



# Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland  
Q1 2021

# „Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

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



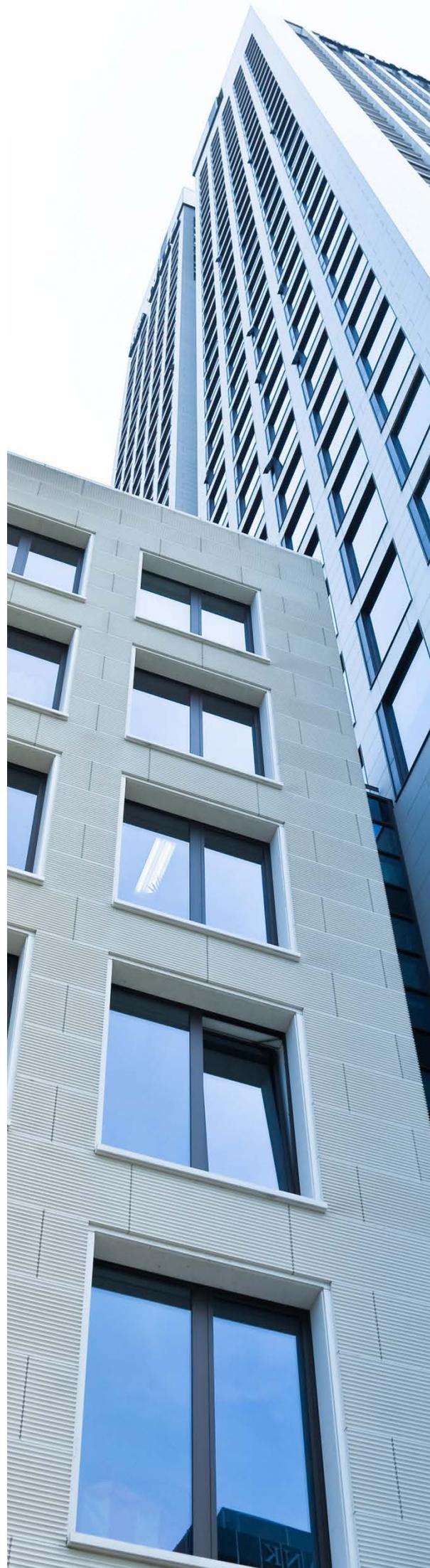
Dr. Marcel Crommen  
Chief Investment Officer  
+ 49 (0) 69 – 970 505-143  
marcel.crommen@nai-apollo.de



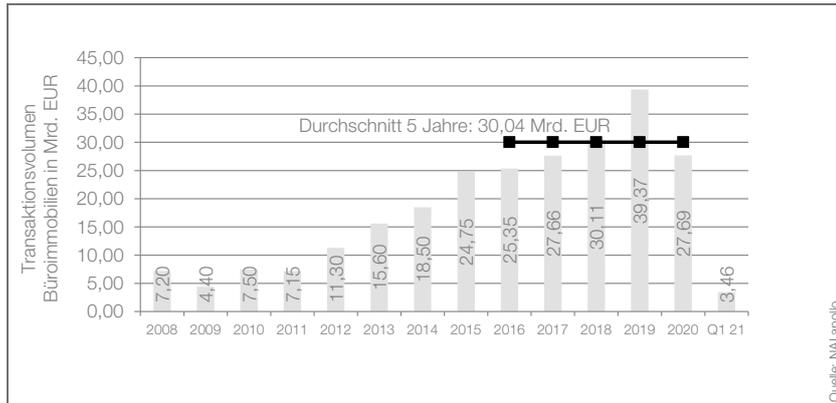
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmer@nai-apollo.de



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

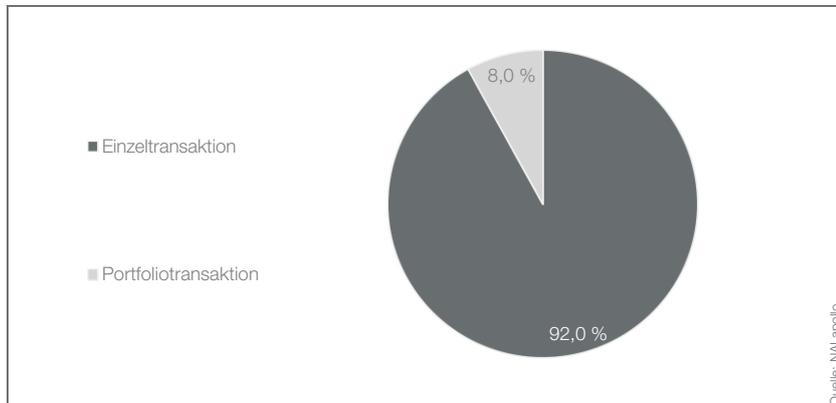


## Transaktionsvolumen Büro



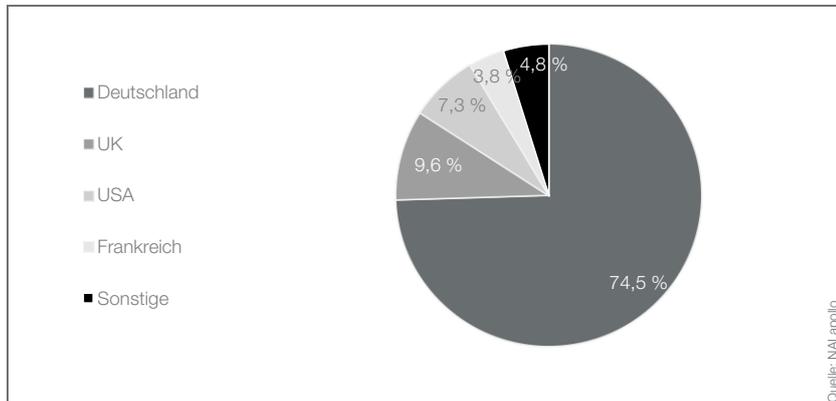
Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland zeigt sich zum Jahresstart 2021 spürbar verhalten. Dies ist jedoch weniger in einem (coronabedingten) nachlassenden Investoreninteresse als vielmehr in einer geringeren Produktverfügbarkeit begründet. Das erfasste Transaktionsvolumen in den ersten drei Monaten 2021 beläuft sich auf insgesamt rund 3,46 Mrd. Euro. Damit ist das Vorjahresergebnis um 57,9 % und der Schnitt der letzten fünf Jahre um 41,8 % deutlich unterschritten worden. Diese Entwicklung ist aber nicht überraschend. Zum einen zählt das erste Quartal 2020 zu einem der besten jemals erfassten Jahresstarts, zum anderen wurden deutlich weniger Transaktionsprozesse infolge der derzeitige Corona-Krise und den damit verbundenen Maßnahmen gestartet.

## Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



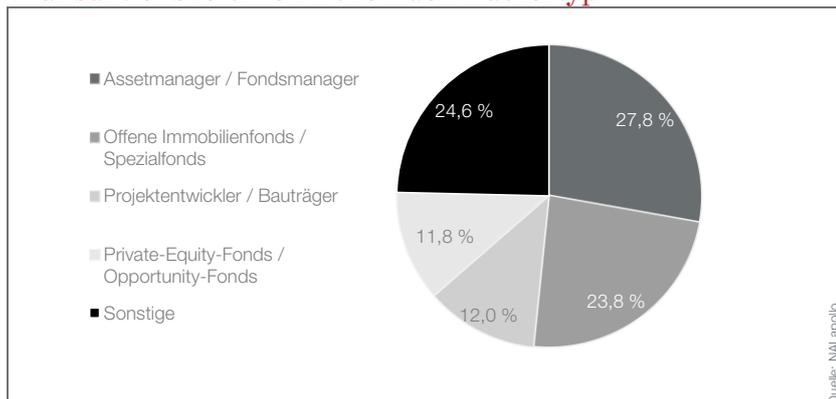
Vor allem das Fehlen von größeren Paketen hat sich im diesjährigen Resultat niedergeschlagen. So kommen Portfoliotransaktionen auf einen Marktanteil von lediglich 8,0 % bzw. rund 0,3 Mrd. Euro. Im Vorjahreszeitraum wurden bei Paketverkäufen fast 2,6 Mrd. Euro erfasst. Damals hatte die TLG-Übernahme durch Aroundtown allerdings das Transaktionsgeschehen befeuert.

## Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



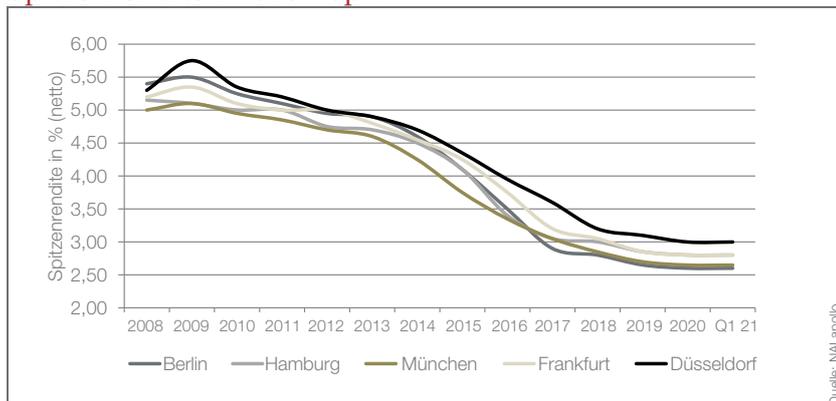
Entsprechend dominieren zum Jahresbeginn 2021 Einzelverkäufe mit annähernd 3,18 Mrd. Euro. Auch hier ist eine deutliche Reduzierung registriert worden, wenngleich diese mit 43,6 % geringer als die Gesamtmarkttabnahme ausfällt.

## Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp

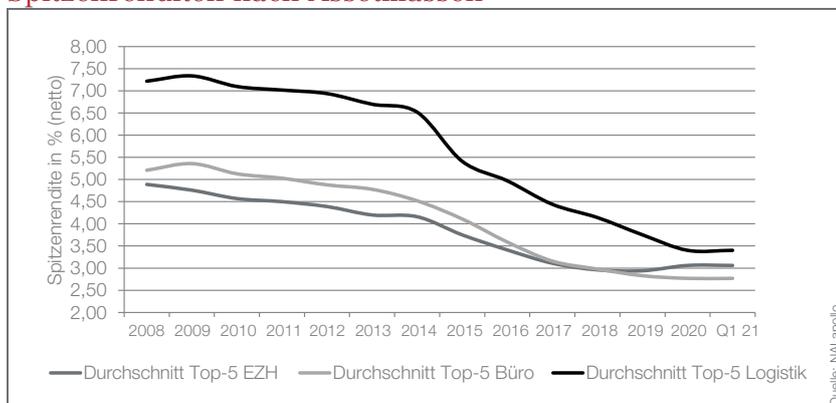


Zwar ist unter deutschen Investoren das absolute Investmentvolumen ebenfalls zurückgegangen, jedoch deutlich geringer als bei ausländischen Akteuren. Infolgedessen weisen einheimische Anleger einen Marktanteil von 74,5 % auf.

## Spitzenrenditen Büro Top-5



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Ausländische Investoren sind im ersten Quartal für rund 0,9 Mrd. Euro verantwortlich. Hierunter stechen Nationen wie das Vereinigte Königreich, die USA oder Frankreich hervor. Mit im Jahresverlauf zu erwarteten Lockerungen von Reiserestriktionen sowie wieder größeren Tickets, die angeboten werden, dürfte der Marktanteil Internationaler wieder steigen.

Unter den Investorentypen dominieren „Asset- / Fondsmanager“ und „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit einem Transaktionsvolumen von zusammen ca. 1,8 Mrd. Euro (51,6 %-Anteil) das Marktgeschehen. Hieran schließen sich „Projektentwickler / Bauträger“ und „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“ an.

Die wirtschaftliche Lage Deutschlands ist unverändert an die Entwicklung der Corona-Pandemie und die Maßnahmen zu deren Eindämmung gekoppelt. So ist die Wirtschaft innerhalb des ersten Quartals 2021 weiterhin durch diverse Maßnahmen eingeschränkt. Nichtsdestotrotz prognostiziert der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in der „Konjunkturprognose März 2021“, dass auf Jahressicht das BIP preis- und kalenderbereinigt im laufenden Jahr um 3,1 % wachsen sollte. Für das Jahr 2022 wird sogar ein Wachstum von 4,1 % antizipiert. Dabei dürfte sich die Arbeitslosenquote vorerst

auf dem Niveau von 2020 halten und erst in 2022 spürbar auf 5,3 % sinken. Dementsprechend erholt sich die Zahl der Erwerbstätigen auch erst im nächsten Jahr und sollte dann wieder oberhalb von 45 Mio. liegen.

Die Renditeentwicklung innerhalb des Bürosegmentes weist derzeit eine Stabilisierung auf. Mit einem Anziehen der Wirtschaft und infolgedessen der Transaktionsaktivitäten dürfte an einzelnen Standorten die Renditekompression wieder einsetzen.

Der teuerste Standort mit einer Spitzenrendite von 2,60 % bleibt weiterhin Berlin. Hieran schließt sich München mit 2,65 % an. In Frankfurt und Hamburg liegt das Renditeniveau bei jeweils 2,80 %, in Düsseldorf bei 3,00 %. Entsprechend notieren die Spitzenrenditen in den Top-5 Büromärkten somit auf dem Niveau zu Jahresbeginn bzw. 5 bis 10 Basispunkte unter den Vorjahreswerten.

Aufgrund von anziehenden Nutzermärkten sowie der unveränderten Zuversicht der Investoren in den deutschen Büromarkt stehen vor allem Core-Objekte besonders hoch im Kurs der Investoren. Vor kurzem angestoßene und zeitnah zu erwartende Verkaufsprozesse sollten die Dealpipeline wieder etwas stärker füllen. Insofern kann aktuell für den deutschen Büroinvestmentmarkt im Jahr 2021 ein Volumen von 20 bis 25 Mrd. Euro als realistisch prognostiziert werden.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

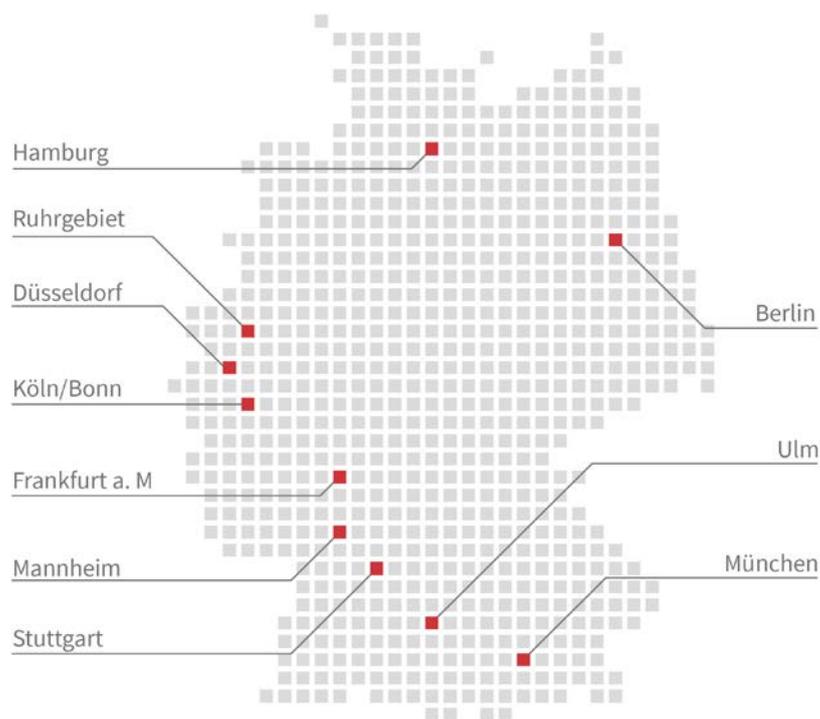
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



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.

**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