



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt Deutschland
Q3 2017

„Das Entscheidende am Wissen ist,
dass man es beherzigt und anwendet.“

Zitat von Konfuzius

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



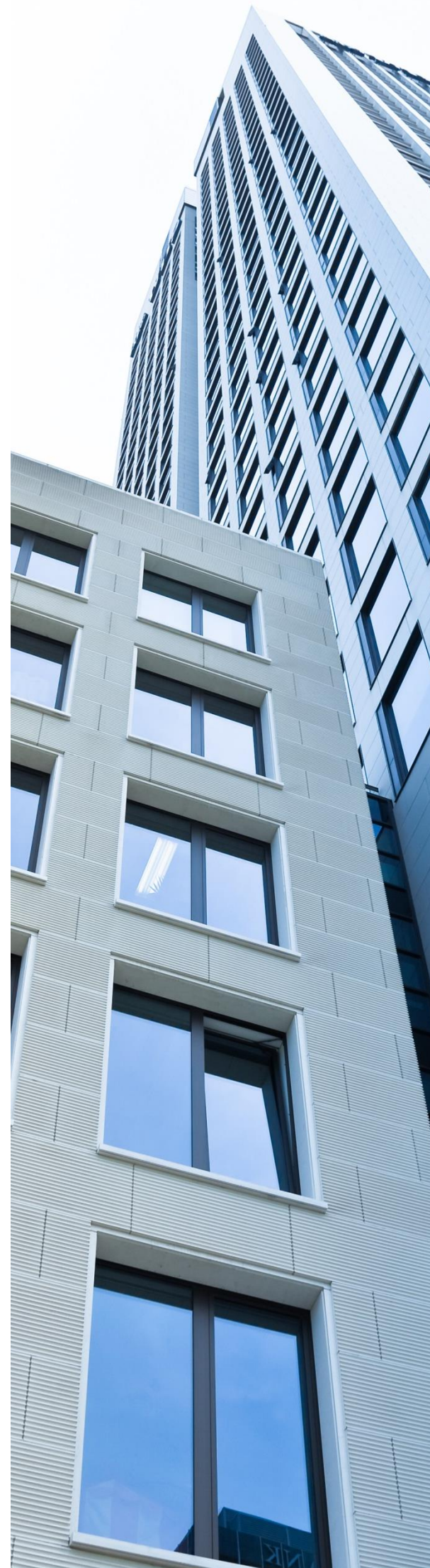
Dr. Marcel Crommen
Chief Operating Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



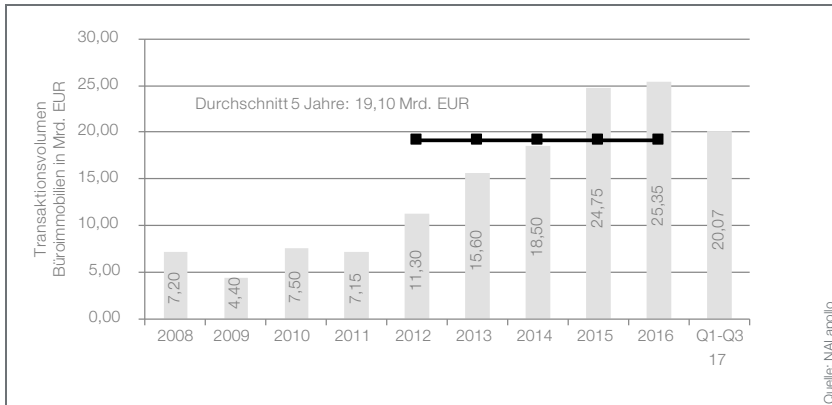
Lenny Lemler
Co-Head of Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



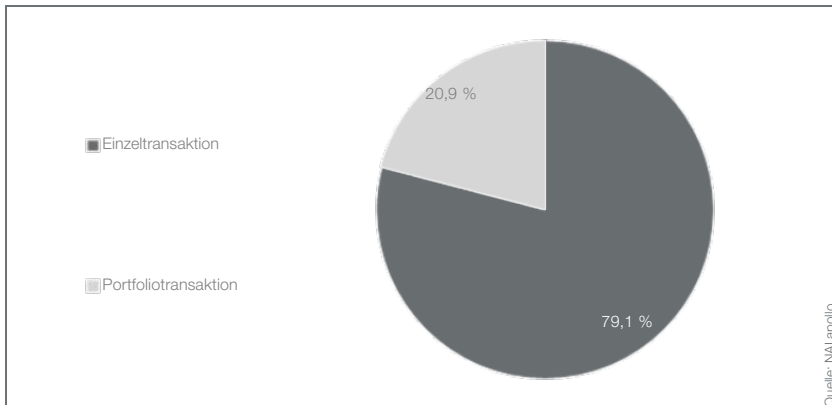
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



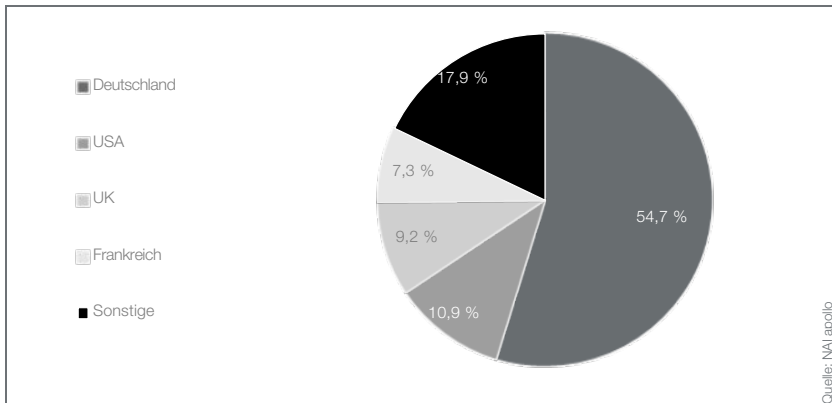
Transaktionsvolumen Büro



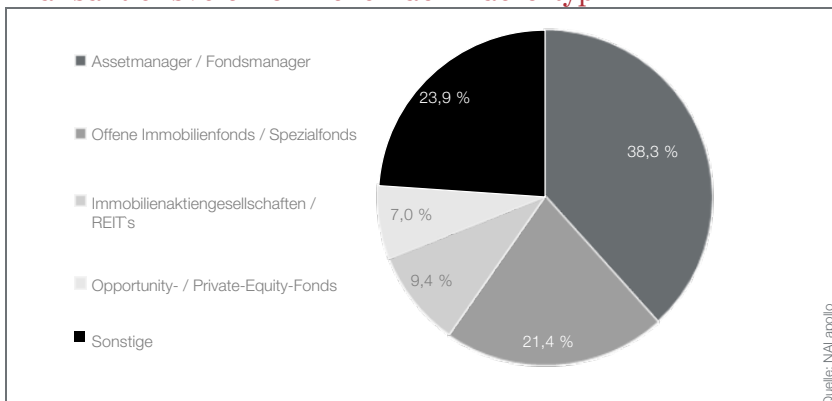
Transaktionsvolumen Büro nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Büro nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Büro nach Käufertyp



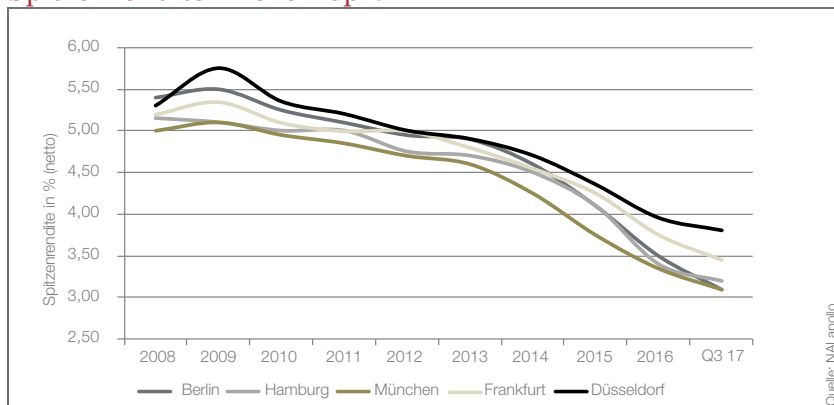
Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien setzt im dritten Quartal 2017 die fulminante Entwicklung der Vorquartale fort. So ist in den Monaten Juli bis September ein Transaktionsvolumen für Büroimmobilien in Höhe von 8,21 Mrd. Euro erfasst worden. Damit wird das Vorjahresquartal um 24,0 % übertroffen. Für die ersten drei Quartale 2017 summieren sich die Investments auf insgesamt 20,07 Mrd. Euro. Im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2016 spiegelt dies ein Plus von 43,9 % wider.

Getragen wurde diese positive Entwicklung vor allem durch die starke Zunahme des Investmentvolumens bei Portfoliodeals. Diese Transaktionsart verbucht Anlagen in Höhe von 4,20 Mrd. Euro und damit doppelt so viel wie im Vorjahreszeitraum. Einzeltransaktionen haben aber auch eine respektable Steigerung von 33,4 % auf nun 15,87 Mrd. Euro erfahren.

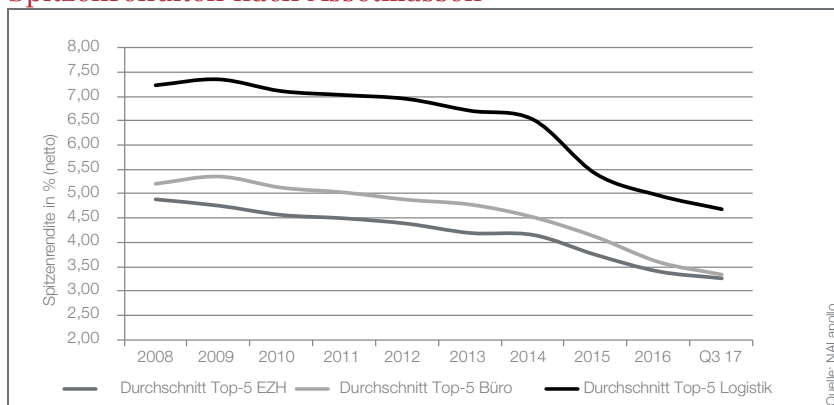
Infolge eines höheren Engagements ausländischer Investoren hat deren Anteil am Büroinvestmentmarkt in den vergangenen Monaten zugenommen. Aktuell beläuft sich dieser Marktanteil auf 45,3 % (9,09 Mrd. Euro). Zu den stärksten ausländischen Käufernationen zählen unverändert die USA, das Vereinigte Königreich, Frankreich und Südkorea. Deutsche Anleger sind für Investments in Höhe von 10,99 Mrd. Euro bzw. 54,7 % verantwortlich. Im Vorjahreszeitraum lag deren Marktanteil noch bei 62,9 % bei einem absoluten Transaktionsvolumen von 8,78 Mrd. Euro.

Großobjekte sowie Portfoliodeals haben den Marktanteil der „Assetmanager / Fondsmanager“ von 31,0 % zum Ende des zweiten Quartals 2017 auf aktuell 38,3 % ansteigen lassen. Dahinter folgen „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit 21,4 %.

Spitzenrenditen Büro Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Im dritten Quartal 2017 wurden einige sehr großvolumige Bürotransaktionen getätigt. Hierzu zählen der Verkauf eines Büroportfolios von Apollo Global Management an Intown Invest für ca. 1,2 Mrd. Euro. Als größter Einzelverkauf kann die Veräußerung des Sony Centers vom Staatsfonds NPS aus Südkorea an Oxford Properties, die Immobiliengesellschaft des Pensionsfonds für kommunale Angestellte in Ontario, im Joint-Venture mit Madison International Realty für 1,1 Mrd. Euro genannt werden. Darüber hinaus wurden eine Vielzahl an Büroverkäufen im dreistelligen Millionenbereich in Berlin, Frankfurt und München registriert.

Infolge der hohen Nachfrage auf dem deutschen gewerblichen Investmentmarkt hat sich die Renditekompression im dritten Quartal 2017 weiter fortgesetzt. Hierbei verzeichnen Büroimmobilien eine Abnahme der durchschnittlichen Spitzenrendite der Top-5 Märkte von 7 Basispunkte.

Die stärksten Rückgänge mit 0,10 %-Punkte sind hierbei in Düsseldorf (3,80 %) und Berlin (3,10 %) registriert worden. In Berlin spiegelt sich die außerordentliche Büromarktentwicklung deutlich im Renditeverlauf wider.

In München, Frankfurt und Hamburg hat die Spitzenrendite in den letzten drei Monaten um 5 Basispunkte nachgegeben und rangiert nun bei 3,10 %, 3,45 % bzw. 3,20 %. Auch im vierten Quartal 2017 wird diese Entwicklung anhalten. So ist in Berlin und München die Unterschreitung der 3 %-Renditemarke in den nächsten drei Monaten äußerst wahrscheinlich.

Das Marktgeschehen wird in den kommenden Monaten durch ein weiteres zunehmendes Interesse seitens ausländischer Investoren geprägt sein. Darunter stehen insbesondere asiatische Investoren mit einem großen Appetit auf deutsche Immobilien hervor. Hier sind chinesische, malaysische, südkoreanische oder auch japanische Anleger zu nennen. Inwieweit dieses Interesse auch in Dealabschlüssen mündet, wird sich jedoch noch zeigen müssen.

Für das Gesamtjahr 2017 wird insofern seitens NAI apollo ein Transaktionsvolumen für den Büroinvestmentmarkt weit oberhalb des Vorjahreswertes von 25 Mrd. Euro prognostiziert. Entsprechend der hohen Nachfrage wird auch im vierten Quartal die Renditekompression für Büroimmobilien anhalten.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

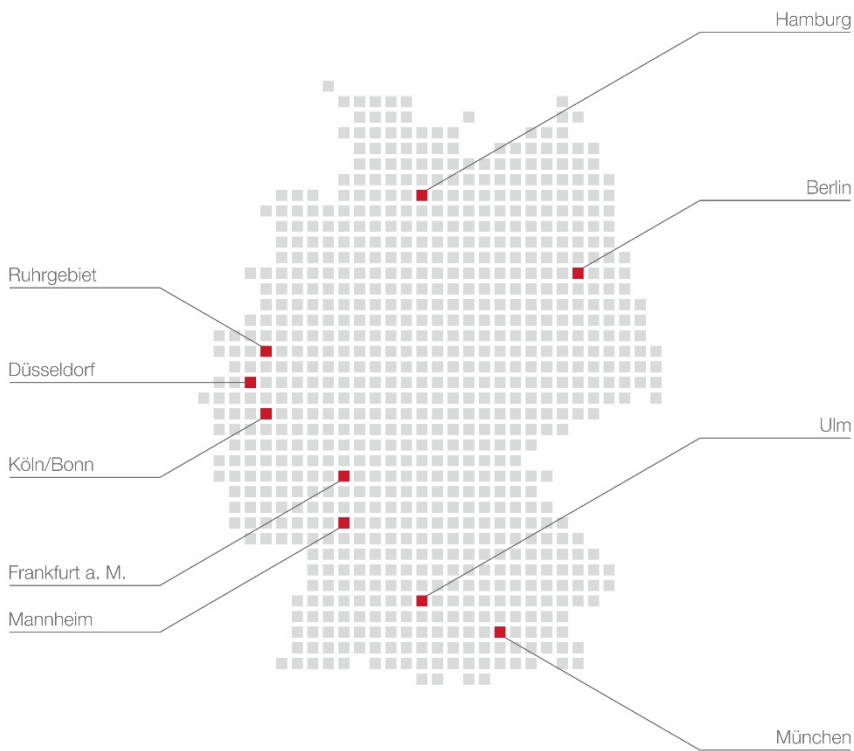
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2017.

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.