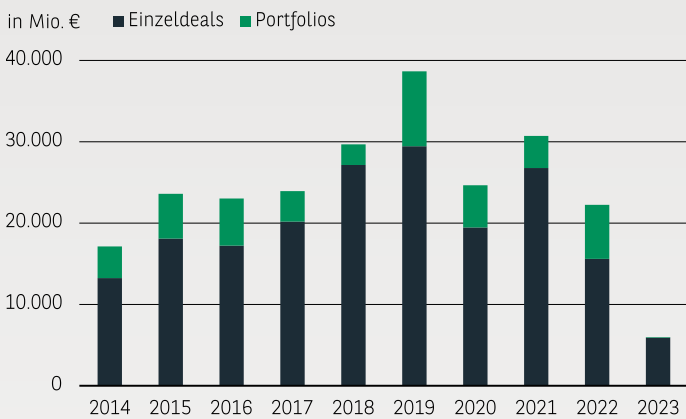




At a Glance **Q4 2023**

# BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Büro-Investments in Deutschland

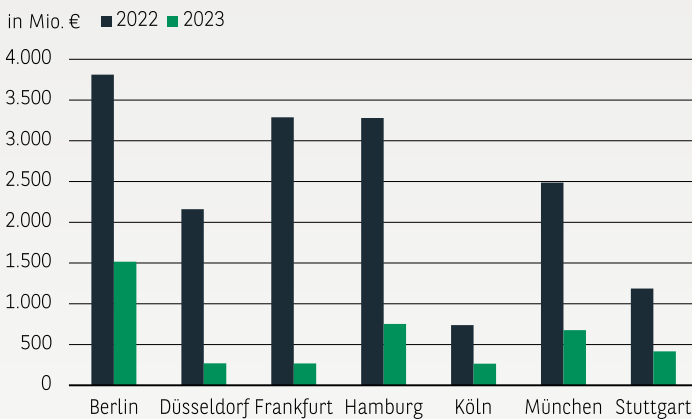


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

## ➤ NOCH KEINE BELEBUNG AUF DEM BÜRO-INVESTMENTMARKT

Im Jahr 2023 belief sich das Investmentvolumen für Büroimmobilien in Deutschland auf insgesamt nur knapp 6 Mrd. €. Es war damit das schwächste Resultat dieser Assetklasse seit der Finanzkrise, und gegenüber 2022 musste ein Minus von rund 73 % verzeichnet werden. In keiner anderen Assetklassen fiel der Rückgang im Vorjahresvergleich derart umfangreich aus. Dennoch kommen Büroobjekte auf einen Marktanteil von fast 26 %. Für das sehr verhaltene Transaktionsgeschehen im Bürosektor zeichnen gleich mehrere Gründe verantwortlich. Zum einen war die notwendige Preisanpassung in keinem anderen Marktsegment so ausgeprägt und damit zeitintensiv, zum anderen reagiert der Büroflächenumsatz immer sehr schnell und deutlich auf rückläufige Konjunktorentwicklungen, sodass auch von Seiten der Nutzermärkte eher negative Signale ausgingen. Vor allem die geringe Anzahl an großvolumigen Einzeldeals wie auch das nahezu komplette Fehlen von Portfoliodeals zeichnen für das schwache Abschneiden verantwortlich.

## Büro-Investments an den A-Standorten

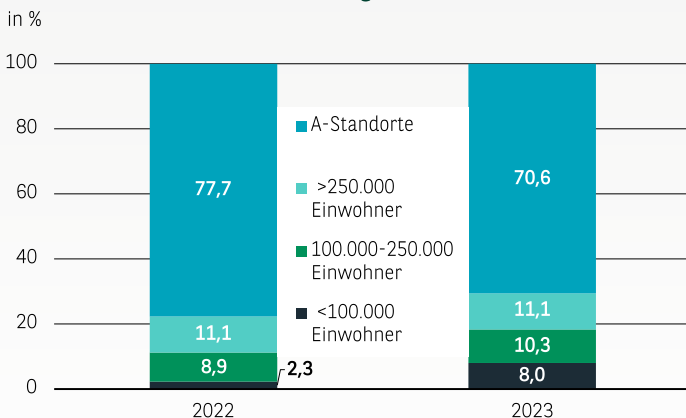


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

## ➤ BERLIN MIT WEITEM ABSTAND AN DER SPITZE

Knapp 4,2 Mrd. € wurden im Laufe des Jahres 2023 in Büro-Investments in den deutschen A-Standorten platziert (-75 % ggü. 2022). Besonders ins Gewicht fiel in den Top-Märkten, dass aufgrund der notwendigen Preisanpassung im Zuge des deutlich gestiegenen Zinsniveaus das gesamte Jahr über nahezu keine großen Core-Transaktionen mit Büroobjekten registriert werden konnten. Einmal mehr konnte sich Berlin mit weitem Abstand an der Spitze des Feldes behaupten. Das Investmentvolumen belief sich hier auf rund 1,5 Mrd. €, darunter Beteiligungen am Projekt Mynd, dem Bürogebäude BEAM sowie der Verkauf eines Teils der QH Crown Projektentwicklung. Hamburg hat sich mit rund 750 Mio. € vor München (680 Mio. €) platzieren können. Düsseldorf, Frankfurt und Köln liegen nahezu gleichauf mit unterdurchschnittlichen Volumina von jeweils knapp 270 Mio. €.

## Büro-Investments nach Stadtkategorie\*



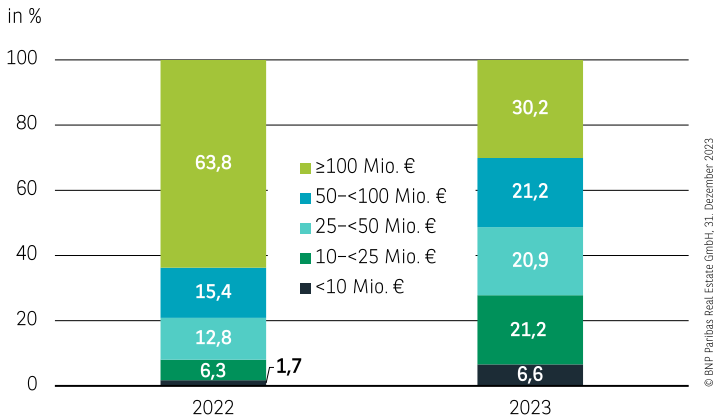
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

## ➤ KLEINERE STANDORTE ÜBERPROPORTIONAL BETEILIGT

Wie üblich entfiel auch 2023 der Großteil des Volumens (71 %) auf die A-Standorte. Absolut gesehen liegen die in den Top-Städten platzierten 4,2 Mrd. € jedoch rund zwei Drittel unter dem Vorjahreswert. Während auch die Kategorien der Städte >250.000 Einwohner (-62 %) und 100.000-250.000 Einwohner (-56 %) spürbare Einbußen verzeichnen, kann bei kleineren Städten ein deutliches Plus verzeichnet werden. Mit 472 Mio. € wurde dort rund ein Drittel mehr als noch 2022 investiert. Zurückzuführen ist dies nicht zuletzt darauf, dass in den kleineren Büromärkten der Konsolidierungszyklus bei der Preisfindung wesentlich schneller vorangeschritten ist als in den Top-Märkten.

\* ohne Portfoliodeals

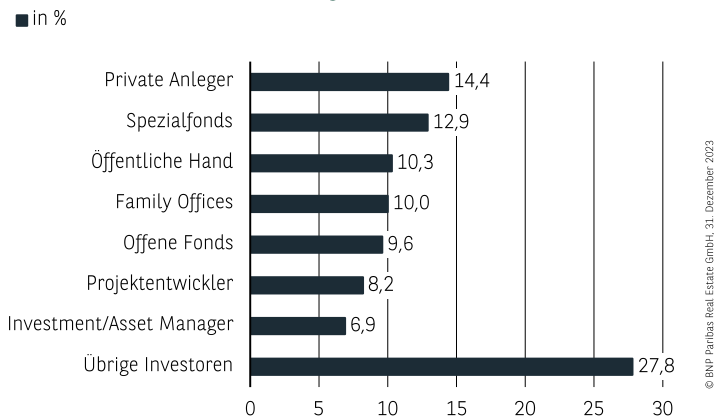
**Büro-Investments nach Größenklassen**



**GRÖSSTE MARKTDYNAMIK IM MITTLEREN GRÖSSENSEGMENT**

Im Jahr 2023 kam es zu deutlichen Verschiebungen beim Investmentvolumen nach Größenklassen. Bei den Abschlüssen mit einem Volumen von jeweils über 100 Mio. € ist die Dynamik besonders stark gesunken. Nur 10 Transaktionen konnten im dreistelligen Millionenbereich registriert werden, darunter kein Paketverkauf. Deutlich lebhafter präsentierte sich das mittlere Größensegment zwischen 25 und 100 Mio. € mit gut 42 % Marktanteil. Dennoch musste auch hier ein umfangreicher Rückgang der absoluten Transaktionsvolumina registriert werden. Aufgrund des deutlich fortgeschrittenen Preisanpassungsprozesses konnte im Segment unter 10 Mio. € sogar ein leichtes Plus von 2 % gegenüber 2022 verzeichnet werden. Die Kategorie zwischen 10 und 25 Mio. € präsentierte sich vergleichsweise robust (-10 % Umsatzvolumen), mit einem deutlich ausgebauten Marktanteil von gut 21 %.

**Büro-Investments nach Käufergruppen 2023**



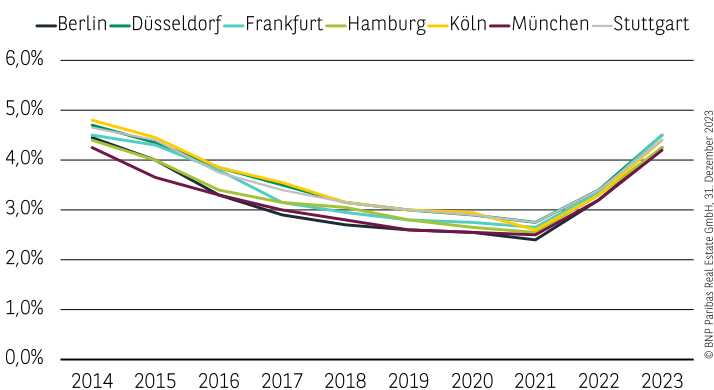
**PRIVATES KAPITAL DOMINIERT INVESTITIONSGESCHEHEN**

Die Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Käufergruppen spiegelt eindrücklich das veränderte Finanzierungsumfeld wider. So entfällt kumuliert rund ein Viertel des Umsatzes auf private Anleger (14 %) und Family Offices (10 %), welche häufig mit viel Eigenkapital ausgestattet und daher weniger zinsanfällig sind. Überproportional stark war zudem die öffentliche Hand aktiv, welche mit 613 Mio. € einen Rekord verzeichnet.

**SPITZENRENDITEN WIE ERWARTET WEITER GESTIEGEN**

Die Netto-Spitzenrenditen sind wie erwartet noch einmal leicht gestiegen, da der Zinszyklus der großen Notenbanken noch nicht vollständig abgeschlossen war. Im Schnitt der A-Standorte haben sie um 23 Basispunkte angezogen. Teuerster Standort bleibt München mit einer Spitzenrendite von 4,20 %, gefolgt von Berlin und Hamburg mit jeweils 4,25 %. In Köln und Stuttgart sind die Renditen auf 4,40 % geklettert, in Frankfurt und Düsseldorf auf 4,50 %.

**Spitzenrenditen (netto) für Büroimmobilien an den A-Standorten**



**PERSPEKTIVEN**

Die Büro-Investmentmärkte werden sich 2024 vorerst noch mit einem herausfordernden Umfeld konfrontiert sehen. Die deutsche Wirtschaft wird vermutlich nur langsam Fahrt aufnehmen, was erst mit deutlicher Verzögerung auf den Nutzermärkten positiv spürbar werden dürfte. Weiterhin steht die finale Entscheidung der Notenbanken zur weiteren Zinsentwicklung noch aus. Allerdings mehren sich die positiven Signale, die für eine wieder steigende Investmentaktivität sprechen. Zu nennen ist die weitestgehend abgeschlossene Preisfindungsphase in Verbindung mit der Tatsache, dass breite Einigkeit darüber herrscht, dass der Zinsgipfel erreicht sein dürfte. Auf der Basis verbesserter Finanzierungskosten, insgesamt robuster Nutzermärkte mit weiter steigenden Mieten, allen voran im Top-Segment, werden sich attraktive Chancen für Investoren auch im Core-Segment bieten, was mit zu einer Belebung der Märkte beitragen dürfte.

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: 31.12.2023

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