



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
Q3 2021

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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



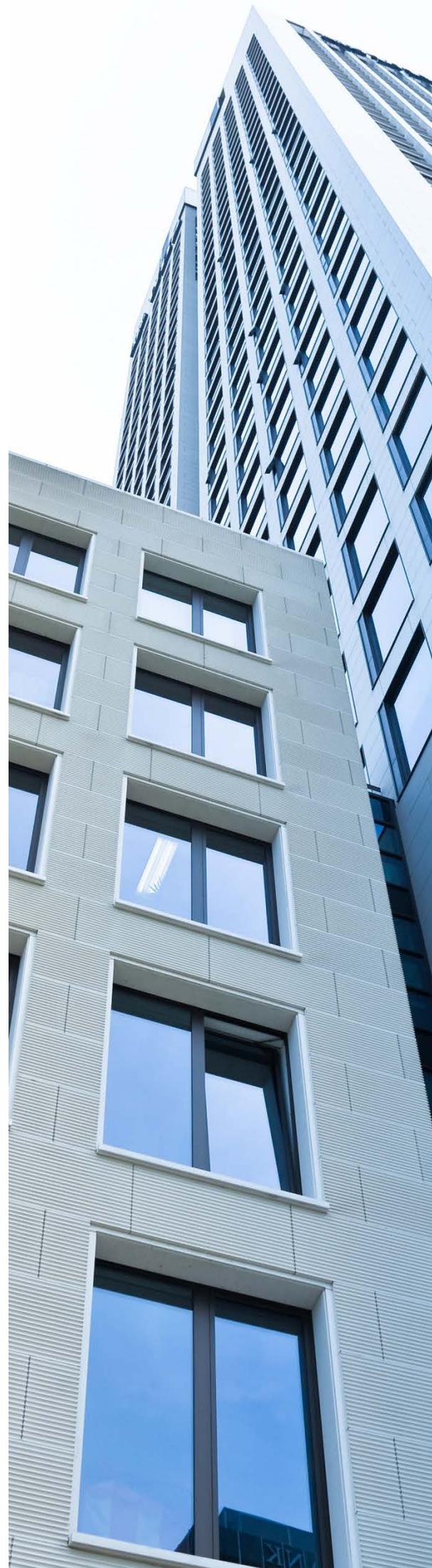
Dr. Marcel Crommen
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



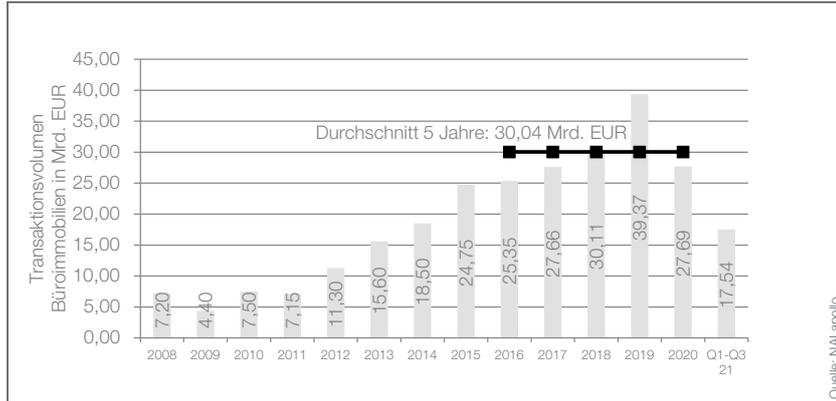
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemler@nai-apollo.de



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

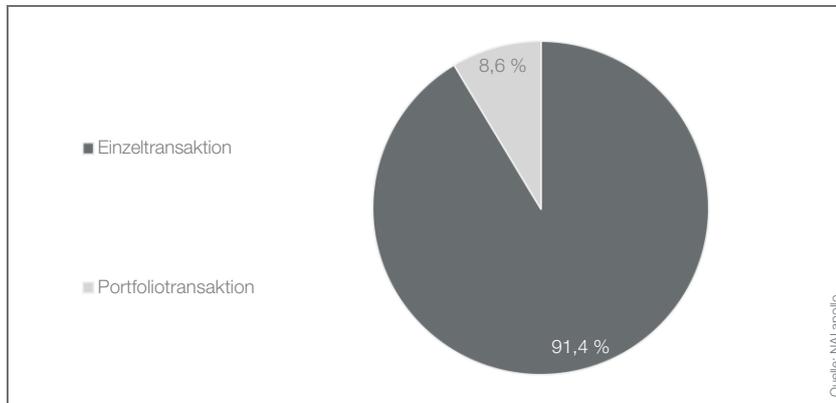


Transaktionsvolumen Büro



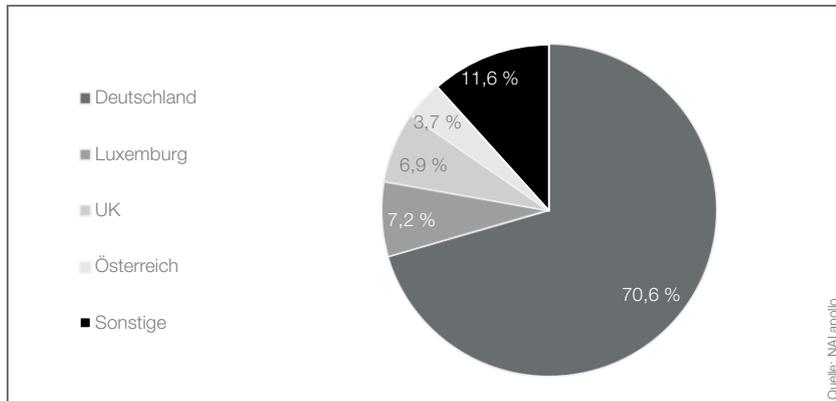
Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland ist auch im dritten Quartal 2021 durch eine ausgeprägte Nachfrage gekennzeichnet. So sind von Juli bis September zusätzliche 6,3 Mrd. Euro in deutsche Büroimmobilien investiert worden. Damit beträgt das Neunmonatsergebnis rund 17,5 Mrd. Euro, ein beachtliches Resultat. Der aktuelle Wert ordnet sich lediglich 4 % unter dem Vorjahr (Q1-Q3 2020: 18,3 Mrd. Euro) bzw. 6 % unter dem Fünfjahresschnitt ein (Q1-Q3 2016 – Q1-Q3 2020: 18,7 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



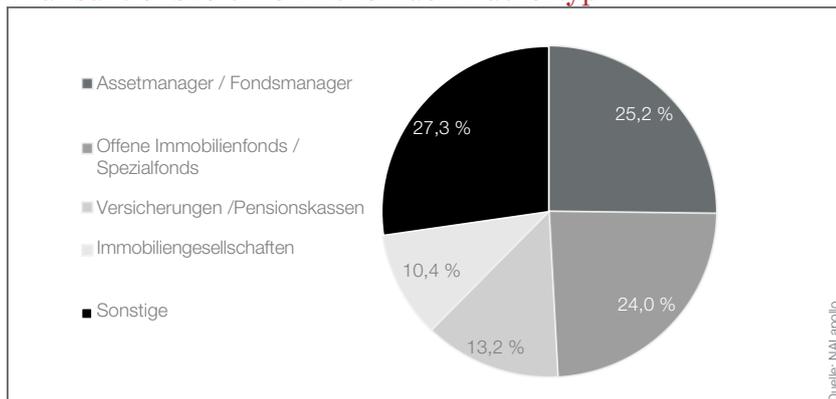
91,4 % bzw. ca. 16,0 Mrd. Euro sind hierbei durch einzelne Verkäufe erzielt worden ist. Dies entspricht einer Steigerung von mehr als 20 % gegenüber dem Vorjahr. Hierzu haben eine Vielzahl an Großdeals beigetragen, u.a. die Bürotürme „Skyper“ und „Four – T1“ in Frankfurt oder der „O2-Tower“ sowie die „Highlight Towers“ in München. Im Gegenzug verzeichnen Portfoliotransaktionen eine Reduzierung um mehr als 70 %.

Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



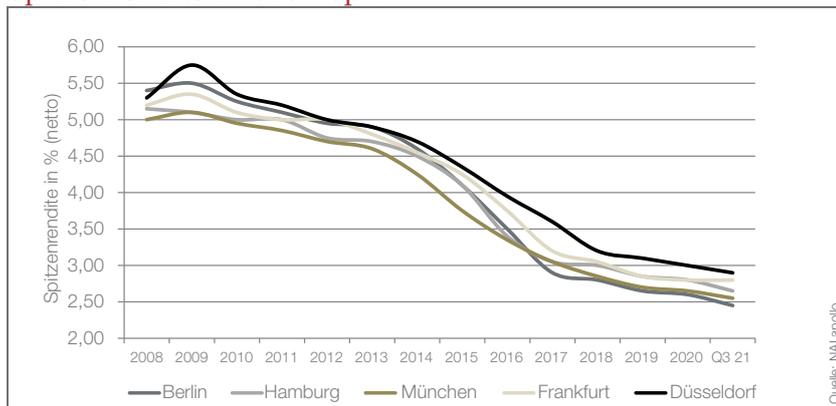
Zum einem war 2020 ein außerordentliches Jahr für Paketveräußerungen (u.a. TLG-Portfolio), zum anderen sind in 2021 bis dato weniger Portfolios verbucht worden. So spiegeln die erfassten rund 1,5 Mrd. Euro einen Marktanteil von lediglich 8,6 % wider. Der größte Anteil davon entfällt auf das Summit-Portfolio (anteilig berücksichtigt), dessen Schwerpunkt auf Büroimmobilien liegt. Zu den kleineren Paketen zählt das Hattrick-Portfolio, welches im Bereich von geschätzten 50 Mio. Euro einen neuen Eigentümer fand.

Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp

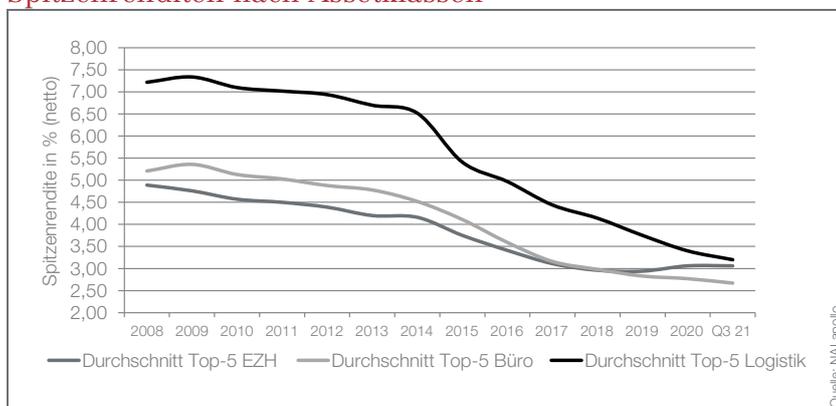


Deutsche Anleger bestimmen mit weit mehr als zwei Drittel das Geschehen in den ersten drei Quartalen und haben das investierte Kapital um 14,7 % auf rund 12,4 Mrd. Euro gesteigert.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Akteure aus dem Ausland sind für nahezu 5,2 Mrd. Euro Investmentvolumen verantwortlich. Dies entspricht einer Reduzierung in Höhe von fast 2,4 Mrd. Euro. Zu begründen ist dies u.a. mit dem geringeren Portfoliovolumen, in dem ausländische Anleger prinzipiell stark investiert sind. Nennenswerte Nationen im laufenden Jahr sind Luxemburg, das Vereinigte Königreich, Österreich, die USA oder Frankreich.

Rund die Hälfte des allokierten Büroinvestmentvolumen verbuchen „Asset- / Fondsmanager“ und „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“, die zusammen auf 8,6 Mrd. Euro kommen. Erstgenannte haben gegenüber dem Vorjahr um ein Drittel zulegen können. Höhere Marktanteile verzeichnen zudem „Versicherungen / Pensionskassen“ sowie „Immobilien-gesellschaften“.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich zwar in der Erholungsphase, worüber jedoch das Damoklesschwert der Rohstoff- und Produktverfügbarkeit schwebt. Zahlreiche Waren aus dem Ausland, u.a. auch Chips für Elektrogeräte und Autos, sind derzeit nur eingeschränkt verfügbar, wodurch Unternehmen teilweise ihre Produktion drosseln müssen. Darüber hinaus spüren nicht nur die privaten Verbraucher, sondern auch die hiesige Wirtschaft die

gestiegenen Energiekosten. Infolgedessen wird in der aktuellen Gemeinschaftsdiagnose im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie für 2021 ein gesamtdeutsches BIP-Wachstum von nur noch 2,4 % sowie für 2022 dafür von 4,8 % prognostiziert. Damit einhergehend wird in diesem Jahr eine Arbeitslosenquote von 5,7 % und im nächsten Jahr von 5,3 % erwartet.

Die Büronutzermärkte zeigen sich von dieser Situation unbeeindruckt und warten mit steigenden Umsatzvolumina auf. Stabile bis steigende Mieten bei unverändert moderaten Leerstandsquoten prägen die Märkte. Die Voraussetzungen für Büroinvestments sind somit deutlich positiv zu bewerten.

Entsprechend ist infolge der ausgeprägten Investmentnachfrage bei einigen Bürostandorten eine weitere Abnahme der Spitzenrendite erfasst worden. Im Schnitt der Top-5 Städte liegt diese im Vergleich zum Vorquartal bei 0,03 %-Punkten. Berlin (2,45 %), Düsseldorf (2,90 %) sowie Hamburg (2,65 %) weisen dabei eine Reduktion in Höhe von 0,05 %-Punkten auf. In Frankfurt und München ist die Spitzenrendite in den letzten drei Monaten stabil bei 2,80 % bzw. 2,55 % geblieben. In der 12-Monatsbetrachtung ist die Rendite an den Top-5 Standorten um bis zu 15 Basispunkte gesunken.

Für die kommenden Monate ist mit weiterhin hohen Marktaktivitäten zu rechnen. Infolgedessen kann für das Gesamtjahr 2021 ein Büroinvestmentvolumen von mindestens 25 Mrd. Euro prognostiziert werden.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

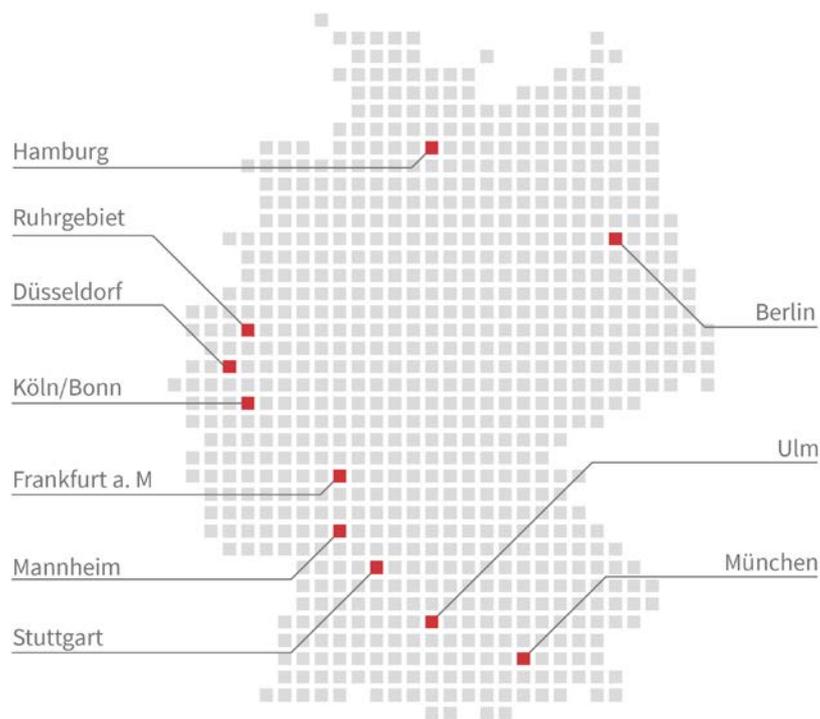
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**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.