



Büroinvestment B&C-Städte

Deutschland | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

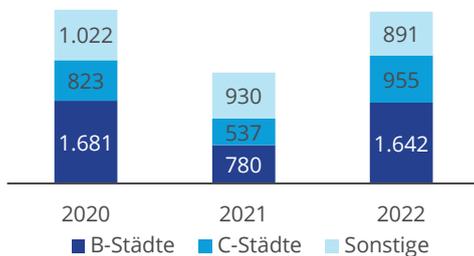
Im 1. Halbjahr 2022 wurden rund 3,5 Mrd. € in Büro und Mixed-Use Immobilien mit Büroanteil außerhalb der TOP 7 investiert. Nach einem schwächeren 1. Halbjahr im Vorjahr ist das Transaktionsvolumen damit zurück auf dem Niveau der Jahre 2020 und 2019. Dabei darf nicht außer acht gelassen werden, dass das gute Halbjahresergebnis maßgeblich durch das starke 1. Quartal getragen wurde, in dem rund 2,1 Mrd. € abseits der A-Städte angelegt wurden. Gestiegene Finanzierungskosten, Inflation und Rezessionsängste beeinflussten im 2. Quartal auch das Transaktionsgeschehen in den B&C-Städten. Allerdings war das Transaktionsvolumen in Q2 mit rd. 1,4 Mrd. €

noch höher, als in Q2 2020, als die Coronapandemie die Immobilienmärkte massiv beeinträchtigt hatte. Größte Einzeltransaktion war der Verkauf der Telekom Zentrale in Bonn für rd. 230 Mio. €. Besonders die gestiegenen Finanzierungskosten haben das Transaktionsgeschehen in den letzten Monaten beeinträchtigt. Wie in den sieben großen Investmentzentren ist die Bereitschaft, die bisher von Angebotsknappheit und Liquiditätsdruck getriebenen Preise zu halten, unter den derzeitigen Umständen nicht mehr gegeben. Die Spanne zwischen Angebotspreisen und Geboten hat sich in den vergangenen Monaten zunehmend geöffnet. Prozesse ziehen sich

dadurch in die Länge oder werden ganz ausgesetzt, in der Annahme, über den Sommer mehr Sicherheit beim Pricing zu erlangen. Zwar haben Teilmärkte die teils historisch niedrigen Renditeniveaus verlassen. Allerdings waren die Preisabschlüsse in den B&C-Städten bei weitem nicht so deutlich wie in den A-Städten. Erfahrungsgemäß sind die Büroinvestmentmärkte abseits der TOP 7 krisenresilienter. Bedarfsgerechte Bautätigkeit und stabile Büovermietungsmärkte stützen dort den Investmentmarkt. Ähnlich wie in der Finanz- und Coronakrise bilden vor allem eigenkapitalstarke Investoren das Rückgrat des Investmentmarktes. Nach dem Sommer erwarten wir wieder eine gestiegene Marktaktivität.

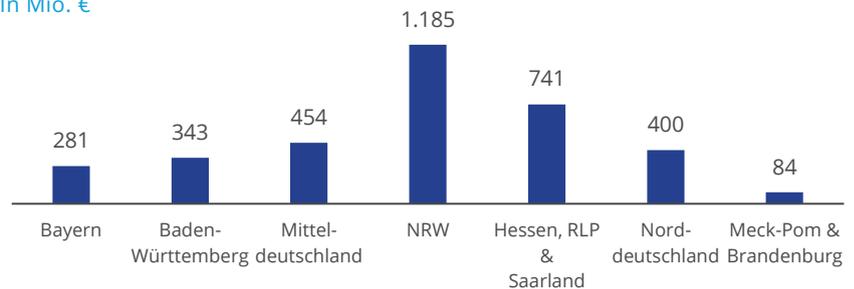
TAV nach Städtekatgorie H1

In Mio. €

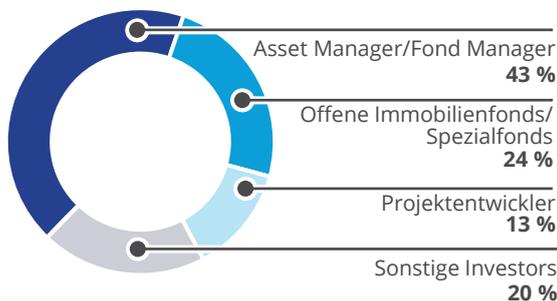


Transaktionsvolumen nach Region H1

In Mio. €

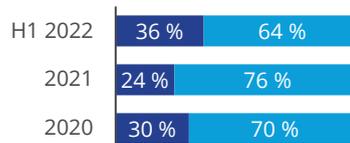


TOP 3 Käufergruppen H1



Kapitalherkunft

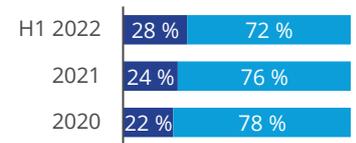
TAV in %



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

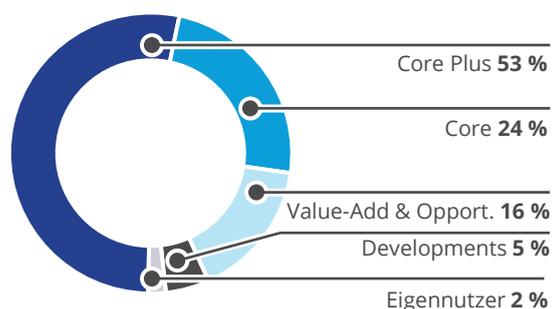
Transaktionsart

TAV in %



■ Portfolio Deals
■ Single Deals

TAV nach Risikoklasse



Ansprechpartner



Michael R. Baumann
Geschäftsführer, Head of
Office Investment B&C Cities
+49 89 624294-81
michaelr.baumann@colliers.com



Philipp Allroggen
Consultant
Research Germany
+49 211 862062-40
philipp.allroggen@colliers.com