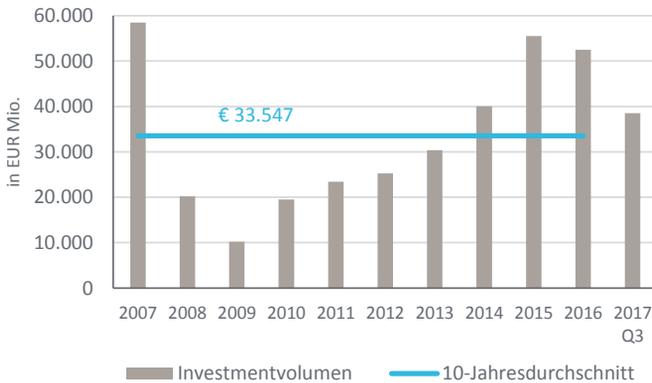


INVESTMENTMARKT Q3 2017

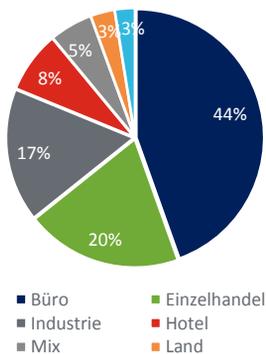
Investmentvolumen



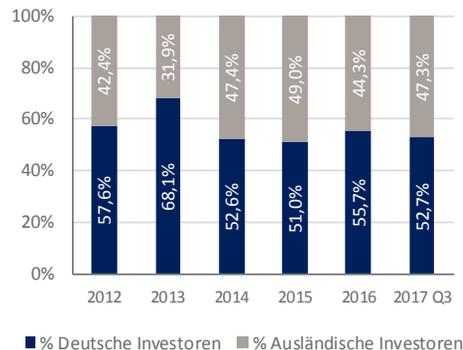
Investmentmarkt Deutschland

- Die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland ist ungebrochen und das Investmentvolumen erlebte auch in Q3 einen Höhenflug. Rund EUR 38,5 Mrd. wurden in 2017 bisher in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Ein Plus von 19 % gegenüber dem Vorjahr. Nur 2007 lag das Ergebnis höher.
- Stärkste Assetklasse sind wie gewohnt Büroimmobilien. Mit rund EUR 17 Mrd. haben sie das Vorjahresergebnis um 32 % deutlich übertroffen. Hier spielt der Verkauf des Sony Centers mit EUR 1,1 Mrd. rein, der größte Deal des Quartals. Einzelhandel folgt mit EUR 7,6 Mrd. (-6 % im Vgl. Q3 2016). Auf Rang 3 hat sich Industrie/Logistik mit EUR 6,5 Mrd. eingerichtet (+108 %). Dieses Segment profitiert von den Portfolioverkäufen aus dem ersten Halbjahr.
- Der Anteil der ausländischen Investoren liegt bei 47 %. Hiervon entfallen wiederum 44 % auf Investoren aus Europa.

Marktanteil der Segmente



Herkunft der Investoren



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

- Arbeitslosigkeit auf dem niedrigsten Niveau seit 1991,
- Zahl der Erwerbstätigen auf Rekordhoch,
- Löhne und Gehälter tendieren weiter nach oben,
- Anstieg der Inflation seit Ende 2016,
- Zinsen stabil auf niedrigem Niveau,
- Konsumausgaben werden 2017 weiter steigen,
- BIP-Erwartung für 2017 auf 2,0 % gestiegen,
- Solide öffentliche Finanzen.

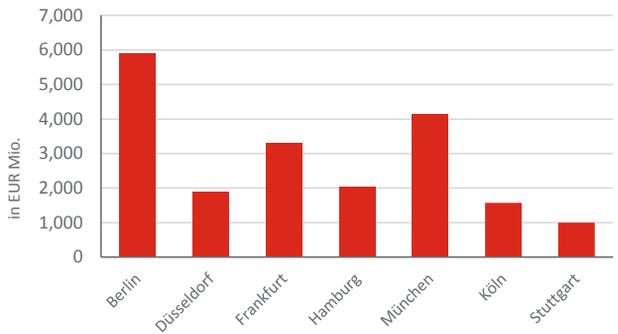
DEUTSCHLAND

Einwohner (06-2016) 82,3 Mio.

Arbeitslosenquote (09-2017) 5,5 %

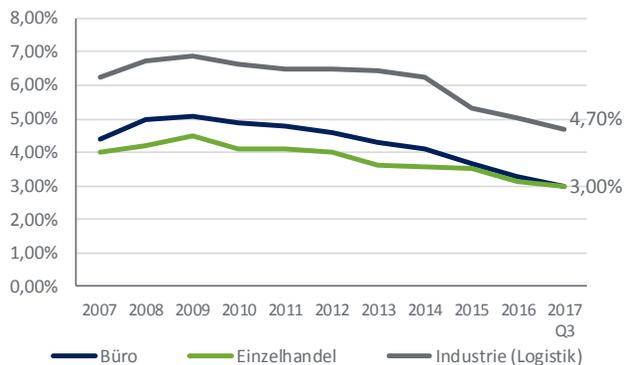
Investmentvolumen nach Stadt (Top-7)

- Mit annähernd EUR 6 Mrd., rund 77 % über dem Vorjahreswert, konnte Berlin das mit Abstand beste Ergebnis unter den Top-7 generieren.
- Bis auf Hamburg konnten alle Städte ihr Volumen im Jahresvergleich steigern. Mangelndes Produkt limitiert die umgesetzten Investmentvolumen.
- Insgesamt entfallen auf die Top-7 EUR 19,8 Mrd., was 51 % am Gesamtergebnis und einer Steigerung zu Q3 2016 von 23 % entspricht.



Spitzenrenditen nach Segment (Nettoanfang)

- Die Spitzenrendite für Büroobjekte ist um 10 Basispunkte auf 3,00 % gesunken. Auch die Renditen für Value-add-Produkte sind weiter unter Druck. Die enorme Nachfrage und die positiven Erwartungen hinsichtlich der Mietpreisentwicklungen führen zu weiterem Renditerückgang.
- In den Bereichen Einzelhandel und Industrie konnten ebenfalls weitere Renditekompressionen beobachtet werden. Inwieweit hier, insbesondere im Highstreet-Segment die Mieten die neuen Kaufpreise unterstützen können, bleibt abzuwarten.



Ausblick „Save Harbour“

Gerade erst hat die Bundesregierung ihre Prognose für die BIP-Entwicklung deutlich nach oben korrigiert. Die Nachfrage nach deutschen Waren führt zu einem weiteren Exportschub. Gleichzeitig werden Anlageprodukte in Deutschland gesucht, was den Immobilieninvestmentmarkt vorantreibt. Kommen die angekündigten Großdeals noch in Q4 zum Abschluss, kann das Jahresergebnis 2017 die EUR 55 Mrd. aus 2015 übertreffen.

Marktkennzahlen

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München	Köln	Stuttgart
Investmentvolumen in EUR Mio.	38.515	5.900	1.890	3.300	2.040	4.130	1.570	1.000
Spitzenrendite in % (Büro)	3,00	3,00	3,75	3,30	3,30	3,15	3,75	3,60

Spitzenrendite in %

Büro	Highstreet	Shopping Center	Fachmarkt	Fachmarktzentrum	Industrie (Logistik)
3,00	3,00	4,05	5,40	4,70	4,70

Quellen: Thomas Daily, RCA, Bundesbank, GfK, Destatis, Bundesagentur für Arbeit, Avison Young

Avison Young - Germany GmbH

Caffamacherreihe 7
20355 Hamburg

Inga Schwarz Head of Research Germany
Tel: +49 40 360 360 41 | inga.schwarz@avisonyoung.com

Jutta Rehfeld Senior Research Analyst
Tel: +49 40 360 360 42 | jutta.rehfeld@avisonyoung.com



avisonyoung.de

Disclaimer

Die diesem Report zugrundeliegenden Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit Avison Young – Germany GmbH keine Gewähr übernimmt. Die von uns getroffenen Aussagen und zur Verfügung gestellten Daten können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Vervielfältigung dieses Reports, in Teilen als auch im Ganzen, ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Avison Young – Germany GmbH möglich. © 2017 Avison Young – Germany GmbH