



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
H1 2021

„Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gennen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unter-
stützen. Wir freuen uns auf Sie.



Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de



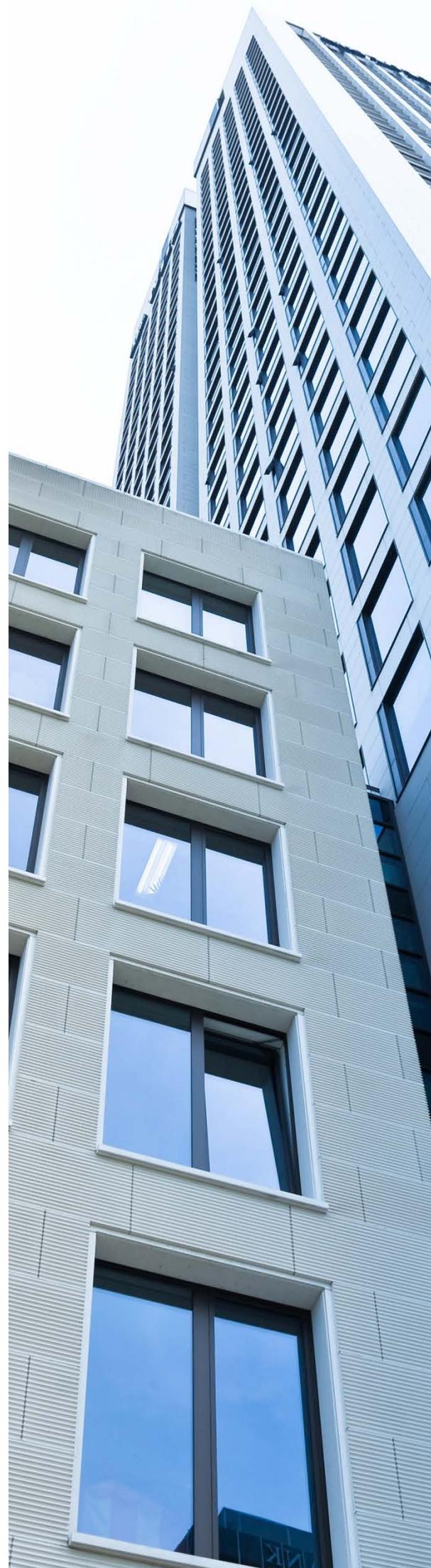
Dr. Marcel Crommen
Chief Investment Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



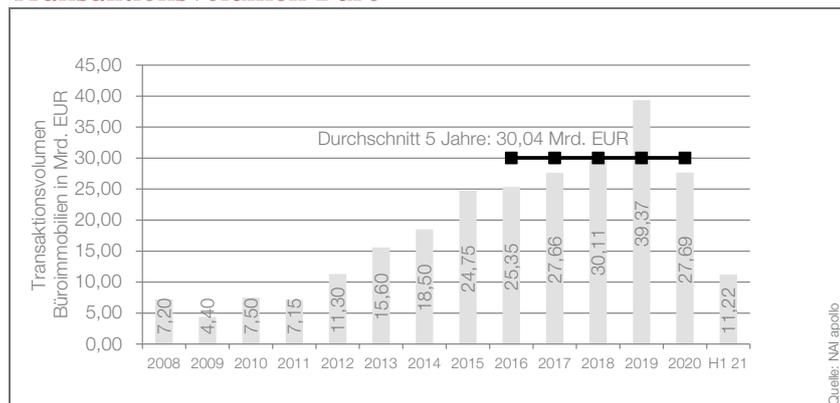
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



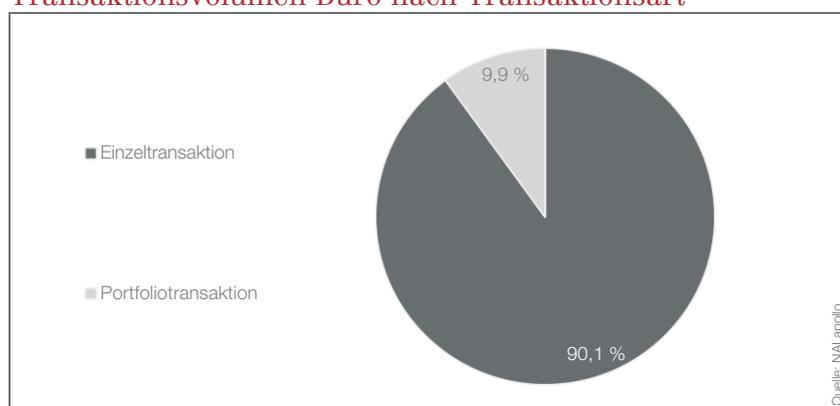
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



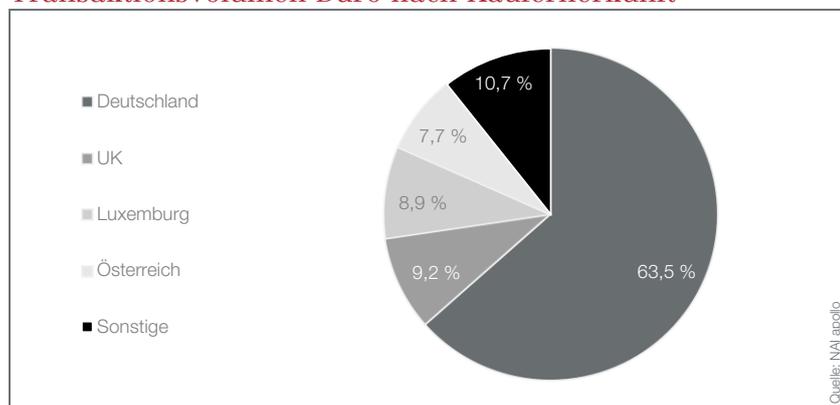
Transaktionsvolumen Büro



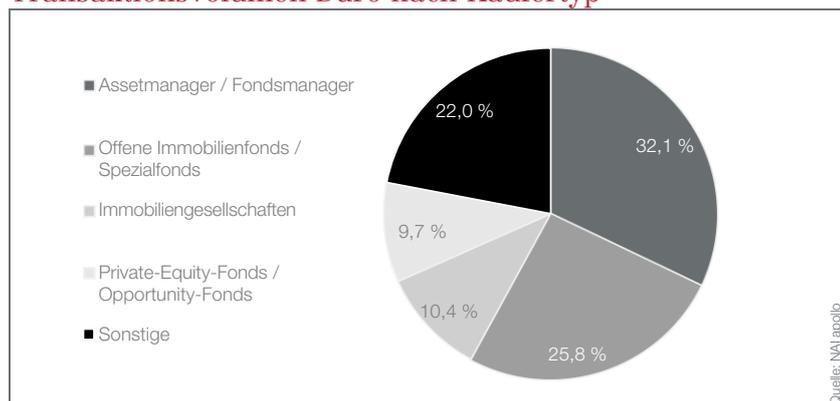
Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp



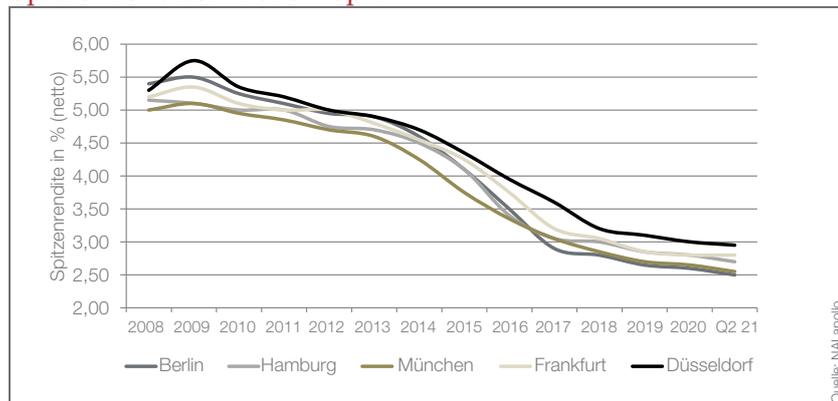
Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland präsentiert sich mit einem herausragenden zweiten Quartalsergebnis. In den Monaten April bis Juni 2021 konnte ein Bürotransaktionsvolumen in Höhe von rund 7,8 Mrd. Euro erfasst werden. Damit summiert sich das Resultat der ersten sechs Monate auf 11,2 Mrd. Euro und bewegt sich im Bereich des Durchschnitts der letzten fünf Jahre (H1 2016 – H1 2020: 11,2 Mrd. Euro). Vor allem die Rückkehr von größeren Tickets hat diese positive Entwicklung ermöglicht.

Unter den großen Verkäufen sind primär Einzeltransaktionen registriert worden. Infolgedessen haben Einzeldeals gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht auf aktuell 10,1 Mrd. Euro zugelegt. Zu den großen Büroverkäufen zählen das „MediaWorks Munich“ für ca. 650 Mio. Euro oder die „Highlight Towers“ für ca. 700 Mio. Euro, die sich beide in München befinden. Veräußert wurden diese an ein JV von Union Investment und Hines bzw. an Imfarr und SN Holding. In Frankfurt ist beispielsweise der mittlerweile benannte „Sparda-Bank Tower“ an eben diese Bank für einen dreistelligen Millionenbetrag verkauft worden. In Hamburg dürfte Union Investment im Bereich von 150 Mio. Euro für die Zentrale von Hamburg Süd bezahlt haben.

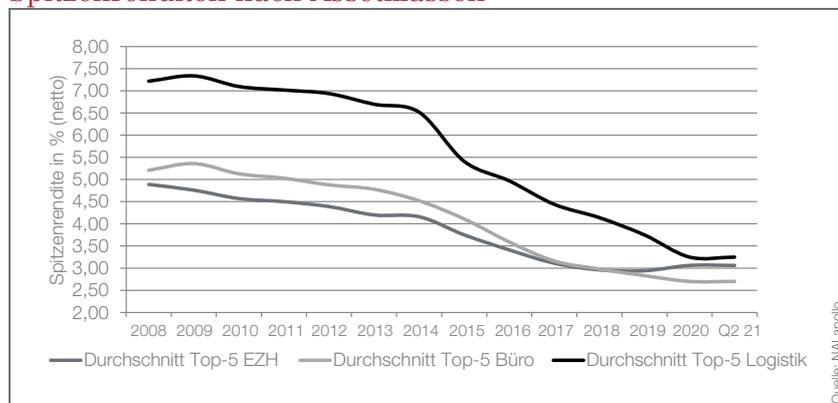
Das Portfoliovolumen weist auch im zweiten Quartal eine moderate Entwicklung auf. So steht zum Ende des Halbjahres ein Marktanteil von insgesamt 9,9 % (H1 2020: 30,4 %). Großen Anteil hieran hat der Büropart des Summit-Portfolios, das für insgesamt eine Milliarde Euro an den Tristan-Fonds Episo 5 ging.

Insgesamt hat sich das Gros des Bürotransaktionsvolumens in den Top-7 abgespielt, die für fast 8,4 Mrd. Euro bzw. rund 74 % stehen.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Mit einem Investmentvolumen von rund 7,1 Mrd. Euro präsentieren sich deutsche Anleger unverändert als stärkste Investorennation. Damit sind diese nicht nur für 63,5 % des Volumens verantwortlich, sondern haben nahezu so viel investiert wie im Vorjahreszeitraum. Ausländische Akteure haben ca. ein Drittel weniger als in der ersten Vorjahreshälfte 2020 in Büroimmobilien angelegt. Sichtliche Marktanteile entfallen auf das Vereinigte Königreich, Luxemburg oder Österreich.

Unter den Investorentypen zeigen sich „Asset- / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ auf den vorderen Plätzen mit einem gemeinsamen Marktanteil von fast 58 %. Daran schließen sich „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“ und „Immobilien-gesellschaften“ an.

Eine spürbare Aufhellung der wirtschaftlichen Lage sowie der Stimmung der Unternehmen dürfte sich auch in einem größeren Wirtschaftswachstum als bislang angenommen widerspiegeln. So prognostiziert die Bundesregierung in der Frühjahrsprojektion mittlerweile ein preisbereinigtes BIP-Wachstum von 3,5 % in 2021. Für 2022 schätzt die Bundesregierung ein Plus von 3,6 %.

Hinsichtlich der Rendite ist infolge der hohen Nachfrage nach Core-Büroobjekten teilweise eine erneute Reduktion erfasst worden. Im Schnitt der Top-5 Städte beträgt die Abnahme der Spitzenrendite 0,07 %-Punkte im Vergleich zum Vorquartal.

Innerhalb der einzelnen Top-5 Büromärkte variiert die Entwicklung von Stabilität bis zur Reduktion der Spitzenrendite von bis zu 10 Basispunkten. So ist diese in Düsseldorf um 0,05 %-Punkte auf aktuell 2,95 % gesunken, während in Berlin (2,50 %), Hamburg (2,70 %) und München (2,55 %) die Spitzenrendite um weitere 0,10 %-Punkte abgenommen hat. Frankfurt zeigt sich mit 2,80 % vorerst stabil.

Die wieder anziehenden Nutzermärkte sowie das erstarkte Vertrauen der Investoren in Kombination mit einer sich füllenden Vermarktungspipeline lässt für das restliche Jahr ein solides Marktgeschehen erwarten. Dementsprechend ist für das Gesamtjahr 2021 ein Büroinvestmentvolumen im Bereich von 20 bis 25 Mrd. Euro prognostizierbar.

**EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN.
BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN**

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

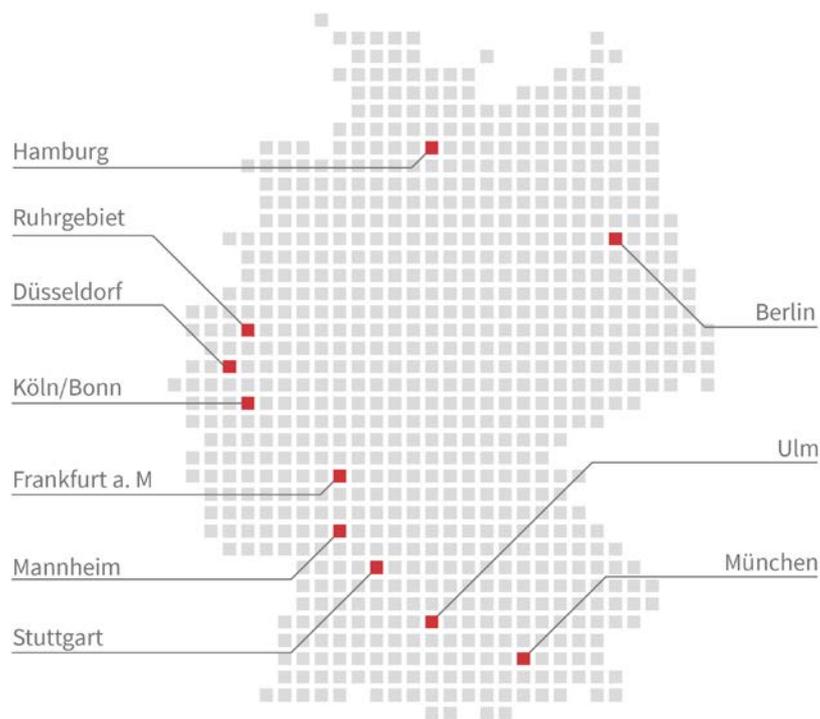
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

INHABERGEFÜHRT

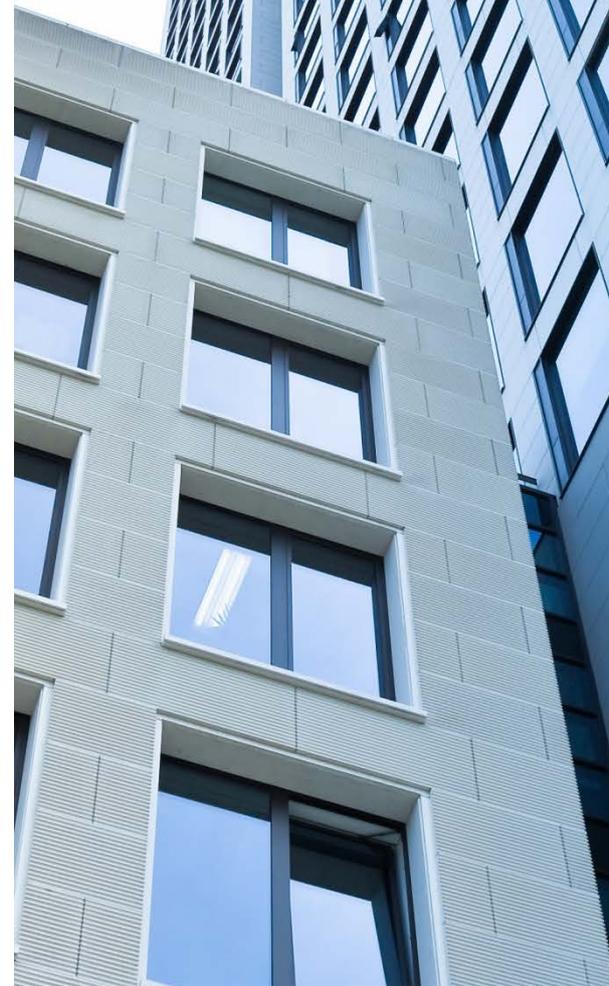
PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2021.

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 Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen 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.