



Der Markt im Überblick

2023 wurden rund 2,6 Mrd. Euro in Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Top 7 investiert – ein deutlicher Rückgang von 62 % im Vergleich zum Vorjahr. In den Top 7 lag der Rückgang des Transaktionsvolumens bei 84 %. Die Anzahl der Transaktionen in B-, C- und D-Städten hat sich gegenüber 2022 um mehr als die Hälfte reduziert. Portfoliotransaktionen hatten nur einen sehr geringen Anteil von unter 10 % am Investmentvolumen. Des Weiteren schlägt sich das Fernbleiben der traditionell in B & C-Städten ohnehin nicht so stark wie in den Top 7 vertretenen internationalen Investoren zusätzlich nieder. Nur 11 % des Investitionsvolumens entfielen auf Investoren mit Sitz außerhalb Deutschlands. In den vergangenen Jahren lag deren Marktanteil regelmäßig zwischen 20 und 35 %.

Bemerkenswert ist, dass der Abstand zwischen den Top 7 und B-, C- und D-Städten historisch noch nie so gering war wie 2023. In den Top 7 wurden gerade einmal etwas mehr als 500 Mio. Euro mehr in Büro- und Geschäftshäuser investiert als außerhalb. Normalerweise werden in den Top 7 mindestens um den Faktor 3 höhere Volumina erzielt als in B-, C- und D-Städten.

Analog zu den Top-7-Städten haben sich die Spitzenrenditen in den B & C-Städten weiter nach oben bewegt. Im ungewichteten Schnitt der 14 untersuchten B-Städte lag die Spitzenrendite für erstklassige Büro- und Geschäftshäuser in zentralen Lagen Ende 2023 bei 5,20 % (+60 bps ggü. 2022) und damit das erste Mal seit 2017 wieder unter dem 20-fachen der Jahresnettomiete.

Angesichts der geringen Zahl an Transaktionen vor allem von Premiumimmobilien sind Aussagen zur Preisfindung diffizil. Wir

gehen davon aus, dass wir den stärksten Anstieg der Renditen auch außerhalb der Top 7 hinter uns haben. Allerdings ist der Anpassungsprozess unseres Erachtens ebenfalls noch nicht ganz abgeschlossen. Wir erwarten mittelfristig einen weiteren leichten Anstieg der Spitzenrenditen in zentralen Lagen der B-Städte auf etwa 5,35 % und in C-Städten auf rund 6,00 %.

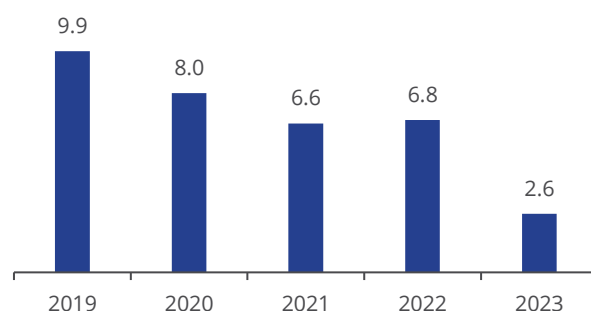
In den vergangenen Monaten waren die für die Immobilienfinanzierung relevanten 5- und 10-Jahres-Swap-Rates stark rückläufig. Sie werden sich aber in diesem Jahr auf einem höheren Niveau bewegen als noch Mitte 2021. Investoren, die auf Fremdkapital angewiesen sind, können daher nicht mehr die Preise wie noch vor 24 Monaten zahlen. Ab Mitte des laufenden Jahres und abhängig von der weiteren Zinsentwicklung könnten die Spitzenrenditen aber wieder etwas absinken.

Vor allem in den letzten beiden Monaten des Jahres 2023 konnten wir erste zarte Pflänzchen einer Markterholung beobachten. Das Interesse der Investoren an Büro- und Geschäftshäusern außerhalb der Top 7 hat sich angesichts der bereits erfolgten Preisanpassungen und der stabilen Nutzermärkte wieder erhöht. Grundsätzlich zeichnen sich Letztere in den meisten Städten durch ein gesundes Verhältnis aus Nachfrage und Angebot aus. Die Fertigstellungszahlen sind zwar zuletzt gestiegen, allerdings von einem niedrigen Niveau kommend und bei gleichzeitig überwiegend geringen Leerstandsraten. Des Weiteren ist das Thema Homeoffice außerhalb der Top 7 mit der meist mittelständisch geprägten Mieterlandschaft weniger stark ausgeprägt als in den Top 7 mit zahlreichen Großunternehmen.

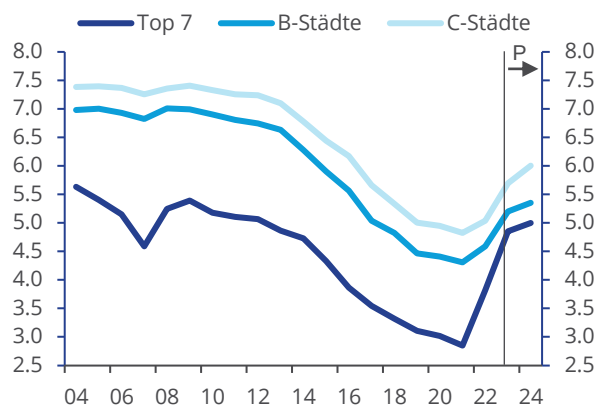
Fast Facts

	2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Büro- und Geschäftshäuser (außerhalb Top 7)	EUR 2,6 Mrd.	-62 %
Brutto-Spitzenrendite Büro B-Städte	5,20 %	+60 bps
Brutto-Spitzenrendite Büro C-Städte	5,85 %	+80 bps

Transaktionsvolumen in Mrd. EUR



Brutto-Spitzenrendite in %



Ansprechpartner



Andreas Trumpp FRICS
Head of Market Intelligence & Foresight
+49 151 67140411
Andreas.Trumpp@colliers.com



Michael R. Baumann
Head of Office Investment B & C Cities
+49 175 5738086
MichaelR.Baumann@colliers.com