



Nalapollo Group

Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt
Deutschland 2021





Ein Partner – Alle Leistungen – Alle Assetklassen

Lernen Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen die NAI apollo group mit ihren inhabergeführten Partnerunternehmen deutschlandweit bietet, kennen. Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch über den Mehrwert, den Ihnen unser Netzwerk bietet. Wir freuen uns auf Sie! Mit Büros in Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, München, Düsseldorf, Köln/Bonn, Stuttgart, dem Ruhrgebiet, Mannheim und Ulm sind wir deutschlandweit präsent. Als Partner von NAI Global bieten wir unseren Kunden weltweit Zugang zu über 6.000 Immobilienspezialisten in 375 Partnerbüros.

Starke Partnerschaft – deutschlandweit!

NAI apollo group ist das führende Netzwerk unabhängiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland. Seit mehr als 30 Jahren beraten unsere aktiven Partner nationale und internationale Unternehmen mit nachhaltigem Erfolg. Das Leistungsspektrum unserer Gruppe umfasst die Bereiche Verkauf, Vermietung, Bewertung, Research, Corporate Finance, Healthcare, Investment-Management sowie Property- und Asset-Management.

NAI apollo group – Ihr Partner für Deutschland

Berlin/Brandenburg – BBI Berlin Brandenburg Immobilien

Hamburg – NAI apollo

München – NAI apollo

Frankfurt am Main – NAI apollo

Düsseldorf – imovo

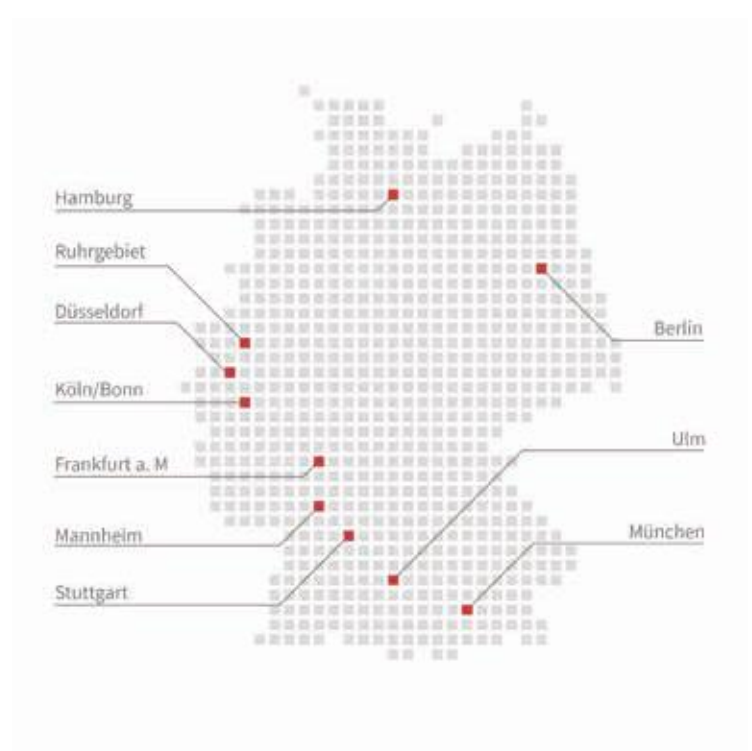
Stuttgart – Immoraum Real Estate Advisors

Köln/Bonn – Larbig & Mortag Immobilien

Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim – STRATEGPRO Real Estate



NAI APOLLO GROUP – DAS SIND WIR

apollo real estate GmbH & Co. KG

Seit über 30 Jahren sind wir als inhabergeführte und unabhängige Immobiliendienstleister überzeugend und als leistungsstarkes Team am Frankfurter, Hamburger und Münchener Markt etabliert. Hohe berufsethische Standards ziehen sich durch unser Tagesgeschäft, welches stets kundenorientiert und nicht Cash-flow gesteuert abläuft. Ob Ankauf, Vermietung, ob Verwaltung, Bewertung oder Veräußerung, wir sind der professionelle Partner in allen immobilienwirtschaftlichen Angelegenheiten. Gemeinsam mit unseren NAI Partnern haben wir an allen wirtschaftsstarken Standorten in Deutschland exzellente Netzwerke etabliert. Unser Team deckt das gesamte Spektrum an Dienstleistungen rund um die Immobilie ab. NAI apollo agiert als Teil der NAI apollo group deutschlandweit und fungiert gleichzeitig als Hauptstandort des leistungsstarken Netzwerks. Als exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global verfügt die 1988 gegründete, inhabergeführte NAI apollo über einen weltweiten Zugang zu über 6.000 Immobilienspezialisten.

BBI Immobilien GmbH

BBI lebt die Verbindung von innovativ-digitalem Arbeiten mit persönlicher Leidenschaft. 25 Jahre Tradition haben BBI zu einem der führenden Maklerunternehmen in Berlin gemacht. Dabei ist Stillstand ein Fremdwort und der Blick immer nach vorne gerichtet. Mit viel Erfahrung und mit Hilfe der neuesten Technologien werden die Kunden mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen und Wünschen umfassend beim Kauf und Verkauf von Immobilien neigentum im wichtigsten Immobilienmarkt Deutschlands unterstützt. Die Digitalisierung ist aber kein Selbstzweck, sondern dient der bestmöglichen Beratung und Transparenz. BBI hat aber das Wichtigste nie aus den Augen verloren: die Menschen hinter einem Immobiliengeschäft, also Käufer und Verkäufer. Das 35-köpfige Experten-Team, so individuell wie seine nationale und internationale Kundschaft, begegnet seinen Klienten offen, nahbar und immer auf Augenhöhe.

CUBION Immobilien AG

Seit nunmehr über 15 Jahren bieten wir das klassische Angebotspektrum im Bereich Business-Immobilien. Unsere Bürovermietungsleistung liegt kontinuierlich zwischen 60.000 und 80.000 m² Bürofläche – damit sind wir Benchmark. Beim Verkauf arbeiten wir mit (sehr) vermögenden Privatinvestoren, wie auch mit in- und ausländischen Anlegern vertrauensvoll zusammen. Unser Transaktionsvolumen liegt im dreistelligen Millionenbereich, die meisten Transaktionen erfolgen lautlos. Wir denken unternehmerisch, handeln ethisch und unsere Aussagen sind belastbar. Unser Team besteht aus Young Performern und alten Hasen. Augenscheinlich ist dies die richtige Mischung für kontinuierlichen Erfolg.

imovo GmbH

„Wir möchten nicht alles anders machen, aber vieles besser.“ Mit diesem Anspruch ist imovo gegründet worden. Im Gegensatz zu Maklerunternehmen, die vor allem umsatzgetrieben arbeiten, denken und handeln wir in erster Linie lösungsorientiert. Wenn Sie sich für imovo entscheiden, bekommen Sie ein starkes Team zur Seite gestellt, das für Sie Berater und Problemlöser auf Augenhöhe ist. Neben unserer Arbeitsweise profitieren Sie natürlich auch von unserer Erfahrung: Durch unsere langjährige Tätigkeit im Immobilienmarkt sind wir Ihr kompetenter und zuverlässiger Transaktionsberater im Bereich Büro- und Showroomvermietung, Investment sowie Wohn- und Privatimmobilien. Darüber hinaus bieten wir Ihnen umfangreiche Research-Dienstleistungen an.

Immoraum GmbH Real Estate Advisors

Die Immoraum GmbH Real Estate Advisors wurde 2012 gegründet und hat sich zu einem führenden Dienstleister auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Stuttgart entwickelt. Die Philosophie der vier Gründer war es, ein Immobilienberatungshaus mit eigener Persönlichkeit und dem „Extra“ an Dienstleistung zu schaffen. Überdurchschnittlicher Einsatz für jeden Einzelnen und seine Bedürfnisse veranlasst unsere Kunden enge geschäftliche Partnerschaften mit uns einzugehen. Wir liefern maßgeschneiderte Lösungen für den An- und Verkaufsprozess. Gleich, ob es um marktgerechte Analysen, eine hervorragende Aufbereitung der Unterlagen, ein transparentes Reporting oder um die aktive Ansprache potenzieller Investoren geht. Unsere hochqualifizierten und motivierten Mitarbeiter arbeiten im Team und schöpfen aus einem hohen Erfahrungsschatz und immobilienpezifischem Wissen. In Verbindung mit lokaler Expertise bieten wir beim Verkauf als auch bei der Vermietung eine hohe Beratungsqualität und erfüllen die höchsten Standards.

Larbig & Mortag Immobilien GmbH

Unser Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Gewerbeimmobilie im Bereich Büovermietung, im gewerblichen Investment und in der Ladenvermietung in B-Lagen: von der Marktanalyse und Immobilienbewertung über Vermarktungskonzepte für Bestandsgebäude und Neubauprojekte (Vermietung und Verkauf). Seit 2008 vertrauen unsere Kunden auf die Marktdurchdringung, die innovative und zielgerichtete Beratung sowie auf die persönliche und nachhaltige Betreuung. Als inhabergeführtes Beratungsunternehmen sind wir ein lokaler und unabhängiger Marktteilnehmer und zählen zu den führenden Büroimmobilienberatern in der Region Köln/Bonn. Über 1.600 vermittelte Mietverträge bieten ein breites Know-How, welches wir an unsere Kunden gerne weiter geben.

Objekta Real Estate Solutions GmbH

Mit Geschäftssitz in Ulm und weiteren Büros in Stuttgart / Filder und Göppingen dürfen wir uns zu den führenden Immobiliendienstleistern im Raum Stuttgart – Ulm – Augsburg und Bodensee zählen. Unsere Philosophie: individuelle und erfolgsorientierte Strategien und Konzepte für Eigentümer, Investoren und Nutzer. Als hochqualifiziertes Team mit einem Mix aus Erfahrung, Marktkenntnis, Kreativität, innovativer Denke und Mehrsprachigkeit beraten wir Sie gerne im Bereich Vermarktung, Entwicklung von Objektstrategien, Ertragsoptimierung, Investment und Property-Management.

STRATEGPRO REAL ESTATE GmbH

Wir sind ein auf Immobilienberatung und Immobilienvermittlung spezialisiertes, inhabergeführtes Unternehmen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Der Schwerpunkt liegt auf der Vermarktung von Gewerbeimmobilien. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung in den Teilmärkten Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen verfügen wir über tiefe Marktkenntnisse und ein starkes Netzwerk von Partnern. Mit unserer Hilfe erhalten Sie einen transparenten Marktüberblick – eine der Grundvoraussetzungen für die richtige und erfolgreiche Immobilienstrategie. Wir betrachten die Immobilien ganzheitlich, wobei Sie und die gefundene Strategie im Mittelpunkt stehen. Wir nehmen die Aussage ernst: „Nur wenn es dem Kunden gut geht – geht es uns auch gut.“

HERZLICH WILLKOMMEN

Liebe Freunde und Geschäftspartner der NAI apollo group, sehr geehrte Damen und Herren,

als wir auf das Jahr 2019 mit den Worten zurückblickten, dass es herausfordernd gewesen sei, hatten wir noch keine Vorstellung, was uns 2020 erwarten würde. Selbst Superlative erscheinen zu schwach, um das vergangene Jahr zu beschreiben. Und doch gab es sie, die Lichtblicke, die uns optimistisch stimmen sollten.

Der Blick auf die Wirtschaft macht mindestens nachdenklich: So ist das Bruttoinlandsprodukt 2020 preis- und kalenderbereinigt um 5,3 Prozent gesunken. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sank zwar nur geringfügig, das ist aber vor allem der Ausweitung von Kurzarbeit zuzuschreiben. Der sechs Jahre währende Rückgang der Arbeitslosenquote fand mit der Pandemie sein vorläufiges Ende.

All das wirkt sich unverkennbar auf die Immobilienmärkte aus, sowohl vermietungs- als auch investmentseitig. Vor allem der Büroimmobiliensektor – bekanntermaßen das größte Segment des gewerblichen Immobilienmarktes und Rekordgarant der vergangenen Jahre – fiel als Treiber aus. Gesuche wurden hier wie auch in anderen vor allem gewerblichen Segmenten zurückgezogen, Anmietungs- oder Kaufentscheidungen vielfach vertagt oder ganz auf Eis gelegt. Mit Blick auf die 13 in diesem Bericht betrachteten Standorte unserer Partner belief sich der Bürovermietungsumsatz 2020 auf rund 2,94 Millionen Quadratmeter und ging damit um fast 35 Prozent zurück. Dabei waren die Top-7- und Sekundärstandorte gleichermaßen betroffen. Der Büroinvestmentmarkt verbuchte gegenüber 2019 einen Rückgang um knapp 30 Prozent auf rund 27,7 Milliarden Euro. Damit wurde der langfristige Schnitt der letzten zehn Jahre von 20,73 Milliarden Euro (2010 bis 2019) allerdings immer noch um ein Drittel übertroffen.

Dieser Rückgang hat natürlich auch uns betroffen, wenn auch weniger stark. Das Ergebnis der von der NAI apollo group begleiteten Büroverkäufe sank um 17,7 Prozent. Wir begleiteten



An- und Verkäufe von insgesamt rund 1,09 Milliarden Euro. Die Vermietungen summierten sich auf 291.000 Quadratmeter. Ein starkes Ergebnis verglichen mit dem Gesamtmarkt.

Lassen Sie uns gemeinsam optimistisch nach vorn schauen. Um die prognostizierte normalisierende Lage bestmöglich nutzen zu können, haben wir uns innerhalb der NAI apollo group auch unter den schwierigen Vorzeichen des vergangenen Jahres noch besser aufgestellt und neue Partner gewonnen. Den mehr als 200 Kolleginnen und Kollegen der NAI apollo group danken wir für ihr Engagement unter den außergewöhnlich herausfordernden Bedingungen. Die in den vergangenen Jahren geschaffenen Grundlagen, tiefe Marktexpertise sowie unternehmerisches Denken und Handeln werden uns durch diese Zeit tragen. Herausforderungen gibt es viele, packen wir es an – und sprechen Sie uns an. Die NAI apollo group berät Sie gerne.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.

Andreas Wende FRICS

Geschäftsführer
apollo real estate GmbH & Co. KG

Dr. Marcel Crommen MRICS

Geschäftsführer
apollo real estate GmbH & Co. KG

NAI APOLLO GROUP – DAS SIND WIR	4
ZAHLEN & DATEN	7
BÜROINVESTMENT	8
BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER	9
BERLIN/BRANDENBURG	10
HAMBURG	12
MÜNCHEN	14

FRANKFURT AM MAIN	16
STUTTGART	18
DÜSSELDORF	20
KÖLN/BONN	22
ULM	25
RUHRGEBIET	26
RHEIN-NECKAR	29

ZAHLEN & DATEN

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Stuttgart	Düsseldorf	Köln	Bonn	Ulm	Dortmund	Essen	Mannheim	Heidelberg
Bevölkerungszahl (30.09.2020)	3.663.285	1.850.266	1.485.671	765.106	631.688	620.665	1.085.752	329.593	126.297	587.433	583.106	310.121	158.852
Veränderung zu 31.12.2019 (in %)	-0,2%	0,2%	0,1%	0,2%	-0,7%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,4%	-0,1%	0,1%	-0,2%	-1,6%
Kaufkraftindex (Ø Deutschland = 100) (2021)	92,4	108,3	132,8	111,6	112,5	116,0	105,0	110,0	109,2	91,3	95,4	99,1	97,0
Veränderung zum Vorjahr (in Punkten)	+1,1	-1,0	-1,8	-1,9	-1,1	-0,5	-0,2	-0,2	-1,8	-0,3	-0,6	-1,2	-1,5
Arbeitslosenquote (01 / 2021)	10,6	8,1	5,3	7,3	5,6	8,5	9,9	8,0	4,6	12,0	11,4	7,8	5,4
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkte)	+2,4	+1,7	+1,5	+1,9	+1,2	+1,6	+1,9	+1,5	+1,0	+1,4	+1,2	+1,6	+1,0
Sozialver. Beschäftigte (06 / 2020)	1.539.285	997.534	897.905	602.197	423.052	429.514	579.638	179.903	95.161	246.840	254.124	189.353	91.438
Veränderung zum Vorjahr (in %)	0,7%	0,2%	0,1%	0,0%	-0,7%	1,2%	-0,5%	-0,3%	-0,7%	0,1%	1,4%	-1,2%	-0,4%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH, Statistische Landesämter, NAI apollo group

Wirtschaft & Bevölkerung

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im durch die Corona-Krise geprägten Jahr 2020 preis- und kalenderbereinigt um 5,3 % gesunken. Während das erste Quartal nur teilweise durch den ersten Lockdown gekennzeichnet war, stand das zweite Quartal voll und ganz im Zeichen des Covid-19-Schocks. Entsprechend sank die Wirtschaftsleistung um 2,2 % im ersten Quartal bzw. um 11,3 % im zweiten Quartal jeweils gegenüber dem Vorjahresquartal. Das dritte Quartal 2020 hingegen verbuchte spürbare Wachstumstendenzen mit einem Plus von 8,5 % des BIPs im Vorquartalsvergleich, wenngleich die Wirtschaftsleistung 4,0 % unter dem Vorjahresniveau lag. Mit den im November 2020 als Lockdown-Light gestarteten Maßnahmen, die im Dezember verschärft wurden, hat diese positive Entwicklung wieder nahezu stagniert. Dementsprechend ist für das vierte Quartal lediglich ein kleines Plus von 0,3 % gegenüber dem dritten Quartal erfasst worden. Im Gesamtjahresüberblick wurde die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands primär durch die staatlichen Konsumausgaben gestützt.

Analog zur wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland zeigt sich auch die Situation der sozialvers. Beschäftigten und Erwerbstätigen, mit einem deutlichen Einbruch nach dem ersten Lockdown und Stabilisierungstendenzen in den Folgemonaten. Nach vorläufigen Berechnungen des statist. Bundesamtes waren im Dezember 2020 rund 44,6 Millionen Personen erwerbstätig. Dies sind saisonber. 743.000 bzw. 1,6 % weniger als vor Krisenbeginn im Februar 2020. Gegenüber dem Vorjahresmonat sank die Zahl um 731.000. Im Vergleich dazu ist die Zahl der sozialvers. Beschäftigten nur geringfügig gesunken, vor allem dank der Ausweitung von Kurzarbeit. Nach vorläufigen Angaben der Bundesagentur für Arbeit, die bis November reichen, waren zu diesem Zeitpunkt 33,89 Millionen sozialvers. Beschäftigte registriert. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang von 74.000 Personen bzw. 0,2 %. Nachdem 2019 nach sechs Jahren ununterbrochener Rückgänge die mit 5,0 % niedrigste Arbeitslosenquote seit der Wiedervereinigung erzielt wurde, zeigte sich in 2020 ein deutlicher Anstieg auf 5,9 %, der fast ausschließlich durch die Covid-19-Pandemie und den Maßnahmen zu deren Eindämmung verursacht wurde.

Büroimmobilienmarkt 2020

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Stuttgart	Düsseldorf	Köln	Bonn	Ulm	Dortmund	Essen	Mannheim	Heidelberg
Flächenbestand (in m²)	19.100.000	13.940.000	20.720.000	11.423.000	8.000.000	7.420.000	8.167.000	4.000.000	880.000	3.047.000	3.221.000	2.130.000	1.054.000
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↘	↔	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Flächenumsatz (in m²)	725.000	338.000	562.000	329.200	145.000	239.000	215.000	95.900	13.500	70.500	85.000	71.000	48.000
Veränderung zum Vorjahr	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↔	↘
Spitzenmiete (in €/m²)	40,50	30,50	39,50	46,00	25,50	28,50	23,66	21,61	17,50	15,45	14,90	18,90	16,80
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↔	↗	↗	↔	↘	↘	↘	↘	↘	↗	↗
Durchschnittsmiete (in €/m²)	28,10	17,40	21,40	22,80	16,50	15,72	13,32	12,49	10,60	11,25	10,01	13,40	14,40
Veränderung zum Vorjahr	↗	↘	↗	↗	↗	↘	↘	↗	↘	↗	↘	↘	↗
Leerstandsquote	2,3	3,3	3,4	7,1	3,0	7,1	3,6	2,7	4,1	2,8	4,0	4,9	5,5
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↔	↗	↗	↗	↗
Spitzenrendite (in %)	2,60	2,80	2,65	2,80	2,95	3,00	3,00	3,60	4,25	4,00	3,95	3,75	4,00
Veränderung zum Vorjahr	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Büroinvestmentvolumen (in Mio. €)	5.670	3.040	3.070	5.080	750	2.790	950	k.A.	k.A.	Ruhrgebiet 830		k.A.	k.A.
Veränderung zum Vorjahr	↘	↗	↘	↘	↘	↗	↘	k.A.	k.A.	↘		k.A.	k.A.

Quelle: NAI apollo group

BÜROINVESTMENT DEUTSCHLAND

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.

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.

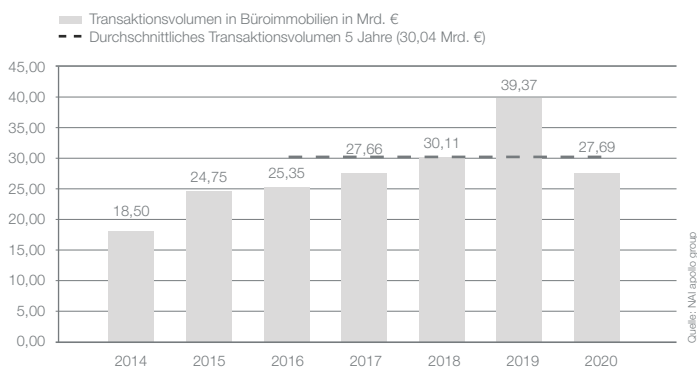
Deutsche Anleger haben infolge eines geringeren Rückgangs der Investments ihre Führungsposition ausgebaut, d.h. Einheimische haben ca. 16,94 Mrd. Euro in Büroimmobilien allokiert, während ausländische Akteure bei 10,75 Mrd. Euro liegen. Somit bewegen sich die Werte 20,7 % bzw. 40,3 % unter dem Vorjahresniveau. Besonders stark haben sich ausländische Investoren aus Luxemburg, den USA und Österreich hervorgetan. Daneben weisen auch Anleger aus Frankreich oder UK merkliche 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“.

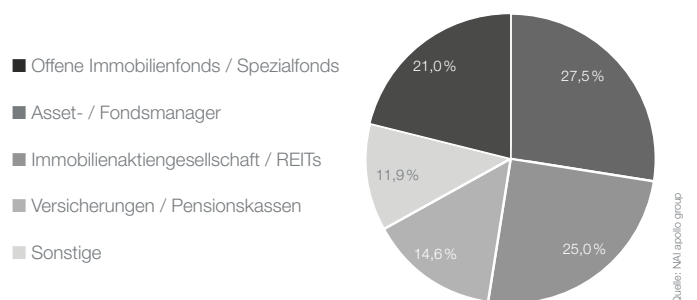
Die Zuversicht auf eine baldige Erholung der Wirtschaft und vor allem der Nutzernachfrage im Bürosegment, zuletzt unterstützt vom Start der Impfkampagne gegen das Corona-Virus, hält im gewerblichen Investmentmarkt die Nachfrage der Investoren mit Fokus auf Prime-Objekte hoch. So bewegt sich das Renditeniveau 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 %. Die Spitzenrenditen in den weiteren betrachteten Städten reichen von 2,95 % in Stuttgart bis 4,25 % in Ulm, womit sich diese um bis zu 25 Basispunkte reduziert haben.

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 zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Jahr 2021 ein Büroinvestmentvolumen bis zum Niveau des langjährigen Mittels von 30 Mrd. Euro als erzielbar erachtet werden.

Bürotransaktionsvolumen Deutschland



Bürotransaktionsvolumen nach Investorentyp 2020



BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DEUTSCHLAND

Die Corona-Pandemie mit den Maßnahmen zu deren Eindämmung u.a. mit bisher zwei Lockdowns hat zu einem deutlichen wirtschaftlichen Einbruch in Deutschland geführt, der sich spürbar auf den Büromietungsmarkt des Jahres 2020 niedergeschlagen hat. Neben Anmietungsentscheidungen, die nur kurzfristig pausiert wurden, sind auch Vermietungen gänzlich ausgesetzt worden. So beläuft sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den in diesem Bericht betrachteten 13 Städten mit Standorten der NAI apollo group auf insgesamt über 2,94 Mio. m². Damit ist das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um 34,8 % eingebrochen und stellt gleichzeitig den niedrigsten Wert seit Beginn dieser Erhebung im Jahr 2011 dar. Im Vergleich der Städtecluster stellt sich der Umsatzeinbruch innerhalb der Top-7 Standorte stärker dar (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt a. M., Köln, Düsseldorf und Stuttgart). Mit Marktaktivitäten in Höhe von 2,55 Mio. m² liegen diese 35,6 % unter dem Jahr 2019 (3,96 Mio. m²). Die weiteren betrachteten sechs Standorte Bonn, Essen, Dortmund, Mannheim, Heidelberg und Ulm weisen in Summe ein Volumen von fast 384.000 m² auf, womit die Abnahme mit 29,0 % zwar geringer, aber dennoch deutlich ausfällt.

Bei Differenzierung nach einzelnen Standorten ergibt sich ein weiteres Bild. Die stärksten Umsatzrückgänge sind in den Büromärkten Stuttgart, Ulm, Essen und Düsseldorf erfasst worden, wo sich das Volumen jeweils ca. 50 % unter dem Vorjahr bewegt. Ansonsten bewegen sich die Abnahmen zwischen rund 15 % und 40 %. Hierbei sind die Top-7 Städte als auch die Sekundärstandorte gleichermaßen berührt. Einzig Mannheim weist im Jahresvergleich eine stabile Entwicklung auf. Der Einfluss der Corona-Krise auf das Marktgeschehen fällt somit auf der lokalen Ebene unterschiedlich aus.

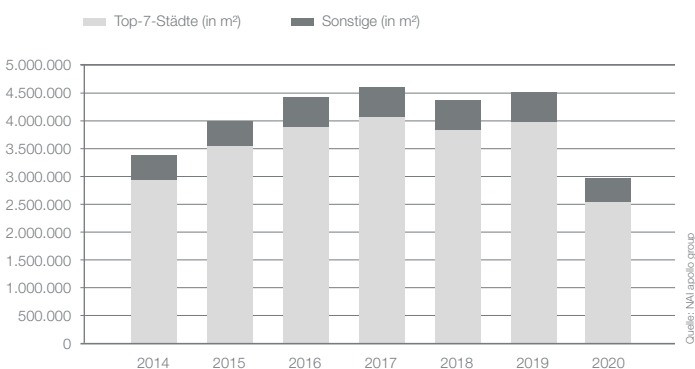
Weiterhin sticht die bayerische Landeshauptstadt München als größter Büromarkt in Deutschland hervor, dessen Büroflächenbestand sich zum Jahresende 2020 auf 20,72 Mio. m² (BGF) beläuft.

Dahinter folgen Berlin (19,10 Mio. m²), Hamburg (13,94 Mio. m²), Frankfurt (11,42 Mio. m²), Köln (8,17 Mio. m²), Stuttgart (8,00 Mio. m²) und Düsseldorf (7,42 Mio. m²) nach gif MF-G ein. Die Ruhrgebietsstädte Essen und Dortmund weisen einen gemeinsamen Bestand von 6,27 Mio. m² auf. In Bonn summiert sich die bestehende Bürofläche auf 4,00 Mio. m², in Mannheim und Heidelberg (Rhein-Neckar) zusammen auf 3,18 Mio. m² sowie in Ulm auf 0,88 Mio. m².

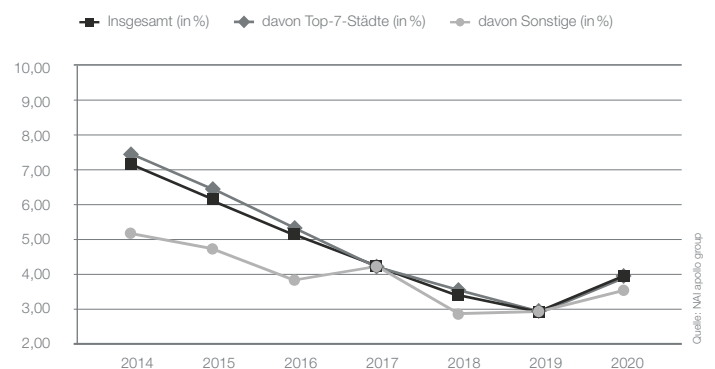
Der starke, aller Voraussicht nach aber zeitlich begrenzte Nachfragerückgang nach Büroflächen hat sich sichtbar auf die Flächenverfügbarkeit im Jahr 2020 ausgewirkt. So summiert sich das freie Flächenangebot in den 13 Märkten auf mittlerweile rund 4,00 Mio. m² Bürofläche, was ein Drittel bzw. 1,0 Mio. m² über dem Vorjahreswert liegt. Damit ist die Leerstandsquote für die betrachteten Städte von 2,9 % auf nun 3,9 % angestiegen. Die flächengewichtete Leerstandsquote der Top-7 erreicht hierbei 3,9 % (2019: 2,9 %), während die Sekundärstandorte eine Quote von 3,6 % (2019: 2,9 %) aufweisen.

Eine Prognose in Bezug auf die Marktaktivitäten und den erwarteten Gesamtflächenumsatz für das Jahr 2021 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt schwierig. Die weitere Entwicklung der Pandemie ist immer noch unklar. Allerdings sind die Hoffnungen mit Blick auf die mittlerweile gestartete Impfkampagne groß, dass die Krise zeitnah abflacht und die wirtschaftliche Entwicklung sich in den kommenden Monaten wieder normalisiert. Infolgedessen dürften die Märkte wieder anziehen und neue sowie bestehende Gesuche sich positiv auf das Umsatzgeschehen der Büromärkte auswirken. Ein Büroflächenumsatz in den betrachteten 13 Büromärkten im Bereich des langjährigen Durchschnitts von ca. 3,85 Mio. m² am Ende des Jahres erscheint somit nicht unmöglich. Letztlich kann es aber auch passieren, dass sich der Erholungsprozess in Gänze erst in den Marktzahlen der Folgejahre niederschlagen wird.

Flächenumsatz in den Partnerstädten



Leerstandsquote in den Partnerstädten





**BERLIN
BRANDENBURG
IMMOBILIEN**
EIN UNTERNEHMEN DER
Nalapollo

**BERLIN/
BRANDENBURG**



BÜROINVESTMENT BERLIN

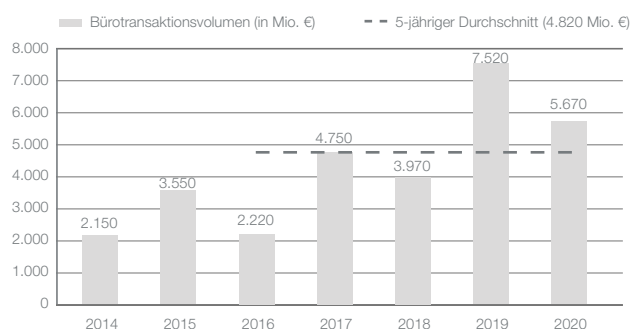
Transaktionsvolumen & Rendite

Der Berliner Büroinvestmentmarkt ist im Jahr 2020 durch ein ungebrochen hohes Investoreninteresse geprägt gewesen, der jedoch durch eine kleinere Dealpipeline und weniger Großdeals begrenzt wurde. So sind insgesamt 5,67 Mrd. Euro in Berliner Büroimmobilien geflossen. Damit liegt das Ergebnis rund ein Viertel unter dem Vorjahresrekord in Höhe von 7,52 Mrd. Euro. Zu diesem Resultat hat ein erheblicher Portfolioanteil beigetragen, wozu u.a. der Berliner Bestand zählt, der durch die Gesamtübernahme der TLG durch Aroundtown einen neuen Eigentümer fand. Daneben sind wieder verschiedene Großdeals registriert worden. So hat beispielsweise Commodus mit der E.on-Pensionskasse einen rund 60.000 m² großen Büroteilkomplex in der Brunnenstraße/Gustav-Meyer-Allee übernommen. Zum Jahresende sticht die Entwicklung „Südkreuz Offices“ heraus, für die die Deka bis zu 270 Mio. Euro zahlen wird. Das hohe Investoreninteresse an der Bundeshauptstadt hat sich im Jahr 2020 abermals im Renditeverlauf widerspiegelt. So nahm die Bürospitzenrendite in den letzten 12 Monaten um zusätzliche 5 Basispunkte auf 2,60 % ab. Somit ist Berlin weiterhin durch die niedrigste Bürorendite Deutschlands gekennzeichnet.

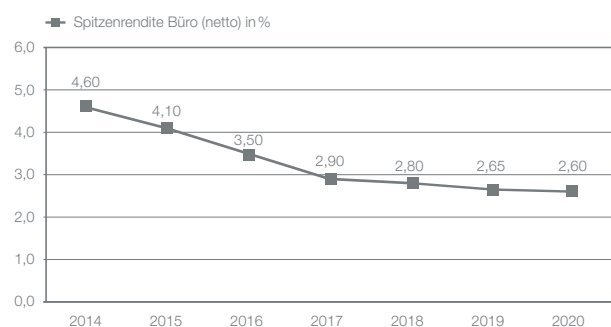
Investorentyp & Herkunft

Ausländische Akteure haben das Berliner Büroinvestmentgeschehen mit einem Anteil von 57,3 % bzw. 3,25 Mrd. Euro maßgeblich bestimmt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies jedoch ein Rückgang von 30,8 %. Deutsche Investoren bewegen sich mit einem Volumen von 2,42 Mrd. Euro nahezu auf dem Vorjahresniveau. Unverändert vereinen „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Asset- / Fondsmanager“ die höchsten Volumina auf sich. Trotz moderatem Vermietungsjahr 2020 und einer gut gefüllten Projektpipeline, ist der Berliner Büromarkt weiterhin durch solide Büromarktkennzahlen geprägt. Dementsprechend bleiben Büroobjekte in der Bundeshauptstadt ein gesuchtes Investmentziel. Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass das Büroinvestmentvolumen auch im Jahr 2021 überdurchschnittlich abschneiden wird.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. Bürokomplex Brunnenstraße/Gustav-Meyer-Allee durch Commodus
2. Focus Teleport II durch Asia Pacific Land (APL)
3. Südkreuz Offices durch Deka Immobilien

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER BERLIN

Flächenumsatz

Der Berliner Büroflächenmarkt hat die Auswirkungen der Corona-Krise gespürt. So bewegt sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer im Gesamtjahr mit 725.000 m² 28,6 % unterhalb des Vorjahresergebnisses. 2019 wurde allerdings auch ein historisches Rekordresultat erzielt. Im Vergleich zum zehnjährigen Mittel in Höhe von 752.000 m² relativiert sich der Unterschied etwas. Insbesondere eine positive Entwicklung im Schlussquartal, das mit 233.000 m² stärkste im Jahresverlauf, konnte dabei den Abschwung mindern.

Als wichtigster Flächennachfrager stellt sich in 2020 die öffentliche Hand heraus, welche sich in Krisenzeiten als sicherer Mieter gezeigt hat. Nennenswert ist dabei vor allem die Deutsche Rentenversicherung, die ca. 84.000 m² im „Cule“, 15.600 m² in der Heilbronner Straße 26 sowie 14.000 m² im „TechnoCampus“ angemietet hat. Dementsprechend stechen „öffentliche Einrichtungen“ im Branchenranking mit einem Marktanteil von 32,9 % deutlich hervor. Dahinter folgen „Kommunikation, IT & EDV“ mit 11,2 % sowie „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ mit 10,1 %.

Angebot & Nachfrage

Aufgrund des geminderten Umsatzes hat sich der Leerstand auf dem Berliner Büromarkt im Vergleich zum letzten Jahr fast verdoppelt. Die Leerstandsquote notiert nun bei 2,3 % und ist um 1,2 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Jedoch liegt der Leerstand damit immer noch deutlich unter der benötigten Fluktuationsreserve, speziell zentrale Teilmärkte gelten als vollvermietet. Daher ist die gut gefüllte Projektpipeline bis 2022 als positiv zu werten, wenngleich fast die Hälfte der neu entstehenden Fläche bereits vorvermietet ist.

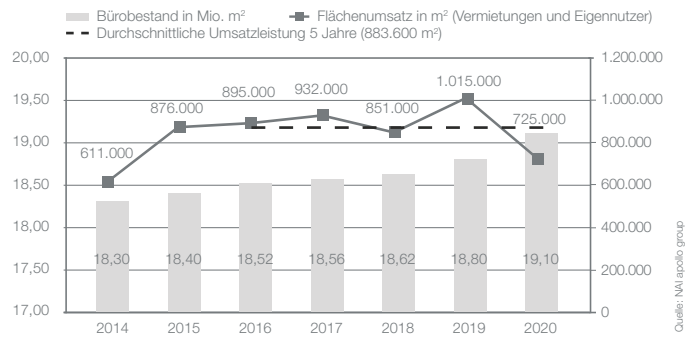
Mieten

Die Büromietentwicklung in Berlin trotz der Krise und zeigt sich weiter positiv. Dies fußt auf hochwertigen Premiumobjekten in Spitzenlagen, die unverändert nachgefragt werden. So ist die Durchschnittsmiete mittlerweile auf 28,10 €/m² angewachsen und damit 8,1 % höher als im Vorjahr. Die Spitzenmiete notiert bei 40,50 €/m². Hier ist ein Anstieg von 2,5 % erfolgt. Auch im Jahr 2021 ist mit keinem Abbruch dieser steigenden Entwicklung zu rechnen, wenngleich auf einem geringeren Niveau.

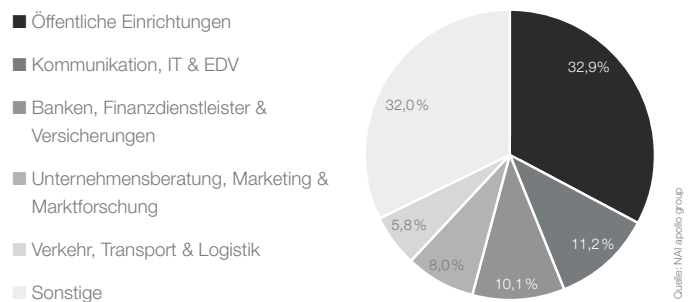
Prognose

Auf dem Berliner Büromarkt wird die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen sowie kurzfristig beziehbaren Objekten weiterhin hoch bleiben. Die gut gefüllte Projektpipeline sowie das hohe Vorvermietungsvolumen zeigen, dass der Berliner Markt durch eine hohe Dynamik gekennzeichnet ist. Dennoch ist das weitere Marktgeschehen stark von der Entwicklung der Corona-Pandemie abhängig. Unter positiven Voraussetzungen sind im Verlauf des Jahres 2021 auch Nachholeffekte zu erwarten. Insofern ist ein Übertreffen des Büroflächenumsatzes des letzten Jahres und damit ein Volumen für 2021 im Bereich von 800.000 m² prognostizierbar.

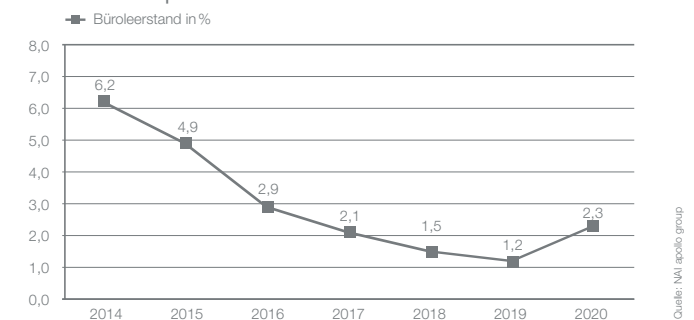
Bestand & Umsatz



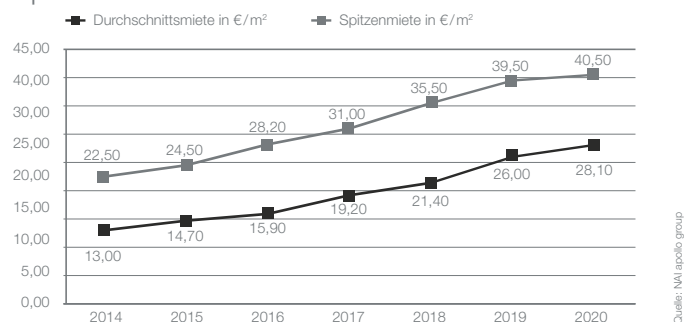
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Cule, Martin-Hoffmann-Straße 16 durch Deutsche Rentenversicherung über 84.000 m²
2. Euref-Campus, Torgauer Straße 17 durch Deutsche Bahn über 25.000 m²
3. Square 1, Wagner-Regeny-Straße durch Berliner Sparkasse über 22.000 m²



BÜROINVESTMENT HAMBURG

Transaktionsvolumen & Rendite

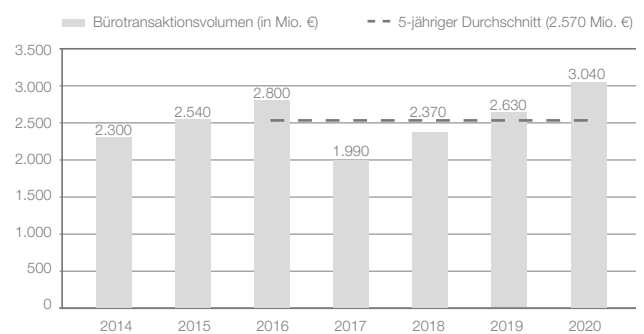
Der Hamburger Büroinvestmentmarkt hat im Jahr 2020 der Corona-Krise getrotzt und das bisher höchste jemals erzielte Bürotransaktionsvolumen realisiert. Der neue Rekord liegt nun bei 3,04 Mrd. Euro, womit der Vorjahreswert um 15,6 % und der alte Rekordhalter aus 2016 (2,80 Mrd. Euro) um 8,6 % überschritten worden ist. Neben merklichen Portfolioverkäufen hat vor allem eine Vielzahl an Einzeltransaktionen im dreistelligen Millionenbereich zu diesem sehr guten Abschneiden beigetragen. Zu den größten Einzeldeals zählen der Gruner + Jahr (G+J) Stammsitz am Baumwall, der an ein Konsortium unter Führung von Tishman Speyer ging. Daneben hat die Hamburg Commercial Bank ihre Zentrale an Signa veräußert. Ein weiteres Beispiel ist der Büroneubau „Edge ElbSide“, der für ca. 230 Mio. Euro von der HanseMerkur gekauft wurde. Alles in allem war der Büroinvestmentmarkt im Jahr 2020 durch eine weiterhin hohe Nachfrage geprägt, infolgedessen auch die Spitzenrendite im Jahresverlauf um 5 Basispunkte auf 2,80 % gesunken ist.

Investorentyp & Herkunft

Der Großteil des gehandelten Transaktionsvolumens entfällt mit einem Anteil von 52,7 % auf deutsche Investoren. Im Vorjahresvergleich haben einheimische Anleger in 2020 damit rund 300 Mio. Euro mehr in Hamburger Büroimmobilien investiert. Zu den stärksten ausländischen Akteursnationen zählen die Schweiz, Österreich, die USA sowie Luxemburg. Die dominierenden Investorengruppen stellen die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“, die „Asset- / Fondsmanager“ sowie die „Versicherungen / Pensionskassen“ dar.

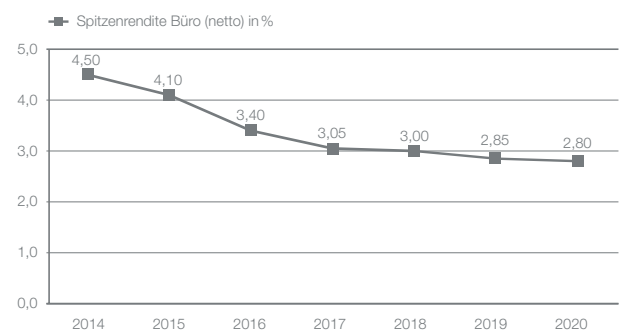
Hamburg zählt unverändert zu den gefragten Büroinvestmentmärkten in der Bundesrepublik. Trotz leicht zunehmender Flächenverfügbarkeit und einer wahrscheinlichen Stabilisierung des Mietpreisniveaus werden Core-Objekte weiterhin im Anlagefokus stehen. Für das Jahr 2021 ist ein neuer Rekord zwar unwahrscheinlich, dennoch kann ein durchschnittlich bis überdurchschnittliches Bürotransaktionsvolumen prognostiziert werden.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI apollo group

Spitzenrendite



Quelle: NAI apollo group

Top-3-Transaktionen

1. Gruner + Jahr Sitz durch Tishman Speyer
2. Hamburg Commercial Bank Sitz durch Signa
3. Edge ElbSide durch HanseMerkur

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HAMBURG

Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt hat im Jahr 2020 deutlich im Zeichen der Corona-Pandemie gestanden. So konnte aufgrund anhaltender Zurückhaltung der Marktteilnehmer nur ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 338.000 m² verzeichnet werden. Das Ergebnis liegt mit einem Minus von 37,2 % deutlich unterhalb des Vorjahresresultates und auch das langjährige Mittel (2010-2019) in Höhe von 527.700 m² wurde eindeutig verfehlt. Die letzten drei Monate bildeten mit 95.000 m² dabei das beste Quartalergebnis des Jahres und konnten damit letztlich das Endresultat ein wenig stützen. Ausschlaggebend für das niedrige Volumen war vor allem das Abwarten der Mieter aufgrund der derzeitigen Situation, was sich in vermehrten Mietvertragsverlängerungen und dem Aussetzen von Abschlüssen bemerkbar machte.

So konnte lediglich im Schlussquartal ein Deal oberhalb der 10.000 m²-Marke beobachtet werden. Die HCOB hat in der Projektentwicklung „Elbtower“ über 11.000 m² angemietet. Ein weiterer großflächiger Abschluss stellen die knapp 9.000 m², welche von Henkel im „Ferro22“ im Stadtteil Bahrenfeld gesichert wurden, dar. Unternehmen aus dem Bereich „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ sind mit einem Marktanteil von 17,3 % dabei die umsatzstärkste Branche, was vor allem durch die genannte Anmietung von Henkel und von Abschlüssen durch Wärtsilä sowie RWE getragen wurde.

Angebot & Nachfrage

Aufgrund des verminderten Flächenumsatzes ist die Flächenverfügbarkeit von Büroflächen nach mehreren Jahren kontinuierlicher Abnahmen in der Hansestadt wieder angestiegen. Die Leerstandsquote steht zum Ende des Jahres 2020 bei 3,3 %, womit sie um 0,5 %-Punkte im Vergleich zum Vorjahr angestiegen ist. Obwohl von den aktuell projektierten oder im Bau befindlichen 400.000 m² Bürofläche bereits rund 60 % vergeben sind, ist infolge einer vorerst moderaten Vermietungsdynamik von einem weiteren Leerstandsanstieg auszugehen.

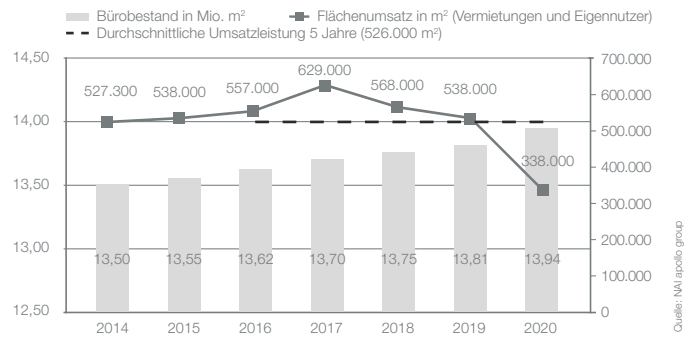
Mieten

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach zentralen und hochwertigen Premiumflächen, zumeist in Projektentwicklungen, hat die Spitzenmiete nicht nachgegeben. Sie steht zum Ende des Jahres 2020 bei 30,50 €/m² und ist somit sogar um 0,50 €/m² gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die Durchschnittsmiete hat nach dem starken Wachstum in 2019 in diesem Jahr leicht um 0,20 €/m² abgenommen und beträgt nun 17,40 €/m². Die benannte Nachfrage nach Premiumflächen wird die Spitzenmiete auch in den kommenden Monaten auf dem derzeitigen Niveau stabil belassen.

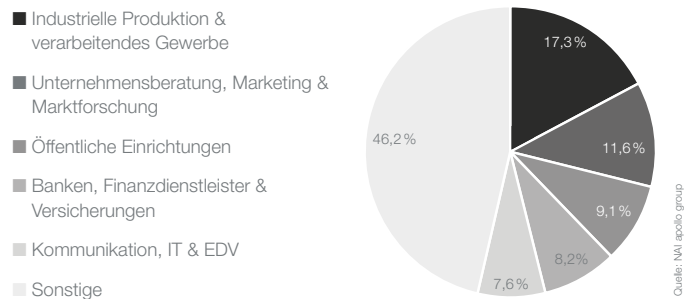
Prognose

Die zukünftige Entwicklung des Büroflächenmarktes ist eng an den Pandemieverlauf und die gesamtwirtschaftlichen Veränderungen geknüpft. Grund zur Hoffnung auf eine Besserung der Marktaktivitäten gibt das letzte Quartal 2020, in dem steigende Flächenumsätze beobachtet werden konnten. Die anwachsende Projektpipeline und die nach einer ersten Zurückhaltung wieder erhöhte Nachfrage nach entsprechenden Neubaufächen sind positive Signale, welche für das Jahr 2021 ein Abschneiden im Bereich von 400.000 m² erwarten lassen können.

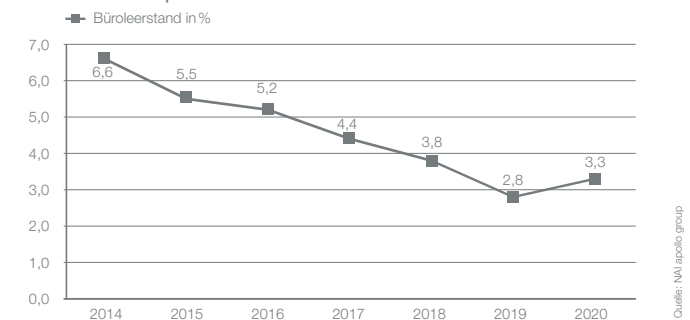
Bestand & Umsatz



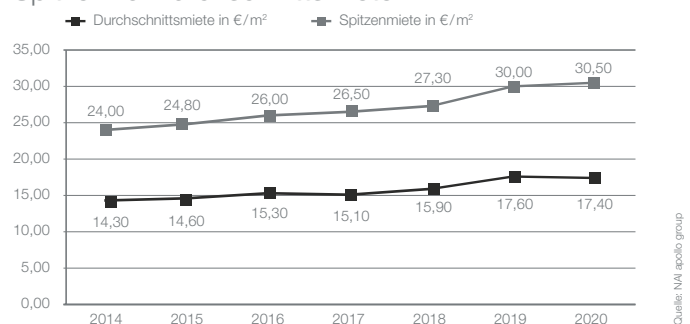
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Elbtower, Zweibrückenstraße durch Hamburg Commercial Bank über 11.000 m²
2. Ferro22, Stahlwiete 22 durch Henkel über 9.000 m²
3. Am Neumarkt 40 durch Hamburg Verkehrsanlagen über 6.800 m²



BÜROINVESTMENT MÜNCHEN

Transaktionsvolumen & Rendite

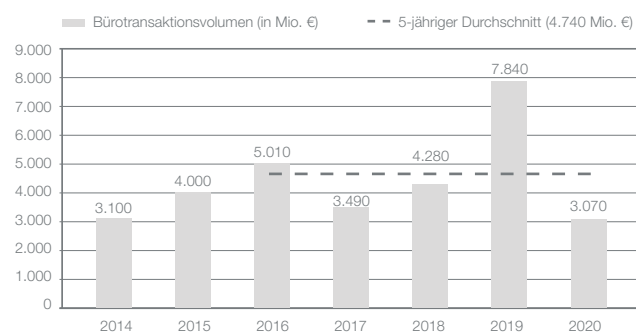
Auf dem Münchener Büroinvestmentmarkt sind im Jahr 2020 die Transaktionsaktivitäten infolge einer coronabedingten Verlangsamung von Prozessen, aber auch einer limitierten Produktverfügbarkeit deutlich zurückgegangen. Das Gesamtjahresvolumen beläuft sich auf 3,07 Mrd. Euro, womit es sich 60,8 % unter dem Vorjahresrekord sowie 35,2 % unter dem mittelfristigen Durchschnitt befindet. Im Vergleich zum Vorjahr wurden in 2020 keine Megadeals oberhalb der 500 Mio. Euro Marke erfasst. Die größten Transaktionen sind somit der Erwerb des „Neue Balan Haus 27“ durch Union Investment für voraussichtlich 320 Mio. Euro sowie der Ankauf von zwei Büroimmobilien im „Weißen Quartier“ für knapp 280 Mio. Euro durch die Deka. Als drittgrößte Veräußerung wurde das „SouthHorizon“ erfasst. Bei dem Käufer der 31.000 m² Büro- und Gewerbefläche umfassenden Projektentwicklung handelt es sich um die HDI Deutschland.

Die ausgeprägte Nachfrage nach Münchener Büroimmobilien hat die Spitzenrendite weiter sinken lassen. Zum Jahresende 2020 beträgt diese nun 2,65 % und notiert 5 Basispunkte unter dem Vorjahresniveau.

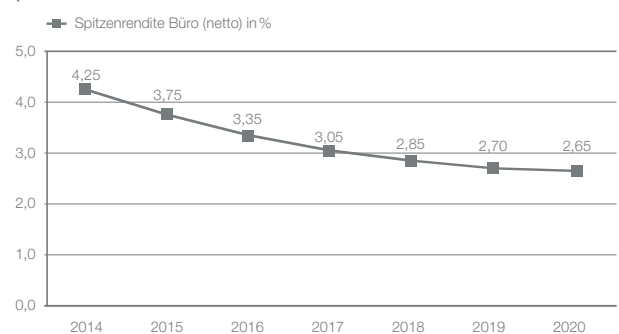
Investorentyp & Herkunft

Der Münchener Bürotransaktionsmarkt ist fest in der Hand deutscher Investoren. So sind diese für 2,28 Mrd. Euro bzw. 74,2 % verantwortlich. Daneben haben Anleger aus den USA, Österreich, Großbritannien sowie der Schweiz im dreistelligen Millionenbereich investiert. „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Asset- / Fondsmanager sowie „Versicherungen / Pensionskassen“ stehen für mehr als zwei Drittel des investierten Büroinvestmentvolumens. Der Münchener Büromarkt wird sich nach dem Ende der Corona-Krise relativ schnell erholen. Hiervon ist auch die Mehrzahl der Anleger überzeugt, wodurch das Interesse an Investitionsmöglichkeiten hoch bleibt. In Abhängigkeit der Produktverfügbarkeit kann für das Jahr 2021 infolgedessen auch ein überdurchschnittliches Büroinvestmentvolumen erwartet werden.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. Neue Balan Haus 27 durch Union Investment
2. zwei Büros „Weißen Quartier“ durch Deka Immobilien
3. SouthHorizon durch HDI Deutschland

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MÜNCHEN

Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt hat im durch die Corona-Pandemie geprägten Jahr 2020 den niedrigsten Flächenumsatz seit elf Jahren erzielt. Insgesamt sind durch Vermietungen und Eigennutzer 562.000 m² umgesetzt worden, was im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang von 26,7 % bedeutet. Der Durchschnitt der letzten zehn Jahre ist damit um mehr als ein Viertel verfehlt worden. Die finalen Monate des Jahres 2020 haben sich mit einem Flächenumsatz von 104.000 m² hierbei als das schwächste Quartal dargestellt. Dass unter den Top7-Standorten dennoch das zweitbeste Ergebnis erreicht werden konnte, liegt vor allem an den Großabschlüssen über 10.000 m² aus dem ersten Halbjahr. So sicherte sich Amazon mehr als 36.000 m² Bürofläche in Schwabing. Daneben zählen die Umsätze von KraussMaffei und KMPG über 32.000 m² bzw. 31.000 m² zu den größten Deals des Jahres. Die Großdeals spiegeln sich auch in der Branchenverteilung wider. So dominiert „Kommunikation, IT & EDV“ mit einem Marktanteil von 20,9 %, vor „industrieller Produktion & verarbeitendem Gewerbe“ mit 19,3 %.

Angebot & Nachfrage

Die Kombination aus geringerem Flächenumsatz, einem Anstieg von Untermietflächen sowie mehr verfügbaren Neubaufächen hat den Leerstand des Münchener Büromarktes deutlich ansteigen lassen. So notiert die Leerstandsquote zum Ende des Jahres 2020 bei 3,4 %. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Erhöhung um 1,3 %-Punkte. Allerdings bleiben trotz des Angebotszuwachses insbesondere zentrale Lagen durch eine Flächenknappheit geprägt. Somit kann die Zunahme der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit noch als positiv gewertet werden. Zu einer weiteren Entspannung werden aktuelle Projektentwicklungen beitragen. So sind von den mehr als eine Millionen m² Bürofläche, die in den nächsten zwei Jahren auf den Markt kommen, derzeit noch rund 55 % verfügbar.

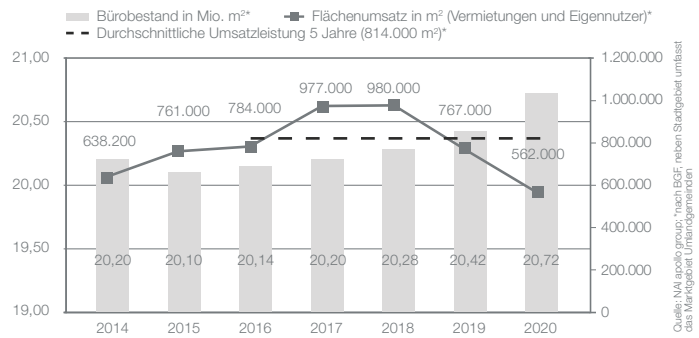
Mieten

Die Mietpreise auf dem Münchener Bürovermietungsmarkt haben sich während der Corona-Krise bislang als robust erwiesen. So ist die Durchschnittsmiete aufgrund hochpreisiger Abschlüsse um 7,0 % auf 21,40 €/m² angestiegen. Die Spitzenmiete ist gegenüber dem Vorjahr hingegen stabil geblieben und notiert bei 39,50 €/m². Das erhöhte Flächenangebot bei gleichzeitig gut gefüllter Projektpipeline übt vorerst keinen Druck auf die Büromieten aus. Vielmehr ist von einer Stabilisierung der Mieten auf hohem Niveau auszugehen.

Prognose

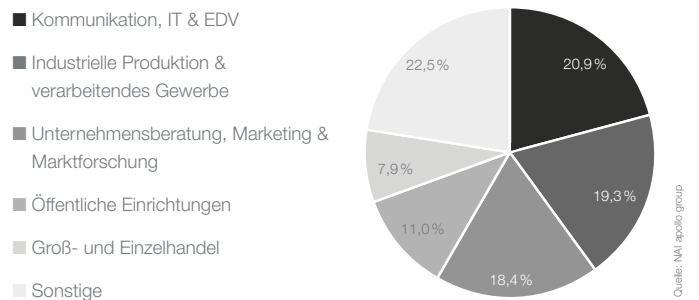
Auch auf dem Münchener Büroflächenmarkt weisen die Marktakteure aktuell abwartende Haltungen auf. Die Überwindung der Pandemie und eine Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind entscheidend, um zukünftig größere Anmietungsprozesse anzustoßen und entsprechend Marktaktivitäten abschätzen zu können. Viele Gesuche sind derzeit allerdings nur on-hold und nicht ausgesetzt. Dabei befinden sich auch einige Großgesuche im Markt. Daher sollten mit einer Normalisierung des Wirtschaftslebens die Anmietungen wieder zeitnah ansteigen. Infolgedessen kann für das Jahr 2021 ein Büroflächenumsatz im Bereich von 600.000 m² prognostiziert werden.

Bestand & Umsatz



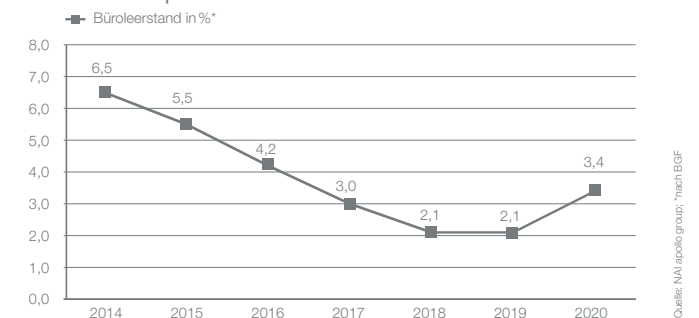
Quelle: NAI apollo group; *nach BGF; neben Stadtgebiet umfasst das Marktgebiet Umlandgemeinden

Umsatz nach Branchen



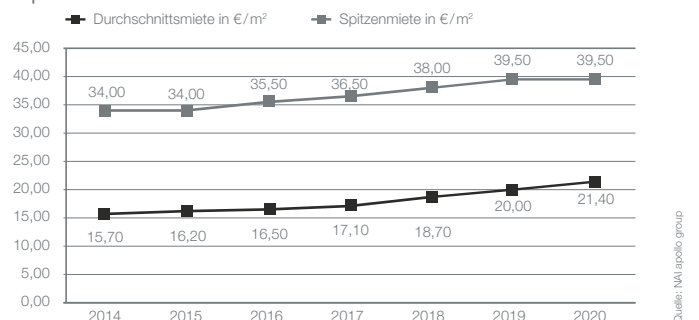
Quelle: NAI apollo group

Leerstandsquote



Quelle: NAI apollo group; *nach BGF

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI apollo group

Top-3-Umsätze

1. Lyonel-Feiningen-Straße durch Amazon über 36.000 m²
2. Vaterstetten durch KraussMaffei über 32.000 m²
3. Optineo, Friedenstraße 10 durch KMPG über 31.000 m²



BÜROINVESTMENT FRANKFURT

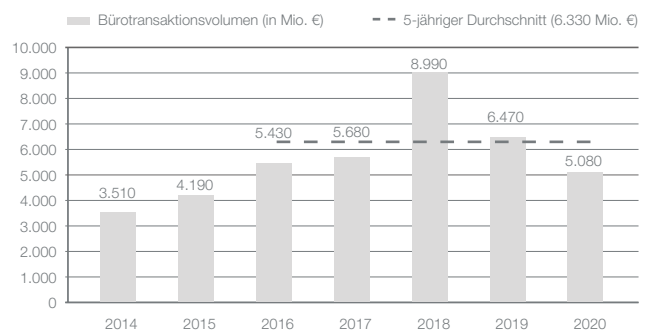
Transaktionsvolumen & Rendite

Der Frankfurter Büroinvestmentmarkt ist im Jahr 2020 durch ein solides Volumen geprägt, das erwartungsgemäß aber hinter den beiden sehr guten Vorjahren zurückbleibt. Das erfasste Transaktionsvolumen beläuft sich auf insgesamt 5,08 Mrd. Euro. Dieses Ergebnis ist durch einige Großabschlüsse von deutschlandweiter Bedeutung gestützt worden. So ist Frankfurts größter Büroverkauf gleichzeitig auch der größte Bürodeal in Deutschland. Imfarr und die Schweizer SN Beteiligungen Holding AG haben für 630 Mio. Euro den Silberturm gekauft. Das Trading Center der Commerzbank ist für ca. 500 Mio. Euro an Arminius Group handelnd für Junson Capital veräußert worden. Und die GEG hat die Entwicklung Deka Office Hub für ca. 390 Mio. Euro erworben. Auch im Jahr 2020 standen Frankfurter Büroimmobilien, insbesondere Core-Objekte, hoch im Kurs der Investoren. Zum Ende des Jahres 2020 notiert die Spitzenrendite nun bei 2,80 %, womit diese im Jahresverlauf um 0,05 %-Punkte gesunken ist.

Investorentyp & Herkunft

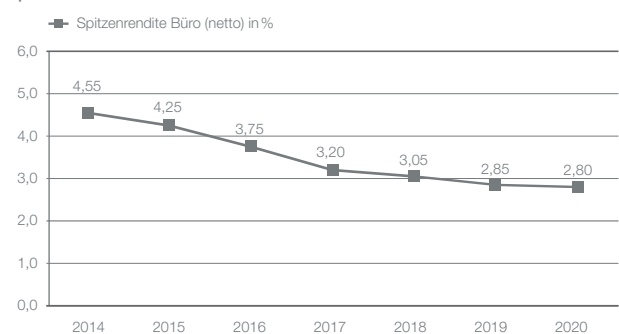
Der Frankfurter Büroinvestmentmarkt ist nahezu ausgeglichen durch einheimische sowie ausländische Investoren gekennzeichnet. So beträgt der Marktanteil deutscher Anleger 47,9 % bzw. 2,4 Mrd. Euro. Unter den ausländischen Investorennationen stehen Österreich, die Schweiz, China, Frankreich und auch Luxemburg heraus. Bei den Investorentypen bestimmen die „Asset- / Fondsmanager“ mit 32,0 %, gefolgt von den „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit 23,8 % und den „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit 21,5 % das Marktgeschehen. Alle drei Investorentypen haben hierbei im Milliardenbereich investiert. Wenngleich der Vermietungsmarkt im Jahr 2020 durch eine spürbare Zunahme der Flächenverfügbarkeit bei gleichzeitig niedrigem Flächenumsatz geprägt war, ist die Zuversicht in den Frankfurter Markt unter den Investoren groß. Core-Objekte befinden sich unverändert im Anlagefokus. Somit ist für das Gesamtjahr 2021 ein Bürotransaktionsvolumen von mindestens 4,0 Mrd. Euro prognostizierbar.

Transaktionsvolumen



Quelle: M&I specific group, m&I auf Stichtagbasis entfallend
Marktgebiet Eschborn und OF-Kaizer

Spitzenrendite



Quelle: M&I specific group

Top-3-Transaktionen

1. Silberturm durch Imfarr / SN Beteiligungen Holding AG
2. Grand Campus (Trading Center) durch Arminius (Junson Capital)
3. Deka Office Hub durch DIC / GEG

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER FRANKFURT

Flächenumsatz

Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei hat sich zum Jahresende 2020 mit dem geringsten Umsatzvolumen seit dem Jahr 2004 präsentiert. So ist für das Gesamtjahr ein Volumen durch Büroflächenvermietungen und Eigennutzer in Höhe von rund 329.000 m² erfasst worden, das maßgeblich durch die wirtschaftlichen Unsicherheiten im Zuge des Corona-Virus und den Maßnahmen zu dessen Eindämmung geprägt ist. Dieses Ergebnis liegt 42,0 % unter dem Vorjahresresultat und gleichfalls ein Drittel unterhalb des Zehnjahresdurchschnitts von 494.000 m². Das finale Quartal stützt dabei mit einem Flächenumsatz in Höhe von 121.700 m² das Gesamtergebnis.

Das magere Vermietungsergebnis des Jahres 2020 fußt auf einer deutlichen Abnahme an Großdeals. Dementsprechend hat die Bedeutung von Kleinabschlüssen unterhalb der 1.000 m²-Marke zugenommen. Zwei der fünf Großabschlüsse des Jahres oberhalb von 10.000 m² wurden im vierten Quartal registriert. Hierzu zählt die Anmietung von 17.600 m² Bürofläche durch die Samsung Electronics Holding im „Eschborn Gate“. Daneben hat sich das Land Hessen in Frankfurt für die Polizei 17.000 m² im „MC 30“ gesichert.

Im Branchenvergleich liegen „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ mit einem Umsatz von 45.800 m² und einem Anteil von 13,9 %, wie auch im Vorjahr, auf dem ersten Rang. Dahinter folgen die Branchen „Bau- & Immobiliengewerbe“ sowie „Kommunikation, IT & EDV“.

Angebot & Nachfrage

Der Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt ist im finalen Quartal erwartungsgemäß weiter gestiegen. So liegt die Leerstandsquote zum Jahresende 2020 bei 7,1 %, womit diese gegenüber dem Vorquartal um 0,2 %-Punkte und im Vorjahresvergleich um 1,0 %-Punkte angewachsen ist. Durch Projektfertigstellungen sind 224.500 m² neue Bürofläche auf den Markt gekommen, die bereits zu 86,7 % vorvermietet sind. In den Jahren 2021 und 2022 ist in Summe mit der Fertigstellung von rund 402.600 m² Bürofläche zu rechnen, die bereits zu fast 60 % belegt ist.

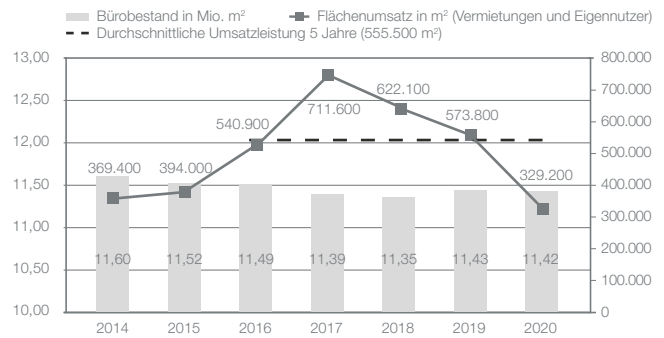
Mieten

Zum Jahresende haben mehrere hochpreisige Abschlüsse dem Spitzenmietniveau zu einem Anstieg verholfen. So hat diese im Vorjahresvergleich um 1,1 % auf aktuell 46,00 €/m² zugelegt. Ebenfalls positiv zeigt sich die Entwicklung der Durchschnittsmiete, die nun bei 22,80 €/m² liegt und damit ein Plus von 2,2 % aufweist. 2021 kann infolge von weiteren Projektanmietungen mit einer stabilen bis positiven Mietpreisentwicklung gerechnet werden.

Prognose

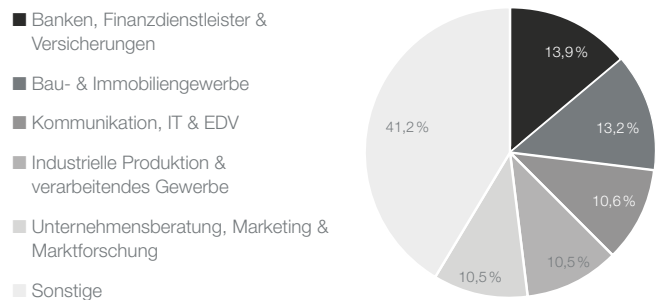
Für das kommende Jahr kann in Abhängigkeit des Zeitpunkts einer dauerhaften Überwindung der Corona-Krise mit einer teilweisen Normalisierung der Vermietungsaktivitäten, voraussichtlich ab der zweiten Jahreshälfte, gerechnet werden. Die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie, die sich durch den zweiten Lockdown nochmals verschärft haben, werden aber im Marktgeschehen und hier vor allem bei der Leerstandsentwicklung weitere Spuren hinterlassen. Dennoch sollte im Jahr 2021 ein Büroflächenumsatz oberhalb der 400.000 m²-Marke möglich sein.

Bestand & Umsatz



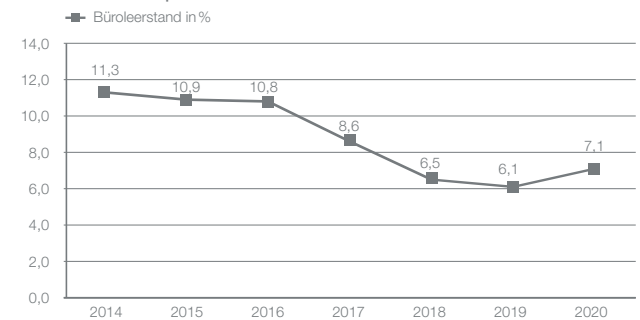
Quelle: NAI apollo group, mieten Stützegebiet ermittelt Marktggebiet Eschborn und Of-Kaiserlei

Umsatz nach Branchen



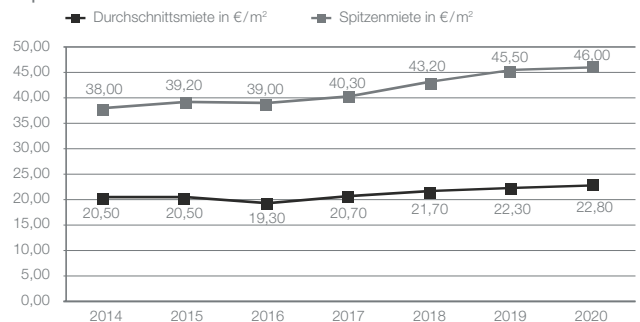
Quelle: NAI apollo group

Leerstandsquote



Quelle: NAI apollo group

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI apollo group

Top-3-Umsätze

1. Eschborn Gate, Frankfurter Straße 2-8, Eschborn durch Samsung Electronics Holding über 17.600 m²
2. MC 30, Marie-Curie-Straße 30 durch LBIH / Polizei über 17.000 m²
3. Four - T1, Neue Schlesingergasse durch DekaBank über 16.000 m²



BÜROINVESTMENT STUTTGART

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Stuttgarter Büroinvestmentmarkt hat im Jahr 2020 mit gleichbleibend hohen und auch gestiegenen Preisen vor allem für innerstädtische Core-Produkte ein solides Gesamtergebnis von 750 Mio. Euro erzielt. Damit befindet sich das Resultat 28,6 % unter dem Vorjahr und ordnet sich gleichzeitig deutlich unterhalb des mittelfristigen Durchschnitts ein. Unter den größten Verkäufen zeigen sich der „W9 Wissenscampus“, der für ca. 140 Mio. Euro durch die HanseMercur Grundvermögen erworben wurde, sowie das „Look21“, das die DIC Asset für ca. 122 Mio. Euro in ihre Bücher aufgenommen hat.

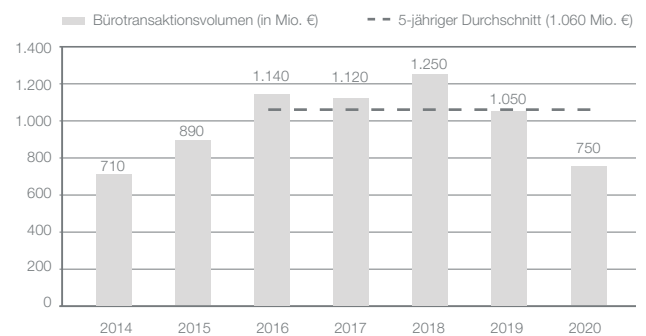
Der Wunsch der Anleger nach Sicherheit für ihre Investitionen hat zu einer zusätzlichen Fokussierung auf Core-Objekte geführt. Kurz laufende Mietverträge oder Leerstände in potenziellen Ankaufsobjekten, die vor Corona als positiv bzw. auch als große Chance bewertet wurden, werden zunehmend weniger akzeptiert. Insofern hat auch die Büros Spitzenrendite in Stuttgart im Jahresverlauf 2020 um 15 Basispunkte auf 2,95 % nachgegeben.

Investorentyp & Herkunft

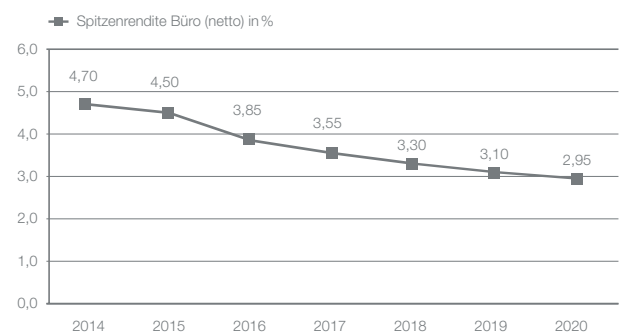
Das Büroinvestmentgeschehen des Stuttgarter Marktes ist 2020 primär durch deutsche Investoren geprägt gewesen. Investments aus dem Ausland sind vor allem aus Frankreich oder Israel getätigt worden. Unter den Investorentypen stehen „Versicherungen / Pensionskassen“, „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Asset- / Fondmanager“ hervor.

Auch zukünftig bleibt die Attraktivität des Stuttgarter Büromarktes für Investoren und die Nachfrage nach Anlagemöglichkeiten hoch. Darüber hinaus befinden sich aktuell einige großvolumige Büroinvestmentdeals in der Deal-Pipeline, weshalb für das Jahr 2021 überdurchschnittliches Bürotransaktionsvolumen im Bereich von 1,0 Mrd. Euro prognostiziert werden kann.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. W9 Wissenscampus, Weilimdorf, durch HanseMercur Grundvermögen
2. Look21, durch DIC Asset
3. Neo, Vaihingen durch R+V Versicherung

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER STUTTGART

Flächenumsatz

Auf dem Stuttgarter Büroflächenmarkt hat im Jahr 2020 die Corona-Virus-Pandemie zu einer generellen Zurückhaltung bei Büromietern gesorgt. Hinzu kommt der andauernde Strukturwandel der Automobilbranche, der durch die Krise zusätzlich angeheizt wurde. Infolgedessen ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von nur 145.000 m² erfasst worden, der damit 54,0 % unter dem Vorjahr liegt (2019: 315.000 m²).

Auffällig ist, dass vor allem wichtige Großabschlüsse ausgeblieben sind. So konnten 2019 noch sieben Abschlüsse in einer Größe über 10.000 m² verzeichnet werden. 2020 ist es hingegen nur ein Vertrag in diesem Flächensegment. Dabei hat die Bundesanstalt für Post und Telekommunikation rund 14.550 m² Bürofläche im ersten Halbjahr in Stuttgart-Bad Cannstatt angemietet. Dahinter folgen mit dem Eigennutzerdeal durch indasys IT Systemhaus über 7.600 m² sowie einer Anmietung von 7.500 m² durch das Land Baden-Württemberg bereits Abschlüsse deutlich unter 10.000 m². Entsprechend der Großdeals präsentiert sich im Branchenvergleich die „öffentliche Hand“ mit ca. 40.000 m² führend. Mit ca. 28.000 m² schließen sich hieran Unternehmen aus dem Bereich „Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung“ an. Dahinter hat sich unlängst die IT-Branche etabliert. „Kommunikation, IT & EDV“ erreicht einen Marktanteil von 16,0 %. Industrieunternehmen aus der Automobil- und Maschinenbaubranche haben im Jahr 2020 hingegen nur eine untergeordnete Rolle gespielt.

Angebot & Nachfrage

Das sehr schwache Vermietungsgeschehen des Jahres 2020 sowie ein im Jahresverlauf spürbarer Zuwachs an Untermietflächen haben den Leerstand des Stuttgarter Büromarktes auf ca. 240.000 m² zunehmen lassen. Die entsprechende Leerstandsquote ist demnach gegenüber dem Vorjahr um 1,1 %-Punkte auf 3,0 % gestiegen. Von der Projektierungsseite ist kurzfristig allerdings kein weiteres freies Büroflächenangebot zu erwarten. So sind nahezu alle Flächen, die in 2021 fertiggestellt werden sollten, vorvermietet.

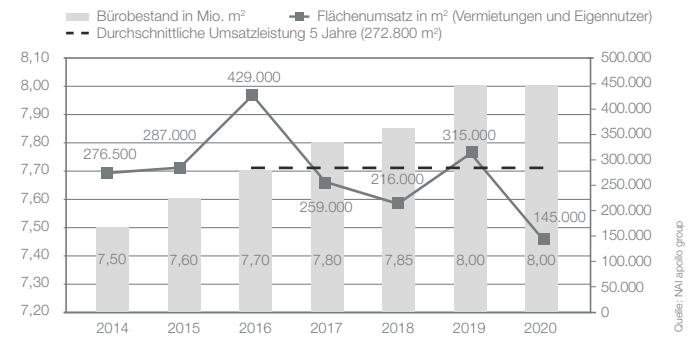
Mieten

Die Büromieten in der baden-württembergischen Landeshauptstadt konnten trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen eine Steigerung vollziehen. Die Spitzenmiete hat dabei mit 25,50 €/m² einen neuen Rekordwert markiert. Insbesondere hochwertige Bestandsflächen in der City sind mit deutlichen Mietpreissteigerungen vermietet worden, da dieses Segment weiterhin durch ein knappes Flächenangebot gekennzeichnet ist. Da derzeitige Neubauprojekte in der City für 24,00 bis 30,00 €/m² offeriert werden, ist hier eine zusätzliche Zunahme vorhersagbar. Die Durchschnittsmiete ist im Jahr 2020 um 1,9 % auf 16,50 €/m² gestiegen. Durch eine Flächenzunahme in den Außenbereichen wird zukünftig eine Seitwärtsbewegung erwartet.

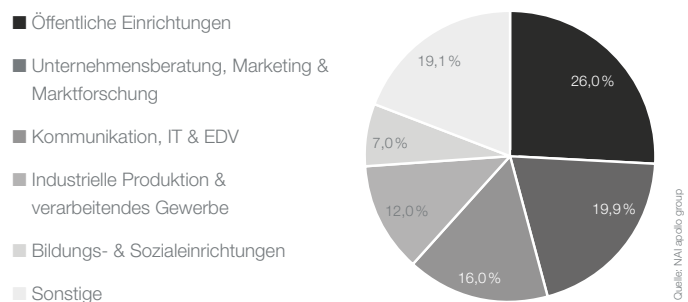
Prognose

Mit Überwindung der Corona-Krise und einer wirtschaftlichen Erholung ist auch mit einem Anstieg der Marktaktivitäten zu rechnen. Hierbei kann das leicht anwachsende freie Flächenangebot positiv gewertet werden. Dementsprechend kann für das Jahr 2021 ein Büroflächenumsatz von bis zu 200.000 m² prognostiziert werden.

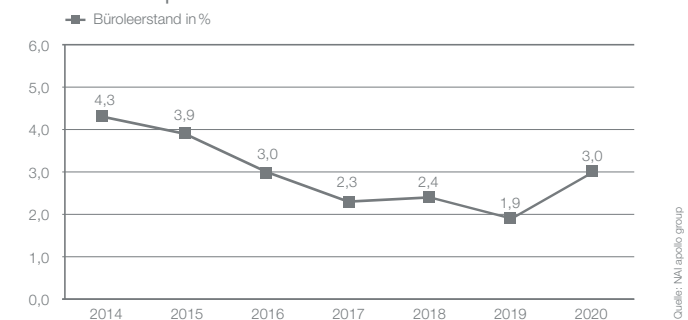
Bestand & Umsatz



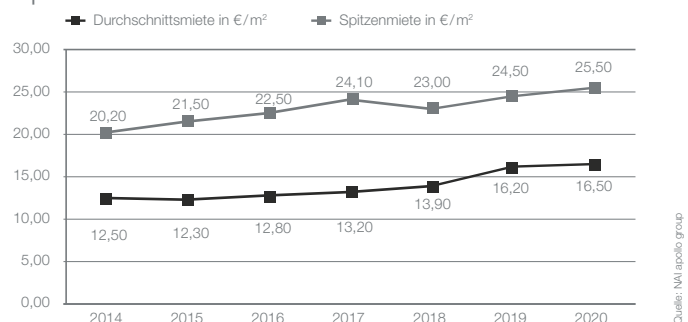
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Bundesanstalt für Post und Telekommunikation über 14.550 m²
2. indasys IT Systemhaus über 7.600 m² (Eigennutzer)
3. Land Baden-Württemberg über 7.500 m²



BÜROINVESTMENT DÜSSELDORF

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt behauptet sich auch während der Corona-Krise und erzielt in 2020 mit Investments in Höhe von insgesamt 2,79 Mrd. Euro eine neue Bestmarke. Damit ist der bisherige Rekord aus 2019 um 60 Mio. Euro überboten worden. Von dem Gesamtvolumen entfällt fast ein Drittel auf Portfolioteils. Hier kann u.a. die Godewind-Übernahme durch Covivio genannt werden. Bestandteil dessen war auch eines der größten Objekte des Gesamtmarktes. So wechselte mit diesem Deal auch die „Herzogterrassen“ den Eigentümer. Daneben zählen der Verkauf des „Mizal Campus“ an die R+V Versicherung für ca. 260 Mio. Euro sowie das „Infinity Office“, das die DIC Asset für ca. 175 Mio. Euro an Investoren ausplatziert hat, zu den größten Verkäufen des Jahres.

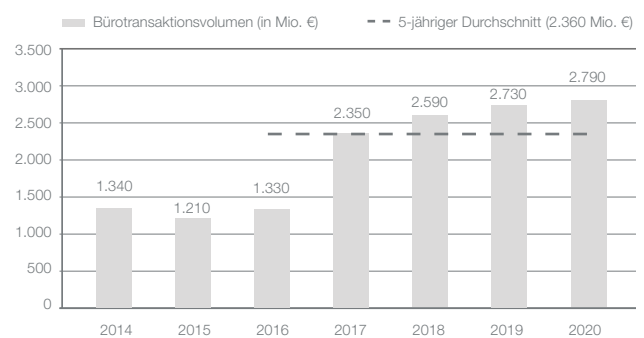
Die unverändert hohe Nachfrage nach Core-Büroobjekten in Düsseldorf spiegelt sich in einer weiteren Renditereduktion wider. So notiert diese nun zu Ende des Jahres 2020 bei 3,00 % und damit 10 Basispunkte unter dem Vorjahr.

Investorentyp & Herkunft

Das Bürotransaktionsgeschehen in Düsseldorf wird maßgeblich durch deutsche Investoren bestimmt. So entspricht ein Volumen von 1,85 Mrd. Euro einem Marktanteil von 66,4 %. Unter den ausländischen Akteursnationen sind Frankreich, die USA und Großbritannien durch dreistellige Investmentvolumina gekennzeichnet. Das Büroinvestmentvolumen wird primär unter vier Investorentypen aufgeteilt. „Asset- / Fondsmanager“ haben mit rund 30 % den höchsten Marktanteil, gefolgt von „Versicherungen / Pensionskassen“, „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ sowie „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit jeweils Anteilen zwischen rund 12 bis 20 %.

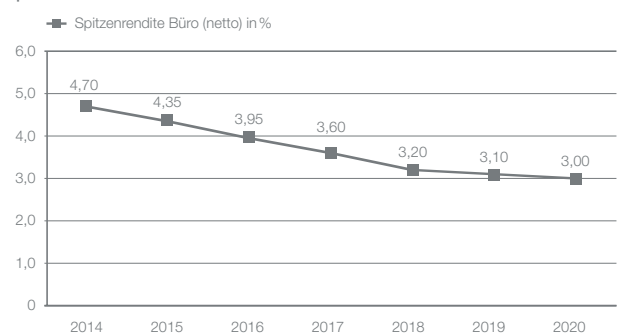
Der Düsseldorfer Büromarkt ist weiterhin durch eine hohe Investorennachfrage geprägt, wenngleich mittlerweile stark auf Lage- und Objektqualitäten geachtet und deutlicher differenziert wird. Dennoch dürfte sich das Büroinvestmentvolumen im Jahr 2021 im Bereich der 2 Mrd. Euro-Marke wiederfinden.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Apollo group

Spitzenrendite



Quelle: NAI Apollo group

Top-3-Transaktionen

1. Herzog-Terrassen durch Covivio
2. Mizal Campus durch R+V Versicherung
3. Infinity Office durch institutionelle Investoren

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DÜSSELDORF

Flächenumsatz

Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt ist deutlich von den Auswirkungen der Pandemie betroffen und verzeichnet für das Jahr 2020 einen Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von insgesamt 239.000 m². Dieses Jahresergebnis entspricht einem Rückgang des Flächenumsatzes um 48,3 % im Vergleich zum Rekordjahr 2019. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde um 27,9 % verfehlt.

Vor allem der Flächenumsatzrückgang auf 73.200 m² im Segment der Großvermietungen über 5.000 m² macht sich bemerkbar. Allein in dieser Größenklasse beträgt die Differenz zum Vorjahr ca. 67 %. Stärkstes Größencluster wird hierdurch das Flächensegment zwischen 500 und 2.000 m² mit 79.400 m² vermieteter Bürofläche und 33 % Marktanteil. Die größten Transaktionen wurden dabei am Anfang des Jahres getätigt, wozu u.a. die Anmietung der Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen mit rund 30.000 m² im „M19“ sowie der Abschluss von thyssenkrupp elevator über ca. 9.200 m² in der E-Plus-Straße zählen.

Entsprechend dieser Abschlüsse ist der höchste Flächenumsatz mit 51.000 m² bzw. ein Marktanteil von 21,7 % von Nutzern der öffentlichen Hand erzielt worden. Dahinter reihen sich Unternehmen der „industriellen Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ sowie das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit jeweils mehr als 20.000 m² Umsatzvolumen ein. Innerhalb der einzelnen Büroteilmärkte weist die City mit rund 84.200 m² die größten Umsatzanteile auf. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Marktvolumen hier um etwa 17 % (2019: 102.000 m²) gefallen, der Marktanteil jedoch von 22 % auf 35 % gestiegen. Es folgt der Teilmarkt Nord mit 62.900 m² bzw. einem Marktanteil von 26 %.

Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsquote des Düsseldorfer Büromarktes ist im Vergleich zum Vorjahr von 7,0 % auf aktuell 7,1 % gestiegen und liegt damit auf demselben Niveau wie im dritten Quartal 2020. Damit verzeichnet Düsseldorf die geringste prozentuale Leerstandszunahme unter den Top-7 Städten. Der Mangel an hochwertigen Flächen in zentralen Lagen ist trotz der derzeitigen Krise unverändert gegeben.

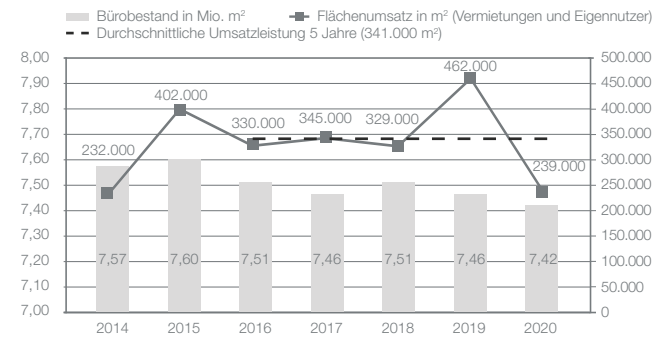
Mieten

Die Düsseldorfer Spitzenmiete bleibt zum Ende des Jahres 2020 konstant und liegt jetzt bei 28,50 €/m². Diese wird, genau wie im Vorjahr, in dem Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt. Die Durchschnittsmiete hingegen fällt aufgrund von fehlenden Großabschlüssen in hochpreisigen Projektentwicklungen um 6,0 % gegenüber dem Vorjahr und liegt nun bei 15,72 €/m².

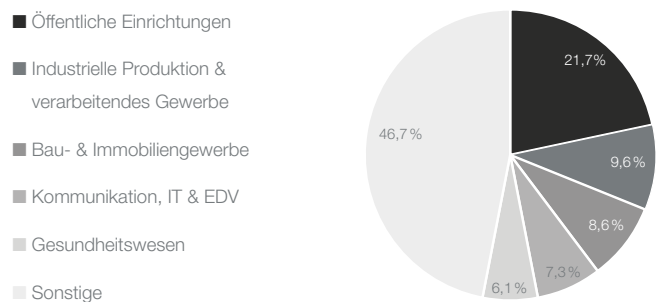
Prognose

Aktuell ist davon auszugehen, dass das erste Halbjahr 2021 weiterhin größtenteils durch die Corona-Pandemie geprägt sein wird. Unter der Voraussetzung der ersten Erfolge durch die bevorstehenden Impfungen und der Lockerungen der aktuellen Beschränkungen, ist damit zu rechnen, dass sich der Büroimmobilienmarkt Düsseldorf im zweiten Halbjahr erholen wird. Somit kann ein Vermietungsergebnis von 250.000 m² bis 300.000 m² für das Jahr 2021 erwartet werden.

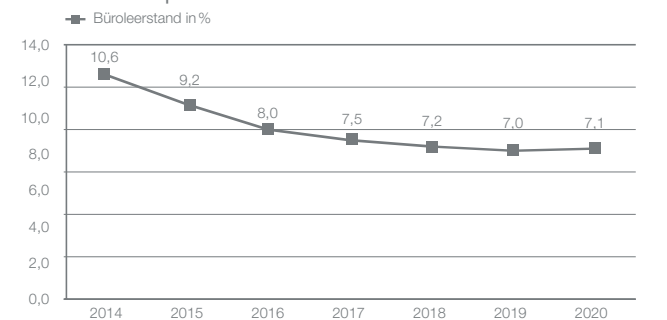
Bestand & Umsatz



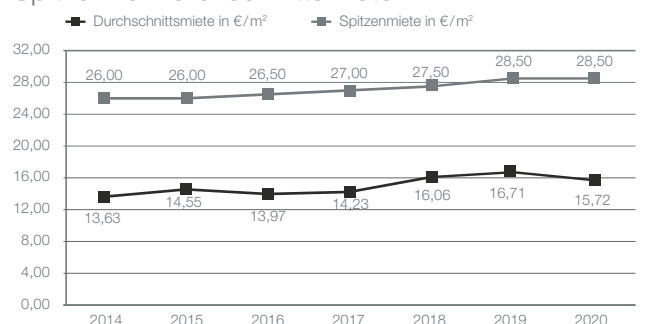
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Moskauer Straße 19 durch Oberfinanzdirektion Düsseldorf über 29.800 m²
2. E-Plus-Straße 1 durch thyssenkrupp elevator über 9.200 m²
3. Mecumstraße 10 durch Stadt Düsseldorf über 8.700 m²



BÜROINVESTMENT KÖLN/BONN

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Büroinvestmentmarkt der Stadt Köln bewegt sich erwartungsgemäß deutlich unter dem Rekordvorjahr. Hierbei hat ein starker Jahresendspurt dem Jahr 2020 zu einem Büroinvestmentvolumen von rund 950 Mio. Euro verholfen. Zwar ist dies eine Reduzierung von nahezu 60 % gegenüber dem Vorjahr, das Ergebnis befindet sich aber im Bereich des langfristigen Mittels. Vor allem die Tatsache, dass es nur einen Abschluss oberhalb der 100 Mio. Euro-Marke gab, hat ein höheres Volumen verhindert. So kann der Teilverkauf des Objektes I/D Cologne (Haus am Platz & Patiohaus) BNP REIM für ca. 200 Mio. Euro als größtes Investment genannt werden. Mit deutlicherem Abstand folgt als zweitgrößte Transaktion das Objekt Schanzenstraße 22, 24, 28, das sich Jamestown sichern konnte.

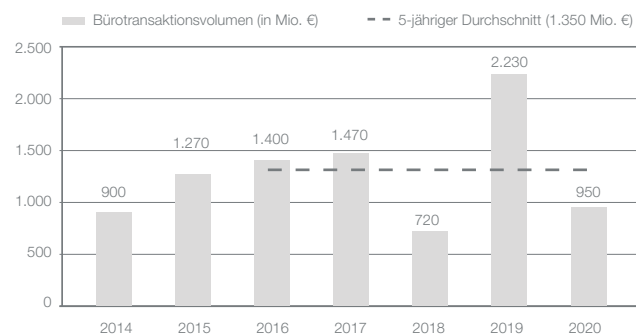
Der hohe Kapitaldruck sowie die Fokussierung auf die Assetklasse Büro hat in Köln die Investorennachfrage steigen lassen. Dementsprechend sind die Preise abermals leicht gestiegen. Die Büros Spitzenrendite ist demnach im Jahresverlauf um 25 Basispunkte auf 3,00 % gefallen.

Investorentyp & Herkunft

Auf der Käuferseite gab es ein Kopf-an-Kopf-Rennen. „Publikumsfonds“ hatten leicht die Nase vorn. Zweitstärkste Gruppe bilden die „Spezialfonds“. Hinsichtlich der Investorenherkunft war der Investmentmarkt vor allem durch internationale Investoren geprägt. Mit 61 % am gehandelten Volumen übersteigt dies deutlich den Anteil deutscher Käufer. Die Verkäuferseite haben hingegen nationale Eigentümer mit 79 % dominiert.

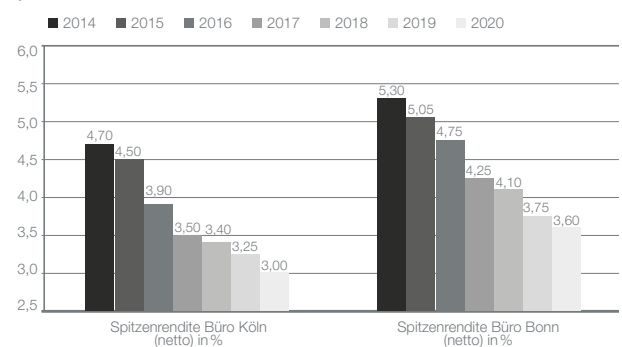
Köln bietet Investoren weiterhin gute Zukunftsaussichten. Die Mieten sind auch in Krisen stabil, bieten aber umgekehrt mit modernen Produkten noch ausreichende Entwicklungspotenziale. Ausgesetzte Prozesse dürften zeitnah wieder angestoßen werden. Insofern ist im Jahr 2021 mit einem überdurchschnittlichen Büroinvestmentvolumen zu rechnen.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Apollo group

Spitzenrendite



Quelle: NAI Apollo group

Top-3-Transaktionen

1. Teilverkauf I/D Cologne (Haus am Platz & Patiohaus) durch BNP REIM
2. Schanzenstraße 22, 24, 28 durch Jamestown
3. EhrenWert durch Arminius

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER KÖLN

Flächenumsatz

Der Kölner Büroimmobilienmarkt bekommt im Jahr 2020 deutlich die negativen Folgen der Corona-Pandemie zu spüren und bleibt klar hinter den Erwartungen zurück. Insgesamt ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 215.000 m² erfasst worden. Nach dem schwachen ersten Halbjahr 2020, welches 31 % hinter dem Vorjahr zurücklag, konnte der Rückstand zum Vorjahr bis zum Jahresende auf 26,6 % reduziert werden. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere drei Großvermietungen im Bereich von über 10.000 m², die mit insgesamt ca. 22 % der vermittelten Bürofläche einen maßgeblichen Anteil zu dem Jahresergebnis beitragen. Bei der größten Einzelvermietung im Jahr 2020 handelt es sich um die Anmietung von 19.700 m² der KPMG AG auf dem Gelände der MesseCity im Stadtteil Köln Deutz, dicht gefolgt von der Vermietung an die AOK Rheinland mit ca. 18.000 m² in Porz-Gremberghoven. Die dritte Anmietung im Bereich von 10.000 m² ist der Mietvertragsabschluss durch das Hauptzollamt Köln im Neubauprojekt „EhrenWert“ in Köln Ehrenfeld. Diese Großabschlüsse zeigen sich auch zu einem erheblichen Teil in der Branchenverteilung. So ist die Branche „Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung“ mit einem Anteil von 12,0 % für den höchsten Umsatz verantwortlich.

Angebot & Nachfrage

Erstmals seit 2008 nimmt der Leerstand in der Domstadt wieder zu und erhöht sich auf knapp 3,6 %. Die Leerstandsquote ist somit weiterhin auf einem geringen Niveau, obwohl sie im Vergleich zum Vorjahr um rund 60 % zugelegt hat. Die Bauaktivität auf dem Kölner Büromarkt ist derzeit mit ca. 276.000 m² Bürofläche auf einem äußerst hohen Niveau. Infolgedessen ist davon auszugehen, dass die aktuellen Bautätigkeiten und bevorstehenden Fertigstellungen zu einer weiteren Zunahme der verfügbaren Büroflächen führen, sofern sich die Nachfragesituation in 2021 nicht verbessert.

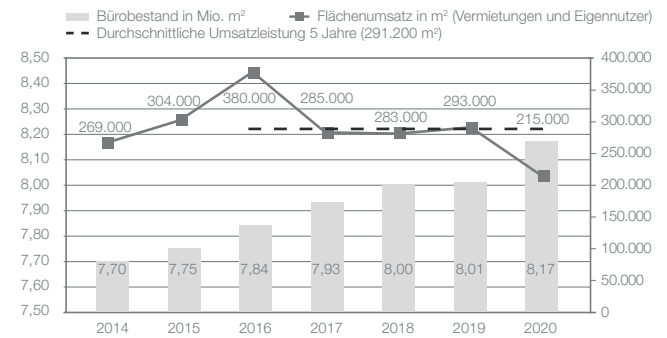
Mieten

Weitestgehend unbeeindruckt von Corona zeigt sich die Mietpreisentwicklung. Die Durchschnittsmiete schließt das Jahr mit 13,32 €/m² ab und liegt nur knapp hinter dem Vorjahresergebnis von 13,80 €/m² zurück. Negative Auswirkungen gab es jedoch bei der Spitzenmiete, welche aufgrund der geringen Anzahl an hochpreisigen Abschlüssen in der Innenstadt mit 23,66 €/m² stark abgenommen hat. So ist ein Rückgang von 12,8 % zu verzeichnen. Die Entwicklung der Mieten sollte in den kommenden Monaten weitestgehend konstant bleiben. Die Durchschnittsmiete wird sich auf dem Jahresniveau von 2020 einpendeln. Die Spitzenmiete hat Potenzial, sich etwas zu steigern.

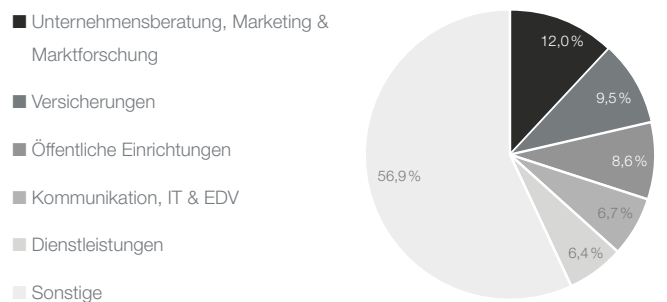
Prognose

Der Ausblick in das Jahr 2021 ist so ungewiss wie nie zuvor. Der derzeitige Lockdown lässt kaum eine weitreichende Prognose für das Gesamtjahr zu. In Abhängigkeit von möglichen Großabschlüssen im Stadtgebiet und der Annahme, dass die vorherrschende Ungewissheit aus dem Jahr 2020 in 2021 abklingen wird und Unternehmen informierter in die Anmietungsprozesse einsteigen, kann von einem ähnlichen Jahresverlauf wie in 2020 ausgegangen und mit einem Flächenumsatz von ca. 200.000 m² im Jahr 2021 gerechnet werden.

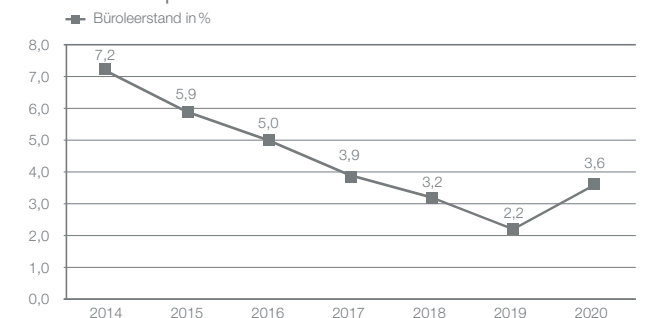
Bestand & Umsatz



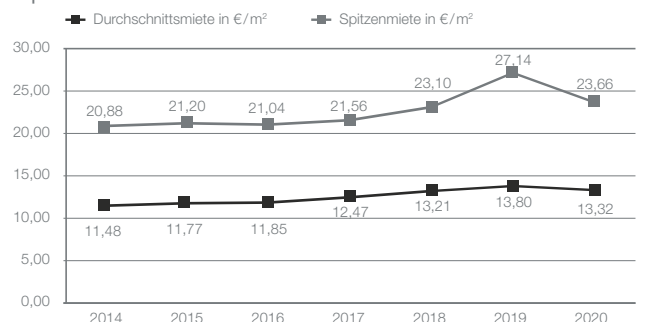
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. KPMG AG, MesseCity, Köln-Deutz, 19.700 m²
2. AOK Rheinland, AirportBusinessPark, Köln-Gremberghoven, 18.000 m²
3. Hauptzollamt Köln, Projekt „EhrenWert“, Köln-Ehrenfeld, 10.000 m²

BÜROVERMIETUNG BONN

Flächenumsatz

Auf dem Bonner Büroflächenmarkt ist im Covid-19 geprägten Jahr 2020 insgesamt ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von rund 95.900 m² erzielt worden. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Flächenumsatz damit um 14,8 % abgenommen. Der 5-Jahresschnitt von ca. 104.600 m² ist um rund 8.700 m² unterschritten worden. Angesichts der im Laufe des Jahres 2020 wiederkehrenden Einschränkungen und im direkten Vergleich zu anderen Büromärkten bedeutet dies einen moderaten Abschwung. Das Segment bis 1.000 m² ist rein von den Abschlusszahlen her weiterhin die Basis des Bürovermietungsmarktes. Größter Mietvertragsabschluss ist Anmietung der BlmA für Engagement Global im Bonner Bundesviertel mit ca. 20.000 m² Mietfläche. Neben dieser wurde eine weitere Großanmietung von über 10.000 m² in Bonn-Dransdorf (Öffentliche Verwaltung) ermittelt. Weiterhin schloss die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zwei Verträge von über 5.000 m² sowie 7.500 m² für Öffentliche Verwaltungen ab. Insgesamt resultieren ca. 58,7 % des Gesamtjahresergebnisses aus Anmietungen dieser Branche.

Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsquote liegt zum Ende des Jahres 2020 bei 2,7 %. Dies bedeutet absolut eine leerstehende Bürofläche von rund 107.100 m². Seit 2016 hat der Bonner Büromarkt somit erstmals wieder einen Leerstand von über 2,5 %. Dieser sorgte im Laufe des Jahres aber für keinerlei Entspannung und wird nur für kurze Dauer auf diesem Niveau verbleiben. Die zu Ende 2020 nicht realisierten Großanmietungen sind aus zeitlichen Gründen nur aufgeschoben und werden zeitnah in 2021 erfolgen. Neue Vakanzen entstehen dadurch nicht und die Neubautätigkeit ist weiterhin zu gering, um die kritische Leerstandssituation zu entspannen.

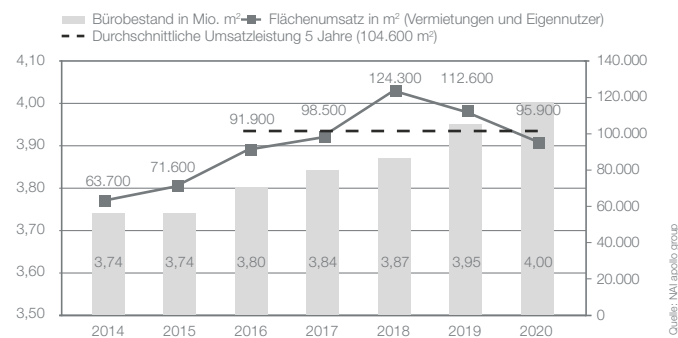
Mieten

Im Laufe des Jahres 2020 ist die Durchmischung der unterschiedlichen Objektqualitäten auf dem Vermietungsmarkt nicht mit denen zurückliegender Jahre vergleichbar. Die neu abgeschlossenen Mietverträge weisen deutlich höhere Mietpreise auf und sorgen für einen Anstieg der Durchschnittsmiete um 0,49 €/m² auf 12,49 €/m². Die Spitzenmiete fällt im Vergleich zum Vorjahr um 17,9 % deutlich ab. Die Spitzenmiete mit 21,61 €/m² resultiert aus Abschlüssen in den Teilmärkten Bundesviertel und Citylage. Aufgrund der Flächenknappheit werden Anmietungen primär in Neubauprojekten oder in Liegenschaften mit hohem Gebäudestandard vereinbart. Daraus wird zukünftig ein weiterer Anstieg der Durchschnittsmiete resultieren.

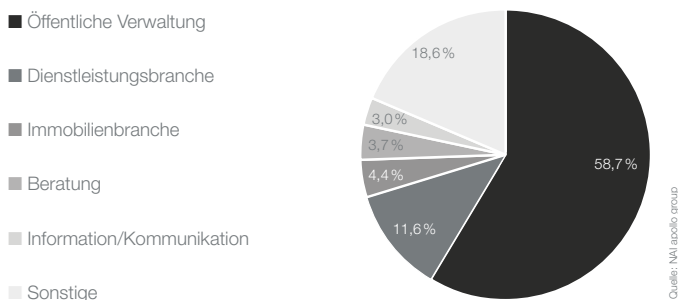
Prognose

Das Gesamtvermietungsergebnis des Bonner Büroimmobilienmarktes ist stark von den Umsätzen der Öffentlichen Verwaltung abhängig. Ebenso bedeutsam ist aber auch, wie die Unternehmen aus der freien Wirtschaft auf die Entwicklung der Pandemie im Laufe des Jahres 2021 reagieren und in welcher Form sowie Größe neue Flächenanmietungen angestoßen werden. Viele für 2020 geplante Flächengesuche wurden in die ersten beiden Quartale 2021 verschoben. Findet also die Gesellschaft und damit einhergehend die Wirtschaft im Laufe des Jahres 2021 annähernd zur Normalität zurück, so kann erneut ein Flächenumsatz zwischen 90.000 m² und 100.000 m² prognostiziert werden.

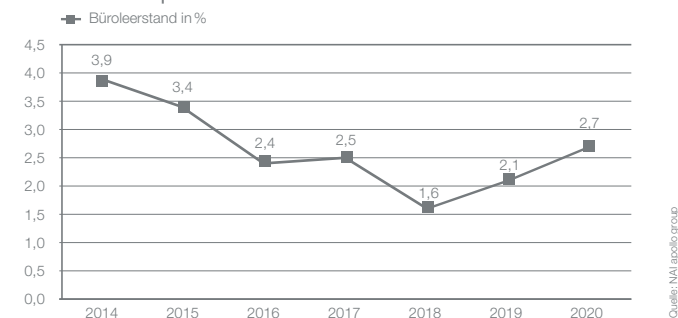
Bestand & Umsatz



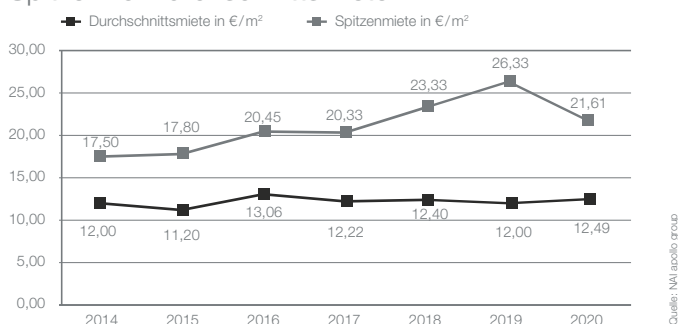
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Friedrich-Ebert-Allee 32 durch BlmA für Engagement Global gGmbH über 20.000 m²
2. Fraunhofer Straße durch Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht über 12.340 m²
3. Godesberger Allee 115-121 durch Öffentliche Verwaltung über 7.560 m²



BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER ULM

Flächenumsatz, Bestand & Angebot

Der Ulmer Büromarkt ist im Jahr 2020 bedingt durch die Corona-Pandemie und die damit verbundene allgemeine wirtschaftliche Verunsicherung regelrecht eingebrochen. Durch die äußerst abwartende Haltung der Nutzer ist ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von nur 13.500 m² erfasst worden. Das Rekordjahrresultat aus 2019 wird damit um mehr als 50 % unterschritten. Befeuert wurde die Inaktivität der Nutzer durch die vorübergehende Zwangsdigitalisierung im Lock-down. Hier bilden die Ansiedlungen des Servicestützpunktes der Fa. Liebherr (ca. 3.000 m²) im Science Park III und der Zentrale der Schönes Leben Gruppe (ca. 2.000 m²) in den Sedelhöfen die flächengrößten Ausnahmen. Kleinflächige Anmietungen unterhalb der 600 m²-Marke prägten die generelle Nachfragesituation. Der Büroflächenbestand ist zum Jahresende 2020 leicht auf 880.000 m² angestiegen. Teilweise wurden Neubaupläne von Projektentwicklern verschoben, um weitestgehend mit normalisierten Rahmenbedingungen in die Vermarktungsphase zu starten. Das nur moderate Flächenfertigstellungsvolumen hat sich positiv auf den Leerstand ausgewirkt. Die Quote bleibt mit 4,1 % gegenüber dem Vorjahr unverändert.

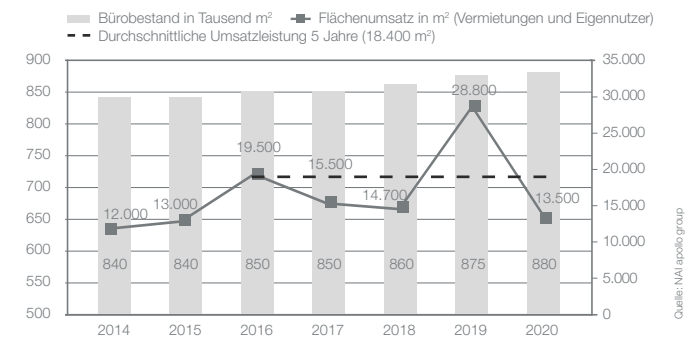
Mieten

Obwohl weniger Vermietungen in Neubauprojekten erfasst wurden, ist die Spitzenmiete mit 17,50 €/m² trotz leichter Abnahme auf einem sehr hohen Niveau verblieben. Die Durchschnittsmiete ist ebenfalls gesunken und notiert nun mit 10,60 €/m² um 3,4 % unter dem Vorjahr. Infolge einer erwarteten Belebung des Marktgeschehens ist für die Büromieten mit einer stabilen Entwicklung zu rechnen.

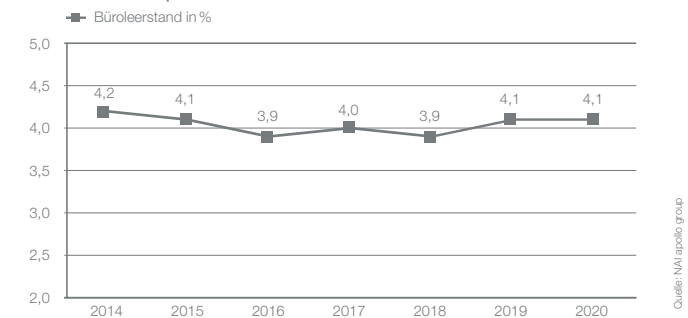
Prognose

Der Büromarkt Ulm sollte im Jahr 2021 davon profitieren, dass Anmietungsprozesse wieder aufgenommen werden und auf ein adäquates Angebot treffen. Dementsprechend dürfte das Jahr 2021 einen überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz verzeichnen.

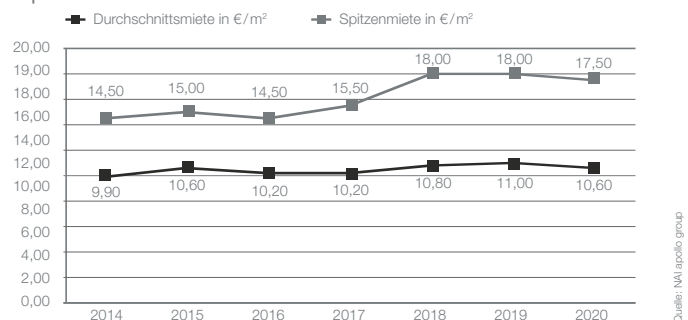
Bestand & Umsatz



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete





BÜROINVESTMENT RUHRGEBIET

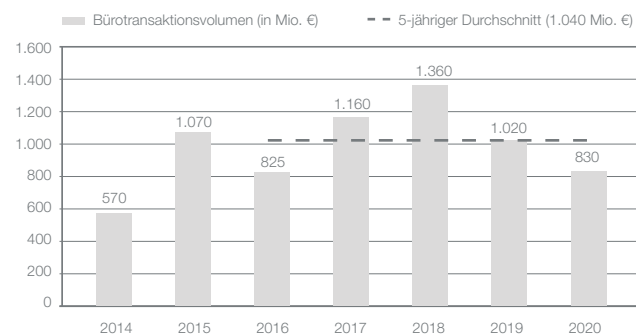
Transaktionsvolumen & Rendite

Der Bürotransaktionsmarkt im Ruhrgebiet hat infolge der Corona-Krise im deutschlandweiten Vergleich nur einen leichten Dämpfer erfahren. So hat eine weiterhin hohe Nachfrage seitens der Investoren im Jahr 2020 zu einem Transaktionsvolumen von 830 Mio. Euro geführt. Dieses bewegt sich 18,6 % unterhalb des Vorjahresniveaus (2019: 1,02 Mrd. Euro). Im Fokus der Marktaktivitäten standen die großen Ruhrgebietsstädte Essen, Dortmund, Duisburg aber auch Bochum. So sind auch hier die größten Transaktionen verortet. Genannt werden können der Verkauf der früheren Karstadt-Zentrale (Quattro) in Essen für einen dreistelligen Millionenbetrag an Signa oder der Erwerb des Neubaus der Hochschule für Polizei und Öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen in Duisburg durch REInvest. Die in 2020 registrierten Deals konnten teilweise neue Höchstpreise erzielen, weshalb auch die Renditen abermals auf breiter Front nachgaben. In Essen und Dortmund haben die Spitzenrenditen im Jahresverlauf 2020 infolgedessen jeweils um 25 Basispunkte auf 3,95 % bzw. 4,00 % abgenommen.

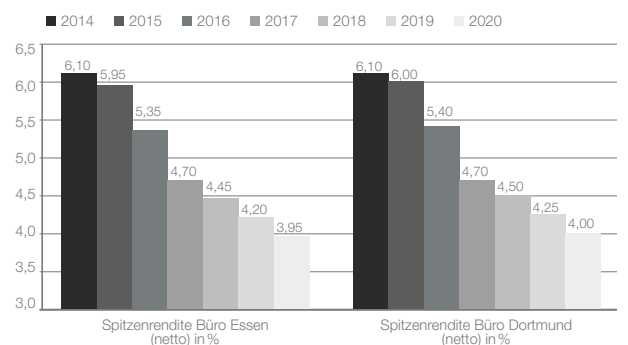
Investorentyp & Herkunft

Zwar hat sich die Anzahl der Büroinvestments im Jahr 2020 gegenüber 2019 fast halbiert, jedoch sind hierbei einige größere Deals über die Bühne gelaufen. Da der größte Verkauf des Jahres durch die österreichische Signa erfolgte, hat sich das Bürotransaktionsvolumen im Ruhrgebiet zugunsten ausländischer Anleger verschoben. So ist deren Marktanteil von einem Drittel im Vorjahr auf nun über 70 % angestiegen. Unter den Investorentypen stehen „Immobilien-gesellschaften“, „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Asset- / Fondsmanager“ hervor. Unverändert rangieren die Ruhrgebietsstädte unter den B-Märkten weit oben auf den Ankaufslisten der Investoren. In Abhängigkeit der Produktverfügbarkeit dürfte sich dies auch im neuen Jahr wieder in hohen Marktaktivitäten widerspiegeln, so dass zum aktuellen Zeitpunkt für 2021 ein Bürotransaktionsvolumen erneut im Bereich von 1,0 Mrd. Euro erwartet wird.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. Quattro (Karstadt-Hauptverwaltung), Essen durch Signa
2. Neubau der Hochschule für Polizei und Öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen, Duisburg durch REInvest
3. Silberkuhlturm, Essen

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER ESSEN

Flächenumsatz

Nach den Rekordvermietungsleistungen der vergangenen beiden Jahre muss der Essener Büroflächenmarkt im Krisenjahr 2020 einen herben Dämpfer hinnehmen. So ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 85.000 m² erfasst worden. Damit ist dieser gegenüber dem Vorjahr mit 48,5 % um fast die Hälfte zurückgegangen. Etwa 21.000 m² Bürofläche ist dabei von Unternehmen zur eigenen Nutzung erworben oder gebaut worden. Dies entspricht nahezu dem Vorjahresvolumen, womit die Corona-Krise auf dieses Segment wenig Einfluss ausgeübt hat. Hingegen weist der Vermietungsmarkt einen deutlichen Rückgang der Marktaktivitäten auf. So sind mit nur 64.000 m² nicht nur etwa 55 % weniger Fläche umgesetzt worden als im Vermietungsrekordjahr 2019. Das Vermietungsergebnis 2020 liegt auch 52 % unter dem mittelfristigen Durchschnitt und auch noch 40 % unter den langfristigen Vergleichswerten. Beigetragen zum Umsatzrückgang hat vor allem das Fehlen von Großabschlüssen. Bei den beiden größten registrierten Mietverträgen handelt es sich um Flächenerweiterungen von Unternehmen am bisherigen Standort. 1&1 Versatel Deutschland mietete zusätzlich 3.100 m² Bürofläche im Bamler Servicepark. Im Zuge des Übergangs der Autobahnverwaltung vom Landesbetrieb Straßen NRW auf die Autobahn GmbH des Bundes wurden die belegten Flächen im Büropark Bredeneu um rund 2.250 m² erweitert. In der Branchenauswertung führen traditionell und so auch 2020 die „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ mit rund 28 %.

Angebot & Leerstand

Durch die geringen Vermietungsumsätze ist die Angebotsreserve wieder angewachsen. Innerhalb des Jahres hat sich das kurzfristig verfügbare Flächenangebot um rund 29.500 m² auf jetzt 129.500 m² wieder erhöht, was einer aktuellen Leerstandsquote von 4,0 % entspricht. Parallel wurde in 2020 mit nur rund 32.000 m² wieder unterdurchschnittlich wenig Bürofläche fertiggestellt, von der heute lediglich noch 3.400 m² verfügbar ist. Es wird weiterhin nur bedarfsgerecht gebaut. Überkapazitäten werden dadurch vermieden, was andererseits aber immer wieder zu Flächenengpässen in der Verfügbarkeit führt.

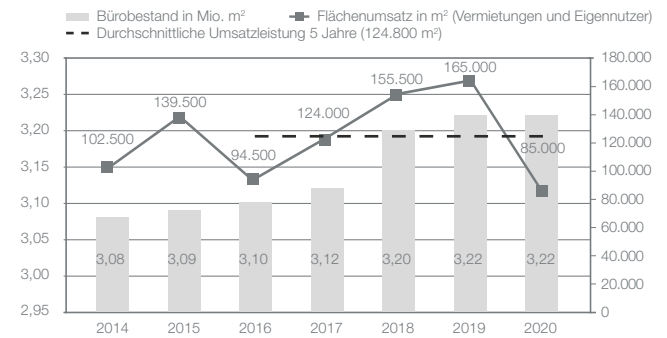
Mieten

In Bezug auf die Mietentwicklung ist keine Auswirkung der Pandemie zu erkennen. Dieses gilt für die Durchschnittsmieten ebenso wie für die Spitzenmieten. So liegt die in Essen realisierte Spitzenmiete 2020 mit 14,90 €/m² lediglich leicht unter Vorjahresniveau (2019: 15,00 €/m²). Die Durchschnittsmiete beläuft sich auf 10,01 €/m² und ist damit um 8,5 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Allerdings hatte diese schon vor Krisenbeginn im letzten Vorjahr leicht nachgegeben.

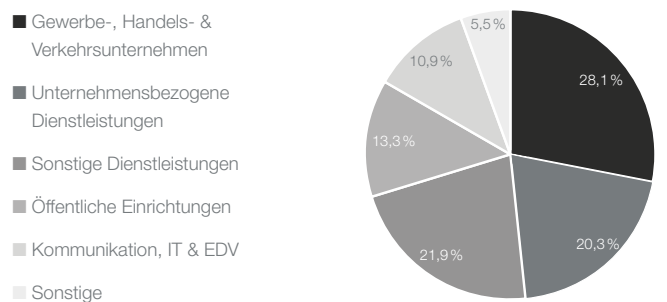
Prognose

Für 2021 ist aufgrund der immer noch unübersichtlichen pandemischen Lage eine Prognose zur Entwicklung des Büromarktes schwer möglich. Unterstellt man hoffnungsvoll eine im Zeitverlauf sich zunehmend verbessernde Situation ohne erhebliche Rückschläge, so gehen wir von einer relativ schnellen Erholung der Nachfragesituation mit signifikanten Nachholeffekten aus. Wann dies aber letztlich eintritt, bleibt abzuwarten.

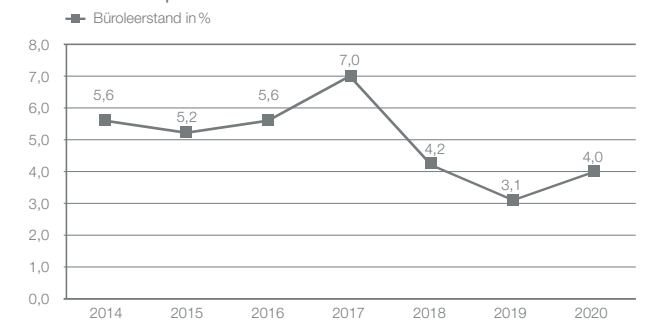
Bestand & Umsatz



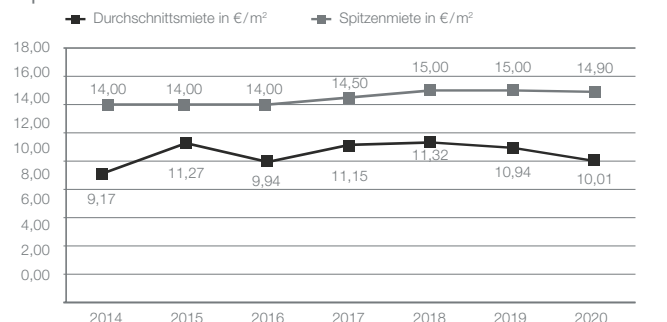
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Bamlerstr. 1-5 (Bamler Servicepark) durch 1&1 Versatel Deutschland über 3.100 m²
2. Hatzerstraße 30-36 (Büropark Bredeneu) durch Autobahn GmbH über 2.250 m²
3. Schnabelstr. 1 durch börsennotierten Konzern über 2.050 m²

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DORTMUND

Flächenumsatz

Auf dem Büromarkt in Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) konnte im Jahr 2020 ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von insgesamt 70.500 m² ermittelt werden. Dies entspricht nur etwa drei Viertel des Vorjahreswertes (Flächenumsatz 2019: 94.500 m²). Sicherlich hat Corona einen gewissen Anteil an diesem schwachen Ergebnis, aber größere Schwankungen sind in B-Märkten generell nichts Ungewöhnliches. Die Vermietungsleistung war beispielsweise 2018 ohne jeden pandemischen Einfluss noch etwas niedriger als 2020. Eher bemerkenswert ist der mit nur 3.000 m² historisch geringe Flächenumsatz durch Eigennutzer, was aber schwerlich mit der Pandemie in Verbindung zu bringen ist. Der langfristige jährliche Durchschnittswert liegt immerhin bei 13.500 m² zur Eigennutzung. Fast die Hälfte aller registrierten Mietverträge betraf Flächen jeweils unterhalb der 250 m²-Marke. Dennoch sind einige Großabschlüsse auch nach Ausbruch der Pandemie zu verzeichnen. Den größten Mietvertrag unterzeichnete der BLB über rund 7.200 m² Bürofläche für die Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung NRW. Den zweitgrößten Abschluss vermittelte CUBION für das Büroquartier Sebrathweg, bei dem Vanderlande Industries über 6.650 m² anmietete. In der Branchenauswertung liegen wie im Vorjahr die „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ vorne und repräsentieren mit rund 39 % einen erheblichen Anteil an der gesamten Vermietungsleistung.

Angebot & Leerstand

Sechs Jahre in Folge ist die Leerstandsquote kontinuierlich von 7 % im Jahr 2013 auf nur noch 2,1 % zum Jahresende 2019 immer weiter abgeschmolzen. Nun hat sich die Angebotsreserve erstmals stabilisiert. Seit Jahresfrist hat sich das kurzfristig verfügbare Flächenangebot um etwa 21.500 m² auf jetzt 84.500 m² wieder erhöht, was einer aktuellen Leerstandsquote von 2,8 % entspricht. 2020 wurden etwa 35.000 m² neue Bürofläche fertiggestellt. Von diesem Fertigstellungsvolumen stehen dem Vermietungsmarkt aktuell – trotz Corona – nur noch knapp 4.300 m² zur Verfügung.

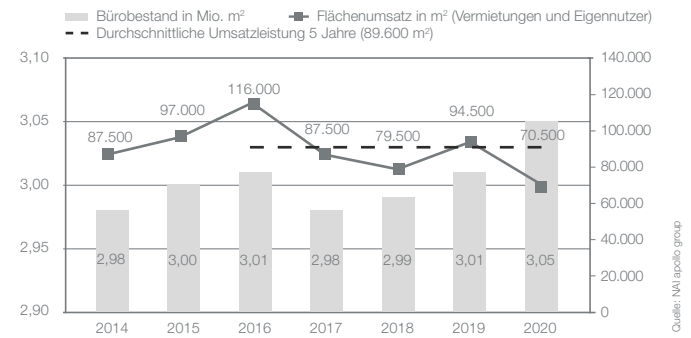
Mieten

Das Mietniveau in Dortmund ist in der Krise bislang absolut stabil geblieben. Dies war in Anbetracht des immer noch sehr geringen Flächenangebotes auch nicht anders zu erwarten. Im Gegenteil haben sich die Mieten im Durchschnitt sogar noch weiter erhöht. Die Durchschnittsmiete stieg von 11,13 €/m² im Jahr 2019 auf jetzt 11,25 €/m² zum Jahresende 2020. Die in 2020 realisierte Spitzenmiete liegt bei 15,45 €/m² und ist damit nur leicht um rund 1,0 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

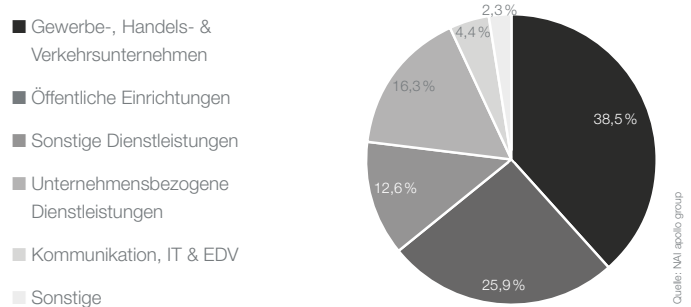
Prognose

Wie sich im abgelaufenen Jahr bereits abzeichnete, werden die massiven wirtschaftlichen Belastungen der Krise auch am Büromarkt Dortmund nicht spurlos vorübergehen. Eine Prognose in Bezug auf den erwarteten Gesamtflächenumsatz für 2021 ist kaum möglich. Die weitere Entwicklung der Pandemie ist immer noch unklar, wenngleich sich ein Licht am Ende des Tunnels abzeichnet. Viele Flächengesuche sind nur aufgeschoben, aber nicht aufgehoben, und es wird zu Nachholeffekten kommen. Ob diese sich aber schon in den Zahlen 2021 widerspiegeln werden, ist unsicher.

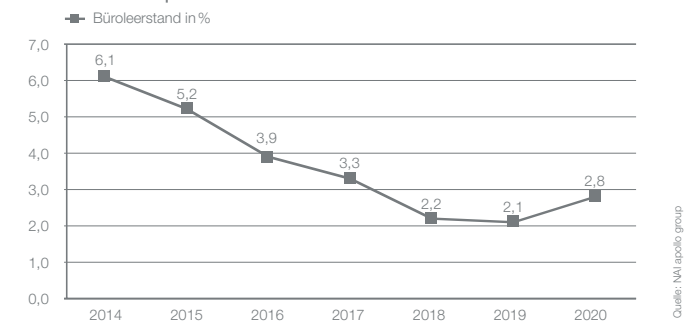
Bestand & Umsatz



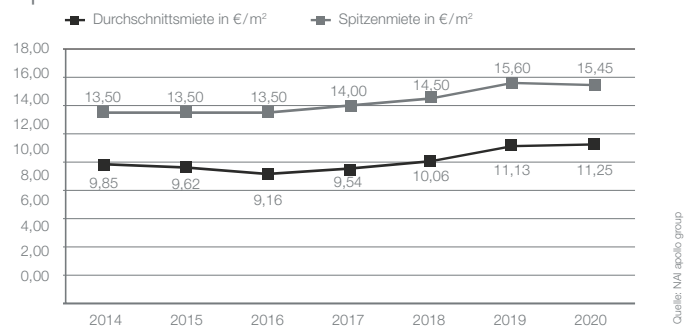
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Hiltropwall 4-12 durch BLB für die Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung über 7.200 m²
2. Brennaborstr./Sebrathweg durch Vanderlande Industries GmbH über 6.650 m²
3. Ezzestr. 4 durch Swisslog GmbH über 4.550 m²



BÜROINVESTMENT RHEIN-NECKAR

Transaktionsvolumen & Rendite

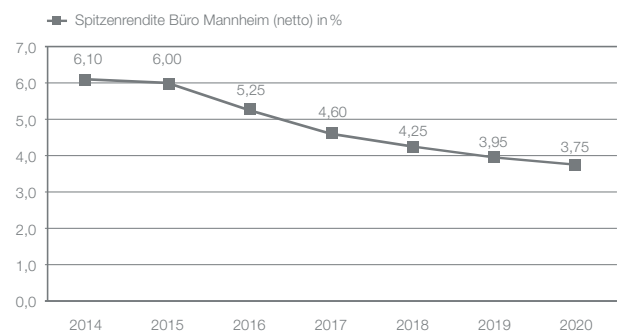
Gewerbeinvestments sind in der Metropolregion Rhein-Neckar trotz der Lockdown-Phasen und der zeitweise herrschenden Unsicherheit auf den Investmentmärkten im Jahr 2020 stark nachgefragt gewesen. Das Transaktionsvolumen über die verschiedenen Gewerbeimmobilien-Assetklassen übertrifft nunmehr mit ca. 1,295 Mrd. Euro das Vorjahresergebnis um knapp ein Drittel (2019: 980 Mio. Euro). Auf Bürotransaktionen entfallen davon ca. 370 Mio. Euro. Damit sind Büros 2020 die wichtigste Assetklasse gewesen. Die Spitzenrendite bei Büroinvestments hat in den wichtigsten Büromärkten der Region weiter nachgegeben. In Mannheim ist ein Rückgang um 20 Basispunkte auf aktuell 3,75 % registriert worden. Etwas geringer ist die Abnahme in Heidelberg – die Spitzenrendite liegt nun 10 Basispunkte unter Vorjahresniveau auf aktuell 4,00 %. Neben den Oberzentren Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen sind auch wieder einige Bürotransaktionen in den C-Städten der Region (Worms, Neustadt/Weinstr., Landau) registriert worden.

Investorentyp & Herkunft

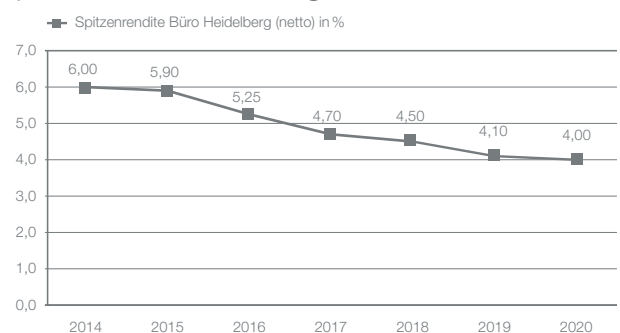
Im abgelaufenen Jahr wechselten einige Neubauprojekte in der Heidelberger Bahnstadt / Bahnhofsvorplatz und des Mannheimer Glücksteinquartiers ihren Besitzer. Hier waren ausschließlich Investoren aus dem Core-Segment anzutreffen. Aufgrund der dabei realisierten, relativ hohen Einzeltransaktionsvolumina dominieren damit risikoaverse, eigenkapitalstarke Investoren den Bürotransaktionsmarkt der Region.

Trotz Corona-Beschränkungen, die das Transaktionsgeschehen noch weit bis ins Jahr 2021 beeinflussen werden, ist davon auszugehen, dass sich die beobachteten Trends sinkender Renditen und erhöhter Transaktionsvolumina auch im Jahr 2021 fortsetzen. Einerseits kann die Region durch die rege Entwicklungstätigkeit mit attraktiven Anlageprodukten aufwarten. Andererseits ist ein nach wie vor steigendes Interesse national und international agierender Investoren zu beobachten, die zunehmend außerhalb der etablierten Immobilienhochburgen investieren.

Spitzenrendite Mannheim



Spitzenrendite Heidelberg



Top-3-Transaktionen

1. LIV.Mannheim, Mannheim durch Deka Immobilien
2. Europaplatz 10-11, Heidelberg durch Volksbank Heidelberg
3. Galilei, Mannheim durch DIC Asset

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MANNHEIM

Flächenumsatz

Der Mannheimer Büroflächenmarkt präsentiert sich trotz der Unsicherheiten in Folge von Covid-19 äußerst stabil. So bewegt sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer im Jahr 2020 mit 71.000 m² exakt auf dem Vorjahresniveau (2019: 71.000 m²). Während in den vergangenen Jahren Eigennutzer erhebliche Umsatzanteile aufwiesen, haben diese 2020 gänzlich gefehlt. Der komplette Büroflächenumsatz entfällt damit auf den Vermietungsmarkt, was dessen Stabilität unterstreicht. Entsprechend hat der reine Vermietungsmarkt ein Ergebnis erzielt, das sich ca. 25 % über dem Vorjahr bewegt (Vermietungsumsatz 2019: 57.000 m²).

Zu den größten Abschlüssen im Jahr 2020 zählen die Anmietung von rund 9.300 m² durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg im R 64 sowie von KPMG mit fast 7.300 m² im Neubau „LOKSITE“. Infolge des größten Deals dominieren „öffentliche Einrichtungen“ mit 29,4 % bzw. 20.900 m² die Branchenverteilung. Dahinter folgt der Bereich der „Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung“ mit 17,1 % bzw. 12.200 m².

Angebot & Nachfrage

Trotz einer mit 4,9% erhöhten Leerstandsquote im Jahr 2020 (2019: 4,6%), was absolut ca. 105.000 m² entspricht, zeigt sich der Mannheimer Büromarkt nach wie vor in einer sehr stabilen Verfassung. Der überwiegende Teil des Flächenleerstandes konzentriert sich auf die nördlichen und südlichen Gewerbegebietslagen der Stadt. Das Fertigstellungsvolumen in Höhe von ca. 73.000 m² konnte trotz der Covid-19-Einschränkungen weitestgehend absorbiert werden. In den nächsten zwei Jahren kann mit der Fertigstellung von weiteren 82.000 m² Bürofläche gerechnet werden. Hierzu gehören neben der Fertigstellung des Neubauprojekts Post² und des neuen Verwaltungsgebäudes der ABB auch einige Revitalisierungsobjekte, die den Flächenbestand erhöhen.

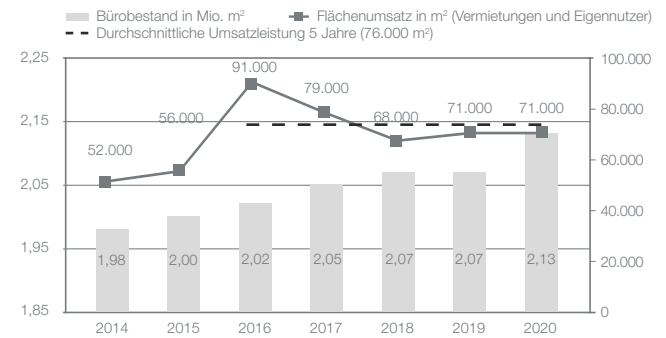
Mieten

Die Mietpreisentwicklung in Mannheim hat sich im Jahr 2020 zweigeteilt gezeigt. So ist die Durchschnittsmiete - nach deutlichen Anstiegen in den beiden vorangegangenen Jahren - erstmals wieder etwas gesunken und liegt nun bei 13,40 €/m² (2019: 14,00 €/m²). Dies kann mit zwei großvolumigen Mietvertragsabschlüssen im Gebäudebestand in eher peripheren Lagen der Stadt erklärt werden. Die realisierte Spitzenmiete hingegen ist 2020 abermals auf nunmehr 18,90 €/m² angewachsen (2019: 18,50 €/m²). Hierbei kommen weitere hochpreisige Mietvertragsabschlüsse in den Neubauprojekten um den Mannheimer Hauptbahnhof (Glücksteinquartier) zum Tragen.

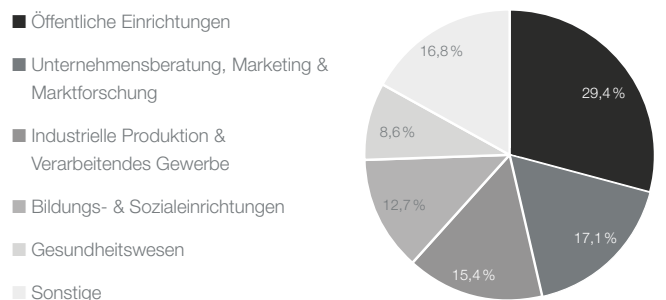
Prognose

Aufgrund der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie wird die gute Vermietungsleistung voraussichtlich nicht wieder erreicht werden können. Jedoch sollte sich durch einige zu erwartende Eigennutzerbaustarts der Flächenumsatz voraussichtlich auf dem Vorjahresniveau bewegen. Gut ausgestattete, kurzfristig bezugsfertige Flächen in zentralen Lagen und Neubaufächen werden weiterhin stark nachgefragt. Infolgedessen dürften Neubauprojekte frühzeitig vermietet sein und sich das Spitzenmieteniveau erneut auf hohem Niveau bewegen. Bei der Durchschnittsmiete ist in den kommenden Monaten von einer stabilen bzw. wieder leicht steigenden Entwicklung auszugehen.

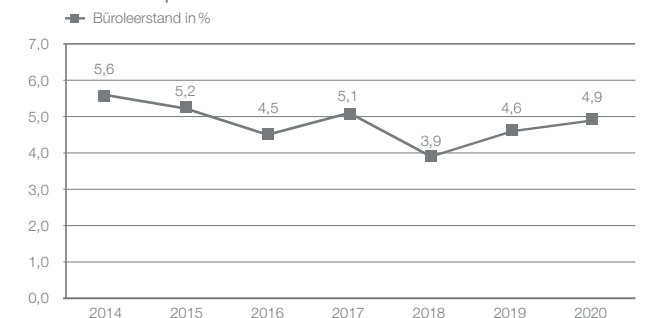
Bestand & Umsatz



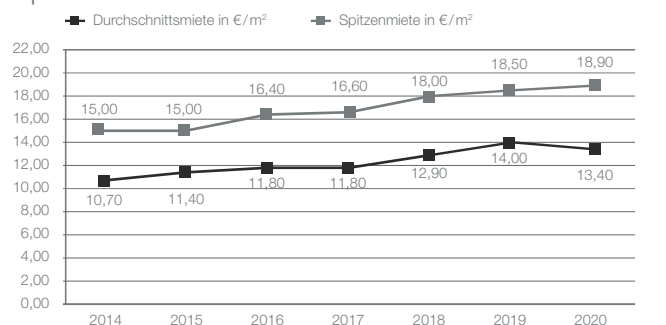
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. R 64 durch Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg über 9.310 m²
2. Neubau LOKSITE durch KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über 7.280 m²
3. Käfertaler Straße 256 durch Stadt Mannheim über 5.900 m²

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HEIDELBERG

Flächenumsatz

Der Heidelberger Büroflächenmarkt präsentiert sich trotz des Corona-Geschehens mit einem soliden Umsatzergebnis. So liegt der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer im Jahr 2020 mit 48.000 m² im Bereich des fünfjährigen Mittelwertes (52.400 m²), damit allerdings erwartungsgemäß auch deutlich unter dem Rekordvorjahr (2019: 69.000 m²). Während die Vermietungsleistung mit ca. 36.000 m² nahezu dem Vorjahreswert entspricht, ist der Anteil eigengenutzter Objekte mit 12.000 m² deutlich geringer ausgefallen (2019: 32.000 m²).

Die beiden größten Flächenumsätze wurden durch Eigennutzer erreicht. So wird die Heidelberger Volksbank zum einen in ein Büroprojekt am Heidelberger Hauptbahnhof einziehen. Zum anderen bezieht die Heidelberg Instruments Mikrotechnik GmbH ein Bestandsgebäude im Nordwesten des Stadtgebiets. Die Großdeals bestimmen gleichfalls die Branchenverteilung, in der „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ mit 24,2 % vor den „Bildungs- & Sozialeinrichtungen“ mit 21,3 % liegen.

Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsquote hat sich binnen Jahresfrist deutlich erhöht und liegt nunmehr bei 5,5 % bzw. 58.000 m². Gegenüber dem Vorjahr ist die Quote damit um 2,6 %-Punkte angewachsen (2019: 2,9%). Insbesondere durch den Umzug in Neubauten - wie etwa die Fertigstellung der Zentrale von HeidelbergCement AG (42.000 m²) - wurden im Gebäudebestand Flächen vakant, die bislang noch nicht oder nur teilweise nachvermietet werden konnten. Die Entwicklung von Neubau- und Bestandsflächen wird in den kommenden Jahren nicht an Dynamik verlieren. So wird auf den ehemaligen Konversionsarealen der Stadt (Campbell Barracks und hip - Heidelberg Innovation Park) sowie auf den südlichen Arealen am Hauptbahnhof die Entwicklung neuer Büroprojekte vorangetrieben. Dies führt in den kommenden Jahren zu weiter überdurchschnittlich hohen Fertigstellungsvolumina. In 2021 ist mit einem Bestandswachstum von 38.000 m² zu rechnen.

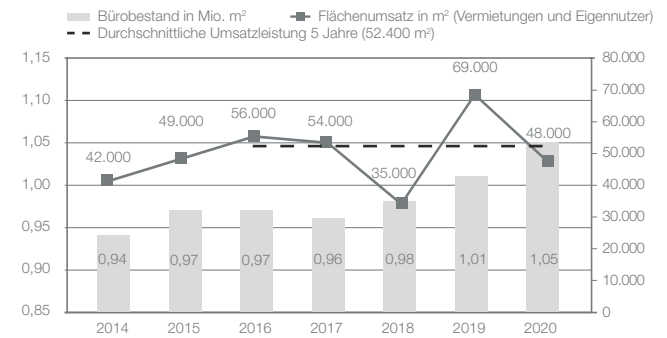
Mieten

Das Heidelberger Durchschnittsmietniveau ist auch unter Pandemiebedingungen das nunmehr vierte Jahr in Folge angestiegen. Entsprechend zog diese um ca. 2,9 % auf nunmehr 14,40 €/m² an (2019: 14,00 €/m²) an. Erhöhte Baukosten, großvolumige Abschlüsse im Neubausegment und allgemein steigende Mieten im Gebäudebestand sind Gründe dafür. Die realisierte Spitzenmiete hat ebenfalls auf einen neuen Spitzenwert von 16,80 €/m² zugelegt (2019: 16,70 €/m²) und wurde in Neubauprojekten in der Heidelberger Bahnstadt erzielt. Die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen Büroflächen in hauptbahnhofsnahe Lagen lassen darauf schließen, dass die realisierte Spitzenmiete auch in 2021 erreicht bzw. weiterhin leicht steigen wird.

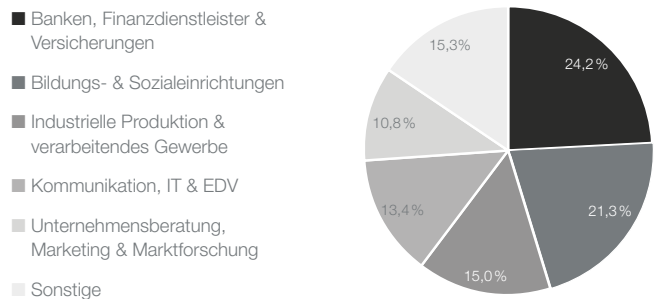
Prognose

Es ist davon auszugehen, dass trotz des Corona-Umfeldes im Jahr 2021 eine stabile Umsatzentwicklung erreicht werden kann. Insbesondere attraktive Neubauprojekte in zentralen Lagen könnten die Vermietungsleistung konstant halten bzw. leicht ansteigen lassen. Hierbei sind weitere Mietpreissteigerungen absehbar. Aufgrund der regen Bautätigkeit kann es allerdings auch kurz- bis mittelfristig zu einem weiteren Anstieg des Leerstandes kommen.

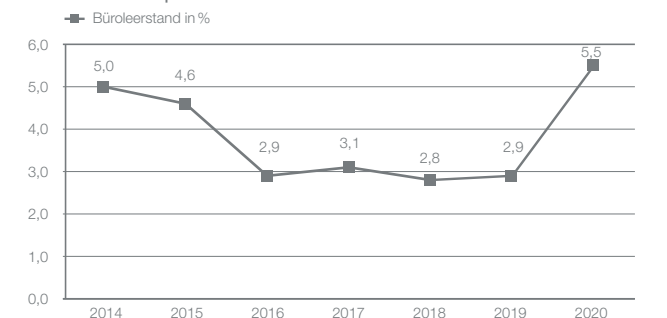
Bestand & Umsatz



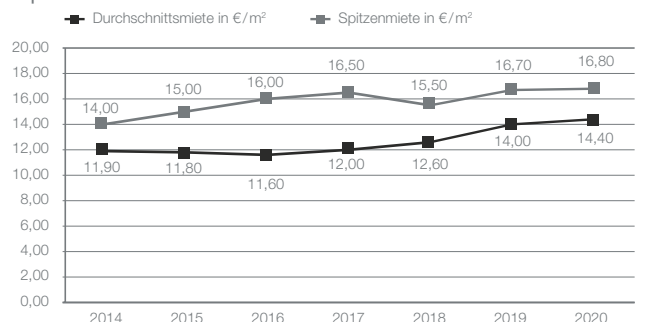
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Neubau Europaplatz 10-11, durch Heidelberger Volksbank über 4.500 m² (Eigennutzer)
2. Mittelgewannweg 27, durch Heidelberg Instruments über 3.850 m² (Eigennutzer)
3. X-House, Mittermaierstraße 31, durch iba der F+U Schulen über 2.540 m²

BERLIN/BRANDENBURG

BBI Immobilien GmbH
Ljubov Shalshenko
Kurfürstendamm 178-179 10707 Berlin
Telefon: + 49 (0) 30 - 327 734-0
info@bbi-immobilien.de www.bbi-immobilien.de

HAMBURG

apollo real estate Hamburg GmbH & Co. KG
Kevin Korts
Willy-Brandt-Straße 23-25 20457 Hamburg
Telefon: + 49 (0) 40 - 808 10 41-15
info@nai-apollo.de www.nai-apollo.de

MÜNCHEN

apollo real estate GmbH
Thilo Hecht
Unsöldstraße 5 80538 München
Telefon: + 49 (0) 89 - 21 547 130 - 0
info@nai-apollo.de www.nai-apollo.de

FRANKFURT AM MAIN

apollo real estate GmbH & Co. KG
Chartered Surveyors
Martin Angersbach
Schillerstraße 20 60313 Frankfurt am Main
Telefon + 49 (0) 69 - 970 505 - 0
info@nai-apollo.de www.nai-apollo.de

DÜSSELDORF

imovo GmbH
Knud Schaaf
Schanzenstraße 102 40549 Düsseldorf
Telefon: + 49 (0) 211 - 909 966 - 0
info@imovo.de www.imovo.de

STUTTGART

Immoraum GmbH Real Estate Advisors
Sven Gruber
Uhlandstraße 14 70182 Stuttgart
Telefon: +49 (0) 711 - 252 89 91 - 0
info@immoraum.de www.immoraum.com

KÖLN/BONN

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Uwe Mortag
Theodor-Heuss-Ring 23 50668 Köln
Telefon: + 49 (0) 221 - 998 997 - 0
info@larbig-mortag.de www.larbig-mortag.de

ULM

Objekta Real Estate Solutions GmbH
Matthias Kralisch
Neue Straße 75 89073 Ulm
Telefon: + 49 (0) 731 - 407 026 - 70
info@objekta-realestate.de www.objekta-realestate.de

RUHRGEBIET

CUBION Immobilien AG
Markus Büchte
Akazienallee 65 45478 Mülheim an der Ruhr
Telefon: +49 (0) 208 - 97 067 - 0
kontakt@cubion.de www.cubion.de

MANNHEIM – HEIDELBERG

STRATEGPRO Real Estate GmbH
Michael Christ
Mollstraße 41 68165 Mannheim
Telefon: +49 (0) 621 - 729 265 - 0
info@strategpro.de www.strategpro.de



Copyright © NAI apollo group 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 ichtigkeit 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. Die NAI apollo group 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 der NAI apollo group publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.