



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
H1 2020

„Zwar weiß ich viel,
doch möcht' ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

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



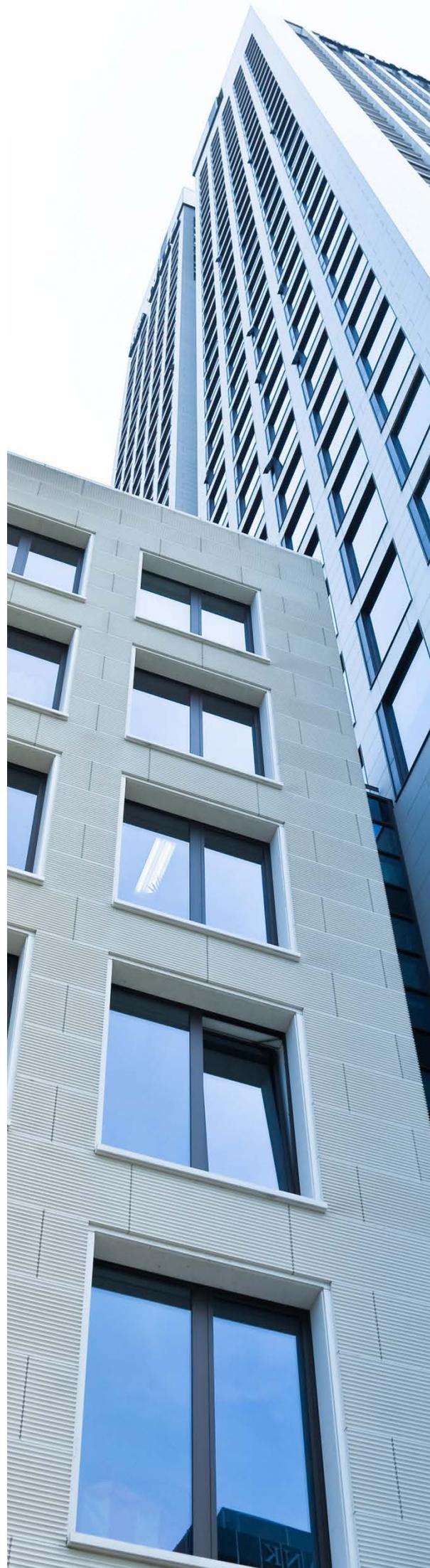
Dr. Marcel Crommen
Chief Investment Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



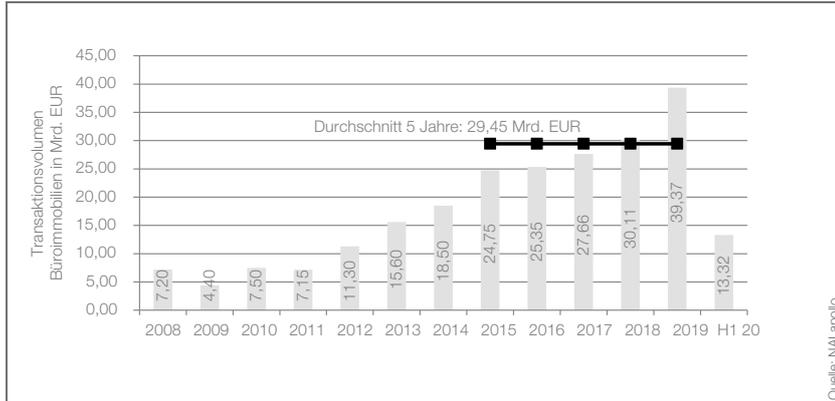
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

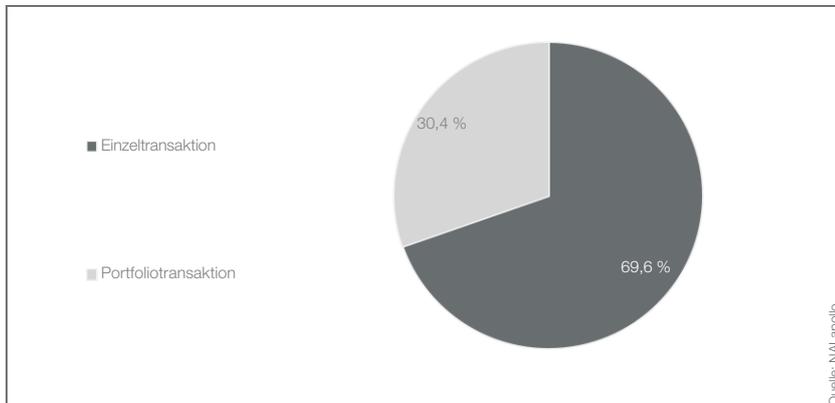


Transaktionsvolumen Büro



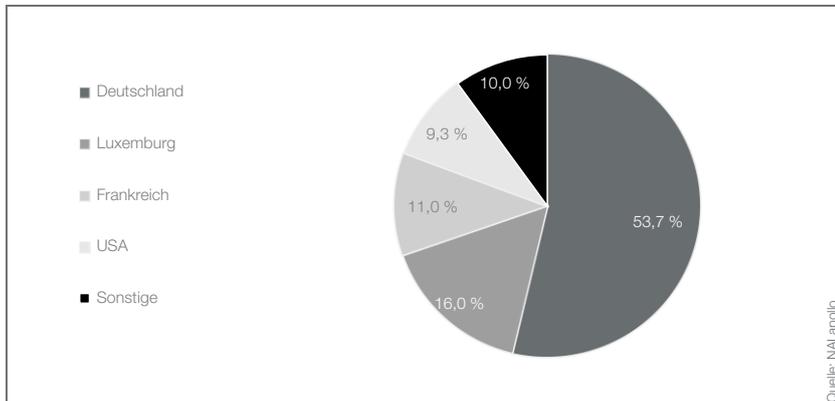
Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland präsentiert sich mit einem der besten jemals erfassten Halbjahresergebnisse. Mit einem Resultat von 5,11 Mrd. Euro im zweiten Quartal haben die Marktaktivitäten zuletzt zwar abgenommen, mit einem Halbjahresumsatz von 13,32 Mrd. Euro hinterlässt die COVID-19-Krise vorerst jedoch keine bemerkbaren Spuren auf dem Büroinvestmentmarkt. Das Halbjahresergebnis bewegt sich nicht nur 12,8 % über dem Vorjahreswert (H1 2019: 11,81 Mrd. Euro), sondern auch 25,0 % über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre (H1 2015 – H1 2019: 10,65 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



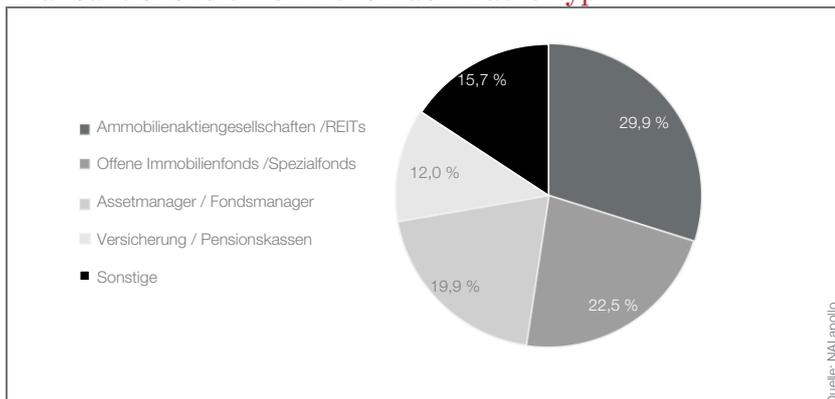
Die gute Marktperformance ist maßgeblich durch den starken Anstieg von Paketverkäufen getrieben worden. Das Paketvolumen hat sich zu Ende Juni 2020 auf 4,02 Mrd. Euro summiert. Hierzu hat insbesondere der Büroanteil des TLG Bestandes, der mit der TLG insgesamt durch Aroundtown übernommen wurde, beigetragen. Daneben hat sich die französische Covivio einen 86 %-Anteil an dem deutschen Bürobestandhalter Godewind gesichert, dessen Portfolio über eine Mrd. Euro wert ist.

Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



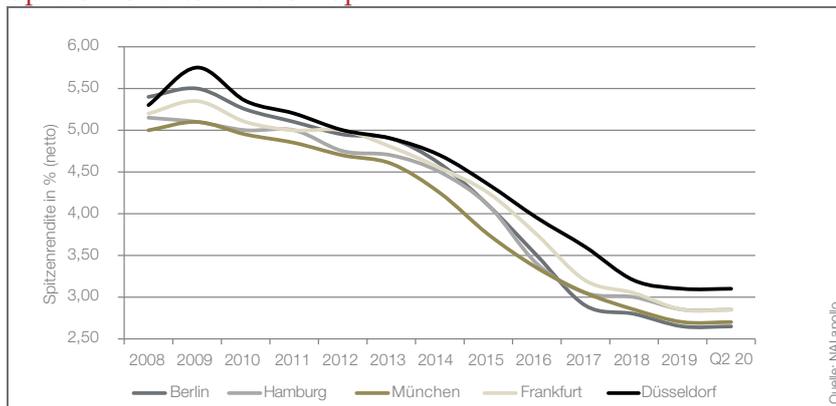
Einzelinvestments liegen mit einem Volumen von 9,27 Mrd. Euro zwar leicht unter dem Vorjahresniveau, dennoch konnten einige große Einzelverkäufe erfasst werden. Hierzu zählen z.B. das Soho mit einem Preis von ca. 240 Mio. Euro sowie der Bertelsmann-Sitz mit 214 Mio. Euro, die sich beide in München befinden. Auch der Verkauf des Maro in Frankfurt mit 200 Mio. Euro ist zu nennen.

Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp

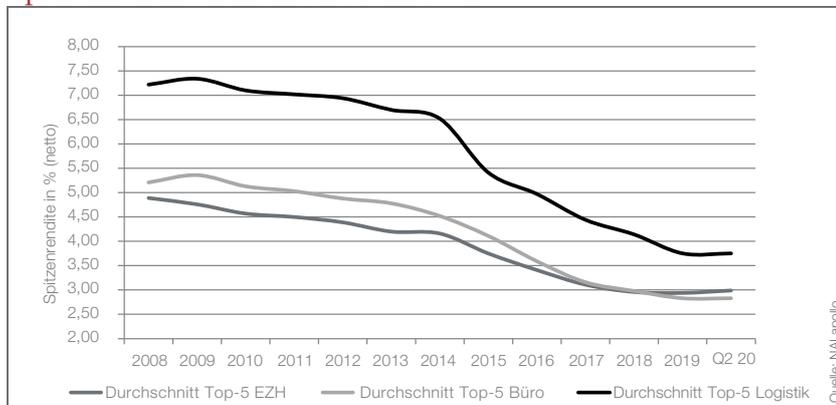


Infolge der großen Paketübernahmen, die durch ausländische Investoren getätigt wurden, verzeichnen diese Anleger gegenüber dem Vorjahr auch ein überproportionales Wachstum in Höhe von 43,0 %.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Als stärkste ausländische Investoren können dabei Luxemburg, Frankreich oder auch die USA genannt werden. Der Anlagebetrag deutscher Investoren bewegt sich mit 7,15 Mrd. Euro leicht unter dem Niveau des Vorjahres.

Die großen Ankäufe durch die gelisteten Aroundtown sowie Coviio verhelfen dem Investorentyp „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ zur Spitzenposition mit einem Marktanteil von 29,9 %. Dahinter reihen sich „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit fast 3,0 Mrd. Euro sowie „Assetmanager / Fondsmanager“ mit über 2,6 Mrd. Euro ein.

Während des Shutdowns wurden vornehmlich bereits zuvor angestoßene Prozesse fortgesetzt, neue Aktivitäten allerdings nahezu nicht gestartet. Nun ist wieder eine steigende Anzahl an neuen Verkaufsansätzen und Vermarktungen feststellbar. Auch nachfrageseitig sind Tendenzen zur Normalisierung feststellbar. Mittlerweile werden wieder Objekte geprüft und Kaufverhandlungen geführt. Hierbei ist das Pricing für Core-Objekte insgesamt stabil geblieben.

Insofern sind die Spitzenrenditen innerhalb der Top-5 Märkte in der Assetklasse Büro gegenüber dem Vorquartal unverändert. Im Vergleich zum Vorjahreswert bewegt sich die Spitzenrendite im Schnitt der Top-5 Märkte 10 Basispunkte niedriger. Innerhalb der einzelnen Märkte ist die Rendite in den letzten 12 Monaten um 5 in Düsseldorf bis 15 Basispunkte in Berlin gesunken. Damit ist die Bundeshauptstadt mit 2,65 % weiterhin durch die niedrigste Spitzenrendite geprägt. Dahinter folgen München mit 2,70 %, Frankfurt und Hamburg mit jeweils 2,85 % sowie Düsseldorf mit 3,10 %.

Die bereits begonnene Belebung sowohl der Nachfrage- als auch der Angebotsseite, die in den kommenden Monaten bei positiver Wirtschaftsentwicklung weiter zunehmen dürfte, wird zu einer spürbaren Zunahme des Bürotransaktionsvolumens führen. Hierbei werden auch weitere Paketveräußerungen zu sehen sein. Dementsprechend ist für den Büroinvestmentmarkt ein Überschreiten der 20 Mrd. Euro Marke für das Gesamtjahr 2020 sehr wahrscheinlich.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

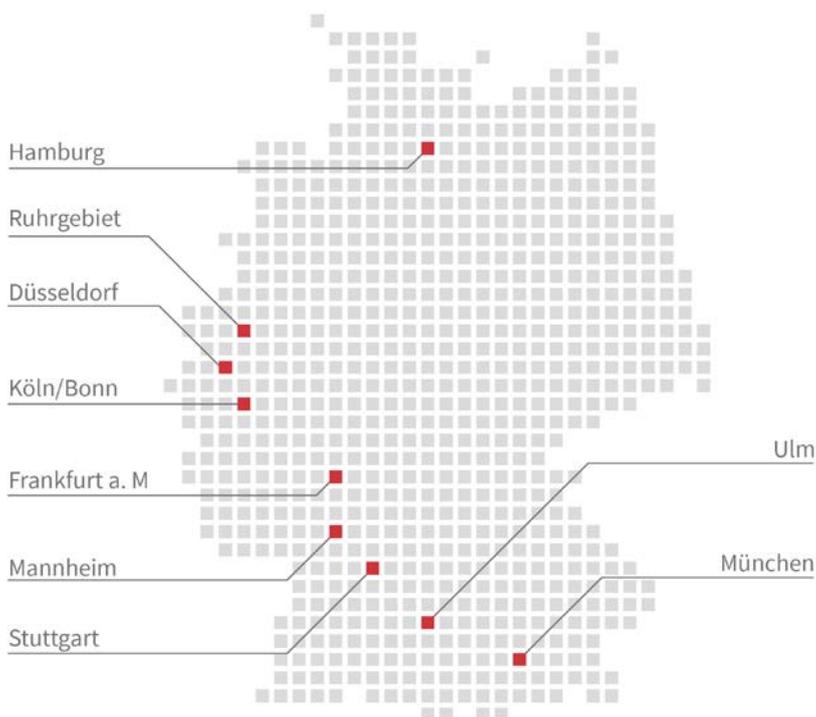
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2020.

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, Unvollständigkeitsen 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.