



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
2017

„Zwar weiß ich viel, doch möcht' ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de



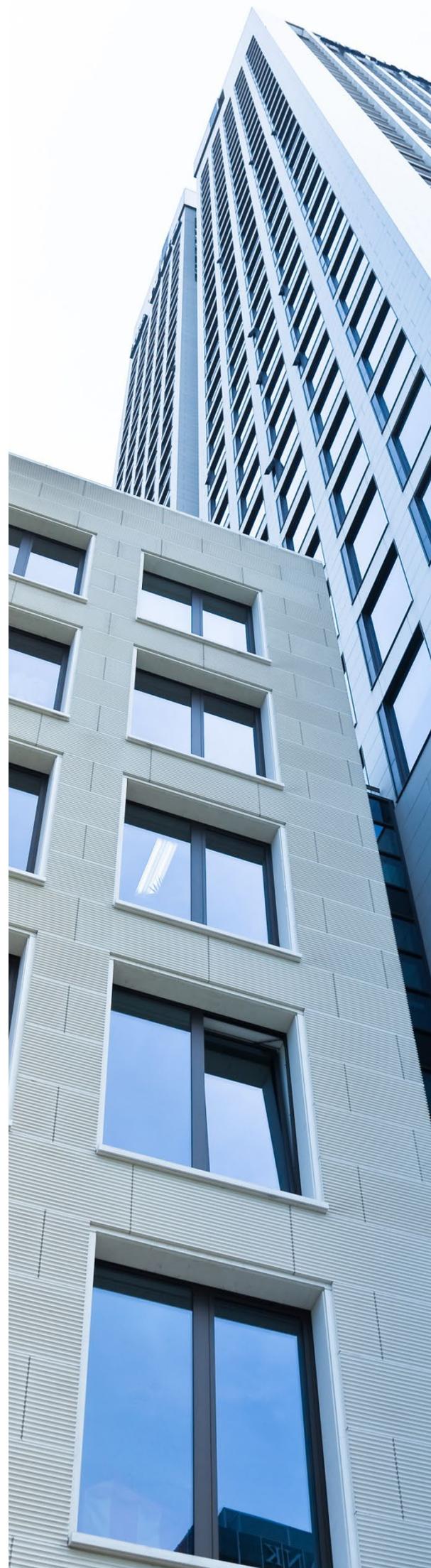
Dr. Marcel Crommen
Chief Operating Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



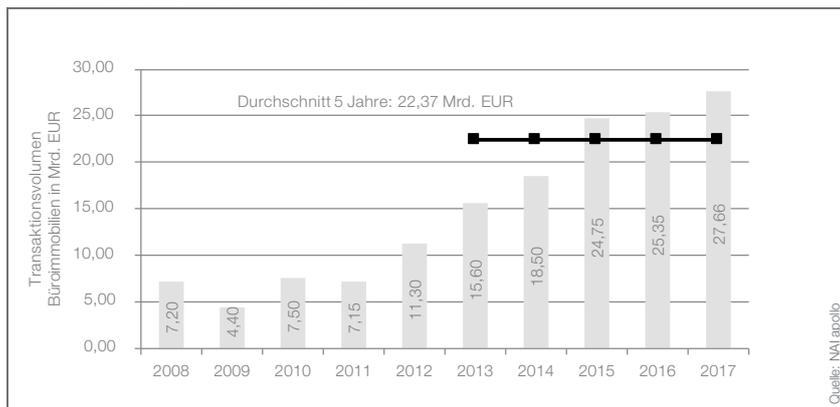
Lenny Lemler
Co-Head of Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



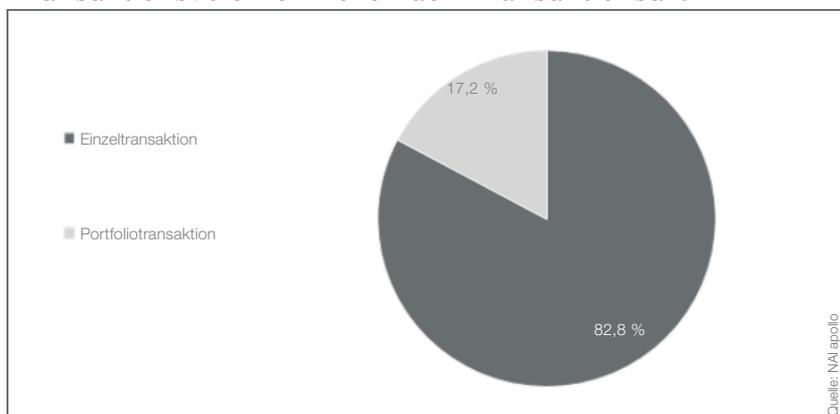
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



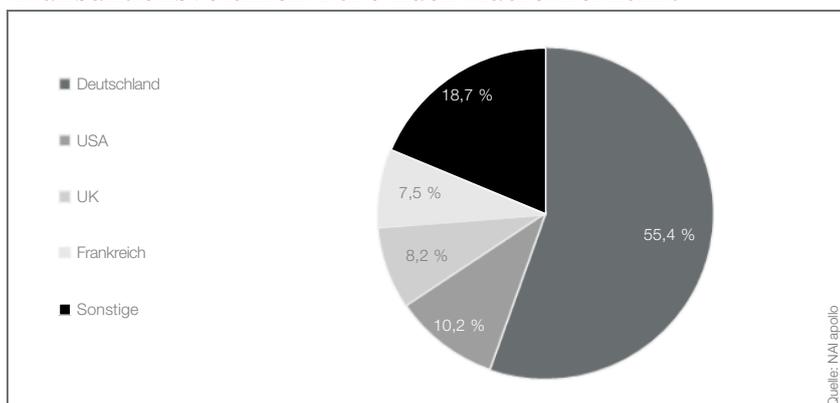
Transaktionsvolumen Büro



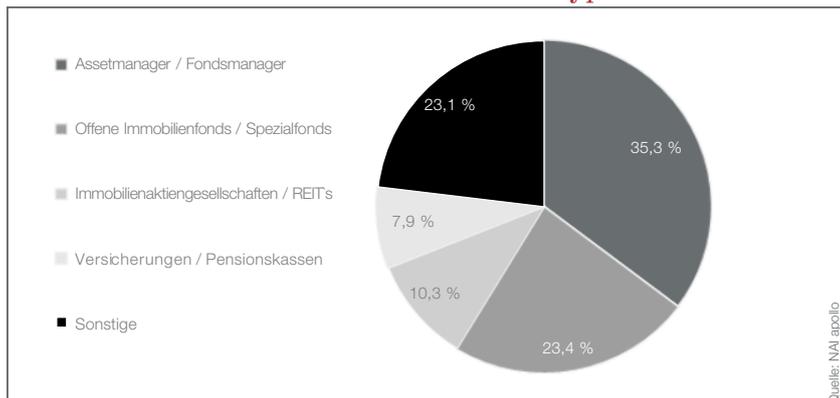
Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp



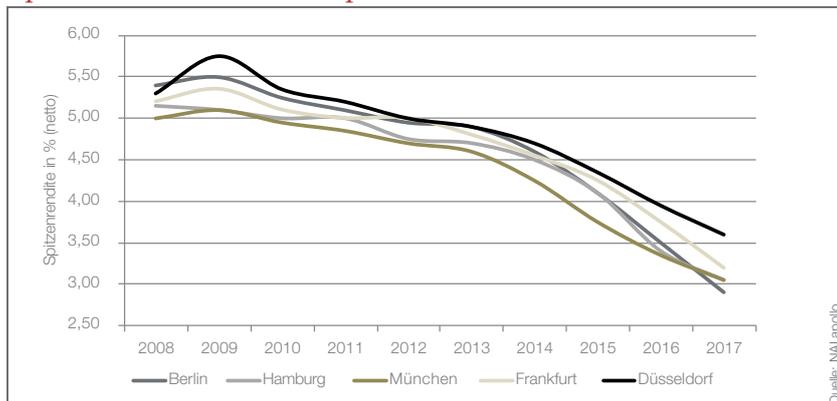
Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien hat auch im vierten Quartal 2017 die sehr positive Entwicklung der Vorquartale fortgesetzt. So sind in den letzten drei Monaten des Jahres 2017 Büroimmobilien in Höhe von 7,58 Mrd. Euro gehandelt worden. Für das Gesamtjahr beläuft sich das Transaktionsvolumen für Büros auf insgesamt 27,66 Mrd. Euro, womit der Vorjahreswert um 9,1 % übertroffen wurde. Mit diesem sehr guten Jahreswert ist in 2017 der zweithöchste Umsatz nach dem Jahr 2007 erreicht worden.

Da insbesondere im finalen Quartal große Trophy-Assets, wie u.a. der Tower 185 in Frankfurt für 775 Mio. Euro, gehandelt wurden, haben Einzelinvestments im Gesamtjahr ein überdurchschnittliches Transaktionswachstum im Vergleich zum Vorjahr erfahren (+21,5 %). Insgesamt sind diese für 22,9 Mrd. Euro bzw. 82,8 %-Anteil verantwortlich. Portfoliodeals erzielen ein Volumen von 4,76 Mrd. Euro bzw. 17,2 %.

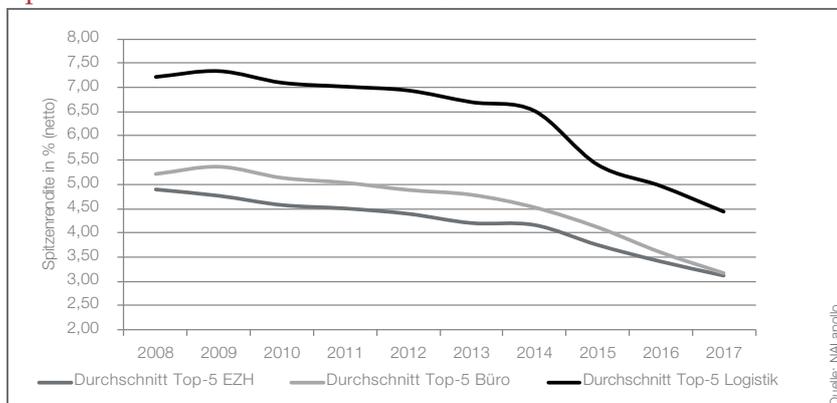
Die Zunahme der Investmenttätigkeiten verteilt sich nahezu ausgeglichen auf einheimische und ausländische Investoren. Deutsche Anleger haben im Gesamtjahr 2017 Büroinvestments im Wert von 15,33 Mrd. Euro (55,4 %) getätigt. Dementsprechend haben ausländische Investoren für 12,32 Mrd. Euro investiert. Zu den marktprägenden ausländischen Käufernationen zählen die USA, das Vereinigte Königreich, Frankreich sowie Südkorea.

Unter den Marktakteuren haben „Assetmanager / Fondsmanager“ ihr Investmentvolumen im Vergleich zum Vorjahr um über 60 % auf 9,76 Mrd. Euro steigern können. „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ verbuchen mit einer Zunahme von 25,5 % ebenfalls ein deutliches Plus im Vergleich zu 2016.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Das Jahr 2017 ist durch eine Vielzahl an großvolumigen Bürotransaktionen geprägt. Hierzu zählen der Verkauf des „Monolith“-Portfolios von Apollo Global Management an Intown Invest für ca. 1,2 Mrd. Euro oder auch das „Smyphonie“-Portfolio, das von Orion Capital Partners an Patrizia für 280 Mio. Euro veräußert wurde. Zu den großen Einzelverkäufen zählen der Erwerb des Sony Centers durch Oxford Properties, der Immobiliengesellschaft des Pensionsfonds für kommunale Angestellte in Ontario, im Joint-Venture mit Madison International Realty für 1,1 Mrd. Euro oder auch der Verkauf des Tower 185 in Frankfurt für 775 Mio. Euro an die Deka. Diese wird die letztgenannte Trophy-Immobilie in diverse Fonds einbringen.

Die außerordentliche Entwicklung des Investmentmarktes schlägt sich auch im Schlussquartal in einer erneuten Renditekompression nieder. Dabei sind Büroimmobilien in den Top-5 Märkten durch eine Abnahme der Spitzenrendite von durchschnittlich 17 Basispunkten gekennzeichnet.

Frankfurt (3,20 %), Berlin (2,90 %) sowie Düsseldorf (3,60 %) sind durch die stärkste Abnahme mit 0,25 %- bzw. 0,20 %-Punkten charakterisiert.

Berlin hat somit die prognostizierte Unterschreitung der 3 %-Renditemarke vollzogen. Mit Renditeabnahmen von 5 bzw. 15 Basispunkten und damit jeweils einer Spitzenrendite von 3,05 % sind München sowie Hamburg ebenfalls sehr nah an diese Marke herangerückt.

Die aktuellen Rahmenbedingungen - das wirtschaftliche Umfeld mit der besten Arbeitsmarktentwicklung seit der Wiedervereinigung sowie die derzeitige Büromarktentwicklung mit sinkenden Leerständen und steigenden Mieten - lassen erwarten, dass auch im Jahr 2018 der gewerbliche Investmentmarkt durch das Interesse an Büroimmobilien dominiert sein wird.

Entsprechend wird seitens NAI apollo für das Jahr 2018 ein Transaktionsvolumen für den Büroinvestmentmarkt deutlich oberhalb des 5-jährigen Durchschnitts in Höhe von 22,37 Mrd. Euro prognostiziert. Ferner werden die Bürospitzenrenditen im Jahresverlauf nochmals leicht nachgeben. Die Bodenbildung scheint hier noch nicht ganz abgeschlossen zu sein.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

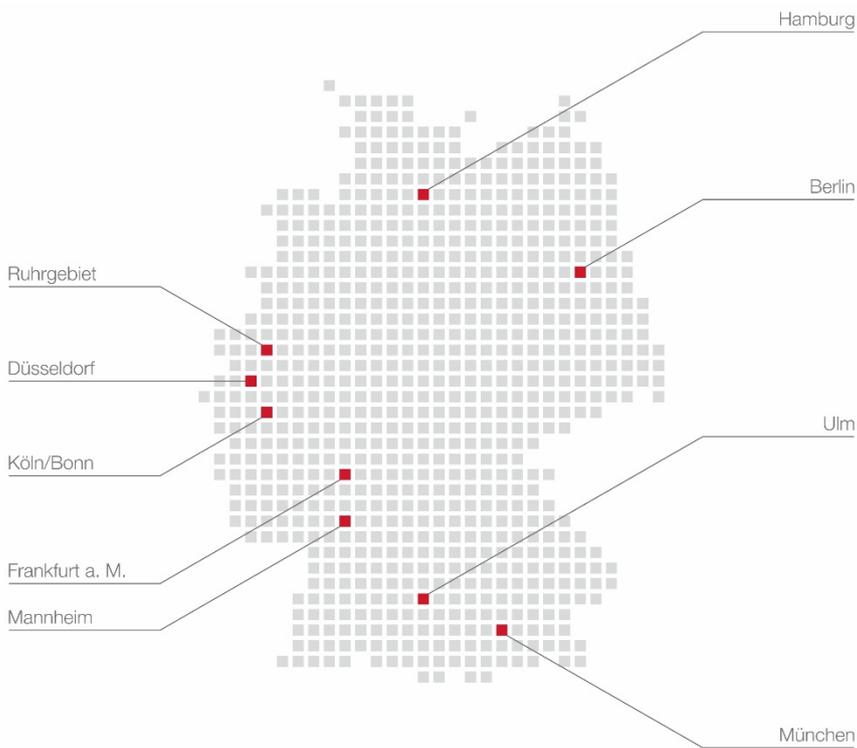
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2018.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.