

# Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland H1 2023



# "Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens."

Zitat von Christoph Kolumbus

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

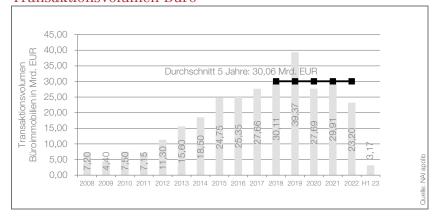


Alexander Waldmann
Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de

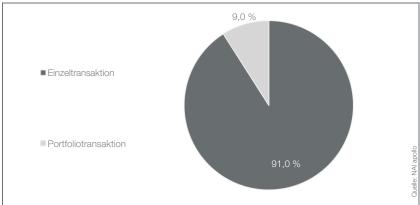


## Investmentmarkt Büro

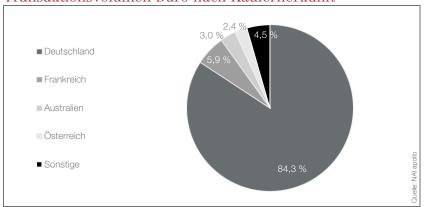
#### Transaktionsvolumen Büro



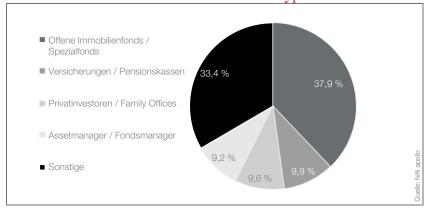
Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



#### Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp



Der deutsche Büroinvestmentmarkt hat sich auch im zweiten Quartal 2023 mit einer äußerst schwachen Performance gezeigt. Mit 1,91 Mrd. Euro verbuchen die Monate April bis Juni 2023 allerdings deutlich mehr Investments als die ersten drei Monate des Jahres (1,26 Mrd. Euro). Insgesamt ist mit einem Halbjahresergebnis in Höhe von 3,17 Mrd. Euro eines der schlechtesten Resultate seit der Finanzkrise erfasst worden. Unverändert wird der Markt durch ungleiche Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern ausgebremst. Erst mit einem absehbaren Ende der Leitzinserhöhungen seitens der EZB dürfte sich wieder mehr Belebung auf dem Transaktionsmarkt zeigen.

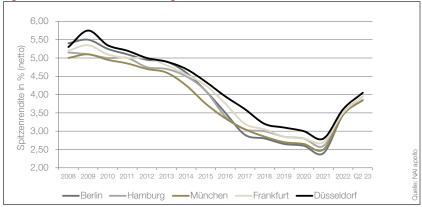
Der Einbruch des Bürotransaktionsvolumens betrifft sowohl Einzel- als auch Portfoliotransaktionen. In beiden Segmenten reduzierte sich das gehandelte Volumen im Vergleich zum Vorjahr um jeweils über 5 Mrd. Euro. Im Vorjahr floss im Portfoliosegment noch die Alstria-Übernahme in die Statistik ein, weshalb hier in H1 2022 fast 5,5 Mrd. Euro erfasst worden sind. Aktuell beträgt das entsprechende Volumen weniger als 300 Mio. Euro – ein Minus von 95 %. Einzelverkäufe haben um zwei Drittel auf 2,88 Mrd. Euro in der ersten Jahreshälfte 2023 nachgegeben.

Hinsichtlich der Käufernationalitäten wird ersichtlich, dass sich ausländische Akteure aktuell spürbar stärker zurückhalten als einheimische. Während der Rückgang bei deutschen Investoren bei 45 % liegt (H1 2023: ca. 2,7 Mrd. Euro), beträgt die entsprechende Abnahme bei ausländischen Anlegern 95 % (H1 2023: ca. 500 Mio. Euro). Unter den Investorentypen sind mit größerem Abstand die "offenen Immobilienfonds / Spezialfonds", gefolgt von "Versicherungen / Pensionskassen" und "Privatinvestoren / Family Offices" durch die höchsten Volumina gekennzeichnet.

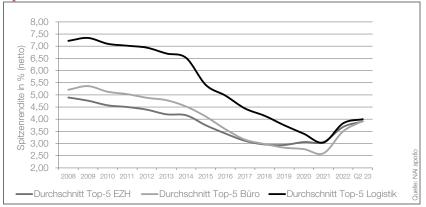


## Investmentmarkt Büro

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die gesamtwirtschaftlichen Aussichten in Deutschland haben sich im zweiten Quartal 2023 wieder eingetrübt. Nach jüngsten Konjunkturprognosen wird nun für das laufende Jahr mit einem BIP-Rückgang zwischen 0,3 und 0,5 % gerechnet - zu Jahresbeginn wurde noch ein geringes Wachstum prognostiziert. Für das Jahr 2024 wird von einem moderaten BIP-Anstieg oberhalb der 1,0 %-Marke ausgegangen. Die derzeitige Eintrübung zeigt sich auf Bundesebene nicht nur in einer Abnahme des ifo-Geschäftsklimaindexes, der im Juni 2023 um 3,0 Punkte gefallen ist und bei 88,5 Punkten liegt, auch bewegt sich der GfK Konsumklimaindex mit -25,4 Punkten (Ende Juni 2023) weiterhin deutlich im negativen Bereich und hat damit zuletzt wieder abgenommen. Dies ist u.a. auf die unverändert hohe Inflation zurückzuführen. Zum Stand Juni 2023 lag diese in Deutschland bei 6.4 %. Der Arbeitsmarkt bekommt die schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen zu spüren, zeigt sich bislang aber noch weitestgehend stabil. So ist die Arbeitslosenguote in Deutschland im Juni 2023 im Vergleich zum Vormonat unverändert geblieben. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme von 0,3 %-Punkten auf 5,5 %. Damit einhergehend ist die Erwerbstätigkeit in Deutschland vorerst noch robust. Im Juni lag die Anzahl der Erwerbstätigten bei ca. 46 Mio. Personen und damit auf dem Niveau des Vormonats.

Nachdem die EZB den Leitzins mittlerweile zum neunten Mal innerhalb eines Jahres erhöht hat und dieser nun bei 4,25 % notiert, haben sich die Renditen von 10-jährigen Bundesanleihen zuletzt oberhalb der 2,50 %-Marke gezeigt. Dies hatte im zweiten Quartal abermals teils deutliche Folgen auf die Kaufpreisfaktoren von Büroimmobilieninvestments. So sind im Vergleich zum ersten Quartal die Spitzenrenditen für Büroimmobilien im Durchschnitt der Top-5 Märkte um 18 Basispunkte angestiegen.

Innerhalb der einzelnen Büromärkte sind Zunahmen in Höhe von 0,15 % bis 0,20 %-Punkten verzeichnet worden. Damit nähern sich Spitzenwerte der 4,00 %-Marke an. Mit 4,05 % hat Düsseldorf diese Marke bereits überschritten. Die anderen Top-5 Standorte notieren bei 3,85 % (Berlin und München) sowie bei 3,95 % (Frankfurt und Hamburg).

Die Preisfindungsphase auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt hat bislang kein Ende gefunden. Hiermit ist erst zu rechnen, wenn eine Stabilisierung bei der Zinsentwicklung absehbar wird. Bis dahin ist von einer weiteren Renditezunahme, bei gleichzeitig niedriger Investmenttätigkeit auszugehen. Die aktuell schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen bremsen Marktaktivitäten zusätzlich aus. Eine signifikante Marktbelebung noch in diesem Jahr wird damit immer unwahrscheinlicher und ist stattdessen frühestens im kommenden Jahr zu erwarten. Insofern ist aktuell für das Gesamtjahr 2023 ein Bürotransaktionsvolumen deutlich unterhalb der 10 Mrd. Euro-Marke prognostizierbar.



#### 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.

