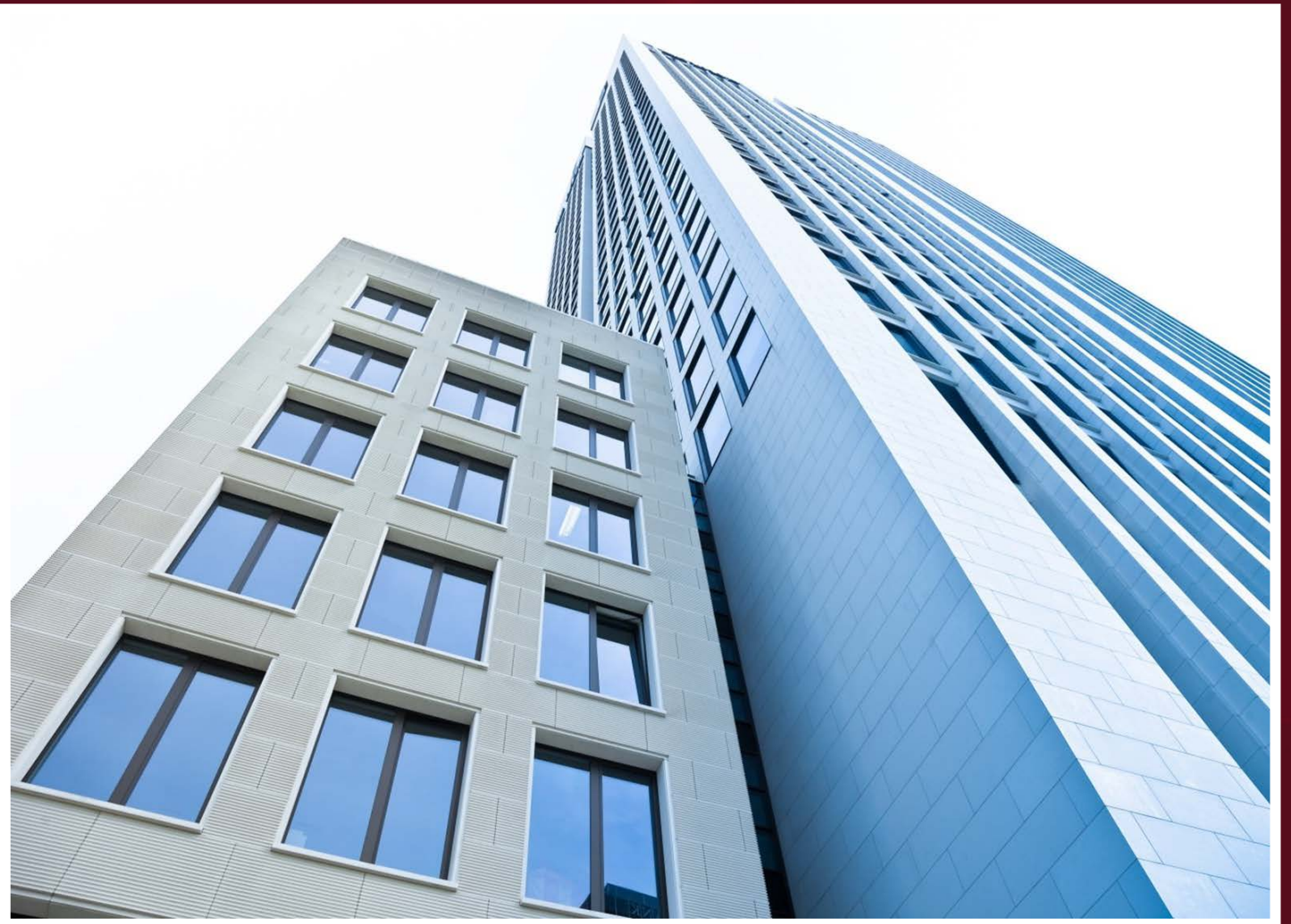


Büroinvestmentmarkt Deutschland 2024



„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



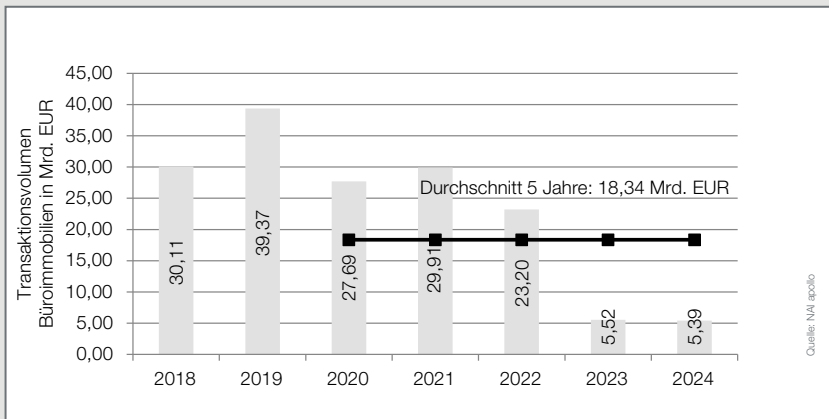
LENNY LEMLER

Director Investment / Gesellschafter

+ 49 (0) 69 970505-175

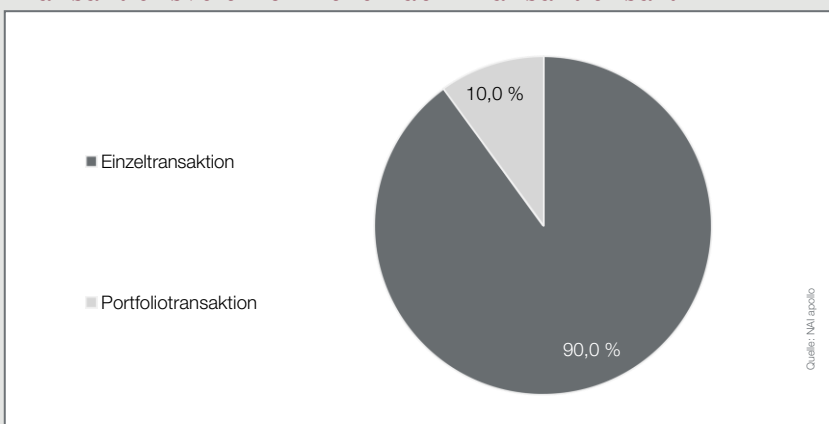
lenny.lemmer@nai-apollo.de

Transaktionsvolumen Büro



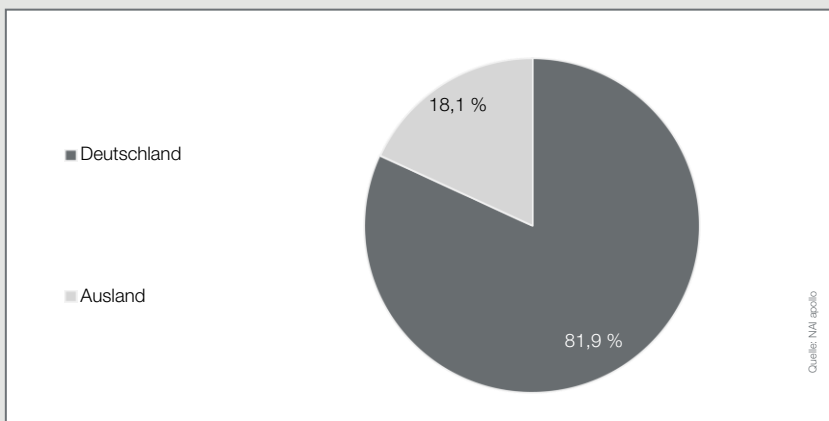
Der deutsche Büroinvestmentmarkt zeigte im vierten Quartal 2024 weiterhin Schwäche und reiht sich damit nahtlos in die Entwicklung der Vorquartale ein. Das Bürotransaktionsvolumen des Gesamtjahres 2024 belief sich auf rund 5,39 Mrd. Euro. Damit wurde nicht nur das bereits sehr niedrige Niveau des Vorjahres (5,52 Mrd. Euro) nochmals unterschritten, sondern auch das umsatzschwächste Jahr seit 2009 (4,40 Mrd. Euro) erreicht.

Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



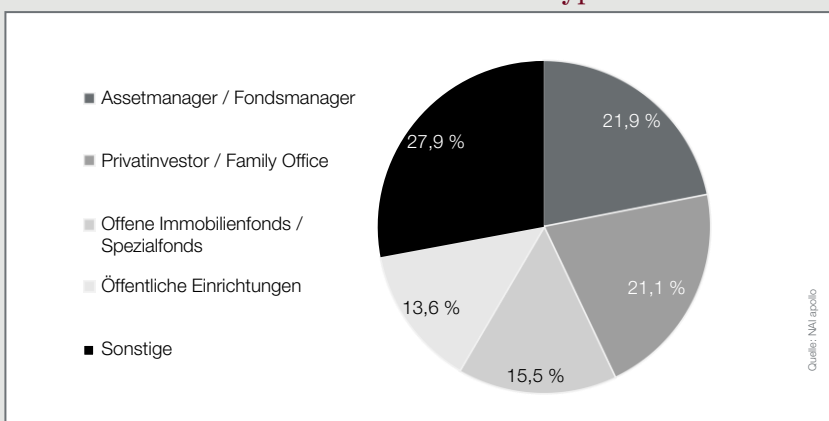
Während Einzelverkäufe in 2024 mit 4,93 Mrd. Euro rund 5 % unter dem Vorjahresniveau gelegen haben (2023: 5,22 Mrd. Euro), ist das Transaktionsvolumen bei Paketdeals um ca. 50 % angestiegen. Mit nur einer knappen halben Milliarde Euro bewegen sich Portfolios aber weiterhin auf einem extrem niedrigen Niveau. Zu den größten Portfoliodeals zählt der Verkauf von 31 AOK-Immobilien im Saarland und Rheinland-Pfalz an die Mattes Gruppe. Im Bereich der Einzelverkäufe lag der Schwerpunkt bei Transaktionen im zweistelligen Millionenbereich. Zu den bedeutendsten Deals gehört der Eigennutzerkauf des Büroensembles „ROSSIO“ durch die Stadt Köln für etwa 270 Mio. Euro.

Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



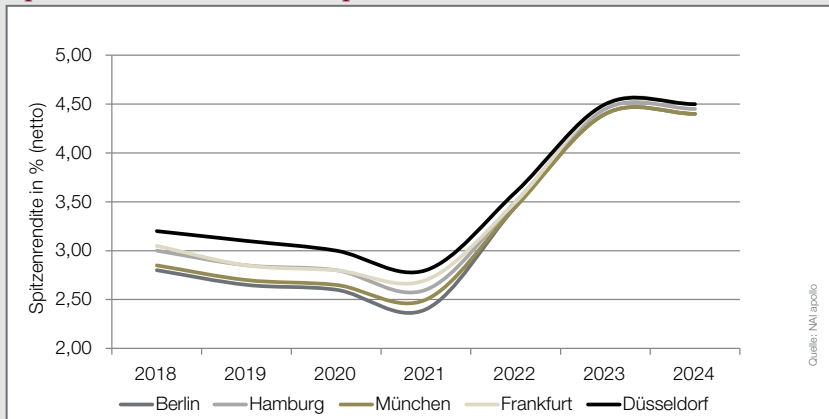
Das Büroinvestmentvolumen ist 2024 mit 4,41 Mrd. Euro vorwiegend von deutschen Anlegern bestimmt worden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies allerdings auch einen Rückgang von rund 8 %. Internationale Investoren hingegen erhöhten ihre Aktivitäten und investierten fast eine Milliarde Euro, was immerhin einem Zuwachs von 30 % im Vergleich zu 2023 entspricht.

Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp

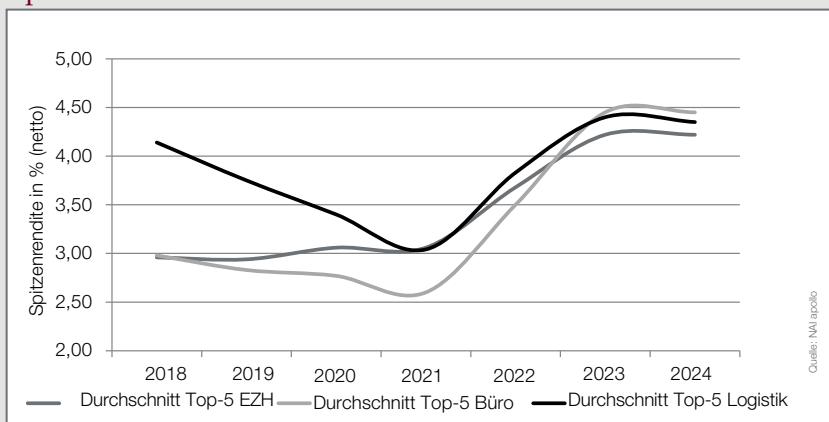


Wichtigste Investorengruppen des Jahres waren „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „Privatinvestoren / Family Offices“, die 2024 jeweils mehr als eine Milliarde Euro in Büroimmobilien investierten. Letztere haben ihr Investitionsvolumen damit mehr als verdoppelt. Auch die öffentliche Hand verzeichnete ein erhebliches Wachstum, insbesondere durch Eigennutzerkäufe. Im Gegensatz dazu brach das allokierte Kapital „offener Immobilienfonds / Spezialfonds“ um mehr als 50 % ein.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Ein wirtschaftlicher Aufschwung Deutschlands lässt weiterhin auf sich warten. So prognostiziert das ifo-Institut in seiner „Konjunkturprognose Winter 2024“ für das Jahr 2024 einen preisbereinigten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,1 %. Damit verzeichnet die deutsche Wirtschaft das fünfte Jahr in Folge kein nennenswertes Wachstum. Neben konjunkturellen Ursachen sind die Gründe vor allem struktureller Natur. So machen laut ifo-Institut Aspekte der Digitalisierung, Dekarbonisierung, Demografie sowie Deglobalisierung eine dauerhafte Neuausrichtung der Produktionsstrukturen notwendig. In seinem Basisszenario geht das ifo-Institut davon aus, dass sich die schleichende Deindustrialisierung fortsetzen wird und in den kommenden Jahren keine grundlegenden Veränderungen zu erwarten sind. In diesem Szenario wird für 2025 ein BIP-Wachstum von lediglich 0,4 % und für 2026 von 0,8 % prognostiziert. Die Arbeitslosigkeit dürfte 2025 mit 2,96 Millionen bzw. 6,3 % den Höhepunkt des aktuellen Zyklus erreichen und 2026 nur leicht auf 6,2 % sinken. Dementsprechend sind hier nur wenige positive Impulse für die deutsche Immobilienwirtschaft zu erwarten.

Wenngleich in 2025 mit EZB-Zinssenkungen im Bereich von 100 Basispunkten gerechnet werden kann, dürften zum Jahresende 2025 hin sowohl der risikolose Zinssatz als auch der 5- und 10-Jahres-Euroswap im Bereich des Niveaus vom Jahresende 2024 liegen (vgl. Helaba-Research: Wochenausblick 10. Januar 2025).

Die langfristige Zinsentwicklung bleibt vor allem angesichts der aktuellen globalen Unsicherheiten abzuwarten. Trumps potenzielle Zollpläne in Kombination mit einer möglichen expansiven Geldpolitik und damit steigender Inflation sowie den daraus resultierenden Wechselkurs- und Zinsveränderungen im Vergleich zum Euroraum lassen sich derzeit schwer abschätzen. Ebenso könnte eine Eskalation des Konflikts zwischen China und Taiwan die Inflation in Europa wieder anheizen und damit Auswirkungen auf die Zinspolitik haben.

Die Büros Spitzenrenditen in den Top-Standorten sind vorerst stabil geblieben und liegen im vierten Quartal 2024 auf dem Niveau des Vorjahres bzw. des Vorquartals. Der Durchschnitt der Top-5 Märkte beläuft sich auf 4,45 %. Entsprechend notieren die Spitzenrenditen in den einzelnen Märkten zum Jahresende 2024 zwischen 4,40 % in Berlin und München sowie 4,50 % in Düsseldorf und Frankfurt.

Auch 2025 werden die konjunkturelle Lage Deutschlands, das rückläufige Bürovermietungsvolumen und strukturelle Megatrends wie Home-Office sowie ESG-Anforderungen den Büroinvestmentmarkt prägen. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung, Flächennachfrage, Zinsentwicklung und Fremdkapitalkosten sind punktuelle Renditerückgänge von 10 bis 20 Basispunkten möglich. Dabei dürfte sich die Marktsegmentierung weiter fortsetzen: ESG-konforme Objekte in zentralen Lagen werden profitieren, während (ältere) Objekte in peripheren Lagen mit Abschlägen gehandelt werden dürften.

Trotz einer wachsenden Vermarktungspipeline agieren Investoren weiterhin äußerst selektiv, was eine stärkere Marktbelebung bremst. Dennoch mehren sich die Anzeichen, dass 2024 den Tiefpunkt des aktuellen Zyklus markiert und das Jahr 2025 mit einem höheren Transaktionsvolumen 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**