



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
H1 2019



„Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gennen 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



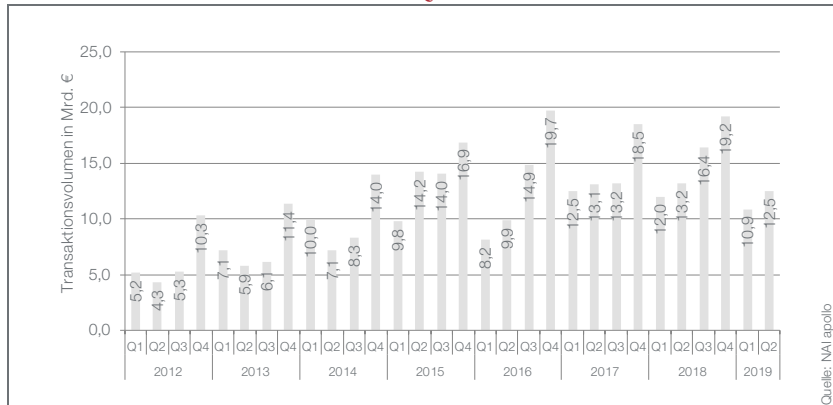
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

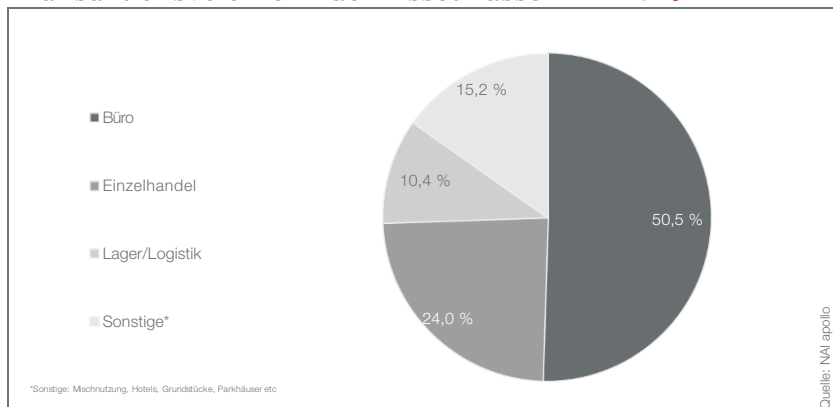


Transaktionsvolumen 2012 – Q2 2019



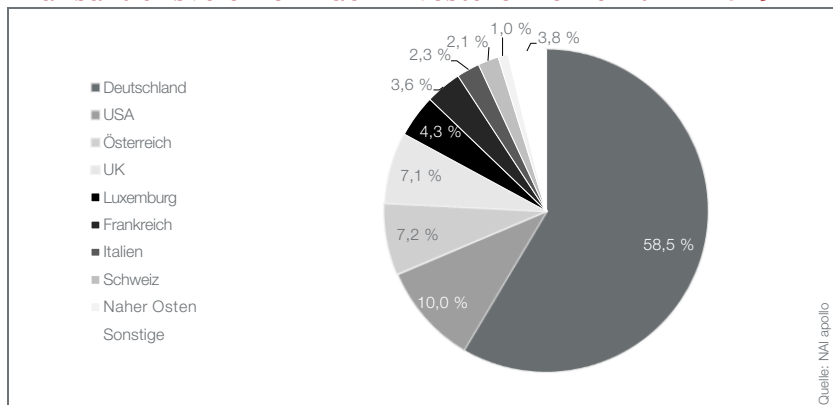
Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien beendet das erste Halbjahr 2019 mit einem Investmentvolumen in Höhe von rund 23,4 Mrd. Euro und damit 7,2 % unter dem Niveau des ersten Halbjahrs 2018. Nachdem im ersten Quartal 2019 bereits ca. 10,9 Mrd. Euro in deutsche Gewerbeimmobilien geflossen sind, verbucht das zweite Quartal Investments in Höhe von 12,5 Mrd. Euro. Obwohl die Monate April bis Juni ebenfalls leicht unter dem Vorjahreswert liegen, bewegt sich dieser Zeitraum 8,8 % über dem Durchschnitt der Q2 Werte der letzten fünf Jahre.

Transaktionsvolumen nach Assetklassen H1 2019



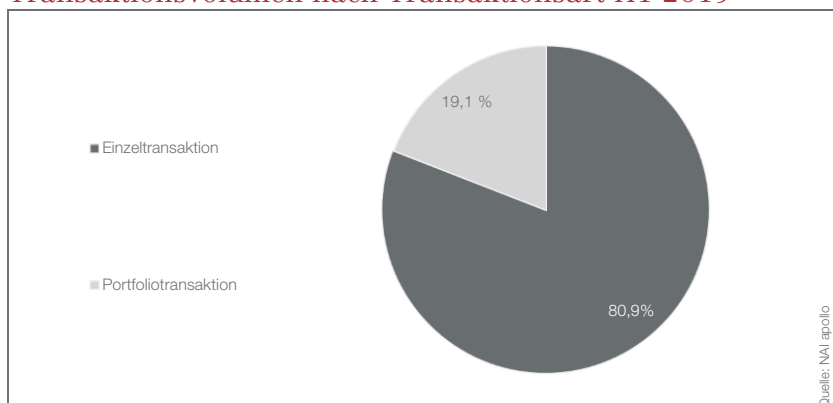
Die Marktentwicklung des ersten Halbjahrs 2019 ist maßgeblich durch die Abnahme des Portfoliovolumens beeinflusst. So beläuft sich das Transaktionsvolumen von Paketdeals auf rund 4,5 Mrd. Euro, womit es fast ein Drittel unter dem Vorjahresniveau liegt. Einzeltransaktionen hingegen bewegen sich mit fast 18,9 Mrd. Euro leicht über dem Vergleichszeitraum (H1 2018: 18,8 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft H1 2019

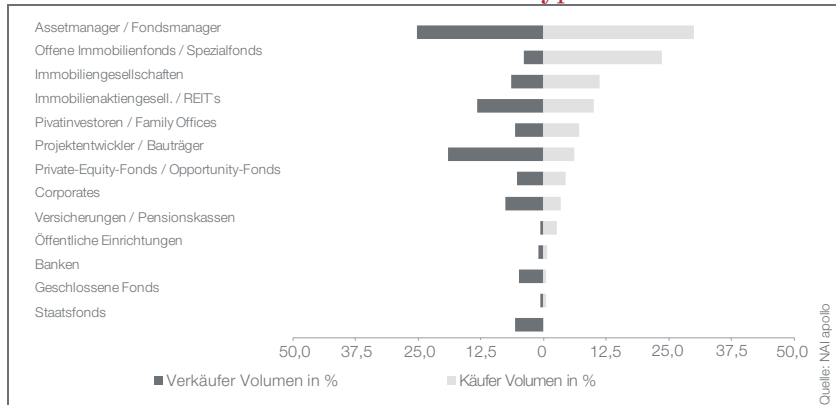


Im Assetklassenvergleich dominieren weiterhin Büroimmobilien das Marktgeschehen. Mit 11,8 Mrd. Euro wird nahezu der Vorjahreswert erzielt, wobei sich der Marktanteil von 47,2 % auf nun 50,5 % erhöht hat. Einzelhandelsimmobilien verzeichnen ein Plus von 25,0 % des investierten Volumens auf 5,6 Mrd. Euro. Der Marktanteil konnte dabei von 17,8 % in H1 2018 auf aktuell 24,0 % ausgebaut werden. Dahinter folgen Logistikimmobilien mit einem Investmentvolumen in Höhe von 2,4 Mrd. Euro. Auf „sonstige Nutzungen“ entfällt ein Transaktionsvolumen von 3,5 Mrd. Euro. Hierunter sind Hotelimmobilien für fast 1,7 Mrd. Euro verantwortlich. Damit bewegen sich diese rund 10 % unter dem Vergleichszeitraum.

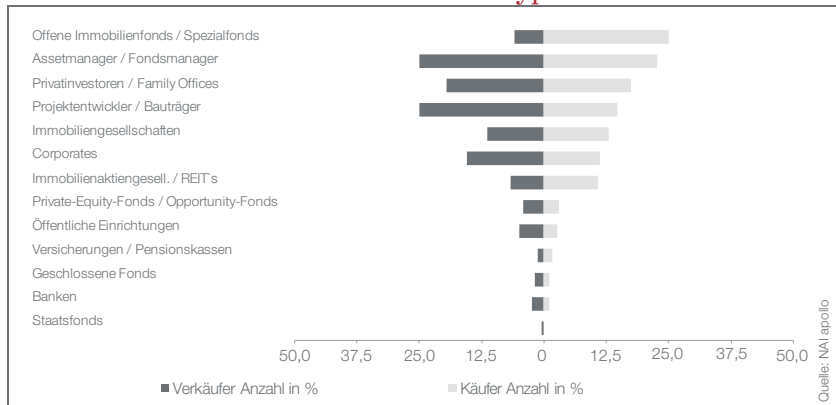
Transaktionsvolumen nach Transaktionsart H1 2019



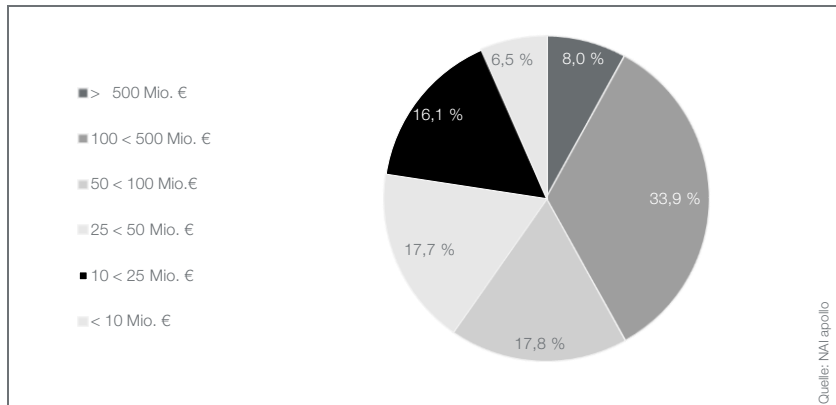
Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2019



Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2019



Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2019



Spitzenrenditen Q2 2019

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,80 %	2,80 %	3,95 %
Düsseldorf	3,15 %	3,10 %	4,00 %
Frankfurt a. M.	2,95 %	3,00 %	3,95 %
Hamburg	2,95 %	3,00 %	3,95 %
München	2,80 %	2,80 %	3,90 %
Gesamt	Ø = 2,95%	Ø = 2,95%	Ø = 3,95%

Quelle: NAI apollo

Auch zum Ende des zweiten Quartals 2019 hält der Trend an, wonach deutsche Investoren ihre Marktanteile kontinuierlich ausbauen. So beträgt der Marktanteil einheimischer Anleger für das erste Halbjahr 2019 mittlerweile 58,5 % (13,7 Mrd. Euro) nach 55,9 % im ersten Halbjahr 2018. Ausländische Anleger kamen in den ersten sechs Monaten überproportional seltener zum Zuge, was u.a. mit der spürbaren Abnahme der Portfolio Deals erklärt werden kann. Insgesamt haben diese Akteure mit 9,7 Mrd. Euro rund 1,4 Mrd. Euro weniger in deutsche Gewerbeimmobilien angelegt als in H1 2018. Die ausländischen Nationen mit den höchsten Transaktionsvolumen sind die USA, Österreich sowie UK. Die gute Platzierung Österreichs fußt primär auf der Komplettübernahme des Warenhausunternehmens Galeria Karstadt Kaufhof durch Signa.

Die Differenzierung nach Investorentyp zeigt ein unverändertes Bild. Demnach weisen in den ersten sechs Monaten 2019 „Asset- / Fondsmanager“ und „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit 29,9 % bzw. 23,5 % die höchsten Marktanteile auf. Dahinter folgen „Immobilienaktiengesellschaften“ (11,2 %) und „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ (9,9 %). Die Verkäuferseite wird durch „Asset- / Fondsmanager“ mit 25,3 % sowie „Projektentwickler / Bauträger“ mit 19,0 % geprägt.

Mit der Komplettübernahme von Galeria Karstadt Kaufhof für weit über eine Milliarde Euro sowie dem Erwerb der Frankfurter Welle durch Invesco für 620 Mio. Euro verbucht die Größenklasse oberhalb der 500 Mio. Euro Marke einen Marktanteil von 8,0 %. Das größte Volumen ist hingegen in das Cluster „100 < 500 Mio. Euro“ mit einem Marktanteil von 33,9 % geflossen.

Ausgewählte Gewerbetransaktionen H1 2019

Kaufhof-Portfolio (50 %-Anteil)	
Käufer	Signa
Kaufpreis (ca.)	1.250.000.000 €
Assetklasse	Einzelhandel
Die Welle, Frankfurt	
Käufer	Invesco Real Estate
Kaufpreis (ca.)	620.000.000 €
Assetklasse	Büro
Büroquartier Oberbaumcity, Berlin	
Käufer	Blackstone / Quincap
Kaufpreis (ca.)	475.000.000 €
Assetklasse	Büro
Siemens-Campus, München (60 %-Anteil)	
Käufer	RFR / Aroundtown
Kaufpreis (ca.)	450.000.000 €
Assetklasse	Büro
T8, Frankfurt	
Käufer	Wirtgen Invest
Kaufpreis (ca.)	400.000.000 €
Assetklasse	Büro
Büroprojekt "Neuer Kanzlerplatz", Bonn	
Käufer	Union Investment
Kaufpreis (ca.)	400.000.000 €
Assetklasse	Büro
Pressehaus, Berlin	
Käufer	GEG German Estate Group
Kaufpreis (ca.)	365.000.000 €
Assetklasse	Büro
Blue Chip Portfolio	
Käufer	GreenOak / Apeiron
Kaufpreis (ca.)	350.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Königsbau-Passagen, Stuttgart	
Käufer	Antirion / Poste Vita
Kaufpreis (ca.)	280.000.000 €
Assetklasse	Einzelhandel, Büro
Zoom, Berlin	
Käufer	Corpus Sireo (BVK)
Kaufpreis (ca.)	265.000.000 €
Assetklasse	Einzelhandel, Büro

Quelle: NAI Apollo

Die derzeitige Finanzmarktkonstellation mit einer unveränderten Nullzinspolitik der EZB bei gleichzeitiger Rekordbeschäftigung machen Gewerbeimmobilien in Deutschland trotz moderater Konjunkturprognosen unverändert zu einer äußerst gefragten Investition. Bei gleichzeitiger Produktknappheit haben sich die Spitzenrenditen in einzelnen Assetklassen nochmals leicht reduziert. Dementsprechend sind die Spitzenrenditen im Durchschnitt der Top-5 Märkte im zweiten Quartal 2019 für Büroimmobilien um 2 Basispunkte und für Logistikimmobilien um zusätzliche 6 Basispunkte gesunken. Die Spitzenrenditen für Einzelhandelsimmobilien notieren unverändert im Vergleich zum ersten Quartal.

Die stärkste Reduzierung ist somit bei der Spitzenrendite bei Logistikimmobilien in den Top-5 erfasst worden. So hat sich diese gegenüber dem Vorquartal zwischen 0,05 %- und 0,10 %- Punkte verringert. Aktuell rangieren die Spitzenrenditen damit bei 3,95 % in Berlin, 4,00 % in Düsseldorf, 3,95 % jeweils in Frankfurt und Hamburg sowie 3,90 % in München.

In der Assetklasse der Büroimmobilien ist an zwei Standorten eine erneute Abnahme verzeichnet worden. Mit je 2,95 % bewegt sich die Spitzenrendite in Frankfurt und Hamburg fünf Basispunkte unter dem ersten Quartal 2019. München und Berlin verbleiben mit 2,80 % stabil und stellen weiterhin die teuersten Bürostandorte der Republik dar. Konstant geblieben ist die Rendite in Düsseldorf mit 3,15 %.

Ohne Veränderung in den Monaten April bis Juni 2019 zeigen sich die Spitzenrenditen bei Einzelhandelsimmobilien in den Top-5 Märkten. So werden für Geschäftshäuser in Berlin und München weiterhin je 2,80 %, in Düsseldorf 3,10 % und in Frankfurt sowie Hamburg jeweils 3,00 % aufgerufen.

Noch ausstehende Groß- sowie Portfolioeals werden die Marktaktivitäten in der zweiten Jahreshälfte primär prägen. Dementsprechend wird für den gewerblichen Investmentmarkt für das Jahr 2019 unverändert ein Transaktionsvolumen in der Spanne von 55 bis 60 Mrd. Euro prognostiziert.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

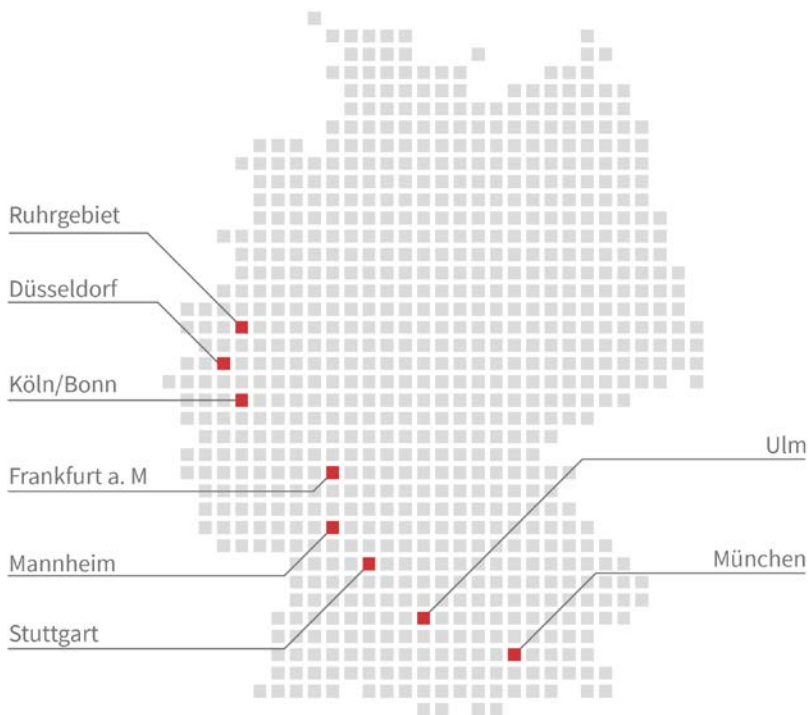
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

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, 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.