

Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland 2019



"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.





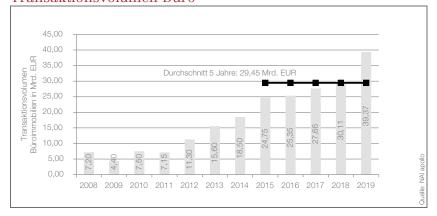




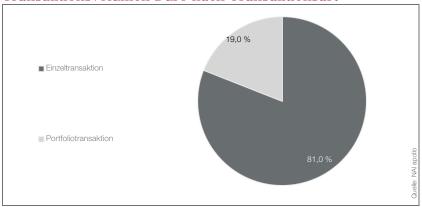




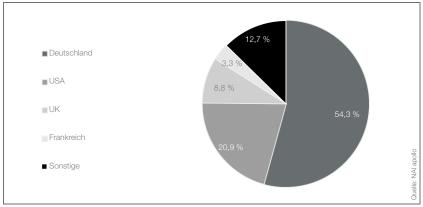
Transaktionsvolumen Büro



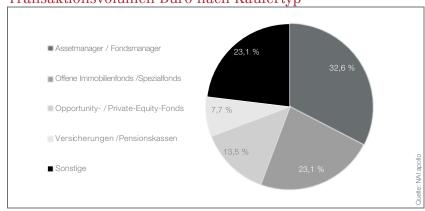
Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp



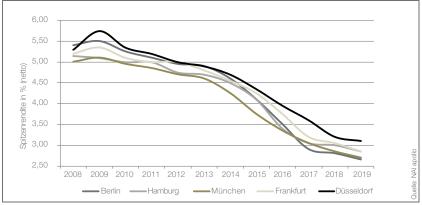
Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland schließt das Jahr 2019 mit einem neuen Rekordergebnis ab. Damit ist der alte Rekordhalter 2007 abgelöst worden. Insgesamt verzeichnet das Gesamtjahr 2019 ein Investmentvolumen von 39,4 Mrd. Euro, das 30,8 % über dem Vorjahreswert und sogar fast 90 % über dem Zehnjahresdurchschnitt liegt. Diese außerordentlich positive Marktentwicklung fußt primär auf dem stärksten jemals erfassten vierten Quartal, das alleine für rund 18,1 Mrd. Euro verantwortlich ist.

Der neue Rekord kann zudem auf eine starke Zunahme von Paketverkäufen zurückgeführt werden. Mit einem erfassten Volumen von fast 7,5 Mrd. Euro bewegt es sich mehr als drei Viertel über dem Vorjahreswert (2018: 4,2 Mrd. Euro). Als größtes Paket ist der Verkauf des europäischen Dream Global REIT Portfolios an Blackstone zu nennen. Von den deutschen Immobilien im Wert von geschätzten 3.0 Mrd. Euro entfällt der Großteil auf Büroimmobilien. In Einzeltransaktionen sind ca. 31.9 Mrd. Euro des Büroinvestmentvolumens geflossen, womit hier ein Plus von fast einem Viertel im Vergleich zum Vorjahr steht. Bei den Einzeldeals wurde insbesondere eine Vielzahl an Großdeals oberhalb der 100 Mio. Euro Marke in den Top-7 gezählt.

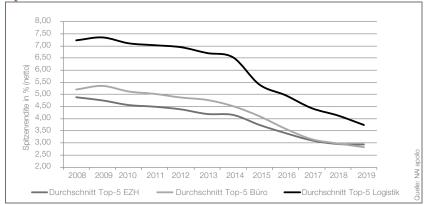
Der deutsche Büroinvestmentmarkt ist fest in der Hand einheimischer Anleger, die in Summe fast 21,4 Mrd. Euro investiert haben. Entsprechend ist bei deutschen Investoren ein Zuwachs von 16,2 % bzw. fast 3,0 Mrd. gegenüber dem Vorjahr registriert worden. Dies bedeutet jedoch auch, dass das starke Marktwachstum mit einem Plus von 53,6 % durch ausländische Akteure getragen wurde. Nennenswert sind neben den USA, UK, Frankreich auch Österreich, Singapur und Südkorea.







Spitzenrenditen nach Assetklassen



Unverändert zählen "Assetmanager / Fondsmanager" sowie "offene Immobilienfonds / Spezialfonds" zu den wichtigsten Investorentypen auf dem Büroinvestmentmarkt mit Ankäufen in Höhe von zusammen 21,9 Mrd. Euro. Andere Marktteilnehmer präsentieren sich aber mit einer weitaus positiveren Entwicklung, wie beispielsweise "Versicherungen / Pensionskassen". Diese haben das investierte Kapital im Jahresvergleich um über 45 % gesteigert.

Neben dem bereits erwähnten deutschen Anteil des Dream Global REIT Portfolios zählt auch der Verkauf des "Millennium Portfolios" an den Hausinvest Fonds der Commerz Real für ca. 2,6 Mrd. Euro zu den größten Portfoliodeals. Darüber hinaus wurden im Schlussquartal wieder weitere Großdeals im dreistelligen Millionenbereich erfasst. So ging "The Squaire" am Frankfurter Flughafen für rund 935 Mio. Euro an AGC Equity Partners. In München wurde der "Tucherpark" für ca. 1,1 Mrd. Euro an die Commerz Real und Hines verkauft. Und in Köln kann der Verkauf des "Stadthauses" für 500 Mio. Euro an die GEG German Estate Group genannt werden.

Geopolitische Ungewissheiten, gepaart mit einem liquiden Kapitalmarkt machen deutsche Gewerbeimmobilien unverändert zu einem gefragten Asset. Dies wird durch die anhaltende Nullzinspolitik der EZB weiterhin befeuert. Insofern verwundert es nicht, dass auch im Schlussquartal für einzelne Standorte und Assetklassen die Spitzenrenditen nochmals nachgegeben haben. Hierbei ist im Bereich der Büroimmobilien im Schnitt der Top-5 Märkte eine weitere Abnahme der Spitzenrenditen um 6 Basispunkte registriert worden.

Davon sind alle Top-5 Standorte betroffen. In Berlin fiel die Reduzierung dabei mit 0,10 %-Punkten innerhalb der letzten drei Monate am höchsten aus. Gegenüber dem Vorjahr ist die Hauptstadtrendite damit um 15 Basispunkte auf nun 2,65 % gesunken. In den anderen vier Top-Standorten beläuft sich der Rückgang im vierten Quartal auf je 0,05 %-Punkte. Somit notieren die Renditen nun bei 2,70 % in München, jeweils 2,85 % in Frankfurt und Hamburg sowie 3,10 % in Düsseldorf. Im Vergleich zu 2018 sind diese zwischen 10 und 20 Basispunkten gesunken.

In 2020 werden sich die unverändert hohe Nachfrage nach deutschen Büroimmobilien sowie eine gut gefüllte Vermarktungspipeline erneut im Bürotransaktionsvolumen niederschlagen. Insofern prognostiziert NAI apollo, dass der Büroinvestmentmarkt 2020 erneut überdurchschnittlich hoch enden wird.



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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

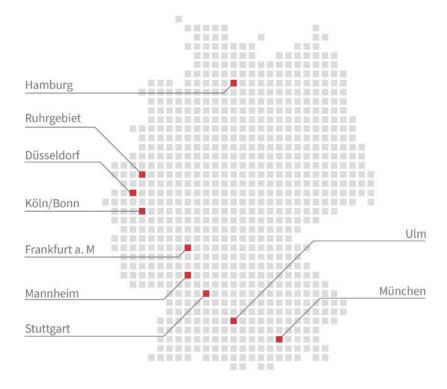
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2020.

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 werder

