



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
Q1 2020

„Das entscheidende am Wissen ist,
dass man es beherzigt und anwendet.“

Zitat von Konfuzius

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



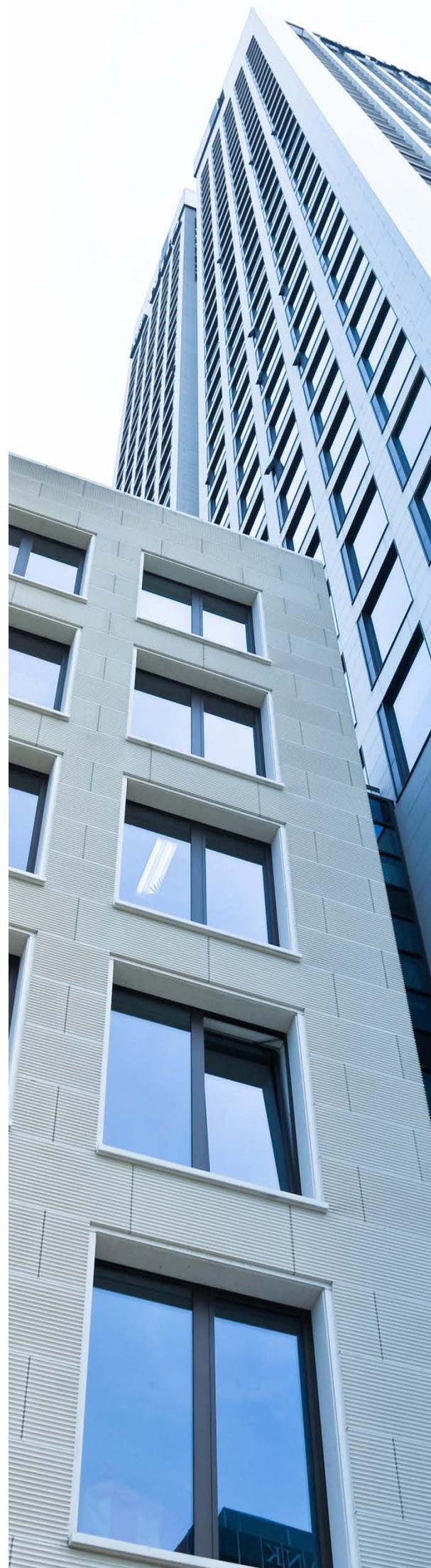
Dr. Marcel Crommen
Chief Investment Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



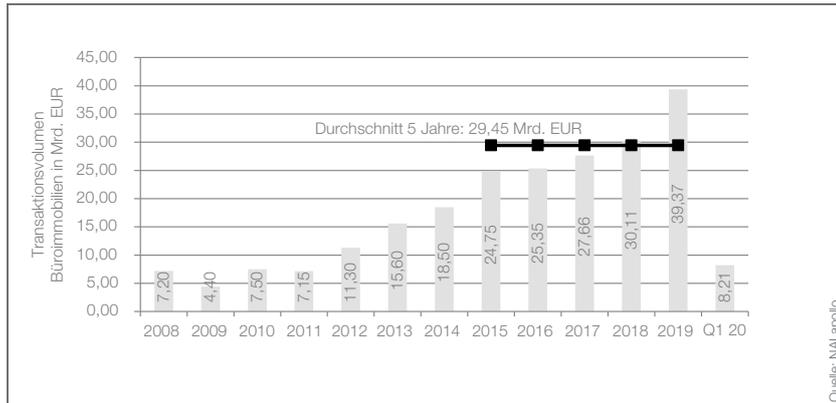
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



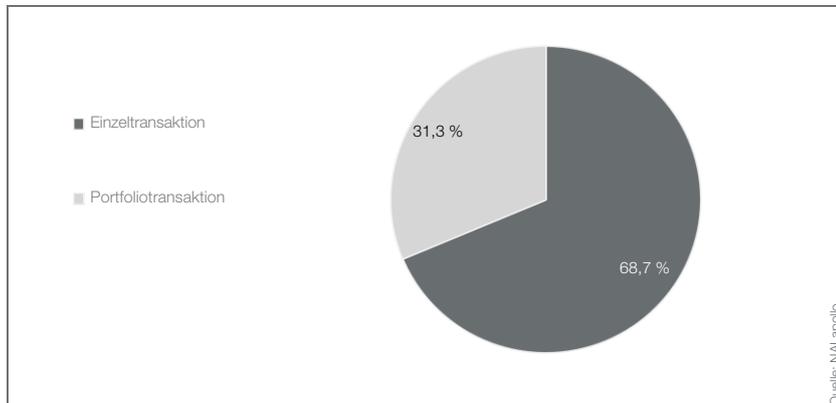
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



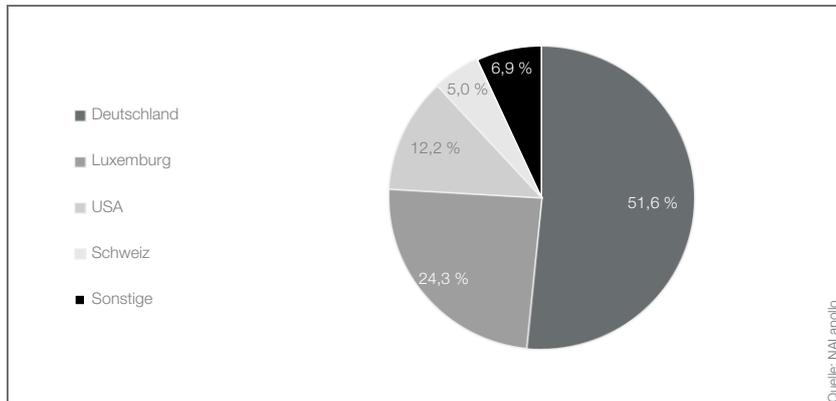
Transaktionsvolumen Büro



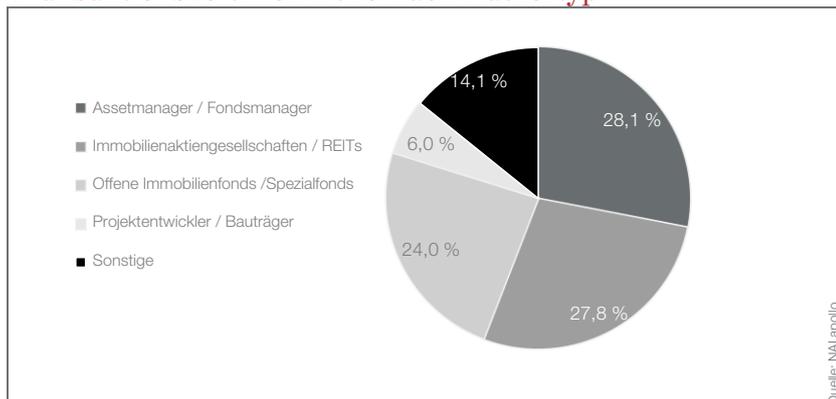
Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp

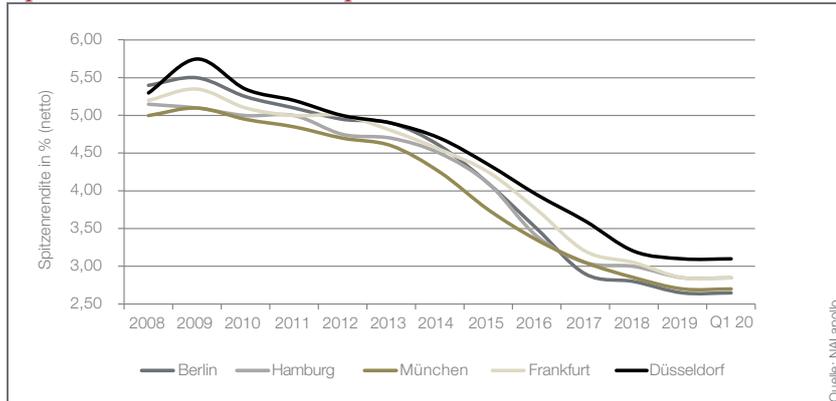


Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland hat das Jahr 2020 mit einem der besten jemals erfassten ersten Quartale gestartet. Unter dem Strich steht für die ersten drei Monate 2020 und somit vor Ausbruch der COVID-19-Krise ein Büroinvestmentvolumen in Höhe von 8,21 Mrd. Euro. Mit diesem Ergebnis ist der Vorjahreswert (Q1 2019: 5,63 Mrd. Euro) um rund 45,8 % und der fünfjährige Schnitt der ersten Quartale (Q1 2015 – Q1 2019: 5,2 Mrd. Euro) um rund 57,4 % übertroffen worden. Der Großteil der getätigten Büroinvestments in Deutschland entfällt dabei auf die Top-7 Märkte.

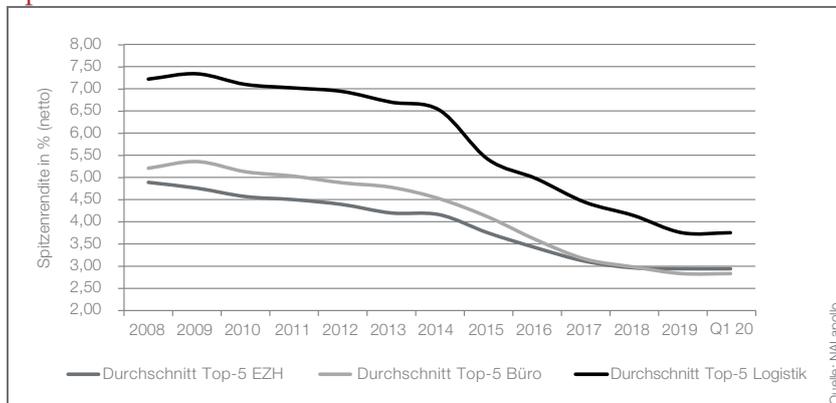
Die sehr positive Marktentwicklung ist primär auf das starke Wachstum des Transaktionsvolumens bei Paketverkäufen zurückzuführen. Während im Vorjahresquartal gerade mal ein Volumen von rund 0,2 Mrd. Euro durch Portfoliodeals erfasst wurde, sind Pakete nun für fast 2,6 Mrd. Euro bzw. einen Marktanteil von 31,3 % verantwortlich. Das größte Portfolio ist hierbei der Büroanteil des TLG Bestandes. Daneben hat beispielsweise Coresis das "Four Rivers" Paket mit 17 Büroimmobilien veräußert.

Einzeldeals verzeichnen im ersten Quartal 2020 Investments in Höhe von rund 5,6 Mrd. Euro, womit ein Plus von rund 3,3 % registriert wurde. In den Top-7 sind dabei einige Bürodeals im dreistelligen Millionenbereich in Erscheinung getreten. Zu den größeren Einzeldeals zählt der Verkauf des „The Brighter Hub“ in Berlin an Hines für ca. 240 Mio. Euro oder auch die Veräußerung des „Maro“ in Frankfurt für 200 Mio. Euro an Luwin Real Estate Managers. Ebenfalls in Frankfurt ist das „Westend Carree“ für ca. 190 Mio. Euro an Preos verkauft worden.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Weiterhin bestimmen einheimische Investoren den deutschen Büroinvestmentmarkt mit einem Volumen von 4,2 Mrd. Euro. Infolge eines stärkeren Engagements ausländischer Investoren ist jedoch der Anteil deutscher Anleger von 67,8 % im Vorjahr auf aktuell 51,6 % gesunken. Das aus dem Ausland investierte Kapital hat sich mehr als verdoppelt und liegt derzeit bei annähernd vier Mrd. Euro.

„Assetmanager / Fondsmanager“ stellen mit einem Marktanteil von 28,1 % den wichtigsten Investorentyp der ersten drei Monate 2020 dar. Den zweiten Platz belegen mit einem Volumen von rund 2,3 Mrd. Euro „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“, vor allem aufgrund der TLG Übernahme durch Aorundtown. Dahinter folgen die traditionell aktiven „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit fast zwei Mrd. Euro.

Infolge der unverändert anhaltenden Nullzinspolitik der EZB und mangels Investmentalternativen standen deutsche Büroimmobilien zu Jahresbeginn weiterhin im Fokus des Investmentinteresses. Mit der aufkommenden COVID-19 Pandemie kam es Mitte März 2020 allerdings praktisch zum Erliegen des Büroinvestmentmarktes. Dies ist aber weniger durch ein nachlassendes Interesse an Assets bedingt, sondern resultierte vielmehr aus dem Stillstand von Prozessen durch den deutschlandweiten Lockdown.

Die Spitzenrenditen sind bei Büroimmobilien im ersten Quartal 2020 gegenüber dem Schlussquartal 2019 stabil geblieben, weisen jedoch im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Durchschnitt der Top-5 Märkte eine Reduktion von 12 Basispunkten auf. Weiterhin nehmen Investoren in Berlin mit 2,65 % die niedrigste Spitzenrendite in Kauf. In München beträgt diese 2,70 %, während in Frankfurt und Hamburg in der Spitze jeweils 2,85 % erzielt werden. In Düsseldorf liegt die Rendite bei 3,10 %.

Die weitere Entwicklung des deutschen Investmentmarktes für Büroimmobilien in den kommenden Monaten ist nur schwer abschätzbar. Deren Erholung ist im großen Maße abhängig von dem Anlaufen und der Stabilisierung der jeweiligen Vermietungs- sowie gleichzeitig der Finanzierungsmärkte. Klar ist jedoch schon jetzt, dass das Transaktionsvolumen des Jahres 2019 nicht zu erreichen sein wird.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

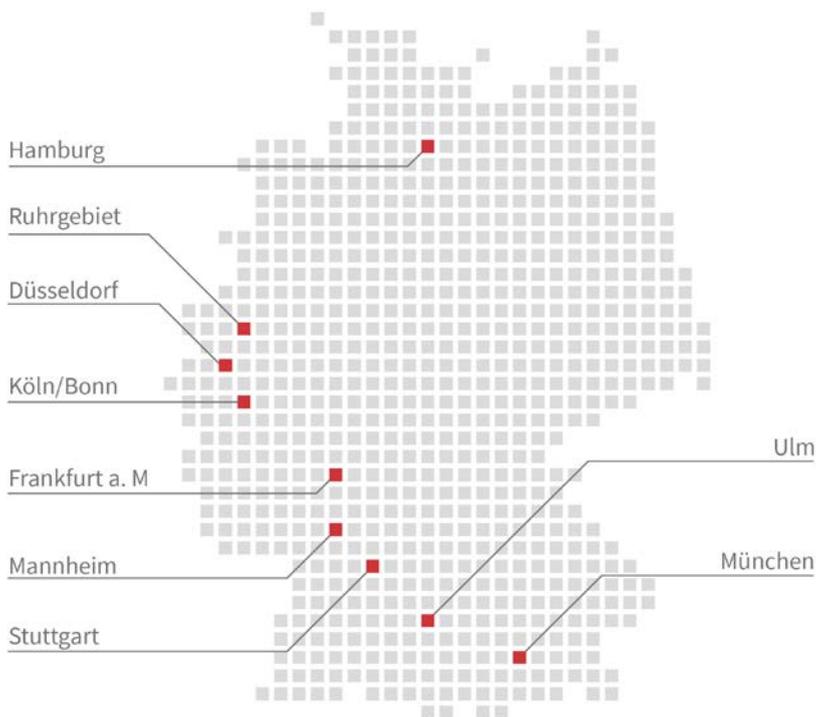
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, Unvollständigkeitsen 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.