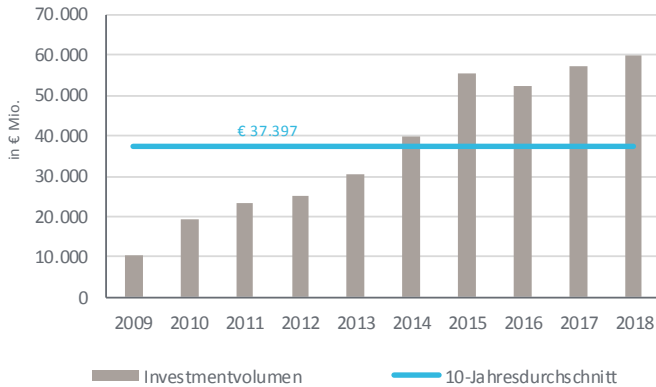


INVESTMENTMARKT Q4 2018

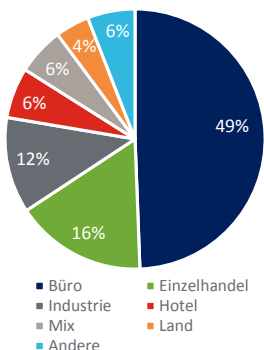
Investmentvolumen



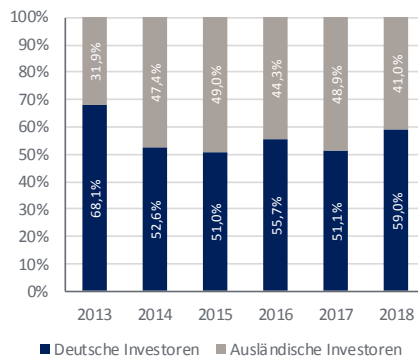
Investmentmarkt Deutschland

- Zum Jahresende 2018 nahm das Transaktionsgeschehen noch einmal Fahrt mit investierten € 18,4 Mrd. auf und katapultierte das Jahresergebnis auf € 60.1 Mrd. Im Vergleich zu 2017 ein leichtes Plus von 5 %.
- Insbesondere in den Top-Städten war die Nachfrage ungebrochen, vor allem nach Büroimmobilien. Entsprechend erzielte dieses Segment im Gesamtjahr ein Ergebnis von € 29,7 Mrd., ein Plus von 22 % gegenüber 2017. Sein Anteil am Investmentvolumen betrug damit rund 50 %.
- Auch hinsichtlich der Anzahl an großvolumigen Deals hatte das Bürosegment die Nase vorn. Insgesamt generierten sich 70 % des Transaktionsvolumens aus Einzeldeals.
- Internationale Investoren sind nach wie vor interessiert, trotzdem dominierten mit 59 % nationale Investoren deutlicher als noch in den Vorjahren.

Marktanteil der Segmente



Herkunft der Investoren



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

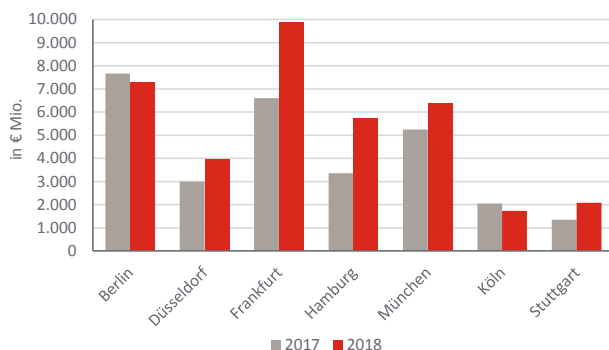
- Arbeitslosigkeit auf dem niedrigsten Niveau seit 1991
- Zahl der Erwerbstätigen auf Rekordhoch
- Löhne und Gehälter tendieren weiter nach oben
- Inflation bei 1,9 %
- Zinsen stabil auf niedrigem Niveau
- Private Konsumausgaben leicht wachsend
- BIP 2018 um 1,5 % gewachsen
- Solide öffentliche Finanzen

DEUTSCHLAND

Einwohner (06-2018)	82,9 Mio.
Arbeitslosenquote (12-2018)	4,9 %

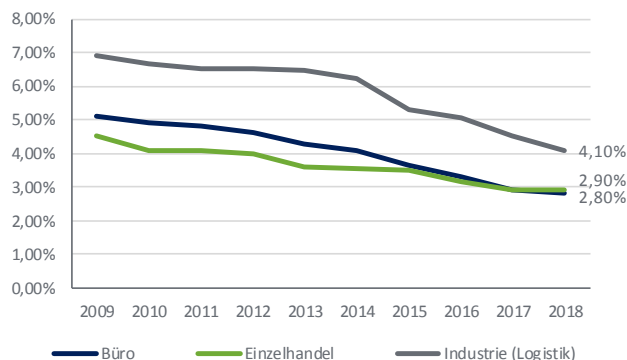
Investmentvolumen nach Stadt (Top-7)

- Der größte Deal des Jahres 2018 (Omniturm, € 700 Mio.) fand in Frankfurt statt. Dieser Deals war nur einer von vielen Großdeals, die das Investmentvolumen Frankfurts auf ein Rekordergebnis von knapp € 10 Mrd. anhoben; +50 % im Vgl. zu 2017.
- Alle Top-7 Städte haben steigende bzw. zumindest überdurchschnittliche Ergebnisse erzielt. Zusammen können sie einen Anteil von 62 % am Gesamtergebnis verbuchen.



Spitzenrenditen nach Segment (NAR)

- Die Renditen haben über das Jahr in manchen Segmenten/Lagen noch einmal nachgegeben. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist um 10 Basispunkte gesunken, für Logistik um 40 BSP.
- Im Einzelhandelsbereich ist die Entwicklung heterogener. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser zeigte sich stabil, gleiches gilt für Shopping Center. Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren haben dagegen weiter in der Gunst der Investoren zugelegt und die Renditen gaben hier entsprechend nach.



Ausblick „Rekordniveaus trotz Unsicherheiten“

Die wirtschaftlichen Unsicherheiten begleiten die aktuelle Hochphase schon länger. Inwieweit ein potentieller Handelskrieg zwischen den USA und China oder der Brexit Effekte auf den deutschen Markt haben werden, bleibt abzuwarten. Eine Zinswende in Europa ist jedoch nicht vor 2020 zu erwarten. Und so bleibt eines der tragenden Argumente für Immobilieninvestitionen bestehen.

Marktkennzahlen

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München	Köln	Stuttgart
Investmentvolumen in € Mio.	60.120	7.300	3.950	9.890	5.735	6.400	1.725	2.080
Spitzenrendite in % (Büro)	2,80	2,80	3,10	3,00	3,00	2,90	3,25	3,20
Spitzenrendite in %								
Büro	Highstreet	Shopping Center	Fachmarkt	Fachmarktzentrum	Industrie (Logistik)			
2,80	2,90	4,05	5,30	4,50	4,10			

Quellen: Thomas Dally, RCA, Bundesbank, GfK, ifo Institut, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, 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



Platinum member

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. © 2019 Avison Young – Germany GmbH