

Büroinvestmentmarkt Deutschland Q3 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 begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



DR. KONRAD KANZLER
Head of Research
+ 49 (0) 69 970505-614
konrad.kanzker@nai-apollo.de



DR. MARCEL CROMMEN

Managing Partner
+ 49 (0) 69 970505-143

marcel.crommen@nai-apollo.de



ALEXANDER WALDMANN
Director - Research
+ 49 (0) 69 970505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de

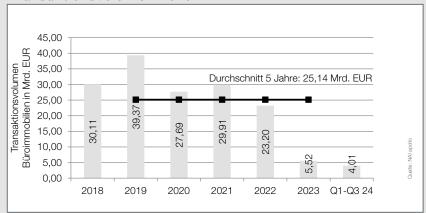


LENNY LEMLER
Director Investment / Gesellschafter
+ 49 (0) 69 970505-175
lenny.lemler@nai-apollo.de

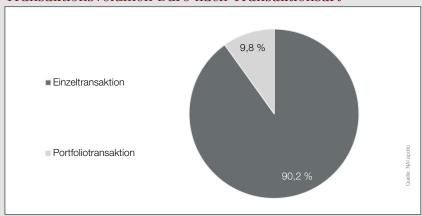




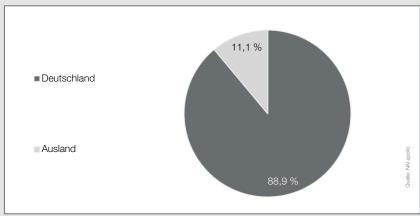
Transaktionsvolumen Büro



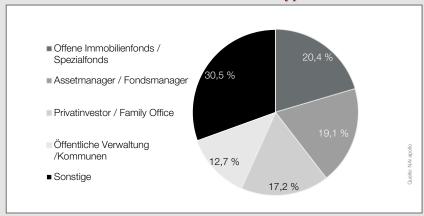
Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp



Der deutsche Büroinvestmentmarkt hat in den Monaten Juli bis September 2024 die schwache Entwicklung der Vorquartale fortgeführt. So beträgt das erfasste Transaktionsvolumen für die ersten drei Quartale 4,01 Mrd. Euro, womit es sich im Bereich des sehr schwachen Vorjahres bewegt (Q1-Q3 2023: 3,91 Mrd. Euro). Zwar befindet sich das aktuelle Resultat 75,3 % unter dem Schnitt der letzten fünf Jahre (Q1-Q3 2019 – Q1-Q3 2023: 16,26 Mrd. Euro), jedoch ist davon auszugehen, dass damit die Talsohle auf dem Büroinvestmentmarkt erreicht ist.

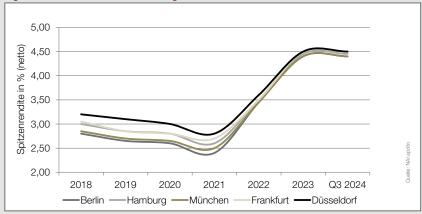
Zur Stabilisierung des Marktergebnisses hat eine leichte Zunahme des Portfolioanteils beigetragen, 9,8 % des Büroinvestmentvolumens wurden hier erfasst. Einzeldeals verzeichneten ein Transaktionsvolumen von 3,62 Mrd. Euro und liegen damit auf Vorjahresniveau. Zu den größten Einzeldeals im dritten Quartal 2024 zählt der Eigennutzerkauf des Büroensembles "ROSSIO" durch die Stadt Köln für etwa 270 Mio. Daneben spielte sich das Marktgeschehen bei Einzelverkäufen vornehmlich im unteren und mittleren zweistelligen Millionenbereich ab. Zu den größeren Paketen zählt weiterhin die Veräußerung von 31 AOK-Immobilien im Saarland und in Rheinland-Pfalz an die Mattes Unternehmensgruppe.

Deutsche Anleger zeigten sich zum Stand Ende September 2024 etwas zuversichtlicher. Das erfasste Volumen in Höhe von 3,57 Mrd. Euro entspricht einem Anstieg von 4,6 % gegenüber dem Vorjahr. Für ausländische Investoren wurde hingegen ein Volumen von lediglich 0,44 Mrd. Euro verzeichnet (- 10,3 % y-o-y), womit deren Marktanteil auf 11,1 % gesunken ist.

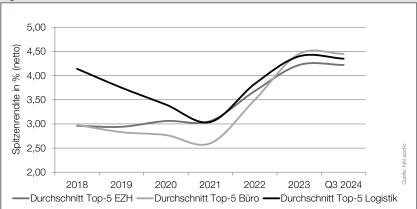
Nachdem "Privatinvestoren / Family Offices" zum Halbjahr als stärkste Käufergruppe auftraten, sind diese zum Ende des dritten Quartals wieder durch institutionelle Investoren überholt worden. So weisen "Offene Immobilienfonds / Spezialfonds" sowie "Assetmanager / Fondsmanager" mit 0,82 bzw. 0,87 Mrd. Euro das höchste Volumen auf, während "Privatinvestoren / Family Offices" aktuell auf dem dritten Platz liegen.



Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die wirtschaftlichen Aussichten Deutschlands trüben sich zunehmend ein. So wurden im Verlauf des Jahres auch verschiedene BIP-Prognosen kontinuierlich nach unten korrigiert. Die aktuelle "Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2024", die im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz erstellt wurde, hat zuletzt einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,1 % prognostiziert (preis-, saison- und kalenderbereinigt). Für 2025 wird ein moderates Wirtschaftswachstum von 0,8 % erwartet. Die verhaltene Wirtschaftsentwicklung spiegelt sich inzwischen deutlich in den Arbeitslosenzahlen wider. Im September stieg die Arbeitslosenquote in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 %-Punkte auf 6,0 %. Laut der Gemeinschaftsdiagnose ist mit einem spürbaren Rückgang der Arbeitslosenquote in Deutschland frühestens ab 2026 zu rechnen. Eine positive Entwicklung zeigt sich hingegen bei den Verbraucherpreisen. Im September lag die Inflationsrate in Deutschland bei 1,6 %. Im Zuge dieser rückläufigen Preisentwicklung hat die Europäische Zentralbank die Zinssätze mehrmals innerhalb weniger Monate gesenkt. Weitere Zinssenkungen dürften folgen.

Die durch die Märkte antizipierten letzten Zinssenkungen der EZB spiegeln sich allerdings bereits weitgehend in den Fremdkapitalzinssätzen wider, weshalb hier kurzfristig keine signifikante Abnahme zu erwarten ist. Jedoch gehen vom Beginn des Zinssenkungszyklus und den damit verbundenen Erwartungen positive Impulse für das Marktgeschehen aus. Weitere Leitzinssenkungen werden mittel- bis langfristig auch zu einer zusätzlichen Reduktion der Fremdkapitalkosten führen und zusätzlich stimulierend auf die Märkte wirken und gleichzeitig attraktive Anlagenmöglichkeiten im festverzinslichen Bereich reduzieren.

Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien blieben im dritten Quartal in den Top-5-Märkten gegenüber dem Vorquartal unverändert. Im Durchschnitt der Top-5 Büromärkte liegt die Spitzenrendite damit im dritten Quartal 2024 unverändert bei 4,45 %, womit diese im Verlauf der letzten 12 Monate um 25 Basispunkte angestiegen ist. Weiterhin 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 %.

Der moderaten wirtschaftlichen Entwicklung werden sich büroflächenaffine Branchen, wie "Finanz- und Versicherungsdienstleistungen" oder die "öffentlichen Dienstleister" nicht entziehen können, weshalb die Büroflächennachfrage auf dem aktuellen Niveau stagnieren dürfte. Neben den konjunkturellen Aussichten führen auch strukturelle Herausforderungen (Home-Office-Trends und ESG-Anforderungen) zu einem selektiveren Agieren der Investoren auf dem Büroinvestmentmarkt. Dennoch sollten vor allem die geldpolitischen Impulse zu einer leichten Belebung des Transaktionsvolumens beitragen. Insofern dürfte das Ende der Preisfindungsphase auf dem Büroinvestmentmarkt erreicht sein. Alles in allen kann infolgedessen an der Prognose festgehalten werden, dass das Gesamtjahr 2024 mit einem Volumen im Bereich des Vorjahres und damit allerdings weit unterdurchschnittlich abschließen wird.



DIENSTLEISTUNGEN

- ASSET MANAGEMENT
- BEWERTUNG
- CORPORATE SERVICES
- FINANZIERUNG
- INVESTMENT
- RESEARCH
- VERMIETUNG

ASSETKLASSEN

- BÜRO
- DATA CENTER
- EINZELHANDEL
- HEALTHCARE
- HOTEL
- INDUSTRIE/LOGISTIK
- LIFE SCIENCE
- MIKROWOHNEN
- WOHNEN

STANDORTE

- BERLIN
- BONN/KÖLN
- ERFURT
- ESSEN/MÜHLHEIM
- FRANKFURT a. M.
- KÖNIGSTEIN i. T.
- MANNHEIM
- MÜNCHEN
- STUTTGART
- ULM



INHABERGEFÜHRT, PERSÖNLICH ENGAGIERT



TRANSPARENTE UND VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT



INTERNATIONAL VERNETZT



ESG-KONFORME UNTERNEHMENS-PHILOSOPHIE



GROßE LOKALE MARKTEXPERTISE



UMFASSENDES LEISTUNGSSPEKTRUM



AUßERGEWÖHNLICH ZUVERLÄSSIG

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, Unvollständigkeiten oder Fehlem in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Anderungen 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.

