



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
2018

„Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gegnet 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 Investment Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



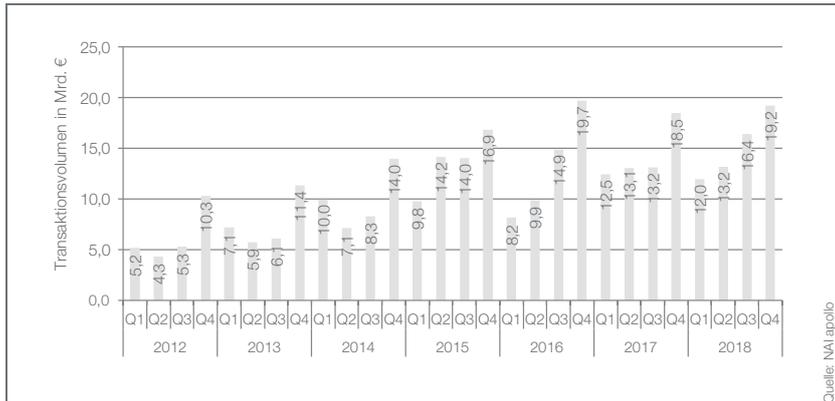
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



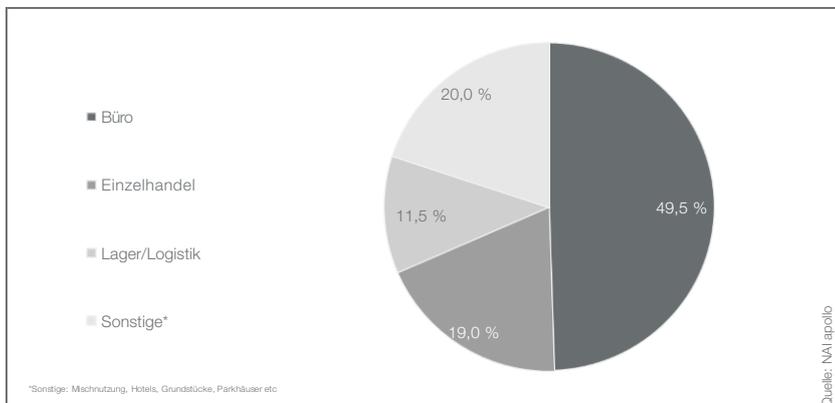
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



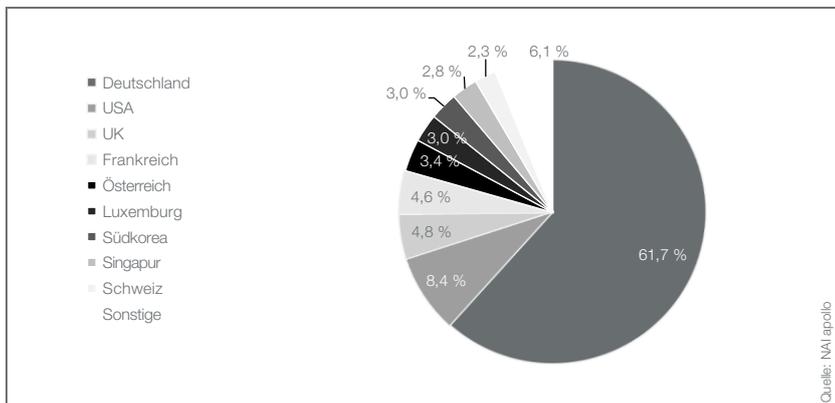
Transaktionsvolumen 2012 – 2018



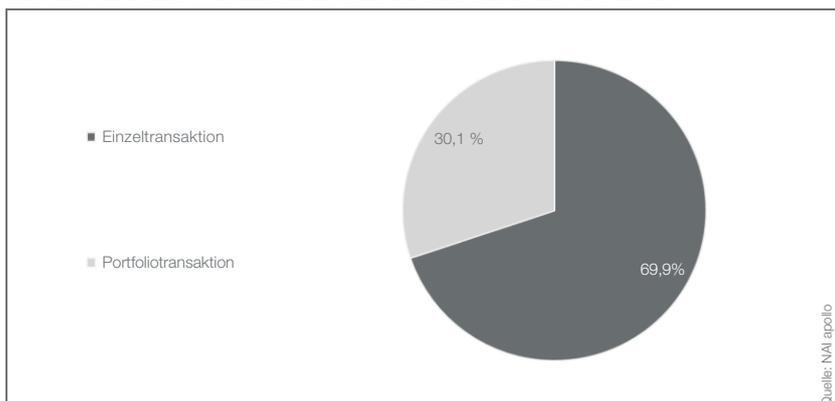
Transaktionsvolumen nach Assetklassen 2018



Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2018



Transaktionsvolumen nach Transaktionsart 2018

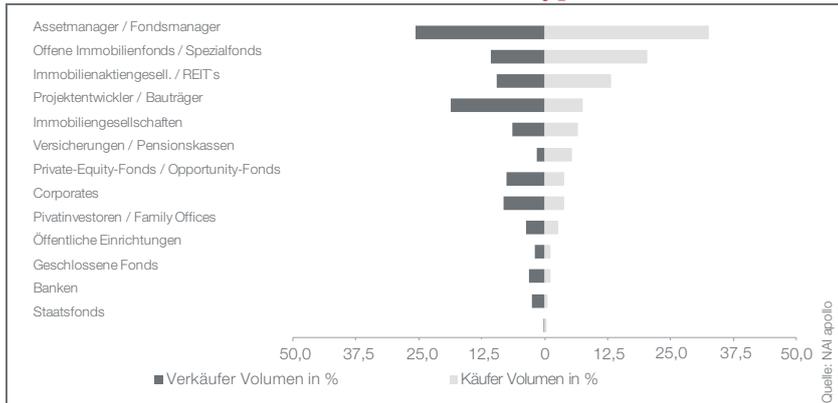


Der Höhenflug auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat auch im Jahr 2018 ungebrochen angehalten und mündet in einem neuen Rekord. Nachdem im vierten Quartal 19,2 Mrd. Euro in deutsche Gewerbeimmobilien geflossen sind, summiert sich das Gesamtjahresvolumen auf insgesamt 60,84 Mrd. Euro. Dieser Wert bewegt sich nicht nur 6,3 % über dem Vorjahresrekord in Höhe von 57,24 Mrd. Euro, sondern übersteigt signifikant den Durchschnitt der letzten 10 Jahre um 82,9 % (2008-2017: 33,27 Mrd. Euro).

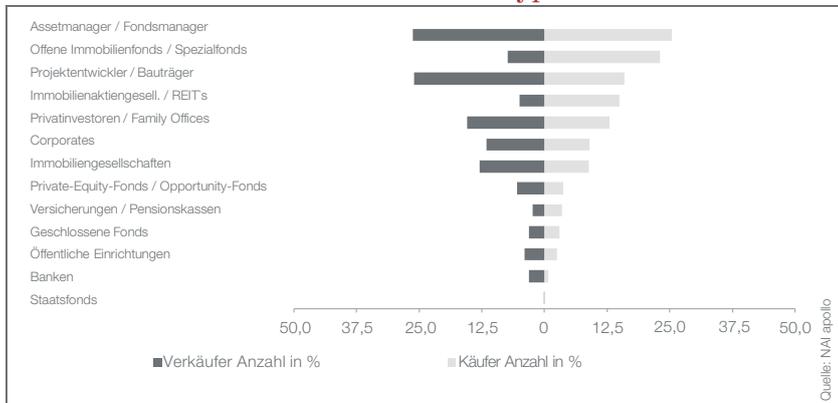
Getrieben wurde diese deutliche Investmentzunahme durch Einzeltransaktionen. Diese haben gegenüber dem Vorjahr um 10,6 % auf aktuell 42,51 Mrd. Euro zulegen können. Merkwürdig dazu beigetragen haben Trophy-Immobilien im dreistelligen Millionenbereich. Portfoliodeals sind durch eine marginale Abnahme des Transaktionsvolumens gekennzeichnet. Wurden im Vorjahr noch 18,79 Mrd. Euro gezählt, ist dieser Wert um 2,5 % auf 18,33 Mrd. Euro gesunken.

Auch zum Jahresende 2018 zeigt sich eine ungebrochene Dominanz der Büroimmobilien. In dieser Assetklasse sind in Summe 30,11 Mrd. Euro (49,5 %-Anteil) angelegt worden, womit der nach 2007 zweithöchste Wert und gleichzeitig ein Plus von 8,9 % gegenüber dem Vorjahr erreicht wird. Einzelhandelsimmobilien sind mit einem Volumen von 11,57 Mrd. Euro durch eine deutliche Abnahme (-17,2 %) geprägt. Hiermit erzielen diese einen Marktanteil von 19,0 %. Auf dem dritten Rang folgen Logistikimmobilien mit 7,02 Mrd. Euro (11,5 %-Anteil). „Sonstige Nutzungen“ sind für ein Volumen von 12,14 Mrd. Euro verantwortlich. Hierunter zählen auch Hotelimmobilien, die mit 3,71 Mrd. Euro leicht unter dem Vorjahr (4,13 Mrd. Euro) liegen.

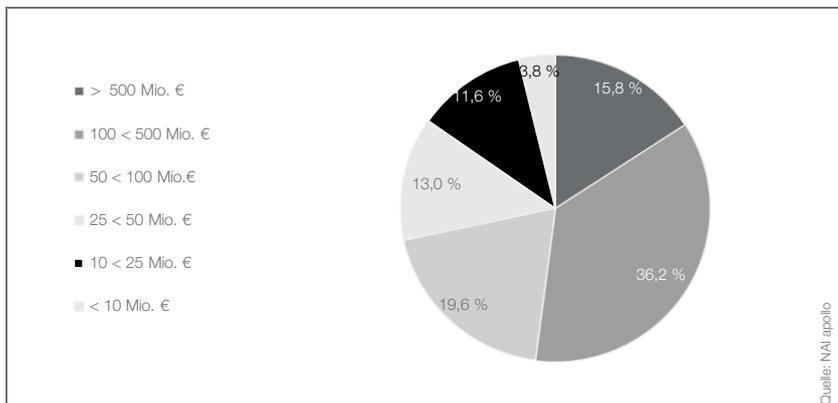
Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2018



Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2018



Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2018



Spitzenrenditen Q4 2018

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,80 %	2,85 %	4,15 %
Düsseldorf	3,20 %	3,15 %	4,15 %
Frankfurt a. M.	3,05 %	3,00 %	4,15 %
Hamburg	3,00 %	3,00 %	4,15 %
München	2,85 %	2,80 %	4,10 %
Gesamt	Ø = 3,00%	Ø = 2,95%	Ø = 4,15%

Quelle: NAI apollo

Der sich über die letzten Quartale abzeichnende Trend, wonach deutsche Anleger stärker im Heimatmarkt vertreten sind, hat sich auch im Schlussquartal gezeigt. So zeichnen sich deutsche Anleger mit 61,7 % für den Löwenanteil des Investmentvolumens verantwortlich. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies zudem eine Zunahme um 23,4 %. Analog dazu ist das ausländische Kapital leicht rückläufig. Insgesamt sind 23,32 Mrd. Euro (38,3 %-Marktanteil) einem Minus von 13,1 % gleichzusetzen. Die ausländischen Investorenationen mit den höchsten Transaktionsvolumina sind die USA, UK, Frankreich und Österreich. Aber auch asiatische Nationen, wie beispielweise Südkorea oder Singapur, haben sich mit jeweils fast 3 %-Marktanteil ihren Platz in den Top-10 erarbeitet.

Das Transaktionsgeschehen wird maßgeblich durch „Asset- / Fondsmanager“, „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ bestimmt. Diese drei Investorentypen haben 2018 über 40 Mrd. Euro in deutsche Gewerbeimmobilien allokiert. Auf der Verkäuferseite stechen ebenfalls „Asset- / Fondsmanager“ und „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Projektentwickler / Bauträger“ hervor. Letztgenannte haben 2018 Gewerbeimmobilien für über 11 Mrd. Euro veräußert.

Infolge einer Vielzahl an großen Einzeltransaktionen präsentieren sich die beiden Größencluster „50 < 100 Mio. Euro“ sowie „100 < 500 Mio. Euro“ mit einer Investmentvolumenzunahme in Höhe von 18,6 % bzw. 13,8 %. Hand in Hand mit der Reduzierung des Portfoliovolumens ist bei dem Größencluster „> 500 Mio. Euro“ ein Minus von 8,3 % erfasst worden.

Ausgewählte Gewerbetransaktionen 2018

Kaufhof-Portfolio	
Käufer	Signa
Kaufpreis (ca.)	1.875.000.000 €
Assetklasse	Einzelhandel
MPT-Portfolio	
Käufer	Primonial
Kaufpreis (ca.)	817.500.000 €
Assetklasse	Gesundheitsimmobilien
Trianon, Frankfurt	
Käufer	Igis Asset Management
Kaufpreis (ca.)	670.000.000 €
Assetklasse	Büro
Laetitia Portfolio	
Käufer	Beos
Kaufpreis (ca.)	630.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Omniturn, Frankfurt	
Käufer	Commerz Real
Kaufpreis (ca.)	612.000.000 €
Assetklasse	Büro
Top-Five-Portfolio	
Käufer	Amundi
Kaufpreis (ca.)	574.000.000 €
Assetklasse	Büro
Eurotower, Frankfurt	
Käufer	Fubon Life
Kaufpreis (ca.)	530.000.000 €
Assetklasse	Büro
Optimus Prime Portfolio	
Käufer	Helaba Invest
Kaufpreis (ca.)	520.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Alpha Industrial-Portfolio (dt. Anteil)	
Käufer	Frasers Property
Kaufpreis (ca.)	520.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Frankfurter Behördenzentrum	
Käufer	Aroundtown
Kaufpreis (ca.)	500.000.000 €
Assetklasse	Büro

Quelle: NAI Apollo

Die hohe Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien hat sich im Schlussquartal in einer erneuten Reduktion der Spitzenrenditen gezeigt. Hierbei standen die Assetklassen Büro und Logistik im Fokus der Anleger und verzeichnen dementsprechend teilweise hohe Renditeabnahmen, während die Renditen bei Einzelhandelsimmobilien unverändert notieren. Büroimmobilien verteuerten sich im Durchschnitt der Top-5 Märkte um 8 Basispunkte in den letzten drei Monaten. Die Spitzenrendite im Segment der Logistikimmobilien hat in allen Top-5 Märkten um weitere 20 Basispunkte abgenommen.

So liegen die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien in den Top-5 bei mittlerweile 4,15 %. In München sind in der Spitze nur noch 4,10 % zu erzielen. Nachdem die Renditen im Durchschnitt der Top-5 im Jahresverlauf damit um 30 Basispunkte abgenommen haben, ist hierbei eine Bodenbildung bzw. nur noch eine marginale Reduzierung zu erwarten.

Büroimmobilien haben im finalen Quartal 2018 ebenfalls nochmals eine deutliche Renditeverringern erfahren. Die stärkste Abnahme ist dabei in Düsseldorf (3,20 %) mit 15 Basispunkten sowie Frankfurt (3,05 %) mit 10 Basispunkten aufgrund des extremen Transaktionsgeschehens verzeichnet worden. In Berlin (2,80 %), München (2,85 %) und Hamburg (3,00 %) ist die Spitzenrendite um weitere 0,05 %-Punkte gesunken.

Wenngleich das Einzelhandelssegment auch weiter gefragt ist, mehren sich die Anzeichen, dass die Spitzenrenditen langsam ihren Tiefpunkt erreicht haben. Insofern verharren die Renditen in den Top-5 unverändert zum Vorquartal bei 2,85 % in Berlin, 3,15 % in Düsseldorf, 3,00 % in Frankfurt und Hamburg sowie 2,80 % in München.

Auch im Jahr 2019 werden die Büromärkte durch zu geringe Fertigstellungen bei gleichzeitig hoher Flächennachfrage geprägt sein. Die Mietpreisentwicklung im Großteil der Märkte kennt somit nur eine Richtung. Ebenso wird die Nutzernachfrage auf den Logistikmärkten hoch bleiben. Insofern werden diese Assetklassen unverändert im Fokus der Anleger stehen.

Unter den derzeitigen Marktbedingungen kann somit für das Jahr 2019 ein Transaktionsvolumen für den gewerblichen Investmentmarkt von über 50 Mrd. Euro prognostiziert werden.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

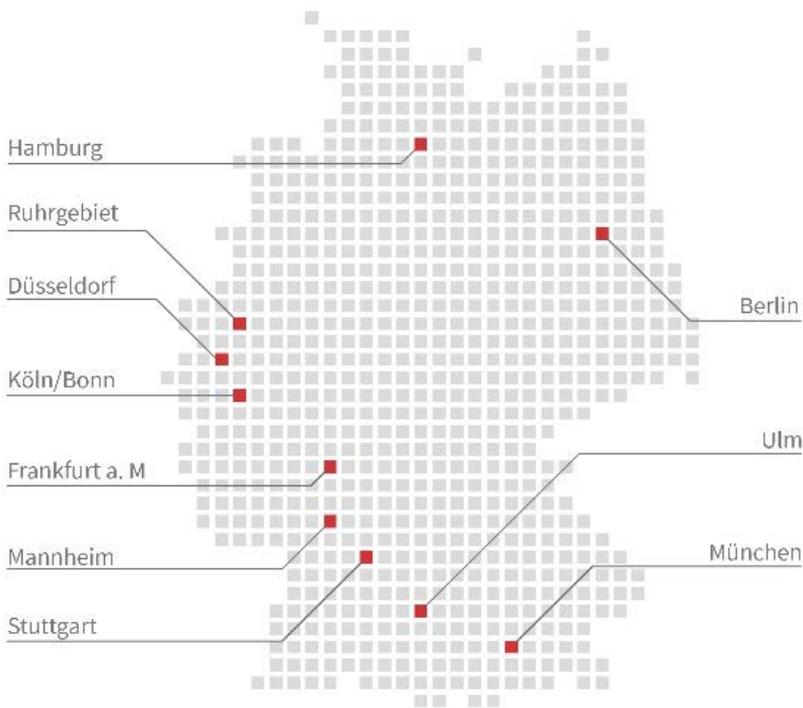
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

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, 2019.

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.