



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
H1 2022

„Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

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



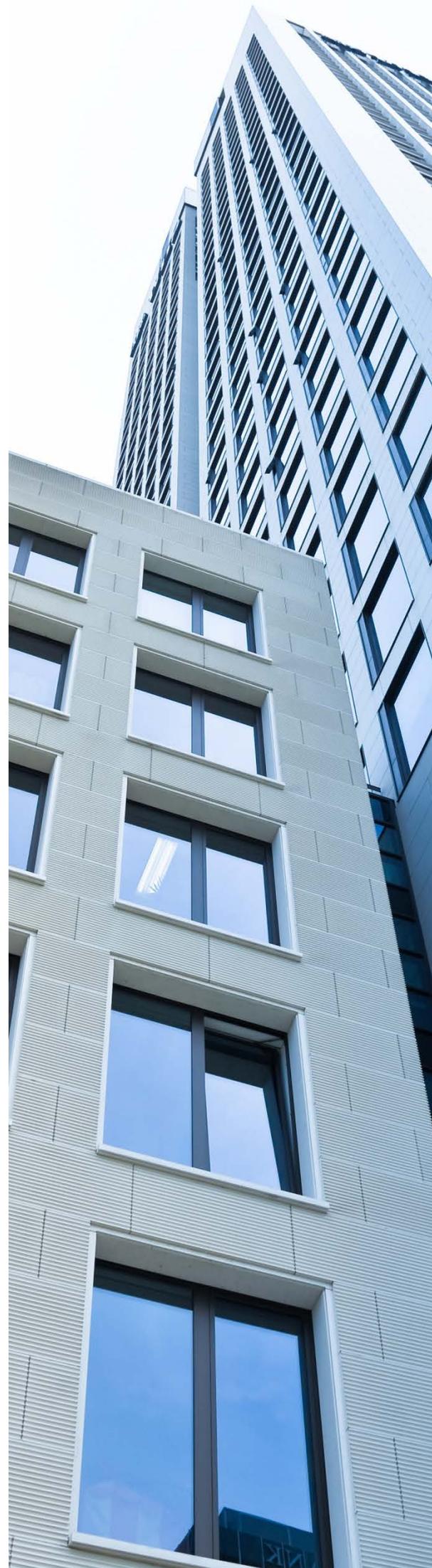
Dr. Marcel Crommen
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



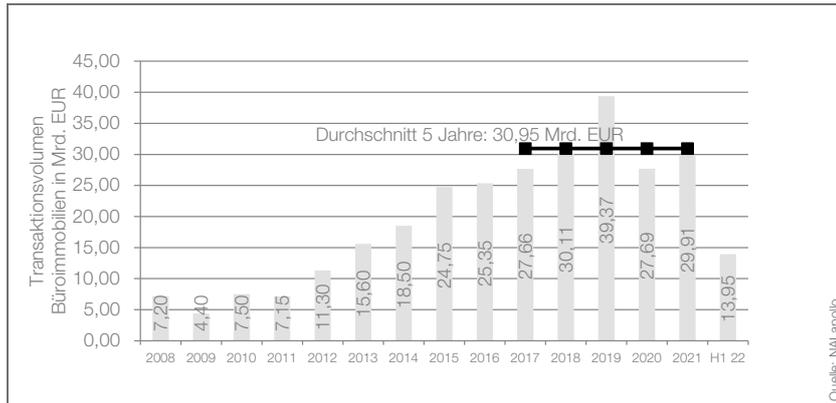
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



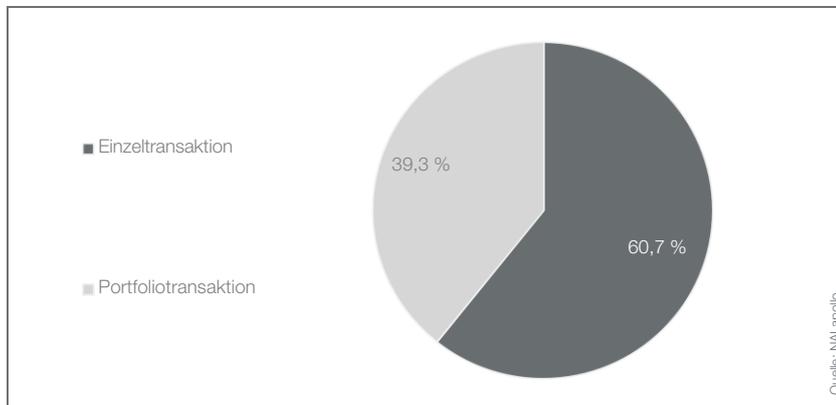
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



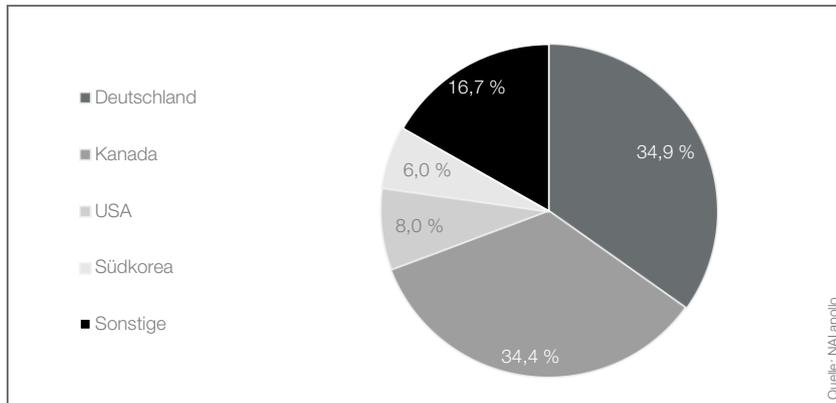
Transaktionsvolumen Büro



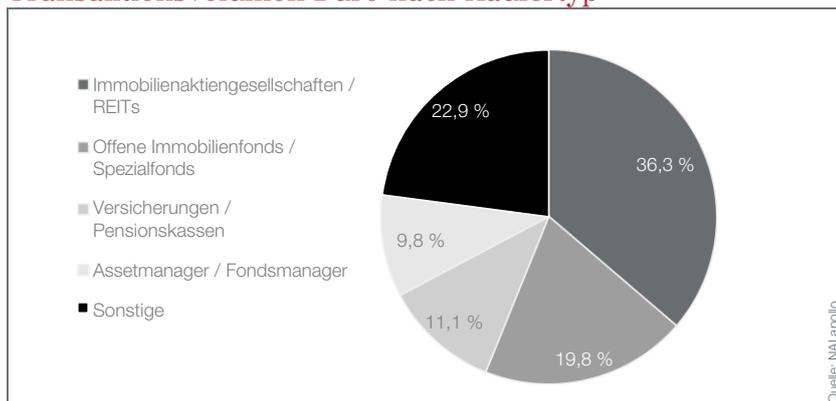
Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp

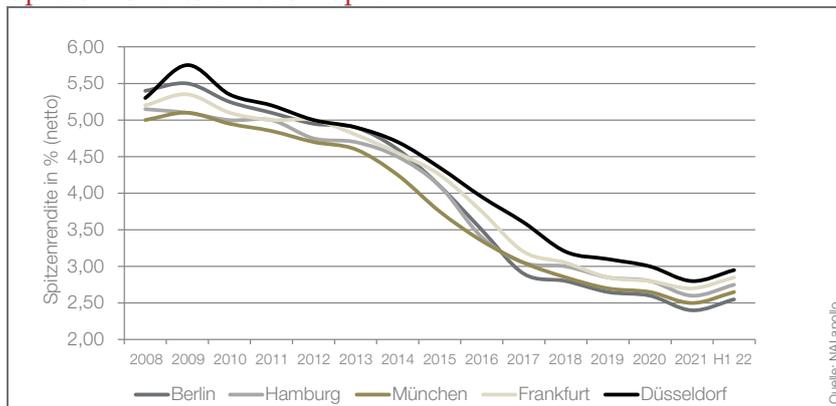


Nachdem auf dem Büroinvestmentmarkt ein Rekordvolumen von rund 10,7 Mrd. Euro im ersten Quartal des Jahres 2022 erzielt wurde, sind im zweiten Quartal die Auswirkungen der geopolitischen Situation und den dazugehörigen wirtschaftlichen Folgen auf dem deutschen Büroinvestmentmarkt deutlich spürbar geworden. Insgesamt wurden im zweiten Quartal 2022 ca. 3,2 Mrd. Euro in Büroimmobilien umgesetzt, was das Halbjahresergebnis 2022 auf 13,95 Mrd. Euro hat ansteigen lassen. Obwohl das Ergebnis des zweiten Quartals rund 58 % unter dem Ergebnis des Vorjahresquartals liegt (Q2 2021: 7,8 Mrd. Euro), befindet sich das Transaktionsvolumen für das erste Halbjahr 16 % über dem Schnitt der letzten fünf Jahre (H1 2017 - H1 2021: 12,0 Mrd. Euro), was auf das starke erste Quartal zurückgeführt werden kann.

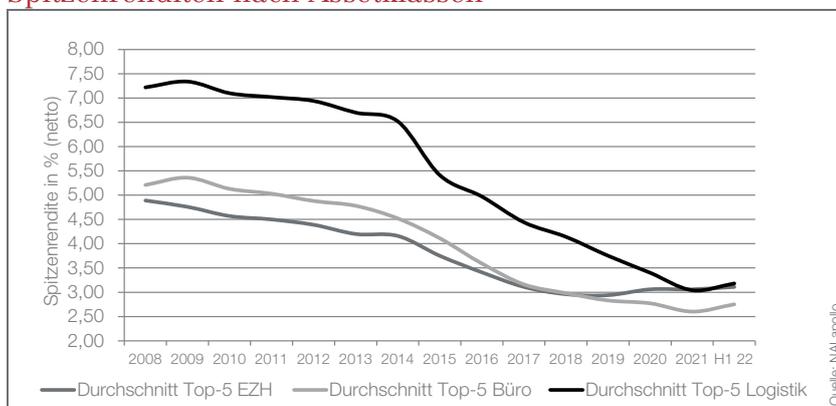
Bei der Transaktionsart überwiegen in den ersten beiden Quartalen Einzeldeals mit ca. 8,5 Mrd. Euro, was 60,7 % der Gesamttransaktionen abbildet. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 stellt dies einen Rückgang von rund 1,6 Mrd. Euro dar (H1 2021: 10,1 Mrd. Euro). Zu den größten Transaktionen in den vergangenen drei Monaten zählt dabei die 50 % Beteiligung von Norges am Sony Center in Berlin für 677 Mio. Euro. Das Portfoliovolumen hat sich infolge der Alstria-Übernahme aus dem ersten Quartal auf 5,5 Mrd. Euro vervielfacht (H1 2021: 1,1 Mrd. Euro).

Die Käuferherkunft hat sich aufgrund der Transaktionen in den vergangenen Monaten wieder stärker diversifiziert. Mit nahezu identischen Marktanteilen bleiben im ersten Halbjahr 2022 dabei deutsche und kanadische Käufer die aktivsten Marktakteure. Kumuliert sind diese beiden Akteursgruppen für knapp 70 % des Transaktionsvolumens verantwortlich.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



In den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 stellten „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit einem Volumen von nahezu 5,1 Mrd. Euro (36,3 % Marktanteil) die stärkste Investorengruppe dar, gefolgt von „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit 2,8 Mrd. Euro (19,8 %) und „Versicherungen / Pensionskassen“ mit über 1,5 Mrd. Euro (11,1 %).

Die deutsche Wirtschaft steht vor ungewissen Zeiten. Zwar hat die Arbeitslosenquote im Juni 2022 bei 5,2 % gelegen, womit sich diese 0,5 %-Punkte unter dem Vorjahr einordnet, dennoch wird die einheimische Wirtschaft stark durch die Lieferengpässe bei Rohstoffen und Energie sowie die sehr hohe Inflation belastet. Entsprechend ist der ifo-Geschäftsklimaindex zuletzt spürbar gefallen und bewegt sich im Bereich an der Schwelle zur Rezession. Ob es hierbei wirklich zu einem Wirtschaftseinbruch kommt, hängt vor allem an der weiteren Gasversorgung aus Russland, die sich aktuell auf einem historischen Tiefstand befindet, ab. Die Bundesbank hatte noch im Juni mit einem BIP-Wachstum von 1,9 % für 2022 gerechnet. Dass dieser Wert nicht gehalten werden kann, scheint wahrscheinlich. In dieser Gemengelage hat die EZB nun die Zinswende eingeläutet und den Hauptrefinanzierungszinssatz auf 0,5 % angehoben. Dass dieser Schritt nicht ausreichen wird, um die Rekordinflation von zuletzt 8,6 % im Juni

2022 im Euroraum zu bekämpfen, steht außer Frage. Einhergehend mit dieser Gesamtkonstellation haben sich die Immobilienfinanzierungskosten auf mittlerweile teils über 3 % verteuert. Zuletzt haben die Zinsen und die Inflation zwar wieder leicht abgenommen, insgesamt bleibt die Lage aber sehr volatil.

Die derzeitige Situation mit sich stark verändernden Rahmenbedingungen hat zu einem Einbruch des Transaktionsgeschehens geführt. Dies ist vor allem auf die deutlich gesunkene Zahlungsbereitschaft sowie Zurückhaltung der potenziellen Käufer zurückzuführen.

Für Büroimmobilien zeigt sich der Renditeanstieg in den Monaten April bis Juni in allen Top-5 Standorten gleichermaßen mit 0,15 %-Punkten. Damit bewegen sich die Spitzenrenditen zum Ende des zweiten Quartals 2022 bei 2,55 % in Berlin, 2,65 % in München, 2,75 % in Hamburg, 2,85 % in Frankfurt sowie 2,95 % in Düsseldorf.

Die anstehenden Herbst- und Wintermonate mit möglichen Energieengpässen stellen in der aktuellen Situation einen signifikanten Unsicherheitsfaktor dar, der eine Prognose für das Gesamtjahr deutlich erschwert. Nichtsdestotrotz bewehrte sich der Büroinvestmentmarkt im ersten Halbjahr 2022 mit einem soliden Ergebnis, wenn auch das Quartalsvolumen bereits eine weitaus geringere Dynamik aufgewiesen hat. Mit einem zu erwartenden Marktgleichgewicht, das sich im zweiten Halbjahr herausbilden könnte, dürfte die Dynamik des Transaktionsgeschehens wieder zunehmen. Dies sollte gleichfalls durch die soliden Fundamentaldaten der Bürovermietungsmärkte gestützt werden.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

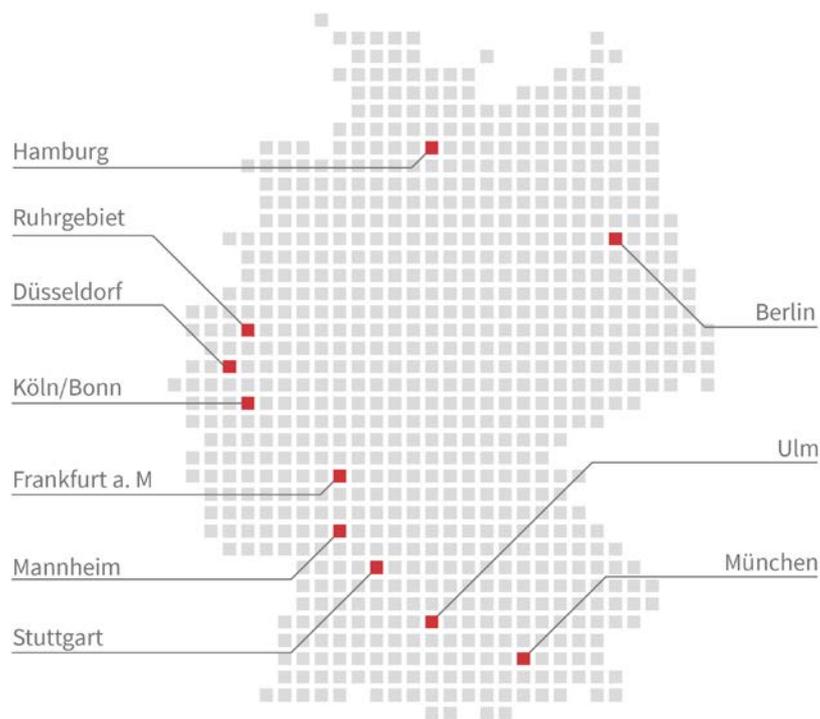
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2022.

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.