



# Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland  
H1 2017

**N**apollo real estate

# „Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

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



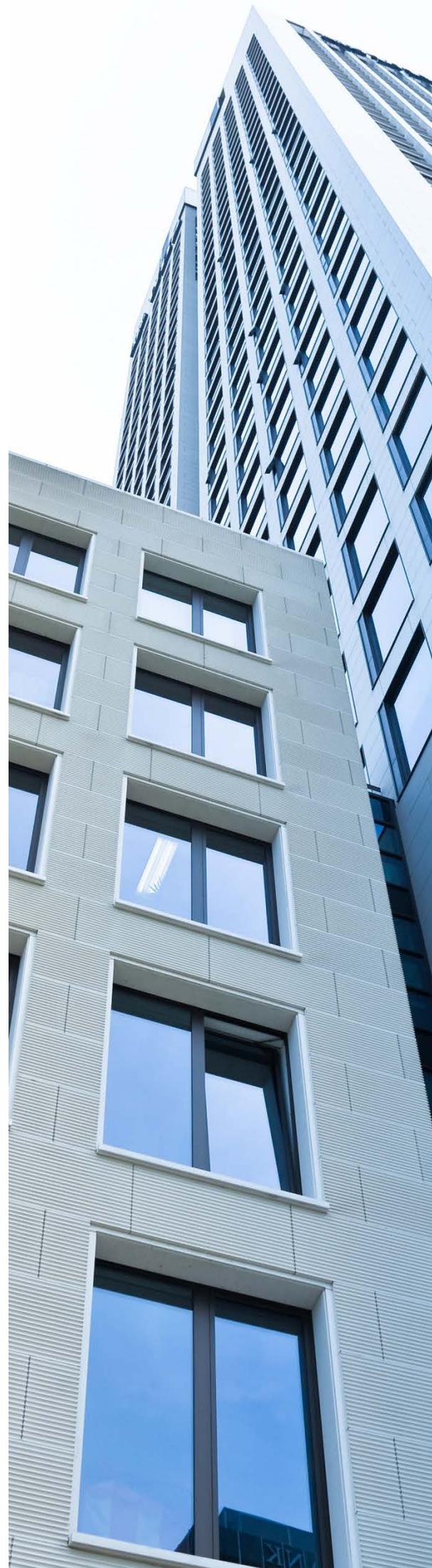
Dr. Marcel Crommen  
Chief Operating Officer  
+ 49 (0) 69 – 970 505-143  
marcel.crommen@nai-apollo.de



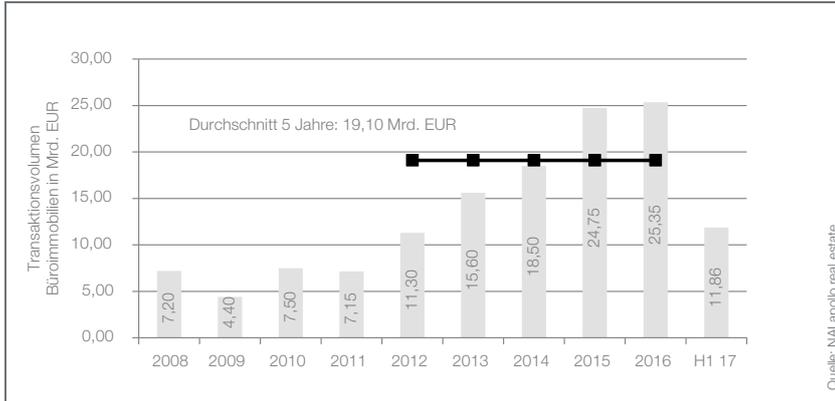
Lenny Lemler  
Co-Head of Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

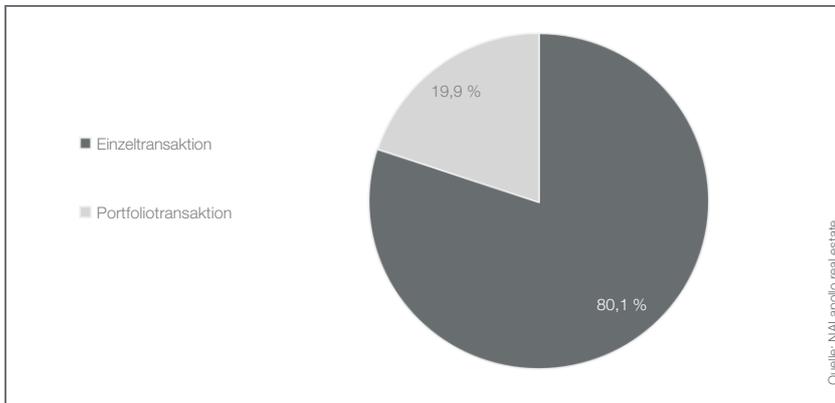


## Transaktionsvolumen Büro



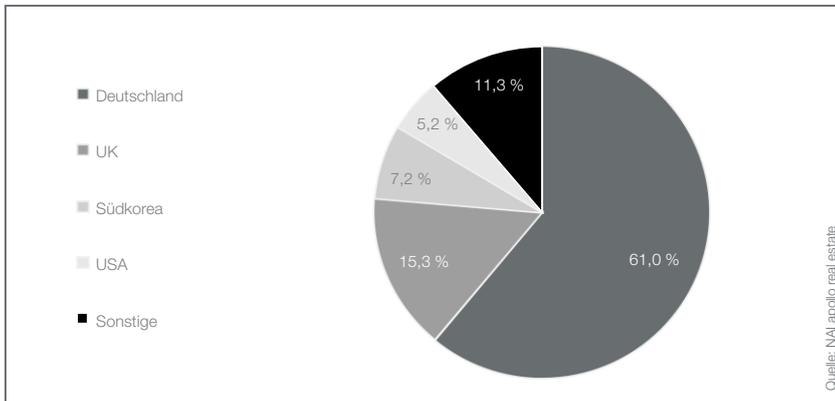
Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien hat im zweiten Quartal 2017 den Schwung der ersten drei Monate mitnehmen können. Im Zeitraum April bis Juni 2017 sind weitere 6,14 Mrd. Euro in deutsche Büroimmobilien investiert worden. Für das erste Halbjahr summiert sich das Gesamtvolumen damit auf 11,86 Mrd. Euro, womit der Vorjahreszeitraum um 61,9 % übertroffen worden ist.

## Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



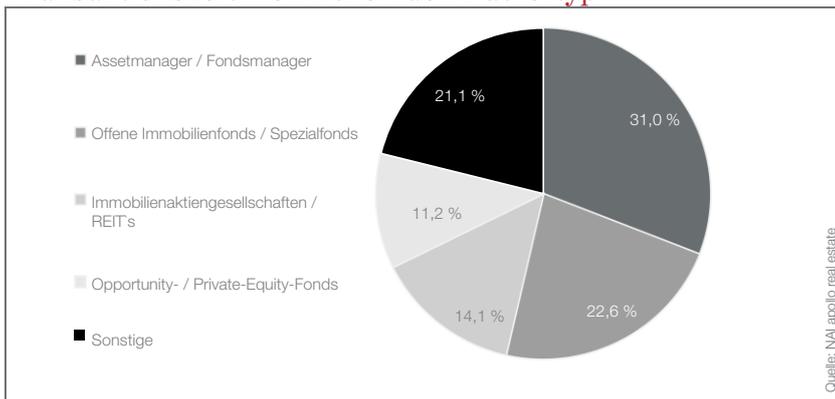
Unverändert ist das Marktgeschehen durch Einzeltransaktionen geprägt, wenngleich der Anteil an Portfoliotransaktionen sich im Vergleich zur Vorjahresmitte nahezu verdoppelt hat. In Summe sind Portfoliotransaktionen für 2,36 Mrd. Euro bzw. 19,9 % verantwortlich. Auf Einzeltransaktionen entfällt dementsprechend ein Volumen von 9,50 Mrd. Euro (80,1 %-Anteil).

## Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



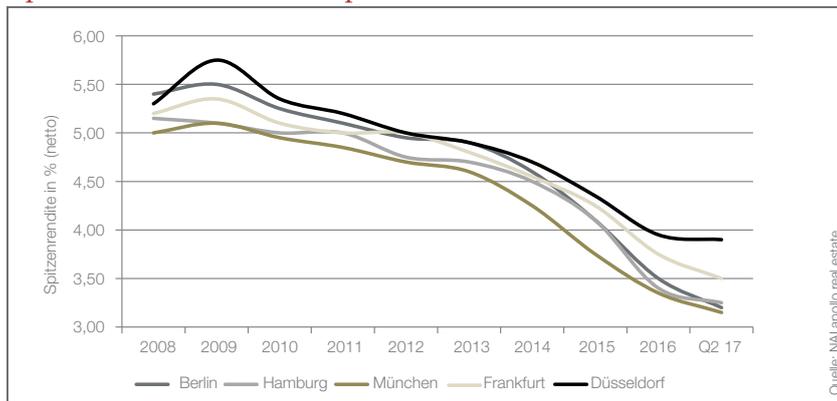
Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat innerhalb der ersten sechs Monate der Anteil des Investmentvolumens seitens deutscher Anleger von 68,0 % auf nun 60,9 % leicht abgenommen. Absolut bedeutet dies jedoch eine Zunahme von 45,1 % von 4,98 Mrd. Euro auf aktuell 7,23 Mrd. Euro. Ausländische Investoren haben ihr Engagement mit 4,63 Mrd. Euro fast verdoppelt. Als stärkste ausländische Käufernationen stehen das Vereinigte Königreich, Südkorea, die USA und auch Frankreich hervor.

## Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp



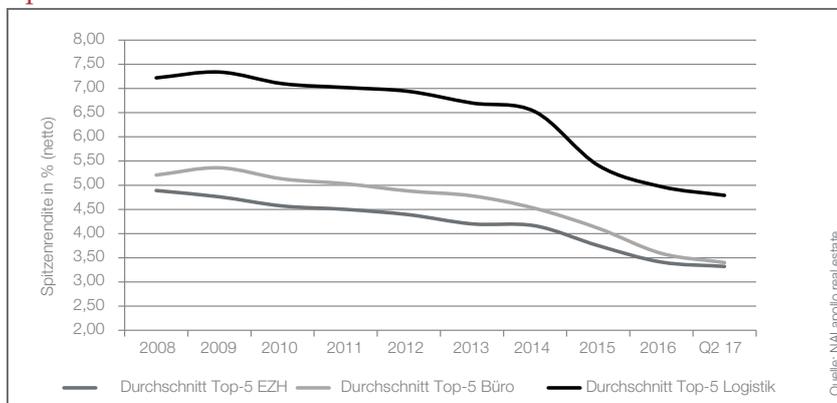
Die beiden Investorentypen „Assetmanager / Fondsmanager“ und „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ bestimmen bei Unterscheidung nach Verkäufertyp mit einem kumulierten Marktanteil von über 53 % maßgeblich den Transaktionsmarkt für deutsche Büroimmobilien. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des letzten Jahres haben diese ihre Investments jeweils weit über 30 % steigern können.

## Spitzenrenditen Büro Top-5



Quelle: NAI apollo real estate

## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Quelle: NAI apollo real estate

Zu den größten Bürotransaktionen des ersten Halbjahres 2017 zählen u.a. der Verkauf des T8 in Frankfurt an die südkoreanische Mirae Asset Global Investments Co. für 300 Mio. Euro und der Verkauf der Telekom-Zentrale in Bonn für ca. 200 Mio. Euro an ein Konsortium ebenfalls südkoreanischer institutioneller Investoren. Als größter Portfoliodeal zählt die Übernahme der WCM AG durch die TLG AG, deren Portfolio sich zum Großteil aus Büroimmobilien zusammensetzt.

Die hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien spiegelt sich in einer weiteren Renditereduktion wider. Bei Büroimmobilien ist die durchschnittliche Spitzenrendite der Top-5 Märkte innerhalb der letzten drei Monate um zusätzliche 7 Basispunkte gesunken.

Frankfurt und München weisen innerhalb der Assetklasse der Büroimmobilien mit einer Abnahme der Spitzenrendite von 0,10 %-Punkten die höchste Reduktion auf (Frankfurt: 3,50 %; München: 3,15 %). In den anderen drei Top-5 Märkten sind die Bürorenditen um 5 Basispunkte gesunken (Berlin: 3,20 %; Düsseldorf: 3,90 %; Hamburg: 3,25 %).

Ein unverändert großes Interesse seitens institutioneller Investoren wird auch in 2017 die Nachfrage hochhalten. In Kombination mit in der Vermarktung befindlichen Einzelobjekten sowie Portfolios, teilweise mit ausgeprägten Bieterrunden, wird die zweite Jahreshälfte 2017 von regen Marktaktivitäten geprägt sein. Hierbei ist aufgrund des Mangels an Alternativen weiterhin eine Zuwendung zu Objekten in B-Lagen sowie zu value-added Produkten feststellbar.

Entsprechend wird seitens der NAI apollo real estate für das Jahr 2017 ein Transaktionsvolumen für den Büroinvestmentmarkt auf dem Niveau des Vorjahres von 25 Mrd. Euro prognostiziert. Für die Büro-Spitzenrenditen ist im Jahresverlauf mit einer weiteren, allerdings leichteren Renditekompression zu rechnen.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

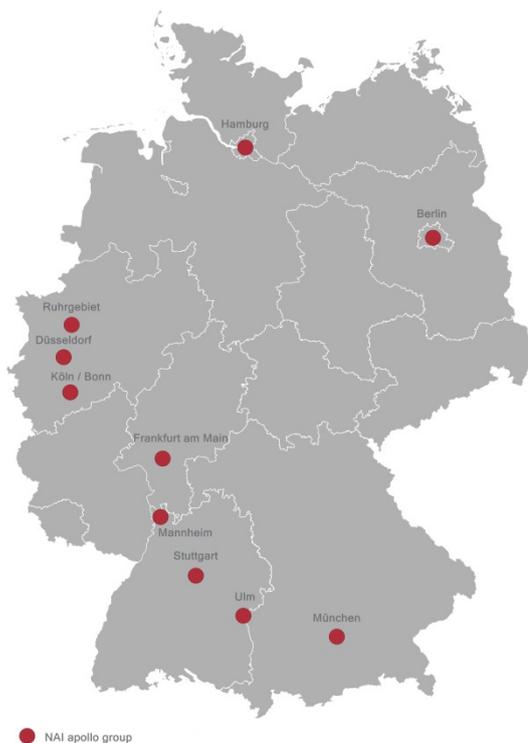
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



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

INHABERGEFÜHRT

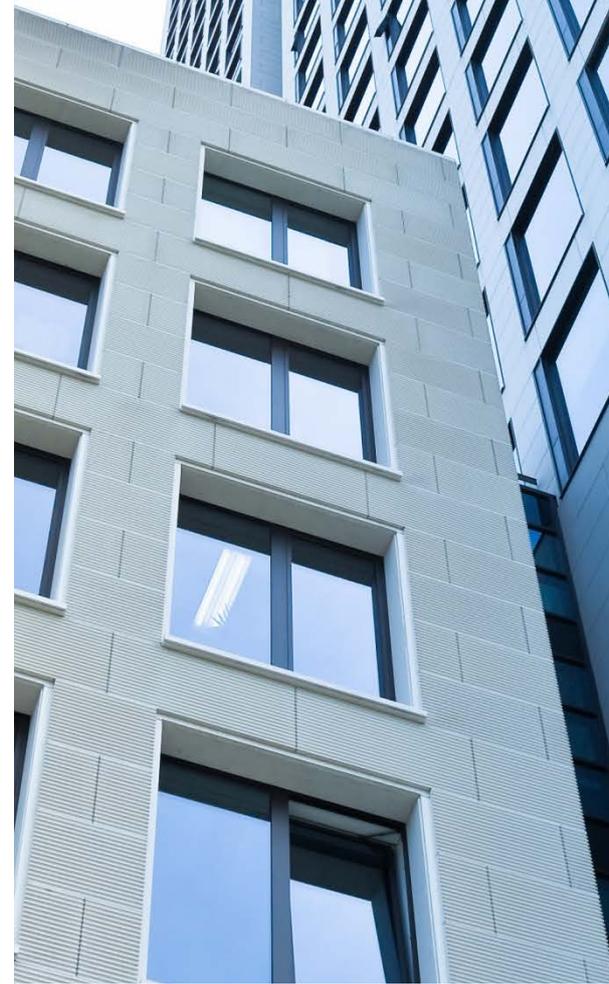
PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo real estate, 2017.

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. Die NAI apollo real estate 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 estate publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.