



# INVESTMENT

DEUTSCHLAND | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



## Der Markt im Überblick

Der Investmentmarkt war im 2. Quartal von der starken Verunsicherung der Investoren durch die noch nicht überstandene Corona-Krise, den Ukraine-Krieg und der damit in Zusammenhang stehenden rasanten Inflationsentwicklung geprägt. Auch wenn das Transaktionsvolumen (TAV) im 1. Halbjahr mit 28,4 Mrd. € das zweithöchste der Dekade war: Nach dem Rekordjahresauftakt folgte eine abrupte Trendwende, die sich sowohl im schwachen Quartalsergebnis beim TAV wie auch im deutlichen Renditeanstieg über alle Assetklassen zeigte. Die schon zu Beginn des Jahres bröckelnde Bereitschaft auf Käuferseite, die bisher von Angebotsknapp-

heit und Liquiditätsdruck getriebenen Preise zu bezahlen, ist v.a. angesichts steigender Finanzierungs- und Baukosten auf breiter Basis nicht mehr gegeben. Die gewichtete Spitzenrendite dürfte mittlerweile für Büroobjekte in den TOP 7 erstmals seit längerem wieder über der 3-Prozent-Marke liegen, legt man die Erkenntnisse aus laufenden Verkaufsprozessen zugrunde. Die für dieses Jahr angesichts der prall gefüllten Dealpipeline avisierte leichte Renditekompression ist binnen drei Monaten in einen Anstieg von 10 bis 25 Basispunkten umgeschlagen. Die verlängerten Verhandlungsprozesse führten insbesondere in den

transaktionsstarken und hochpreisigen TOP 7 zwischen April und Juni zu einer starken Reduktion des Transaktionsgeschehens. Alle TOP 7 verfehlten in diesem Zeitraum vor allem mangels Großabschlüssen den jeweiligen Fünfjahresdurchschnitt. Nach ruhigen Sommermonaten mit strategischer Neuausrichtung von Investmententscheidungen wird ein heißer Verhandlungserbst erwartet. Allerdings stellt ein preisbedingter Volumenrückgang insbesondere im Core-Segment die ursprünglich für 2022 abgegebene Prognose von 60 Mrd. € TAV für das Gesamtjahr in Frage, zumal Dauer und Verlauf der Krise(n) nicht vorhersehbar sind.

## Transaktionsvolumen TOP 7

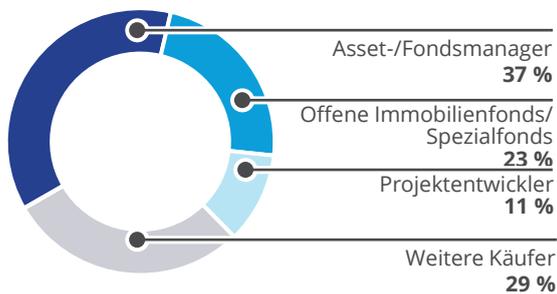
Brutto-Spitzenrendite Büroimmobilien



## Ausblick 2022

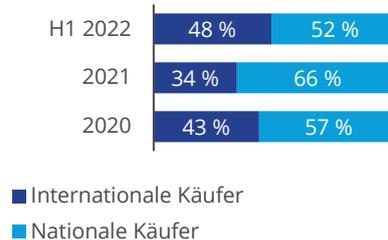
TAV → Spitzenrendite ↑

## TOP 3 Käufergruppen



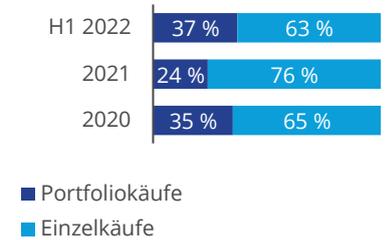
## Kapitalherkunft

Nach TAV



## Transaktionsart

Nach TAV

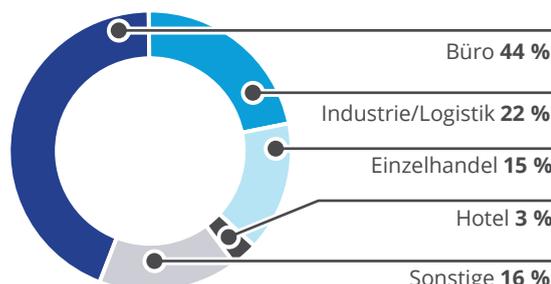


## Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Nach Assetklassen



## Ansprechpartner



**Susanne Kiese** |  
 Head of Research Germany  
 +49 211 862062-47  
 susanne.kiese@colliers.com