



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
H1 2017

NAnapollo real estate

„Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

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



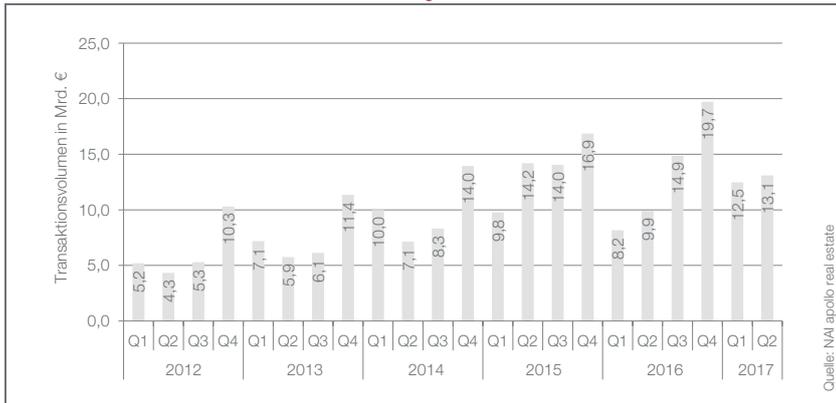
Lenny Lemler
Co-Head of Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



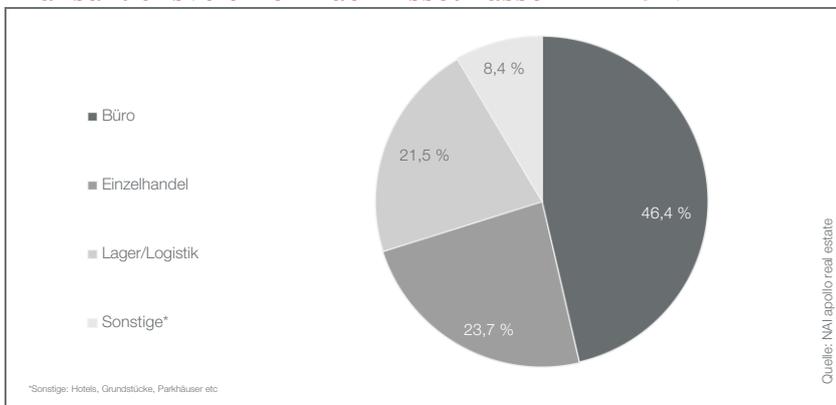
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+49 (0) 69 - 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



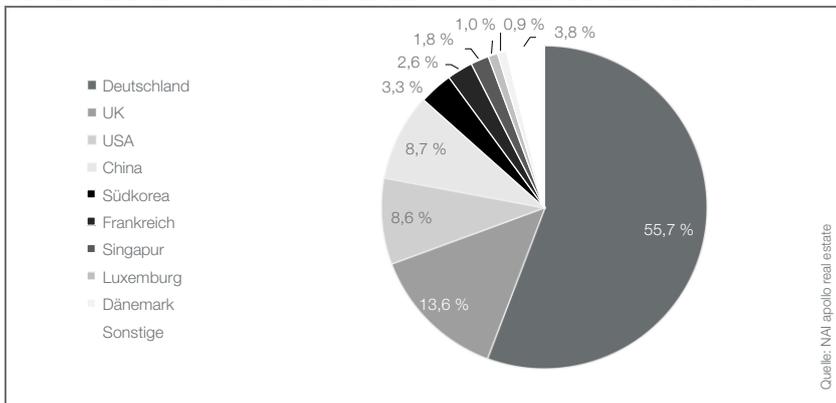
Transaktionsvolumen 2012 – Q2 2017



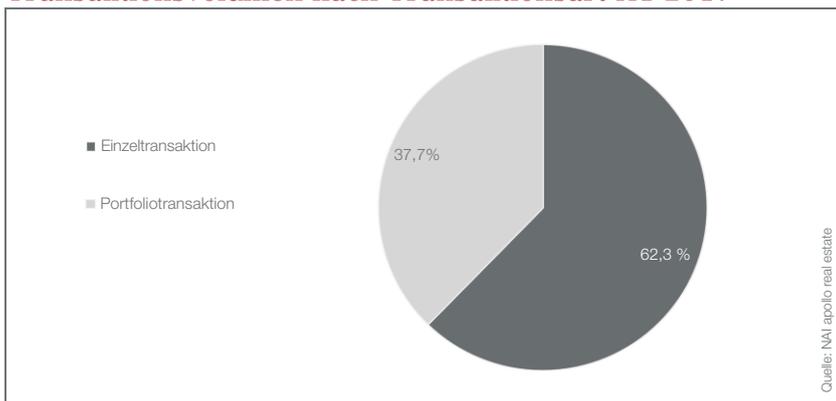
Transaktionsvolumen nach Assetklassen H1 2017



Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft H1 2017



Transaktionsvolumen nach Transaktionsart H1 2017

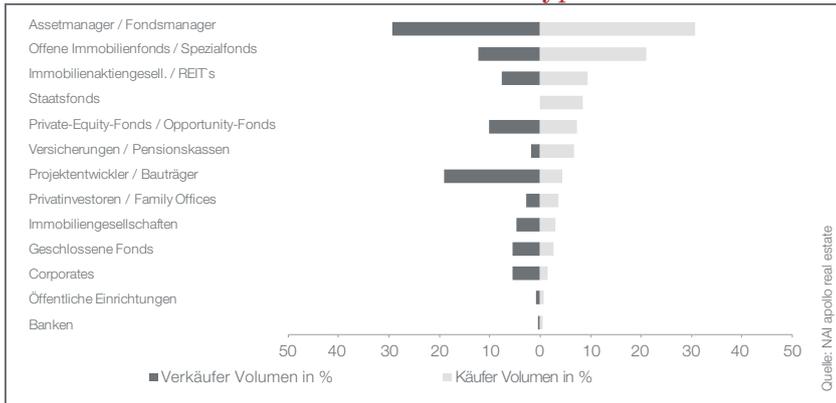


Nachdem der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien das Jahr 2017 bereits mit einem Rekord starten konnte, ist das zweite Quartal ebenfalls durch eine äußerst positive Entwicklung geprägt. In den Monaten April bis Juni 2017 sind weitere rund 13,10 Mrd. Euro im deutschen Investmentmarkt allokiert worden. Dies ist ein Drittel mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Insgesamt summiert sich das Transaktionsvolumen der ersten sechs Monate 2017 auf rund 25,58 Mrd. Euro und damit 41,5 % über dem Volumen der ersten Jahreshälfte 2016.

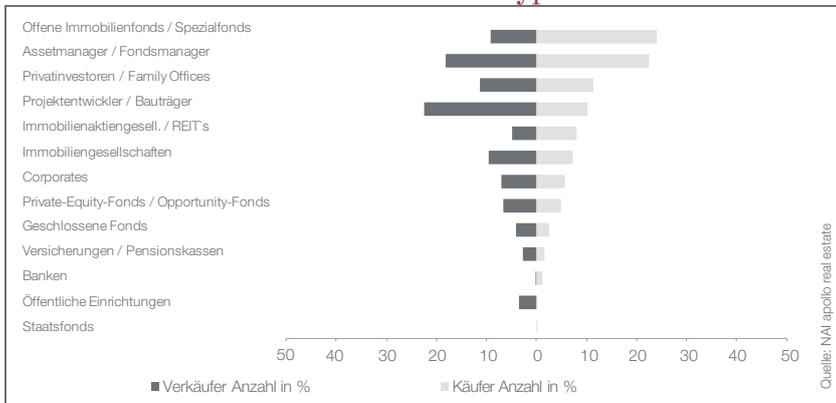
Überproportional zugelegt haben dabei Portfoliotransaktionen. Diese sind in den ersten sechs Monaten 2017 für einen Geldumsatz von 9,64 Mrd. Euro verantwortlich. Hiermit ist nicht nur ein Anteil von 37,7 % des Gesamtvolumens erzielt worden, sondern auch fast eine Verdoppelung der Investmenthöhe gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Maßgeblichen Anteil an dieser Entwicklung hat die Veräußerung der europäischen Logistikplattform Logicor an den chinesischen Staatsfonds China Investment Corporation (CIC). Der deutsche Anteil hat einen Wert von geschätzten 2,0 Mrd. Euro. Einzeltransaktionen verbuchen ein Transaktionsvolumen von 15,93 Mrd. Euro, womit ein Plus von 22,0 % im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2016 erreicht wird.

Mit 11,86 Mrd. Euro bzw. 46,4 %-Marktanteil dominieren unverändert Büroimmobilien das Transaktionsgeschehen. Auf Platz zwei folgen Einzelhandelsobjekte mit 6,06 Mrd. Euro (23,7 %-Anteil). Den stärksten Zuwachs mit 154,0 % erzielen Logistikimmobilien. Das absolute Volumen dieser Assetklasse von 5,49 Mrd. Euro übersteigt bereits nach der ersten Jahreshälfte 2017 alle jemals erfassten Jahresvolumina.

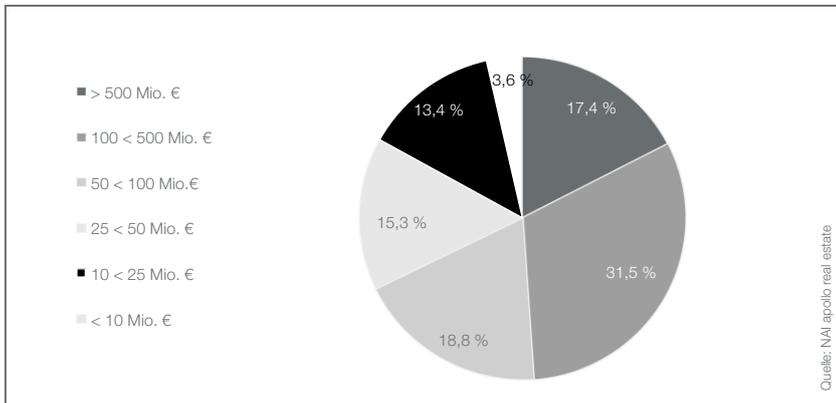
Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2017



Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2017



Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2017



Spitzenrenditen Q2 2017

| | Spitzenrendite Büro | Spitzenrendite Einzelhandel | Spitzenrendite Logistik |
|-----------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Berlin | 3,20 % | 3,30 % | 4,80 % |
| Düsseldorf | 3,90 % | 3,45 % | 4,80 % |
| Frankfurt a. M. | 3,50 % | 3,50 % | 4,80 % |
| Hamburg | 3,25 % | 3,35 % | 4,80 % |
| München | 3,15 % | 3,00 % | 4,75 % |
| Gesamt | Ø = 3,40 % | Ø = 3,30 % | Ø = 4,80 % |

Quelle: NAI apollo real estate

Der Anteil des Investmentvolumens, der durch ausländische Käufer getätigt worden ist, ist innerhalb der letzten zwölf Monate von 34,2 % auf aktuell 44,3 % angestiegen. Das Ankaufsvolumen ist dabei um 83,2 % von 6,18 Mrd. Euro auf nun 11,32 Mrd. Euro angewachsen. Besonders hervorzuhebende Marktanteile sind durch britische, US-amerikanische sowie chinesische Investoren generiert worden. Deutsche Investoren sind für 14,26 Mrd. Euro des Transaktionsvolumens verantwortlich, ein Plus von 19,9 % gegenüber der ersten Jahreshälfte 2016.

Unter den Anlegergruppen herrscht die altbekannte Verteilung vor, wonach „Asset- / Fondsmanager“ sowie „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ die höchsten Anlagevolumina getätigt haben. In Summe generieren diese beiden Investorentypen über die Hälfte des Investmentumsatzes. Infolge des Ankaufs durch CIC haben sich „Staatsfonds“ nach den drittplatzierten „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ auf den vierten Rang katapultiert. Auf der Verkäuferseite erreichen „Projektentwickler / Bauträger“ mit einem Volumen von 4,86 Mrd. Euro nur noch den zweiten Platz. Angeführt wird die Verkäuferseite nun durch „Asset- / Fondsmanager“, die Immobilien im Wert von 7,50 Mrd. Euro veräußert haben.

Die gestiegene Anzahl sehr großer Portfoliideals spiegelt sich auch in der Größenklassenverteilung wider. Ist im Vorjahreszeitraum in dem Cluster „größer 500 Mio. Euro“ nur rund 700 Mio. Euro investiert worden, beträgt der Wert aktuell 4,46 Mrd. Euro (+556,0 %). Das höchste absolute Transaktionsvolumen entfällt auf die Größenklasse „100 < 500 Mio. Euro“ mit 8,05 Mrd. bzw. einem Anteil von 31,5 %.

Ausgewählte Gewerbetransaktionen H1 2017

| Logicor-Portfolio (dt. Anteil) | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Käufer | CIC |
| Kaufpreis (ca.) | 2.000.000.000 € |
| Assetklasse | Logistik |
| Hansteen-Portfolio (dt. Anteil) | |
| Käufer | Blackstone / M7 |
| Kaufpreis (ca.) | 974.000.000 € |
| Assetklasse | Logistik |
| Einzelhandelsportfolio | |
| Käufer | BVK |
| Kaufpreis (ca.) | 687.000.000 € |
| Assetklasse | Einzelhandel |
| Gramercy-Portfolio (dt. Anteil) | |
| Käufer | AXA IM |
| Kaufpreis (ca.) | 465.000.000 € |
| Assetklasse | Logistik |
| Geneba (dt. Anteil) | |
| Käufer | Frasers Centrepoint (FCL) |
| Kaufpreis (ca.) | 430.000.000 € |
| Assetklasse | Logistik |
| T8, Frankfurt | |
| Käufer | Mirae Asset Global Investments |
| Kaufpreis (ca.) | 300.000.000 € |
| Assetklasse | Büro |
| Ikea-Portfolio (dt. Anteil) | |
| Käufer | Pradera |
| Kaufpreis (ca.) | 295.000.000 € |
| Assetklasse | Einzelhandel |
| Symphonie-Portfolio | |
| Käufer | Patrizia |
| Kaufpreis (ca.) | 280.000.000 € |
| Assetklasse | Büro |
| Kap West, München | |
| Käufer | Allianz Real Estate |
| Kaufpreis (ca.) | 242.000.000 € |
| Assetklasse | Büro |
| Gravity-Portfolio | |
| Käufer | Castlelake |
| Kaufpreis (ca.) | 230.000.000 € |
| Assetklasse | Einzelhandel |

Quelle: NAI apollo real estate

Die hohe Nachfrage auf dem gewerblichen Investmentmarkt spiegelt sich in einer weiteren Renditereduktion wider. Bei Büroimmobilien ist die durchschnittliche Spitzenrendite der Top-5 Märkte um sieben Basispunkte gesunken. Für Logistikimmobilien beträgt die Abnahme sogar 15 Basispunkte, während diese bei Einzelhandelsimmobilien bei fünf Basispunkten liegt.

Frankfurt und München weisen innerhalb der Assetklasse der Büroimmobilien mit einer Abnahme der Spitzenrendite von 0,10 %-Punkten die höchste Reduktion auf (Frankfurt: 3,50 %; München: 3,15 %). In Berlin (3,20 %), Düsseldorf (3,90 %) und Hamburg (3,25 %) sind die Bürorenditen um jeweils fünf Basispunkte gesunken.

Die Top-5 Logistikstandorte sind im zweiten Quartal 2017 durchweg durch einen Rückgang der Spitzenrenditen von 15 Basispunkten gekennzeichnet. Hierbei bleibt München mit 4,75 % unverändert der teuerste Logistikstandort in Deutschland. Für die anderen Top-5 Märkte beträgt die Spitzenrendite nun jeweils 4,80 %.

Obwohl bei Einzelhandelsimmobilien die Spitzenrenditen durchschnittlich 5 Basispunkte unter dem ersten Quartal 2017 liegen, zeigt sich die Entwicklung für die einzelnen Top-5 Standorte sehr unterschiedlich. So hat diese in München nochmals um 20 Basispunkte auf 3,00 % nachgegeben. Hamburg ist durch eine Reduktion um 5 Basispunkte auf 3,35 % geprägt. In Berlin (3,30 %), Düsseldorf (3,45 %) und Frankfurt (3,50 %) verharren die Renditen auf dem Niveau des Vorquartals.

Nach dem fulminanten Durchstarten des deutschen Gewerbeinvestmentmarktes ist für den weiteren Jahresverlauf mit anhaltend hohen Aktivitäten zu rechnen. Neben dem unverändert starken Interesse an der Assetklasse Immobilien seitens der Nachfrageseite, werden aktuell in der Vermarktung befindliche Portfolios und Großobjekte das weitere Investitionsgeschehen prägen. Daneben wird auch das zweite Halbjahr 2017 durch eine Vielzahl an Transaktionen gekennzeichnet sein. Somit prognostiziert die NAI apollo real estate für das Gesamtjahr 2017 ein Transaktionsvolumen für den gewerblichen Investmentmarkt erneut jenseits der 50 Mrd. Euro Marke.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

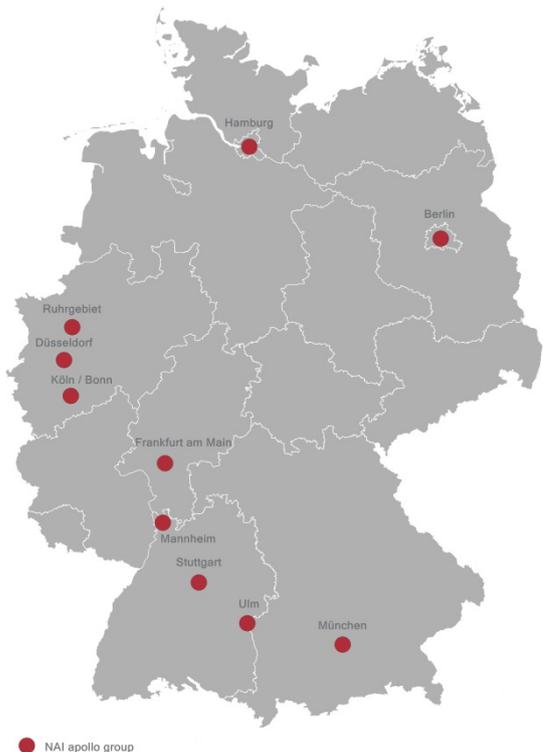
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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 real estate, 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. Die NAI apollo real estate 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 der NAI apollo real estate publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.