



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
Q3 2022

„Das Entscheidende am Wissen ist,
dass man es beherzigt und anwendet.“

Zitat von Konfuzius

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gennen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unter-
stützen. Wir freuen uns auf Sie.



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



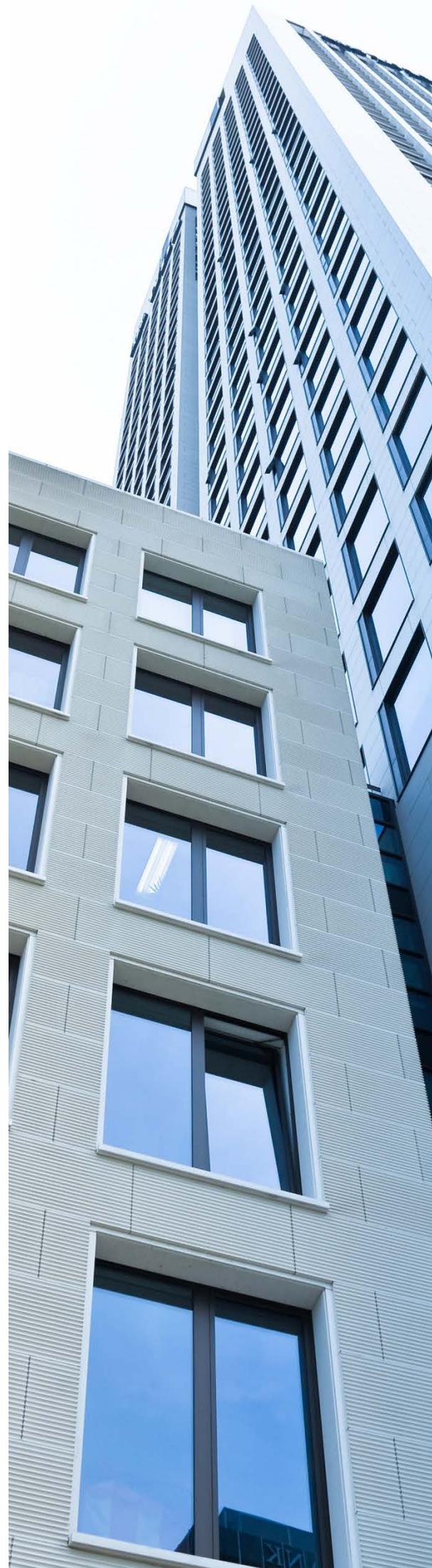
Dr. Marcel Crommen
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



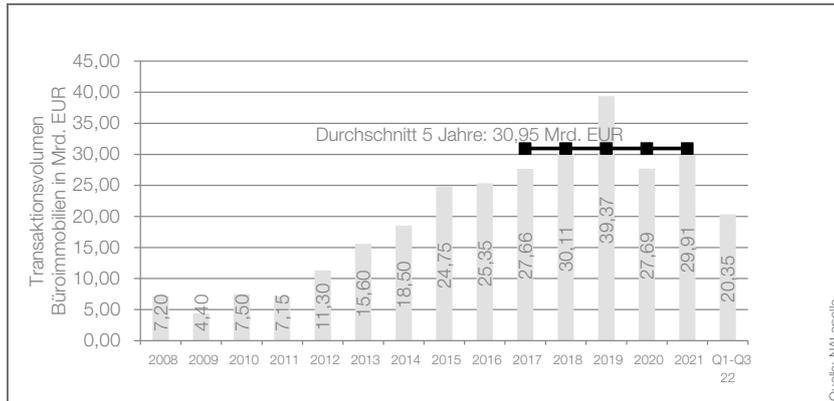
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



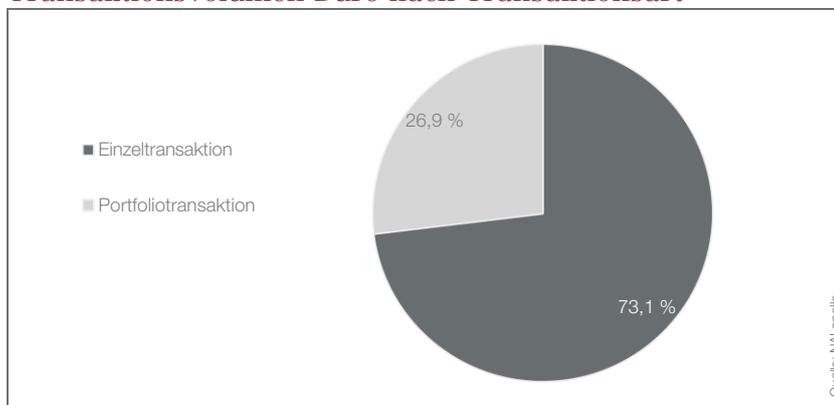
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



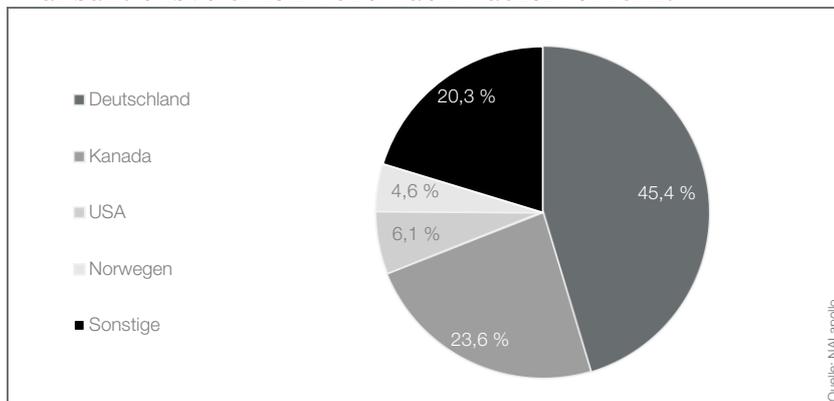
Transaktionsvolumen Büro



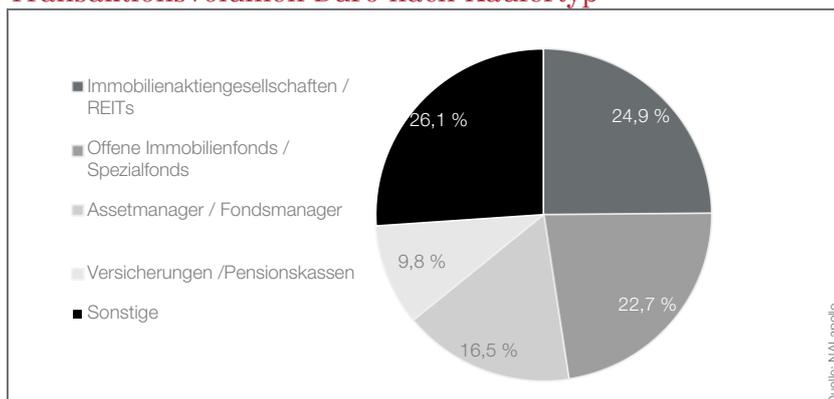
Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



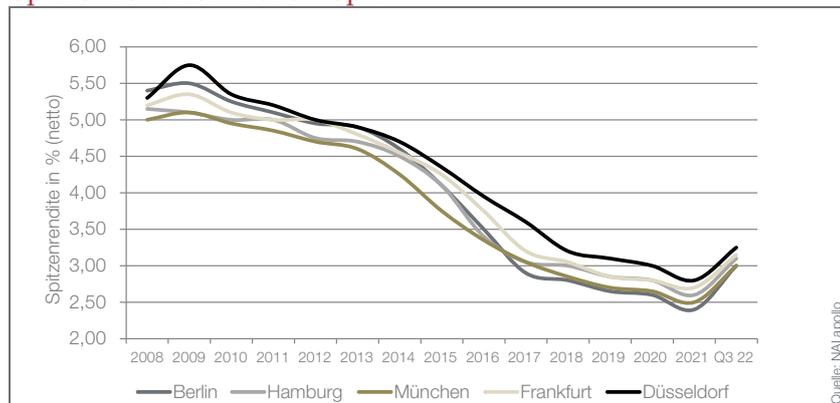
Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp



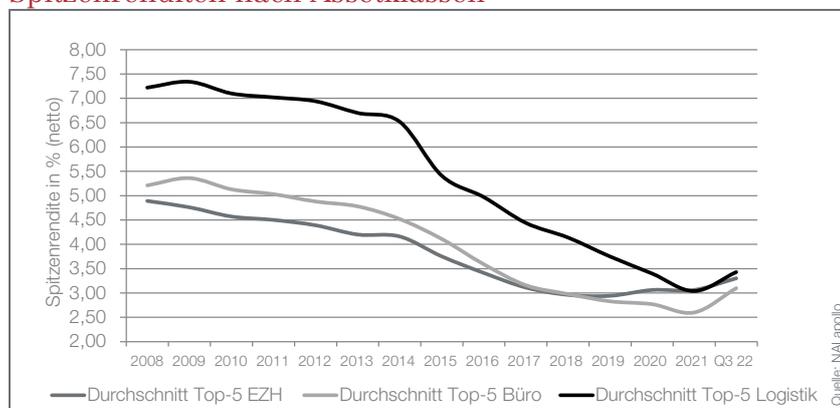
Die derzeitige Gemengelage aus u.a. Rekordinflation, steigenden Leitzinsen sowie spürbar gestiegenen Anleihezinsen und damit einer rapiden Verteuerung von Fremdkapital wirkt sich mittlerweile sichtbar auf die Marktaktivitäten aus. Rein zahlenmäßig hat sich der deutsche Büroinvestmentmarkt im dritten Quartal 2022 allerdings noch behaupten können. So sind rund 6,4 Mrd. Euro an Büroinvestments erfasst worden. Dies liegt allerdings daran, dass Abschlüsse noch vornehmlich aus angestoßenen Prozessen in den vorgegangenen Quartalen resultierten. Parallel sehen allerdings auch die Kennzahlen der Bürovermietungsmärkte mit steigenden Mieten und moderaten Leerständen noch relativ positiv aus.

Für die ersten neun Monate 2022 summiert sich das Transaktionsvolumen von Büroimmobilien auf insgesamt rund 20,35 Mrd. Euro. Dieses Resultat bewegt sich sowohl über dem Vorjahr (Q1-Q3 2021: 17,54 Mrd. Euro) als auch über dem Schnitt der letzten fünf Jahre (Q1-Q3 2017 – Q1-Q3 2021: 19,46 Mrd. Euro). Das positive Ergebnis wird unverändert vom starken ersten Quartal getragen, in dem u.a. die Übernahme der alstria office REIT-AG gewertet worden ist. Dementsprechend befindet sich auch das Transaktionsvolumen von Portfolios mit 5,48 Mrd. Euro um ein Vielfaches über dem Vorjahr (Q1-Q3 2021: 1,51 Mrd. Euro). Hingegen sind bei Einzelverkäufen mit 14,87 Mrd. Euro 7,3 % (y-o-y) weniger registriert worden. Infolge des weiterhin hohen Portfolioanteils, der wiederum primär von ausländischen Akteuren getragen wurde, sind Internationale auch für den Großteil des allokierten Investmentvolumens verantwortlich. Mit über 11,1 Mrd. Euro haben diese ihr investiertes Volumen im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt, während deutsche Anleger mit 9,24 Mrd. Euro für ein Viertel weniger eingekauft haben.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute haben vor allem aufgrund der massiven Gaspreissteigerungen und den damit verbundenen Kaufkraftverlusten ihre BIP-Prognose gemäß der aktuellen Gemeinschaftsdiagnose halbiert. Für das laufende Jahr wird so nur noch ein Wirtschaftswachstum von 1,4 % prognostiziert, was primär durch einen starken Jahresbeginn getragen wird. Für das folgende Jahr 2023 wird mit einem Wirtschaftsrückgang von 0,4 % gerechnet. Auch wird die Inflationsrate im aktuellen Jahr mit 8,4 % bei weitem über dem Inflationsziel der EZB liegen. Für 2023 wird sogar eine Zunahme der Teuerungsrate von 8,8 % angenommen. Die EZB hat den Hauptrefinanzierungszinssatz im September auf 1,25 % angehoben. Weitere Zinsschritte sind angekündigt. Inwieweit die EZB die durch exogene Faktoren verursachte Inflation damit bekämpfen kann, bleibt abzuwarten. Größere kurzfristige Wirkung dürfte sowohl für die Wirtschaft als auch die Privathaushalte und damit den Binnenkonsum die sogenannte „Gaspreisbremse“ zeigen.

Die Gesamtsituation hat dazu geführt, dass 10-jährige Bundesanleihen im Laufe des Septembers 2022 bereits die 2,0 %-Marke überschritten haben. Damit einhergehend haben sich Immobilienfinanzierungen nochmals spürbar verteuert und bewegen sich aktuell im Bereich der 4,0 %-Marke. Die Folge daraus ist,

dass Immobilieninvestoren deutlich geringere Preise zahlen können, um ihre angestrebten Eigenkapitalverzinsungen zu erreichen. Dies trifft unverändert auf höhere Preisvorstellungen der Verkäuferseite. Hier ist davon auszugehen, dass sich erst im späteren Verlauf des Jahres 2023 ein neues Marktgleichgewicht finden wird.

Im Schnitt der Top-5 Büromärkte ist es im dritten Quartal 2022 zu einem Anstieg der Spitzenrendite von 35 Basispunkten gekommen. Innerhalb der einzelnen Büromärkte bewegt sich das Plus zwischen 0,30 %- und 0,45 %-Punkten. Damit wird nun an allen Top-Standorten die 3,00 %-Marke wieder erreicht bzw. überschritten. Die Renditen befinden sich damit bei 3,00 % in Berlin und München, 3,10 % in Hamburg, 3,15 % in Frankfurt sowie 3,25 % in Düsseldorf. Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Quartalen fortsetzen.

Auf den Mietmärkten stellt sich die Performance mit weiter anziehenden Mietniveaus sowie einer zum Großteil moderaten Flächenverfügbarkeit bei vorhandener Nachfrage bislang noch positiv dar. Vermieterseitig bieten Büromietverträge aufgrund der Indexierung einen gewissen Inflationsschutz. Allerdings stellt sich die Frage, ob alle Mieter hohe Anpassungen gerade im Hinblick auf die gestiegenen Nebenkosten zukünftig tragen können.

Auf den Investmentmärkten zeigen sich mittlerweile einige Verkäufer zu deutlicheren Preisabschlägen bereit. Allerdings ist unverändert ein Großteil potenziell möglicher Verkaufsprozesse ausgesetzt. Das finale Quartal 2022 wird infolgedessen unterdurchschnittlich enden. Insofern kann für das Gesamtjahr von einem Büroinvestmentvolumen von ca. 25 Mrd. Euro ausgegangen werden.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

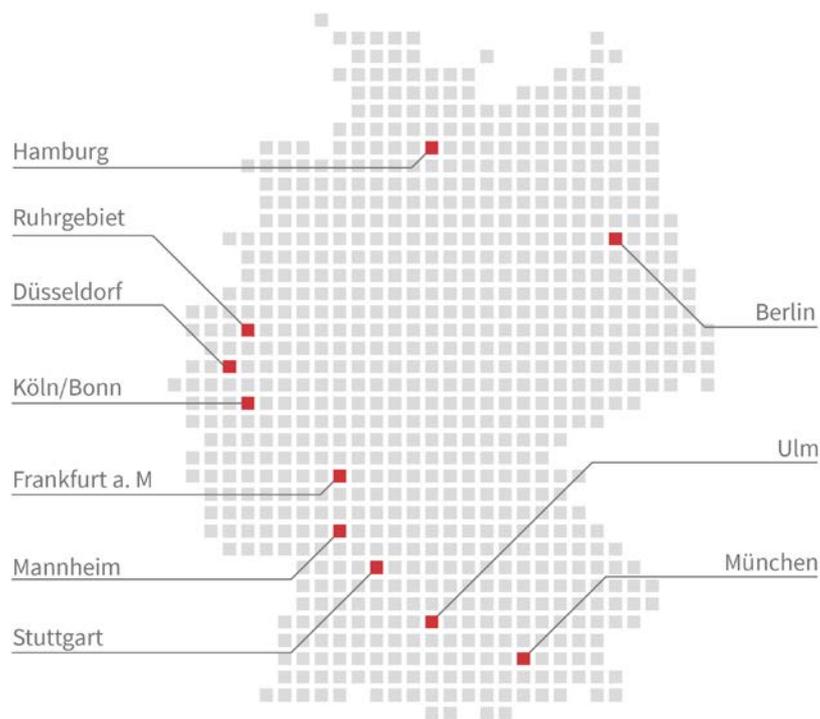
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.