

Deutschland Büroinvestmentmarkt, Q1 2019

Büroinvestmentmarkt spürt Folgen der Produktnappheit

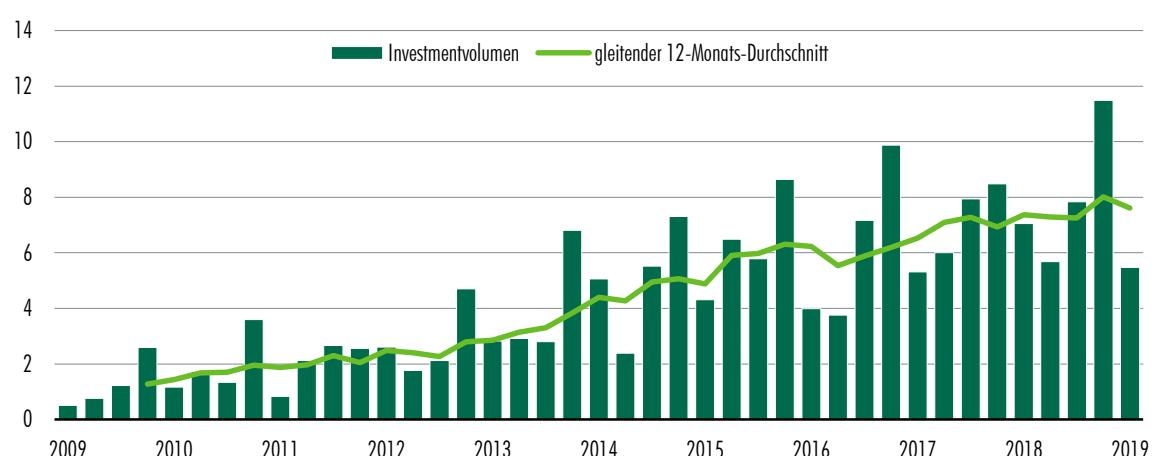
Mietpreisindex (Q1 '86=100)
253 PunkteØ Losgröße
52 Mio. €Spitzenredite Büro Top-5
3,08 %10-j. Bundesanleihe
- 0,05 % März '19

Pfeilrichtung zeigt Veränderung zum Vorquartal

Abbildung 1: Q1 2019 im Vorjahresquartalsvergleich

↓	- 22,4 %	5,5 Mrd. € Transaktionsvolumen
↓	- 1 %-Pkt.	40 % Anteil int. Investoren
↓	- 1 %-Pkt.	7 % Portfolioquote
↓	- 8,5 %	0,74 Mio. m² Büroflächenumsatz Top-5
↓	-0,9 %-Pkt.	3,9 % Leerstandsrate Top-5

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 %
	Düsseldorf	Investmentvolumen	2.361 Mio. €
	Frankfurt	Spitzenrendite	3,30 %
	Hamburg	Investmentvolumen	252 Mio. €
	München	Spitzenrendite	3,10 %
		Investmentvolumen	365 Mio. €
		Spitzenrendite	3,00 %
		Investmentvolumen	216 Mio. €
		Spitzenrendite	2,90 %
		Investmentvolumen	414 Mio. €

Quelle: CBRE Research, Q1 2019.

AUSBLICK

Mit 5,5 Mrd. € konnte das zweitstärkste Anfangsquartal am Büroinvestmentmarkt seit dem letzten Boom verzeichnet werden. Lediglich an das Rekordniveau von 2018 konnte der Markt nicht ganz anknüpfen. Der Grund hierfür ist nicht das Investoreninteresse, das ungebrochen ist, sondern vielmehr das knappe Angebot an zum Verkauf stehenden Objekten.

Das große Interesse der Investoren an Büroimmobilien 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 überzeugt Deutschland im Vergleich zu anderen Märkten weiterhin mit seinen soliden Fundamentaldaten. Darüber hinaus werden die Büroinvestmentmärkte 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