



Zahlen und Fakten

Investmentmarkt Deutschland
H1 2018

„Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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



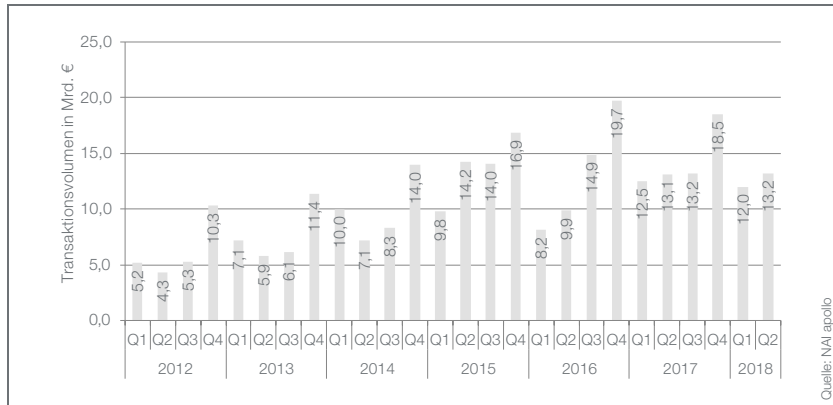
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



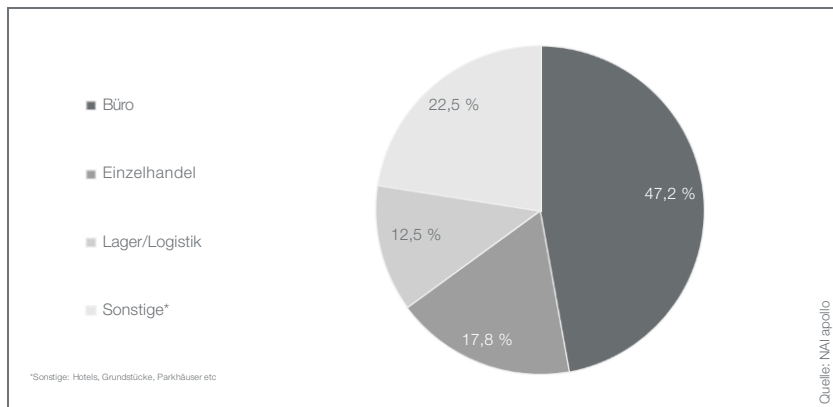
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



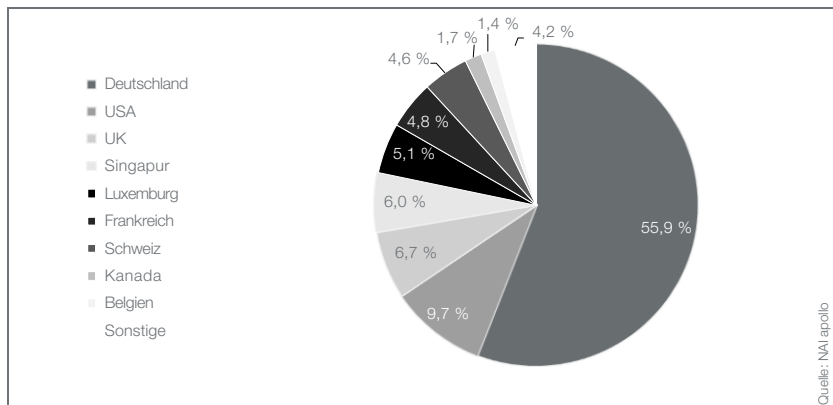
Transaktionsvolumen 2012 – H1 2018



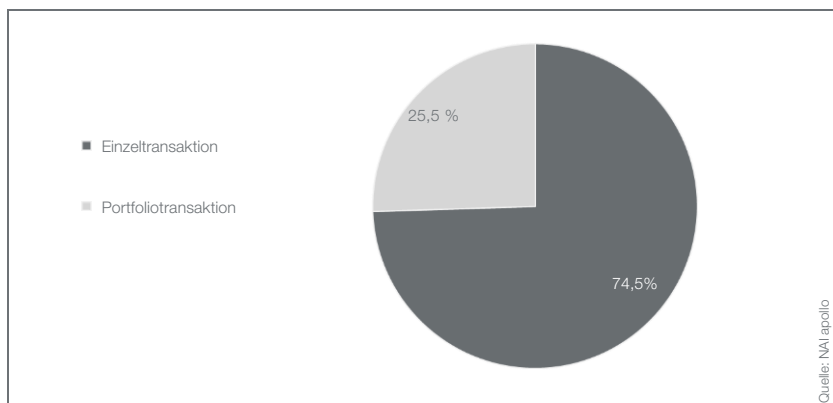
Transaktionsvolumen nach Assetklassen H1 2018



Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft H1 2018



Transaktionsvolumen nach Transaktionsart H1 2018

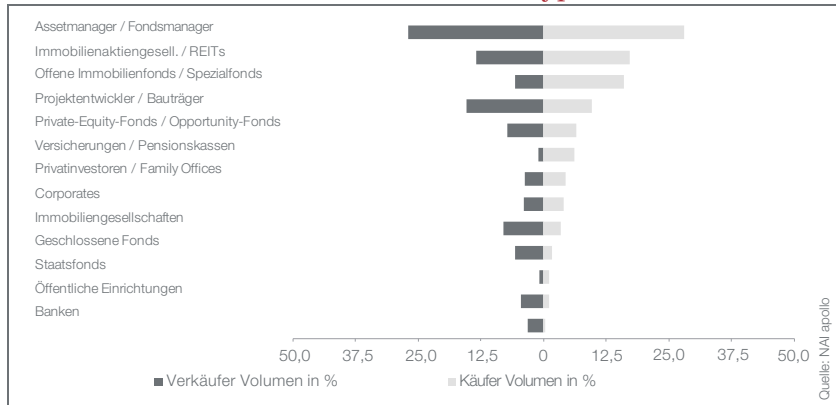


Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien setzt im ersten Halbjahr 2018 die dynamische Entwicklung ungebrochen fort. So ist mit 25,2 Mrd. Euro ein Transaktionsvolumen erfasst worden, das sich lediglich 1,4 % unter dem sehr guten Vorjahreswert bewegt. Hiervon entfällt auf das zweite Quartal 2018 ein Volumen von 13,2 Mrd. Euro. Damit liegt dieses deutlich über dem Vorquartal (Q1 2018: 12,0 Mrd. Euro) und nahezu gleichauf mit dem Vorjahresquartal (Q2 2017: 13,1 Mrd. Euro).

Hohe Zuwächse zeigen dabei Einzeltransaktionen. Ein Wert von 18,78 Mrd. Euro spiegelt ein Plus von 17,9 % im Vergleich zum Vorjahr wieder. Maßgeblichen Einfluss darauf haben vor allem Großdeals in den Top-5 Standorten. Portfoliotransaktionen sind hingegen mit 6,43 Mrd. Euro durch eine spürbare Abnahme des Transaktionsgeschehen geprägt. Im ersten Halbjahr 2017 sind 3,21 Mrd. Euro mehr in Portfoliodeals geflossen.

Unter den Assetklassen dominieren unverändert Büroimmobilien mit 11,89 Mrd. Euro (47,2 %-Anteil), die damit fast auf dem Vorjahresniveau in Höhe von 11,86 Mrd. Euro liegen. Dahinter folgen Einzelhandelsimmobilien mit 4,48 Mrd. Euro (17,8 %-Anteil), womit der investierte Umsatz gegenüber dem Vorjahr um 26,1% gesunken ist. Mit einem Transaktionsvolumen von 3,16 Mrd. Euro ist in der Anlagelasse der Logistikimmobilien nach dem Vorjahresrekord mit großvolumigen Portfoliodeals erwartungsgemäß 42,4 % weniger als vor einem Jahr investiert worden. Auf „Sonstige Nutzungen“, zu denen auch Hotelimmobilien gezählt werden, entfällt ein Volumen von insgesamt 5,67 Mrd. Euro (22,5 %-Anteil).

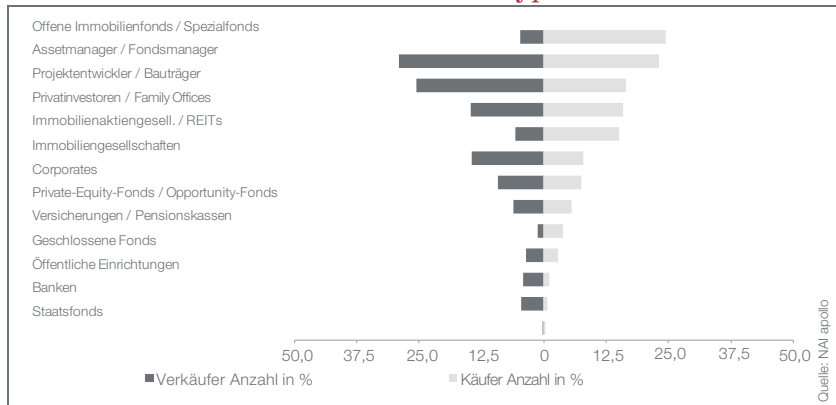
Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2018



Einen hohen Zuwachs verbuchen unter den „sonstige Nutzungen“ die Hotelimmobilien mit einem Plus von 20,0 % auf nun 1,87 Mrd. Euro.

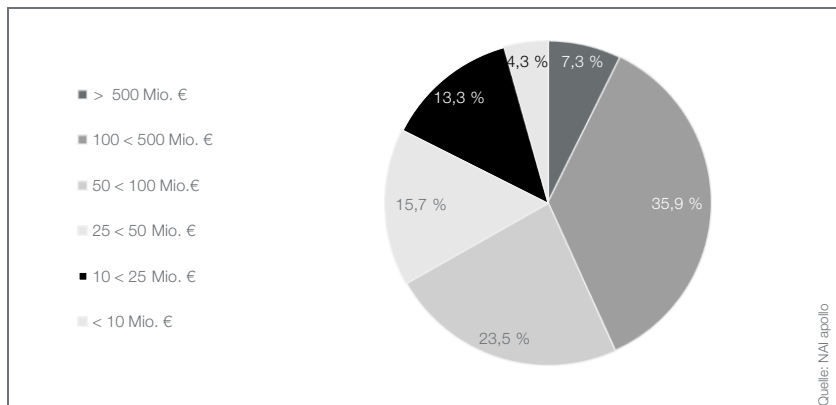
Das Transaktionsgeschehen innerhalb der ersten sechs Monate 2018 ist mit einem Marktanteil von 55,9 % (14,09 Mrd. Euro) durch deutsche Anleger bestimmt worden. Gegenüber den ersten beiden Quartalen 2017 haben diese somit gleich stark investiert (H1 2017: 14,26 Mrd. Euro). Das Ankaufvolumen ausländischer Investoren liegt bei 11,12 Mrd. Euro bzw. 44,1 %, womit es sich lediglich 1,8 % unter dem Vorjahreswert bewegt. Besonders hervorzuhebende Marktanteile sind durch US-amerikanische (9,7 %-Marktanteil), britische (6,7 %-Marktanteil) sowie Singapurere Investoren (6,0 %-Marktanteil) generiert worden.

Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2018



Unter den Investorentypen dominieren unverändert „Asset- / Fondsmanager“ sowie „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit Marktanteilen von 28,1 % bzw. 17,2 %. Dahinter folgen „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ (16,0 %), „Projektentwickler / Bauträger“ (9,6 %) und „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“ (6,5 %). Die Verkäuferseite ist primär durch „Asset- / Fondsmanager“ (27,0 %-Anteil) und „Projektentwickler / Bauträger“ (15,3 %) gekennzeichnet.

Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2018



Die spürbare Reduzierung des Portfolio-transaktionsvolumens zeigt sich zum Halbjahr auch in der Verteilung der Größencluster. Im Bereich oberhalb von 500 Mio. Euro hat der Umsatz um fast 60 % abgenommen. Die darauffolgenden Größenklassen „100 < 500 Mio. Euro“ sowie „50 < 100 Mio. Euro“ sind durch Zunahmen in Höhe von 12,5 % bzw. 23,2 % geprägt. Auch Kleindeals unterhalb von 10 Mio. Euro verzeichnen eine Steigerung des Transaktionsvolumens von rund einem Fünftel.

Spitzenrenditen Q2 2018

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,90 %	2,90 %	4,40 %
Düsseldorf	3,40 %	3,20 %	4,40 %
Frankfurt a. M.	3,20 %	3,00 %	4,40 %
Hamburg	3,05 %	3,00 %	4,40 %
München	2,95 %	2,85 %	4,35 %
Gesamt	Ø = 3,10%	Ø = 3,00%	Ø = 4,40%

Quelle: NAI apollo

Ausgewählte Gewerbetransaktionen H1 2018

MPT-Portfolio	
Käufer	Primonial
Kaufpreis (ca.)	817.500.000 €
Assetklasse	Gesundheitsimmobilien
Alpha Industrial-Portfolio (dt. Anteil)	
Käufer	Frasers Property
Kaufpreis (ca.)	520.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Frankfurter Behördenzentrum	
Käufer	Aroundtown
Kaufpreis (ca.)	500.000.000 €
Assetklasse	Büro
Geneba Portfolio (dt. Anteil)	
Käufer	Frasers Logistics & Industrial Trust
Kaufpreis (ca.)	448.000.000 €
Assetklasse	Logistik
Galileo Frankfurt	
Käufer	CapitaLand Commercial Trust
Kaufpreis (ca.)	356.000.000 €
Assetklasse	Büro
TSK1 Frankfurt	
Käufer	Credit Suisse
Kaufpreis (ca.)	300.000.000 €
Assetklasse	Büro
Boulevard-Portfolio	
Käufer	Deutsches Versorgungswerk
Kaufpreis (ca.)	300.000.000 €
Assetklasse	Einzelhandel
Hilton Berlin	
Käufer	Aroundtown
Kaufpreis (ca.)	297.000.000 €
Assetklasse	Hotel
Correo Quartier München	
Käufer	Credit Suisse
Kaufpreis (ca.)	275.000.000 €
Assetklasse	Büro
Aviva München	
Käufer	Korea Investment Corporation
Kaufpreis (ca.)	245.000.000 €
Assetklasse	Büro

Quelle: NAI Apollo

Wenngleich die Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien ungebrochen ist, scheint sich bei den Renditen mittlerweile eine langsame Stabilisierung einzustellen. Demnach beträgt die Reduzierung der Spitzenrendite im Bürosegment in den vergangenen drei Monaten im Durchschnitt der Top-5 Märkte nur noch 3 Basispunkte. Auch erfolgte eine Abnahme lediglich an zwei Standorten. Im Einzelhandel sind die Renditen an drei Standorten gesunken, womit für die Top-5 die durchschnittliche Abnahme bei 5 Basispunkten liegt. Ebenfalls um 5 Basispunkte hat sich die Spitzenrendite in der Assetklasse der Logistikimmobilien reduziert. Hierbei sind alle Top-5 Märkte gleichermaßen durch diese Reduktion geprägt.

In der Assetklasse der Büroimmobilien ist eine Abnahme der Spitzenrendite in Düsseldorf (3,40 %) von 10 Basispunkten sowie in München (2,95 %) von 5 Basispunkten verzeichnet worden. Berlin (2,90 %), Frankfurt (3,20 %) und Hamburg (3,05 %) verbleiben auf dem Vorquartalsniveau.

Die Spitzenrendite für Einzelhandelsimmobilien hat in Berlin (2,90 %) und Düsseldorf (3,20 %) mit je 0,10 %-Punkten gegenüber dem Vorquartal nochmals merklich abgenommen. München (2,85 %) bewegt sich aktuell 0,05 %-Punkte unter dem Vorquartal. Frankfurt und Hamburg verharren unverändert bei je 3,00 %.

Im Segment der Logistikimmobilien sind alle Top-5 Märkte durch eine Renditereduktion in Höhe von 0,05 %-Punkten betroffen. Damit liegen die Spitzenrenditen in dieser Assetklasse bei 4,35 % in München und 4,40 % in den restlichen Top-5 Märkten.

Die vorhandene Dynamik am gewerblichen Investmentmarkt, weiterhin prognostiziertes Wirtschaftswachstum für die nächsten beiden Jahre sowie die derzeitige Kapitalmarktsituation sollten sich auch in der zweiten Jahreshälfte weiterhin im Transaktionsgeschehen niederschlagen. Unter den gegebenen Marktbedingungen kann an der Prognose für das Gesamtjahr 2018 festgehalten werden. Demnach wird mit einem Transaktionsvolumen für den gewerblichen Investmentmarkt erneut in der Spanne von 50 bis 55 Mrd. Euro gerechnet.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

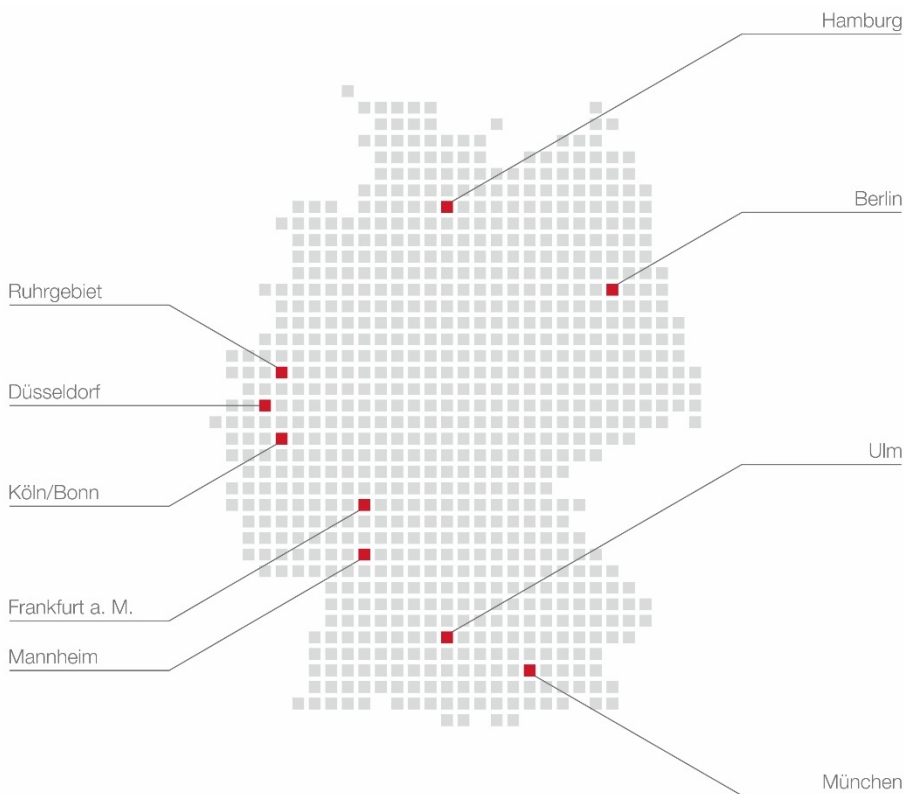
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 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, 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.