



# Büroinvestment B&C-Städte

Deutschland | Q1 | Q2 | Q3 | **Q4** | 2022



## Der Markt im Überblick

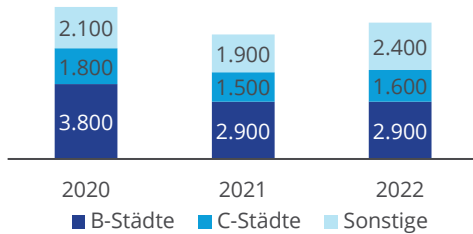
Im Jahr 2022 wurden in Deutschland insgesamt 4,5 Mrd. € in Büro- und Geschäftshäuser in B&C-Städten investiert, was einem Transaktionsvolumen auf dem Niveau des Vorjahres entspricht. Zählt man noch sowohl die D- als auch alle weiteren Städte außerhalb der Top 7 hinzu, wurden im Jahr 2022 sogar insgesamt rund 6,9 Mrd. € investiert, was einer Steigerung gegenüber 2021 von über 8 % entspricht. Das Transaktionsvolumen von Büro- und Geschäftshäusern in den Top 7 hingegen ging, verglichen mit 2021, um ca. ein Drittel zurück. Nach einem sehr guten Jahresauftakt verlor der Investmentmarkt mit dem Ausbruch des Ukrainekrieges deutlich an Momentum. Käufer und Verkäufer befanden

sich angesichts sehr schnell und deutlich gestiegener Finanzierungskosten in einer veränderten Situation und mussten sich neu orientieren. Zum Jahresende nahm die Dynamik in den B&C-Städten allerdings wieder zu. Dass angesichts des herausfordernden Transaktionsumfeldes ein Volumen auf dem Vorjahresniveau registriert wurde, spricht für die Stabilität und Resilienz der Investmentmärkte abseits der A-Städte. Den bis in den November deutlich gestiegenen Inflationsraten ist die EZB mit steigenden Leitzinsen begegnet. Die Anhebungen hatten deutlich gestiegene Finanzierungskosten bis zum Beginn des vierten Quartals zur Folge, bevor sie sich in den letzten drei Monaten des Jahres relativ

stabil zeigten. Die daraus implizierten Preiskorrekturen fielen in den B&C-Städten moderater aus als in den A-Städten. Gegenüber Q4 2021 lag die durchschnittliche Bruttospitzenrendite für Büroimmobilien in B-Städten rund 70 Basispunkte höher bei 4,50 % und in C-Städten knapp 80 Basispunkte höher bei 5,50 %. In den Top 7 stieg die Bruttospitzenrendite hingegen um 95 Basispunkte auf 3,80 %. Im Jahresverlauf 2023 erwarten wir eine Beruhigung sowie höhere Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen. In den B&C-Städten erwarten wir auch 2023, v.a. ab dem Sommer ein reges Marktgeschehen, weshalb ein Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau realistisch ist.

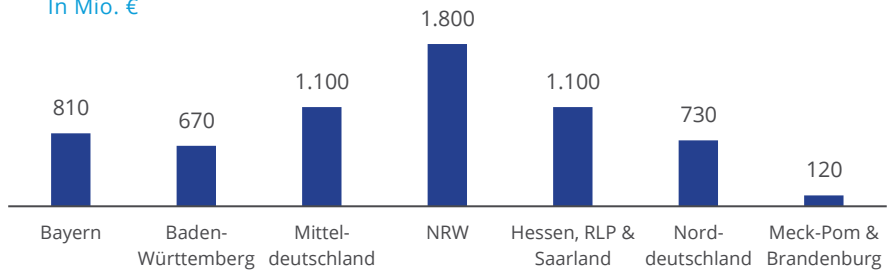
## TAV nach Städtekatgorie 2022

In Mio. €

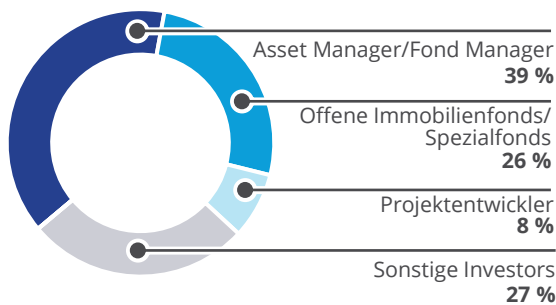


## Transaktionsvolumen nach Region 2022

In Mio. €

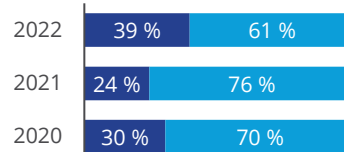


## TOP 3 Käufergruppen 2022



## Kapitalherkunft

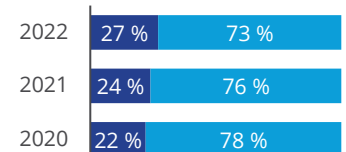
TAV in %



■ Internationale Käufer  
■ Nationale Käufer

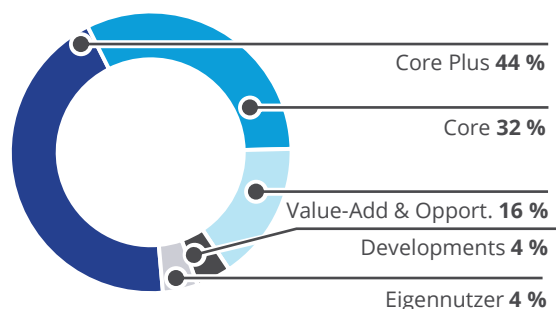
## Transaktionsart

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  
Market Intelligence & Foresight  
+49 211 862062-40  
philipp.allroggen@colliers.com