



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
2018

„Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

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



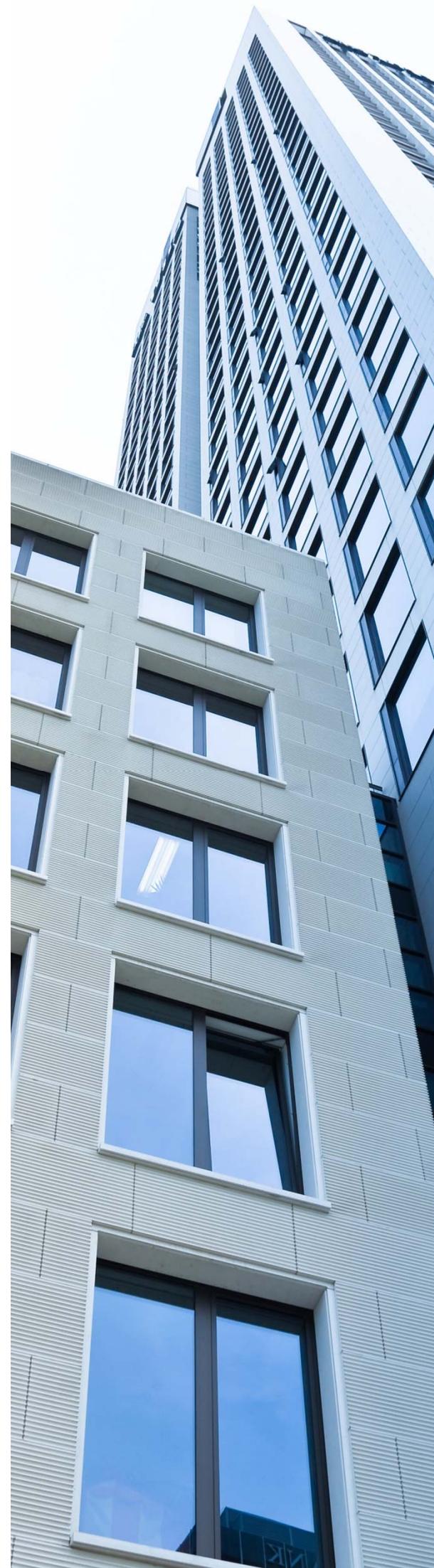
Dr. Marcel Crommen
Chief Investment Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



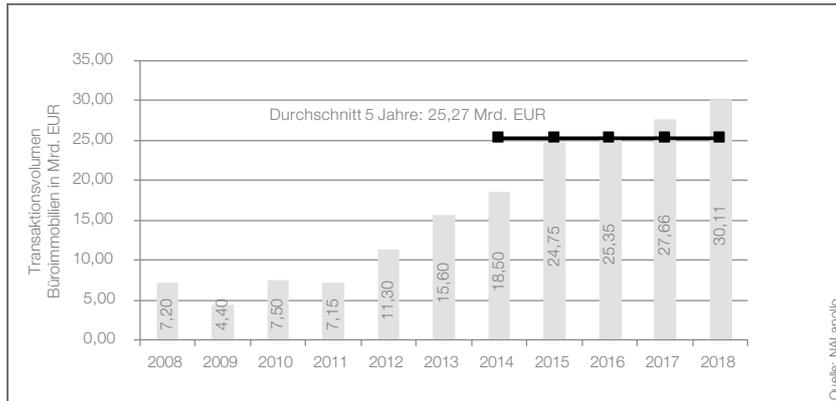
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

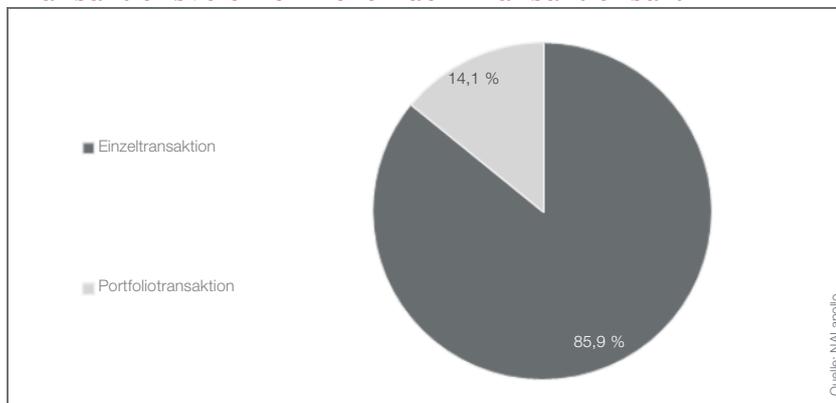


Transaktionsvolumen Büro



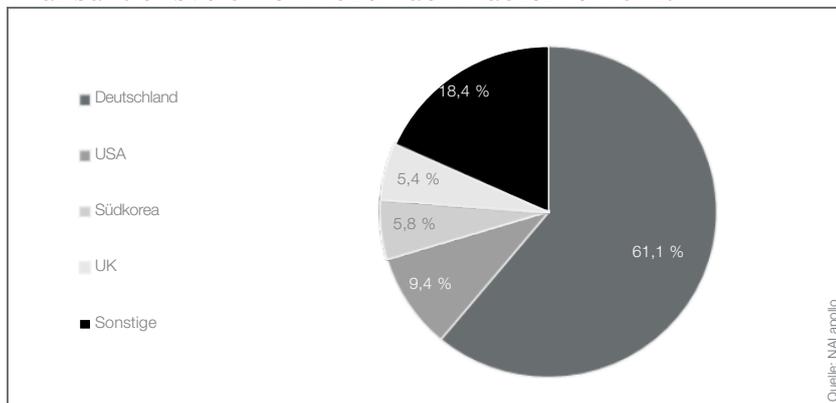
Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien beendet das Jahr 2018 mit einem rekordverdächtigen Ergebnis. Insgesamt sind 30,11 Mrd. Euro in Büroimmobilien geflossen, womit der alte Rekordhalter 2007 nur knapp verpasst wurde. Sowohl im Vergleich zum Vorjahr (27,66 Mrd. Euro) als auch zum mittelfristigen Durchschnitt (25,27 Mrd. Euro) zeigt sich ein deutliches Plus in Höhe von 8,9 % bzw. 19,1 %. Maßgeblicher Treiber dieser positiven Entwicklung waren großvolumige Einzeltransaktionen in den Top-5. So summiert sich das Transaktionsvolumen an diesen Standorten auf 22,20 Mrd. Euro bzw. 73,7 % des Investitionsvolumens.

Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



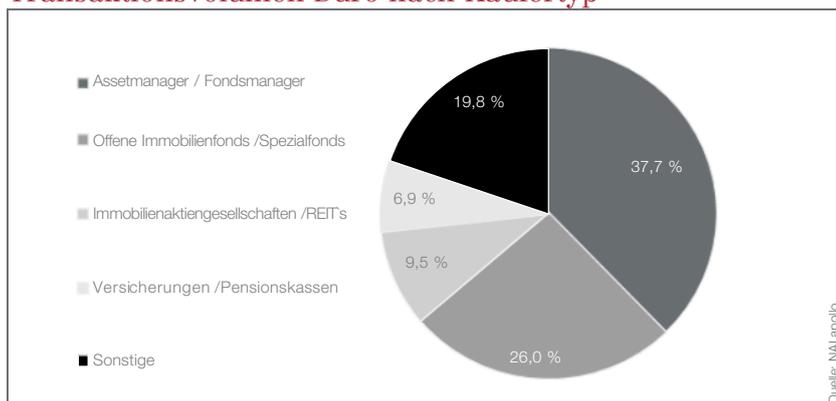
Bei Einzeltransaktionen ist das bereits sehr hohe Transaktionsvolumen im Vergleich zu 2017 nochmals um 13,0 % auf 25,87 Mrd. Euro ausgebaut worden. Im Gegenzug verbuchen Portfoliodeals eine Abnahme um 10,9 % auf 4,24 Mrd. Euro, wenngleich dies in der langfristigen Perspektive ebenfalls als hoher Wert bezeichnet werden kann.

Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



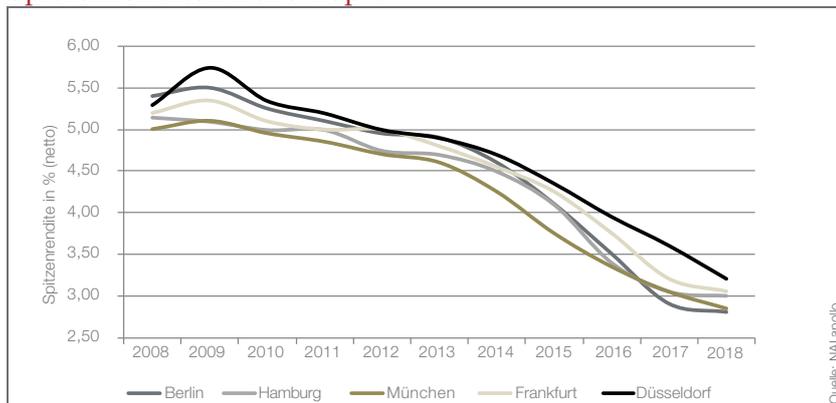
Deutsche Anleger stehen im Mittelpunkt der Investmentaktivitäten auf dem deutschen Büromarkt. Diese haben das investierte Kapital um fast 20 % auf 18,39 Mrd. Euro gesteigert. Ausländische Akteure haben ihr Transaktionsvolumen um rund 5 % auf 11,72 Mrd. Euro reduziert. Zu den am stärksten investierten ausländischen Investorenationen zählen die USA, Südkorea und UK.

Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp

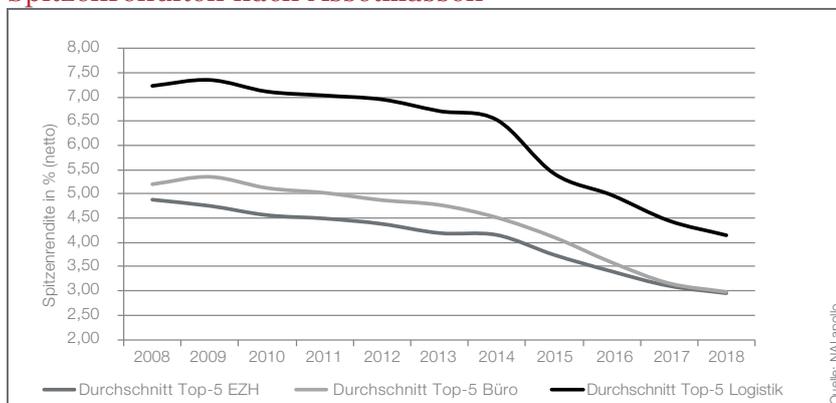


Seitens des Käufertypus haben sowohl „Assetmanager / Fondsmanager“ (11,36 Mrd. Euro) als auch „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ (7,83 Mrd. Euro) in 2018 deutlich stärker in Büroimmobilien investiert als ein Jahr zuvor. „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ (2,87 Mrd. Euro) bewegen sich auf dem Vorjahresniveau.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Zu den größten Deals des Jahres 2018 zählen der Verkauf des Projektes „Omniturn“ für 612 Mio. Euro an den offenen Publikumsfonds HausInvest der Commerz Real, der Erwerb des „Trianon“ für ca. 670 Mio. Euro durch Igis Asset Management oder auch des „Eurotower“ für ca. 530 Mio. Euro durch Fubon Life. Alle drei Objekte befinden sich in Frankfurt. Dementsprechend positioniert sich die Mainmetropole als stärkster Büroinvestmentstandort mit 8,99 Mrd. Euro, womit fast 30 % des deutschen Transaktionsgeschehens auf die Bankenstadt entfällt. Aber auch in den anderen Top-5 Standorten sind Bürodeals im dreistelligen Millionenbereich erfasst worden. So haben u.a. das Objekt „Oskar“ in München für rund 390 Mio. Euro, der „Olympus Campus“ in Hamburg für geschätzte 250 Mio. Euro, der „Zalando-Campus“ in Berlin für ca. 235 Mio. Euro oder auch die „Metro-Zentrale“ in Düsseldorf für rund 270 Mio. Euro den Eigentümer gewechselt.

Die hohe Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien hat sich im Schlussquartal in einer erneuten Reduktion der Spitzenrendite für Büroimmobilien gezeigt. So verteuerten sich diese im Durchschnitt der Top-5 Märkte um 8 Basispunkte im Vorquartalsvergleich.

Die stärkste Abnahme ist dabei in Düsseldorf (3,20 %) mit 15 Basispunkten sowie Frankfurt (3,05 %) mit 10 Basispunkten verzeichnet worden. In Berlin (2,80 %), München (2,85 %) und Hamburg (3,00 %) ist die Spitzenrendite um weitere 0,05 %-Punkte gesunken.

Die Bürovermietungsmärkte werden auch im Jahr 2019 durch zu geringe Fertigstellungen bei gleichzeitig hoher Flächennachfrage geprägt sein. Die Mietpreisentwicklung im Großteil der Märkte kennt somit nur eine Richtung, nach oben. Insofern werden Büroimmobilien im Fokus der Investoren bleiben.

Unter den derzeitigen Marktbedingungen kann für das Jahr 2019 mit einem fulminanten Bürotransaktionsgeschehen gerechnet werden, das ebenfalls weit überdurchschnittlich abschließen sollte. Infolgedessen prognostiziert NAI apollo für das Gesamtjahr 2019 ein Bürotransaktionsvolumen im Bereich von 27 bis 31 Mrd. Euro.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

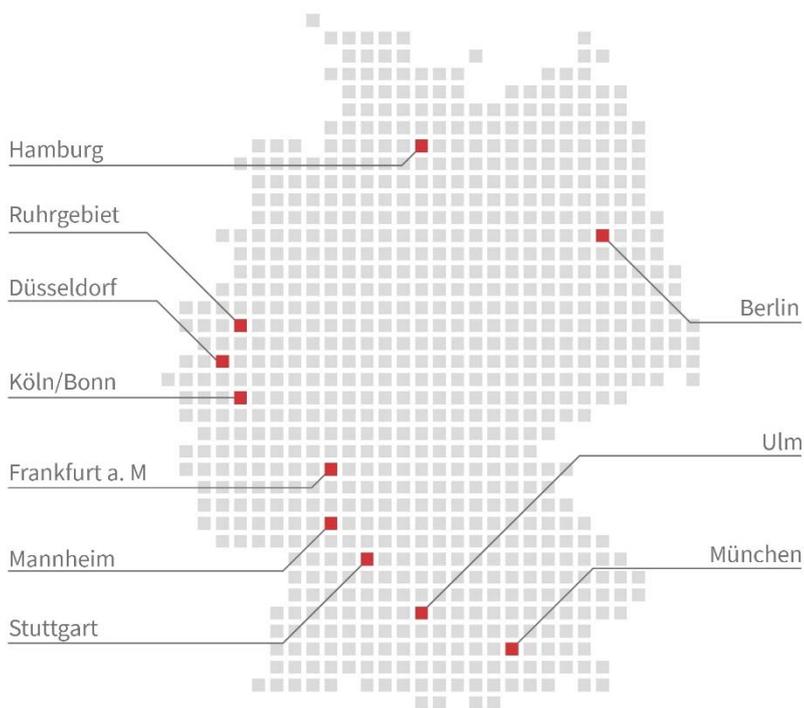
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

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, 2019.

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, Unvollständigkeitsen 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.