



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
Q1 2018

„Nach dem Wissen ist das nächstbeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

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



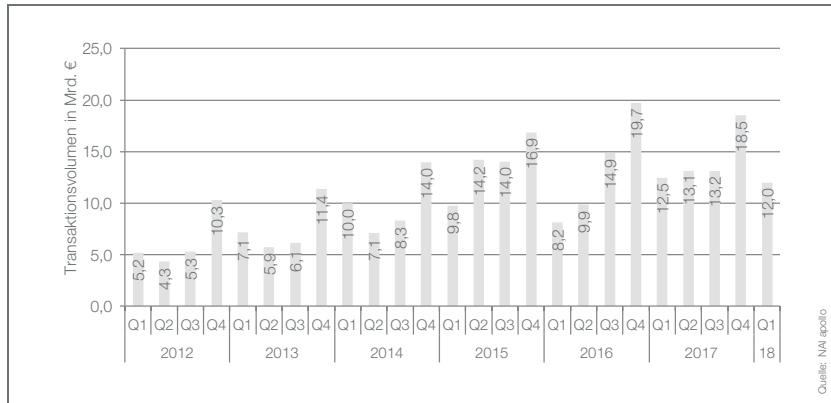
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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



Transaktionsvolumen 2012 – Q1 2018

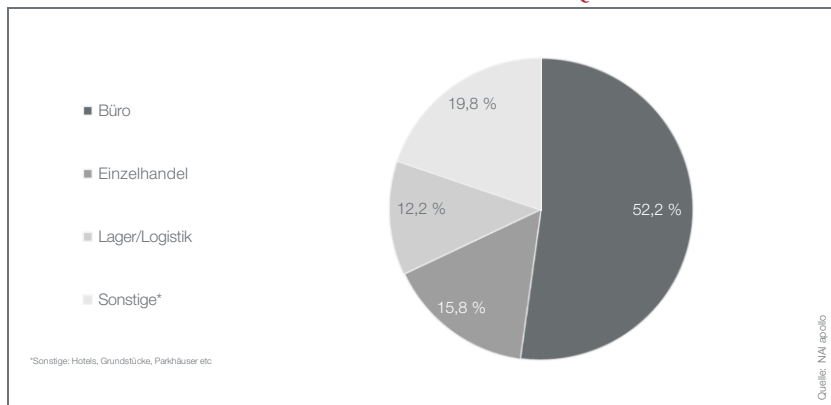


Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ist mit einem sehr guten Ergebnis in das Jahr gestartet. Mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von rund 12,0 Mrd. Euro innerhalb der ersten drei Monate 2018 bewegt es sich lediglich 3,8 % unter dem Rekordwert des Vorjahres.

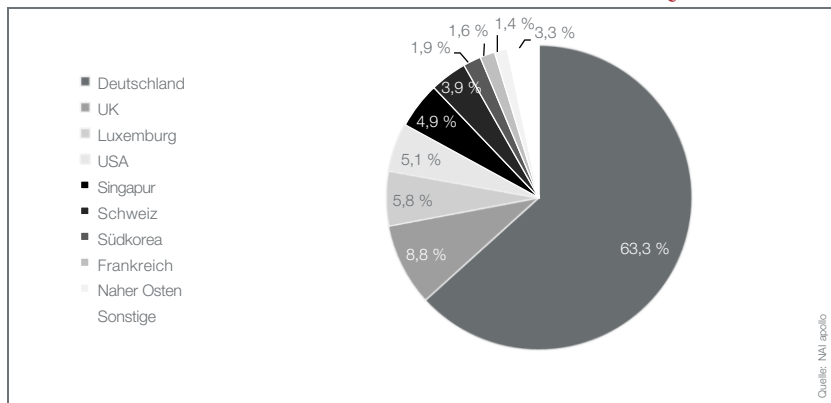
Im Gegensatz zu 2017 ist dieses positive Ergebnis maßgeblich durch Einzeltransaktionen getragen worden. Diese sind in Summe für Investments von 10,33 Mrd. Euro (86,1 % -Marktanteil) verantwortlich. Im Vorjahrszeitraum erzielten Einzeltransaktionen ein Volumen von rund 8,93 Mrd. Euro, weshalb das aktuelle Resultat 15,6 % über dem Wert von 2017 liegt. Entsprechend hat sich das Transaktionsgeschehen bei Portfoliodeals von ca. 3,54 Mrd. Euro im Vorjahr auf derzeit 1,67 Mrd. Euro praktisch halbiert.

Unter den Assetklassen haben Büroimmobilien ihre dominierende Position ausbauen können. Diese verzeichnen ein Transaktionsvolumen von insgesamt 6,27 Mrd. Euro, womit deren Marktanteil von 45,8 % (Q1 2017) auf 52,2 % angewachsen ist. Eine Reduktion um 39,8 % muss die zweitstärkste Anlageklasse Einzelhandel hinnehmen. Mit 1,89 Mrd. Euro liegt der Marktanteil bei 15,8 %. Das Investmentvolumen bei Logistikimmobilien hat nach einem fulminanten Vorjahr erwartungsgemäß abgenommen. In den ersten drei Monaten 2018 sind ca. 1,47 Mrd. Euro in Logistikimmobilien geflossen. Dies kann dennoch weiterhin als sehr gutes Ergebnis gewertet werden. Auf „Sonstige Nutzungen“ entfällt ein Volumen von 2,37 Mrd. Euro bzw. 19,8 %. Hiervon sind Hotelimmobilien für ca. 620 Mio. Euro (5,2 %) verantwortlich. Dieser Wert bewegt sich damit 43,8 % unter dem Vorjahresniveau.

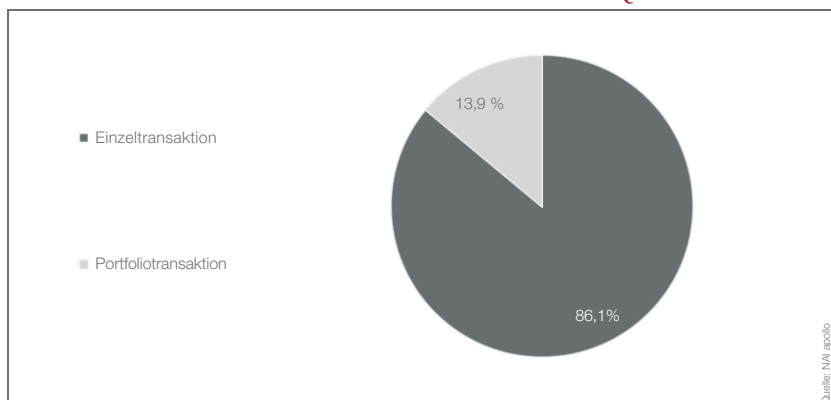
Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1 2018



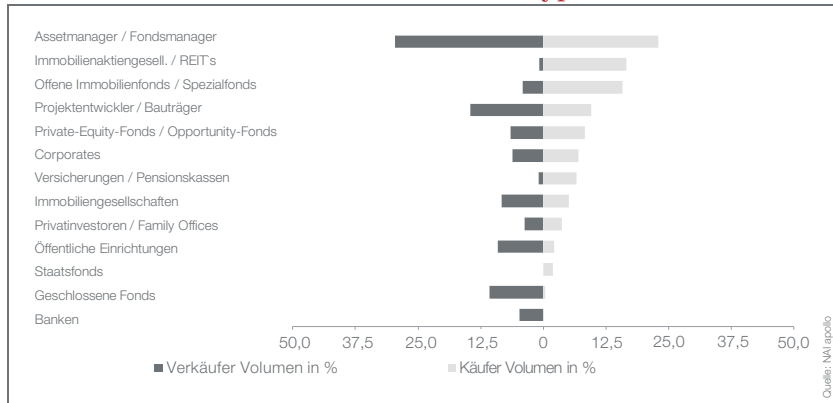
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft Q1 2018



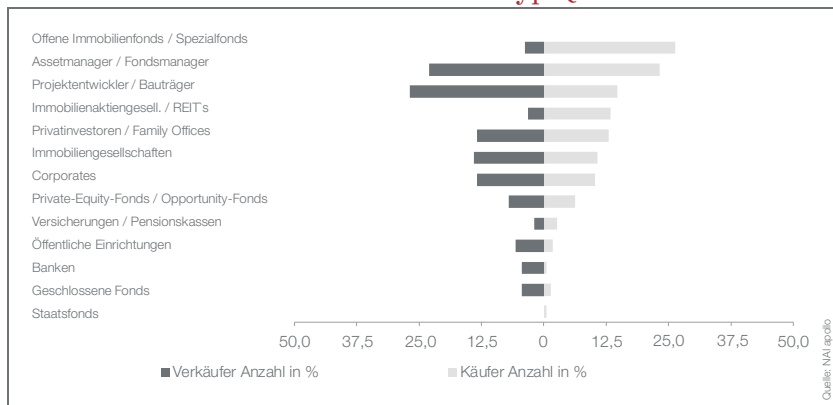
Transaktionsvolumen nach Transaktionsart Q1 2018



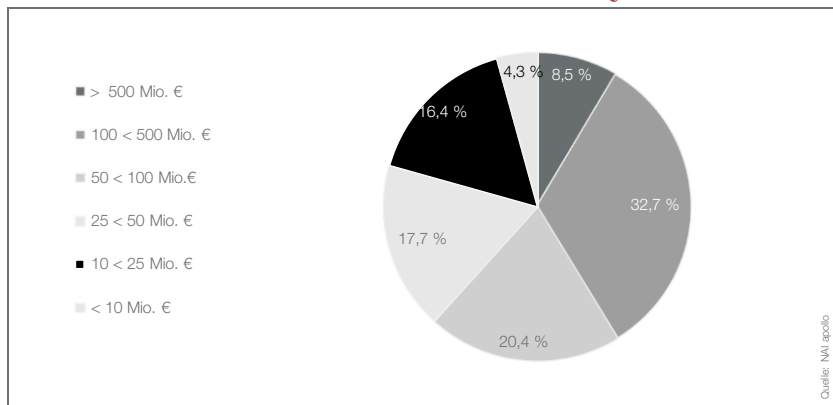
Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2018



Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2018



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2018



Spitzenrenditen Q1 2018

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,90 %	3,00 %	4,45 %
Düsseldorf	3,50 %	3,30 %	4,45 %
Frankfurt a. M.	3,20 %	3,00 %	4,45 %
Hamburg	3,05 %	3,00 %	4,45 %
München	3,00 %	2,90 %	4,40 %
Gesamt	Ø = 3,15%	Ø = 3,05%	Ø = 4,45%

Quelle: NAI apollo

Die Investitionsaktivität ist in den ersten drei Monaten 2018 zum Großteil durch deutsche Anleger geprägt worden. Diese sind für 63,3 % bzw. 7,59 Mrd. Euro verantwortlich. Damit ist deren Investmentvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Mrd. Euro angestiegen. Hingegen ist bei ausländischen Investoren eine spürbare Abnahme um über 20 % zu verzeichnen. Unter diesen sind Großbritannien mit einem Marktanteil von 8,8 %, Luxemburg mit 5,8 %, die USA mit 5,1 % sowie Singapur mit 4,9 % die stärksten Herkunftsländer.

Zu den aktivsten Investorentypen zählen unverändert „Asset- / Fondsmanager“ sowie „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit Marktanteilen von 22,9 % bzw. 15,7 %. Allerdings haben sich „Immobilienaktiengesellschaften / REIT's“ mit 16,6 % im ersten Quartal 2018 als zweitstärkste Investorengruppe positioniert. Auf dem vierten Rang folgen „Projektentwickler / Bauträger“ mit einem investierten Volumen von 1,14 Mrd. Euro. Die Verkäuferseite wird vor allem durch „Asset- / Fondsmanager“ (29,5 %-Anteil) und „Projektentwickler / Bauträger“ (14,6 %-Anteil) geprägt.

Der Rückgang an Portfoliodeals spiegelt sich auch in der Größenklassenverteilung wider. So sind lediglich zwei Deals im Segment ab 500 Mio. Euro erfasst worden: das Frankfurter Behördenzentrum, das durch Aroundtown erworben wurde, sowie die Übernahme des Alpha Industrial Portfolios durch Frasers Property. Entsprechend weist auch die Klasse der Großtransaktionen mit rund einem Drittel die höchste Abnahme im Vergleich zum Vorjahr auf. Der größte Transaktionsanteil entfällt auf das Cluster „100<500 Mio. Euro“ mit 32,8 %, welches im Jahresvergleich durch eine leichte Zunahme gekennzeichnet ist.

Ausgewählte Gewerbetransaktionen Q1 2018

Alpha Industrial-Portfolio (dt. Anteil)	
Käufer	Fraser's Property
Kaufpreis (ca.)	520.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Frankfurter Behördenzentrum	
Käufer	Aroundtown
Kaufpreis (ca.)	500.000.000 €
Assetklasse	Büro
Correo Quartier München	
Käufer	Credit Suisse
Kaufpreis (ca.)	275.000.000 €
Assetklasse	Büro
BSH-Hauptsitz München	
Käufer	KGAL
Kaufpreis (ca.)	250.000.000 €
Assetklasse	Büro
SZ Tower München	
Käufer	Diverse Versorgungswerke
Kaufpreis (ca.)	244.000.000 €
Assetklasse	Büro
East Side Offices München	
Käufer	InfraRed Capital Partners
Kaufpreis (ca.)	235.000.000 €
Assetklasse	Büro
Ehem. Polizeipräsidium Frankfurt	
Käufer	GERCHGROUP AG
Kaufpreis (ca.)	213.000.000 €
Assetklasse	Büro
Aviva München	
Käufer	KGAL
Kaufpreis (ca.)	200.000.000 €
Assetklasse	Büro
ATLAS München	
Käufer	Allianz Real Estate
Kaufpreis (ca.)	190.000.000 €
Assetklasse	Büro
Junges Quartier Obersendling München	
Käufer	GEG German Estate Group
Kaufpreis (ca.)	170.000.000 €
Assetklasse	Büro

Quelle: NAI apollo

Trotz der ungebrochen hohen Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien ist im großen Ganzen eine langsame Stabilisierung der Spitzenrendite innerhalb des ersten Quartals erkennbar. So haben die Spitzenrenditen im Bürosegment nur an zwei Standorten und im Einzelhandel an drei Standorten nochmals leicht nachgegeben. Infolgedessen haben die Renditen im Durchschnitt der Top-5 Märkte für Büroimmobilien um drei Basispunkte und für Einzelhandelsimmobilien um sieben Basispunkte abgenommen. Bei der Assetklasse der Logistikimmobilien sind die Spitzenrenditen in den ersten drei Monaten des Jahres 2018 in allen Top-Standorten auf Vorquartalsniveau verblieben.

Im Segment der Einzelhandelsimmobilien ist in Frankfurt die stärkste Reduktion der Spitzenrendite mit 0,20 %-Punkten

registriert worden (aktuell: 3,00 %). Daneben sind Berlin sowie Hamburg durch Abnahmen in Höhe von fünf und zehn Basispunkten auf jeweils 3,00 % gekennzeichnet. In München und Düsseldorf verbleiben die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser stabil bei 2,90 % und 3,30 %.

Innerhalb der Assetklasse der Büroimmobilien sind in München (3,00 %) und Düsseldorf (3,50 %) abermalige Renditereduzierungen erfasst worden. Diese liegen in München bei fünf und in Düsseldorf bei zehn Basispunkten. Im Vergleich zum Vorquartal zeigen sich die Bürositzenrenditen in Berlin (2,90 %), Frankfurt (3,20 %) und Hamburg (3,05 %) unverändert.

Eine Stabilisierung ist bei Logistikimmobilien festgestellt worden. So rangiert die Spitzenrendite für Berlin, Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg konstant bei 4,45 %. München bleibt mit 4,40 % weiterhin der teuerste Logistikstandort in Deutschland.

Der positive Jahresstart 2018 unterstreicht das kontinuierlich hohe Interesse an deutschen Gewerbeimmobilien. Gestützt werden Immobilieninvestments weiterhin von der Kapitalmarktentwicklung. So wird in diesem Jahr mit keiner Leitzinsanhebung seitens der Europäischen Zentralbank gerechnet. Obwohl sich das Renditeniveau teilweise stabilisiert hat, ist es unwahrscheinlich, dass die Renditekompression den Zenit nun bereits gänzlich erreicht hat. Zusätzliche Reduzierungen sollten im Jahresverlauf folgen. Seitens NAI apollo wird für das Gesamtjahr 2018 ein Transaktionsvolumen für den gewerblichen Investmentmarkt erneut in der Spanne von 50 bis 55 Mrd. Euro prognostiziert.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

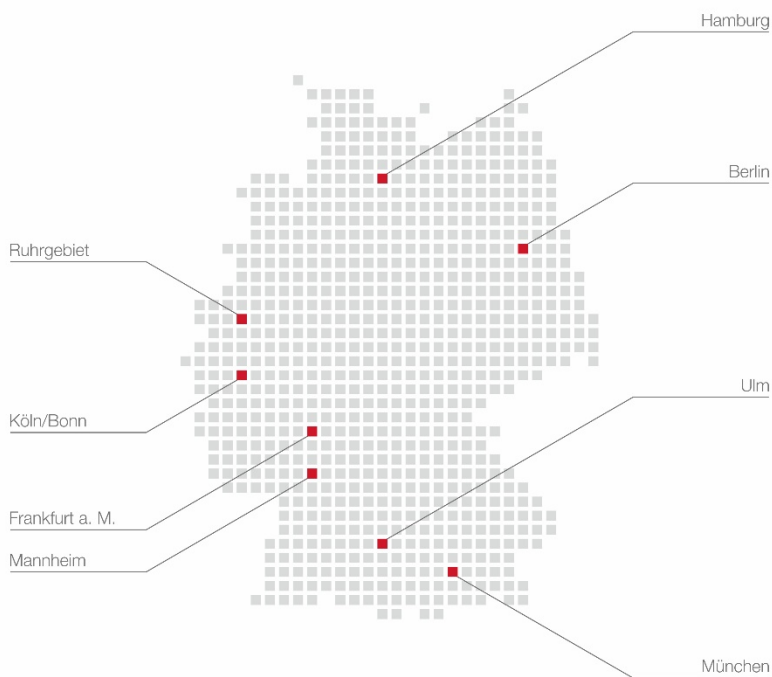
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT

Copyright © NAI apollo, 2018.

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.