



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
2020

„Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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



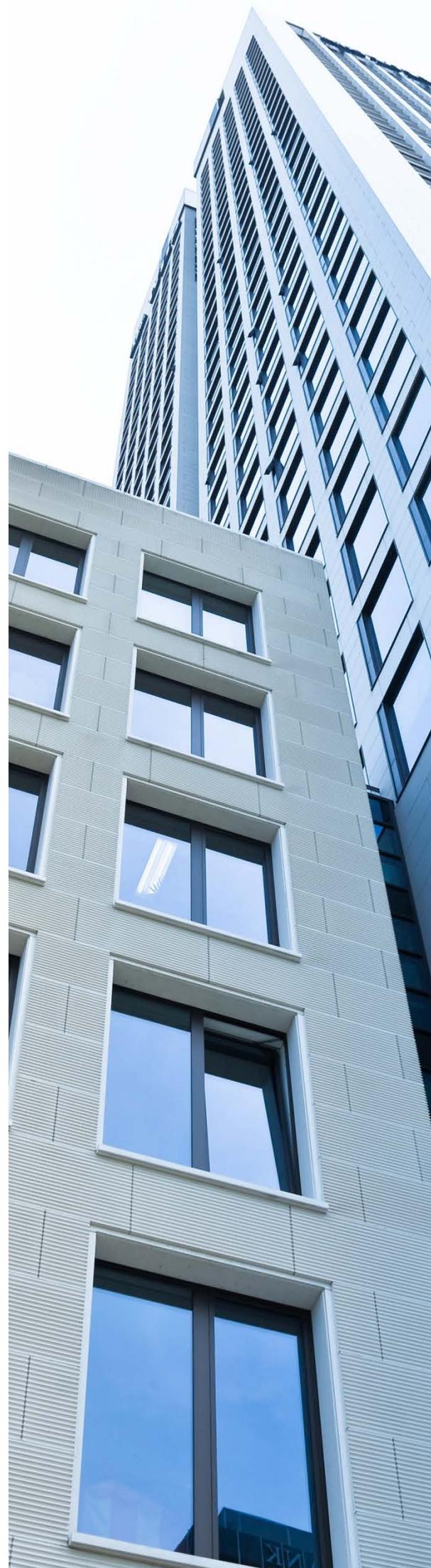
Dr. Marcel Crommen
Chief Investment Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



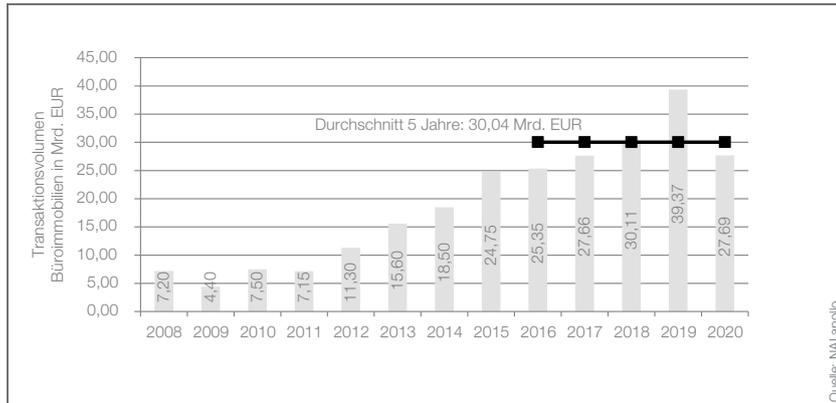
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



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

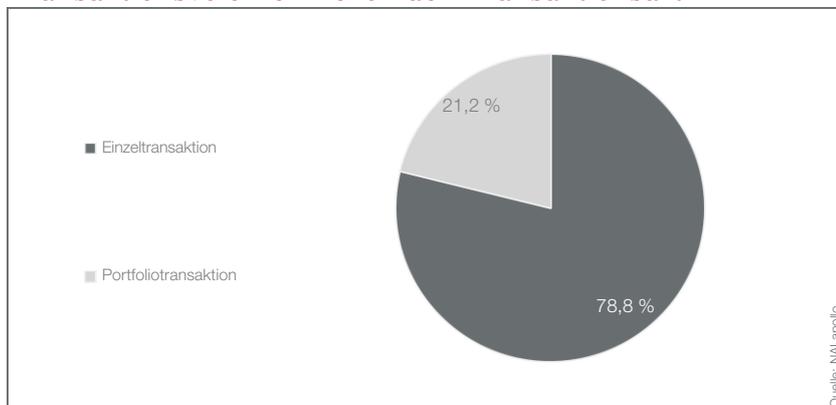


Transaktionsvolumen Büro



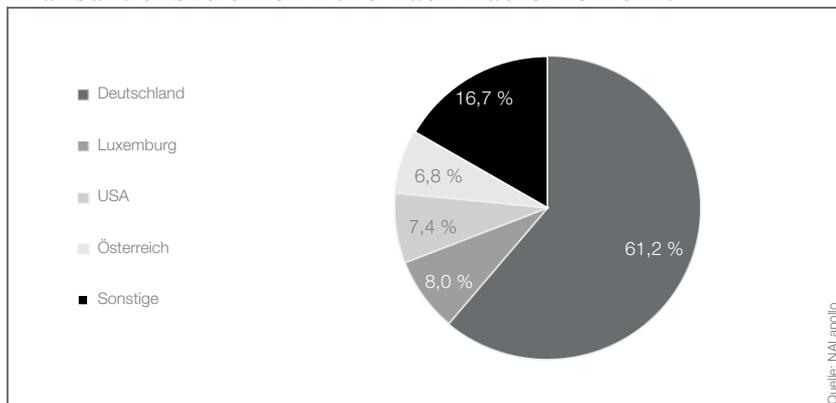
Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland ist in den letzten Monaten des Jahres durch einen regelrechten Jahresendspurt geprägt gewesen. So sind im vierten Quartal 2020 Büroinvestments in Höhe von 9,36 Mrd. Euro erfasst worden, womit es das mit Abstand beste Dreimonatsergebnis des Jahres ist. Damit summiert sich das Gesamtergebnis in 2020 auf 27,69 Mrd. Euro. Gegenüber dem Rekordvorjahr ist dies eine Reduzierung von 29,7 %. Der langfristige Schnitt der letzten zehn Jahre (2010-2019: 20,73 Mrd. Euro) ist allerdings um ein Drittel übertroffen worden. Das Vertrauen der Investoren in Büros ist damit trotz ausbleibendem Ende der Corona-Krise ungebrochen groß.

Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart

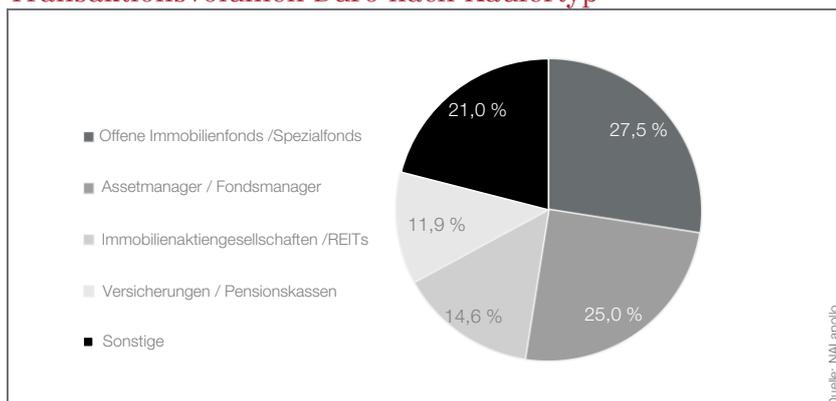


Die Abnahme des Investmentvolumens hat sich sowohl bei Einzel- als auch bei Portfoliodeals gezeigt. So sind Einzelverkäufe für 21,83 Mrd. Euro verantwortlich und liegen somit 31,5 % unter 2019 (31,88 Mrd. Euro). Zu den größten Einzeltransaktionen hat beispielsweise der Silberturm in Frankfurt gezählt, der für 630 Mio. Euro verkauft wurde. Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich sind dabei nicht nur in den Top-Städten, sondern auch in Sekundärstandorten erfasst worden. Paketveräußerungen bewegen sich mit 5,86 Mrd. Euro gleichfalls mit -21,8 % unter dem Vorjahreswert (2019: 7,49 Mrd. Euro). Hierbei ist der Büroanteil des TLG Bestandes, der durch Aroundtown übernommen wurde, als größtes Paket zu nennen.

Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft

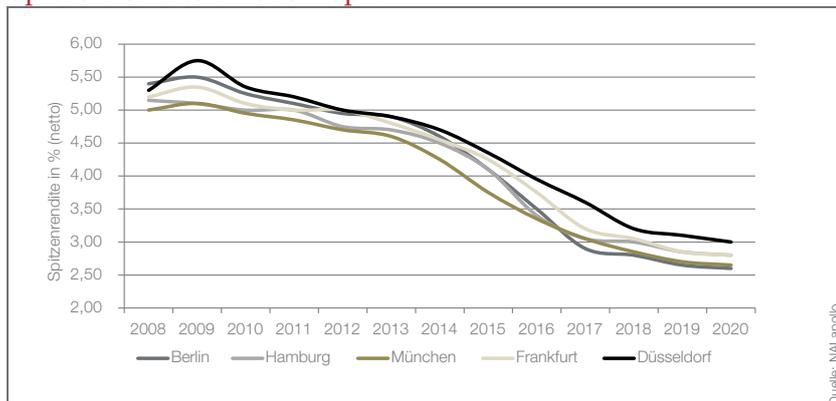


Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp

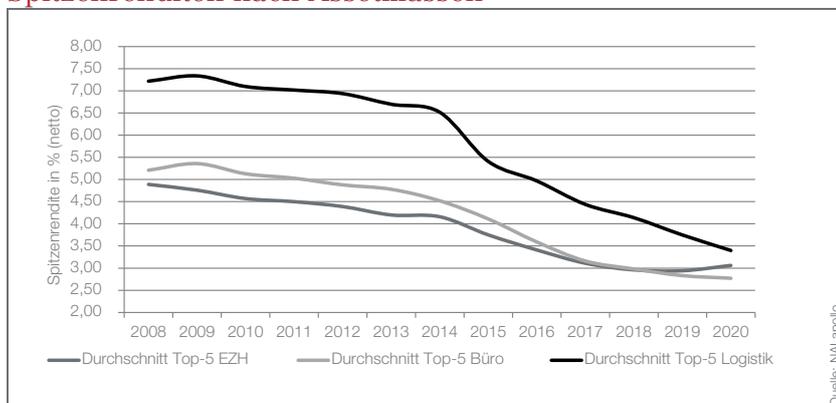


Deutsche Anleger haben infolge eines geringeren Rückgangs der Investments ihre Führungsposition ausgebaut, d.h. Einheimische haben ca. 16,94 Mrd. Euro in Büroimmobilien allokiert, während ausländische Akteure bei 10,75 Mrd. Euro liegen. Somit bewegen sich die Werte 20,7 % bzw. 40,3 % unter dem Vorjahresniveau.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Besonders stark haben sich ausländische Investoren aus Luxemburg, den USA und Österreich hervorgetan. Daneben weisen auch Anleger aus Frankreich oder UK merkbare Anteile auf.

Das bekannte Bild, wonach die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Asset- / Fondsmanager“ das Marktgeschehen bestimmen, zeigt sich auch im Jahr 2020. Zusammen haben diese rund 14,54 Mrd. Euro in Büroimmobilien investiert. Dahinter folgen „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ und „Versicherungen / Pensionskassen“.

Die deutsche Wirtschaft war im dritten Quartal 2020 durch spürbare Erholungstendenzen geprägt. So hatte das BIP preis-, saison- und kalenderbereinigt gegenüber dem Vorquartal um 8,5 % zugelegt. Entsprechend zeigte sich die Arbeitsmarktentwicklung positiv. Mit den im November 2020 als Lockdown-Light gestarteten Maßnahmen, die im Dezember verschärft wurden, haben diese Entwicklungen nahezu stagniert. So ist für das vierte Quartal lediglich ein kleines Plus von nur 0,1 % gegenüber dem dritten Quartal erfasst worden. Folgerichtig prognostiziert das Statistische Bundesamt in einer vorläufigen Schätzung, dass das BIP im Jahr 2020 preis- und kalenderbereinigt um 5,3 % gesunken ist.

Mittlerweile deuten die Indikatoren darauf hin, dass die Erholung schwieriger und mehr Zeit benötigen wird, als bislang erwartet wurde.

Die Zuversicht auf eine zeitige Erholung der Wirtschaft und vor allem der Nutzernachfrage im Bürosegment, zuletzt unterstützt vom Start der Impfkampagne gegen das Corona-Virus, halten aber auch im gewerblichen Investmentmarkt die Nachfrage der Investoren mit Fokus auf Prime-Objekte hoch. So bewegt sich das Renditeniveau von Büroimmobilien in vier der fünf Top-Märkte 5 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Hierzu zählen Berlin mit 2,60 %, Frankfurt und Hamburg mit je 2,80 % sowie München mit 2,65 %. Düsseldorf verzeichnet im Jahresverlauf 2020 eine Reduzierung der Spitzenrendite um sogar 0,10-%-Punkte auf glatt 3,00 %.

Auch im Jahr 2021 werden Büroimmobilien, vor allem im Core-Segment, eine gefragte Assetklasse bleiben. Das Vertrauen in diesen Immobilientyp ist seitens der Investoren hoch und eine sich wieder stärker füllende Vermarktungspipeline dürfte sich im Transaktionsvolumen niederschlagen. Dementsprechend kann für das Jahr 2021 ein Büroinvestmentvolumen im Bereich von 25 bis 30 Mrd. Euro prognostiziert werden.

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

ASSET MANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

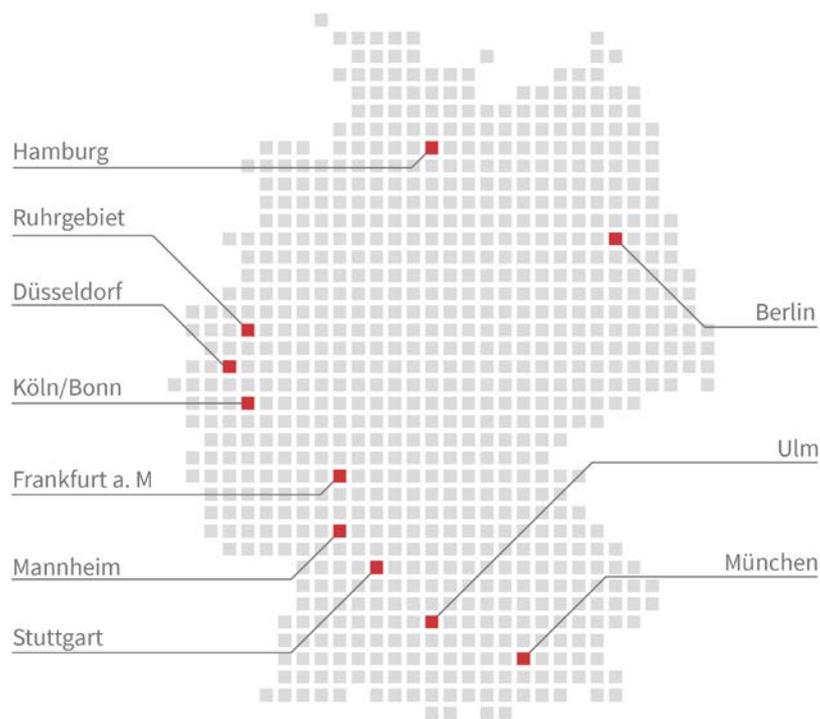
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 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.