



# Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland  
Q3 2018

# „Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

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



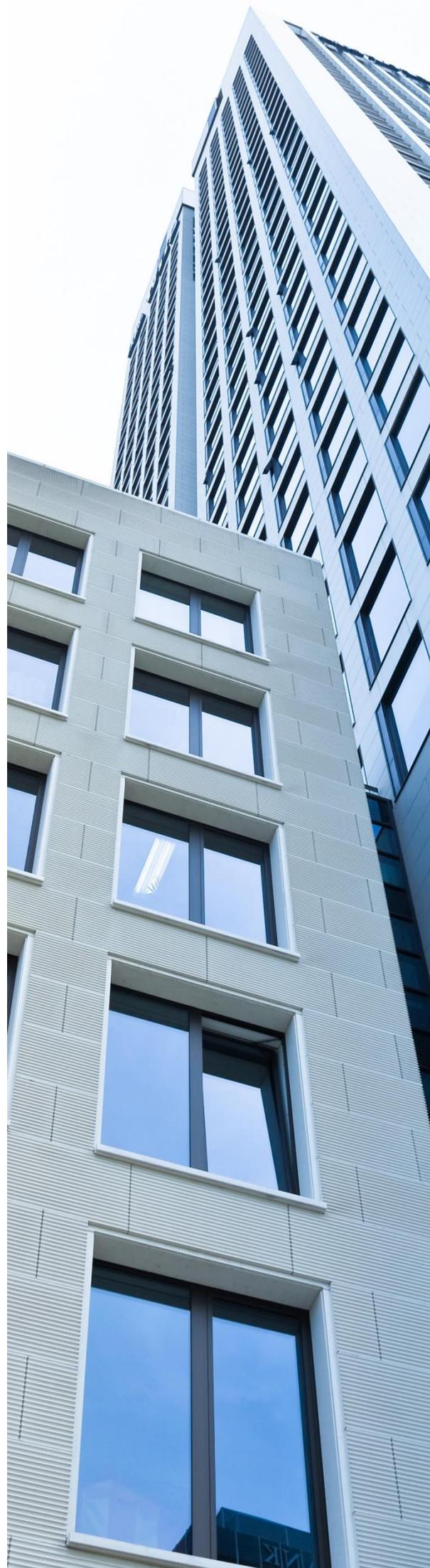
Dr. Marcel Crommen  
Chief Investment Officer  
+ 49 (0) 69 – 970 505-143  
marcel.crommen@nai-apollo.de



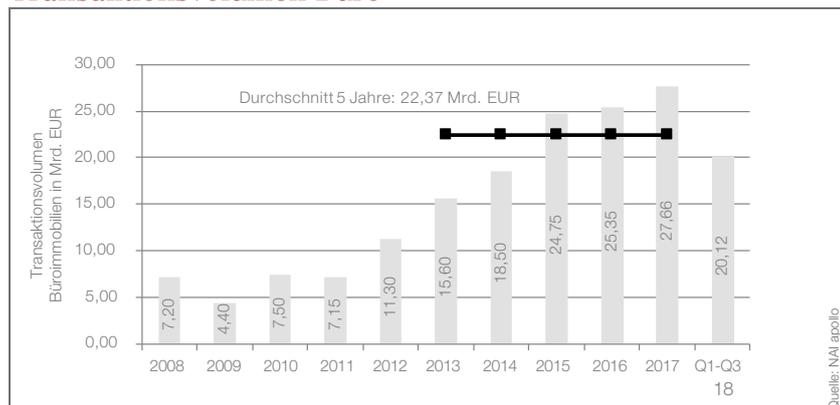
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



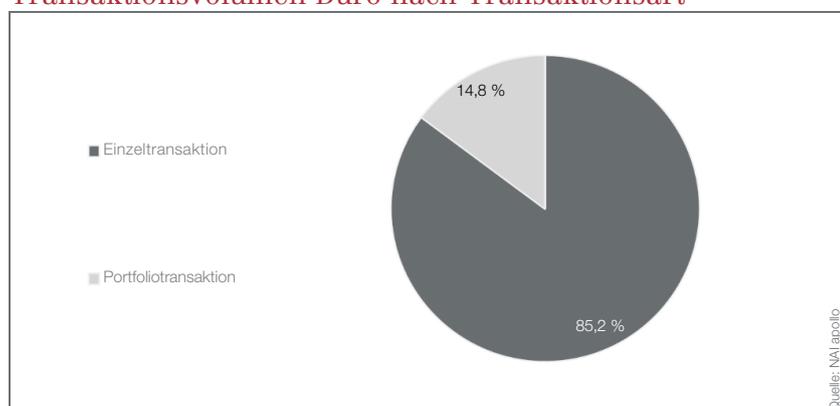
Alexander Waldmann  
Associate Director – Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



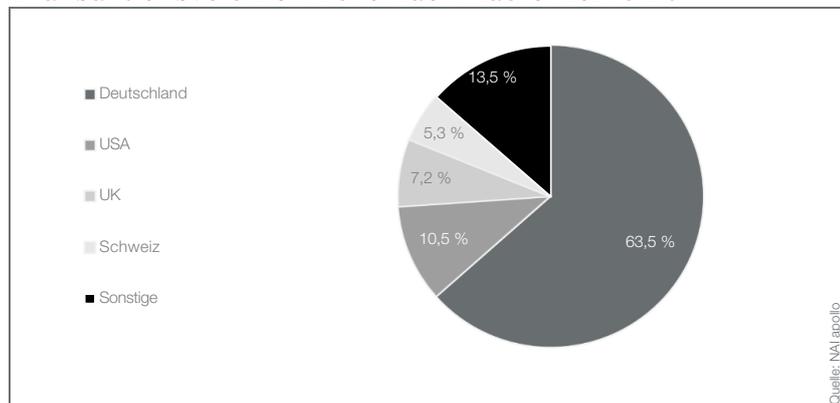
## Transaktionsvolumen Büro



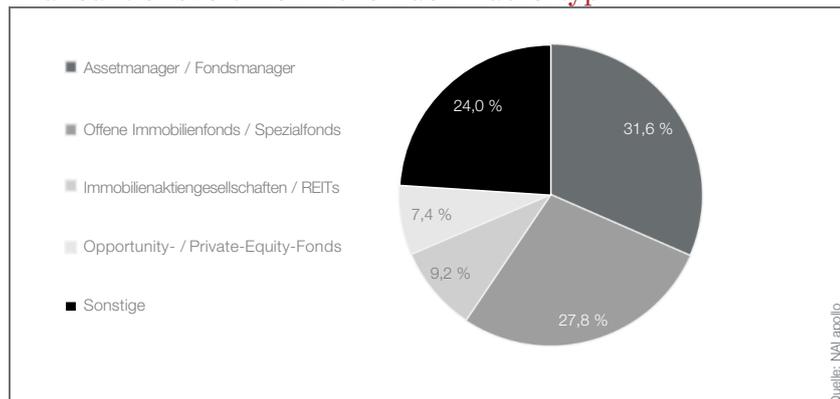
## Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



## Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



## Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp



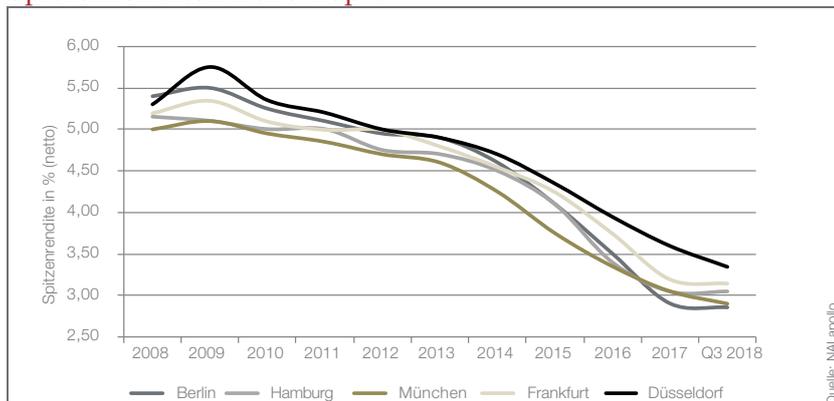
Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien hat im dritten Quartal 2018 ein fulminantes Marktgeschehen erlebt. Allein in den Monaten Juli bis September sind rund 8,23 Mrd. Euro in diese Assetklasse geflossen, was einem der höchsten jemals erfassten Quartalswerte entspricht. Für die ersten neun Monate summiert sich das investierte Kapital auf insgesamt 20,12 Mrd. Euro. Damit ist das sehr hohe Vorjahresvolumen nochmals leicht getoppt worden (20,07 Mrd. Euro).

Das hohe Transaktionsvolumen ist primär durch Einzeltransaktionen, worunter auch eine Vielzahl von Großdeals im dreistelligen Millionenbereich sind, geprägt worden. Entsprechend erzielten Einzeltransaktionen einen Marktanteil von 85,2 % bzw. 17,14 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum haben diese damit weiter an Bedeutung (+8,0 %) hinzugewonnen. Hingegen ist das Portfoliotransaktionsvolumen deutlich von 4,20 Mrd. Euro auf aktuell 2,98 Mrd. Euro zurückgegangen.

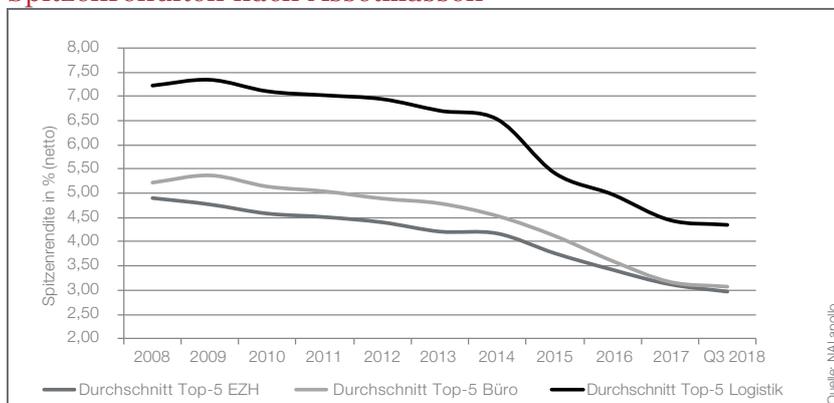
Unangefochten wird der Büroinvestmentmarkt durch deutsche Anleger dominiert, die das investierte Volumen um 16,2 % auf 12,77 Mrd. Euro gesteigert haben (Q1-Q3 2017: 10,99 Mrd. Euro). Ausländische Akteure haben ihr Engagement um 19,1 % reduziert. In Summe sind diese für 7,35 Mrd. Euro verantwortlich. Zu den visibelsten ausländischen Investorenationen zählen die USA, UK und die Schweiz.

Unter den Investorentypen zeigt sich das altbekannte Bild, wonach „Assetmanager / Fondsmanager“ (6,36 Mrd. Euro) vor „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ (5,60 Mrd. Euro) und „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ (1,85 Mrd. Euro) den Markt mit den höchsten Volumina bestimmen.

## Spitzenrenditen Büro Top-5



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Wie auch bereits zum Halbjahresstand spielt sich auch im dritten Quartal das Gros der Deals in den Top-5 Standorten ab. Dies ist wenig verwunderlich in Anbetracht dessen, dass es hier eine Vielzahl von Assets gibt, die jeweils einen dreistelligen Millionenmarktwert aufweisen. Zu den Großtransaktionen des dritten Quartals zählen der Verkauf des Projektes „Omniturm“ in Frankfurt für 700 Mio. Euro an den offenen Publikumsfonds Hausinvest der Commerz Real, der Erwerb des „Jungthof Plaza“ ebenfalls in Frankfurt für ca. 400 Mio. Euro durch Triuva/Patrizia oder auch die Metro-Zentrale in Düsseldorf, die durch Arminius für rund 270 Mio. Euro angekauft wurde. Bei dem „Queens Portfolio“, das bereits im zweiten Quartal 2018 durch die Vermittlung von NAI apollo an einen Fonds von J.P. Morgan veräußert wurde, handelt es sich um eine der größten Portfoliotransaktionen.

Das immense Interesse nach deutschen Gewerbeimmobilien zeigt sich weiterhin in einer Abnahme der Spitzenrenditen. In einigen Märkten sind allerdings bereits Stabilisierungstendenzen zu erkennen. So liegt bei Büroimmobilien die durchschnittliche Abnahme innerhalb der Top-5 Märkte innerhalb der vergangenen drei Monate bei 4 Basispunkten.

Im dritten Quartal 2018 sind in den Top-5 Märkten abgesehen von Hamburg (3,05 %) die Spitzenrenditen für Büroimmobilien nochmals um 0,05 %-Punkte gesunken. Damit liegen diese derzeit bei 2,85 % in Berlin, 3,35 % in Düsseldorf, 3,15 % in Frankfurt und 2,90 % in München.

Auch in den kommenden Monaten sorgen Mietsteigerungserwartungen der Investoren für ein ungebrochen vitales Interesse an der Assetklasse Büro. Die positive wirtschaftliche Entwicklung und die damit verbundene Flächennachfrage bei gleichzeitig zu geringem Angebot untermauern diese Entwicklung. Mietsteigerungspotenzial ist nicht nur an den A-Standorten, sondern auch im Großteil der B-Märkte gegeben.

Insofern kann auch für das finale Quartal 2018 von einem überdurchschnittlichen Transaktionsgeschehen ausgegangen werden. Entsprechend prognostiziert NAI apollo für das Gesamtjahr 2018 ein Bürotransaktionsvolumen im Bereich von 26 bis 30 Mrd. Euro.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

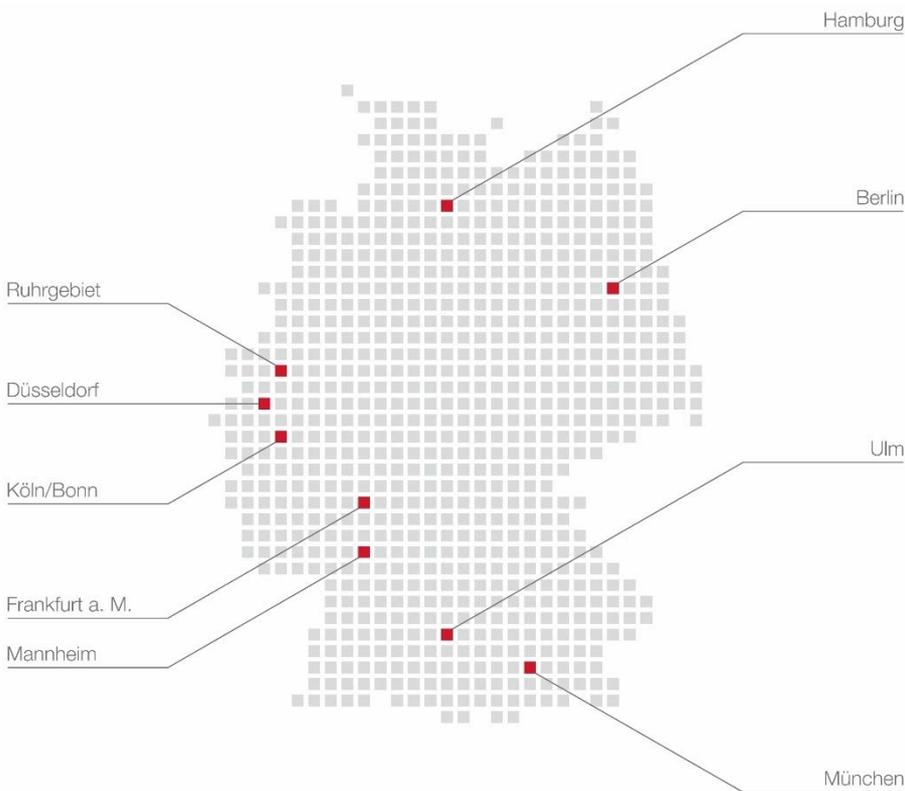
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.