



# Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland  
Q1 2017

„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 Operating Officer  
+ 49 (0) 69 – 970 505-143  
marcel.crommen@nai-apollo.de



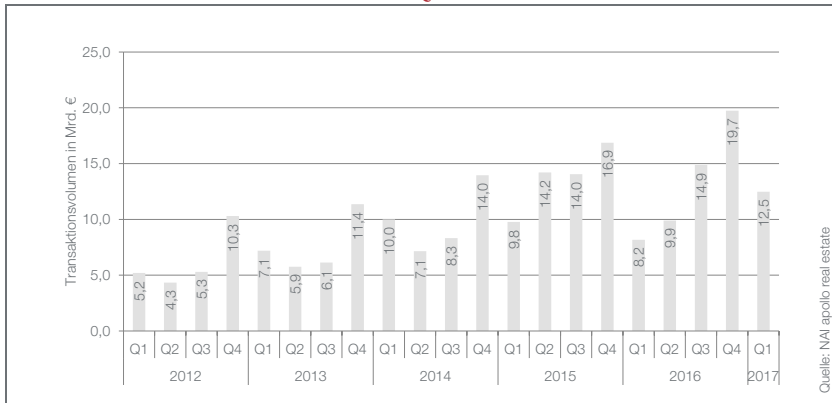
Lenny Lemler  
Co-Head of Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



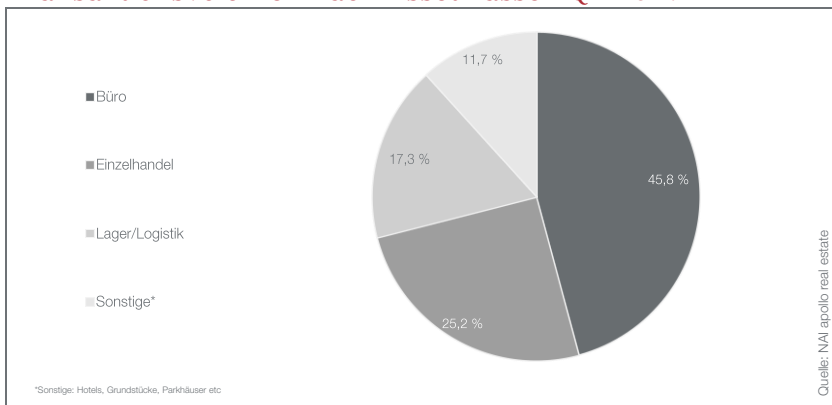
Alexander Waldmann  
Senior Consultant Research  
+ 49 (0) 69 - 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



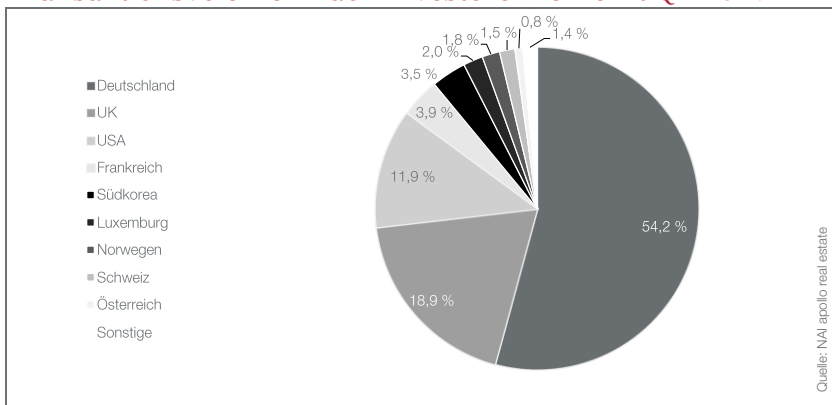
## Transaktionsvolumen 2012 – Q1 2017



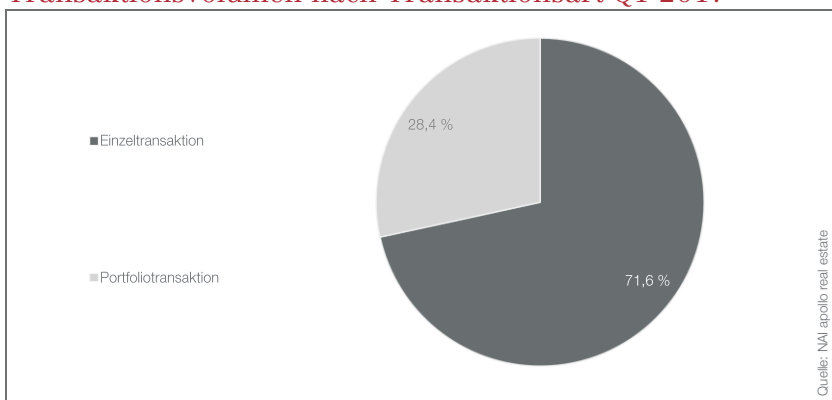
## Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1 2017



## Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft Q1 2017



## Transaktionsvolumen nach Transaktionsart Q1 2017

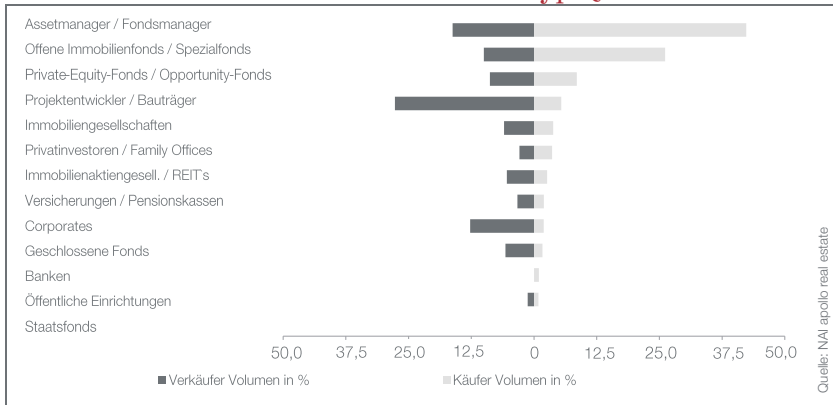


Das Jahr 2017 startet mit einem fulminanten ersten Quartal für den deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien. Innerhalb der ersten drei Monate 2017 summiert sich das gehandelte Volumen auf 12,48 Mrd. Euro, womit das Vorjahresergebnis um 52,7 % übertroffen worden ist. Damit ist dies der beste Jahresbeginn seit Erfassung des Transaktionsvolumens.

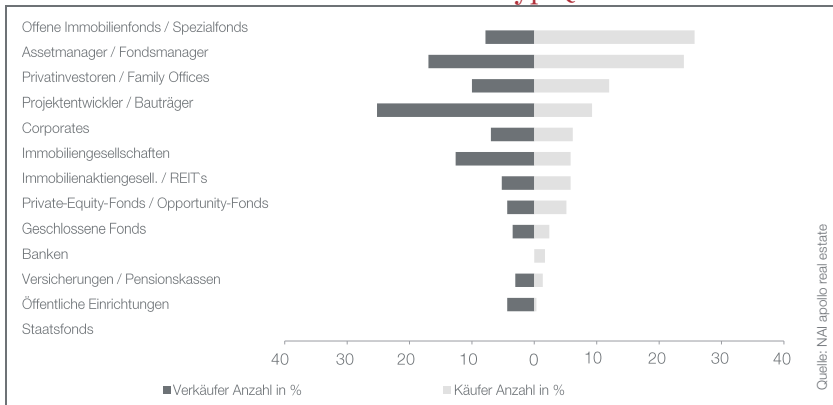
Hierzu hat u.a. die positive Entwicklung des Transaktionsgeschehens bei Portfoliodeals beigetragen. Diese können im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mehr als eine Verdoppelung des Volumens auf aktuell 3,54 Mrd. Euro vorweisen. Entsprechend ist der Anteil am Gesamtmarkt von 21,2 % zum Jahresbeginn 2016 auf 28,4 % im ersten Quartal 2017 gewachsen. Auf Einzeltransaktionen entfällt ein Umsatz in Höhe von 8,93 Mrd. Euro (71,6 %-Anteil). Damit verzeichnen diese ein Plus von 38,7 % im Vergleich zu den ersten drei Monaten des Jahres 2016.

Unter den Assetklassen dominieren unverändert Büroimmobilien mit 5,72 Mrd. Euro (45,8 %-Anteil), gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 3,14 Mrd. Euro (25,2 %-Anteil). Auch wenn diese damit um 47,7 % respektive um 69,9 % gegenüber dem Vorjahr zugelegt haben, sind es Logistikimmobilien, die mit einem besonders hohen Wachstum hervorstechen. Mit einem Transaktionsvolumen von 2,15 Mrd. Euro ist in dieser Anlageklasse 123,3 % mehr als vor einem Jahr investiert worden. Einen ebenfalls hohen Zuwachs verbuchen Hotelimmobilien mit einem Plus von 75,1 % auf nun 1,10 Mrd. Euro. Auf „Sonstige Nutzungen“, zu denen auch Hotelimmobilien gezählt werden, entfällt ein Volumen von insgesamt 1,46 Mrd. Euro (11,7 %-Anteil).

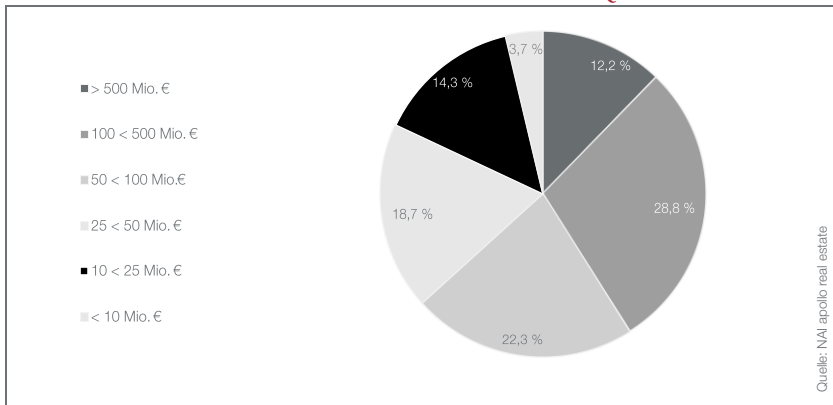
### Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2017



### Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2017



### Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2017



### Spitzenrenditen Q1 2017

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,25 %	3,30 %	4,95 %
Düsseldorf	3,95 %	3,45 %	4,95 %
Frankfurt a. M.	3,60 %	3,50 %	4,95 %
Hamburg	3,30 %	3,40 %	4,95 %
München	3,25 %	3,20 %	4,90 %
Gesamt	Ø = 3,45 %	Ø = 3,35 %	Ø = 4,95 %

Quelle: NAI apollo real estate

Hand in Hand mit der Steigerung des Transaktionsvolumens bei Portfolio-deals, das primär durch ausländische Anleger bestimmt ist, hat sich auch das Ankaufsvolumen internationaler Investoren erhöht. Auf diese entfällt ein Umsatz in Höhe von 5,71 Mrd. Euro, was mehr als einer Verdoppelung im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Hier stechen Großbritannien sowie die USA mit 2,36 Mrd. Euro (18,9 %-Anteil) bzw. 1,49 Mrd. Euro (11,9 %-Anteil) hervor. Deutsche Investoren haben Immobilienanlagen im Wert von 6,76 Mrd. Euro getätigt und erzielen damit ein unterdurchschnittliches Plus von 24,0 % gegenüber dem Vorjahr.

Unter den Investorentypen sind die beiden stärksten Anlegergruppen „Asset- / Fondsmanager“ sowie „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ für über zwei Drittel des Transaktionsgeschehens verantwortlich. Hierbei haben die erstplatzierten „Asset- / Fondsmanager“ ihre Investments von 2,09 Mrd. Euro im ersten Quartal 2016 auf aktuell 5,31 Mrd. Euro ausbauen können. „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ verbuchen ein Volumen von 3,25 Mrd. Euro und somit 38,5 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Ebenfalls oberhalb der Milliarden-Euro-Marke liegen „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“ mit 1,06 Mrd. Euro. Erwartungsgemäß dominieren „Projektentwickler / Bauträger“ die Verkäuferseite mit veräußerten Immobilien im Wert von rund 3,44 Mrd. Euro.

Infolge der gestiegenen Aktivitäten auf dem Transaktionsmarkt für gewerbliche Immobilien ist in nahezu allen Größenklassen eine Zunahme zu verzeichnen. Mit 58,1 % ist das stärkste Plus im Cluster „25 < 50 Mio. Euro“ vorhanden. Lediglich bei Kleintransaktionen „< 10 Mio. Euro“ ist eine Reduzierung um 23,8 % erfasst worden.

## Ausgewählte Gewerbetransaktionen Q1 2017

Hansteen -Portfolio	
Käufer	Blackstone / M7
Kaufpreis (ca.)	974.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Gravity-Portfolio	
Käufer	Castlelake
Kaufpreis (ca.)	230.000.000 €
Assetklasse	Einzelhandel
Radisson Blu Dammtor, Hamburg	
Käufer	Wenaasgruppen
Kaufpreis (ca.)	200.000.000 €
Assetklasse	Hotel
Telekom-Zentrale, Bonn	
Käufer	Meritz Securities
Kaufpreis (ca.)	200.000.000 €
Assetklasse	Büro
Gerling-Quartier (2.BA), Köln	
Käufer	Quantum / Proximus
Kaufpreis (ca.)	200.000.000 €
Assetklasse	Büro, Hotel, Einzelhandel, Wohnen
Zalando Headquarter, Berlin	
Käufer	Capstone Asset Management
Kaufpreis (ca.)	196.000.000 €
Assetklasse	Büro
Telefónica-Sitz, München	
Käufer	Europa Capital / Bayern Projekt
Kaufpreis (ca.)	150.000.000 €
Assetklasse	Büro
Luisenforum, Wiesbaden	
Käufer	M&G Real Estate
Kaufpreis (ca.)	140.000.000 €
Assetklasse	Einzelhandel
DHL-Portfolio	
Käufer	CBRE Global Investors
Kaufpreis (ca.)	128.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Schwaben-Galerie, Stuttgart	
Käufer	Swiss Life
Kaufpreis (ca.)	125.000.000 €
Assetklasse	Einzelhandel

Quelle: NAI apollo real estate

Nachdem zum Jahresende eine deutliche Reduzierung der Spitzenrenditen bei allen Assetklassen an den Top-5 Standorten erfasst wurde, sind im ersten Quartal 2017 vornehmlich die Spitzenrenditen für Büroimmobilien nochmals spürbar gesunken. Diese haben im Durchschnitt der Top-5 Städte um 12 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal nachgegeben. Bei Einzelhandelsimmobilien beträgt die Abnahme 4 Basispunkte, womit sie immer noch stärker ausfällt als bei Logistikimmobilien mit 3 Basispunkten.

Innerhalb der Assetklasse der Büroimmobilien ist in Berlin die stärkste Abnahme mit 0,25 %-Punkten registriert worden. Hier wird seitens der Investoren die Büromarktentwicklung mit praktisch keinem Leerstand und zu erwartenden steigenden Mieten eingepreist. Somit ist die Hauptstadt mit 3,25 % neben München

(-0,10 %-Punkte ggü. Vorquartal) der teuerste Bürostandort. In Frankfurt und Hamburg hat die Spitzenrendite in den letzten drei Monaten nochmals um 15 bzw. 10 Basispunkte nachgegeben und rangiert nun bei 3,60 % bzw. 3,30 %. Unverändert präsentiert sich hingegen Düsseldorf mit 3,95 %.

Auch im Segment der Einzelhandelsimmobilien ist Berlin von der höchsten Renditereduktion betroffen. So ist die Spitzenrendite um weitere 10 Basispunkte auf 3,30 % gesunken. Geschäftshäuser in Frankfurt und Hamburg haben sich im ersten Quartal 2017 um weitere 0,05 %-Punkte verteuert (Frankfurt: 3,50 %; Hamburg: 3,40 %). Durch Stabilität sind Düsseldorf und München gekennzeichnet (Düsseldorf: 3,45 %; München: 3,20 %).

Eine kleine Verschnaufpause ist bei Logistikimmobilien festgestellt worden. In Frankfurt, Hamburg und München ist die Spitzenrendite unverändert (Frankfurt: 4,95 %; Hamburg: 4,95 %; München: 4,90 %). In Berlin und Düsseldorf beträgt die Reduzierung der Rendite nur noch 10 bzw. 5 Basispunkte (Berlin: 4,95 %; Düsseldorf: 4,95 %).

Nach dem sehr starken Jahresstart kann auch für den weiteren Jahresverlauf mit einem sehr hohen Transaktionsgeschehen gerechnet werden. Neben deutschen Investoren ist eine zusätzliche Zunahme des Interesses seitens ausländischer Investoren zu vernehmen, was u.a. auch weiter Druck auf die Spitzenrendite ausüben wird. Positiv werden sich zudem Großobjekte sowie Portfolios, die derzeit in der Vermarktung sind, auf das Gesamtjahresvolumen niederschlagen. Dementsprechend prognostiziert NAI apollo real estate für das Gesamtjahr 2017 unverändert ein Transaktionsvolumen für den gewerblichen Investmentmarkt von bis zu 50 Mrd. Euro.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

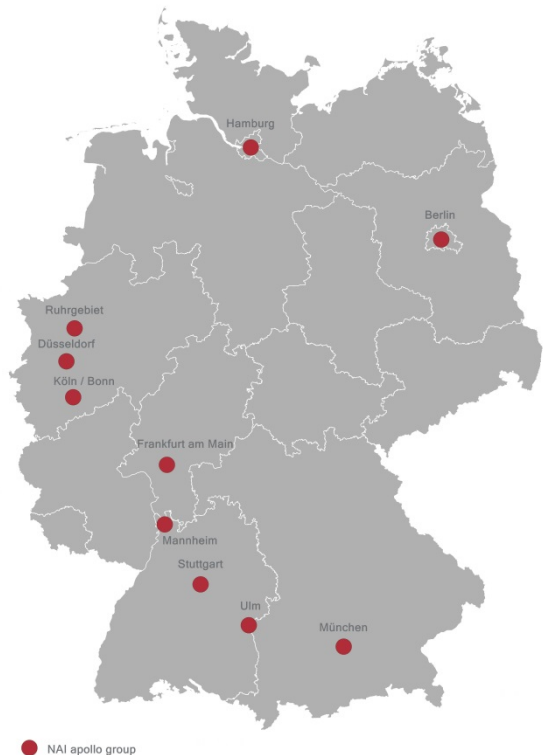
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



## IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo real estate, 2017.

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. Die NAI apollo real estate übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigigkeiten 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 der NAI apollo real estate publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.