



Der Markt im Überblick

Im ersten Halbjahr 2024 wurden rund 980 Millionen Euro in Büro- und Geschäftshäuser abseits der Top 7 investiert. Im ersten Halbjahr 2023 lag das Volumen noch bei 1,2 Milliarden Euro, was einem Rückgang von rund 18 Prozent entspricht. Die Anzahl der Transaktionen blieb allerdings weitestgehend stabil. Im ersten Halbjahr dieses Jahres wurden 69 Transaktionen beurkundet gegenüber 72 im Vorjahreszeitraum.

Fast 50 Prozent des Transaktionsvolumens im aktuellen Jahr sind erst in den Monaten Mai und Juni erzielt worden, entsprechend war das zweite Quartal deutlich stärker als das Jahresauftaktquartal.

Das insgesamt geringere Transaktionsvolumen lag vor allem an den in sämtlichen Risikoklassen gesunkenen Preisen. Die höheren Transaktionsvolumina im zweiten Quartal verglichen mit dem ersten Quartal kamen aber nicht überraschend, haben viele Investoren zu Jahresanfang doch signalisiert, wieder aktiver einkaufen zu wollen. Die anvisierten Investitionen beginnen nun sich zu materialisieren und münden in einer entsprechend höheren Marktaktivität. Des Weiteren fällt auf, dass es im bisherigen Jahresverlauf weniger Transaktionen im Core-Segment gab – der Anteil am Volumen lag nur bei knapp einem Fünftel. In den letzten fünf Jahren entfielen durchschnittlich knapp ein Drittel des Transaktionsvolumens in diese Risikoklasse. Dafür haben etwas mehr opportunistische Investments stattgefunden und Eigennutzer erwarben ebenfalls, öfter als in der Vergangenheit Objekt für sich.

Während die Bruttospitzenrenditen in den Top 7 sich weitgehend seitwärts bewegten, sind sie in den B & C-Städten weiter gestiegen. Im Schnitt lag die Spitzenrendite für erstklassige Büro- und Geschäftshäuser in

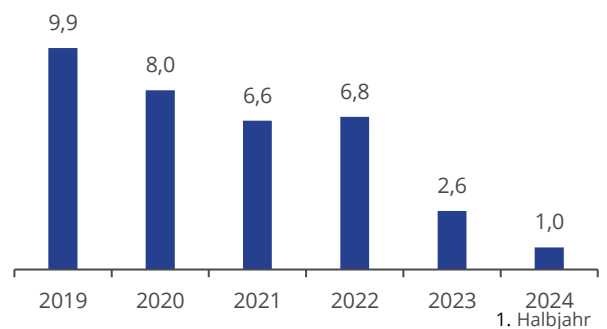
zentralen Lagen in B-Städten Ende Juni 2024 bei rund 5,70 Prozent, was einem Anstieg von 75 Basispunkten gegenüber dem 1. Halbjahr 2023 entspricht. In C-Städten waren sehr gute Büro- und Geschäftshäuser im Schnitt für ungefähr das 15,5-fache oder rund 6,45 Prozent (+65 Basispunkte gegenüber dem 1. Halbjahr 2023) Spitzenrendite zu haben. Angesichts der geringen Zahl an Transaktionen, vor allem von Premiumimmobilien, sind Aussagen zur Preisgestaltung nach wie vor schwieriger. Wie erwartet, sind die Spitzenrenditen erneut gestiegen. Die durchschnittliche Spitzenrendite in den B-Städten liegt aktuell ungefähr auf dem Niveau der B-Lagen innerhalb der Top 7. Der Spread zwischen den Bruttospitzenrenditen in zentralen Lagen dort und den B-Städten ist wieder größer geworden und nähert sich dem historischen Durchschnitt an. Leichte Anpassungen nach oben im weiteren Jahresverlauf sind daher erwartbar.

Die erwartete Zinssenkung der EZB im Juni war ein wichtiges Signal an den Markt und hat die Planbarkeit der Finanzierung seitens der Investoren verbessert. Dennoch ist das Zinsniveau nach wie vor hoch und belastet Immobilieninvestitionen im Allgemeinen. Dennoch registrieren wir derzeit wieder eine Zunahme an vorbereitenden Verkaufsaktivitäten, denn Eigentümer haben das neue Marktumfeld und Preisniveau weitestgehend akzeptiert und eruierten mögliche Verkäufe. Es bleibt die Herausforderung, für das entsprechende Produkte das passende Kapital zu finden. Investoren spüren nicht mehr den Anlagedruck wie zu Zeiten des zinsgetriebenen Superzyklus und agieren vorsichtiger und selektiver. Dennoch ist nach wie vor Kapital für Büro- und Geschäftshäuser in B & C-Städten selektiv vorhanden.

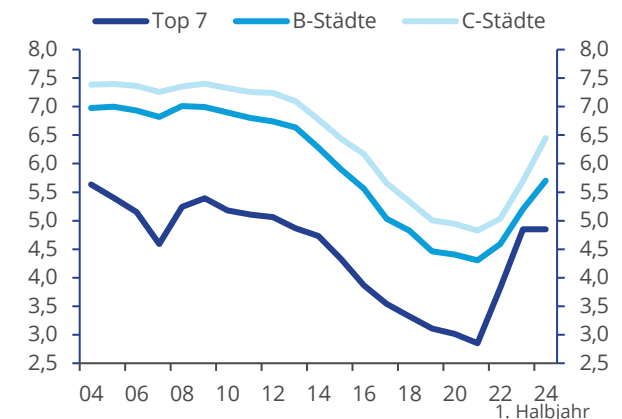
Fast Facts

	2024 H1	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Büro- und Geschäftshäuser (außerhalb Top 7)	EUR 980 Mio.	-18 %
Brutto-Spitzenrendite Büro B-Städte	5,70 %	+75 bps
Brutto-Spitzenrendite Büro C-Städte	6,45 %	+65 bps

Transaktionsvolumen in Mrd. EUR



Brutto-Spitzenrendite in %



Ansprechpartner



Philipp Allroggen
Consultant
Market Intelligence & Foresight
+49 211 862062-40
Philipp.Allroggen@colliers.com



Michael R. Baumann
Geschäftsführer
Head of Capital Markets Germany
+49 175 5738086
MichaelR.Baumann@colliers.com