

Deutschland Büroinvestmentmarkt, Q1 2019

Büroinvestmentmarkt spürt Folgen der Produktknappheit

Mietpreisindex(Q1 '86=100)
253 Punkte

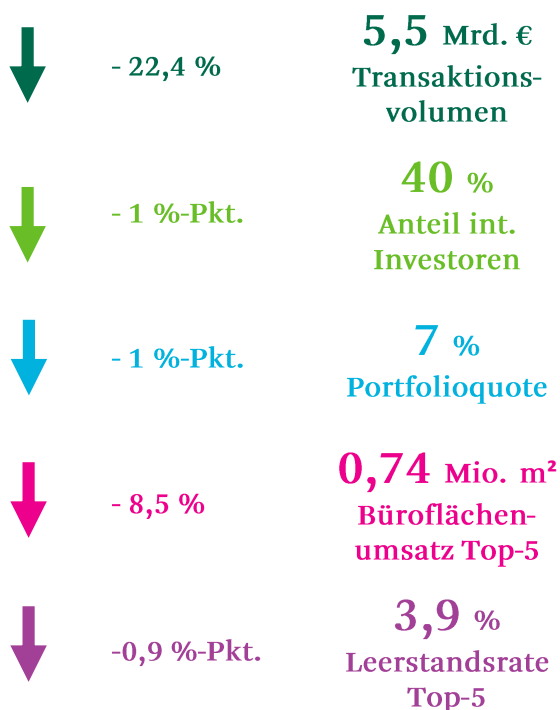
Ø Losgröße
52 Mio. €

Spitzenredite Büro Top-5
3,08 %

10-j. Bundesanleihe
- 0,05 % März '19

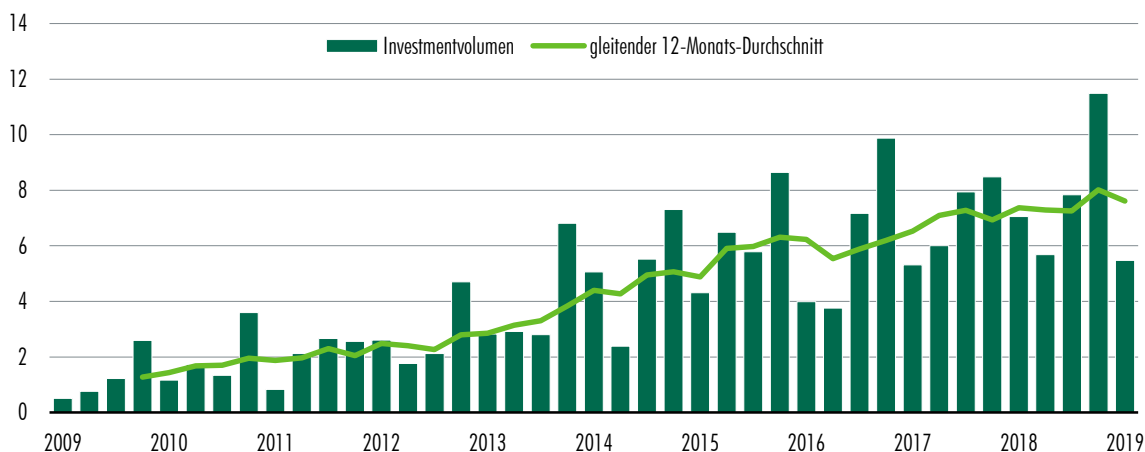
Pfeilrichtung zeigt Veränderung zum Vorquartal

Abbildung 1: Q1 2019 im Vorjahresquartalsvergleich



- Im ersten Quartal 2019 wurden am deutschen Transaktionsmarkt für Büroimmobilien 5,5 Mrd. € investiert. Verglichen mit dem ersten Quartal 2018 ist dies ein Rückgang um 22 %
- Besonders nach dem großen Transaktionsvolumen des Vorjahres ist der Markt wie leer-gefeht – Investoreninteresse ungebrochen hoch
- Über drei Viertel der Investments in den Top-7-Standorten – Attraktivität der Immobilienhochburgen weiterhin hoch
- Asset- und Fondsmanager sowie offene Immobilien- und Spezialfonds stärkste Investorengruppen
- 16 % des Transaktionsvolumens wurde von nordamerikanischen Investoren in deutsche Büroimmobilien investiert, 13 % kamen aus dem europäischen Ausland

Abbildung 2: Transaktionsvolumen Deutschland (Mrd. €)



Quelle: CBRE Research, Q1 2019.

Bedingt durch den Nachfrageüberhang am Büroinvestmentmarkt hat die durchschnittliche Spitzenrendite der Topstandorte im Vergleich zum ersten Quartal auch noch einmal um 0,12 %-Punkte leicht auf 3,14 % nachgegeben. Damit bewegt sich die Spitzenrendite jedoch bereits zum dritten Quartal in Folge auf dem Niveau von gut 3,1 %. Diese durchschnittliche Spitzenrendite wird jedoch lokal noch unterschritten. In München ist die Spitzenrendite für Büroimmobilien bereits seit der Jahresmitte 2018 bei 2,90 %, und auch Hamburg kratzt an der Drei-Prozent-Marke.

Portfoliotransaktionen spielen weiterhin nur eine sehr untergeordnete Rolle. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen ging im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um weitere 1,2 %-Punkte auf 7 % zurück. Mit 40 % blieb auch der Anteil internationaler Investoren am Marktgeschehen, die oft speziell an großvolumigen Transaktionen interessiert sind, praktisch stabil.

“Bei Büroimmobilien haben internationale Investoren die Möglichkeit, in großvolumige Einzelobjekte zu investieren. Anders als in anderen Assetklassen, wie beispielsweise Logistik, werden die internationalen Anleger durch den Mangel an Portfolios am Büroinvestmentmarkt also nur bedingt ausgebremst.“

Fabian Klein,
Head of Investment
Deutschland

Abbildung 3: Top-Büroinvestmentmärkte

Top-5 Büroinvestmentmärkte – Q1 2019			Q/Q
 Berlin	Spitzenrendite	3,10 %	↔
	Investmentvolumen	2.361 Mio. €	↑
 Düsseldorf	Spitzenrendite	3,30 %	↔
	Investmentvolumen	252 Mio. €	↓
 Frankfurt	Spitzenrendite	3,10 %	↓
	Investmentvolumen	365 Mio. €	↓
 Hamburg	Spitzenrendite	3,00 %	↔
	Investmentvolumen	216 Mio. €	↓
 München	Spitzenrendite	2,90 %	↔
	Investmentvolumen	414 Mio. €	↓

Quelle: CBRE Research, Q1 2019.

AUSBLICK

Mit 5,5 Mrd. € konnte das zweitstärkste Anfangs-
quartal am Büroinvestmentmarkt seit dem letzten
Boom verzeichnet werde. Lediglich an das Rekord-
niveau von 2018 konnte der Markt nicht ganz
anknüpfen. Der Grund hierfür ist nicht das Inves-
toreninteresse, das ungebrochen ist, sondern
vielmehr das knappe Angebot an zum Verkauf
stehenden Objekten.

Das große Interesse der Investoren an Büroim-
mobilien steht nur auf den ersten Blick im
Widerspruch zu den ersten Wolken, die sich am
deutschen Konjunkturhorizont abzeichnen. Vor
allem zwei Faktoren sind entscheidend. So über-
zeugt Deutschland im Vergleich zu anderen Märk-
ten weiterhin mit seinen soliden Fundament-
daten. Darüber hinaus werden die Büroinvest-
mentmärkte von den Vermietungsmärkten
getrieben – und dort sinken die Leerstände, die
Mieten steigen und die Nachfrage ist ungebrochen
hoch.

KONTAKTE DEUTSCHLAND

Anja Scholz*Associate Director*

+49 211 860 661 49

anja.scholz@cbre.com

Fabian Klein*Managing Director**Head of Investment Germany*

+49 69 170 077 0

fabian.klein@cbre.com

KONTAKT EMEA

Jos Tromp*Executive Director**Head of Research Continental Europe*

+31 20 626 26 91

jos.tromp@cbre.com

Wenn Sie mehr über CBRE Research erfahren
möchten oder einen weiteren Marktbericht
benötigen, besuchen Sie bitte den Global
Research Gateway unter
www.cbre.com/researchgateway