Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
Q3 2019

„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.

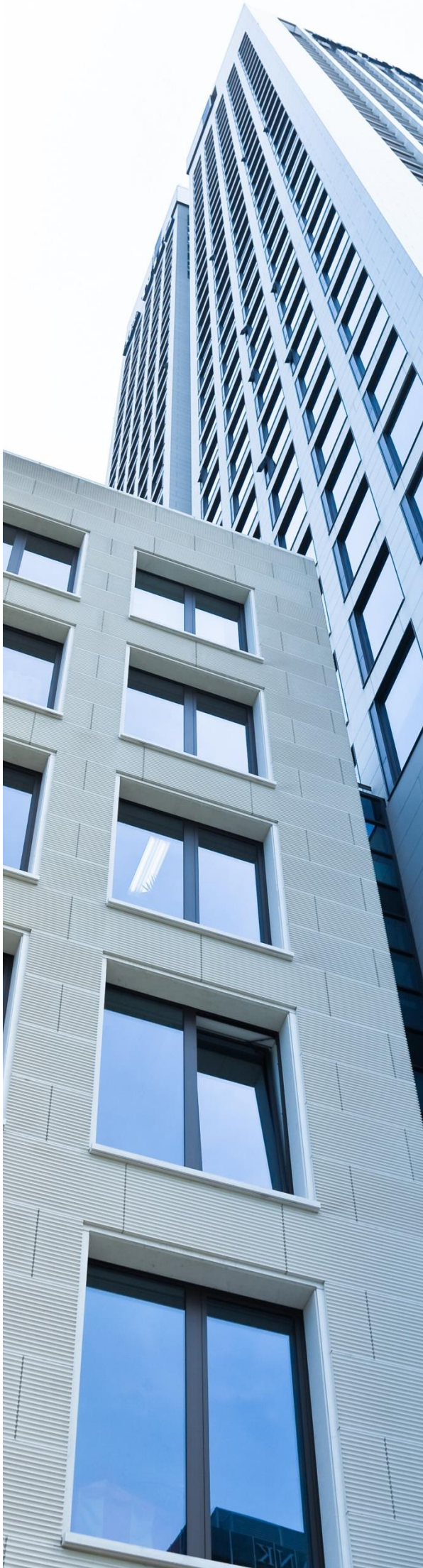
Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de

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

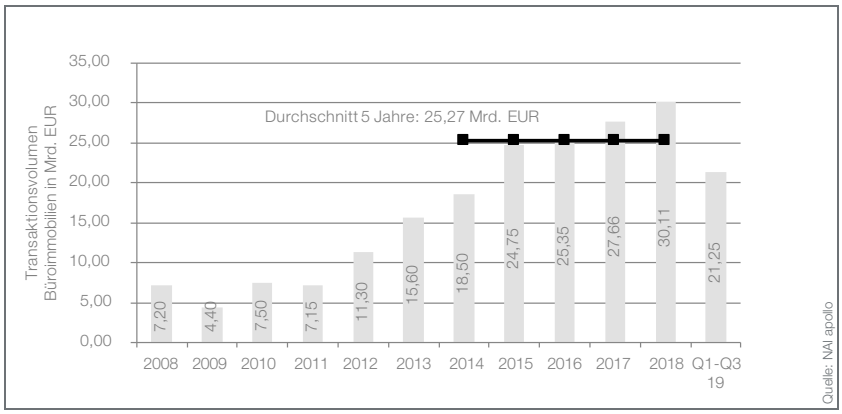
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemler@nai-apollo.de

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

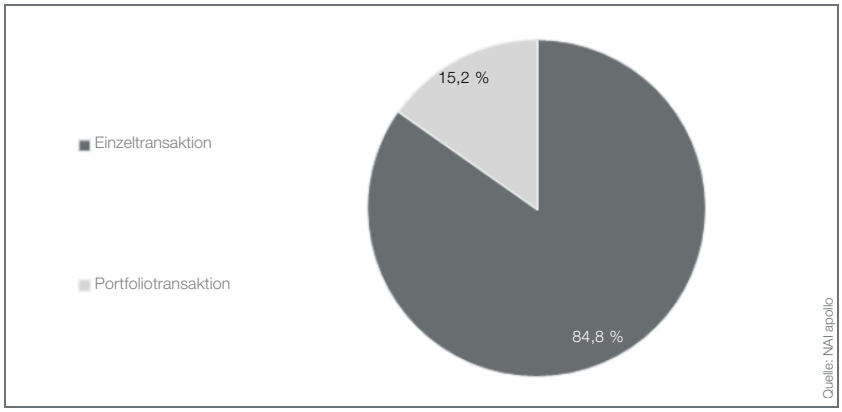
NAIapollo



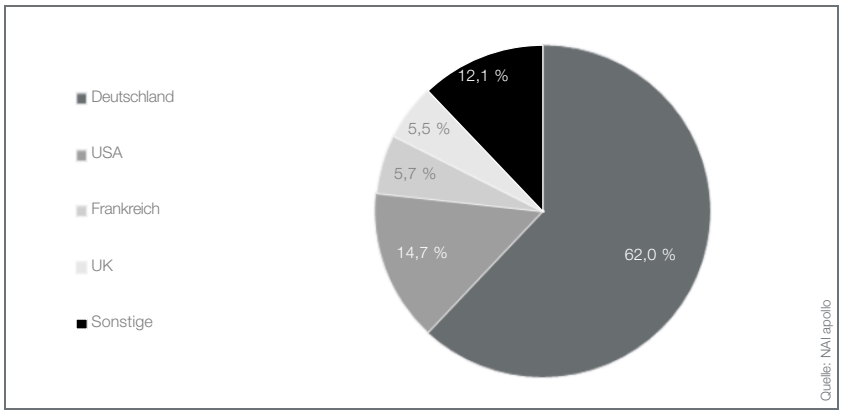
Transaktionsvolumen Büro



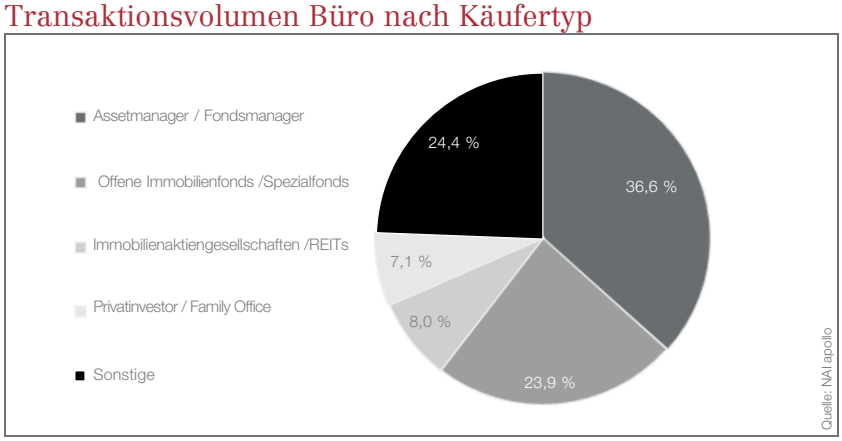
Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp



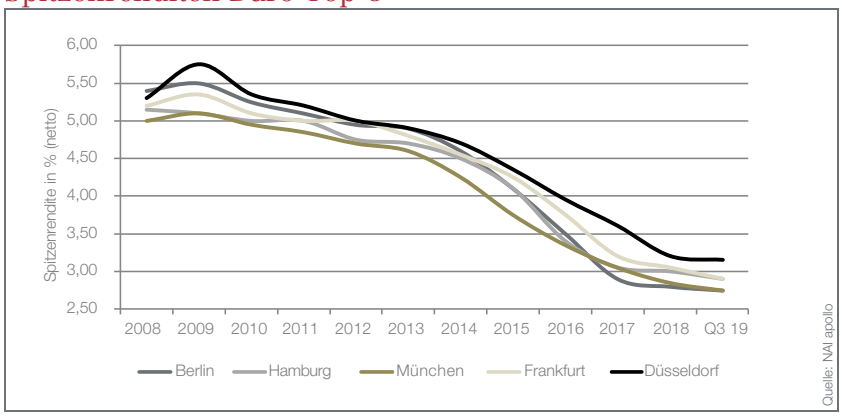
Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien ist auch im dritten Quartal 2019 durch hohe Marktaktivitäten gekennzeichnet. Dementsprechend sind allein in den Monaten Juli bis September Büroinvestments in Höhe von 9,4 Mrd. Euro erfasst worden. Für die ersten neun Monate summiert sich das Transaktionsvolumen auf rund 21,3 Mrd. Euro, womit der Vorjahreswert um 5,6 % übertrumpft worden ist. Damit befindet sich das Jahr 2019 auf dem besten Weg, sowohl das zweithöchste Transaktionsvolumen aus 2018 als auch das höchste aus 2007 deutlich zu übersteigen.

Maßgeblichen Einfluss auf diese außerordentliche Performance des Büroinvestmentmarktes haben die Top-7 Städte. Hier ist mit fast 16,5 Mrd. Euro 77 % des Kapitals angelegt worden. Damit haben die Top-7 bereits in den ersten drei Quartalen 2019 den Schnitt der letzten zehn Jahre um ein Viertel überboten (2009-2018: 13,1 Mrd. Euro). Die Sekundärstandorte sind somit für 4,8 Mrd. Euro bzw. 23 % verantwortlich.

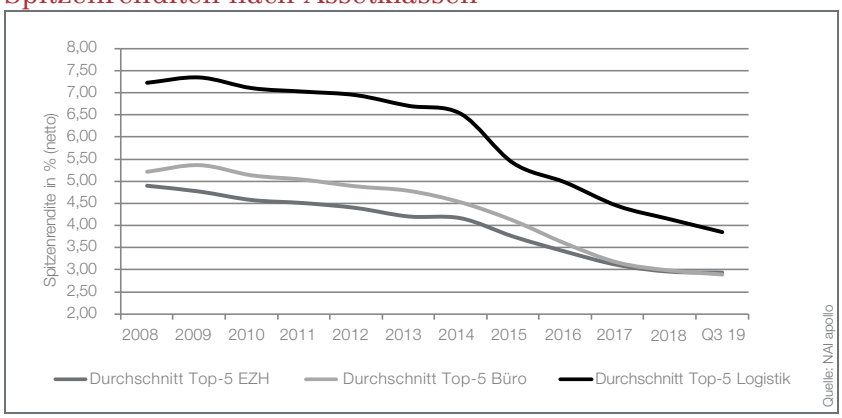
Die positive Entwicklung wird gleichfalls durch eine Zunahme des Volumens bei Einzel- sowie Portfoliodeals getragen. Einzeltransaktionen verbuchen im Vergleich zu 2018 hierbei ein Plus von 5,1 % auf rund 18,0 Mrd. Euro, während bei Portfoliotransaktionen sogar ein Zuwachs von 8,5 % auf ca. 3,2 Mrd. Euro zu verzeichnen ist.

Insbesondere ausländische Investoren haben ihr Engagement in den ersten neun Monaten 2019 spürbar gesteigert. Nachdem sie im Vorjahreszeitraum für 7,4 Mrd. Euro verantwortlich waren, sind sie es nun für 8,1 Mrd. Euro. Auf deutsche Anleger entfällt ein Büroinvestmentvolumen von 13,2 Mrd. Euro, womit hier ein Plus von 3,3 % steht.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Zu den wichtigsten Investorentypen zählen „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“, die zusammen über 60 % des Investmentvolumens generierten. Dabei haben erstgenannte im Vorjahresvergleich um 22,4 % zulegen können, während bei „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ ein Minus erfasst wurde.

Als größter Deal des bisherigen Jahresverlaufs kann mit deutlichem Abstand der Verkauf des „Millennium Portfolios“ an den Hausinvest Fonds der Commerz Real für ca. 2,6 Mrd. Euro genannt werden. Daneben gab es im dritten Quartal auch wieder eine Vielzahl an einzelnen Großdeals im dreistelligen Millionenbereich. Nennenswert sind u.a. der Verkauf des Kustermann Parks in München für ca. 400 Mio. Euro an Henderson Park / Swiss Life, die Veräußerung des Ludwigs, ebenfalls in München, für rund 350 Mio. Euro an KanAm / Pacific Eagle oder auch der Erwerb des Main Airport Center in Frankfurt für 265 Mio. Euro durch Capitaland Commercial Trust.

Erste leichte Anzeichen einer möglichen Rezession in Deutschland sowie die Wiederaufnahme des Anleihenkaufprogramms lassen eine Beibehaltung der Nullzinspolitik seitens der EZB auch über das Jahr 2020 äußerst wahrscheinlich erscheinen. Infolgedessen ist es nicht verwunderlich, dass Immobilieninvestoren ihre Renditeanforderung immer weiter anpassen.

So konnte im dritten Quartal eine weitere Renditereduktion erfasst werden. Im Durchschnitt der Top-5 Märkte bewegt sich die Spitzenrendite für Büroimmobilien nun 4 Basispunkte unter dem Vorquartal. Vier der fünf Top-Standorte sind durch eine Abnahme der Spitzenrendite in Höhe von 5 Basispunkten geprägt. Während in Düsseldorf die Rendite unverändert bei 3,15 % notiert, liegt diese in Frankfurt und Hamburg aktuell bei jeweils 2,90 %. Die Städte Berlin und München erreichen mittlerweile eine Spitzenrendite von 2,75 %.

Anstehende Abschlüsse von einzelnen Großdeals sowie Portfolien werden in einem überdurchschnittlichen vierten Quartal münden. Insofern prognostiziert NAI apollo für das Gesamtjahr 2019 auf dem Büroinvestmentmarkt ein Überschreiten der 30 Mrd. Euro Marke und damit einen neuen Rekord.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

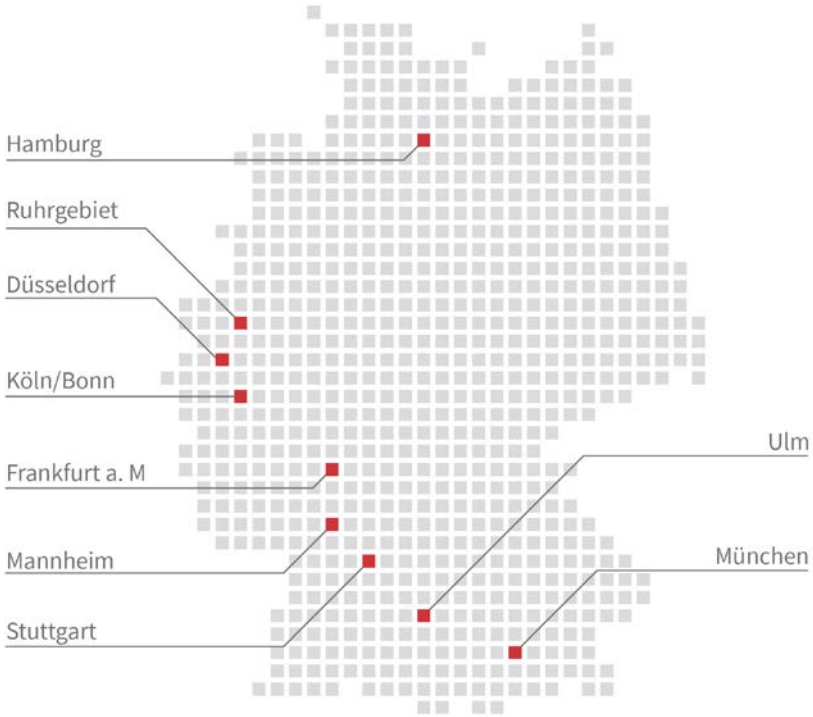
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.

NAIapollo