



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
Q1 2024

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-gegen 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



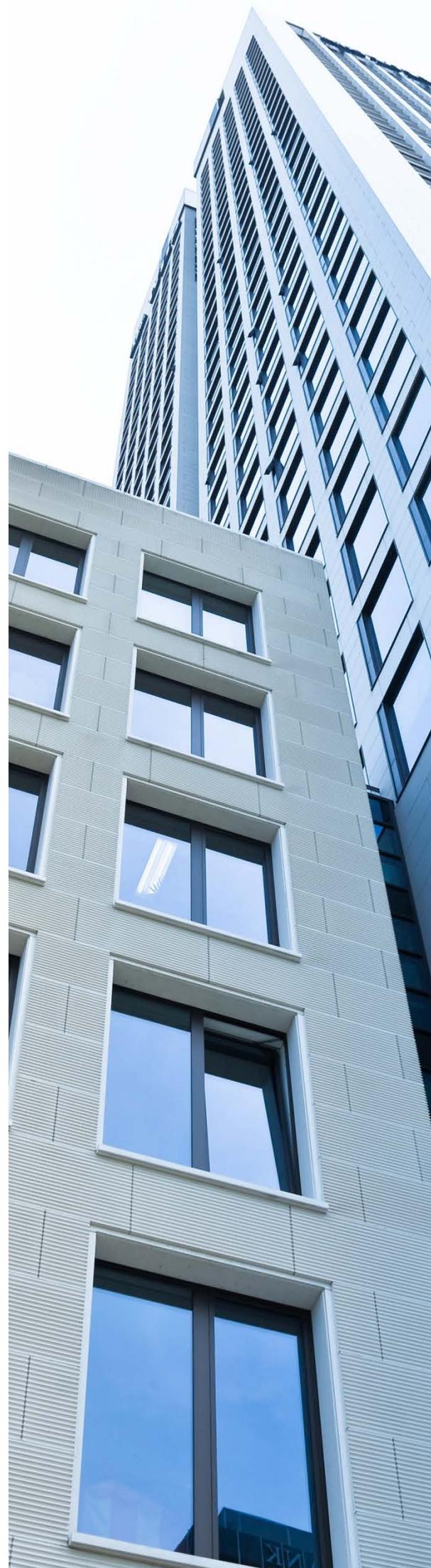
Dr. Marcel Crommen
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



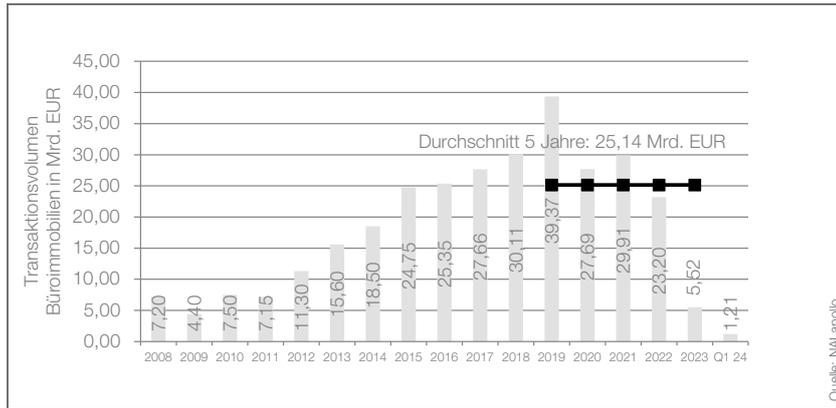
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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



Transaktionsvolumen Büro

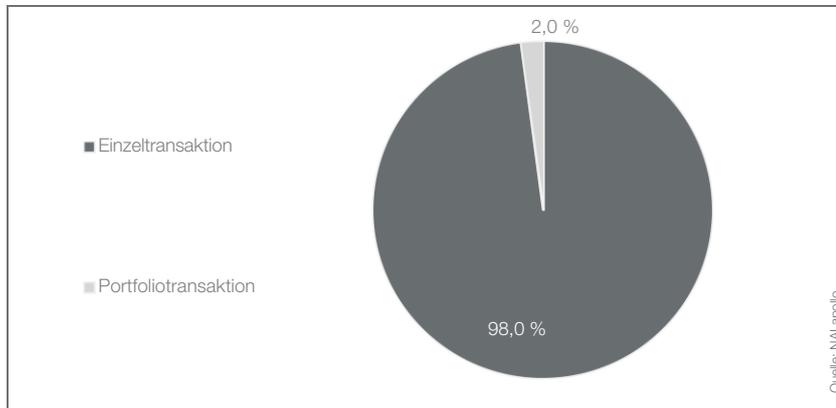


Der deutsche Büroinvestmentmarkt hat das Jahr 2024 mit einem der schwächsten jemals erfassten Ergebnisse begonnen. Die registrierten 1,21 Mrd. Euro an Büroinvestments im ersten Quartal 2024 notieren nochmals 4,5 % unter dem bereits sehr schlechten Vorjahreswert (Q1 2023: 1,26 Mrd. Euro). Der Schnitt der letzten zehn Jahre ist damit um 77,6 % unterschritten worden (Q1 2014 – Q1 2023: 5,39 Mrd. Euro). Damit setzt sich der Trend vorerst fort, wonach Investoren infolge der konjunkturellen Entwicklung sowie struktureller Änderungen (z.B. ESG, Home-Office etc.) von Büroankäufen in der Regel absehen.

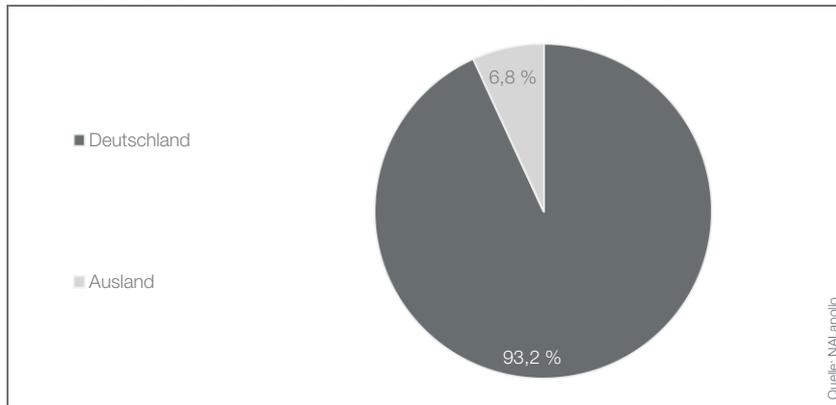
Der Büroinvestmentmarkt ist in den ersten drei Monaten 2024 nahezu ausschließlich durch Einzelverkäufe getragen worden. Hierbei lag der Großteil der Deals unter der 25 Mio. Euro-Schwelle. Zu den größeren Büroverkäufen zählen beispielsweise die Veräußerung der "Arte Fabrik" in München, die für ca. 60 Mio. Euro an die Meag verkauft wurde, sowie der Erwerb des „Quantum-Sitzes“ durch den Investmentmanager Montano für ca. 37 Mio. Euro.

Gleichzeitig hat sich der Anteil internationaler Investoren von rund einem Fünftel im Vorjahreszeitraum auf nun sehr schwache ca. 7 % verringert. Infolgedessen bewegt sich das investierte Volumen hier unterhalb der 100 Mio. Euro-Marke. Einheimische Anleger haben hingegen ihre Investments um 12,3 % steigern können.

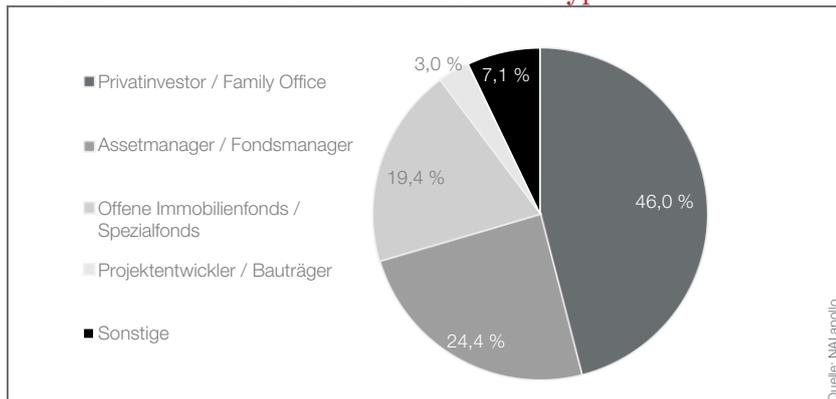
Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft

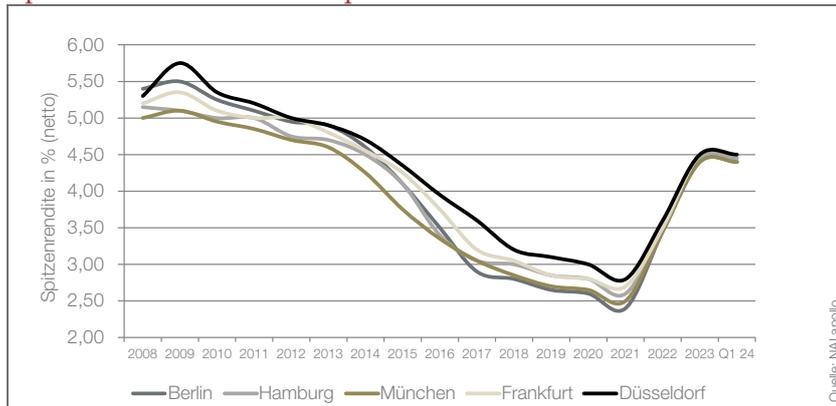


Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp

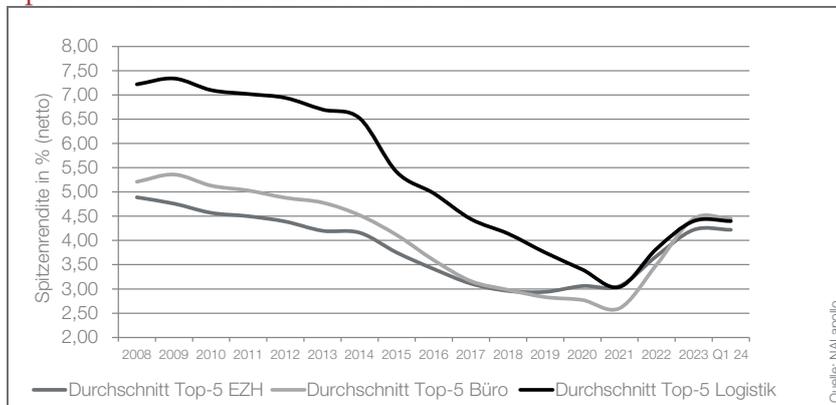


In der aktuellen Marktlage haben eigenkapitalstarke „Privatinvestoren / Family Offices“ die gesunkenen Preise für verstärkte Büroankäufe genutzt, weshalb diese als einziger Investorentyp mehr als 500 Mio. Euro investiert haben.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die wirtschaftlichen Kennzahlen für Deutschland zeigen sich in den ersten Monaten des Jahres 2024 durchwachsen. So bewegt sich die aktuelle Arbeitslosenquote mit 6,0 % im März 2024 0,3 %-Punkte über dem Vorjahreswert. Eine weitere Zunahme ist in Anbetracht der makroökonomischen Entwicklung in Deutschland sehr wahrscheinlich. Für das Gesamtjahr 2024 geht die Bundesregierung von einem marginalen BIP-Wachstum von 0,2 % aus. Führende Forschungsinstitute sehen die Wirtschaft im Bereich einer Stagnation. Zwar kommen von der Inflationsentwicklung positive Impulse – in Deutschland lag diese im März 2024 bei 2,2 %, was den niedrigsten Wert seit April 2021 darstellt – jedoch agieren die Konsumenten mit ihren Ausgaben äußerst zurückhaltend. Dementsprechend dürfte der Binnenkonsum als Stütze der Wirtschaft weiterhin ausfallen. Andererseits scheint sich die Stimmung der Unternehmen zuletzt immerhin leicht aufgehellt zu haben. Zum Stand März 2024 stieg der ifo Geschäftsklimaindex auf 87,8 Punkte, nach 85,7 Punkten im Februar. Vor allem die Einschätzung zur zukünftigen Lage zeigte sich mit 87,5 Punkten weniger pessimistisch und erreichte den höchsten Wert der letzten zehn Monate.

Die erwartete Zinssenkung der EZB im Juni 2024 dürfte sowohl für die Konjunktur als auch für die Immobilienwirtschaft positiv

wirken. Antizipierte Zinssenkungsschritte sind bereits in den aktuellen Fremdfinanzierungskosten für Immobilien eingepreist, woraus eine höhere Planungssicherheit für Immobilieninvestoren resultiert. Somit ist davon auszugehen, dass kurz- bis mittelfristig die Fremdfinanzierungskosten im Bereich des aktuellen Niveaus verbleiben.

Dies in Kombination mit der bereits erfolgten Preisanpassung hat dazu geführt, dass sich die Spitzenrenditen in den Top-5 Märkten innerhalb des ersten Quartals 2024 nicht verändert haben.

Im Durchschnitt der Top-5 Büromärkte liegt die Spitzenrendite damit bei 4,45 %, womit diese in den letzten 12 Monaten um 70 Basispunkte angestiegen ist. Hierbei weisen Berlin und München mit 4,40 % die niedrigste Spitzenrendite auf. Es folgt Hamburg mit 4,45 % sowie Düsseldorf und Frankfurt mit jeweils 4,50 %.

Weiterhin stellt sich die konjunkturelle Lage für die deutschen Büromärkte als herausfordernd dar, weshalb hieraus vorerst keine Impulse für die Nutzermärkte und infolgedessen auch nicht für den Büroinvestmentmarkt ausgehen werden. Mittelfristig wird es aber wieder zu einem Bedeutungsgewinn von Büroimmobilien kommen. Sicherlich werden Assets, die nicht mehr den Anforderungen der Nutzer im Hinblick auf Nachhaltigkeit sowie Lage entsprechen, weitere spürbare Preisabschläge verkraften müssen. Büroimmobilien, die hingegen modern, möglichst ESG-konform und in guten Lagen lokalisiert sind, werden, sofern sie zu Marktpreisen offeriert werden, auch zukünftig einen Käufer finden. Insgesamt wird aber davon ausgegangen, dass der Büroinvestmentmarkt im Jahr 2024 erneut weit unterdurchschnittlich abschneiden wird.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

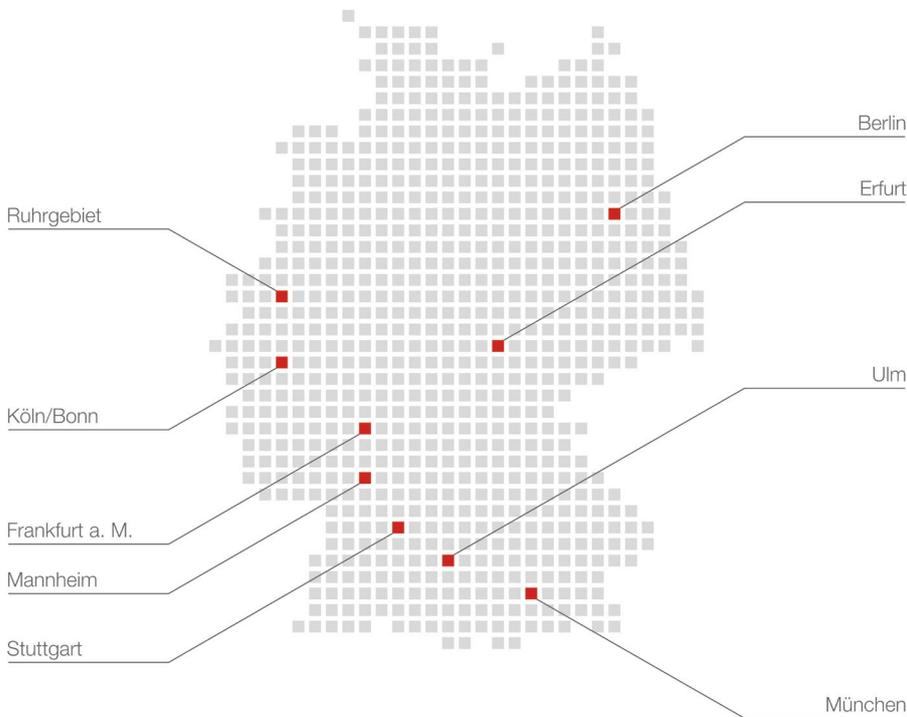
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.