



# Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland  
Q1 2022

„Um die Dinge ganz zu kennen, muss man um ihre Einzelheiten wissen.“

Zitat von Duc de La Rochefoucauld

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



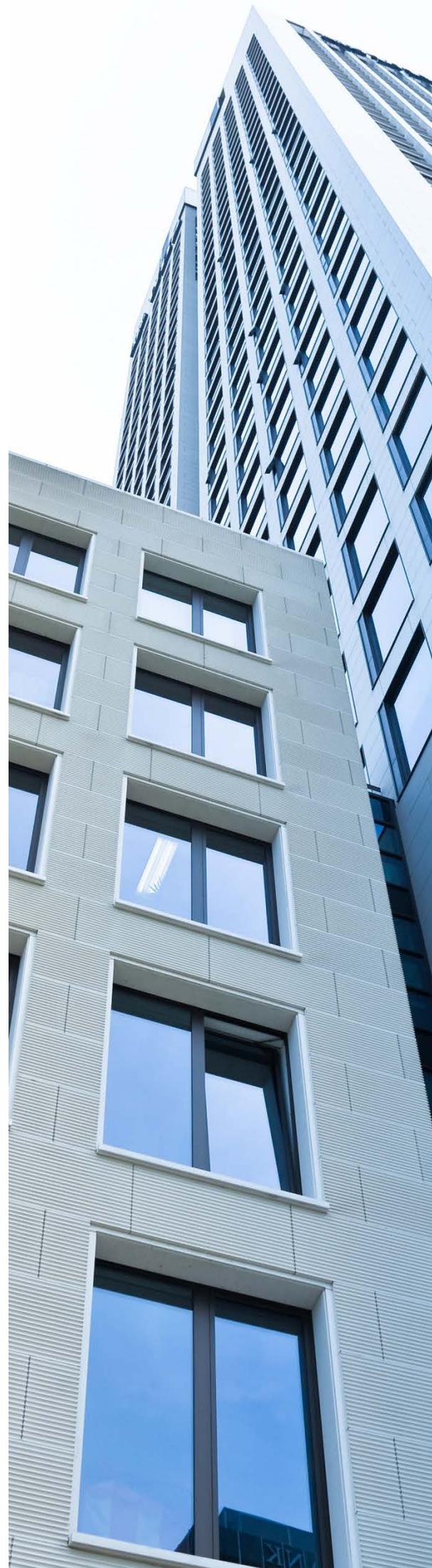
Dr. Marcel Crommen  
Managing Partner  
+ 49 (0) 69 – 970 505-143  
marcel.crommen@nai-apollo.de



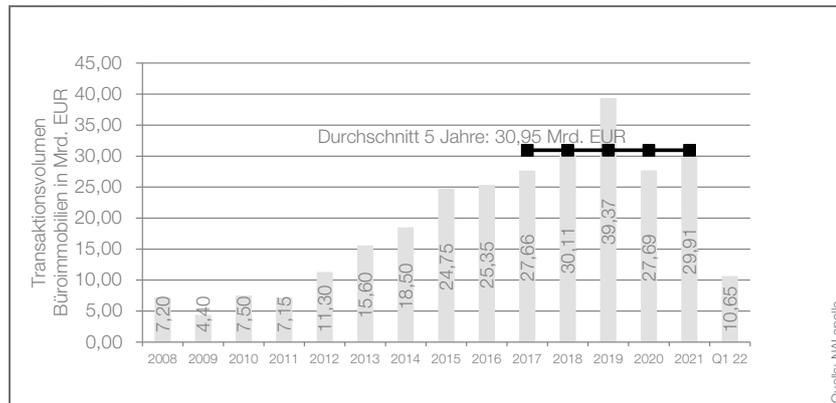
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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



## Transaktionsvolumen Büro

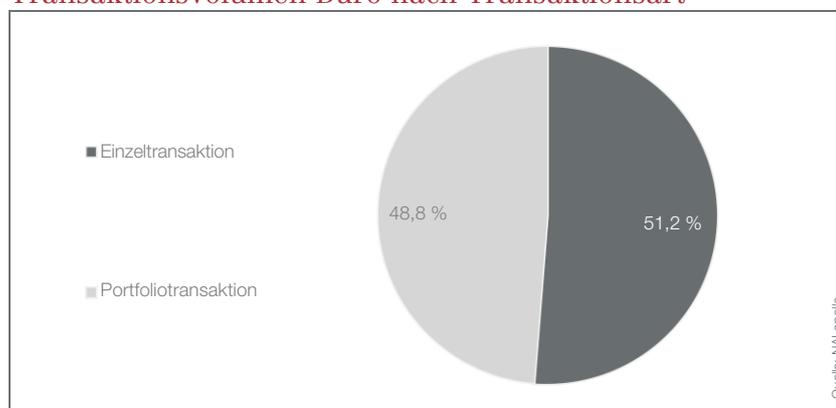


Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland startet mit dem besten jemals registrierten Ergebnis ins Jahr 2022. So ist ein Büroinvestmentvolumen innerhalb der ersten drei Monate 2022 in Höhe von 10,65 Mrd. Euro erfasst worden. Dieses Resultat spiegelt eine Verdreifachung des Vorjahreswertes wider (Q1 2021: 3,46 Mrd. Euro) und befindet sich gleichzeitig 82 % über dem Schnitt der letzten fünf Jahre (Q1 2017- Q1 2021: 5,86 Mrd. Euro). Damit hat sich die geopolitische Lage sowie ein möglicher Wirtschaftseinbruch noch nicht in den Transaktionszahlen gezeigt.

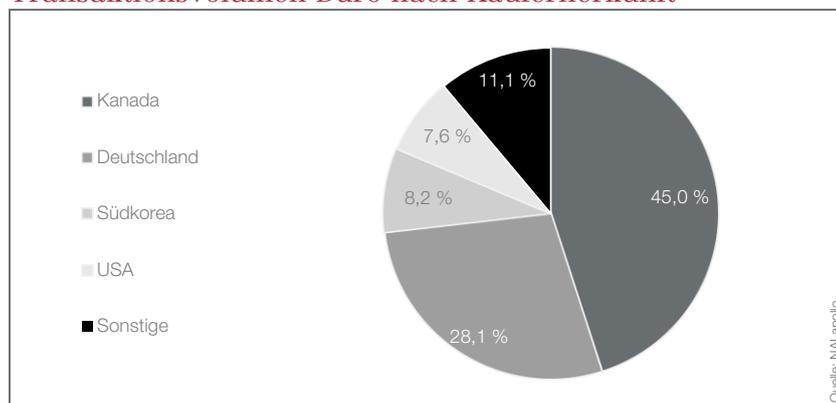
Dieses Ergebnis ist jedoch maßgeblich durch die Alstria-Übernahme des kanadischen Investors Brookfield gepusht worden. Der Deal steht für mehr als 40 % des Gesamtvolumens. Auch stellt diese Übernahme den Großteil des Portfoliotransaktionsvolumens von rund 5,2 Mrd. Euro dar. Im Vorjahr waren hier lediglich ca. 0,3 Mrd. Euro verzeichnet worden. Das aktuelle Einzeldealvolumen liegt mit 5,46 Mrd. Euro 72 % über dem Vorjahresniveau. Zu den größeren Büroverkäufen zählen beispielsweise der „Marienurm“ in Frankfurt, den die DWS für den National Pension Service of Korea für über 800 Mio. Euro erworben hat. Zudem befindet sich auch der Verkauf des "Olympia Business Center (OBC)" in München unter den größeren Einzelverkäufen. In Berlin kann das historische "Mosse-Zentrum", das sich Henderson Park gesichert hat, genannt werden.

Entsprechend des größten Abschlusses dominieren kanadische Käufer den deutschen Büroinvestmentmarkt mit einem Volumen von fast 4,8 Mrd. Euro. Auf ausländische Investoren entfallen insgesamt Transaktionen in Höhe von 7,65 Mrd. Euro, womit deren Marktanteil 72 % beträgt.

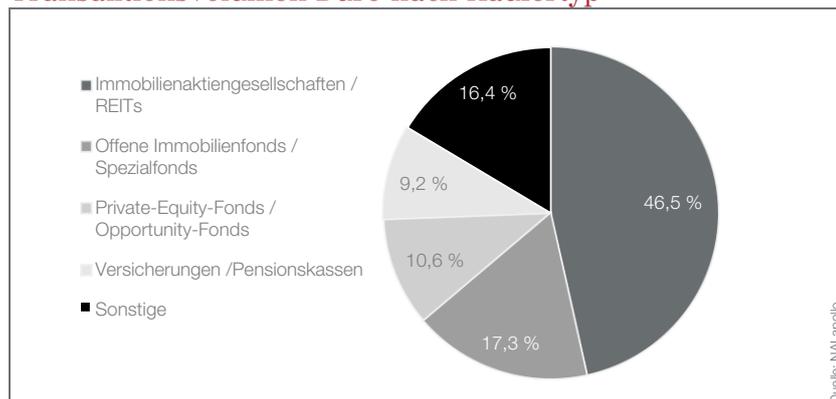
## Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



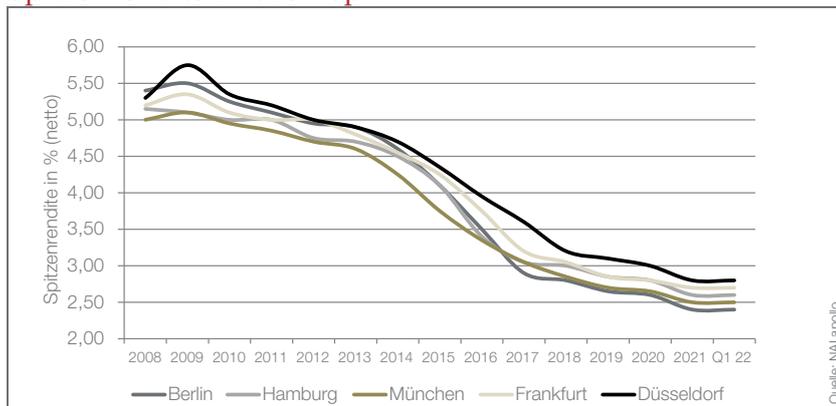
## Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



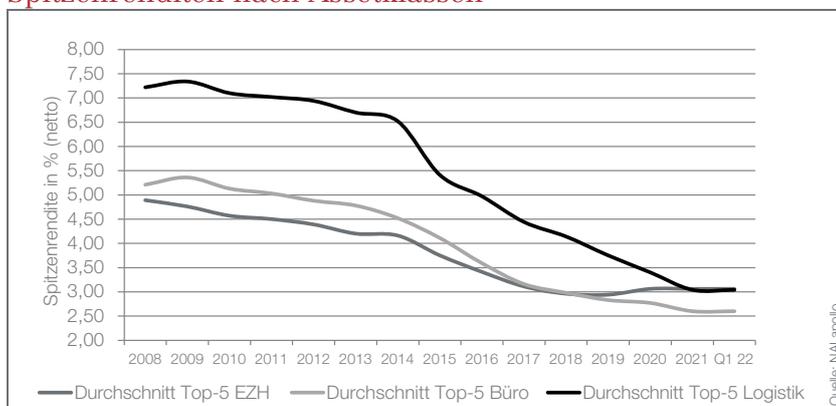
## Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp



## Spitzenrenditen Büro Top-5



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Deutsche Anleger verbuchen demnach ein Büroinvestmentvolumen von rund 3,0 Mrd. Euro. Damit haben diese zwar 16 % mehr als im Vorjahreszeitraum investiert, jedoch ist die positive Marktpfomance vornehmlich durch ausländische Akteure getrieben worden.

Mit dem gelisteten Assetmanager Brookfield präsentieren sich „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ als stärkste Investorengruppe in den ersten drei Monaten 2022, die rund 5,0 Mrd. Euro in Büroimmobilien investiert haben. Ebenfalls deutlich oberhalb der 1-Mrd. Euro-Marke befinden sich „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“.

Mit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hat sich die geopolitische sowie wirtschaftliche Lage vollends geändert. War vor Beginn des Krieges mit einem starken wirtschaftlichen Aufholprozess in Deutschland zu rechnen, wird derzeit im besten Fall von einem moderaten Wirtschaftswachstum ausgegangen. Auch werden sich die hohen Inflationsraten, ausgelöst zum einen durch Versorgungsengpässe aufgrund der stark anziehenden Weltwirtschaft nach dem Corona-Einbruch und zum anderen durch zusätzliche Lieferschwierigkeiten infolge des Krieges in der Ukraine, länger und stärker fortsetzen als noch zum Jahreswechsel 2021

/ 2022 angenommen. Weiter anziehende Kosten für Energie, Lebensmittel, Baumaterialien etc. und die Gefahr einer Lohn-Preis-Spirale sind zu nennen. Damit einhergehend wird die EZB deutlich intervenieren müssen, um ihren Auftrag der Preisstabilität zu erfüllen. Dies ist bereits teilweise durch die Kapitalmärkte eingepreist worden. Bundrenditen sowie auch Immobilienfinanzierungskosten haben bereits in den letzten Monaten spürbar zugenommen.

Damit scheint auch die Entwicklung immer weiter sinkender Spitzenrenditen vorerst gestoppt zu sein. Sie präsentieren sich gegenüber dem Vorquartal zwar noch stabil, eine Trendumkehr zu steigenden Renditen zeichnet sich jedoch sehr deutlich ab. Entsprechend notiert der aktuelle Schnitt der Spitzenrendite für Büroimmobilien an den Top-5 Standorten weiterhin bei 2,60 %. Innerhalb der einzelnen Top-5 Standorte bleibt damit Berlin der Standort mit der niedrigsten Spitzenrendite in Höhe von 2,40 %. Es folgen München mit 2,50 %, Hamburg mit 2,60 %, Frankfurt mit 2,70 % sowie Düsseldorf mit 2,80 %.

Zwar sind die Nutzermärkte zum Großteil positiv in Jahr 2022 gestartet, jedoch könnte ein möglicher wirtschaftlicher Einbruch der Nachfrage und damit auch der positiven Mietpreisentwicklung ein Ende setzen. Bislang ist vor allem für Core-Objekte eine ungebrochen vitale Nachfrage sichtbar, die Prognose für das Bürotransaktionsvolumen des Jahres 2022 deutet jedoch vor allem im „non-core“ Bereich auf eine nachlassende Nachfrage hin. Aufgrund der verschiedenen aktuell auf den Markt einwirkenden Faktoren ist daher auch eine Prognose für das Gesamtjahr schwierig.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

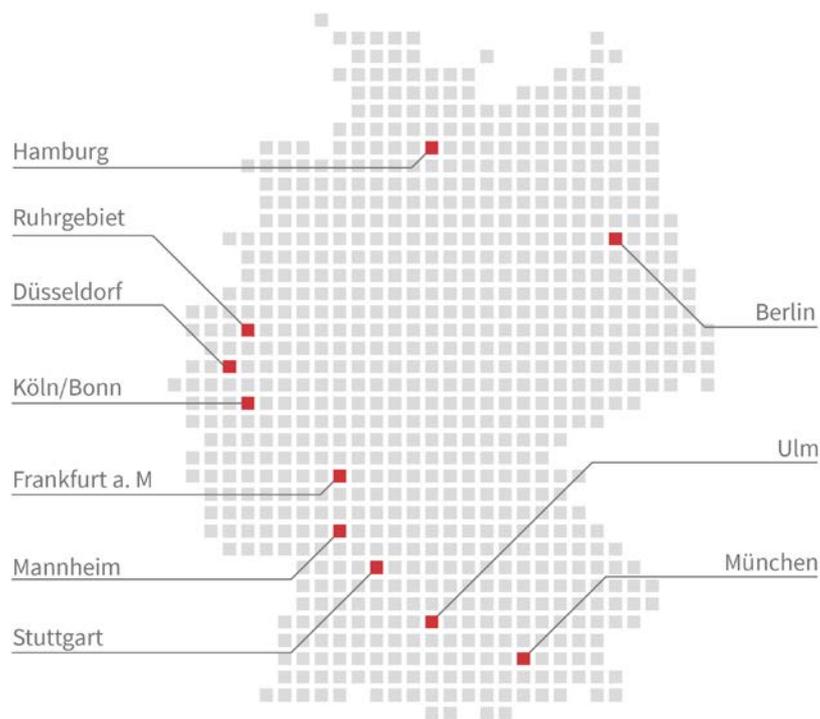
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.