



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
2017

„Zwar weiß ich viel, doch möcht' ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

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



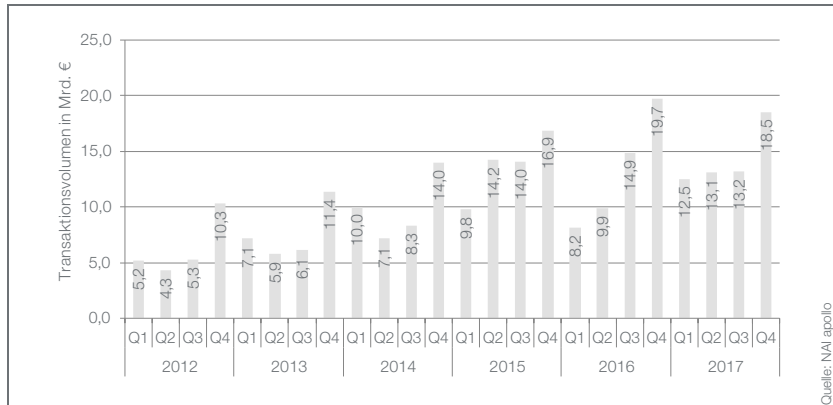
Lenny Lemler
Co-Head of Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



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

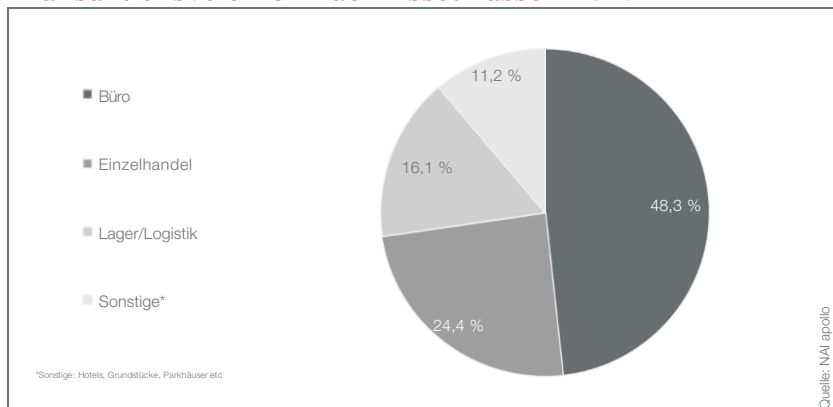


Transaktionsvolumen 2012 – 2017



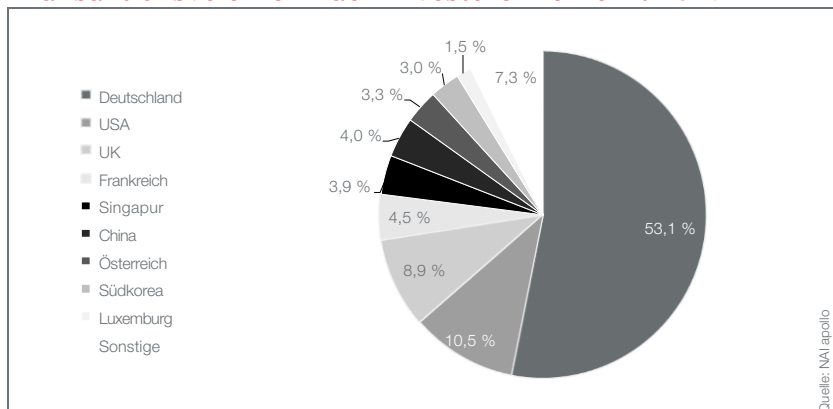
Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat mit einem fulminanten vierten Quartal die Entwicklung der ersten neun Monate deutlich übertreffen können. Mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von 18,5 Mrd. Euro innerhalb der letzten drei Monate summiert sich das Jahresvolumen 2017 auf rund 57,2 Mrd. Euro. Dies stellt einen neuen Rekord beim gewerblichen Investmentvolumen dar. Im Vergleich zum alten Rekordhalter, dem Jahr 2015 mit rund 55,0 Mrd. Euro, erzielt 2017 ein Plus von 4,2 %. Das Transaktionsvolumen des Vorjahres ist sogar um 8,6 % übertroffen worden.

Transaktionsvolumen nach Assetklassen 2017



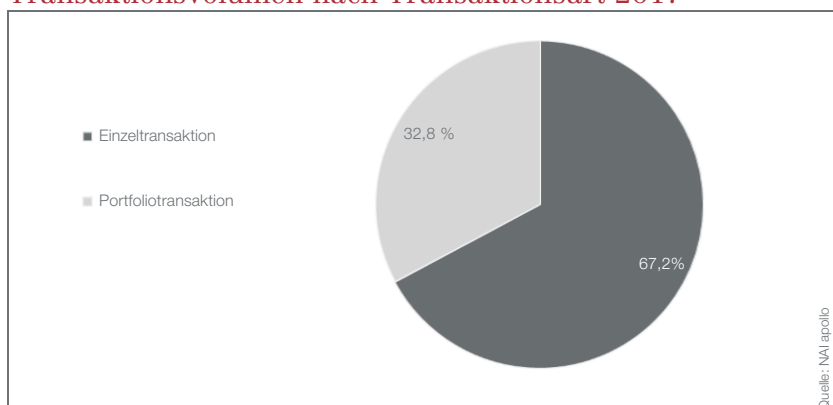
Konträr zu den Vormonaten haben im finalen Quartal 2017 Einzeltransaktionen einen höheren Einfluss auf das Transaktionsvolumen, weshalb für das Gesamtjahr 2017 deren Marktanteil auf 67,2 % (38,44 Mrd. Euro) zugelegt hat. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Umsatz durch Einzelinvestments um 13,3 % zugenommen, was u.a. auch an einer Vielzahl an Trophy-Immobilien liegt. Auf Portfolio-transaktionen entfällt ein Marktanteil von 32,8 %. Mit rund 18,79 Mrd. Euro bewegt sich der absolute Transaktionswert auf dem Vorjahresniveau.

Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2017

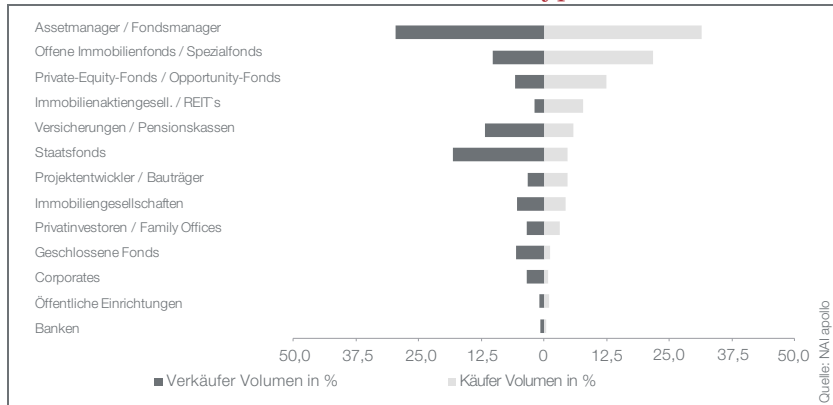


Büroimmobilien behaupten im Jahr 2017 klar die Stellung der stärksten Anlageklasse mit einem Anteil von 48,3 % bzw. 27,66 Mrd. Euro. Damit ist nach dem Jahr 2007 der zweithöchste Wert für Büroinvestments erfasst worden. Einzelhandelsimmobilien sind für 13,97 Mrd. Euro verantwortlich. Als absolutes Ausnahmejahr kann 2017 für die Assetklasse Logistik bezeichnet werden. Mit einem Volumen in Höhe von 9,23 Mrd. Euro ist der in 2016 erzielte Rekord nicht nur übertroffen, sondern gar mehr als verdoppelt worden.

Transaktionsvolumen nach Transaktionsart 2017



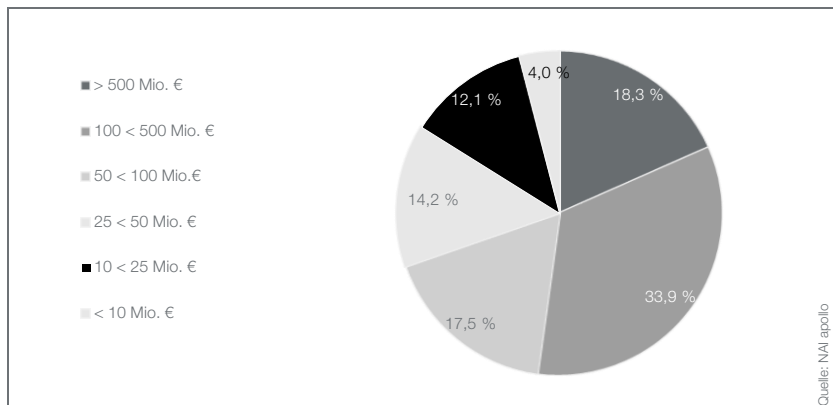
Transaktionsvolumen nach Investorentyp 2017



Transaktionsanzahl nach Investorentyp 2017



Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2017



Spitzenrenditen Q4 2017

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,90 %	3,05 %	4,45 %
Düsseldorf	3,60 %	3,30 %	4,45 %
Frankfurt a. M.	3,20 %	3,20 %	4,45 %
Hamburg	3,05 %	3,10 %	4,45 %
München	3,05 %	2,90 %	4,40 %
Gesamt	Ø = 3,15 %	Ø = 3,10 %	Ø = 4,45 %

Quelle: NAI apollo

Das sehr positive Abschneiden des gewerblichen Investmentmarktes im Jahr 2017 ist unverändert auf die überproportionale Zunahme von Aktivitäten aus dem Ausland zurückzuführen. In Summe sind diese Investoren für 46,9 % bzw. 26,83 Mrd. Euro verantwortlich, womit der Vorjahreswert um 15,9 % getoppt wird. Ein gestiegenes Interesse an deutschen Immobilien konnte beispielsweise bei asiatischen Anlegern verzeichnet werden, die mit über 6 Mrd. Euro auf einen Transaktionsanteil von 10,5 % kommen. Deutsche Investoren haben ihr Transaktionsgeschehen im Vergleich zum Vorjahr um 2,9 % auf nun 30,40 Mrd. Euro (53,1 %-Marktanteil) ausgebaut.

Unter den Anlegergruppen bestimmen „Asset- / Fondsmanager“ sowie „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit Marktanteilen von 31,4 % bzw. 21,7 % deutlich das Geschehen am Investmentmarkt. Dahinter folgen „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ (12,5 %) und „Versicherungen / Pensionskassen“ (7,8 %). Durch besonders merkliche Zunahmen des Transaktionsvolumens im Vorjahresvergleich sind neben „Staatsfonds“ auch „Asset- / Fondsmanager“ geprägt. Letztgenannte dominieren auf der Verkäuferseite mit 29,4 %, vor „Projektentwicklern / Bauträgern“ mit 18,1 %.

Infolge der hohen Anzahl sowohl an großvolumigen Portfolioankäufen als auch an Einzeltransaktionen weisen innerhalb des Größenclusters „größer 500 Mio. Euro“ den höchsten Umsatzzuwachs in Höhe von 24,0 % auf. Der größte Marktanteil hingegen ist in der Größenklasse „100 < 500 Mio. Euro“ mit 19,3 Mrd. Euro (33,9 %-Anteil) registriert worden. Bei Deals „unterhalb von 10 Mio. Euro“ ist eine marginale Abnahme von 2,5 % erfasst worden.

Ausgewählte Gewerbetransaktionen 2017

Logicor-Portfolio (dt. Anteil)	
Käufer	CIC
Kaufpreis (ca.)	2.000.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Primus-Portfolio	
Käufer	Signa Prime Selection
Kaufpreis (ca.)	1.500.000.000 €
Assetklasse	Einzelhandel / Büro
Monolith-Portfolio	
Käufer	Intown Invest
Kaufpreis (ca.)	1.200.000.000 €
Assetklasse	Büro
Sony Center	
Käufer	Oxford Properties / Madison International R.
Kaufpreis (ca.)	1.100.000.000 €
Assetklasse	Büro / Einzelhandel / Wohnen
Hansteen-Portfolio (dt. Anteil)	
Käufer	Blackstone / M7
Kaufpreis (ca.)	974.000.000 €
Assetklasse	Logistik
IDI Gazeley Portfolio (dt. Anteil)	
Käufer	GLP (GIC)
Kaufpreis (ca.)	815.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Tower 185	
Käufer	Deka Immobilien (diverse OIF)
Kaufpreis (ca.)	775.000.000 €
Assetklasse	Büro
Einzelhandelsportfolio	
Käufer	BVK
Kaufpreis (ca.)	687.000.000 €
Assetklasse	Einzelhandel
Steinmetz-Portfolio	
Käufer	RFR
Kaufpreis (ca.)	650.000.000 €
Assetklasse	Einzelhandel
SITQ-Portfolio	
Käufer	Invesco Real Estate
Kaufpreis (ca.)	430.000.000 €
Assetklasse	Hotel

Quelle: NAI apollo

Das außerordentlich starke Schlussquartal schlägt sich auch in der allgemeinen Renditeentwicklung nieder. So ist in den drei Hauptassetklassen eine weitere Reduzierung zu verzeichnen. Hierbei ist die stärkste Abnahme der Spitzenrendite in den Top-5 Märkten bei Logistikimmobilien mit durchschnittlich 25 Basispunkten erfolgt. Büroimmobilien sind durch eine durchschnittliche Abnahme von 17 Basispunkten gekennzeichnet. Bei Einzelhandelsimmobilien liegt die Renditekompression der Spitzenrendite in den Top-5 Märkten bei durchschnittlich 16 Basispunkten.

Im Segment der Logistikimmobilien hat die ungebrochen hohe Nachfrage die Spitzenrendite innerhalb der letzten drei Monate in allen Top-5 Märkten jeweils um weitere 25 Basispunkte sinken lassen. Unverändert ist München mit 4,40 % der teuerste Logistikstandort in Deutschland.

Innerhalb der Assetklasse der Büroimmobilien sind Frankfurt (3,20 %), Berlin (2,90 %) sowie Düsseldorf (3,60 %) durch die stärkste Abnahme von 0,25 %- bzw. 0,20 %-Punkten charakterisiert. Damit hat Berlin als erster Standort die prognostizierte Unterschreitung der 3 %- Renditemarke vollzogen. Mit Renditeabnahmen von 5 bzw. 15 Basispunkten und damit jeweils einer Spitzenrendite von 3,05 % sind auch München sowie Hamburg nah an diese Marke herangerückt.

Die Spitzenrendite für Einzelhandelsimmobilien sinkt lediglich in München nur um 5 Basispunkte. Die bayerische Landeshauptstadt bleibt jedoch mit jetzt 2,90 % der teuerste Einzelhandelsstandort. In den anderen Top-5 Standorten bewegt sich die Reduzierung im Bereich von 10 bis 25 Basispunkten (Berlin: 3,05 %; Düsseldorf: 3,30 %; Frankfurt: 3,20 %; Hamburg: 3,10 %).

Im Jahr 2018 wird der institutionelle Anlagedruck aller Voraussicht extrem hoch bleiben. Dabei wird es, wie bereits im Jahr 2017 gesehen, eine breitere Käuferbasis geben. Insbesondere asiatische Investoren etablieren sich als fester Bestandteil auf Investoreseite. Dementsprechend ist nicht davon auszugehen, dass die Renditekompression den Zenit überschritten hat. Allen voran bei Logistikimmobilien wird im Jahr 2018 eine weitere Annäherung an die 4 %-Marke erwartet. Insofern wird seitens NAI apollo für das Gesamtjahr 2018 ein Transaktionsvolumen für den gewerblichen Investmentmarkt erneut in der sehr hohen Spanne von 50 bis 55 Mrd. Euro prognostiziert.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

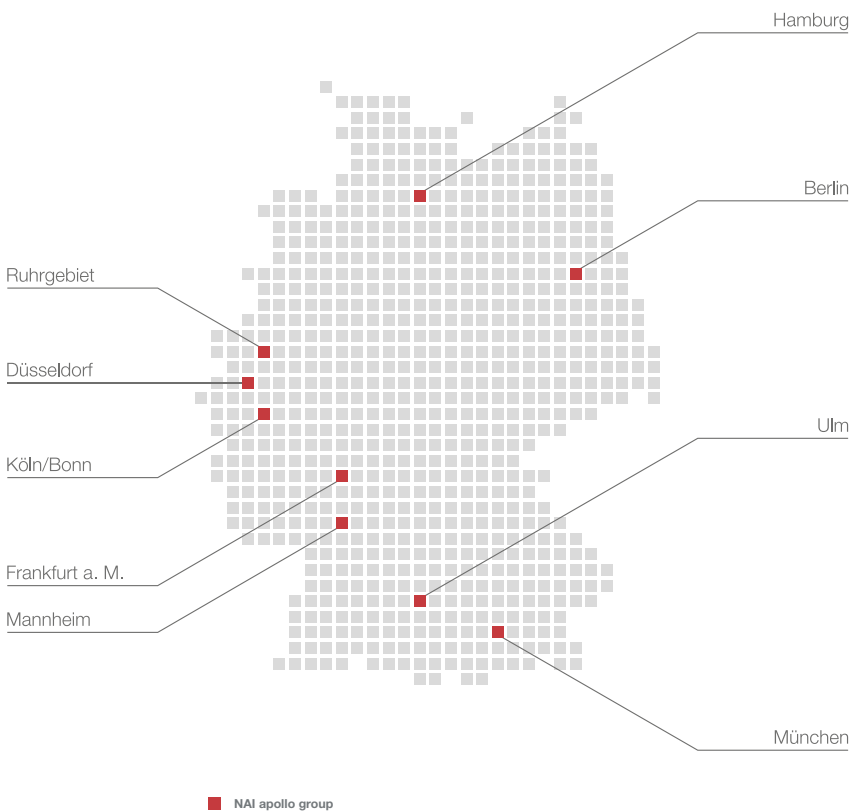
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2018.

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.