



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
2019

„Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

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



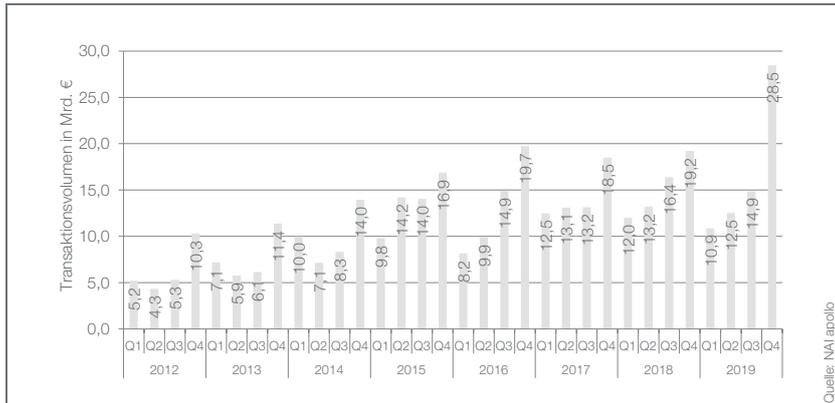
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



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

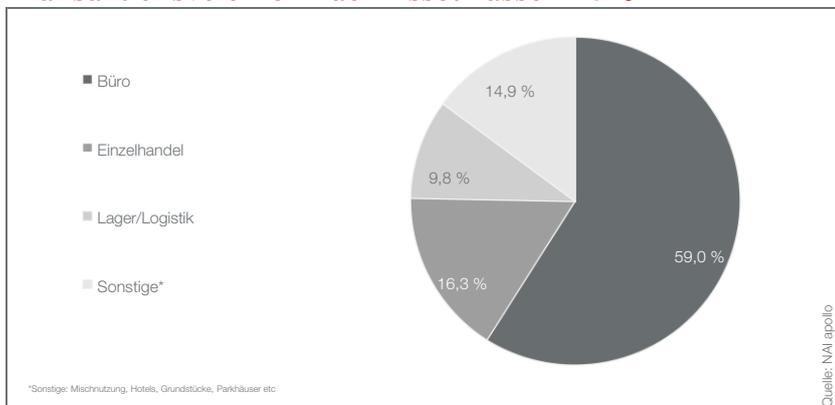


Transaktionsvolumen 2012 – 2019



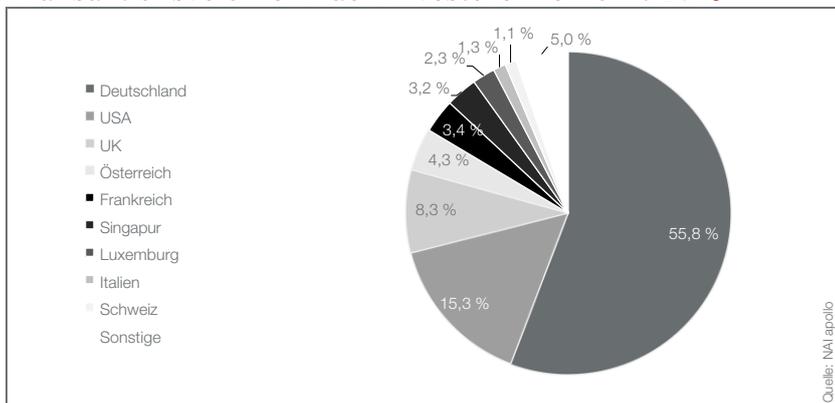
Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat das Jahr 2019 mit einem neuen Rekordergebnis beendet. In Summe ist ein Transaktionsvolumen in Höhe von 66,7 Mrd. Euro registriert worden (ohne Beachtung von Minderheitsbeteiligungen bzw. Aktienpaketen). Damit ist der bisherige Rekord aus dem Vorjahr um 9,7 % und der langjährige Durchschnitt (2010-2019: 43,0 Mrd. Euro) sogar um 55,0 % übertroffen worden. Maßgeblichen Anteil an diesem Jahresresultat hat das finale Quartal des Jahres 2019 mit einem erfassten Volumen von herausragenden 28,5 Mrd. Euro.

Transaktionsvolumen nach Assetklassen 2019



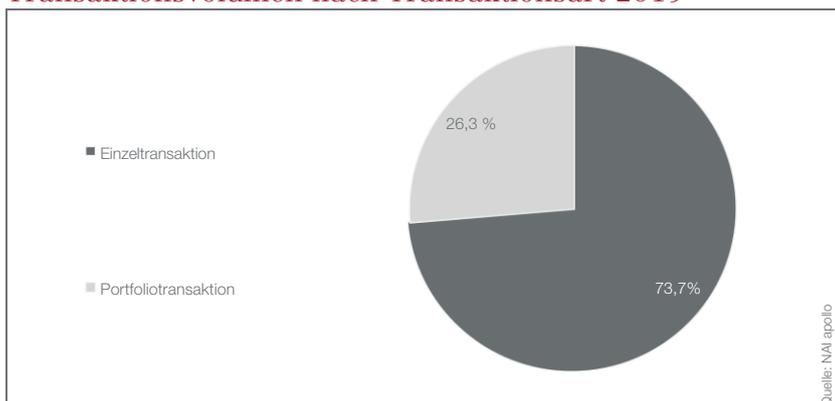
Die Zunahme des Transaktionsvolumens ist insgesamt durch ein spürbares Plus bei den Einzeltransaktionen getrieben worden. So hat der erfasste Wert von rund 42,5 Mrd. Euro im Vorjahr auf nun 49,1 Mrd. Euro (+15,6 %) zugelegt. Vor allem eine gesteigerte Anzahl an Großdeals in den Top-7 schlagen sich hier nieder. Hingegen bewegt sich das Portfoliotransaktionsvolumen mit 17,6 Mrd. Euro nahezu auf dem Vorjahresniveau (2018: 18,3 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2019

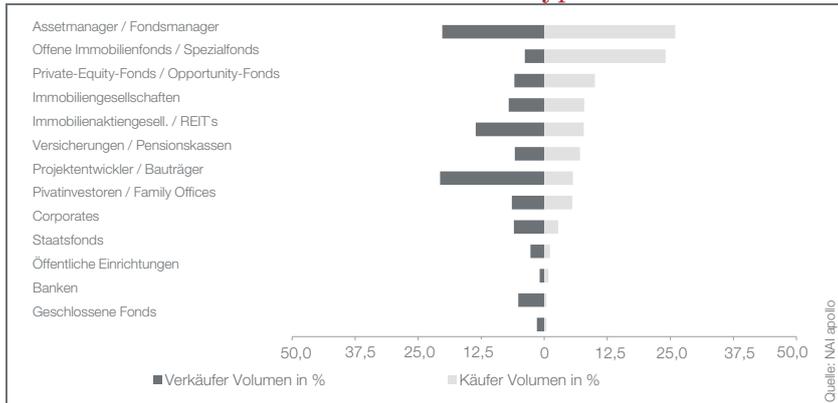


Die größte Nachfrage in der Assetklassenbetrachtung hat sich bei Büroimmobilien gezeigt. Das erfasste Büroinvestmentvolumen von 39,4 Mrd. Euro spiegelt auch hier einen neuen Rekord wider, der sich zudem 30,8 % über dem Vorjahresergebnis bewegt. Dahinter folgen Einzelhandelsimmobilien mit rund 10,9 Mrd. Euro sowie Logistikimmobilien mit ca. 6,6 Mrd. Euro. Beide notieren damit leicht unter dem Vorjahr. Die „sonstige Nutzungen“ verzeichnen ein Transaktionsvolumen von 9,9 Mrd. Euro, wovon rund die Hälfte bzw. fast 5,0 Mrd. Euro auf Hotelimmobilien entfallen.

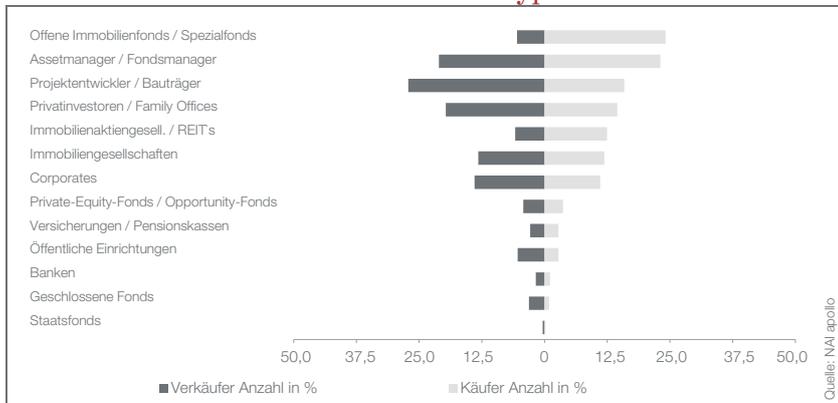
Transaktionsvolumen nach Transaktionsart 2019



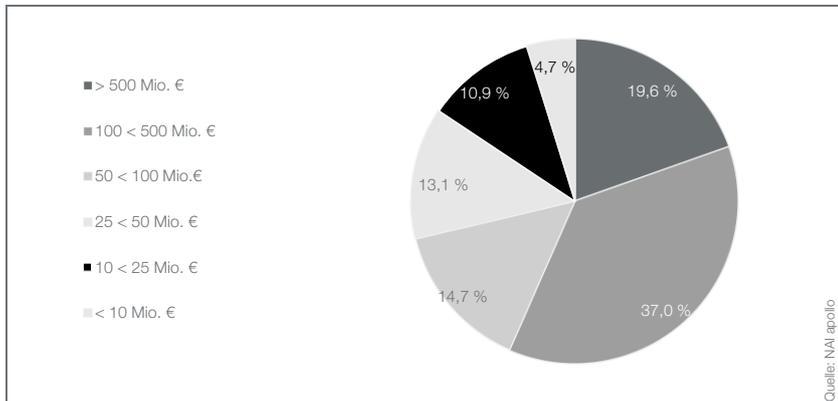
Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2019



Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2019



Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2019



Spitzenrenditen 2019

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,65 %	2,80 %	3,75 %
Düsseldorf	3,10 %	3,10 %	3,80 %
Frankfurt a. M.	2,85 %	3,00 %	3,75 %
Hamburg	2,85 %	3,00 %	3,75 %
München	2,70 %	2,80 %	3,70 %
Gesamt	Ø = 2,85%	Ø = 2,95%	Ø = 3,75%

Quelle: NAI apollo

Das Gros des Marktgeschehens wird unverändert durch deutsche Anleger bestimmt (55,8 % Marktanteil). Das absolut investierte Kapital ist allerdings gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben. 37,5 Mrd. Euro in 2018 stehen 37,2 Mrd. Euro in 2019 gegenüber. Dementsprechend haben ausländische Akteure stärker im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt investiert. Das Plus von über einem Viertel mündet in einem Volumen von rund 29,5 Mrd. Euro. Hier von entfällt der Großteil auf die englischsprachigen Länder USA und UK, gefolgt von Österreich sowie Frankreich.

Im Vergleich der Investorentypen dominieren weiterhin „Asset- / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“, die in Summe für 50 % des Transaktionsvolumens verantwortlich sind. Dahinter folgen „Opportunity- / Private-Equity-Fonds“, „Immobilienagenturen“, „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ und „Versicherungen / Pensionskassen“. Damit verteilen sich die restlichen 50 % über eine Vielzahl an Marktakteuren. Auf der Verkäuferseite entfällt das größte Volumen auf „Projektentwickler / Bauträger“ mit fast 13,8 Mrd. Euro. Einen ähnlich hohen Wert weisen „Asset- / Fondsmanager“ auf.

Eine ganze Palette an Großdeals, wie beispielsweise das Dream Global Portfolio, das Millennium Portfolio, die Komplettübernahme von Galeria Karstadt Kaufhof, The Squire in Frankfurt oder auch der Tucherpark in München haben dazu geführt, dass die Größenklasse oberhalb der 500 Mio. Euro Marke eine der höchsten Zuwachsraten im Vergleich zum Vorjahr aufweist, womit der Marktanteil nun bei 19,6 % liegt. Hingegen präsentiert sich das Cluster „100 < 500 Mio. Euro“ mit dem absolut höchstem Volumen von fast 24,7 Mrd. Euro.

Ausgewählte Gewerbetransaktionen 2019

Dream Global Portfolio (dt. Anteil)	
Käufer	Blackstone
Kaufpreis (ca.)	3.000.000.000 €
Assetklasse	Büro, Logistik
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
Tucherpark, München	
Käufer	Commerz Real / Hines
Kaufpreis (ca.)	1.100.000.000 €
Assetklasse	Büro, Hotel
The Squire, Frankfurt	
Käufer	AGC Equity Partners
Kaufpreis (ca.)	935.000.000 €
Assetklasse	Büro, Hotel
Fürst, Berlin	
Käufer	Ionview Holdings / Amir Dayan
Kaufpreis (ca.)	850.000.000 €
Assetklasse	Büro, Einzelhandel, Hotel
Omega-Portfolio	
Käufer	Imfarr
Kaufpreis (ca.)	800.000.000 €
Assetklasse	Büro
Die Welle, Frankfurt	
Käufer	Invesco Real Estate
Kaufpreis (ca.)	620.000.000 €
Assetklasse	Büro
Edge East Side, Berlin	
Käufer	Allianz / Universal Investment (BVK)
Kaufpreis (ca.)	600.000.000 €
Assetklasse	Büro
Die Macherei, München	
Käufer	Universal Investment (BVK)
Kaufpreis (ca.)	600.000.000 €
Assetklasse	Büro

Quelle: NAI Apollo

Geopolitische Ungewissheiten, gepaart mit einem liquiden Kapitalmarkt machen deutsche Gewerbeimmobilien unverändert zu einem gefragten Investment. Dies wird durch die anhaltende Nullzinspolitik der EZB weiterhin befeuert. Insofern verwundert es nicht, dass auch im Schlussquartal für einzelne Standorte und Assetklassen die Spitzenrenditen nochmals nachgegeben haben. Hierbei ist die stärkste Abnahme bei Logistikimmobilien erfasst worden, wo im Durchschnitt der Top-5 Märkte die Spitzenrendite im Vergleich zum Vorquartal um 10 Basispunkte gesunken ist. Bei Büroimmobilien ist im Schnitt der Top-5 Märkte eine um 6 Basispunkte niedrigere Spitzenrendite registriert worden, während Einzelhandelsimmobilien durch eine gewisse Zurückhaltung und damit stabile Renditen geprägt sind.

Die durchschnittliche Reduzierung von 0,10 %-Punkten bei Logistikimmobilien hat sich im vierten Quartal an allen Top-5 Standorten gezeigt. Damit weist München mit 3,70 % weiterhin die geringste Spitzenrendite auf, die innerhalb der letzten 12 Monate um 0,40 % gesunken ist. An den anderen Standorten betragen die Renditen 3,75 % in Berlin, Frankfurt und Hamburg sowie 3,80 % in Düsseldorf. Die jeweilige Kompression in 2019 liegt bei 35 bis 40 Basispunkten.

Bei Büroimmobilien ist im Schlussquartal ebenfalls an allen Top-5 Standorten eine Renditereduktion erfasst worden. Diese fiel in Berlin mit 0,10 %-Punkten innerhalb der letzten drei Monate am höchsten aus. Gegenüber dem Vorjahr ist die Hauptstadrendite damit um 15 Basispunkte gesunken. In den anderen vier Top-Standorten hat der Rückgang im vierten Quartal bei jeweils 0,05 %-Punkte gelegen. Somit notieren die Renditen nun bei 2,70 % in München, je 2,85 % in Frankfurt und Hamburg sowie 3,10 % in Düsseldorf. Im Vergleich zu 2018 bewegen sich die Abnahmen zwischen 10 und 20 Basispunkten.

Die Spitzenrenditen bei Einzelhandelsimmobilien haben sich im vierten Quartal nicht verändert. Innerhalb der letzten 12 Monate sind lediglich in Berlin und Düsseldorf Rückgänge von 0,05 % zu verzeichnen gewesen.

Nachdem das Jahr 2019 mit einem neuen Rekord geendet hat, ist auch für das Jahr 2020 mit einem weit überdurchschnittlichen Resultat zu rechnen. Die ungebrochene Nachfrage der Investoren nach Gewerbeimmobilien in Kombination mit in der Vermarktung befindlichen Objekten wird diese Entwicklung begünstigen. Dementsprechend wird für 2020 derzeit ein Transaktionsvolumen im Bereich von 60 Mrd. Euro erwartet.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

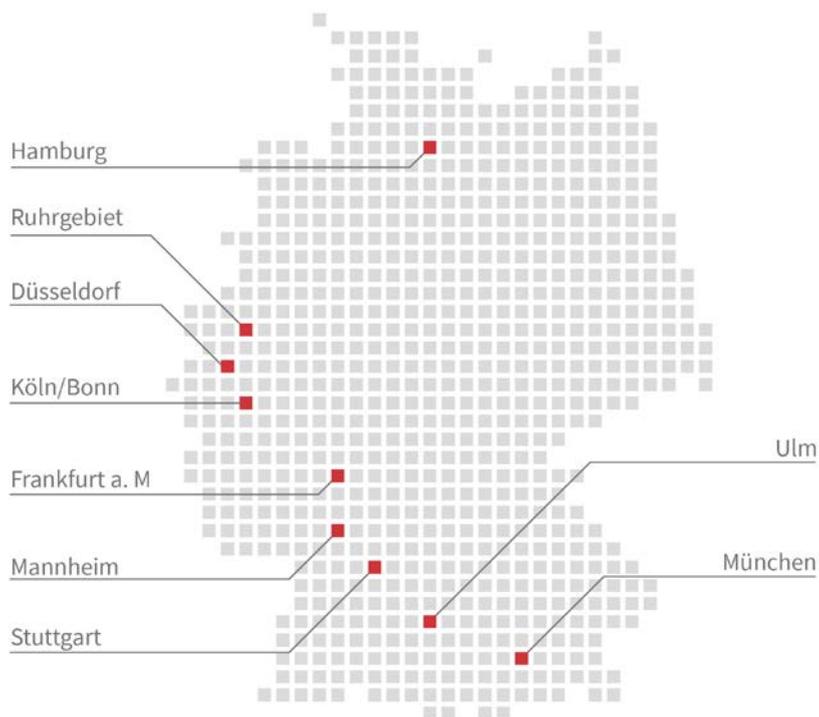
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2020.

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.