



# Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland  
H1 2024

# „Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

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



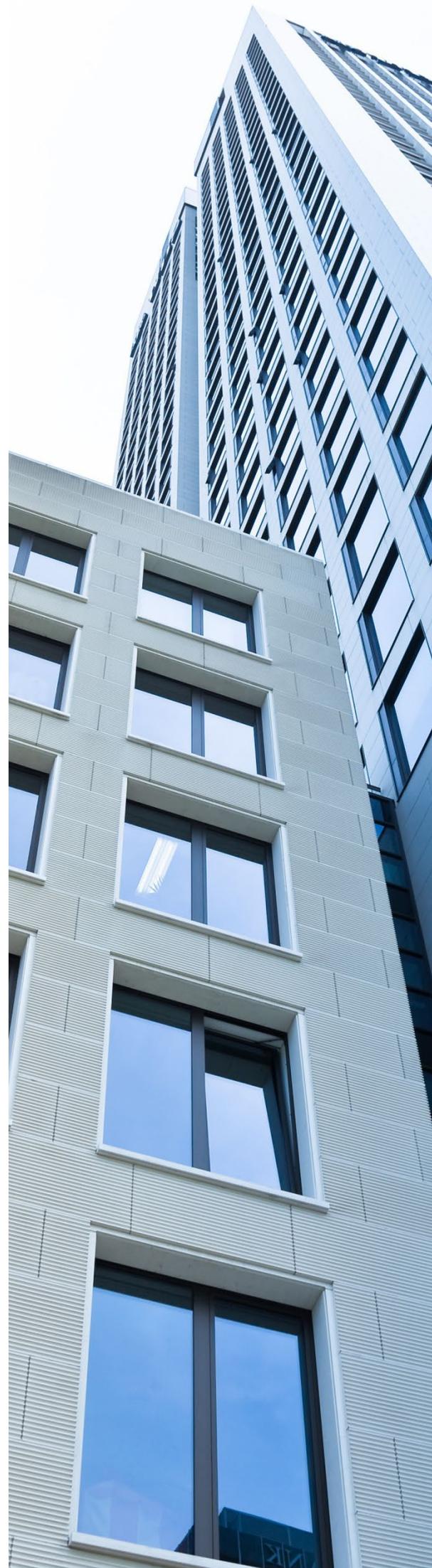
Dr. Marcel Crommen  
Managing Partner  
+ 49 (0) 69 – 970 505-143  
marcel.crommen@nai-apollo.de



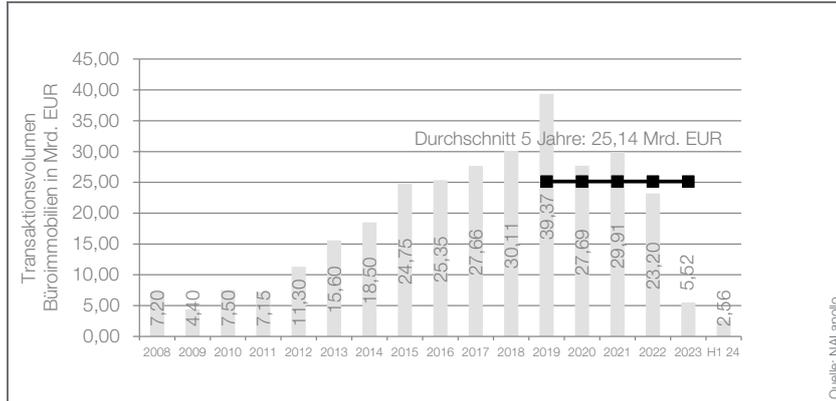
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



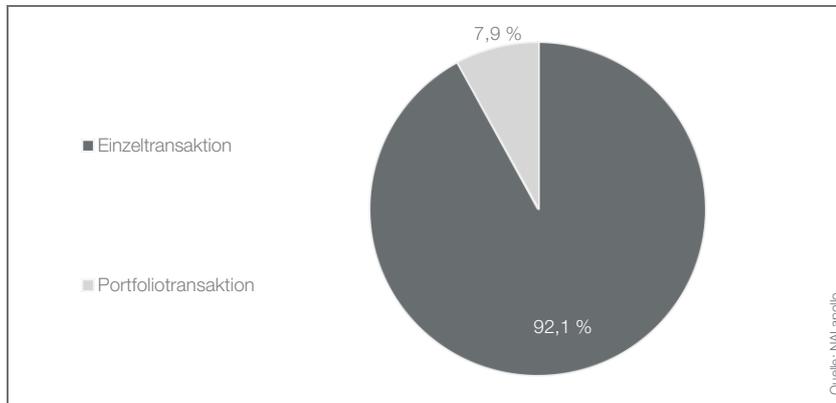
Alexander Waldmann  
Director – Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



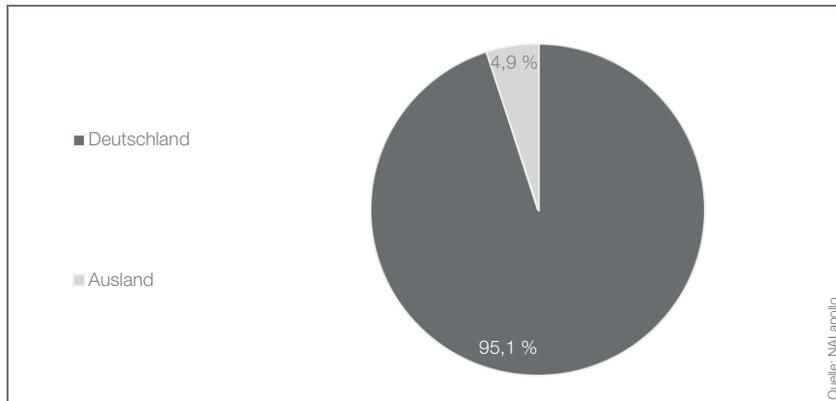
### Transaktionsvolumen Büro



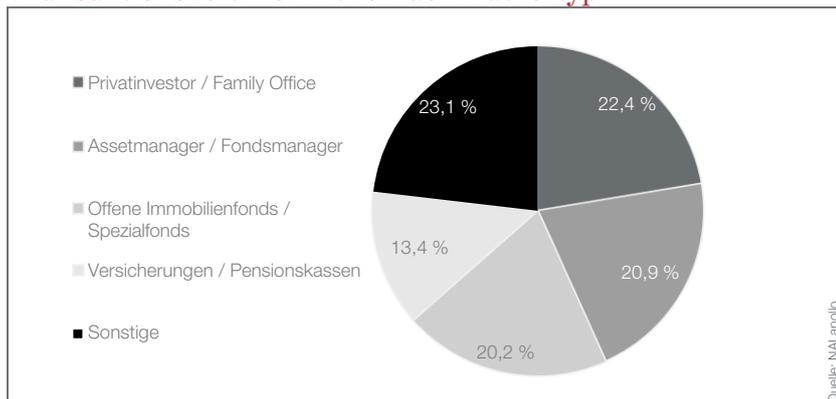
### Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



### Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



### Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp



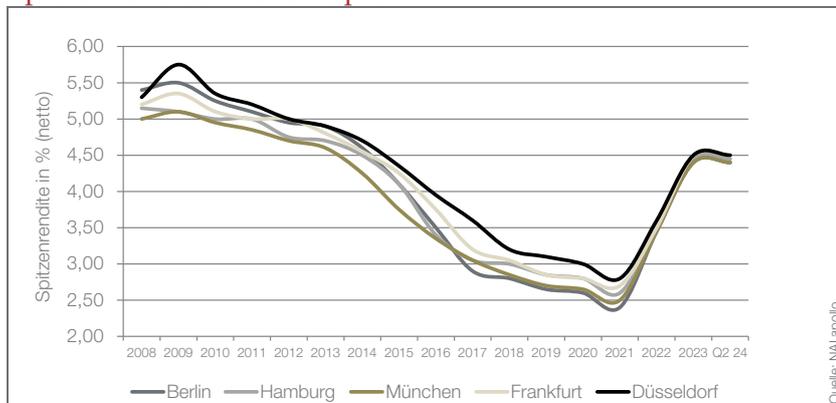
Der deutsche Büroinvestmentmarkt hat auch im zweiten Quartal 2024 die schwache Performance der ersten drei Monate fortgesetzt. Im ersten Halbjahr wurden Büroinvestments in Höhe von 2,56 Mrd. Euro verzeichnet, womit das bereits niedrige Vorjahresergebnis nochmals um rund ein Fünftel unterboten worden ist (H1 2023: 3,17 Mrd. Euro). Der Durchschnitt der letzten fünf Jahre ist damit um 76 % verfehlt worden (H1 2019 – H1 2023: 10,69 Mrd. Euro). Neben der allgemeinen Kaufzurückhaltung haben weiterhin die aktuell schwierige konjunkturelle Situation sowie die strukturellen Veränderungen (z. B. ESG, Homeoffice) wesentlich zu dieser Entwicklung beigetragen.

Die abgenommene Marktpformance bei Büroinvestments hat sich gleichermaßen bei Einzel- als auch bei Portfolioverkäufen gezeigt, wobei letztere nun nur noch auf einen Marktanteil von 7,9 % kommen. Zu den größeren Portfoliotransaktionen zählt beispielsweise ein Portfolio mit 31 Immobilien im Saarland und in Rheinland-Pfalz, das von der AOK an die Mattes Unternehmensgruppe veräußert wurde. Bei den Einzelverkäufen liegt der Schwerpunkt der Verkäufe unverändert im unteren und mittleren zweistelligen Millionenbereich.

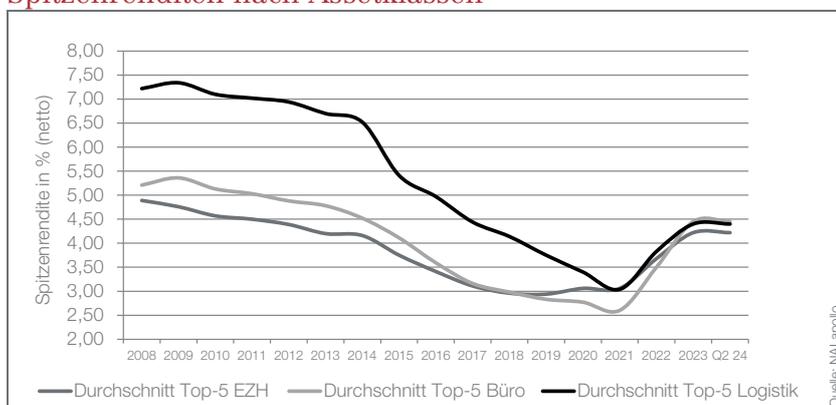
Während deutsche Anleger ihre Investments nur leicht um 9 % im Vergleich zum Vorjahr auf 2,4 Mrd. Euro reduziert haben, ist bei internationalen Akteuren ein Rückgang des Transaktionsvolumens um 75 % auf rund 0,13 Mrd. Euro zu verzeichnen.

Die Zurückhaltung seitens institutioneller Investoren hat es eigenkapitalstarken „Privatinvestoren / Family Offices“ ermöglicht, häufiger zum Zuge zu kommen. Diese konnten ihr Engagement gegenüber dem Vorjahr um nahezu 90 % ausbauen und liegen mit 0,57 Mrd. Euro nun an der Spitze der Käufergruppen.

## Spitzenrenditen Büro Top-5



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die deutsche Wirtschaft ist im zweiten Quartal 2024 durch negative Kennzahlen geprägt gewesen. So hat das Bruttoinlandsprodukt preis- und kalenderbereinigt im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,1 % abgenommen. Aktuelle Indikatoren, wie der ifo Geschäftsklimaindex oder das ifo Beschäftigungsbarometer, sind im Juni 2024 leicht gesunken. Der GfK Konsumklimaindex bleibt weiterhin im negativen Bereich, mit zuletzt abnehmender Anschaffungsneigung. Entsprechend ist kurzfristig weder mit positiven Impulsen aus der Privatwirtschaft noch vom Binnenkonsum zu rechnen. Die Arbeitslosenquote in Deutschland stieg bis Ende Juni 2024 um 0,3 %-Punkte (y-o-y) auf 5,8 %. Ein Lichtblick ist jedoch die Stabilisierung der Verbraucherpreise, deren Index sich im Juni mit 2,2 % nahezu im angestrebten Korridor befindet. Insgesamt dürfte die deutsche Wirtschaft das Jahr 2024 mit einer Stagnation oder nur einem marginalen Wachstum abschließen.

Die weiteren erwarteten Zinssenkungen seitens der EZB werden in Deutschland nicht nur den Immobilienmarkt, sondern auch die Gesamtwirtschaft beleben. Wenn auch teilweise bereits eingepreist, werden sich die Fremdfinanzierungskosten für Immobilien in der kurzen bis mittleren Frist stabilisieren bzw. leicht

nachgeben, was wiederum die Kalkulierbarkeit von Immobilieninvestments erhöht. Im weiteren Verlauf dürften Immobilienrenditen mittelfristig ebenfalls wieder abnehmen.

Zum Ende des zweiten Quartals 2024 sind die Spitzenrenditen im Vergleich zum Vorquartal unverändert geblieben. So liegt im Durchschnitt der Top-5 Märkte die Spitzenrendite für Büros weiterhin bei 4,45 %. Damit beträgt das Delta des risikolosen Zinssatzes (10-jährige Bundesanleihen) zum Schnitt der Bürorenditen in den Top-5 rund 190 Basispunkte, wodurch sich die Risikoprämie von Büroinvestments wieder zu einem angemessenen Niveau hinbewegt.

Zwar ist die Rendite im Durchschnitt der Top-5 Büromärkte in den letzten drei Monaten unverändert geblieben, gegenüber Q2 2023 gleicht dies jedoch einem Anstieg um rund 0,50 %-Punkte. Aktuell liegt sie somit zwischen 4,40 % in Berlin und München sowie 4,50 % in Düsseldorf und Frankfurt. Hamburg ordnet sich mit 4,45 % dazwischen ein.

Infolge der schwachen makroökonomischen Lage sind die Büronutzermärkte weiterhin durch eine zurückhaltende Nachfrage bei gleichzeitig steigenden Flächenverfügbarkeiten gekennzeichnet. Zudem sind Flächeneffizienz im Zuge neuer Arbeitsplatzkonzepte sowie ESG derzeit prägende Themen, die sowohl Nutzer als auch Eigentümer betreffen. Damit einhergehend hat sich für diese Assetklasse eine abnehmende Bedeutung bei institutionellen Anlegern gezeigt. Auch wenn durch Insolvenzverkäufe, notleidende Kredite (NPLs) sowie generelle Portfoliobereinigungen das Transaktionsvolumen im zweiten Halbjahr ansteigen dürfte, wird für das Gesamtjahr 2024 ein Büroinvestmentvolumen nur im Bereich des Vorjahres prognostiziert.

## 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.