



# Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland  
Q3 2023

# „Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

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



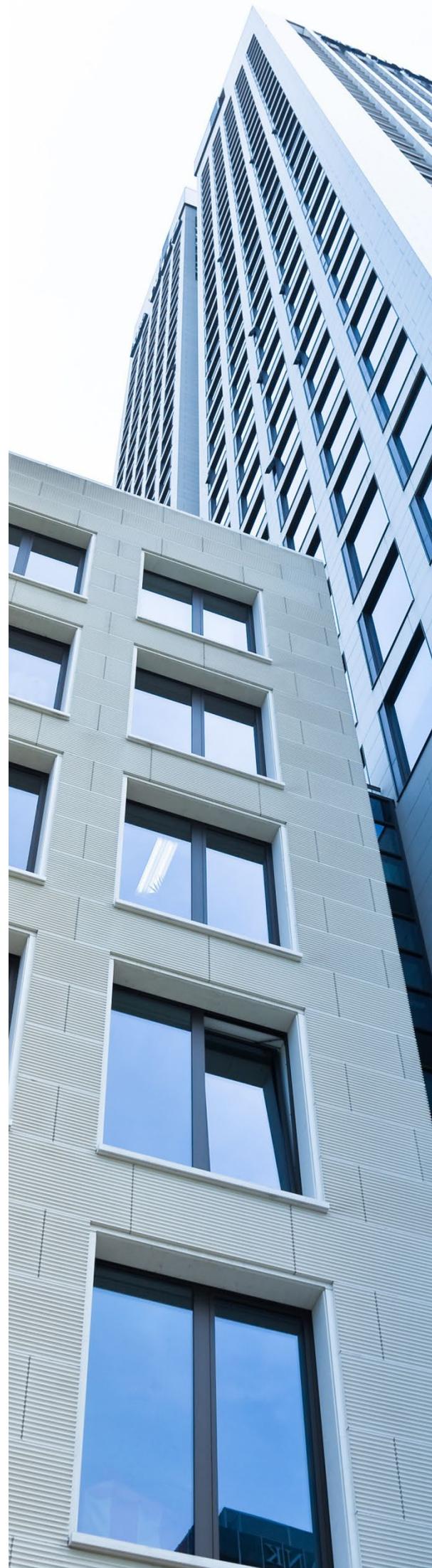
Dr. Marcel Crommen  
Managing Partner  
+ 49 (0) 69 – 970 505-143  
marcel.crommen@nai-apollo.de



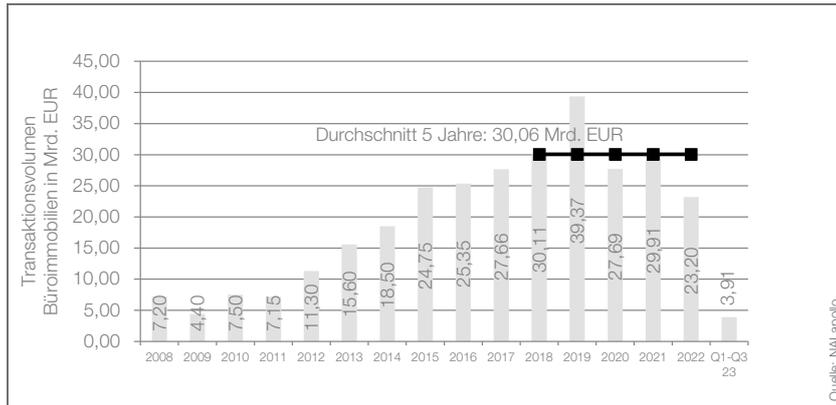
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



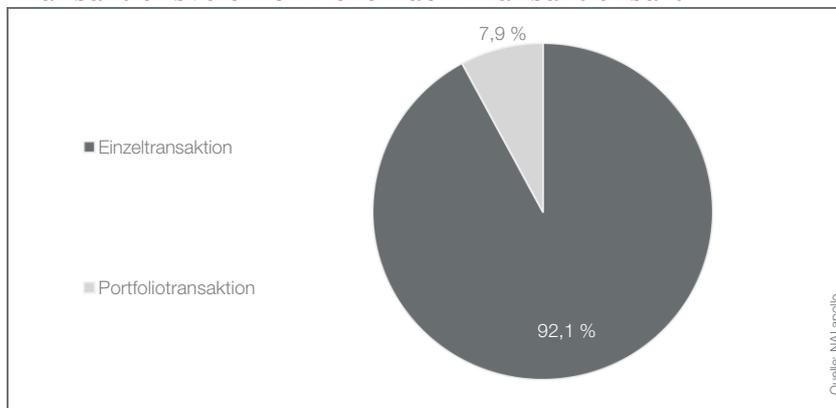
Alexander Waldmann  
Director – Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



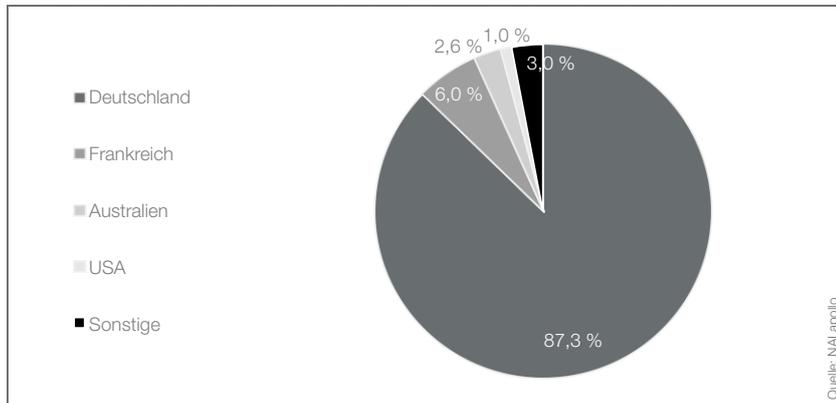
## Transaktionsvolumen Büro



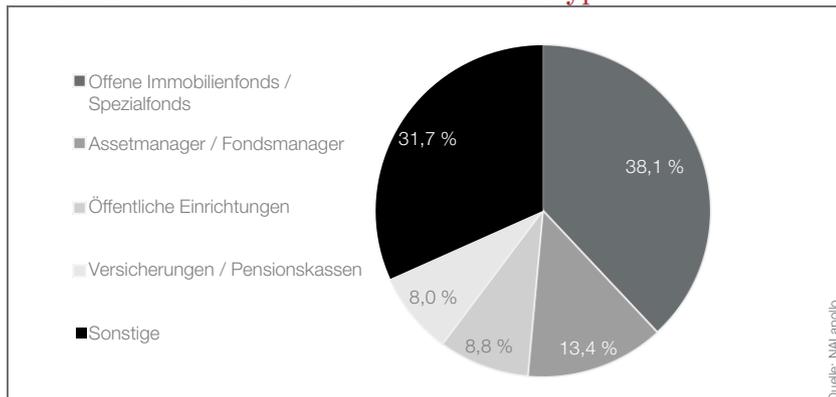
## Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



## Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



## Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp

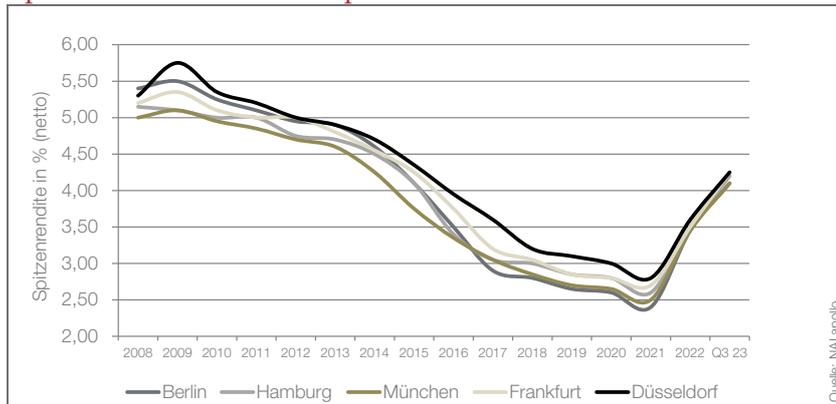


Der deutsche Büroinvestmentmarkt hat im dritten Quartal 2023 erneut nur wenige Marktaktivitäten gezeigt und infolgedessen das niedrigste Ergebnis des laufenden Jahres verbucht. So ist für die Monate Juli bis September ein Transaktionsvolumen von nur rund 0,7 Mrd. Euro erfasst worden, was eines der schwächsten Quartalsresultate seit Analysebeginn darstellt. Für die ersten neun Monate summiert sich das Ergebnis auf 3,91 Mrd. Euro. Nicht nur das Vorjahresergebnis in Höhe von 20,35 Mrd. Euro, sondern auch der Schnitt der letzten fünf Jahre (Q1-Q3 2018 – Q1-Q3 2022: 19,52 Mrd. Euro) ist jeweils um rund 80 % abgestürzt. Auch für das Schlussquartal lässt die derzeitige Gemengelage mit hohen Finanzierungskosten sowie nachgelassener Investment- und Nutzer Nachfrage nach Büros auf ein ebenfalls weit unterdurchschnittliches Resultat schließen.

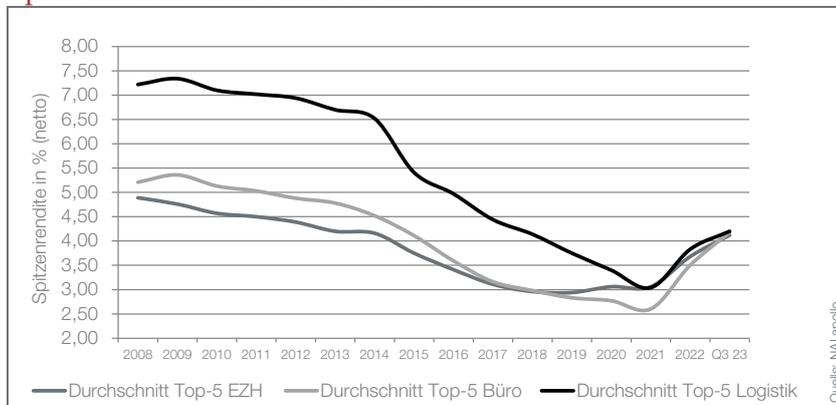
Der massive Einbruch des Bürotransaktionsvolumens ist sowohl auf die Reduzierung von Einzelverkäufen von 14,87 Mrd. Euro im Vorjahr (Q1-Q3 2022) auf nun 3,60 Mrd. Euro, als auch einer Abnahme an Portfoliodeals, die nur noch ca. 0,3 Mrd. Euro erreichen (Q1-Q3 2022: 5,48 Mrd. Euro), zurückzuführen. Während im Vorjahr große Pakete wie beispielsweise die Übernahme der alstria office REIT oder auch eine Vielzahl an Verkäufen im dreistelligen Millionenbereich stattfanden, bestimmen derzeit Deals unterhalb von 50 Mio. Euro das Marktgeschehen.

Der Büroinvestmentmarkt ist unverändert in der Hand deutscher Anleger, die ihren Marktanteil von 84,3 % zur Jahresmitte auf nun 87,3 % ausgebaut haben. Bei diesen fällt die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr mit -63 % geringer als bei ausländischen Akteuren mit -96 % aus. Unter den Investorentypen bestimmen die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ das Marktgeschehen.

## Spitzenrenditen Büro Top-5



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Nach der neuesten Gemeinschaftsdiagnose führender Wirtschaftsinstitute im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz wird der Wirtschaftseinbruch in Deutschland 2023 mit 0,6 % deutlich stärker ausfallen als noch in der Voruntersuchung erwartet. Für das kommende Jahr 2024 wurden die Wachstumserwartungen auf 1,3 % gesenkt. Gleichzeitig dürfte die Inflation in diesem Jahr noch auf hohem Niveau verbleiben. Diese Einschätzungen decken sich mit anderen Konjunkturindikatoren bzw. Umfragen. So ist der ifo-Geschäftsklimaindex nochmals gesunken und liegt im September bei 85,7 Punkten. Innerhalb der Wirtschaftsbereiche ist die Lage besonders im Bauhauptgewerbe negativ, hier ist der Geschäftsklimaindikator auf den niedrigsten Wert seit Januar 2009 gefallen. Die Auswirkungen dieser Gemengelage spiegeln sich mittlerweile auf den Arbeitsmarkt in Deutschland wider. So beträgt die Arbeitslosenquote im September 2023 5,7 %, womit diese gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,3 %-Punkte zugelegt hat. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland präsentiert sich in den zuletzt verfügbaren Monaten (Mai, Juni und Juli 2023) jeweils gegenüber dem Vormonat nahezu ohne merkliche Zuwächse.

Im September 2023 hat die EZB den Leitzins abermals angehoben, womit dieser nun bei 4,50 % notiert. Damit einhergehend bewegen sich 10-jährige Bundesanleihen im Bereich von 2,8 %, während Hypothekendarlehen mit gleichlautender Laufzeit auf rund 3,4 % gestiegen sind. Bauzinsen mit 10-jähriger Laufzeit haben mittlerweile die 4,0 %-Marke überschritten. Infolgedessen sind die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in den Top-5 Märkten Berlin, Hamburg, München, Frankfurt und Düsseldorf in den letzten drei Monaten im Schnitt um 25 Basispunkte angestiegen. Hierbei reichen die Renditezunahmen von 0,20 %-Punkte in Düsseldorf auf bis zu 0,30 %-Punkte in Frankfurt. Damit belaufen sich die Spitzenrenditen auf 4,10 % in Berlin und München, 4,20 % in Hamburg sowie 4,25 % in Düsseldorf und Frankfurt.

Die herausfordernde Situation auf dem Büroinvestmentmarkt wird in den nächsten Quartalen bestehen bleiben. Die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern haben sich zwar weiter angenähert, ein neues Preisgleichgewicht ist allerdings noch nicht gefunden. Parallel befindet sich die Nutzernachfrage, getrieben u.a. von der wirtschaftlichen Ungewissheit, aktuell auf einem niedrigen Niveau und fokussiert sich auf zentral gelegene, moderne Büros. Auf dem Investmentmarkt wird entsprechend vorsichtig agiert. Eine sich abschwächende Inflation und eine mögliche Stabilisierung des Leitzinses der EZB stellen positive Lichtblicke dar, die zu einer Marktbelebung beitragen sollten. Mit einem signifikanten Anstieg der Marktaktivitäten ist allerdings frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2024 zu rechnen. Für 2023 ist somit ein weit unterdurchschnittliches Jahresergebnis zu erwarten.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

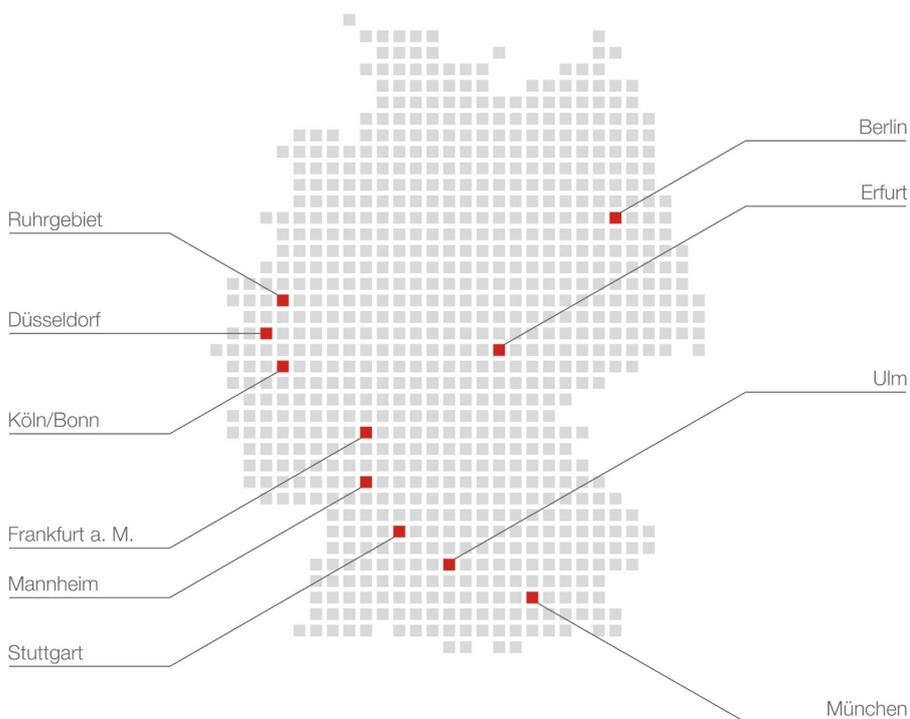
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.