



# Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland  
2022

„Zwar weiß ich viel,  
doch möcht' ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

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



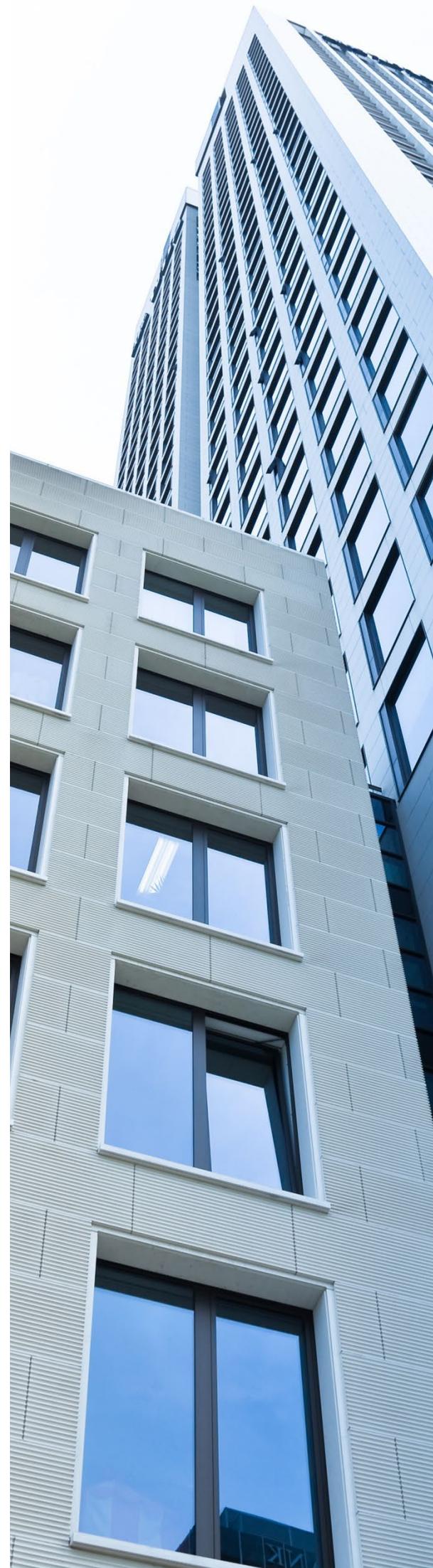
Dr. Marcel Crommen  
Managing Partner  
+ 49 (0) 69 – 970 505-143  
marcel.crommen@nai-apollo.de



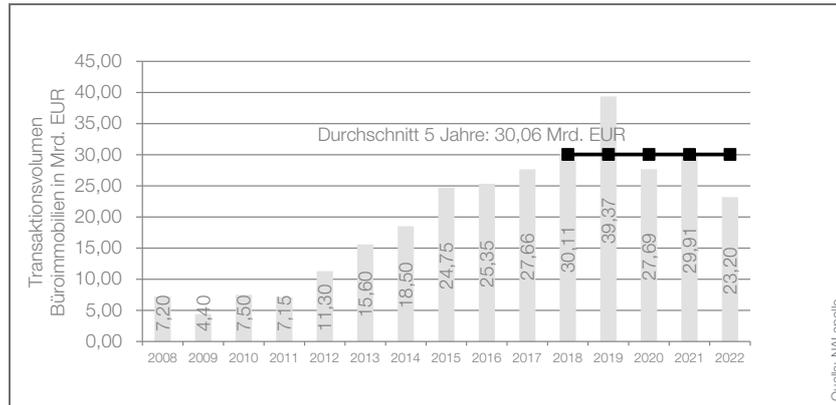
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmer@nai-apollo.de



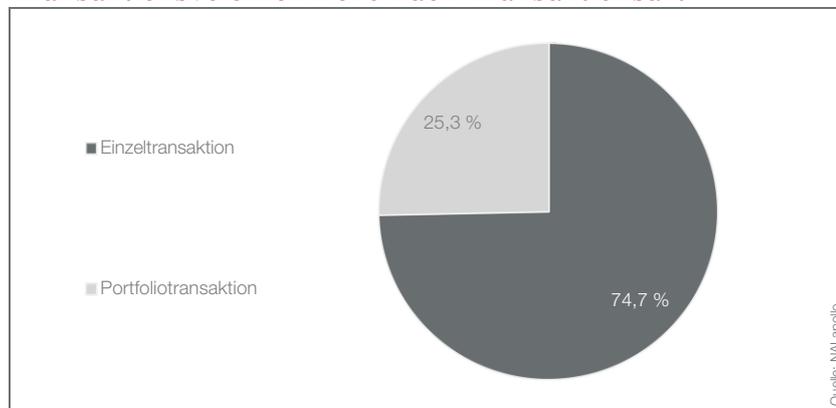
Alexander Waldmann  
Director – Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



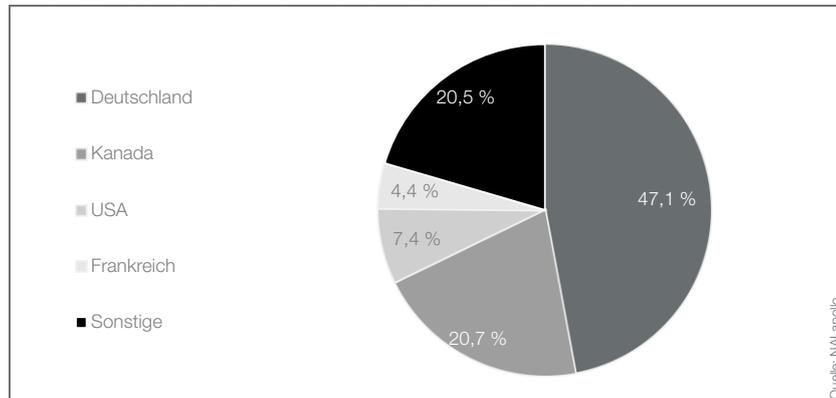
## Transaktionsvolumen Büro



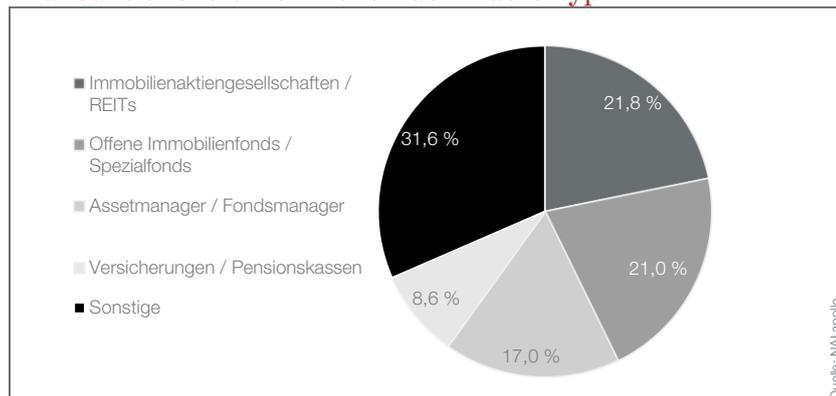
## Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



## Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



## Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp

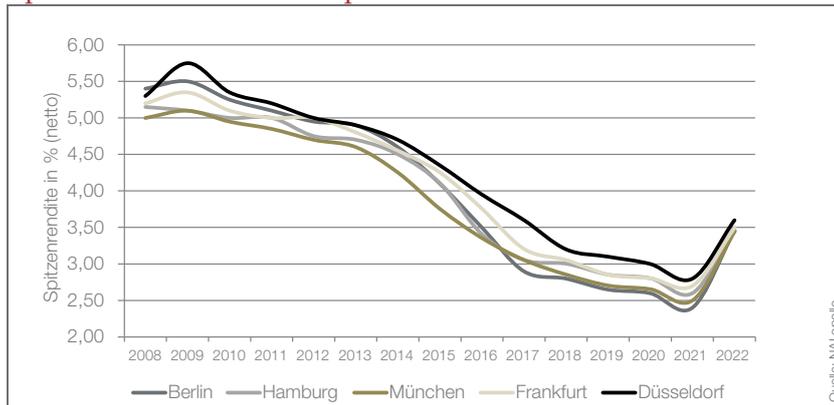


Die Konsequenzen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine, welche sich unter anderem in einer Rekordinflation, einem steigenden Zinsniveau und Unsicherheiten bei der Energieversorgung manifestierten, haben auch spürbare Auswirkungen auf dem deutschen Büroinvestmentmarkt hinterlassen. So beläuft sich das Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2022 auf 23,20 Mrd. Euro, was einem Rückgang von 22,4 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht (2021: 29,91 Mrd. Euro). Damit liegt das Ergebnis 25,0 % unterhalb des Durchschnitts der letzten fünf Jahre (2017 – 2021: 30,95 Mrd. Euro) und nahezu auf dem Niveau der Jahre 2015 und 2016.

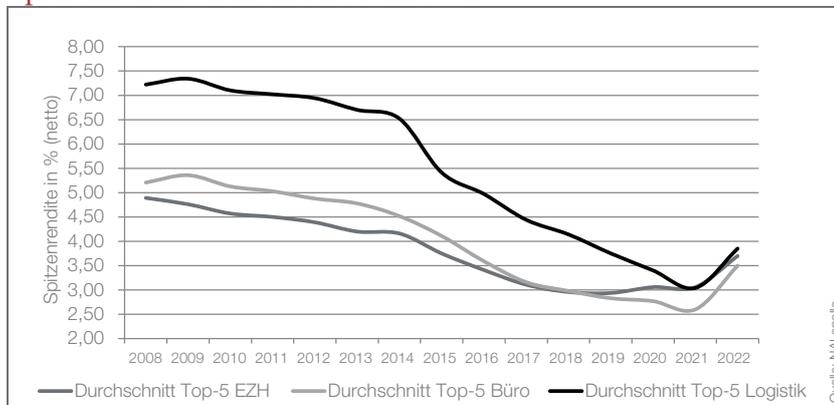
Im vierten Quartal des Jahres ist dabei mit 2,86 Mrd. Euro das geringste Umsatzvolumen im Jahresverlauf registriert worden. Das Gesamtergebnis wurde somit vornehmlich durch die Transaktionen im ersten (Q1 2022: 10,65 Mrd. Euro) bzw. dritten Quartal (Q3 2022: 6,40 Mrd. Euro) erzielt, welche gemeinsam 73,5 % des Transaktionsvolumens ausmachen. Vor allem die Übernahme der alstria office REIT-AG aus dem ersten Quartal, welche mit mehr als 4,5 Mrd. in die Statistik einfließt, sticht im Jahresverlauf heraus. Dennoch sind Einzeltransaktionen trotz eines Rückgangs von 11,4 %-Punkten im Vergleich zum Vorjahr weiterhin mit 74,7 % die dominierende Transaktionsart geblieben.

Die Käuferherkunft zeigt für 2022 ein ausgeglichenes Bild. Ausländische Investoren liegen mit einer Quote von 52,9 % des gesamten Transaktionsvolumens leicht vor den inländischen Investoren mit 47,1 %. Bezüglich der Käuferakteure hat die Käufergruppe „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit 21,8 % Marktanteil die Spitze gebildet, gefolgt von „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit 21,0 %.

## Spitzenrenditen Büro Top-5



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



In den Wintermonaten hat sich die deutsche Wirtschaft widerstandsfähiger präsentiert als zunächst angenommen. Mittlerweile gehen einzelne Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2023 nicht mehr von einem tiefen Wirtschaftseinbruch aus. Beispielsweise hat das Institut für Weltwirtschaft (IfW) jüngst sogar ein Plus von 0,3 % prognostiziert. Ein weniger pessimistischer Ausblick deckt sich mit den Ergebnissen des ifo Geschäftsklimaindex im Dezember 2022, der im Vergleich zum Vormonat um 2,4 Punkte auf 88,6 Punkte gestiegen ist. Auch scheint die Inflation in Deutschland im Oktober 2022 mit einem Plus von 10,4 % im Vergleich zum Vorjahr ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht zu haben. Seitdem nimmt diese ab (November 10,0 %, Dezember 8,6 %). Darüber hinaus hat sich auch der Arbeitsmarkt zum Jahresende 2022 weiterhin als stützender Faktor für die heimische Wirtschaft erwiesen. Ende Dezember 2022 lag die Arbeitslosenquote bei 5,4 %, was einen Anstieg von nur 0,3 %-Punkten im Vergleich zum Vorjahresmonat darstellt. Auf Gesamtjahressicht 2022 notiert die Quote mit 5,3 % sogar 0,4 %-Punkte unter 2021. Damit einhergehend ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum zuletzt verfügbaren Stand (Oktober 2022) auf den Rekordwert von 34,62 Mio. gestiegen.

Mit den Zinsanpassungen der EZB sowie dem Anstieg des risikolosen Zinses in Form von 10-jährigen Staatsanleihen der Bundesrepublik, die sich mittlerweile wieder deutlich über der 2 %-Marke bewegen, hat auch der Anpassungsdruck bei den Spitzenrenditen angehalten.

So sind die Spitzenrenditen innerhalb der Top-5 Büromärkte im Jahresverlauf 2022 sukzessive angestiegen. Über alle Märkte hinweg ist ein Zuwachs von durchschnittlich 90 Basispunkten verzeichnet worden. Somit liegen im vierten Quartal die Top-Bürostandorte allesamt deutlich über der 3 %-Marke. Die Spanne reicht dabei von 3,45 % in Berlin und München (+105 Bp, +95 Bp) bis hin zu 3,60 % in Düsseldorf (+80 Bp) – Frankfurt und Hamburg jeweils bei 3,50 % (+80 Bp, +90 Bp). In den kommenden Quartalen ist auf dem Büroinvestmentmarkt mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung zu rechnen.

Ein geringerer Konjunkturrückgang als zuvor erwartet wird sich voraussichtlich in einer schnelleren Nachfrageerholung bei den Nutzern auf den Büromärkten widerspiegeln. Parallel kann aktuell eine verbesserte Grundstimmung potenzieller Flächennachfrager vernommen werden, was sich als Stütze einer Umsatzbelebung in den nächsten Monaten zeigen könnte. Dementsprechend präsentieren sich die Voraussetzungen für Büroinvestments in 2023 mit einem leicht positiven Vorzeichen. Dennoch ist die Preisfindungsphase zwischen Käufer- und Verkäuferseite noch nicht abgeschlossen. Hier wird für die zweite Jahreshälfte 2023 mit einem neuen Marktgleichgewicht gerechnet, was sich auch in einer Belebung des Transaktionsmarktes niederschlagen sollte. Auf Gesamtjahressicht 2023 kann aktuell ein Bürotransaktionsvolumen von bis zu 20 Mrd. Euro prognostiziert werden.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

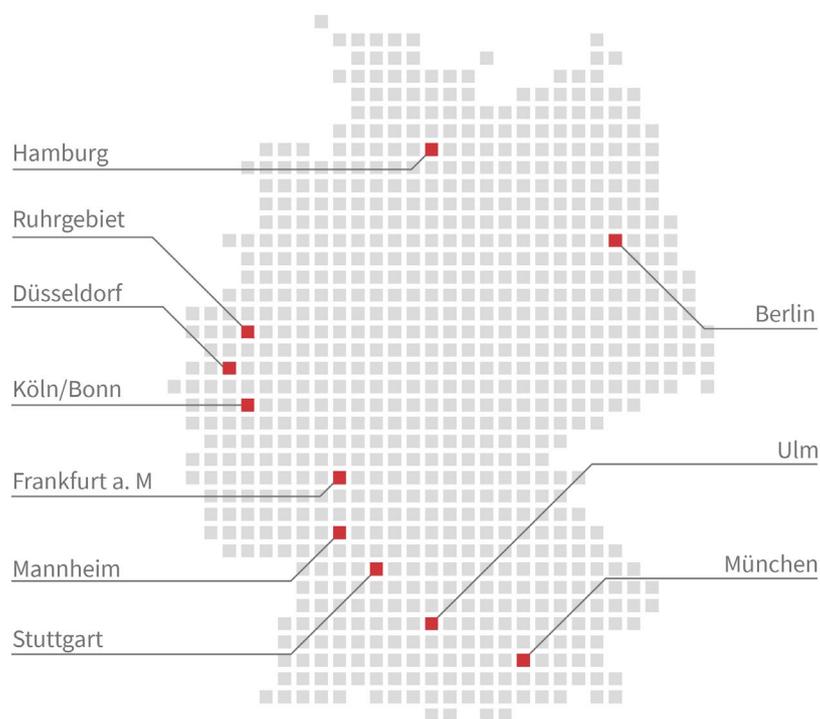
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 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, Unvollständigkeitsen 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.