



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
Q1 2019

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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



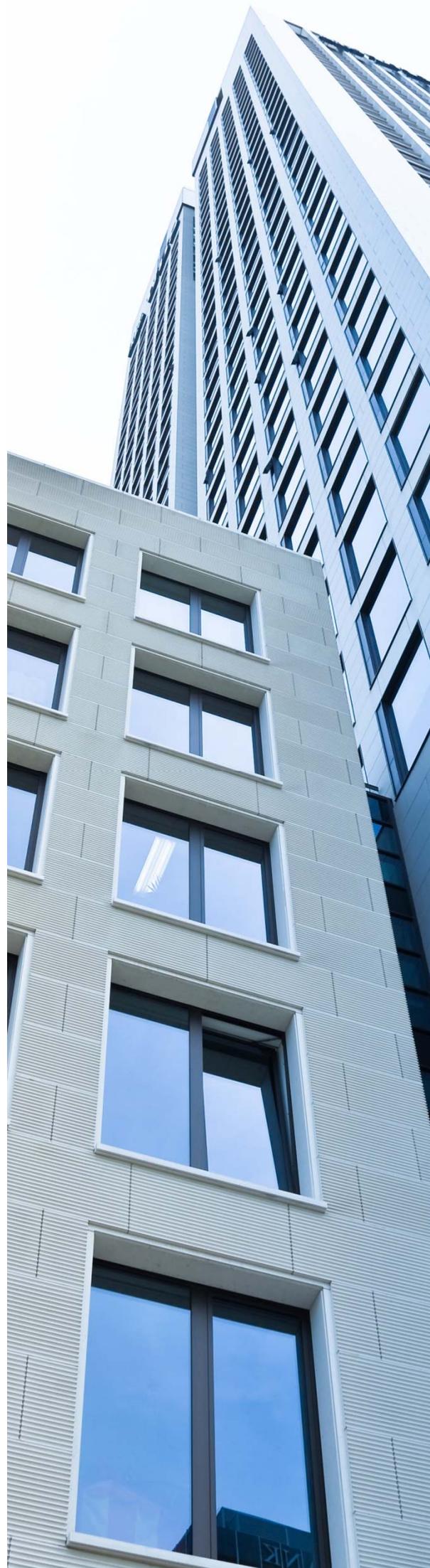
Dr. Marcel Crommen
Chief Investment Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



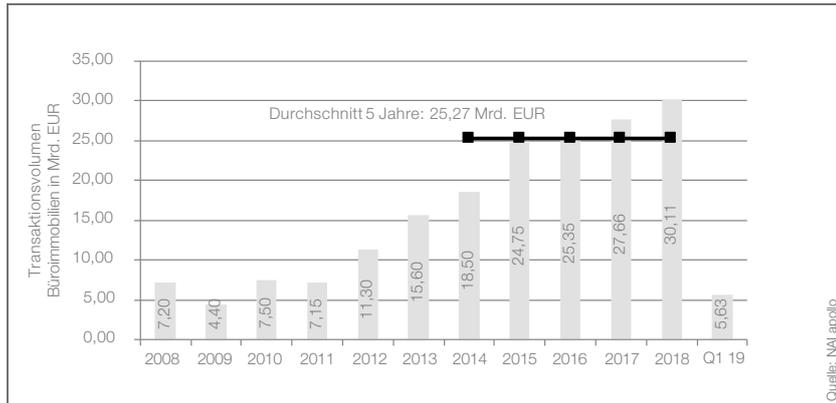
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



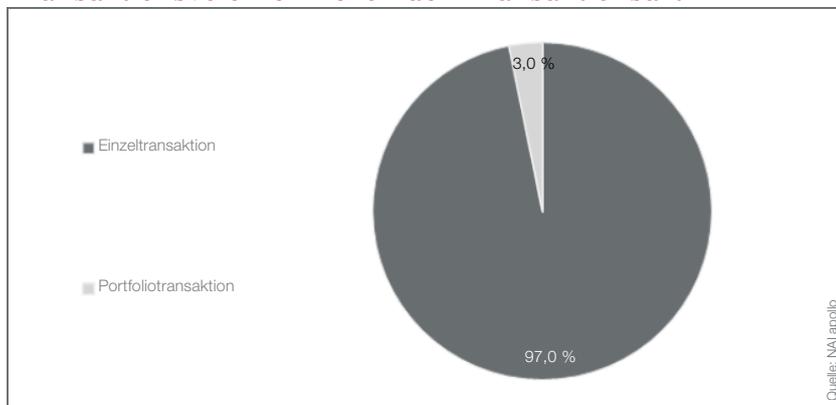
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



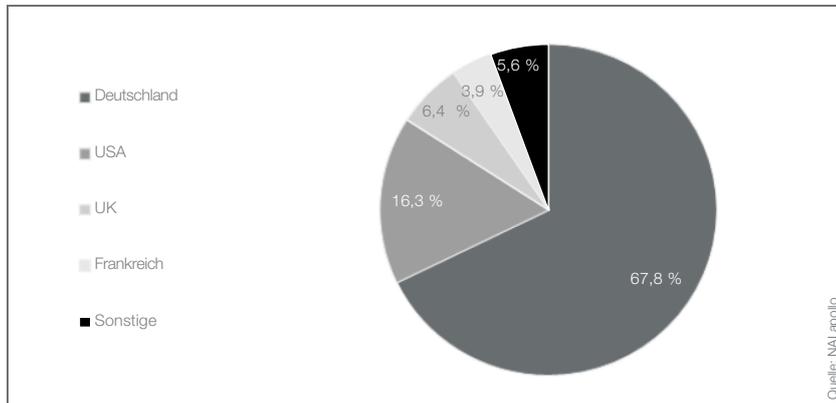
Transaktionsvolumen Büro



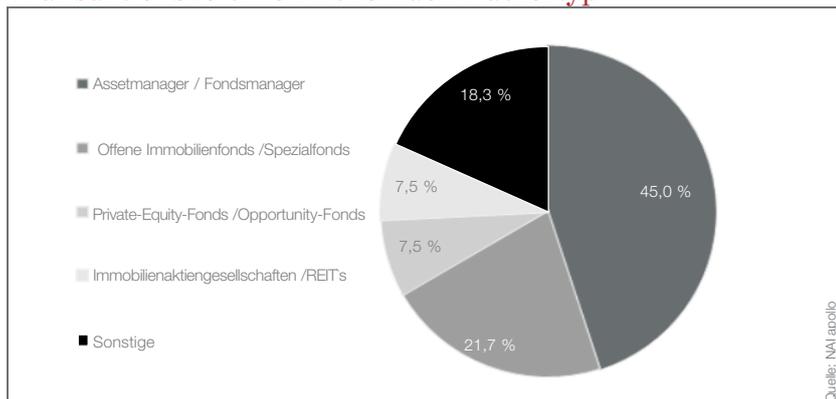
Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp



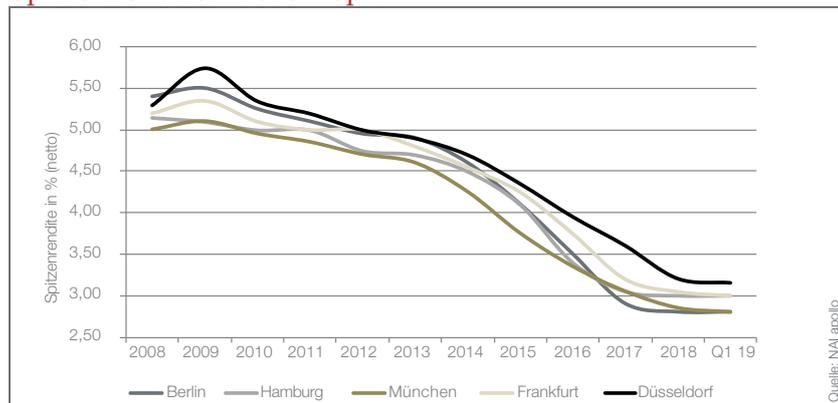
Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien beginnt das Jahr 2019 mit einem positiven Ergebnis. Obwohl das Transaktionsvolumen in den ersten drei Monaten mit 5,63 Mrd. Euro 10,1 % unter dem Vorjahreswert liegt, bewegt es sich gleichzeitig 13,9 % über dem Durchschnitt der ersten Quartale der letzten fünf Jahre (Q1 2014 - Q1 2018: 4,94 Mrd. Euro). Wären mehr Produkte am Markt gewesen, hätte das sehr gute Vorjahr ebenfalls übertroffen werden können.

Das Marktgeschehen ist primär durch Einzeltransaktionen geprägt worden. Das diesbezügliche Transaktionsvolumen beträgt 5,46 Mrd. Euro, womit es 9,2 % unter dem außerordentlich guten Vorjahreswert liegt. Die Aktivitäten im Bereich von Portfoliodeals waren zum Jahresbeginn 2019 noch zurückhaltend. Lediglich ca. 0,17 Mrd. Euro sind bei Portfolioverkäufen registriert worden, was einem Marktanteil von gerade einmal 3,0 % entspricht. Im weiteren Jahresverlauf werden anstehende Portfolioverkäufe sich merklich in der Statistik widerspiegeln.

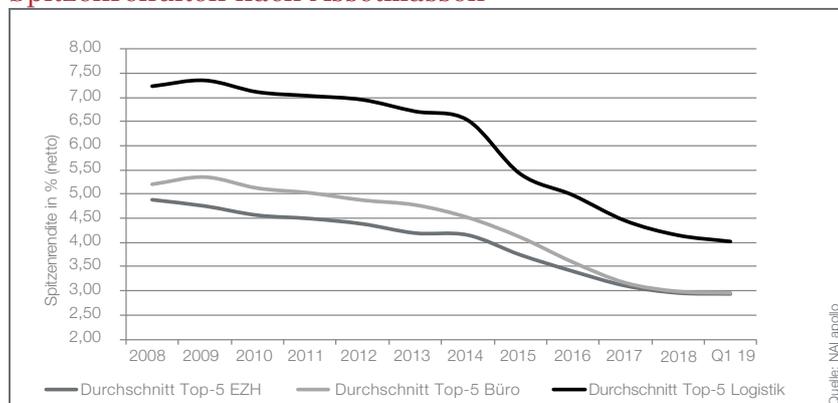
Deutsche Investoren haben in den ersten drei Monaten 2019 nahezu gleich viel in einheimische Büroimmobilien investiert wie im Vorjahreszeitraum. Das entsprechende Volumen in Höhe von 3,82 Mrd. Euro gleicht einem Marktanteil von 67,8 %. Anleger aus dem Ausland kamen deutlich seltener zum Zuge, weshalb das Transaktionsvolumen von 2,41 Mrd. Euro im ersten Quartal 2018 auf aktuell 1,81 Mrd. Euro gesunken ist (-24,8 %).

Unter den Käufertypen dominieren „Assetmanager / Fondsmanager“ mit 2,54 Mrd. Euro weit vor den „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit 1,22 Mrd. Euro. Beide Gruppen haben deutlich mehr als im Vorjahr investiert.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Im bisherigen Jahresverlauf wurden bereits einige großvolumige Bürotransaktionen erfasst. Hierzu zählen u.a. der Verkauf des Büroquartiers Oberbaumcity für weit mehr als 450 Mio. Euro an Blackstone und Quincap oder der Verkauf des Pressehauses am Alexanderplatz für ca. 365 Mio. Euro an die GEG German Estate Group. Beide Objekte befinden sich in Berlin. Daneben sind auch größere Deals in den anderen Top-5 Städten registriert worden. So hat LaSalle die Westend Yards in München für ca. 140 Mio. Euro erworben. Ebenfalls für ca. 140 Mio. Euro wurden die Herzog-Terrassen in Düsseldorf an die Godewind Immobilien AG veräußert. In Frankfurt ist der Verkauf des AOC (Accent Office Center) für rund 81 Mio. Euro an Finch Properties und Tristan Capital Partners der größte Büroverkauf im ersten Quartal 2019.

Das Interesse nach Büroimmobilien ist in den ersten drei Monaten 2019 ungemindert. Infolge der unveränderten Nachfrage bei gleichzeitiger Produktknappheit haben die Spitzenrenditen in Abhängigkeit des Standortes nochmals nachgegeben. So sind die Renditen im Durchschnitt der Top-5 Märkte in den letzten drei Monaten für Büroimmobilien um 3 Basispunkte gesunken.

Bei den stark nachgefragten Büroimmobilien hat der Produktengpass im ersten Quartal 2019 in drei Märkten zu einer weiteren Reduzierung von 0,05 %-Punkten geführt. So liegen die Spitzenrenditen in Düsseldorf, Frankfurt und München jetzt bei 3,15 %, 3,00 % sowie 2,80 %. In Berlin und Hamburg sind die Spitzenrenditen gegenüber dem Vorquartal unverändert bei 2,80 % bzw. 3,00 %.

Für Büroinvestoren ergeben sich derzeit eine Vielzahl an Strategien, um in Büroimmobilien zu investieren. So können unter Berücksichtigung der teilweise leergefegten Vermietungsmärkte mit steigenden Mieten, auch an B- und C-Standorten, u.a. nicht nur Investments in Core-Objekte, sondern auch in Refurbishments, Objekte mit kurzem WAULT, aber auch mit größerem Leerstand ein solides Investmentprodukt darstellen.

In Anbetracht der aktuellen Produktpipeline bzw. in die Vermarktung gehende Objekte kann für das Gesamtjahr 2019 mit einem regen Bürotransaktionsgeschehen gerechnet werden. Dieses sollte aller Voraussicht nach überdurchschnittlich abschneiden. Dementsprechend prognostiziert NAI apollo für 2019 ein Bürotransaktionsvolumen in der Spanne von 28 bis 30 Mrd. Euro.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

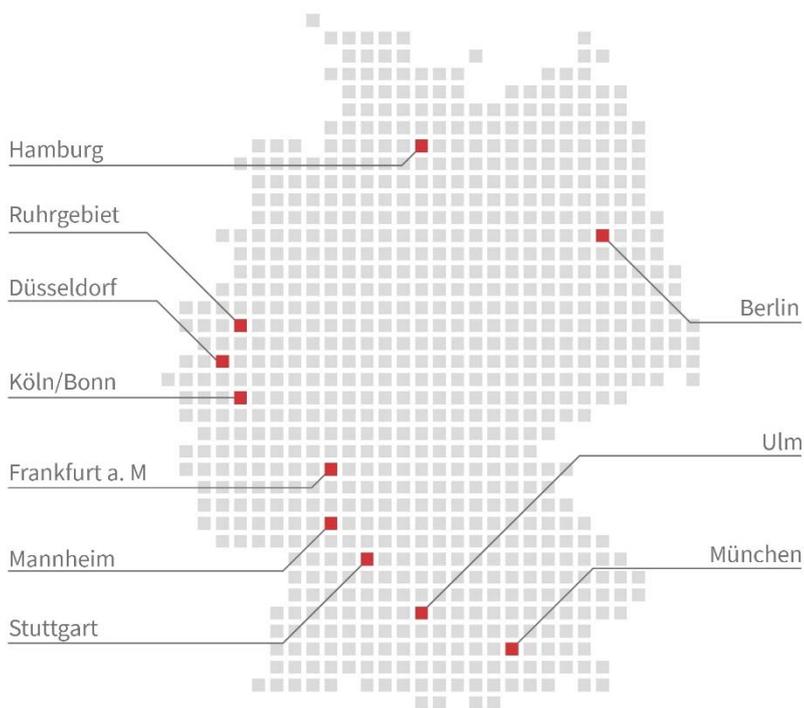
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

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, 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.