



# Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland  
Q3 2019

„Um die Dinge ganz zu kennen, muss man um ihre Einzelheiten wissen.“

Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

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



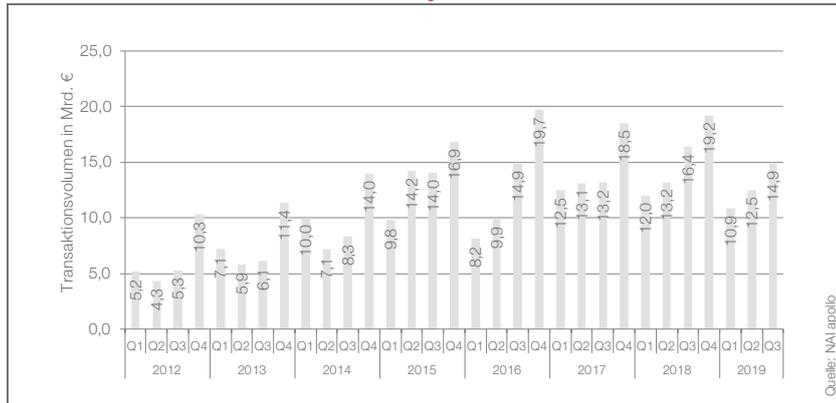
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmer@nai-apollo.de



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

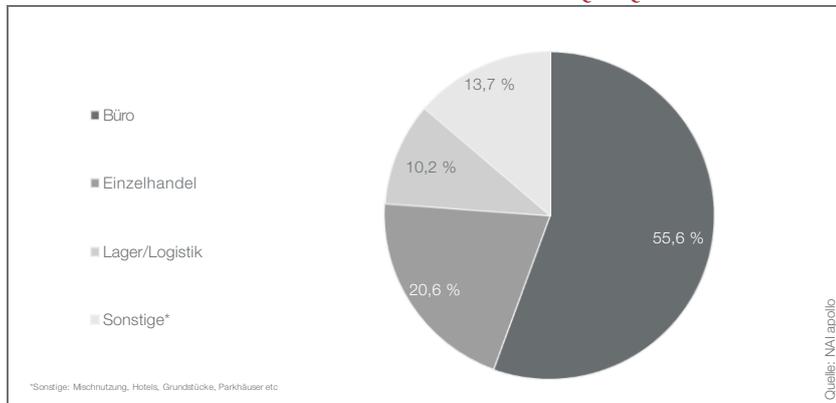


### Transaktionsvolumen 2012 – Q3 2019



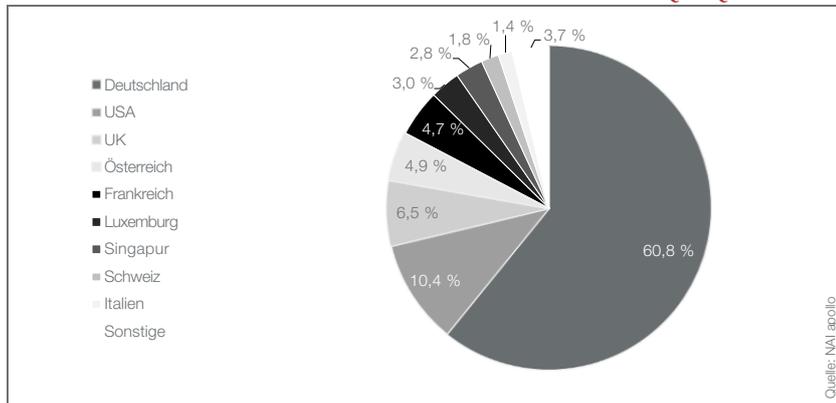
Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien befindet sich unverändert in einer Hochphase. So beläuft sich das Transaktionsvolumen im dritten Quartal 2019 auf rund 14,9 Mrd. Euro, wobei hier keine Minderheitsbeteiligungen Beachtung finden. Dieses Ergebnis liegt nur 9,3 % unter dem Wert des dritten Quartals des Rekordvorjahres und übersteigt den Schnitt der Monate Juli bis September der letzten fünf Jahre um 11,3 % (Q3 2014 – Q3 2018: 13,4 Mrd. Euro). Für die ersten drei Quartale 2019 summiert sich das Transaktionsvolumen auf insgesamt 38,3 Mrd. Euro, womit sich dieses Ergebnis ebenfalls deutlich über dem mittelfristigen Durchschnitt einordnet.

### Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1-Q3 2019



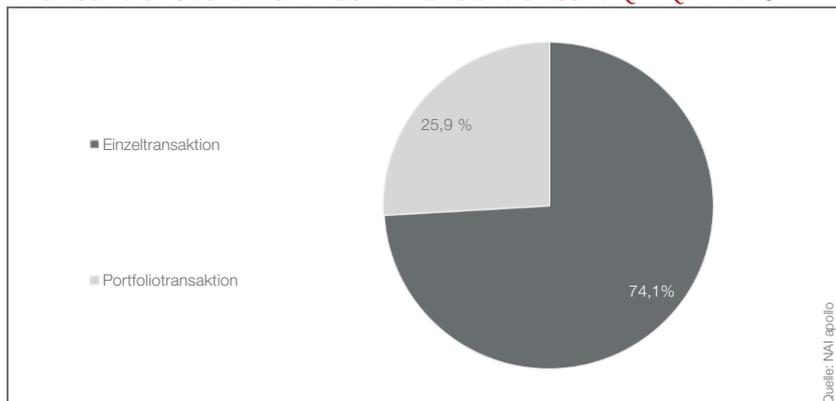
Wesentliche Stütze des soliden Transaktionsvolumens sind weiterhin Einzeltransaktionen, die für rund 28,3 Mrd. Euro verantwortlich sind. Damit ist deren Marktanteil von 70,4 % im Vorjahreszeitraum auf nun 74,1 % angewachsen. Portfolio-deals sind, wie auch in den Vorquartalen, durch eine Reduzierung des Transaktionsvolumens geprägt, wenngleich das Vorjahr als außerordentlich bezeichnet werden kann (Q1-Q3 2018: 12,3 Mrd. Euro). In Summe sind in den ersten neun Monaten 2019 ca. 9,9 Mrd. Euro in Paketen veräußert worden.

### Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft Q1-Q3 2019

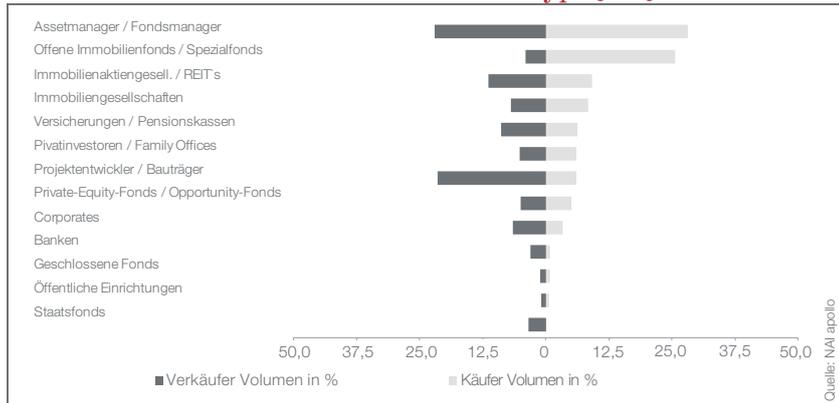


In der Assetklassenverteilung bestimmen unverändert Büroimmobilien das Investmentgeschehen. 21,3 Mrd. Euro spiegeln hier sowohl einen Marktanteil von 55,6 % als auch ein Plus von 5,6 % wider. Einzelhandelsimmobilien verbuchen Investments in Höhe von rund 7,9 Mrd. Euro, gefolgt von Logistikimmobilien mit 3,9 Mrd. Euro. Die beiden letztgenannten Assetklassen sind durch leichte Abnahmen geprägt. „Sonstige Nutzungen“ verbuchen ein Transaktionsvolumen von 5,2 Mrd. Euro, wovon 2,4 Mrd. Euro auf Hotelimmobilien entfallen.

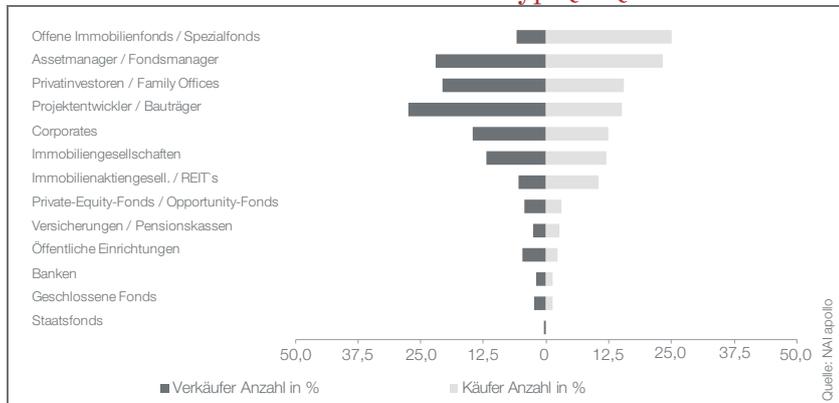
### Transaktionsvolumen nach Transaktionsart Q1-Q3 2019



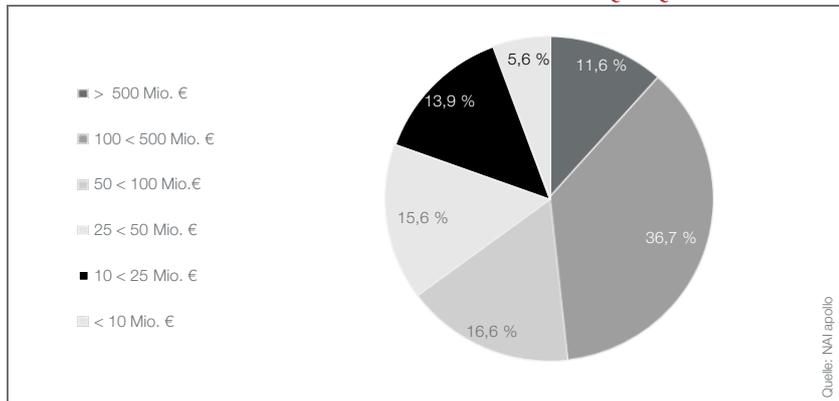
### Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1-Q3 2019



### Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1-Q3 2019



### Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2019



### Spitzenrenditen Q3 2019

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,75 %	2,80 %	3,85 %
Düsseldorf	3,15 %	3,10 %	3,90 %
Frankfurt a. M.	2,90 %	3,00 %	3,85 %
Hamburg	2,90 %	3,00 %	3,85 %
München	2,75 %	2,80 %	3,80 %
Gesamt	Ø = 2,90%	Ø = 2,95%	Ø = 3,85%

Quelle: NAI apollo

Der Transaktionsmarkt wird in den ersten neun Monaten ungebrochen durch deutsche Anleger bestimmt. Mit einem Marktanteil von 60,8 % bzw. 23,3 Mrd. Euro hat dieser im Vorjahresvergleich um weitere 1,4 %-Punkte zugelegt. Zu den stärksten ausländischen Investorenationen zählen weiterhin die traditionell starken angelsächsischen Anleger, wie die USA oder auch UK. Daran anschließend reiht sich Österreich ein, was in Signas Komplettübernahme von Galeria Karstadt Kaufhof begründet liegt.

Marktbestimmenden Einfluss in den ersten drei Quartalen 2019 zeigen unter den Investorentypen die „Asset- / Fondsmanager“ und „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ auf. Diese sind für 28,2 % bzw. 25,5 % des Investmentvolumens verantwortlich. Die nächstplatzierten „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“, „Immobiliengesellschaften“, „Versicherungen / Pensionskassen“, „Privatinvestoren / Family Offices“ oder auch „Projektentwickler / Bauträger“ haben in den ersten neun Monaten zwischen 2,3 und 3,5 Mrd. Euro investiert. Die Verkäuferseite ist stark durch „Asset- / Fondsmanager“ mit 22,0 % sowie „Projektentwickler / Bauträger“ mit 21,5 % gekennzeichnet.

Das Millennium Portfolio, das durch den „Hausinvest“ Fonds der Commerz Real erworben wurde, die Komplettübernahme von Galeria Karstadt Kaufhof sowie der Verkauf der Frankfurter Welle haben der Größenklasse oberhalb der 500 Mio. Euro Marke zu einem Marktanteil von 11,6 % verholfen. Das höchste Investmentvolumen ist mit weitem Abstand in das Cluster „100 < 500 Mio. Euro“ mit einem Marktanteil von 36,7 % geflossen.

## Ausgewählte Gewerbetransaktionen Q1-Q3 2019

Millennium Portfolio	
Käufer	Commerz Real
Kaufpreis (ca.)	2.600.000.000 €
Assetklasse	Büro, Einzelhandel, Wohnen
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
Neuer Kanzlerplatz, Bonn	
Käufer	Union Investment
Kaufpreis (ca.)	400.000.000 €
Assetklasse	Büro
Kustermann Park, München	
Käufer	Henderson Park / Swiss Life
Kaufpreis (ca.)	400.000.000 €
Assetklasse	Büro
Blue Chip Portfolio	
Käufer	GreenOak / Apeiron
Kaufpreis (ca.)	350.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Ludwig, München	
Käufer	Pacific Eagle / KanAm
Kaufpreis (ca.)	350.000.000 €
Assetklasse	Büro

Quelle: NAI Apollo

Erste leichte Anzeichen einer möglichen Rezession in Deutschland sowie die Wiederaufnahme des Anleihenkaufprogramms lassen eine Beibehaltung der Nullzinspolitik seitens der EZB auch über das Jahr 2020 äußerst wahrscheinlich erscheinen. Infolgedessen ist es nicht verwunderlich, dass Immobilieninvestoren ihre Renditeanforderung immer weiter anpassen. So konnte im dritten Quartal in einzelnen Assetklassen eine weitere teils deutliche Renditereduktion erfasst werden. Im Durchschnitt der Top-5 Märkte bewegt sich die Spitzenrendite für Büroimmobilien nun 4 Basispunkte unter dem Vorquartal, während bei Logistikimmobilien im Schnitt der Top-5 Märkte sogar eine Reduzierung von 10 Basispunkten erfasst worden ist. Lediglich bei Einzelhandelsimmobilien ist keine Veränderung verzeichnet worden.

Bei Büroimmobilien sind vier der fünf Top-Standorte durch eine Abnahme der Spitzenrendite in Höhe von 5 Basispunkten geprägt. Während Düsseldorf unverändert bei 3,15 % notiert, liegt die Rendite in der Spitze in Frankfurt und Hamburg aktuell bei jeweils 2,90 %. Berlin und München erreichen mittlerweile eine Spitzenrendite von 2,75 %.

Bei Logistikimmobilien sind alle Top-5 Standorte durch eine Abnahme der Spitzenrendite von jeweils 0,10 %-Punkten gekennzeichnet. Damit bewegen sich die Spitzenrenditen zwischen 3,80 % in München und 3,90 % in Düsseldorf.

Analog zum Vorquartal ist auch im dritten Quartal 2019 bei Einzelhandelsimmobilien in den Top-5 Märkten keine Veränderung der Spitzenrenditen zu verzeichnen. Diese betragen weiterhin jeweils 2,80 % in Berlin und München, 3,00 % in Frankfurt und Hamburg sowie 3,10 % in Düsseldorf.

Ein auf Rekordniveau zu erwartendes viertes Quartal 2019 wird sich spürbar positiv auf die Gesamtjahresperformance des gewerblichen Transaktionsmarktes auswirken. Dass sich dadurch das Jahr 2019 insgesamt mit einem neuen Rekord präsentiert, ist jedoch eher unwahrscheinlich. Dennoch sollte sich das Transaktionsvolumen mit ca. 55 Mrd. Euro als eines der besten Jahresergebnisse in die Zeitreihe einordnen.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

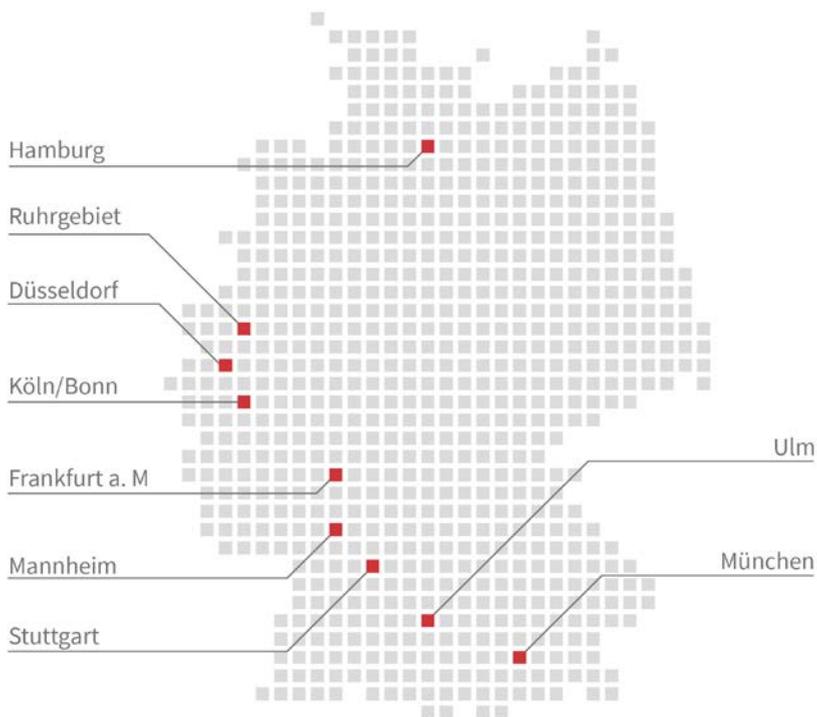
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.