



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
Q3 2020

„Nach dem Wissen ist das nächstebeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Johann Samuel Johnson

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



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



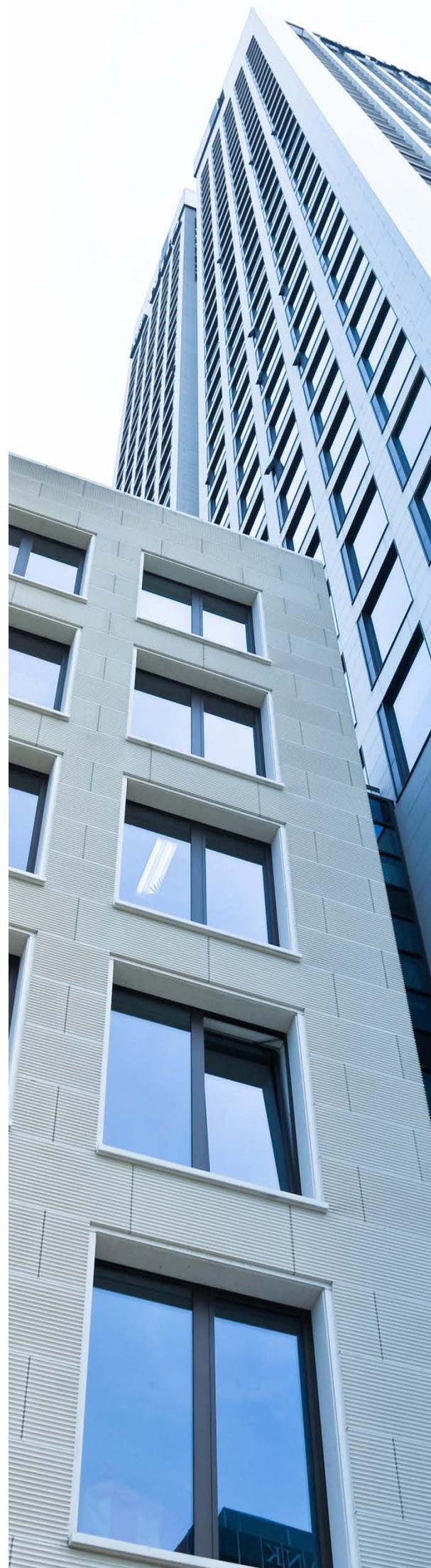
Dr. Marcel Crommen
Chief Investment Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



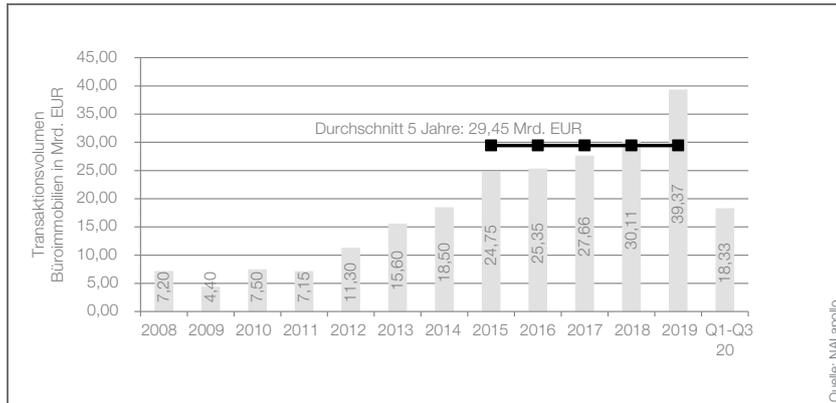
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



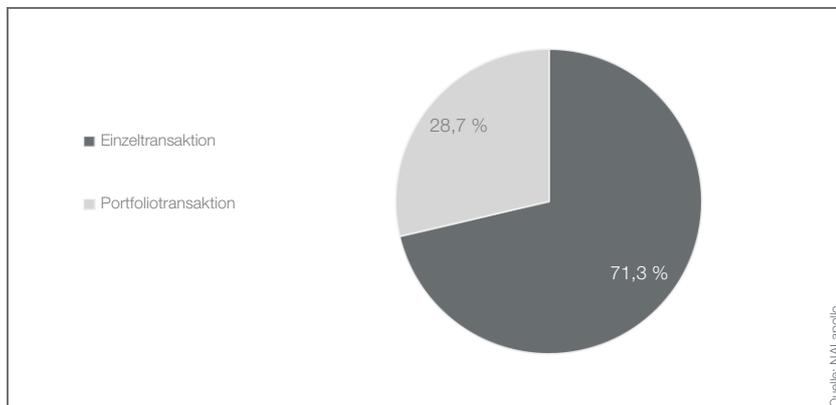
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



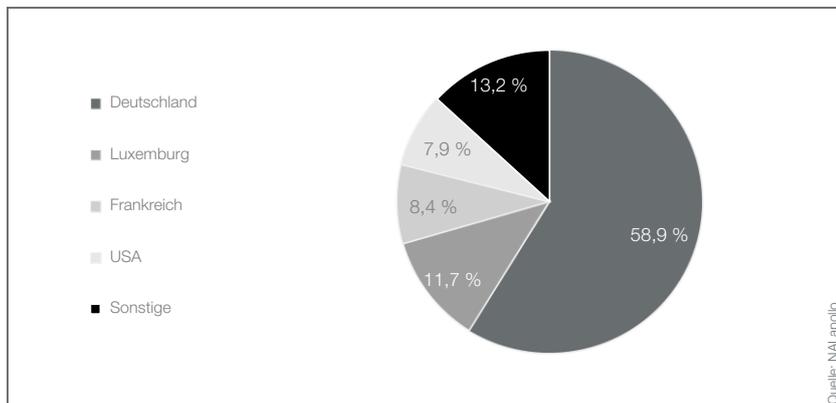
Transaktionsvolumen Büro



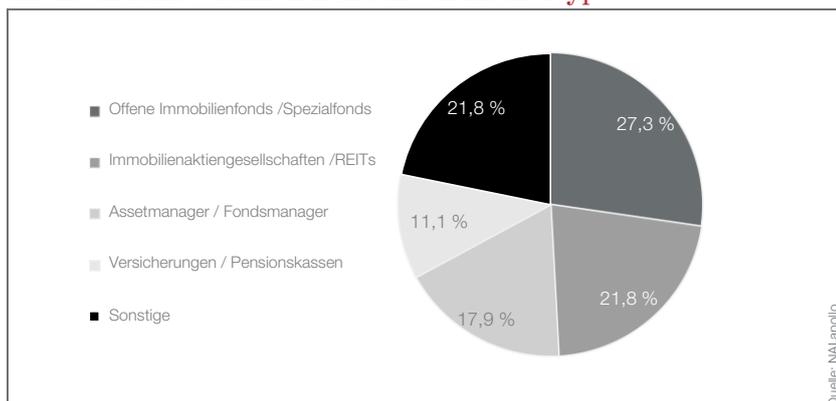
Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp

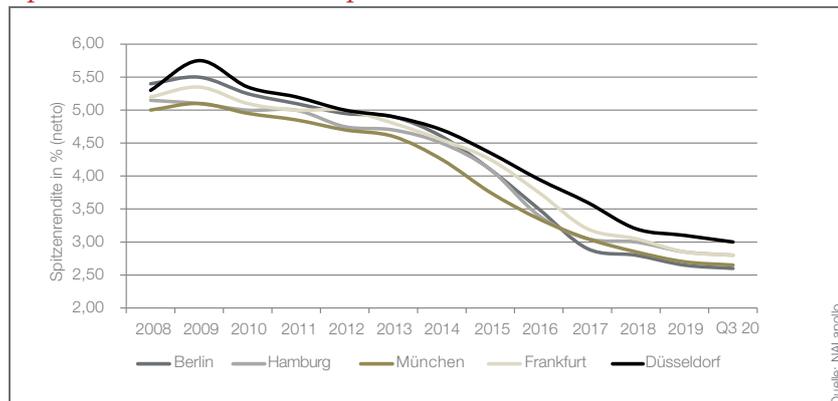


Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland hat sich im dritten Quartal 2020 solide gehalten und ein Investmentvolumen von 5,0 Mrd. Euro erzielt. Das Resultat entspricht nahezu dem Vorquartalsergebnis, gleichzeitig liegt es jedoch fast 47 % unter dem herausragenden dritten Quartal 2019. Für die ersten drei Quartale erhöht sich das Transaktionsvolumen auf insgesamt 18,33 Mrd. Euro. Damit befindet sich das aktuelle Jahr zum einen bis dato im Bereich des fünfjährigen Durchschnitts (Q1-Q3 2015 – Q1-Q3 2019: 18,3 Mrd. Euro), zum anderen rangiert es nur 14 % unter dem Vorjahr (Q1-Q3 2019: ca. 21,3 Mrd. Euro), in dem am Ende ein neuer Investmentrekord aufgestellt wurde. Vor dem Hintergrund der aktuellen Corona-Krise ist dies ein sehr gutes Resultat.

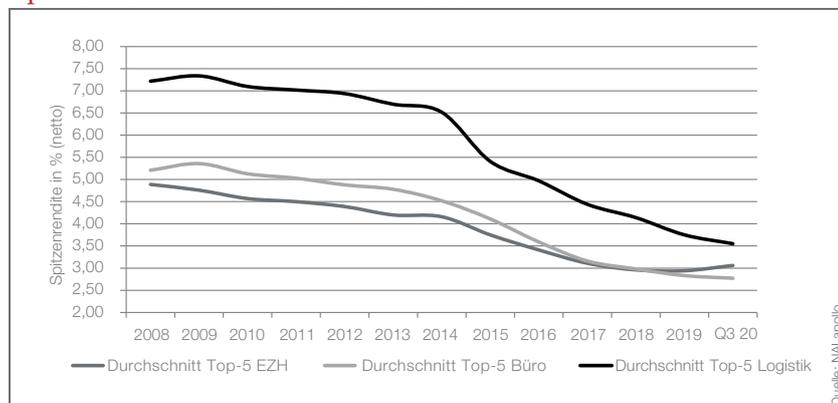
Auch im dritten Quartal haben weitere Portfoliodeals die Marktentwicklung gestützt. So verzeichnen Pakete gegenüber dem Vorjahr ein Wachstum von 62 % auf aktuell 5,3 Mrd. Euro. Neben dem bereits erfassten Büroanteil des TLG Bestandes, der durch Aroundtown übernommen wurde, kam in den Monaten Juli bis September beispielsweise das Medicus-Portfolio hinzu. Dieses wurde von Union Investment im Bereich von ca. 400 Mio. Euro erworben. Einzelinvestments liegen mit ca. 13,1 Mrd. Euro 27 % unter dem Vorjahreswert. Zu den größeren Objektverkäufen des dritten Quartals zählen das „Quattro“ in Essen, die frühere Karstadt-Zentrale, die oberhalb der 200 Mio. Euro Marke an Signa veräußert wurde, oder aber auch das „LOOK 21“ in Stuttgart für 122 Mio. Euro, das durch die DIC für einen Spezial-AIF akquiriert wurde.

Mit 10,8 Mrd. Euro entfällt unverändert das Gros des Volumens auf deutsche Investoren, die sich damit rund ein Fünftel unter dem Vorjahr bewegen.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Zu den stärksten ausländischen Investorenationen zählen weiterhin Luxemburg, Frankreich und die USA. Das investierte Volumen aus dem Ausland beläuft sich insgesamt auf ca. 7,5 Mrd. Euro, womit es gegenüber den starken ersten drei Quartalen 2019 nur um 6,5 % abgenommen hat (Q1-Q3 2019: 8,1 Mrd. Euro).

Differenziert nach Investorentyp sind die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ infolge eines hohen Ankaufsvolumens im dritten Quartal auf Position eins gerutscht. Insgesamt haben diese in den ersten neun Monaten über 5,0 Mrd. Euro in deutsche Büroimmobilien angelegt. Dahinter reihen sich „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“, getrieben durch die Übernahmen der gelisteten Aroundtown und Covivio, sowie die Gruppe der „Assetmanager / Fondsmanager“ ein.

Nachdem die deutsche Wirtschaft infolge des durch die Corona-Pandemie ausgelösten landesweiten Shutdowns im zweiten Quartal 2020 einen historischen Rückgang des BIP von 9,7 % verkraften musste, war im dritten Quartal wieder eine spürbare Erholung zu erkennen. Seit Mai 2020 zeichnete sich ein Erholungsprozess ab. So hat beispielsweise die Industrie ihre Auftragseingänge und ihren Absatz wieder deutlich steigern können.

Auch der ifo Geschäftsklimaindex zeigte nach dem Tiefstand im April wieder eine kontinuierlich steigende Entwicklung und erreichte im September 93,4 Punkte. Damit schien Deutschland die Talsohle bereits durchschritten zu haben. Mit den derzeit steigenden Infektionszahlen und den entsprechenden Konsequenzen für das generelle Wirtschaftsleben wächst jetzt aber die Gefahr einer längerfristigen Rezession und die Befürchtung, dass die fragile Entwicklung statt eines V-Verlaufes einen W-Verlauf nehmen könnte.

Die wirtschaftliche Zuversicht aus dem dritten Quartal zeigte sich aber bereits teilweise im Investmentmarkt. Bei Büroimmobilien spiegelt sich das Investoreninteresse, insbesondere nach Prime-Objekten, in einer zusätzlichen Reduzierung der Spitzenrendite wider. Diese hat an allen Top-5 Märkten um 5 Basispunkte, in Düsseldorf sogar um 10 Basispunkte nachgegeben. Dementsprechend ist Berlin mit 2,60 % weiter am höchsten bepreist, gefolgt von München mit 2,65 % sowie Frankfurt und Hamburg mit je 2,80 %. In Düsseldorf beträgt die aktuelle Spitzenrendite 3,00 %.

Eine Vielzahl an noch laufenden Prozessen, teilweise auch in Form von Paketen, deutet zunächst auf eine weitere Normalisierung des Büroinvestmentmarktes im vierten Quartal hin. Allerdings sind auch bereits wieder einige Deals zu beobachten, die sich länger hinziehen oder gar ganz abgesagt werden, vor allem bei Objekten mit erhöhten Risiken. Aktuell wird unter der Voraussetzung einer weiter positiven Marktentwicklung für das Gesamtjahr 2020 ein Büroinvestmentvolumen im Bereich von 24 - 28 Mrd. Euro erwartet. Eine erneute Pandemieverschärfung, wie sie sich derzeit abzeichnet, mit entsprechenden Folgen für den Markt, könnte diesen Prognosewert aber sinken lassen.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

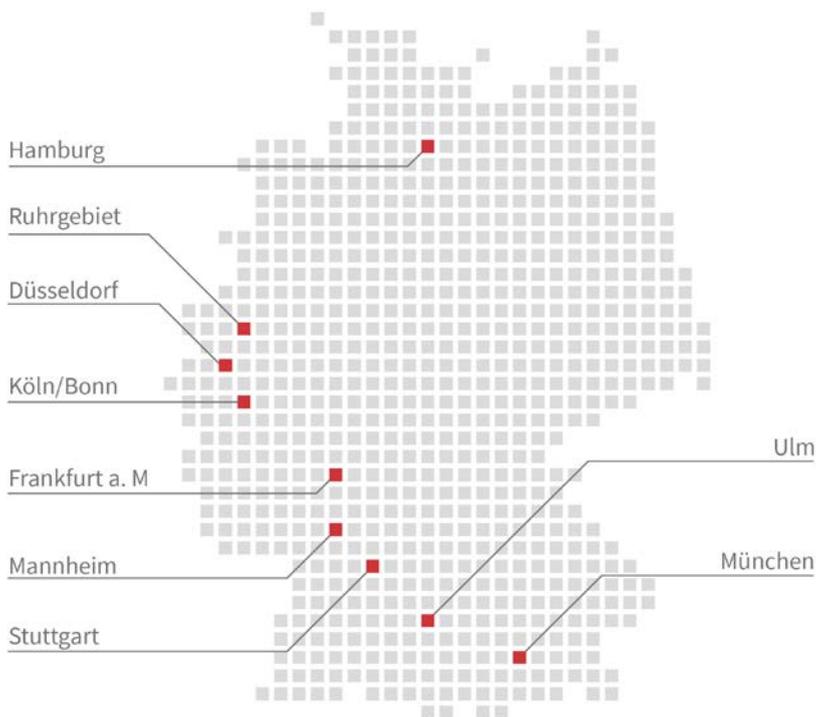
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, Unvollständigkeits- 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.