



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
Q1 2023

„Nach dem Wissen ist das nächstbeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de



Dr. Marcel Crommen
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



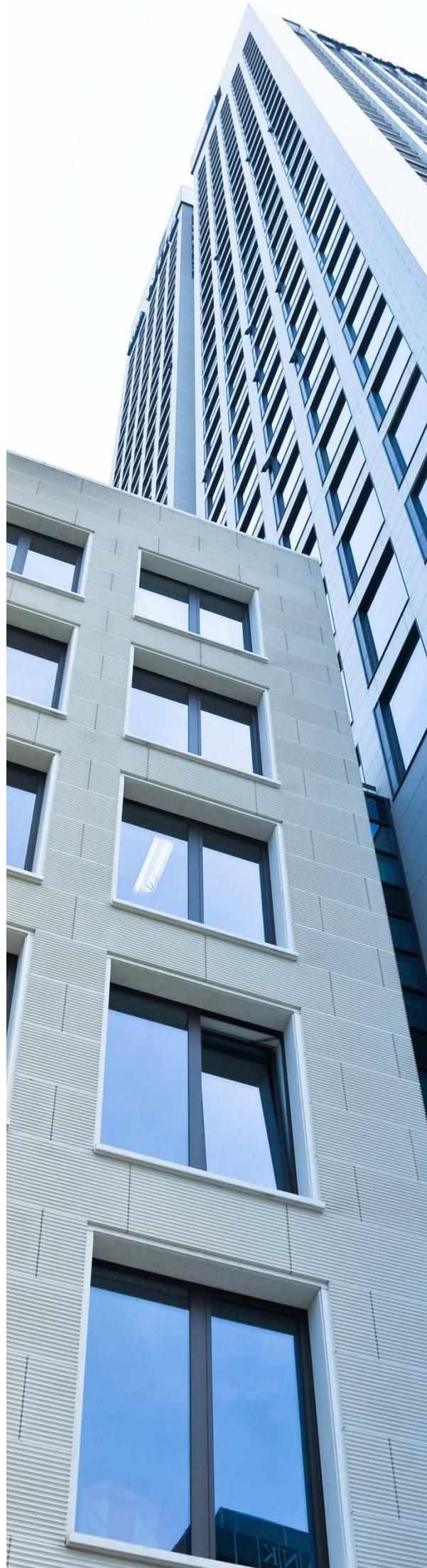
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemler@nai-apollo.de



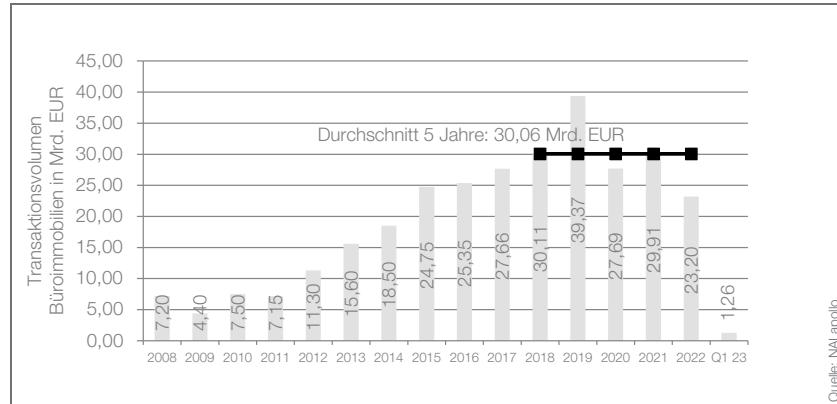
Stefan Mergen
Managing Partner Valuation
+ 49 (0) 69 – 970 505-613
Stefan.mergen@nai-apollo.de



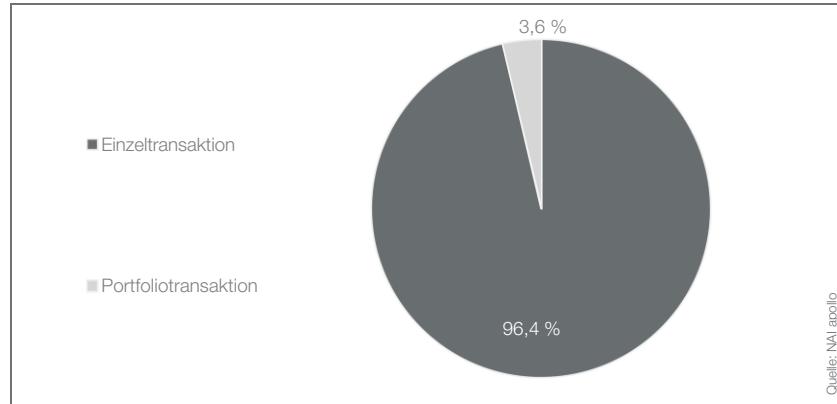
Alexander Waldmann
Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



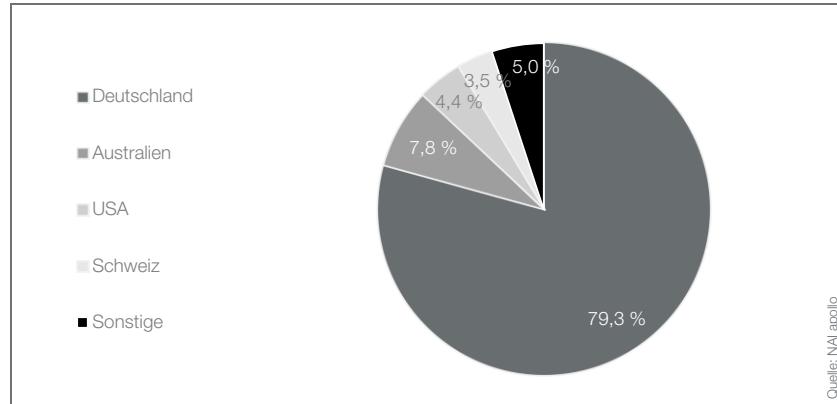
Transaktionsvolumen Büro



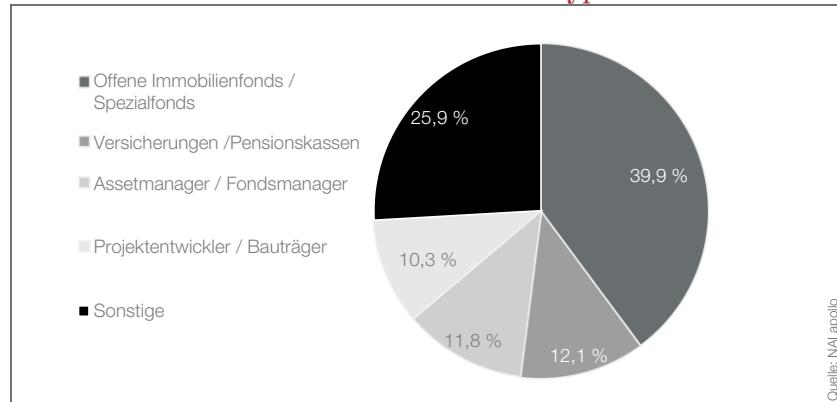
Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp



Im ersten Quartal 2023 hat der Büroimmobilieninvestmentmarkt in Deutschland nahezu eine Vollbremsung hingelegt. Dies ist der Gemengelage aus Rekordinflation ausgelöst durch den Ukraine-Krieg sowie der Zinswende geschuldet. Mit einem erfassten Transaktionsvolumen von 1,26 Mrd. Euro wurde lediglich ein Zehntel des Vorjahresvolumens (Q1 2022: 10,65 Mrd. Euro) erzielt. Hierbei muss erwähnt werden, dass das Vorjahr durch die Alstria Übernahme extrem positiv performt hat. Dennoch ist ein derart schwaches Jahresauftaktquartal innerhalb der letzten zehn Jahre nicht erfasst worden. So rangiert das aktuelle Volumen auch rund 82 % unter dem Schnitt der letzten fünf Jahre (Q1 2018 - Q1 2022: 6,84 Mrd. Euro).

Die rückläufigen Marktaktivitäten haben sich stärker im Portfoliobereich sowie bei Deals oberhalb der 50 Mio. Euro Marke gezeigt. So beläuft sich der Einbruch bei Portfoliotransaktionen auf 99 %, womit hier ein Marktanteil von nur 3,6 % verbucht wurde. Auf Einzeltransaktionen entfällt ein Investmentvolumen von 1,22 Mrd. Euro. Dies entspricht einer Reduzierung von 77,7%.

Da ausländische Investoren vor allem in größere Tickets investieren und diese überproportional abgenommen haben, beträgt deren Markteinbruch rund 97 %. Dabei beläuft sich deren Marktanteil zum Ende des ersten Quartals 2023 auf 20,7 %. Deutsche Anleger haben Investments in Höhe von rund 2,0 Mrd. Euro bzw. zwei Dritteln eingebüßt (y-o-y), und kommen nun auf knapp über eine Mrd. Euro. Unter den Investorentypen präsentieren sich „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Versicherungen / Pensionskassen“ sowie „Assetmanager / Fondsmanager“ mit den höchsten Volumina, wenngleich diese ebenfalls durch hohe Abnahmen gekennzeichnet sind.

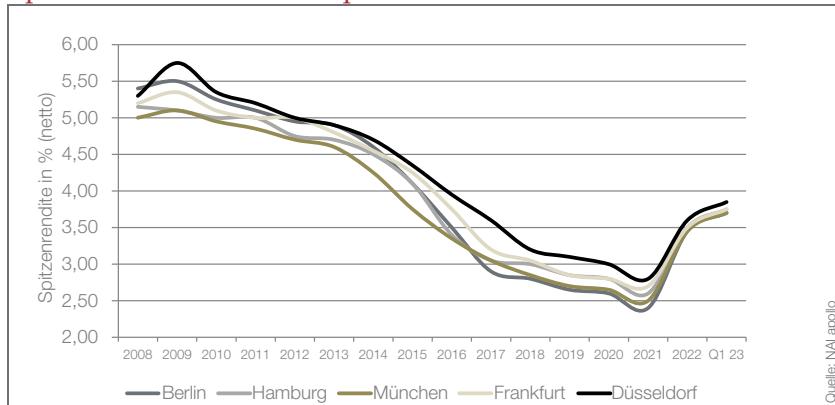
aber weiterhin erhöht und über dem Inflationsziel der EZB liegen sollte.

Zusammen mit den Leitzinserhöhungen der EZB sowie den steigenden Renditen von 10-jährigen Bundesanleihen hat sich auch die Zunahme der Spitzenrendite von Gewerbeimmobilien fortgesetzt. Im Schnitt der Top-5 Märkte sind die Bürospitzenrenditen in den vergangenen drei Monaten um 25 Basispunkte auf mittlerweile 3,75 % angestiegen.

Unter den Top-5 Bürostandorten bilden Berlin und München mit einer Spitzenrendite von jeweils 3,70 % weiterhin die teuersten Märkte, wenngleich sich der Abstand zu den anderen Märkten im Jahresvergleich verkleinert hat. Dahinter reihen sich Frankfurt und Hamburg nun mit jeweils 3,75 % ein. In Düsseldorf liegt die Spitzenrendite für Büroimmobilien zum Ende des ersten Quartals bei 3,85 %. Alle Top-5 Märkte sind hierbei durch einen Renditeanstieg von jeweils 0,25 %-Punkten im Vergleich zum Jahresbeginn gekennzeichnet. Die Preisfindungsphase zwischen Käufern und Verkäufern ist allerdings noch nicht abgeschlossen. Hier ist erst dann ein Ende zu erwarten, wenn die weitere Zinsentwicklung absehbar und der „neue Markt“ greifbar wird.

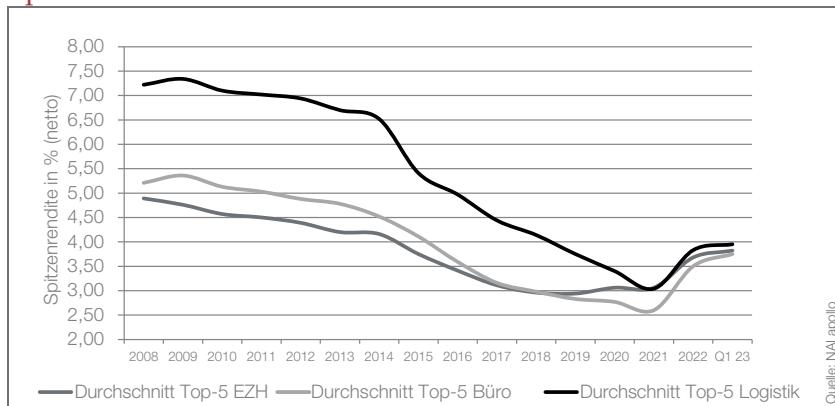
Die Gemengelage aus stark gestiegenen Finanzierungskosten, weiter zu erwartenden Renditeanpassungen bei gleichzeitigen Flächenreduzierungen seitens der Nutzer und einer stärkeren Fokussierung auf nachhaltige und zumeist zentrale Büroflächen bleibt somit enorm herausfordernd. Infolgedessen dürfte sich das Bürotransaktionsvolumen in 2023 im niedrigen Bereich der Jahre nach der Finanzkrise einordnen.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Quelle: NAI apollo

Spitzenrenditen nach Assetklassen



Quelle: NAI apollo

Deutschland präsentiert sich trotz eines unverändert herausfordernden makroökonomischen Umfeldes noch in einer wirtschaftlich stabilen Lage. So beträgt die Arbeitslosenquote zum Stand März 2023 5,7 %, womit diese gegenüber den beiden Vormonaten stabil geblieben ist. Gleichzeitig entspricht der aktuelle Wert einem Plus von 0,4 %-Punkten im Vergleich zum Mittelwert des Jahres 2022 (5,3 %). Die Anzahl der Erwerbstätigen ist zum zuletzt verfügbaren Stand, Februar 2023, gegenüber dem Vorjahr um rund 424.000 bzw. 0,9 % auf nun 45,837 Mio. Erwerbstätige angewachsen. Dass sich der Ausblick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung nicht mehr so negativ darstellt wie in den Vormonaten angenommen, zeigt sich auch in der jüngsten Konjunkturprognose des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die Prognose aus März 2023 erwartet für das aktuelle Jahr ein leichtes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland in Höhe von 0,2 %. 2024 dürfte dieses auf 1,3 % ansteigen. Damit einhergehend wird eine Abnahme der Arbeitslosenquote in Deutschland bis Ende nächsten Jahres auf 5,2 % antizipiert. Gleichzeitig erwartet die Prognose einen langsamen Rückgang der Inflationsrate, die mit 6,6 % im Jahr 2023 und 3,0 % in 2024

EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN.
BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

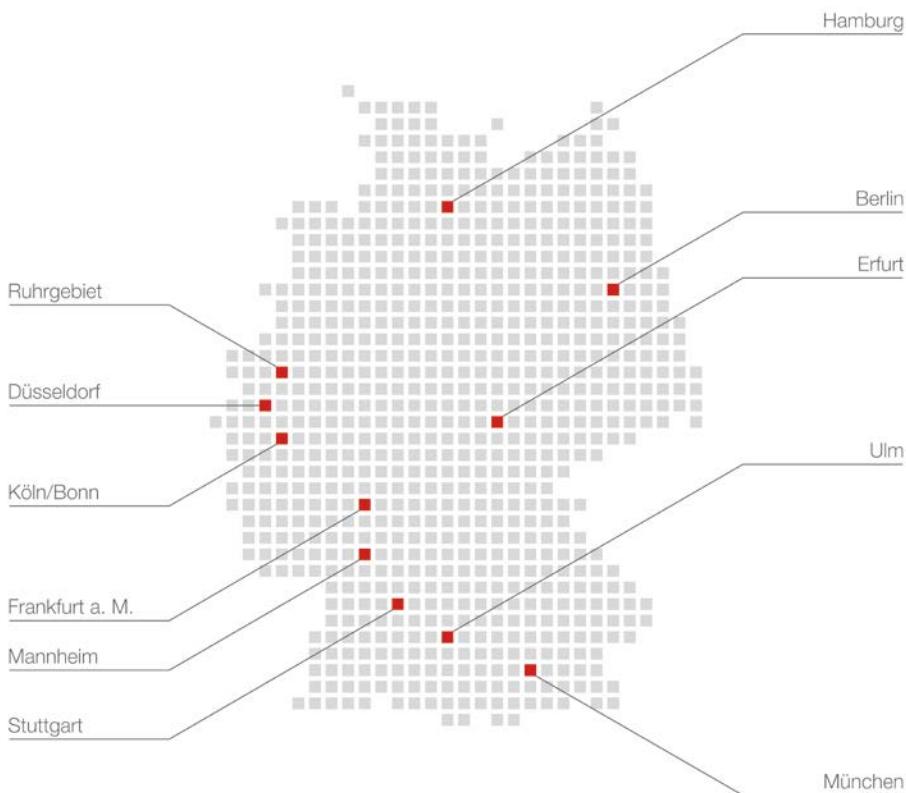
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –
WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2023.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.