



# Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland  
Q1 2017

**N**apollo real estate

„Um die Dinge ganz zu kennen, muss man um ihre Einzelheiten wissen.“

Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

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



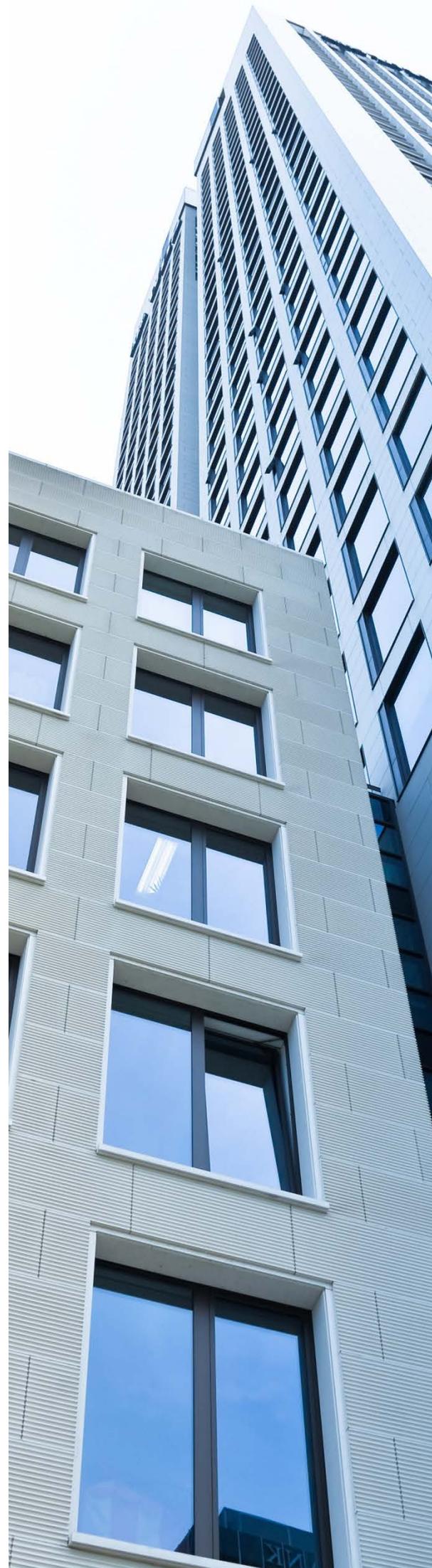
Dr. Marcel Crommen  
Chief Operating Officer  
+ 49 (0) 69 – 970 505-143  
marcel.crommen@nai-apollo.de



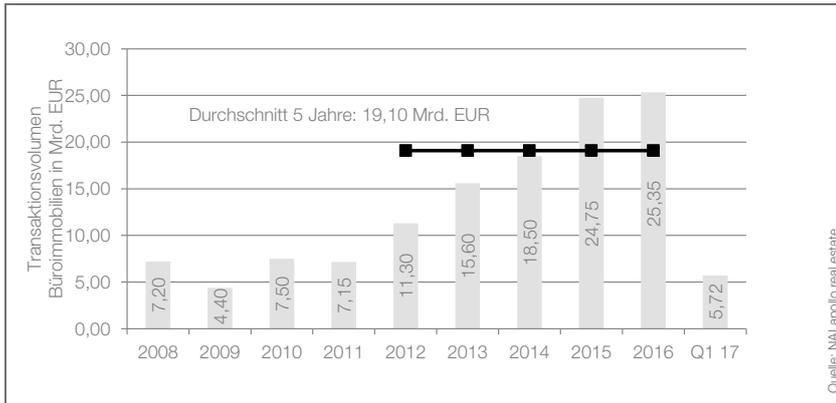
Lenny Lemler  
Co-Head of Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemler@nai-apollo.de



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

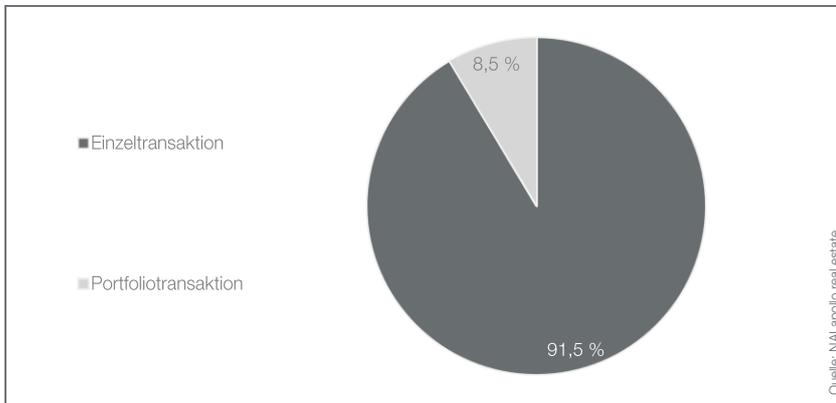


### Transaktionsvolumen Büro



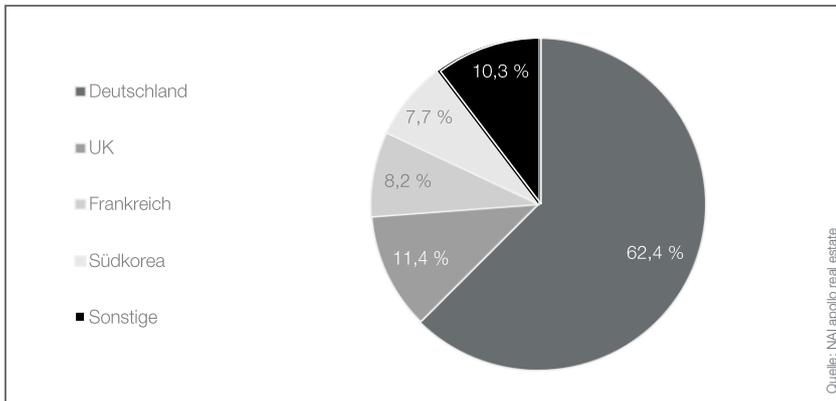
Der deutsche Investmentmarkt für Büroimmobilien ist durch einen sehr starken Jahresstart 2017 geprägt. Innerhalb der ersten drei Monate beläuft sich das Transaktionsvolumen auf 5,72 Mrd. Euro und hat damit gegenüber dem Vorjahr um 47,7 % zugelegt. Bemerkenswert ist hierbei, dass der Anteil der Top-5 Büromärkte von 62,4 % im Vorjahr auf nun 53,5 % abgenommen hat und dennoch dieser enorme Zuwachs realisiert worden ist.

### Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



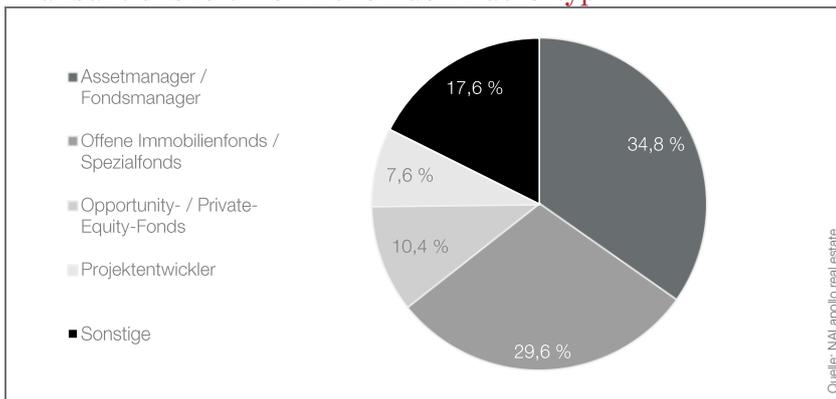
Das Marktgeschehen ist primär durch Einzeltransaktionen charakterisiert. Auf diese entfällt ein Volumen von 5,23 Mrd. Euro bzw. einen Anteil am Gesamtumsatz von 91,5 %. Das Gesamtmarktwachstum fußt maßgeblich auf Einzeltransaktionen, die gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 53,3 % zugelegt haben. Hingegen liegen Portfoliotransaktionen nahezu gleichauf.

### Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



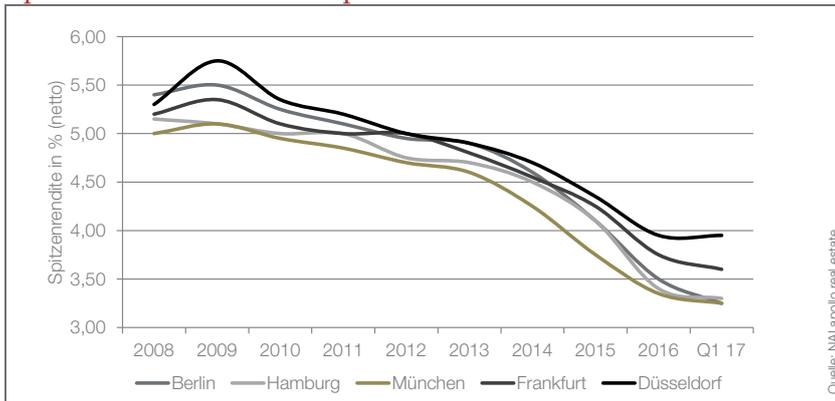
Mit 62,4 % (3,57 Mrd. Euro) sind deutsche Anleger die aktivsten Investoren auf dem Büroinvestmentmarkt und haben im Vorjahresvergleich ihre Investments um 46,9 % gesteigert. Entsprechend entfällt auf ausländische Anleger ein Volumen von 2,15 Mrd. Euro. Als stärkste ausländische Investoren zeigen sich das Vereinigte Königreich mit einem Anteil von 11,4 % sowie Frankreich mit 8,2 %. Damit haben diese gegenüber den ersten drei Monaten 2016 ihre Plätze getauscht.

### Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp

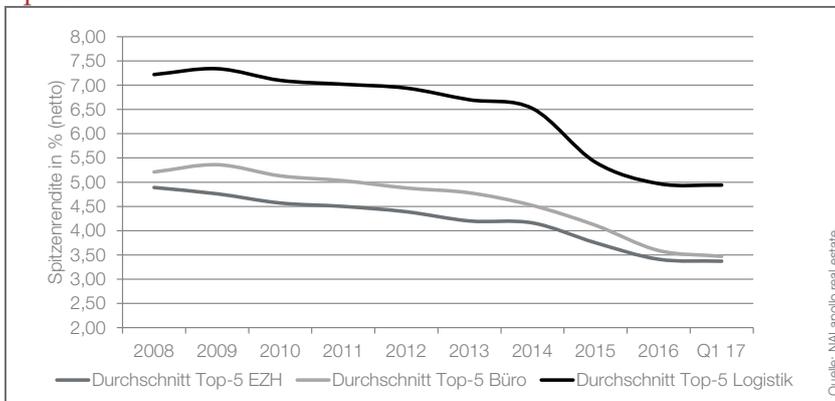


Unverändert sind „Assetmanager / Fondsmanager“ und „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ die stärksten Nachfrager nach deutschen Büroimmobilien. Diese sind für Investments in Höhe von 1,99 Mrd. Euro bzw. 1,69 Mrd. Euro verantwortlich. Mit einem Plus von über 70 % haben Projektentwickler besonders stark zugelegt.

### Spitzenrenditen Büro Top-5



### Spitzenrenditen nach Assetklassen



Obwohl das Bürotransaktionsgeschehen deutlich zugenommen hat, sind nur wenige Großdeals oberhalb von 100 Mio. Euro erfasst worden. Hierzu zählen der Verkauf der Telekom-Zentrale in Bonn für ca. 200 Mio. Euro an ein Konsortium südkoreanischer institutioneller Investoren sowie der Erwerb des neuen Zalando Headquarters in Berlin für 196 Mio. Euro durch Capstone Asset Management, ebenfalls aus Südkorea.

Nachdem bereits zum Jahresende 2016 eine deutliche Reduzierung der Spitzenrenditen an den Top-5 Standorten erfasst wurde, sind im ersten Quartal 2017 die Spitzenrenditen für Büroimmobilien nochmals spürbar gesunken. Diese haben im Durchschnitt der Top-5 Städte um 12 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal nachgegeben.

In Berlin ist dabei die stärkste Abnahme von 0,25 %-Punkten registriert worden. Hier wird seitens der Investoren die Büromarktentwicklung mit nahezu keinem Leerstand und steigenden Mieten eingepreist. Somit ist die Hauptstadt mit 3,25 % neben München (-0,10 %-Punkte ggü. Vorquartal) der teuerste Bürostandort. In Frankfurt und Hamburg hat die Spitzenrendite in den letzten drei Monaten nochmals um 15 bzw. 10 Basispunkte nachgegeben und

rangiert nun bei 3,60 % bzw. 3,30 %. Unverändert präsentiert sich Düsseldorf mit 3,95 %.

Nach dem fulminanten Jahresstart kann auch für den weiteren Jahresverlauf mit einem sehr hohen Transaktionsgeschehen gerechnet werden. Neben deutschen Investoren ist eine zusätzliche Zunahme des Interesses seitens ausländischer Investoren, u.a. asiatischer Investoren, erkennbar. Dies wird auch zukünftig Druck auf die Spitzenrendite für Büroimmobilien ausüben. Positiv werden sich zudem Großobjekte sowie Portfolios auf das Gesamtjahresvolumen auswirken, die derzeit z.B. in Frankfurt oder Berlin in der Vermarktung sind.

Insofern wird seitens der NAI apollo real estate für das aktuelle Jahr 2017 ein Transaktionsvolumen für den Büroinvestmentmarkt oberhalb von 20 Mrd. Euro prognostiziert. Hierbei wird sich die Renditekompression für die Büro-Spitzenrenditen im Jahresverlauf weiter fortsetzen.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

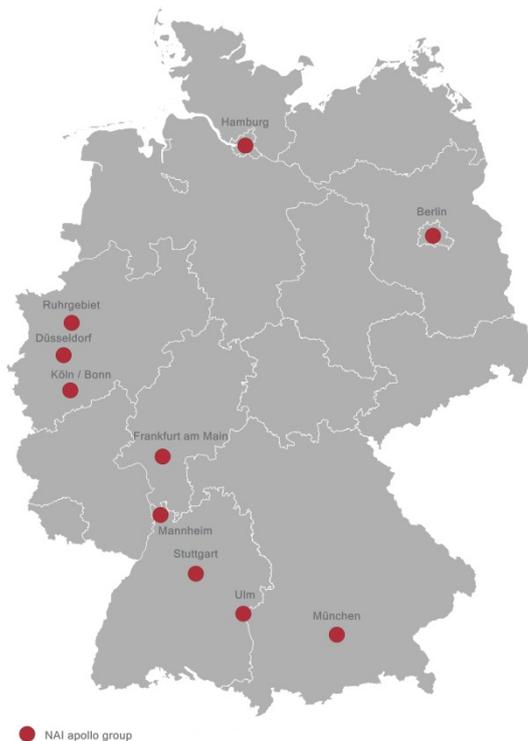
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.