



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
Q3 2017

„Das Entscheidende am Wissen ist,
dass man es beherzigt und anwendet.“

Zitat von Konfuzius

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



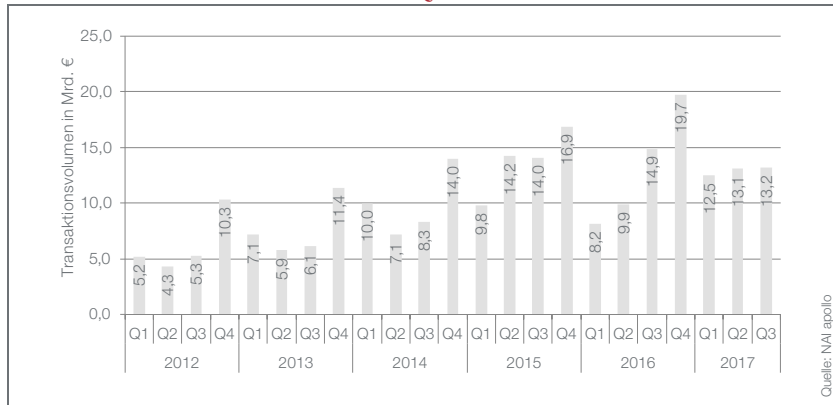
Lenny Lemler
Co-Head of Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



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

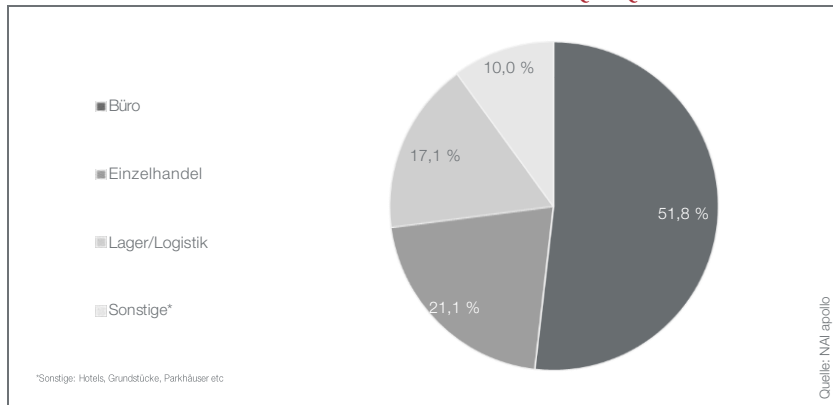


Transaktionsvolumen 2012 – Q3 2017



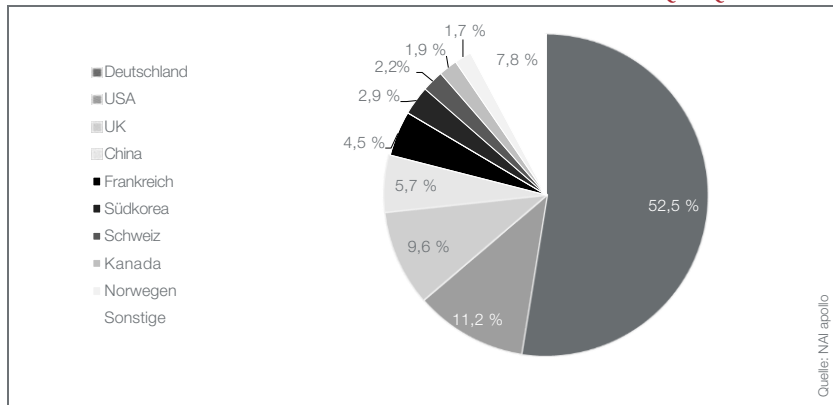
Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien zeigt sich unverändert in Rekordstimmung. Im dritten Quartal 2017 sind 13,15 Mrd. Euro investiert worden. Hiermit bewegt sich das Volumen nahezu auf Vorquartalsniveau, liegt jedoch leicht unter dem dritten Quartal des Vorjahres. Dennoch summiert sich das Transaktionsvolumen der ersten drei Quartale 2017 auf insgesamt 38,7 Mrd. Euro und damit 17,5 % über dem Vorjahreswert. Mit diesem Volumen wird sogar der Umsatz der ersten neun Monate des Rekordjahres 2015 leicht übertroffen. Insofern könnte das Jahr 2017 durchaus mit einem neuen Rekord aufwarten.

Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1-Q3 2017

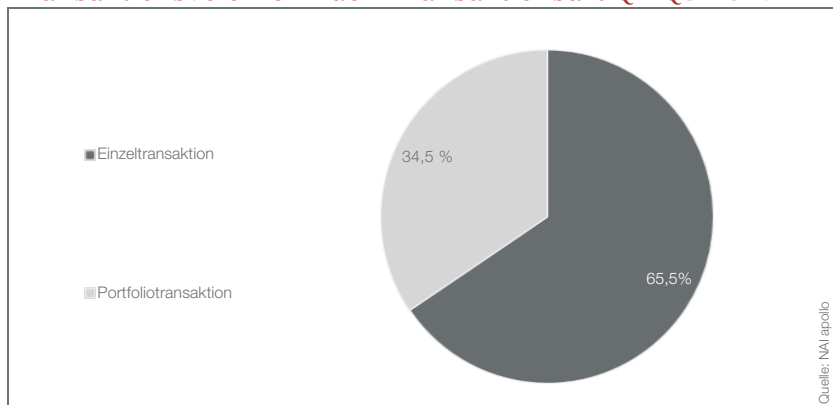


Die positive Marktentwicklung wird, wie in den vergangenen Quartalen, durch den überproportionalen Zuwachs des Transaktionsvolumens bei Portfoliotransaktionen getragen. In den ersten neun Monaten des Jahres 2017 sind diese für einen Geldumsatz von 13,35 Mrd. Euro verantwortlich. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2016 sind damit fast 3,78 Mrd. Euro mehr in Portfoliodeals allokiert worden. Entsprechend verzeichnen Einzeltransaktionen ein Volumen von 25,38 Mrd. Euro, womit ein Plus gegenüber 2016 von 8,5 % erreicht wird.

Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft Q1-Q3 2017

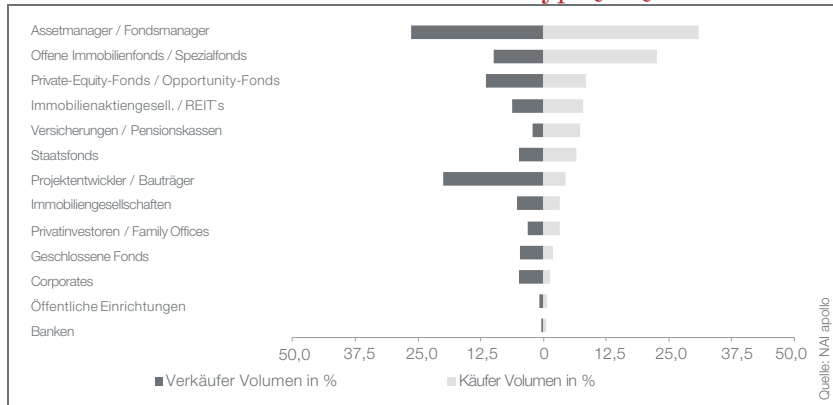


Transaktionsvolumen nach Transaktionsart Q1-Q3 2017

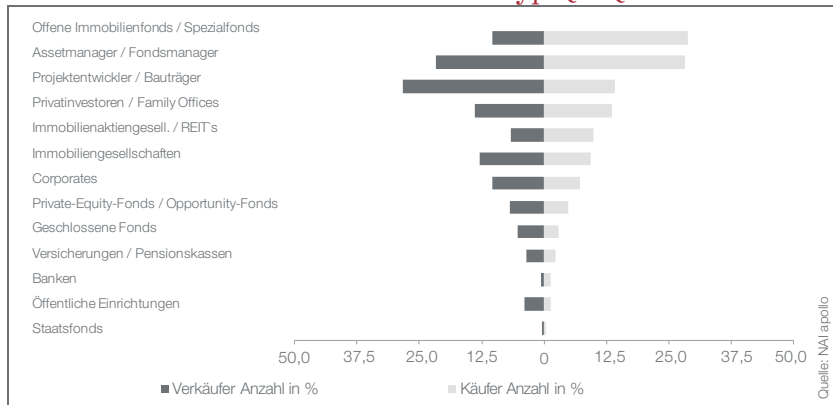


Büroimmobilien konnten im dritten Quartal 2017 ihre Dominanz auf dem Investmentmarkt ausbauen, weshalb der Anteil am Gesamtmarkt in den ersten neun Monaten auf 51,8 % (20,07 Mrd. Euro) angewachsen ist. Auf Rang zwei und drei folgen Einzelhandels- bzw. Logistikimmobilien mit einem Anteil von 21,1 % (8,18 Mrd. Euro) bzw. 17,1 % (6,60 Mrd. Euro). Die Assetklasse der Logistikimmobilien stellt mit dem erzielten absoluten Investmentvolumen erneut einen neuen Rekord auf.

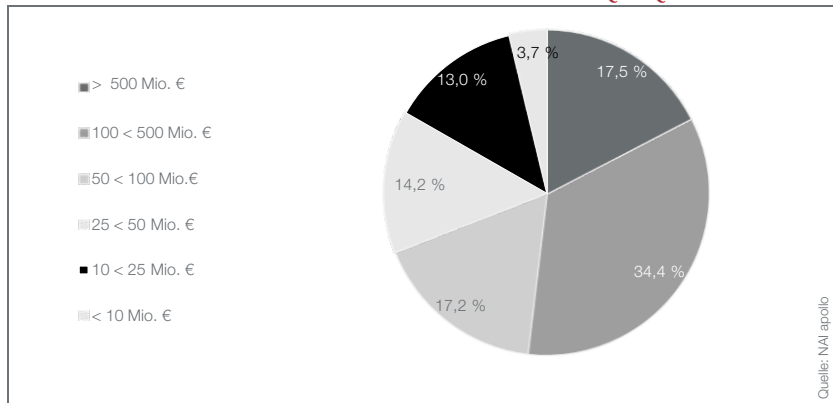
Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1-Q3 2017



Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1-Q3 2017



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1-Q3 2017



Spitzenrenditen Q3 2017

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,10 %	3,25 %	4,70 %
Düsseldorf	3,80 %	3,40 %	4,70 %
Frankfurt a. M.	3,45 %	3,45 %	4,70 %
Hamburg	3,20 %	3,30 %	4,70 %
München	3,10 %	2,95 %	4,65 %
Gesamt	Ø = 3,35 %	Ø = 3,25 %	Ø = 4,70 %

Quelle: NAI apollo

Das positive Abschneiden des gewerblichen Investmentmarktes innerhalb der ersten drei Quartale 2017 ist maßgeblich auf die Zunahme von ausländischen Aktivitäten zurückzuführen. So ist das investierte Kapital von 2016 mit 12,39 Mrd. Euro auf nun 18,39 Mrd. angewachsen, was einem Plus von 48,4 % entspricht. Analog dazu hat der Marktanteil von 37,6 % auf 47,5 % zum Stand Ende September 2017 zugelegt. Zu den stärksten ausländischen Nationen zählen die USA (11,2 %-Marktanteil), Großbritannien (9,6 %) sowie China (5,7 %). Deutsche Investoren sind in Summe für 20,34 Mrd. Euro verantwortlich. Mit -1,1 % ist das Volumen einheimischer Anleger sogar leicht rückläufig.

Unter den Investorentypen dominieren unverändert „Asset- / Fondsmanager“ sowie „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit Marktanteilen von 30,9 % bzw. 22,6 %. Während „Immobilienaktiengesellschaften / REIT's“ im Vorjahresvergleich deutlich an Investmentvolumen eingebüßt haben, sind „Versicherungen / Pensionskassen“, „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“ sowie „Staatsfonds“ durch merkliche Zunahmen des Transaktionsvolumens geprägt. Die Verkäuferseite ist primär durch „Asset- / Fondsmanager“ (26,3 %-Anteil) und „Projektentwickler / Bauträger“ (19,9 %) gekennzeichnet.

Innerhalb der Größencluster ist der stärkste Anstieg bei Transaktionen „größer 500 Mio. Euro“ mit einem Plus von 106,4 % registriert worden. Hingegen weist die Größenklasse „100 < 500 Mio. Euro“ mit 13,33 Mrd. Euro das höchste Anlagevolumen auf. Eine Abnahme des Investmentvolumens ist bei Deals „unterhalb 10 Mio. Euro“ erfasst worden, um 15,8 % auf aktuell 1,45 Mrd. Euro.

Ausgewählte Gewerbetransaktionen Q1-Q3 2017

Logicor-Portfolio (dt. Anteil)	
Käufer	CIC
Kaufpreis (ca.)	2.000.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Büro-Portfolio	
Käufer	Intown Invest
Kaufpreis (ca.)	1.200.000.000 €
Assetklasse	Büro
Sony Center	
Käufer	Oxford Properties / Madison Inter. Realty
Kaufpreis (ca.)	1.100.000.000 €
Assetklasse	Büro, Einzelhandel, Wohnen
Hansteen-Portfolio (dt. Anteil)	
Käufer	Blackstone / M7
Kaufpreis (ca.)	974.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Einzelhandelsportfolio	
Käufer	BVK
Kaufpreis (ca.)	687.000.000 €
Assetklasse	Einzelhandel
Gramercy-Portfolio (dt. Anteil)	
Käufer	AXA IM
Kaufpreis (ca.)	465.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Geneba (dt. Anteil)	
Käufer	Frasers Centrepoint (FCL)
Kaufpreis (ca.)	430.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Axel-Springer Neubau Berlin	
Käufer	Norges
Kaufpreis (ca.)	425.000.000 €
Assetklasse	Büro
Einzelhandelsportfolio	
Käufer	Patrizia
Kaufpreis (ca.)	400.000.000 €
Assetklasse	Einzelhandel
Axel-Springer-Passage, Berlin	
Käufer	Blackstone / Quincap Investment Partners
Kaufpreis (ca.)	330.000.000 €
Assetklasse	Büro

Quelle: NAI apollo

Infolge der hohen Nachfrage auf dem deutschen gewerblichen Investmentmarkt hat sich die Renditekompression im dritten Quartal 2017 weiter fortgesetzt. Hierbei ist die Reduktion der durchschnittlichen Spitzenrendite der Top-5 Märkte mit 10 Basispunkten bei Logistikimmobilien am stärksten ausgefallen. Büroimmobilien verzeichnen eine durchschnittliche Abnahme von 7 Basispunkten. Mit 5 Basispunkten fällt die Renditekompression bei Einzelhandelsimmobilien marginal geringer aus.

Die Top-5 Logistikmärkte sind im dritten Quartal 2017 allesamt durch eine Abnahme der Spitzenrenditen von 10 Basispunkten gekennzeichnet. Entsprechend bleibt München mit 4,65 % unverändert der teuerste Logistikstandort in Deutschland. Für die anderen Top-5 Standorte liegt die Spitzenrendite aktuell bei jeweils 4,70 %.

Innerhalb der Assetklasse der Büroimmobilien ist in Düsseldorf (3,80 %) und Berlin (3,10 %) die stärkste Abnahme mit 0,10 %-Punkten registriert worden. Vor allem in Berlin spiegelt sich die außerordentliche Büromarktentwicklung deutlich im Renditeverlauf wider. In München, Frankfurt und Hamburg hat die Spitzenrendite in den letzten drei Monaten um 5 Basispunkte nachgegeben und rangiert nun bei 3,10 %, 3,45 % bzw. 3,20 %. Auch im vierten Quartal 2017 wird diese Entwicklung anhalten. So ist in Berlin und München die Unterschreitung der 3 %-Renditemarke in den nächsten drei Monaten äußerst wahrscheinlich.

Im Segment der Einzelhandelsimmobilien sind alle Top-5 Märkte durch eine Renditereduktion in Höhe von 0,05 %-Punkten betroffen. Für Geschäftshäuser liegen die Spitzenrenditen damit bei 3,25 % in Berlin, 3,40 % in Düsseldorf, 3,45 % in Frankfurt, 3,30 % in Hamburg und 2,95 % in München.

Nach den sehr starken ersten neun Monaten 2017 kann für das finale Quartal ebenfalls mit einem hohen Transaktionsgeschehen gerechnet werden. Die Zunahme des Interesses seitens ausländischer sowie deutscher Investoren wird auch in den kommenden drei Monaten anhalten. Dies wird auch zu einer weiteren Renditekompression beitragen. Daneben werden einige prominente Großobjekte sowie Portfolios im vierten Quartal 2017 einen neuen Besitzer finden. Dementsprechend prognostiziert NAI apollo für das Gesamtjahr 2017 ein Transaktionsvolumen für den gewerblichen Investmentmarkt im Bereich von 55 Mrd. Euro und damit auf dem gleichen Niveau des alten Rekords des Jahres 2015.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

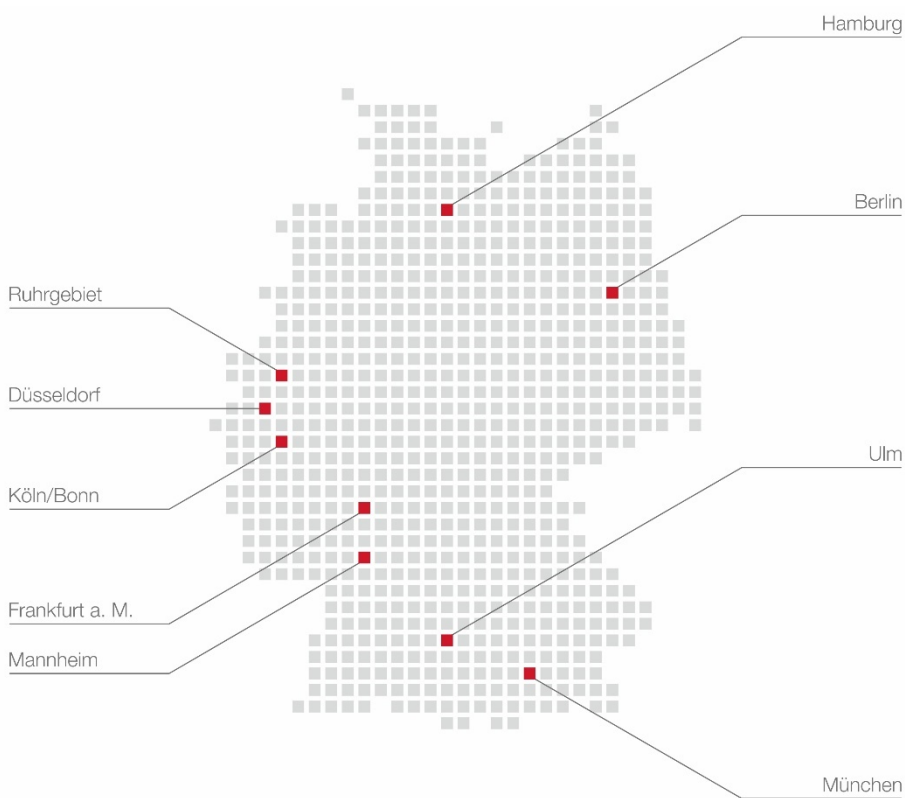
BEWERTUNG UND RESEARCH

CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG



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, 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 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.