



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
Q3 2018

„Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

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



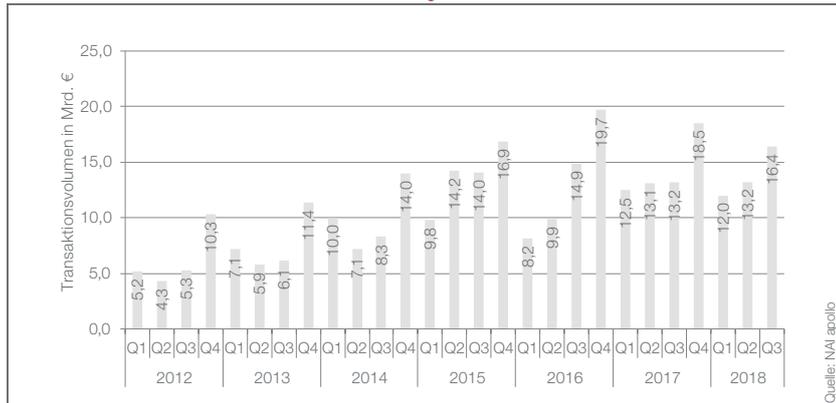
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

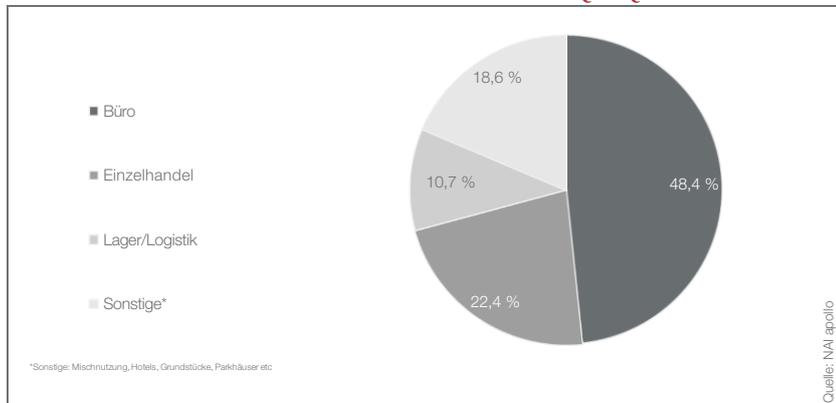


Transaktionsvolumen 2012 – Q3 2018



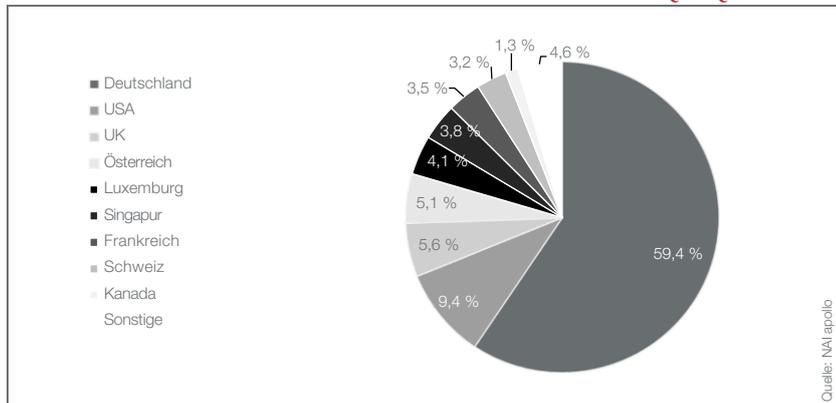
Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ist in den Monaten Juli bis September 2018 durch eine sehr lebhaftere Transaktionstätigkeit gekennzeichnet. So sind im dritten Quartal 16,40 Mrd. Euro in deutsche Gewerbeimmobilien geflossen, womit sowohl das Vorquartal als auch das Vorjahresquartal um mehr als ein Viertel übertroffen wird. Für die ersten neun Monate 2018 summiert sich das Investmentvolumen auf insgesamt 41,61 Mrd. Euro; ein Plus von 7,4 % zum bereits sehr guten Vorjahreswert.

Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1-Q3 2018



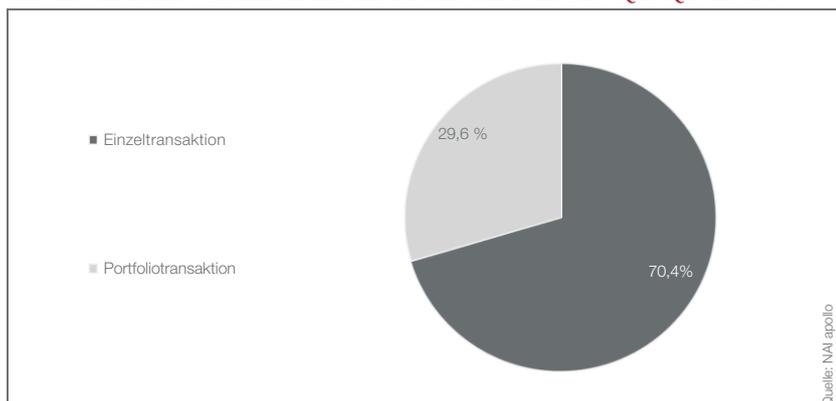
Insbesondere die Zunahme der Einzeltransaktionen von 15,4 % auf nun 29,30 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahr prägt hierbei das Marktgeschehen, was u.a. auch durch die großen Einzeldeals im dreistelligen Millionenbereich zu Stande kommt. Dies stellt einen der höchsten Werte seit der Erfassung dar. Auf Portfoliotransaktionen entfällt ein Transaktionsvolumen in Höhe von 12,31 Mrd. Euro und damit 7,8 % weniger als in den ersten drei Quartalen 2017.

Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft Q1-Q3 2018

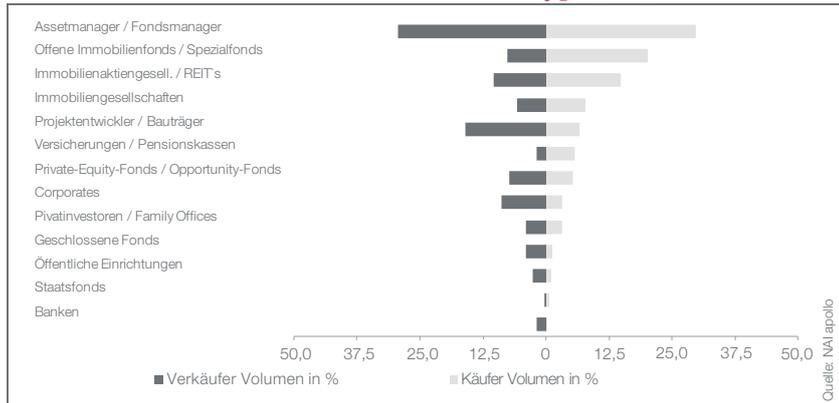


Unverändert präsentieren sich Büroimmobilien als die gefragteste Assetklasse mit 20,12 Mrd. Euro (48,4 %-Anteil) und bewegen sich damit auf dem Vorjahresniveau (Q1-Q3 2017: 20,07 Mrd. Euro). Das zweithöchste Investmentvolumen weisen Einzelhandelsimmobilien mit 9,32 Mrd. Euro (22,4 %-Anteil), gefolgt von Logistikimmobilien mit 4,44 Mrd. Euro (10,7 %-Anteil) auf. Während Einzelhandelsassets um 14,0 % zugelegt haben, verbuchten Logistikimmobilien nach dem Vorjahresrekord eine Reduzierung des Volumens um ca. ein Drittel. Auf „Sonstige Nutzungen“ entfällt ein Volumen von 7,72 Mrd. Euro bzw. ein 18,6 %-Anteil. Hiervon sind Hotelimmobilien für ca. 2,77 Mrd. Euro (6,6 %) verantwortlich. Dieser Wert bewegt sich nahezu auf dem Vorjahresniveau (2,80 Mrd. Euro).

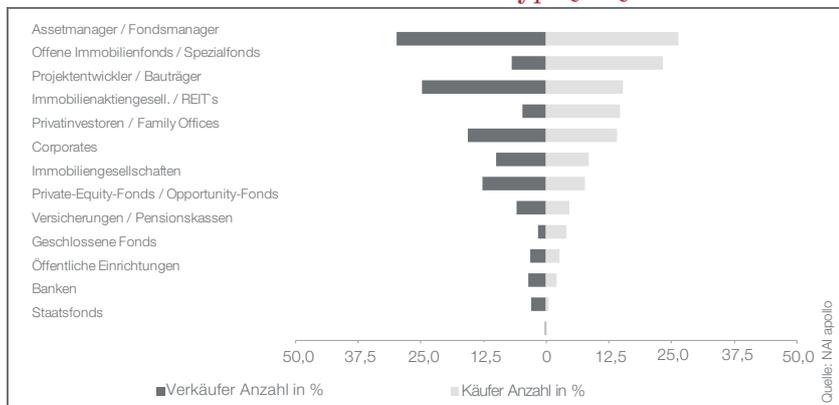
Transaktionsvolumen nach Transaktionsart Q1-Q3 2018



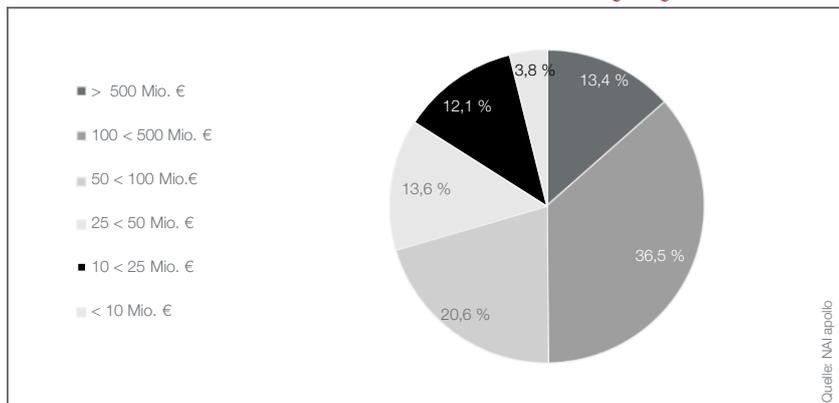
Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1-Q3 2018



Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1-Q3 2018



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2018



Spitzenrenditen Q3 2018

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,85 %	2,85 %	4,35 %
Düsseldorf	3,35 %	3,15 %	4,35 %
Frankfurt a. M.	3,15 %	3,00 %	4,35 %
Hamburg	3,05 %	3,00 %	4,35 %
München	2,90 %	2,80 %	4,30 %
Gesamt	Ø = 3,05%	Ø = 2,95%	Ø = 4,35%

Quelle: NAI apollo

Einheimische Investoren haben ihren Marktanteil gegenüber dem Halbjahr 2018 spürbar ausbauen können. Lag der dementsprechende Wert zum Stand Ende Juni bei 55,9 %, ist dieser aktuell bei 59,4 % (Q1-Q3 2018: 24,73 Mrd. Euro). Auch im Vergleich zum Vorjahreszeitraum spiegelt sich ein deutlicher Zuwachs in Höhe von 4,38 Mrd. bzw. 21,6 % wider (Q1-Q3 2017: 20,34 Mrd. Euro). Ausländische Marktakteure sind für einen Anteil von 40,6 % verantwortlich (16,88 Mrd. Euro). Damit haben diese im Vergleich zum Vorjahr rund 1,5 Mrd. Euro weniger angelegt. Zu den stärksten ausländischen Investorenationen zählen hierbei die USA sowie UK mit 9,4 %- bzw. 5,6 %-Marktanteil. Durch den Einstieg von Signa bei Kaufhof hat sich Österreich mit mehr als 2,1 Mrd. Euro (5,1 %) an der vierten Position eingereiht.

Die aktivsten Investorentypen „Asset- / Fondsmanager“, „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ sind in Summe für fast 65 % des Transaktionsgeschehens verantwortlich. Darunter fallen 12,14 Mrd. auf „Asset- / Fondsmanager“, 8,50 Mrd. Euro auf „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ und 6,17 Mrd. Euro auf „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“. Die Verkäuferseite wird unverändert durch „Asset- / Fondsmanager“ (28,8 %-Anteil) und „Projektentwickler / Bauträger“ (16,1 %) geprägt.

Die Zunahme bei den Einzeltransaktionen zeigt sich auch in der Verteilung nach Größenklassen. So sind insbesondere die Cluster „50 < 100 Mio. Euro“ sowie „100 < 500 Mio. Euro“ durch ein Plus von 28,6 % bzw. 13,8 % gekennzeichnet. Trotz großer Portfoliodeals hat das Investmentvolumen bei „> 500 Mio. Euro“ Transaktionen gegenüber dem Vorjahr um 17,3 % abgenommen.

Ausgewählte Gewerbetransaktionen Q1-Q3 2018

Kaufhof-Portfolio	
Käufer	Primonial
Kaufpreis (ca.)	1.875.000.000 €
Assetklasse	Einzelhandel
MPT-Portfolio	
Käufer	Primonial
Kaufpreis (ca.)	817.500.000 €
Assetklasse	Gesundheitsimmobilie
Omniturm, Frankfurt	
Käufer	Commerz Real
Kaufpreis (ca.)	700.000.000 €
Assetklasse	Büro
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
Geneba Portfolio (dt. Anteil)	
Käufer	Frasers Logistics & Industrial Trust
Kaufpreis (ca.)	448.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Junghof, Plaza Frankfurt	
Käufer	Triuva
Kaufpreis (ca.)	400.000.000 €
Assetklasse	Büro, Hotel, Einzelhandel
Gallileo, Frankfurt	
Käufer	CapitaLand Commercial Trust
Kaufpreis (ca.)	356.000.000 €
Assetklasse	Büro
TSK1, Frankfurt	
Käufer	Credit Suisse
Kaufpreis (ca.)	300.000.000 €
Assetklasse	Büro
Mosse-Palais, Berlin	
Käufer	BMO Real Estate Partners
Kaufpreis (ca.)	300.000.000 €
Assetklasse	Büro, Einzelhandel, Wohnen

Quelle: NAI Apollo

Das immense Interesse nach deutschen Gewerbeimmobilien zeigt sich in einer weiteren Abnahme der Spitzenrendite. Wie bereits im letzten Quartal erkennbar, fällt diese Abnahme mittlerweile aber geringer aus. Auch sind in einigen Märkten Stabilisierungstendenzen sichtbar. So ist in der Assetklasse der Logistikimmobilien im Durchschnitt der Top-5 Märkte eine Reduzierung um 5 Basispunkte erfasst worden. Bei Büroimmobilien liegt die durchschnittliche Abnahme innerhalb der Top-5 Märkte bei 4 Basispunkten, bei Einzelhandelsimmobilien bei 3 Basispunkten.

Innerhalb der Assetklasse Logistik sind alle Top-5 Märkte jeweils durch eine Reduzierung der Spitzenrendite von 0,05 %-Punkten charakterisiert. Damit verbleibt München mit 4,30 % der teuerste Logistikstandort in Deutschland. Die extrem hohe Nachfrage nach diesem Immobilientyp wird voraussichtlich auch im Schlussquartal zu einem weiteren Sinken der Renditen führen.

Büroimmobilien haben sich im dritten Quartal 2018 an vier der fünf Top-Standorte verteuert. Abgesehen von Hamburg (3,05 %) sind die Spitzenrenditen nochmal um 0,05 %-Punkte gesunken. Diese liegen derzeit bei 2,85 % in Berlin, 3,35 % in Düsseldorf, 3,15 % in Frankfurt und 2,90 % in München.

Im Segment der Einzelhandelsimmobilien sind Berlin (2,85 %), Düsseldorf (3,15 %) und München (2,80 %) durch eine Reduktion der Spitzenrendite in Höhe von 0,05 %-Punkten gekennzeichnet. Hingegen verbleiben Frankfurt und Hamburg stabil bei jeweils 3,00 %.

Auch in den kommenden Monaten erhält der gewerbliche Investmentmarkt einen weiteren Nachfrageschub, welcher von den starken Mietmärkten geprägt ist. Insbesondere in den Büromärkten, aber auch teilweise in den Logistikmärkten, treibt die positive Mietpreisentwicklung bei gleichzeitigem Flächenmangel das Anlegerinteresse.

Unter Bezugnahme der derzeitigen Marktlage und einem erfahrungsgemäß starken Jahresendspurt wird sich das Transaktionsvolumen für den gewerblichen Investmentmarkt für das Gesamtjahr 2018 in der Spanne von 55 bis 60 Mrd. Euro einpendeln. Somit ist es durchaus möglich, dass in 2018 ein neuer Rekord aufgestellt wird.

**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, Unvollständigkeitsen 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.