



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
2023

„Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

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



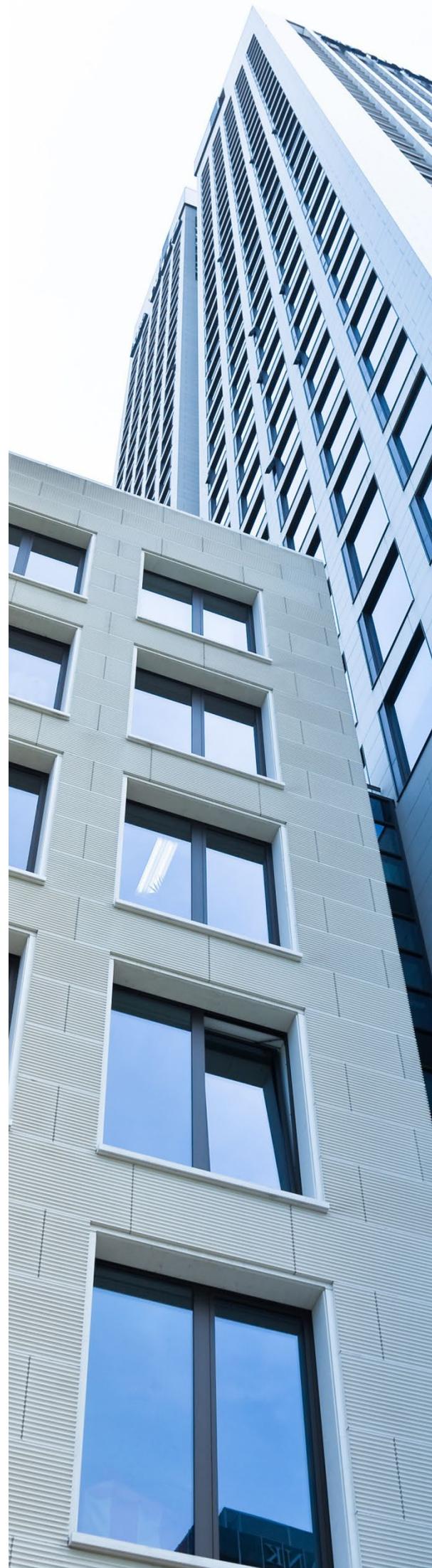
Dr. Marcel Crommen
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



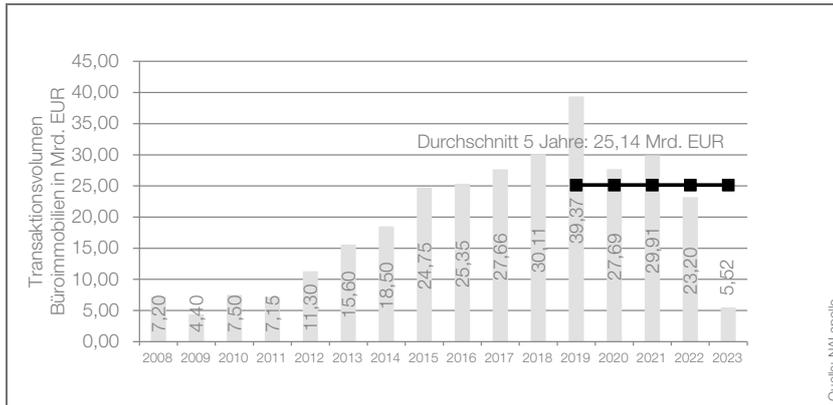
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



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

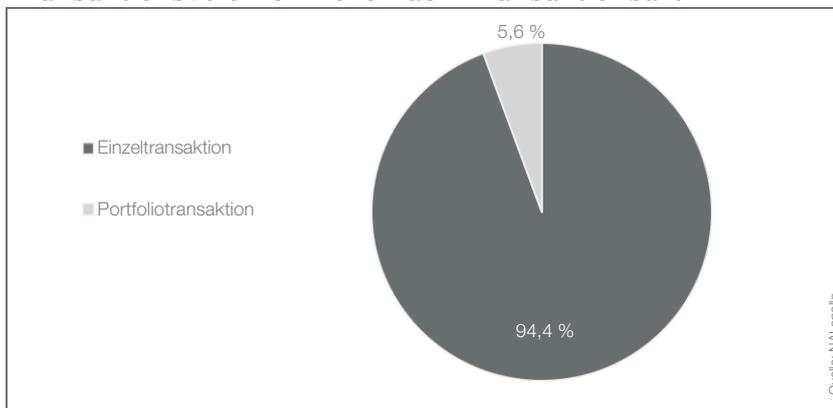


Transaktionsvolumen Büro



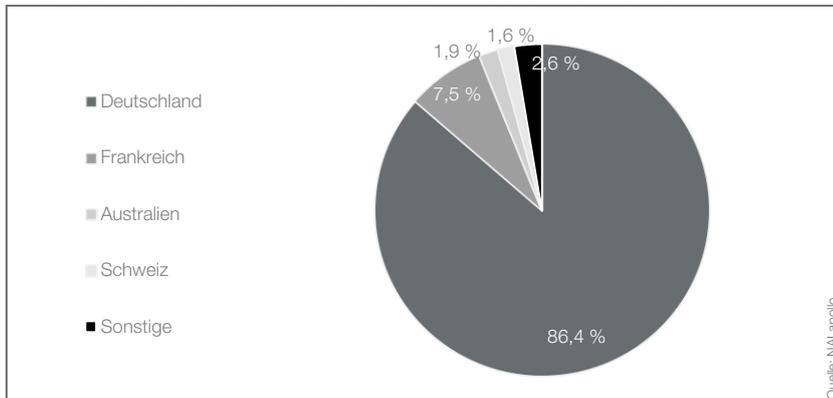
Der deutsche Büroinvestmentmarkt weist im Jahr 2023 unter allen Assetklassen den stärksten Rückgang bei den Transaktionsaktivitäten auf. Neben der generell schwierigen Marktlage auf dem Gewerbeinvestmentmarkt haben hier Themen wie die zukünftige Bedeutung von Büroflächen u.a. im Zuge von Home-Office, veränderte Flächenansprüche, ESG sowie die spürbar gesunkene Flächennachfrage infolge der wirtschaftlichen Eintrübung die Investorenzurückhaltung noch verstärkt. Infolgedessen sind 2023 insgesamt Büroimmobilieninvestitionen in Höhe von nur 5,52 Mrd. Euro verzeichnet worden. Damit bewegt sich das aktuelle Ergebnis nicht nur 76 % unter dem Vorjahr sowie 79 % unter dem Schnitt der letzten zehn Jahre (2013 – 2022: 26,2 Mrd. Euro), sondern es stellt das schwächste Resultat seit 2009 dar (4,40 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart

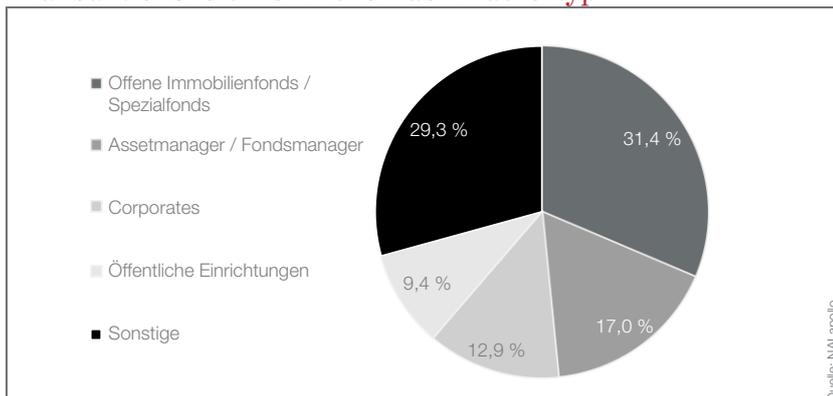


Der starke Rückgang des Bürotransaktionsvolumens fußt auf einer signifikanten Reduzierung sowohl bei Einzel- als auch bei Portfoliodeals. Hierbei fällt mit einem Minus von 12,1 Mrd. Euro auf nun rund 5,22 Mrd. Euro die absolute Abnahme bei Einzeldeals zwar deutlich höher aus, bei Portfolios bedeutet ein prozentuelle Reduzierung von 95 %, womit die entsprechende Entwicklung bei Einzeldeals klar übertroffen wird. Damit einher geht eine Verringerung der veräußerbaren Losgrößen. So stehen aktuell Assets unterhalb der 50 Mio. Euro Schwelle im Fokus der Handelsaktivitäten.

Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft

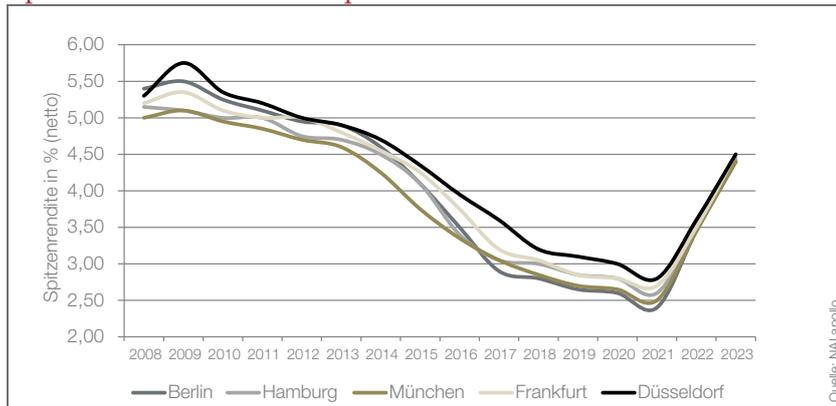


Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp

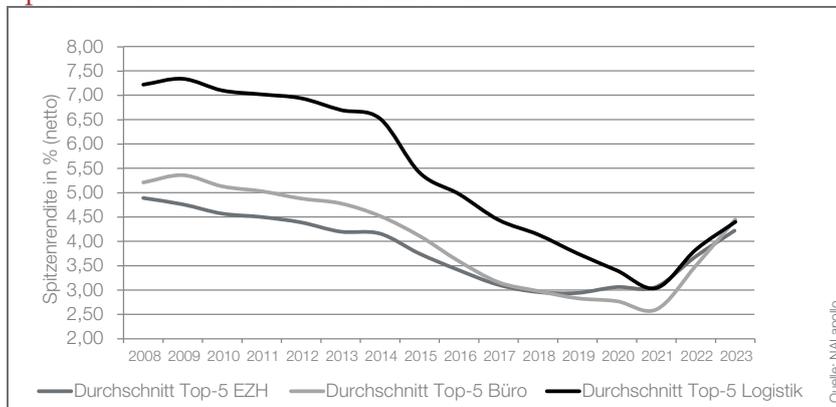


Ausländische Akteure haben 2023 nur noch 0,75 Mrd. Euro in deutsche Büroimmobilien investiert, womit der Marktanteil nicht nur auf 13,6 % gesunken ist, sondern seit langem erstmals wieder unter der eine Mrd.-Marke notiert. Deutsche Investoren haben ihr Engagement um 56 % auf 4,77 Mrd. Euro reduziert.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die gesamtwirtschaftliche Eintrübung in Deutschland hat sich im Jahr 2023 in einer preisbereinigten BIP-Entwicklung von -0,3 % manifestiert. Auch der Ausblick für das Jahr 2024 ist verhalten. So bewegen sich neueste Konjunkturprognosen im Schwerpunkt unterhalb der 1,0 %-Marke. Die nationale Wirtschaftsentwicklung ist durch die Kombination aus weiterhin hohen Preisen, ungünstigen Finanzierungsbedingungen sowie einer geringen Nachfrage aus dem In- und Ausland geprägt. Der Arbeitsmarkt zeigt sich trotz der derzeitigen Gemengelage vorerst robust. Im Dezember 2023 lag die Arbeitslosenquote in Deutschland bei 5,7 %, womit sich diese 0,1 %-Punkte über dem Vormonat und 0,3 %-Punkte über dem Vorjahr einordnet. Mit 5,7 % befindet sich der Jahresschnitt 0,4 %-Punkte über 2022. Der Verbraucherpreisindex lag im Jahresmittel 2023 in Deutschland bei 5,9 %. Wenngleich der Dezemberwert mit 3,7 % aufgrund eines Basiseffekts („Dezember-Soforthilfe“ im Jahr 2022) wieder etwas höher als zuvor notierte, ist der Preistrend rückläufig. Dementsprechend könnte 2024 die restriktive Zinspolitik der EZB etwas gelockert werden.

Zum Jahresende 2023 hat der Leitzins der EZB unverändert bei 4,50 % gelegen. Mit der rückläufigen Inflation antizipieren die Finanzmärkte Zinssenkungen im Jahresverlauf 2024, die teilweise

bereits im risikolosen Zins oder auch bei Immobilienkreditzinsen eingepreist worden sind. So bewegen sich diese zum Jahresende 2023 bei 2,2 % bzw. ca. 3,4 % (10-jährige Finanzierung). Dadurch ergeben sich für die Immobilienwirtschaft wieder leicht positive Impulse.

Dennoch haben sich im vierten Quartal 2023 weitere Renditeanstiege gezeigt. Auf Gesamtjahressicht 2023 haben Büroimmobilien damit im Schnitt der Top-5 Märkte um 95 Basispunkte auf 4,45 % zugelegt. Aktuell notieren diese zwischen 4,40 % in Berlin sowie in München und 4,50 % in Düsseldorf respektive Frankfurt. In Hamburg sind 4,45 % erzielbar.

Die Ausgangslage für Büroimmobilien präsentiert sich auch für 2024 herausfordernd. So wird seitens der konjunkturellen Entwicklung zunächst nur mit geringen Impulsen für die Mietmärkte zu rechnen sein. Gleichzeitig wird nutzerseitig durch die unveränderte Diskussion hinsichtlich des zukünftigen Flächenbedarfs der Unternehmen oft eine Verkleinerung der Mietfläche angestrebt. Neben einer weiteren Zunahme von Untermietflächen begünstigt dies die Fortsetzung der Leerstandszunahme, was Investments bremst. Revitalisierungsbedarf von älteren Assets u.a. im Zuge von ESG sowie Refinanzierungsthemen werden hingegen zu Portfoliobereinigungen führen und das Angebot an Investmentmöglichkeiten erhöhen. Alles in allem dürfte sich der Büroinvestmentmarkt 2024 etwas lebhafter als 2023 zeigen. Dennoch wird das Umsatzergebnis weit unterdurchschnittlich ausfallen.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

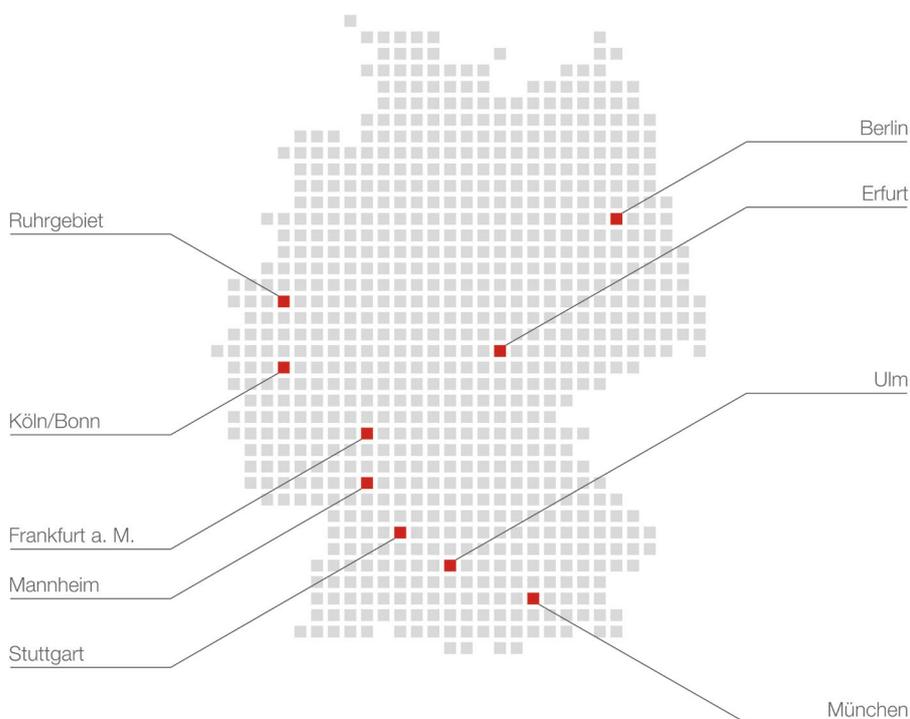
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2024.

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, Unvollständigheiten 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.