



# Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland  
2021



# „Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-  
gegnen 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



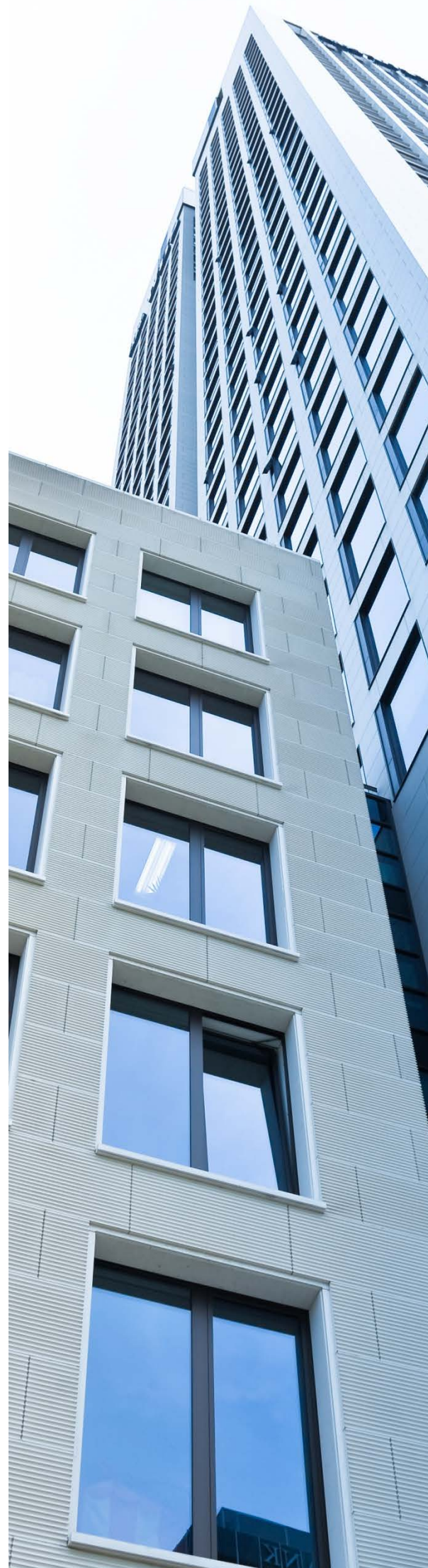
Dr. Marcel Crommen  
Managing Partner  
+ 49 (0) 69 – 970 505-143  
marcel.crommen@nai-apollo.de



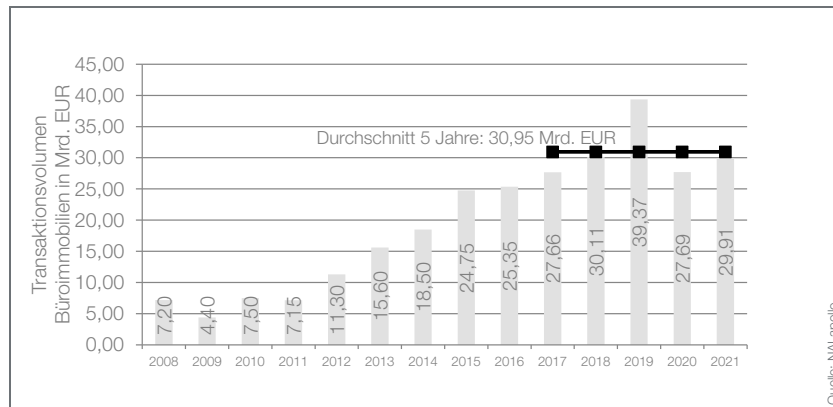
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmer@nai-apollo.de



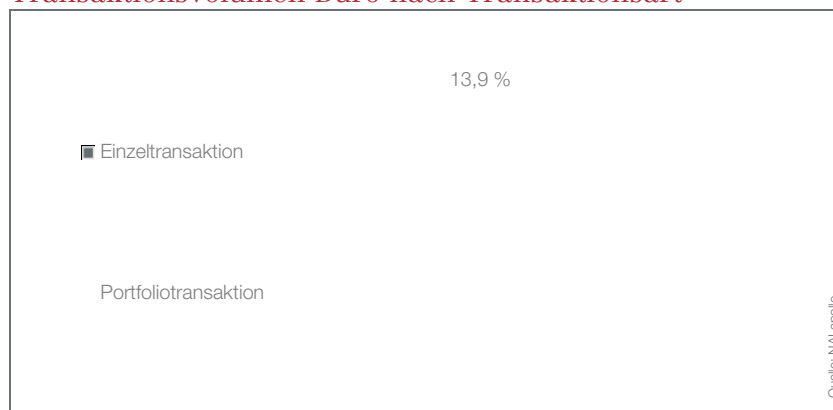
Alexander Waldmann  
Associate Director – Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



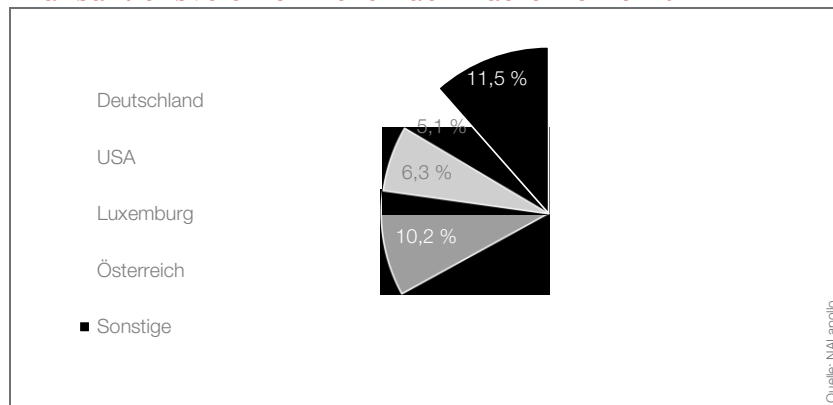
## Transaktionsvolumen Büro



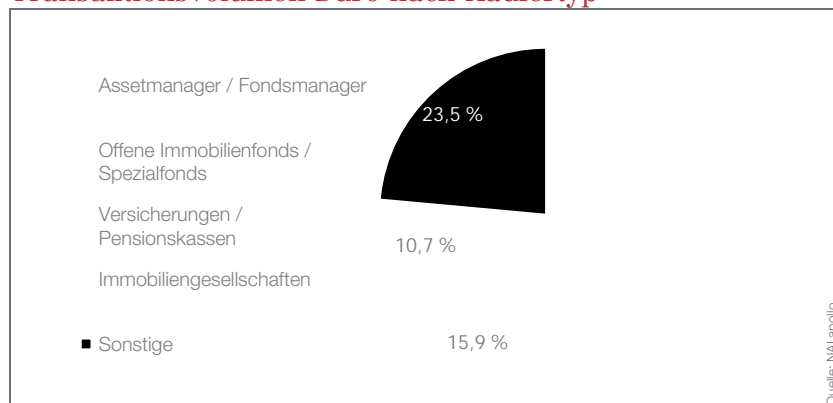
## Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



## Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



## Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp

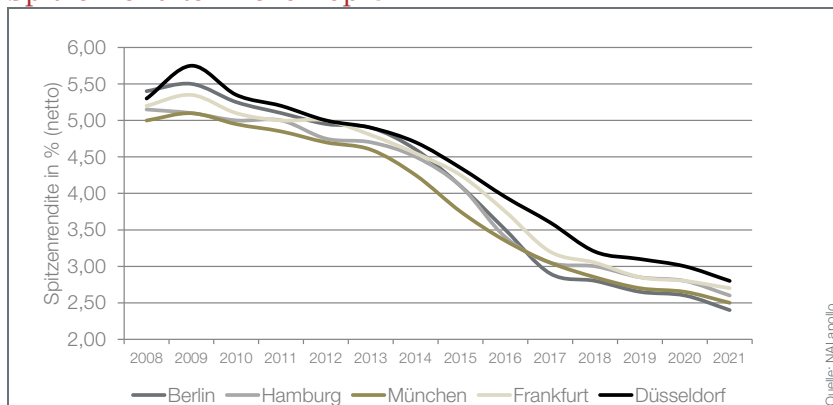


Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland schließt das Gesamtjahr mit einer regelrechten Jahresendralley ab. So wurden im vierten Quartal 2021 rund 12,4 Mrd. Euro an Büroinvestments erfasst. Dieses Resultat bewegt sich nicht nur ca. ein Drittel über dem Vorjahresquartal (Q4 2020: 9,36 Mrd. Euro), sondern zählt gleichzeitig zu den bisher stärksten Quartalen überhaupt. Auf Gesamtjahressicht beläuft sich das Transaktionsvolumen mit Büroimmobilien auf 29,9 Mrd. Euro, womit das viertbeste jemals erfasste Jahresergebnis ausgewiesen werden kann. Lediglich die Jahre 2007, 2018 und 2019 haben mit höheren Volumina abgeschnitten. 2021 übertrumpft entsprechend das Vorjahr (27,69 Mrd. Euro) um 8 % und erreicht nahezu den Schnitt der letzten fünf Jahre (2016-2020: 30,04 Mrd. Euro).

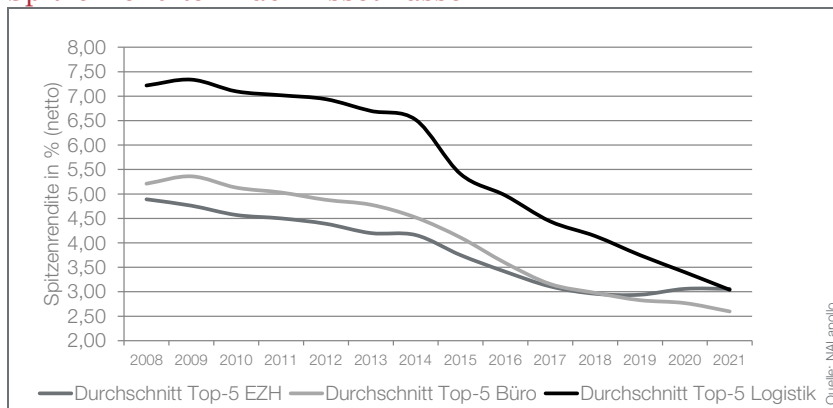
Der Trend des Jahres, wonach Einzelverkäufe der Treiber dieser positiven Entwicklung sind, hat sich auch in den letzten drei Monaten 2021 fortgesetzt. Insgesamt sind Einzeltransaktionen im Gesamtjahr für rund 25,8 Mrd. Euro verantwortlich, was einer Steigerung im Vorjahresvergleich von rund einem Fünftel entspricht. Hingegen haben Portfoliotransaktionen gegenüber 2020 um rund 30 % auf 4,1 Mrd. Euro eingebüßt. Somit hat der Marktanteil von Paketen von 21,2 % in 2020 auf nun 13,9 % abgenommen.

Eine Vielzahl an Objekten in den Größenklassen „100 – 500 Mio. Euro“ sowie „> 500 Mio. Euro“ hat hierbei die Zunahme des Einzeldealvolumens befeuert. Zum Großteil fanden diese Abschlüsse zudem in den Top-7 statt, in denen wiederum 80 % bzw. rund 23,8 Mrd. Euro des Büroinvestmentvolumens umgesetzt worden sind. Damit haben die Top-7 ihren Marktanteil und das absolute Volumen ausgebaut.

## Spitzenrenditen Büro Top-5



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Gleichfalls haben deutsche Anleger die Marktentwicklung angetrieben und im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von fast 20 % des investierten Kapitals erzielt. Mit in Summe rund 20 Mrd. Euro sind diese für über zwei Drittel des Transaktionsvolumens verantwortlich. Ausländische Akteure haben dagegen mit fast 9,9 Milliarden Euro ca. 8% weniger in deutsche Büroimmobilien angelegt als im Jahr zuvor. Unter den ausländischen Investorenationen können z.B. die USA, Luxemburg, Österreich, die Schweiz, Frankreich oder auch Italien genannt werden.

Unter den Investorentypen stellen „Asset- / Fondsmanager“ und „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ die stärksten Käufergruppen dar, die zusammen für nahezu die Hälfte des Marktgeschehens verantwortlich sind. Damit bewegen diese sich im Bereich des Vorjahres. Deutlich zugenommen hat das allokierte Kapital von „Versicherungen / Pensionskassen“, die mit ca. 4,8 Mrd. Euro um über 40 % zugelegt haben.

Die weitere zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und in Europa ist durch eine Vielzahl von Unwägbarkeiten gekennzeichnet. So werden neben der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie, die Lieferengpässe, die steigende

Inflation und eine mögliche Zinsanpassung sowie geopolitische Themen (u.a. Ukrainekonflikt) das Jahr 2022 prägen. Dennoch dürfte die Wirtschaft in Deutschland in 2022 deutlich zulegen, mit entsprechenden positiven Folgen für den Arbeitsmarkt. So erwartet die neue Bundesregierung das Erreichen des Vorkrisenniveaus beim BIP im Laufe des Jahres 2022, in dem die Wirtschaftsleistung (preisbereinigt) um 3,6 % ansteigen soll. Damit einhergehend wird der Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,1 % sowie ein Anstieg der Erwerbstätigen in Höhe von 425.000 Personen prognostiziert.

Das ungebrochene Investoreninteresse an Büroimmobilien, insbesondere an den Top-Standorten, hat die Spitzenrenditen in den Top-5 auch im vierten Quartal 2021 weiter sinken lassen. Im Durchschnitt der Top-5 beträgt diese aktuell nur noch 2,60 %, womit sie im Jahresverlauf 2021 um weitere, fast 20 Basispunkte gesunken ist. Weiterhin weist Berlin mit 2,40 % die niedrigste Spitzenrendite in Deutschland auf. Dahinter reihen sich München mit 2,50 %, Hamburg mit 2,60 %, Frankfurt mit 2,70 % sowie Düsseldorf mit 2,80 % ein.

Für 2022 lassen positiv gestimmte Nutzermärkte infolge eines antizipierten Wirtschaftswachstums, historisch gesehen weiterhin niedrige Finanzierungsbedingungen, die ungebrochene Investorennachfrage nach der Assetklasse Büro sowie eine gut gefüllte Vermarktungspipeline einen positiven Ausblick zu. Dementsprechend erscheint zum heutigen Zeitpunkt ein Büroinvestmentvolumen erneut im Bereich zwischen 25 und 30 Mrd. Euro möglich. Parallel ist eine zusätzliche leichte Renditereduktion in den kommenden Monaten wahrscheinlich.



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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

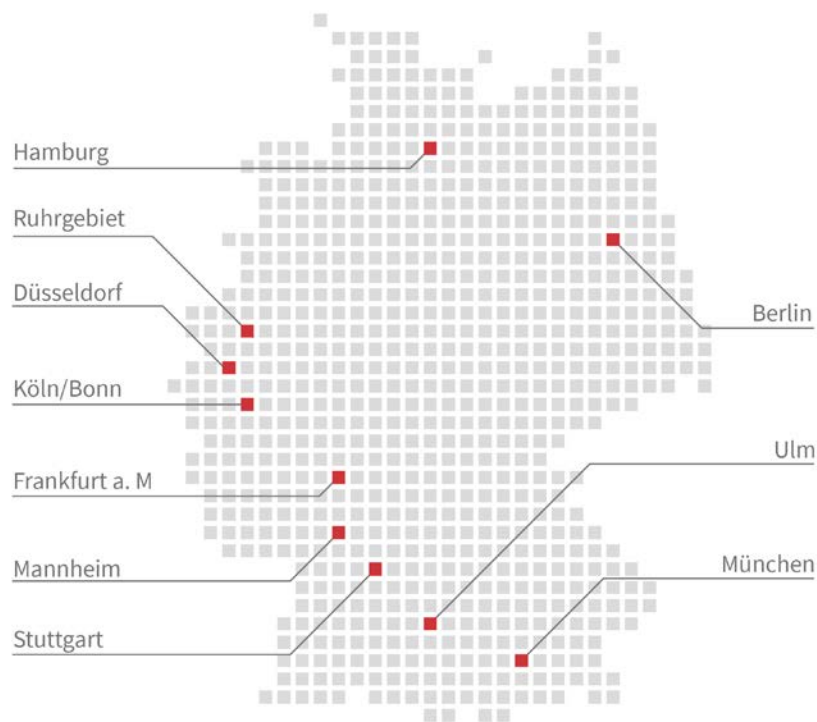
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2022.

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.