



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
Q1 2018



„Nach dem Wissen ist das nächstebeste
zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gennen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unter-
stützen. Wir freuen uns auf Sie.



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



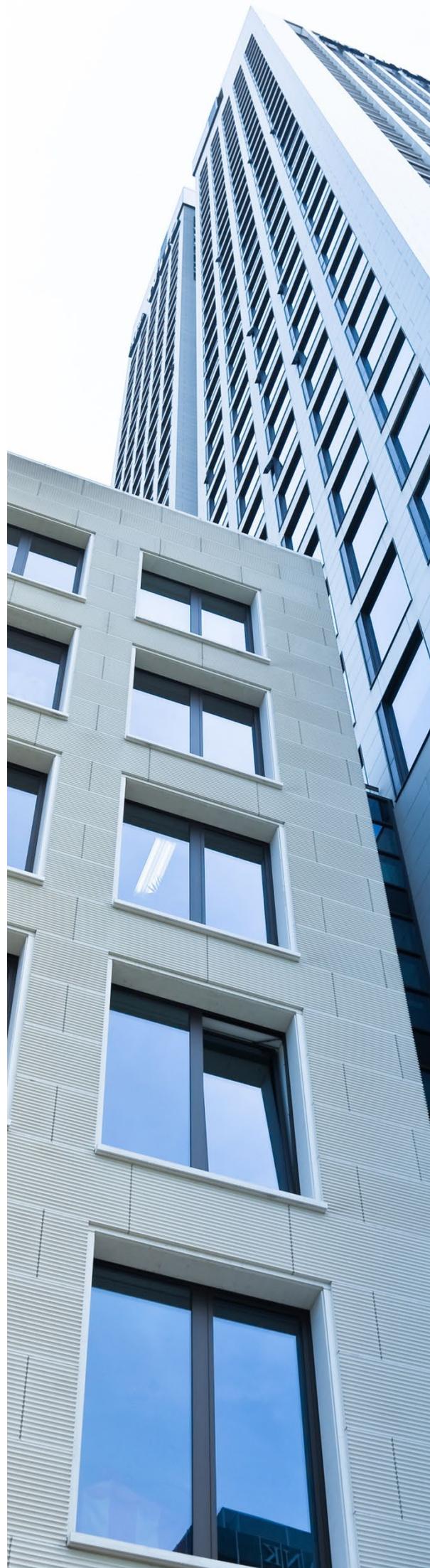
Dr. Marcel Crommen
Chief Investment Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



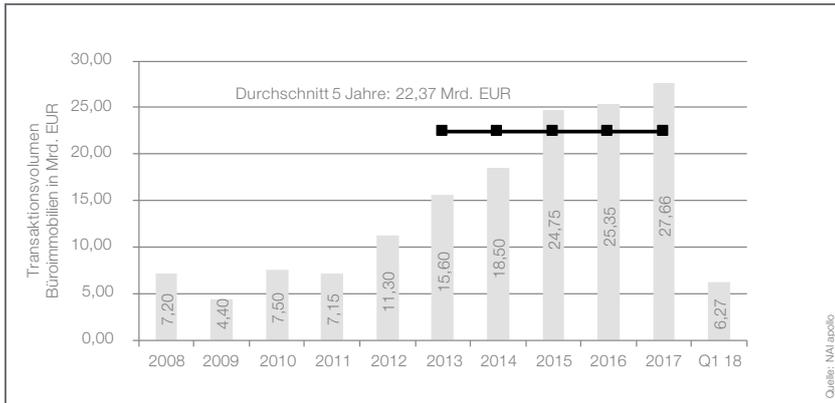
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



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



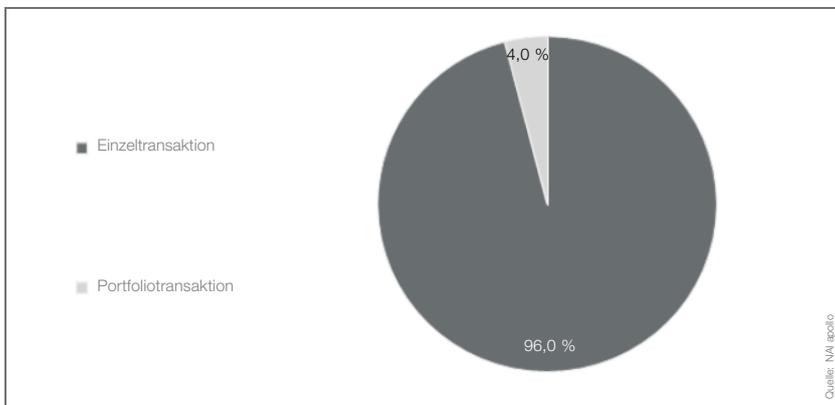
Transaktionsvolumen Büro



Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien ist fulminant ins Jahr 2018 gestartet. So sind in den Monaten Januar bis März 2018 Büroinvestments in Höhe von 6,27 Mrd. Euro erfasst worden. Der bereits sehr gute Vorjahresbeginn wird damit um fast 10 % übertroffen.

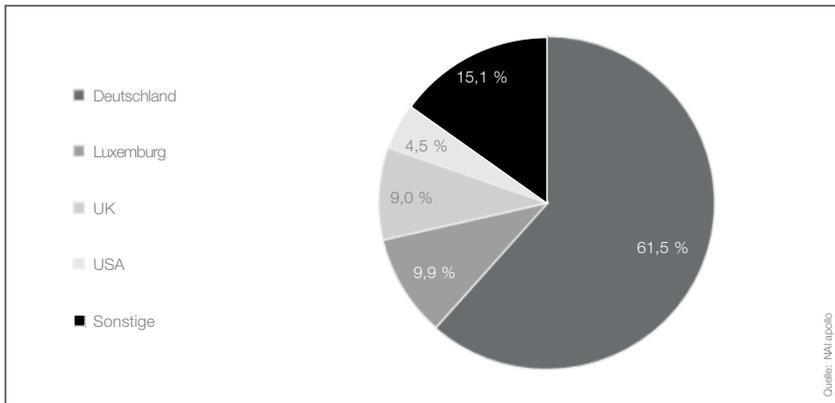
Hierbei ist das Marktgeschehen fast ausschließlich durch Einzeltransaktionen geprägt. Das dementsprechende Investmentvolumen hat gegenüber 2017 um rund 0,79 Mrd. Euro auf aktuell 6,02 Mrd. Euro zugelegt. Portfoliotransaktionen sind für einen marginalen Anteil von lediglich ca. 0,25 Mrd. Euro verantwortlich. Dies spiegelt eine Reduzierung um fast 50 % wider.

Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



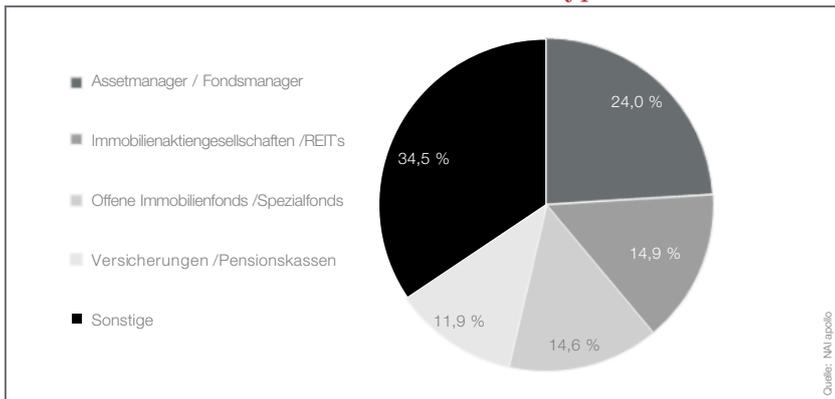
In den ersten drei Monaten 2018 haben ausländische Investoren ihr Engagement stärker ausgebaut als deutsche Anleger, wenngleich einheimische Investoren weiterhin den Löwenanteil stellen. Infolgedessen haben ausländische Investoren das investierte Volumen im Vorjahresvergleich um 12,3 % auf nun 2,41 Mrd. Euro gesteigert. Deutsche Anleger allokierten 3,85 Mrd. Euro (61,5 %-Marktanteil) in Büroimmobilien. Spürbare Investmenttätigkeiten aus dem Ausland kamen u.a. aus Luxemburg, UK und den USA.

Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft

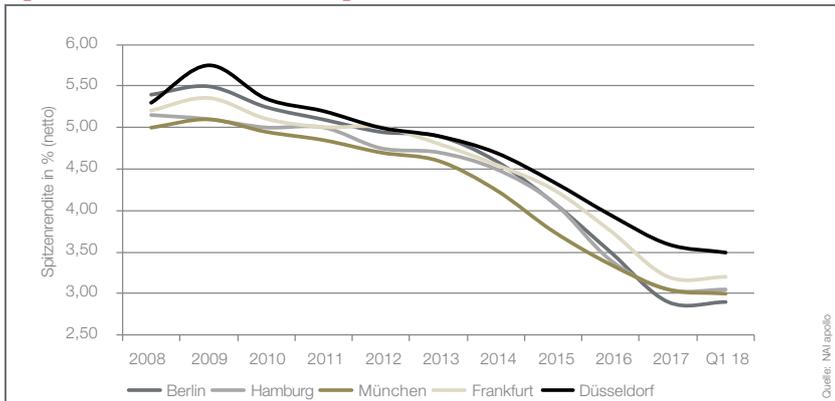


„Assetmanager / Fondsmanager“ sind mit rund 1,51 Mrd. Euro Investmentvolumen unverändert die stärksten Nachfrager nach deutschen Büroimmobilien. „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sind hingegen durch „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ auf den dritten Platz verwiesen worden. Damit haben letztgenannte sowie auch „Versicherungen / Pensionskassen“ deutlich an Umsatzanteilen hinzugewonnen.

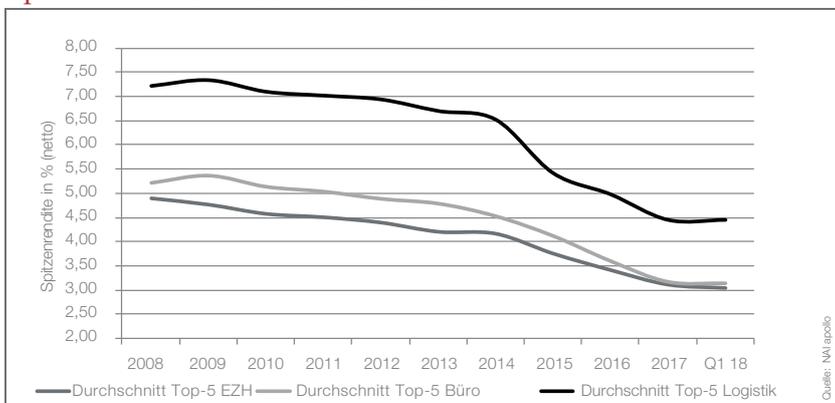
Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp



Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Das Bürotransaktionsgeschehen spielt sich zum Großteil in den Top-5 Standorten ab. So sind auch die größten Deals in diesen erfasst worden. Allen voran in München und Frankfurt konnten bereits im ersten Quartal 2018 eine Vielzahl an Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich registriert werden. Hierzu zählen in München beispielsweise der Verkauf des BSH-Hauptsitzes für rund 250 Mio. Euro an die KGAL oder auch der Erwerb des SZ Towers durch diverse Versorgungswerke für ca. 244 Mio. Euro. In Frankfurt können die Akquisition des „Behördenzentrums“ für 500 Mio. Euro durch Aroundtown oder auch der Verkauf des „Bürohauses Bockenheimer Warte“ für rund 140 Mio. Euro an Aerium als Investment Manager aufgeführt werden. Dieser Abschluss wurde durch die Vermittlung von NAI apollo ermöglicht.

Trotz der ungebrochen hohen Nachfrage nach deutschen Büroimmobilien sind die Spitzenrenditen innerhalb des ersten Quartals weitestgehend stabil geblieben. Lediglich an zwei der fünf Top-Standorte hat es noch Verteuerungen gegeben.

Hierzu zählen München (3,00 %) und Düsseldorf (3,50 %) mit Abnahmen von fünf bzw. zehn Basispunkten. In Berlin (2,90 %), Frankfurt (3,20 %) und Hamburg (3,05 %) sind die Bürositzenrenditen im Vergleich zum Vorquartal unverändert. Infolgedessen haben die Renditen im Durchschnitt der Top-5 Märkte für Büroimmobilien um 3 Basispunkte abgenommen.

Die derzeitigen Rahmbedingungen für den deutschen Büromarkt und damit für Büroinvestments präsentieren sich ausgesprochen positiv. Neben einem beachtlichen BIP-Wachstum, dass das achte Jahr in Folge angestiegen ist, befindet sich der Arbeitsmarkt auf einem außerordentlichen Wachstumspfad. So können für das Gros der Büromärkte weiter sinkende Flächenverfügbarkeiten und steigende Mieten prognostiziert werden.

Die aktuelle Gemengelage aus unverändert hoher Nachfrage und in der Vermarktung befindlicher Assets lassen auch für den weiteren Jahresverlauf ein überdurchschnittliches Bürotransaktionsvolumen erwarten. Dementsprechend prognostiziert NAI apollo zum jetzigen Stand ein Transaktionsvolumen für den Büroinvestmentmarkt in Deutschland im Bereich von rund 25 Mrd. Euro.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

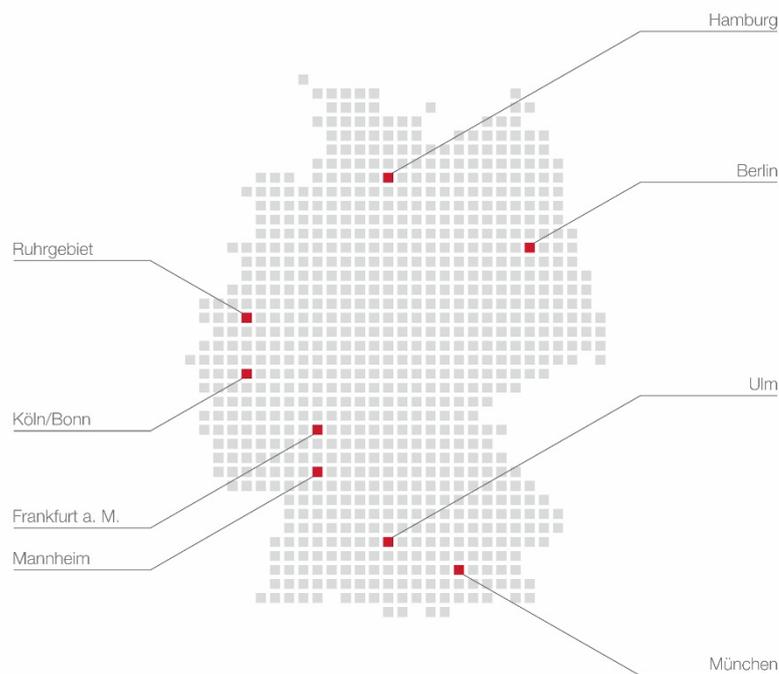
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 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.