

## PRESSEMITTEILUNG

PRESSEKONTAKT:  
Herr Dennis Weinacht  
Telefon: +49 (0)69 / 907 448 761  
E-Mail: [gpp.presse@blackolive.de](mailto:gpp.presse@blackolive.de)

# TOP-7-INVESTMENTMÄRKTE Q2/2019 DEUTSCHE IMMOBILIEN WEITER UMWORBEN

- **Transaktionsvolumen sinkt um 10 % auf 12,7 Mrd. € im Vorjahres-Vergleich**
- **Spitzenrenditen für Büroimmobilien sinken weiter auf 2,96 %**
- **Deutsche Top-7-Standorte weiter außerordentlich interessant für internationale Investoren**

**02. Juli 2019, Frankfurt** – Das erste Halbjahr 2019 warf für Investoren weiterhin entscheidende Themen auf: Die Weltkonjunktur schwächelt noch immer. Ob, wann und wie Großbritannien die EU verlassen wird, ist ebenfalls nicht geklärt. Die Nachfrage nach Immobilien und Grundstücken ist an den deutschen Top-7-Standorten weiter hoch, wenngleich das **Transaktionsvolumen (TAV)** im ersten Halbjahr 2019 um 10 % auf 12,7 Mrd. € im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gesunken ist. Das geht aus aktuellen Zahlen von **German Property Partners (GPP)** hervor.

### BERLIN BOOMT WEITER

**Guido Nabben**, Sprecher von GPP: „Für Investoren aus dem In- und Ausland ist Deutschland nach wie vor ein sicherer Markt. Die Tatsache, dass die Europäische Zentralbank der Erhöhung des Leitzinses eine Absage erteilt hat, macht Immobilien weiterhin zu einer gefragten Investitionsmöglichkeit. Wir merken aber, dass an allen Top-7-Standorten das Angebot auch in diesem Jahr weiter abnimmt.“

Einen Investment-Boom erlebt nach wie vor **Berlin**. Dort alleine wurden 4,83 Mrd. € TAV im ersten Halbjahr umgesetzt. Die Bundeshauptstadt steuert zielstrebig auf einen neuen Rekord zu. Das Top-Ergebnis aus dem vergangenen Jahr wurde abermals überboten – um starke 97 %. In **München** (-58 %) und **Hamburg** (-52 %) ging das TAV am deutlichsten zurück. In beiden Städten stehen großvolumige Transaktionen aber vor dem Abschluss, ein deutlich stärkeres zweites Halbjahr ist sowohl an der Elbe, als auch an der Isar zu erwarten.

### FRANKFURTER TOP-DEALS

Der größte **Deal** des bisherigen Jahres wurde in Frankfurt abgewickelt. „Die Welle“ wurde für 620 Mio. € von Invesco Real Estate erworben. An der Mainmetropole dürfte es bis zum Ende des Jahres noch einen weiteren großen Abschluss geben: „THE SQUAIRE“ mit seiner direkten Lage zum Flughafen steht vor dem Verkauf. Kaufpreis: fast eine Mrd. €. Die meist gefragte **Assetklasse** an den Top-7-Standorten sind nach wie vor Büroimmobilien. Sie verbuchen rund 67 % des gesamten TAV. Die **Spitzenrenditen** für Büroimmobilien sanken weiter, liegen nun bei 2,96 % (-0,22 %-Punkte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum). Den niedrigsten Wert in dieser Kategorie vermeldet Hamburg (2,80 %), den höchsten Köln (3,20 %).

## PROGNOSE

„2018 hat der Immobilien-Investmentmarkt ein herausragendes Ergebnis mit 36,71 Milliarden Euro Transaktionsvolumen erreicht. Das ist in diesem Jahr nicht zu erwarten, allerdings zeichnet sich erneut ein gutes Ergebnis ab. Wir rechnen mit etwa 32 Milliarden Euro. Die Spitzenrenditen bewegen sich weiter auf einem niedrigen Niveau, eine erneute Abwärtsbewegung ist hier aber nicht mehr zu erwarten“, so Nabben.

### Top 10 bekannte Abschlüsse | Top-7-Standorte | 1.-2. Quartal 2019

Stadt	Projekt/Objekt	Käufer	Verkäufer	KP* (ca. Mio. €)
FFM	„Die Welle“, An der Welle	Invesco Real Estate	AXA Investment Asset Manager und Norges Bank	620
BER	„Oberbaum-City“, Rotherstraße	Blackstone	UniCredit (HVB)	475
FFM	„T8“, Taunusanlage	Wirtgen Invest	South Korea's Mirae Asset Global Investments Co.	400
BER	„Pressehaus am Alexanderplatz / New Podium“, Karl-Liebknecht-Straße 27-29	GEG German Estate Group	Tishman Speyer	365
STU	„Königsbaupassagen“, Königstraße 26	Antirion SGR, u.a. für italienische Versicherung	Evans Randall	280
BER	„Zoom“, Joachimsthaler Straße 4	Bayerische Versorgungskammer BVK	Hines	265
DUS	„Herzogterrassen“, Herzogstraße 15	Godewind	Blackstone	140
MUC	„Westend Yards“, Hansastraße 24-36/Dillwächterstraße 1-3	LaSalle Investment Management	PGIM	140
HAM	„ModeCentrum Hamburg“, Modering 3	GLO Properties	Luserke Vermögensverwaltung	100
FFM	„St. Martin Tower“, Franklinstraße 61-63	Publity AG	Hansa Immobilienmanagement GmbH	k.A.

\* Die aufgeführten Kaufpreise basieren auf öffentlich verfügbaren Angaben; wo solche fehlen, sind die Kaufpreise geschätzt;  
Quelle: German Property Partners (GPP)

### Top-7-Standorte | 1.-2. Quartal 2019

	HAM	BER	DUS	CGN	FFM	STU	MUC	TOP-7
<b>TAV</b> in Mio. €	1.100	4.830	1.085	900	2.666	710	1.386	<b>12.677</b>
<b>Veränderung</b> <b>ggü. Vorjahr</b> in %	-52	97	-6	24	-17	-17	-58	<b>-10</b>
<b>Spitzenrendite*</b> Büro in %	2,80	2,90	2,90	3,20	2,95	3,00	3,00	<b>2,96</b>
<b>ggü. Vorjahr</b> in %-Pkt.	-0,10	-0,10	-0,40	-0,10	-0,35	-0,50	0,00	<b>-0,22</b>
<b>Spitzenrendite*</b> <b>Geschäftshäuser</b> in %	2,70	2,90	3,10	2,90	3,00	3,30	2,45	<b>2,91</b>
<b>ggü. Vorjahr</b> in %-Pkt.	-0,20	0,00	-0,10	-0,10	0,00	0,00	0,00	<b>-0,06</b>
<b>Spitzenrendite*</b> <b>Logistik</b> in %	4,50	4,20	4,35	4,20	4,00	4,50	4,00	<b>4,25</b>
<b>ggü. Vorjahr</b> in %-Pkt.	-0,10	-0,20	-0,25	-0,20	-0,40	-0,00	-0,20	<b>-0,19</b>
<b>Stärkste</b> <b>Assetklasse</b>	Büro	Büro	Büro	Mischnutzung	Büro	Handel	Büro	<b>Büro</b>
<b>Stärkste</b> <b>Assetklasse</b> in %	60	75	48	36	84	49	<b>75</b>	<b>67</b>

\* Nettoanfangsrendite; Quelle: German Property Partners (GPP)

## TOP-7-INVESTMENTMÄRKTE IM DETAIL

### BERLIN | Grossmann & Berger

- Der Transaktionen-Boom in Berlin geht weiter: Im ersten Halbjahr 2019 wurden bereits 4,83 Mrd. € als TAV verbucht. Das ist für die ersten beiden Quartale ein neuer Rekordwert für die Bundeshauptstadt, der damit das starke Vorjahresergebnis nochmals um 97 % übertrifft. Hauptgrund für das starke Ergebnis sind 14 Deals mit einem Volumen von mindestens 100 Mio. €, die in diesem Jahr bereits gezeichnet wurden.
- Die Spitzenrenditen haben sich im Bereich Büro- und Geschäftshäuserimmobilien bei 2,9 % stabilisiert. Mit einem weiteren Absinken ist derzeit nicht mehr zu rechnen.
- Trotz fehlender Portfolio-Deals könnte Berlin am Ende des Jahres einen neuen Rekord beim TAV verzeichnen. Die Marke von 8 Mrd. € erscheint möglich und würde die starken Jahresergebnisse von 2017 (7,3 Mrd. €) bzw. 2015 (7,8 Mrd.) nochmals überbieten.

### KÖLN | GREIF & CONTZEN Immobilien

- Mit einem Ergebnis von 900 Mio. € steigerte sich das TAV in der Domstadt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 24 %.
- Stärkste Assetklasse war bislang der Bereich Mischnutzung mit einem Anteil von 36 % am TAV (rund 320 Mio. €). Das liegt vor allem an der Transaktion des gemischt genutzten Ensembles „Kölnisch Quartier“, dem früheren Produktionsstandort des Eau de Cologne 4711. Die zuletzt veräußerten gewerblich genutzten Teile des Portfolios erzielten schätzungsweise einen Kaufpreis von über 100 Mio. €.
- Der Anteil von Büroimmobilien am TAV sank auf lediglich 16 %. Die Kaufpreise sind seit Anfang des Jahres stabil. Das Hotelsegment verbuchte hingegen ganze 26 % des Gesamt-TAV, weil mehrere Hotelanlagen in der Innenstadt den Eigentümer wechselten.
- In Köln könnte auch in diesem Jahr wieder ein TAV von rund 2 Mrd. € erreicht werden. 2018 betrug das TAV am Jahresende 2,1 Mrd. €.

## DÜSSELDORF | Anteon

- Düsseldorf erfreut sich reger Bauaktivitäten und das spiegelt sich auch im TAV wider: Alleine 207 Mio. € wurden in Transaktionen von Baugrundstücken investiert. Macht ein Plus von 54,3 % im Vergleich zum Vorjahr.
- Nicht überraschend ist aufgrund der umfangreichen Grundstückverkäufe, dass Projektentwickler mit einem Anteil von 26 % am TAV die größte Käufergruppe stellen. Das TAV bei Büroimmobilien geht um 26 % zurück, was allerdings nur eine Momentaufnahme darstellen dürfte.
- Die Spitzenrenditen im Bürobereich fallen auf ein Rekordtief, liegen nun bei 2,90 % (Vorjahreszeitraum: 3,30 %).
- Für das zweite Halbjahr sind derzeit noch zahlreiche Transaktionen in Vorbereitung, Vermarktung oder stehen bereits vor dem Abschluss. Das erwartete TAV von 3 Mrd. € könnte deshalb sogar übertroffen werden.

## FRANKFURT | blackolive

- Für 620 Mio. € wurde „Die Welle“ in Frankfurt im zweiten Quartal verkauft, das TAV stieg damit auf rund 2,7 Mrd. € und liegt 17 % hinter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums.
- Die Nachfrage an Investmentobjekten ist ungebrochen hoch, das Angebot weiterhin gering. Deshalb rücken die Randlagen mehr in den Fokus von Investoren. Value-Add-Objekte in Niederrad und Eschborn werden zunehmend interessant für potentielle Käufer.
- Durch ein steigendes Mietniveau ist auch die Risikobereitschaft bei Investoren gestiegen. Auch wenn die Bürositzenrendite nochmals leicht gesunken ist und nun bei 2,95 % liegt.
- Das Prestige-Objekt „THE SQUAIRE“ dürfte in diesem Jahr noch für eine Summe knapp unterhalb einer Mrd. € verkauft werden. Dann dürfte das TAV mit etwa 7 Mrd. € im 5-Jahresmittel liegen. Der Topwert aus dem Vorjahr (9,69 Mrd. €) ist aber nicht zu erreichen.

## STUTTGART | E & G Real Estate

- Mit einem TAV von 710 Mio. € liegt Stuttgart aktuell 17 % hinter dem Ergebnis des Vorjahres.
- Ein weiteres Absinken gab es bei den Spitzenrenditen von Büroimmobilien. Dieser Wert sank um 0,5 % auf jetzt 3,0 % - ein Rekordtief.
- Da vor allem das erste Quartal 2019 stark abschloss, ist mit einem überdurchschnittlichen Jahr auf dem Stuttgarter Investmentmarkt zu rechnen. Ein TAV von 1,75 Mrd. € zum Ende des Jahres ist realistisch.

## HAMBURG | Grossmann & Berger

- In Hamburg wirkt sich das Rekordjahr 2018 hemmend auf das aktuelle Marktgeschehen aus. Das TAV ging aufgrund der akuten Produktnaptheit zurück: Mit rund 1,1 Mrd. € liegt das Ergebnis rund 52 % unter dem Vorjahreswert.
- Im ersten Halbjahr gab es im Vergleich zum Vorjahr nur wenige Transaktionen mit Volumina über 100 Mio. €. Auf das zweite Quartal entfiel der Ankauf des „ModeCentrum Hamburg“ durch GLO Properties.
- Die Spitzenrenditen hielten sich im Vergleich zum Vorjahr auf einem niedrigen, aber stabilen Niveau. Mit 2,80 % verbuchte Hamburg bei der Netto-Spitzenrendite von Büroimmobilien erneut den niedrigsten Wert der Top-7-Standorte.
- Die Nachfrage am Hamburger Markt ist weiter hoch, das Angebot aber knapp. Dennoch stehen für das zweite Halbjahr 2019 zahlreiche Transaktionen bevor. Am Ende des Jahres dürfte das TAV ungefähr auf dem Niveau des 5-Jahresmittels, das bei 4,3 Mrd. € liegt, abschneiden.



GERMAN  
PROPERTY  
PARTNERS

LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT

## MÜNCHEN | E & G Real Estate

- München ist mit einem verhaltenen TAV ins Jahr gestartet, dieser Trend hat sich auch im zweiten Quartal fortgeführt. Bisher wurden rund 1,386 Mrd. € verbucht, macht ein Minus von 58 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.
- Das zweite Halbjahr 2019 dürfte deutlich über dem Ergebnis des ersten Halbjahres liegen, weil zahlreiche großvolumige Abschlüsse und Portfoliodeals unterzeichnet werden.
- Die Renditen für Büroimmobilien und Geschäftshäuser blieben im Vergleich zum 1. Halbjahr 2018 unverändert, stagnieren also auf einem verhältnismäßig hohen Niveau.
- Für das 3. und das 4. Quartal gibt es eine sehr hohe Erwartungshaltung bezüglich des TAV. Ein Jahresergebnis von 6. Mrd. € ist realistisch. Es läge damit auf dem Niveau von 2018 (6,24 Mrd. €).

### ÜBER GERMAN PROPERTY PARTNERS

*German Property Partners (GPP) ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbe-Immobilien dienstleister. Hierzu gehören Grossmann & Berger, Anteon Immobilien, GREIF & CONTZEN Immobilien, blackolive und E & G Real Estate. Es zeichnet sich durch tiefe Marktkenntnisse vor Ort, langjährig für die Partnerunternehmen tätige Immobilienberater und das persönliche Engagement der Gesellschafter und Geschäftsführer aus. Das Netzwerk verfügt in den Top-7-Städten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln | Bonn, Frankfurt, Stuttgart und München über eigene Standorte und bietet Dienstleistungen in den Bereichen Immobilien-Investments, gewerbliche Vermietung, unternehmerisches Immobilienmanagement (CREM), Immobilienbewertung und Research an. Bank-, Finanzierungs- und Verwaltungs-Dienstleistungen runden das Leistungsspektrum ab. Aktuell sind über 400 Immobilienspezialisten für das Netzwerk tätig. 2018 vermittelte German Property Partners deutschlandweit rund 556.200 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,27 Mrd. €. [[www.germanpropertypartners.de](http://www.germanpropertypartners.de)]*