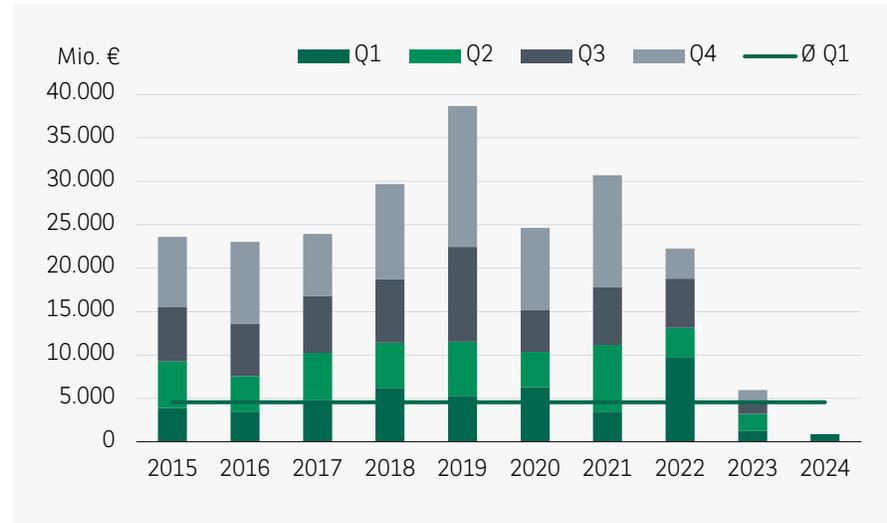


DEUTSCHLAND

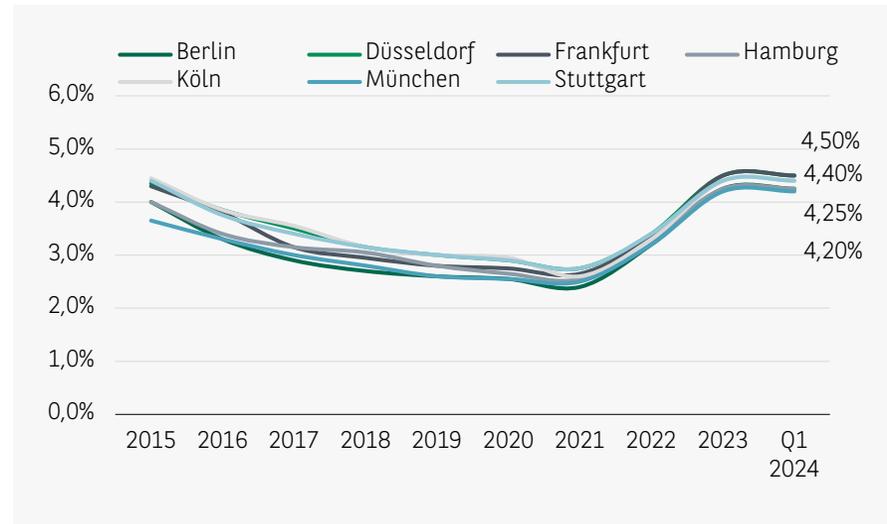
REPORT BÜRO-INVESTMENTMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Büro-Investmentvolumens



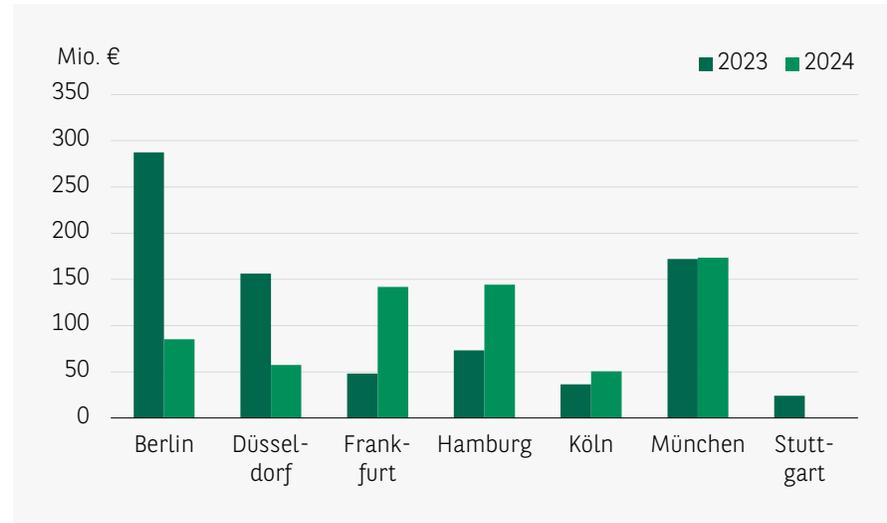
Büro-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten



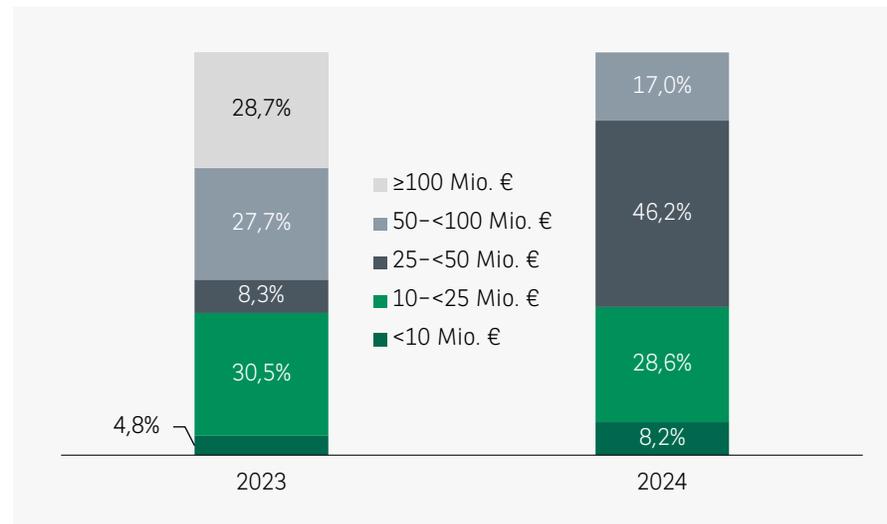
WENIG DYNAMIK BEI BÜRO-INVESTMENTS: UMSATZ IN Q1 STARK UNTERDURCHSCHNITTLICH

- Das Büro-Investmentvolumen in Deutschland belief sich im ersten Quartal 2024 auf nur 871 Mio. €. Damit wurde das Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum um rund 31 % verpasst. Im langfristigen Vergleich ist dies eines der schwächsten Ergebnisse zum Jahresauftakt. Der 10-Jahresdurchschnitt notiert bei 4,5 Mrd. €.
- Anders als im Einzelhandels- und Logistiksegment konnte bei Büros gegenüber dem Vorjahr keine Steigerung des Investmentumsatzes registriert werden, sodass sich ihr Marktanteil nur auf 16 % beläuft. Die Assetklasse Büro rangiert mit weitem Abstand auf Rang 3 hinter Einzelhandel und Logistik, für die in Q1 Investmentumsätze von 2 Mrd. € bzw. gut 1,4 Mrd. € vermeldet werden.
- Einzeltransaktionen sind aktuell marktdominierend. Portfolioverkäufe haben einen zu vernachlässigenden Teil zum Resultat im Bürosegment beigetragen.
- Auch zum Jahresbeginn 2024 ist weiterhin eine erhebliche Unsicherheit bezüglich der weiteren Entwicklung der Büromärkte vorhanden. Verantwortlich hierfür sind zum einen der langwierige Prozess der Preisfindungsphase, zum anderen die schwache Performance der Nutzermärkte, die in starkem Maße auf die unverändert schwierige konjunkturelle Lage zurückzuführen ist.
- Nachdem die Renditen aufgrund der deutlich höheren Zinsen seit Mitte 2022 kontinuierlich gestiegen sind, haben sie sich im ersten Quartal 2024 erwartungsgemäß weitestgehend stabilisiert. Für Büros liegen sie in den A-Standorten im Schnitt bei 4,36 %. Teuerster Standort bleibt München mit einer Spitzenrendite von 4,20 % gefolgt von Berlin und Hamburg mit jeweils 4,25 %.

Büro-Investments an den A-Standorten Q1



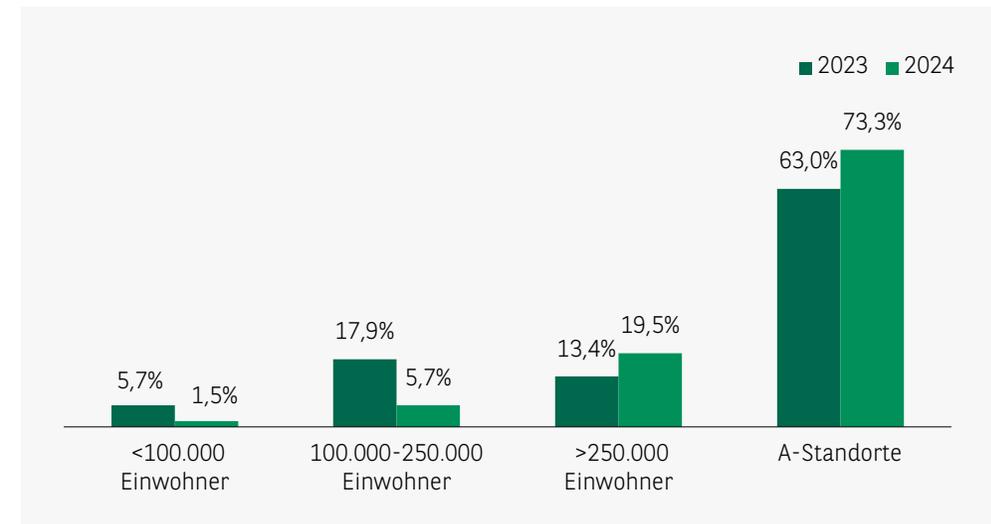
Büro-Investments nach Größenklassen Q1



WEITERHIN MANGEL AN GROSSTRANSAKTIONEN

- Vor allem großvolumige Bürotransaktionen sind von der noch nicht komplett abgeschlossenen Preisfindungsphase sowie den noch bestehenden Unsicherheiten bzgl. der weiteren Entwicklung der Büromärkte betroffen. Im ersten Quartal konnte noch kein Abschluss im dreistelligen Millionenbereich registriert werden.
- Mit einem leichten Plus im Vorjahresvergleich und einem Investmentvolumen von knapp 175 Mio. € ist München führend bei Büro-Investments. Deutlich stärker als in Q1 2023 – aber immer noch auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau – präsentieren sich die Büro-Investmentmärkte von Hamburg und Frankfurt mit jeweils knapp 145 Mio. €. Besonders enttäuschend der Jahresauftakt in Berlin mit nur rund 85 Mio. €.
- A-Standorte bleiben der Investmentschwerpunkt im Bürosegment. Ihr Marktanteil ist gegenüber dem Vorjahr auf 75 % gestiegen.

Büro-Investments Stadtkategorie Q1



*ohne Portfolios

- Vieles deutet aktuell darauf hin, dass der Büro-Investmentmarkt nur langsam eine höhere Dynamik entfalten wird. Zum einen ist vorerst wenig Rückenwind von Seiten der Nutzermärkte zu erwarten. Jüngste volkswirtschaftliche Prognosen gehen von einem minimalen Wachstum 2024 aus, sodass der generell stark mit dem BIP korrelierende Büroflächenumsatz zunächst noch verhalten ausfallen dürfte, bevor er im Zuge wieder umfangreicheren Wachstums Fahrt aufnimmt. Zum anderen bestehen durchaus noch Fragezeichen, was die weitere Zinsentwicklung angeht.
- Mit Ende des Winters mehren sich aber die positiven Zeichen, von denen der Büro-Investmentmarkt profitieren dürften. Hierzu gehört der kontinuierliche Rückgang der Inflation, der den Notenbanken Spielraum für erste Zinssenkungen ggf. bereits zum Ende des Jahres 2024 eröffnet und Finanzierungen wieder günstiger macht. Weiterhin tendieren wichtige Frühindikatoren wie der von ifo und GfK nach oben. Die Stimmung unter Unternehmern und Verbrauchern scheint sich aufzuhellen.
- Vieles deutet aktuell darauf hin, dass der Preisfindungsprozess in den kommenden Monaten zum Abschluss kommt und sich die Renditeniveaus weiter verfestigen.
- Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich das Angebot von Verkaufsobjekten erhöht, da immer mehr Verkäufer die neuen Preisniveaus akzeptieren und nicht zuletzt auch Eigentümer aufgrund von Finanzierungszwängen verkaufen müssen.
- Dennoch dürften die Investmentumsätze in der Assetklasse Büro voraussichtlich vorerst nicht signifikant steigen, denn höheres Wirtschaftswachstum, robustere Nutzermärkte und mehr Planungssicherheit unter den Marktakteuren auch bzgl. der weiteren Finanzierungskonditionen dürften hierfür Grundvoraussetzung sein.

Kennzahlen Büro-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.265	871	-31,2%
Portfolioanteil (%)	0,0%	1,7%	1,7%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	28,7%	0,0%	-28,7%-Pkte
Anteil A-Standorte (%)	63,0%	75,0%	12,0%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	26,2%	13,1%	-13,1%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Berlin	3,40%	4,25%	0,9%-Pkte
Düsseldorf	3,85%	4,50%	0,7%-Pkte
Frankfurt	3,85%	4,50%	0,7%-Pkte
Hamburg	3,55%	4,25%	0,7%-Pkte
Köln	3,55%	4,40%	0,9%-Pkte
München	3,35%	4,20%	0,9%-Pkte
Stuttgart	3,60%	4,40%	0,8%-Pkte

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Franc Gockeln
Head of National Investment Team
Managing Director

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt
Tel. +49 (0)69-298 99-0
E-Mail: franc.gockeln@bnpparibas.com

Dieser Report ist einschließlich aller 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 als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/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: 31.03.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN