



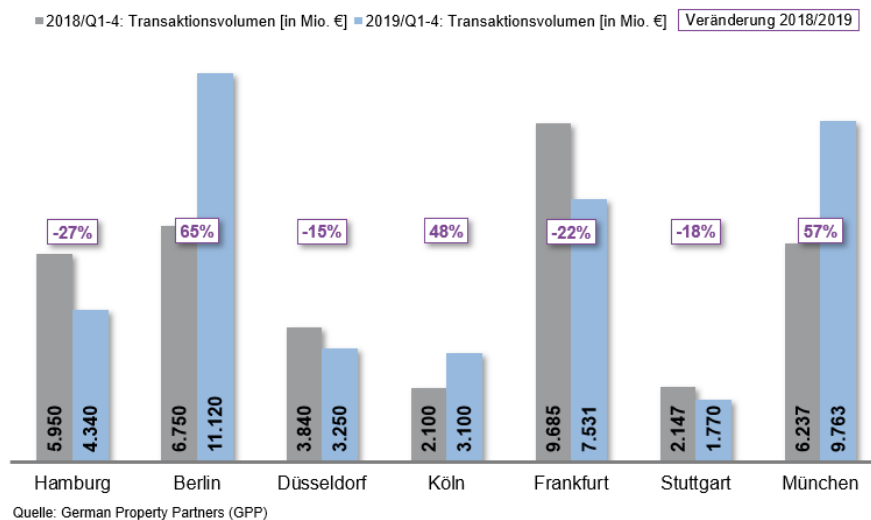
GERMAN
PROPERTY
PARTNERS

LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT

PRESSEMITTEILUNG

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

TOP-7-INVESTMENTMÄRKTE Q4/2019 ERGEBNISSE DER VORJAHRE KLAR ÜBERTROFFEN



08. Januar 2020, Frankfurt – Das Jahr auf dem Markt der Gewerbeimmobilien endete mit einem sehr starken Ergebnis. Laut aktueller Zahlen von **German Property Partners (GPP)** lag das Transaktionsvolumen (TAV) im Jahr 2019 bei sehr hohen 40,87 Mrd. €. Das bedeutet einen Anstieg von 11 % im Vergleich zum Vorjahr (36,71 Mrd. €). Die Nachfrage nach Immobilien an den Top-7-Standorten ist höher denn je.

Oliver Schön, Sprecher von GPP: „Die Investoren stehen unter einem hohen Anlagedruck und Immobilien werfen im Vergleich zu anderen Assets immer noch gute Renditen ab. Nicht zuletzt das Zinsumfeld stellt sie aber vor immer größere Herausforderungen. Es wird damit zu rechnen sein, dass es im laufenden Jahr zunehmend an klassischen Prime-Produkten mangeln wird, bzw. dass hierfür die Faktoren weiter steigen.“

BÜROIMMOBILIEN GEFRAGTESTE ASSETKLASSE

Wie in den Jahren zuvor wurden die meisten Transaktionen im vierten Quartal 2019 abgeschlossen. 16,68 Mrd. € wurden alleine in den letzten drei Monaten des Jahres umgesetzt. Am gefragtesten sind nach wie vor Büroimmobilien, auf die rund 73 % des TAV fielen (29,92 Mrd. € im Gesamtjahr). Deutsche Immobilien erfreuen sich wie schon im Vorjahr auch im Ausland einer hohen Nachfrage. 46 % der Investoren kamen 2019 aus dem Ausland, 2018 waren es 44 %.

Der Anteil an Portfolio-Transaktionen hat sich um rund 50 % gesteigert. Dies ist unter anderem auf den Verkauf des Millennium-Portfolios zum Ende des dritten Quartals zurückzuführen. Der offene Immobilienfonds Hausinvest von Commerz Real erwarb 26 Büro-, 14 Wohn- und 9 Einzelhandelsimmobilien in Innenstadtlagen der deutschen Top 7-Städte.

In fast allen Assetklassen sank die Rendite 2019. Im Schnitt lag die Spitzenrendite von Büroimmobilien an den Top-7-Standorten bei rund 2,88 % (2018: 3,04 %). Die Netto-Spitzenrendite für Geschäftshäuser stieg um 0,02 Prozentpunkte auf 2,82 % während sie bei Logistik-Objekten um 0,29 Prozentpunkte auf 3,99 % (2018: 4,28 %) sank.

PROGNOSE FÜR 2020

Oliver Schön: „2020 werden sich die Rahmenbedingungen für Investoren nicht wesentlich verändern. Deshalb ist der Druck groß, lukrative Anlagemöglichkeiten zu finden. Demgegenüber steht an allen Top-7-Standorten ein knappes Angebot. Deshalb gehen wir davon aus, dass sich das Transaktionsvolumen aus dem Jahr 2019 nicht wiederholen lässt. Die Renditen werden im Wesentlichen auf dem aktuell sehr niedrigen Niveau stagnieren beziehungsweise für Prime-Produkte weiter fallen.“

Top 10 bekannte Abschlüsse | Top-7-Standorte | 1.-4. Quartal 2019

Stadt	Projekt/Objekt	Käufer	Verkäufer	KP* (ca. Mio. €)
FFM	„THE SQUAIRE“, Am Flughafen	AGC Equity Partner	Blackstone Group Germany	935
BER	„Fürst“, Kurfürstendamm	Vivion	Cells Bauwelt/Mars Propco 1/ Mikhail	750
FFM	„Die Welle“, An der Welle	Invesco Real Estate	AXA Investment Asset Manager und Norges Bank	620
CGN	„Stadthaus Deutz“, Willy-Brandt-Platz 2	Spezialfonds von DIC für Investorengruppe	Mirae Asset Global und Junson Capital	500
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
FFM	„MAC“, Unterschweinstiege 2-14	Capitaland Commercial Trust (CCT)	Capitaland Limited	265
CGN	„KölnTurm“, MediaPark 8 „Cäcilium“, Cäcilienkloster 2-10	Blackstone	Dream Global	260

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

Top-7-Standorte | 1.-4. Quartal 2019

	HAM	BER	DUS	CGN	FFM	STU	MUC	TOP-7
TAV in Mio. €	4.340	11.120	3.250	3.100	7.531	1.770	9.763	40.874
Veränderung ggü. Vorjahr in %	-27	+65	-15	+48	-22	-18	+57	+11
Spitzenrendite* Büro in %	2,80	2,70	3,00	3,10	2,95	3,00	2,60	2,88
ggü. Vorjahr in %-Pkt.	0,00	-0,30	0,00	-0,20	-0,05	-0,30	-0,25	-0,16
Spitzenrendite* Geschäftshäuser in %	2,70	2,80	3,10	2,90	2,90	3,00	2,35	2,82
ggü. Vorjahr in %-Pkt.	0,00	-0,10	0,10	0,00	0,00	+0,20	-0,05	0,02
Spitzenrendite* Logistik in %	4,25	3,80	4,00	4,10	3,90	4,20	3,70	3,99
ggü. Vorjahr in %-Pkt.	-0,25	-0,40	-0,35	-0,10	-0,30	-0,30	-0,30	-0,29
Stärkste Assetklasse	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro
Stärkste Assetklasse in %	75	70	60	66	84	49	79	73

* Nettoanfangsrendite; Quelle: German Property Partners (GPP)

TOP-7-INVESTMENTMÄRKTE IM DETAIL

BERLIN | Grossmann & Berger

- Für Berlin war 2019 auch im gewerblichen Immobilien-Investmentbereich ein Rekordjahr: Insgesamt wurden 11,12 Mrd. € TAV erzielt. Alleine 32 Deals wurden zu jeweils mehr als 100 Mio. € gezeichnet.
- Grund für das höhere TAV liegt im Capital Value, also den höheren Quadratmeterpreisen begründet: Lag bei Büroobjekten im Jahr 2014 bzw. 2015 der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis (über das gesamte Berliner Stadtgebiet gesehen) noch bei rund 2.300 bzw. 3.000 €, so lag dieser Wert im Jahr 2019 bereits bei etwas über 6.000 €. Werttreiber waren hier die deutlich gestiegenen Mieten von durchschnittlich 21,30 €/m²/Monat in 2018 auf 27,60 €/m²/Monat in 2019. Von 2014 bis 2019 betrug der Mietanstieg sogar 109 %.
- Aufgrund der Zinsentwicklung bei der EZB bleiben auch niedrige Renditen bei Immobilienkäufen attraktiv. Dementsprechend ist die Rendite auf nunmehr 2,7 % (von 3,0 % 2018) gesunken.
- Prognose für 2020: Für das kommende Jahr kann mit einem TAV in Höhe von rund 8,0 Mrd. € ausgegangen werden.

MÜNCHEN | E & G Real Estate

- Rekord an der Isar! Das TAV lag 2019 bei rund 9,79 Mrd. €. Das macht ein Plus von 57 % im Vergleich zum Vorjahr und ein Allzeithoch. Alleine im vierten Quartal wurden rund fünf Mrd. € erzielt.
- Die Spitzenrenditen sind im Jahresverlauf bisher nochmal leicht gesunken, stagnieren aber auf einem niedrigen Niveau. Bei Büro-Immobilien liegt sie bei 2,60 % (- 0,25 Prozentpunkte).
- Prognose für 2020: Auch 2020 werden Investoren ungebremst nach Anlagemöglichkeiten suchen. Letztlich wird die Produktseite das TAV „bremsen“. Die ein oder andere großvolumige Transaktion hat es auch dieses Jahr zum Jahreswechsel nicht geschafft und soll in den nächsten Wochen/Monaten gezeichnet werden.

KÖLN | GREIF & CONTZEN Immobilien

- Mit einem Transaktionsvolumen von rund 3,1 Mrd. € wurde 2019 ein neuer Rekord auf dem Kölner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien erreicht. Der bisherige Rekord von 2,3 Mrd. € aus 2017 wurde um etwa 35 % übertroffen. Gegenüber 2018 beträgt die Zunahme sogar 48 %. Mehr als die Hälfte des gesamten Kapitals wurde allein im vierten Quartal investiert.
- Im Jahresverlauf haben die Spitzenrenditen für Büro- und Logistikimmobilien nochmals leicht nachgegeben. Sie befinden sich nun bei 3,1 %, bzw. 4,1 %. Insbesondere im Bürosegment wirkten sich zudem die steigenden Mieten positiv auf die Kaufpreise aus.
- Prognose für 2020: Die Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt befeuern weiterhin die Immobilieninvestmentmärkte. Insofern wird die Investorennachfrage 2020 unvermindert groß sein. Abhängig vom Produktangebot könnte ein Transaktionsvolumen in einem Bereich um 2,3 Mrd. € erzielt werden.

DÜSSELDORF | Anteon

- Der Düsseldorfer Gewerbeimmobilienmarkt erreicht im vierten Jahr in Folge ein sehr hohes TAV mit 3,25 Mrd. € (-15 % gegenüber 2018). Somit wurde das zweitbeste Ergebnis seit Erfassung des Düsseldorfer Gewerbeimmobilienmarktes erzielt.
- Eine weiterhin enorme Nachfrage nach Immobilienprodukten führt zu Höchstpreisen und viel Bewegung am Markt: Insgesamt wurden 80 Transaktionen gezählt. Allein im vierten Quartal wurden 49 % aller Transaktionen getätigt.
- Die sehr niedrige Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien stagniert bei 3,0 %. Bei Geschäftshäusern steigt sie leicht von 3,0 % in 2018 auf 3,1 %.
- Prognose für 2020: Das dynamische Marktgeschehen wird sich auch im Jahr 2020 fortsetzen, das TAV wird deshalb stabil bleiben. Die Nachfrage ist ungebremst hoch. Eine Reihe weiterer großer Abschlüsse befindet sich in konkreten Verhandlungen. Ein leichter Renditerückgang für das kommende Jahr ist möglich.

STUTT GART | E & G Real Estate

- Der Stuttgarter Immobilien-Investmentmarkt hat mit einem überdurchschnittlich guten Jahr abgeschlossen. Mit einem ordentlichen vierten Quartal, in dem rund 530 Mio. € verzeichnet werden konnten, erhöhte sich das Transaktionsvolumen 2019 auf 1,77 Mrd. €. Der Rekordumsatz von 2018 (2,15 Mrd. €) wurde allerdings nicht erreicht.
- Die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien sank von 3,30 % auf 3,0 %, bewegt sich also weiterhin auf einem niedrigen Niveau.
- Prognose für 2020: Zwar sind für 2020 weitere großvolumige Abschlüsse in der Pipeline, dennoch ist von einem TAV von unter zwei Mrd. € auszugehen.

FRANKFURT | blackolive

- Frankfurt verbucht einen deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumens von 9,69 Mrd. € im Jahr 2018 auf 7,53 Mrd. €.
- Vom mangelnden Angebot profitieren vor allem die B- und C-Lagen, die sich einer sehr guten Nachfrage erfreuen.
- Die Renditen sind 2019 leicht gesunken. Die Büro-Nettospitzenrendite sank im Vergleich zum selben Vorjahreszeitraum um 0,05 Prozentpunkte auf 2,95 %.
- Prognose für 2020: Das Transaktionsvolumen dürfte 2020 aufgrund des knappen Angebotes und dem von 2019 liegen. Realistisch dürfte eine Summe um 6,5 Mrd. € sein. Investoren nehmen

deshalb niedrigere Renditen in Kauf, erweitern ihr Suchfeld auch auf die B- und C-Lagen und legen vermutlich auch verstärkt in Pflege- und Gesundheitsimmobilien sowie Logistik-Flächen an.

HAMBURG | Grossmann & Berger

- Mit einem Jahresergebnis von rund 4,3 Mrd. € bei etwa 120 Transaktionen verfehlte der Investmentmarkt in Hamburg das Vorjahresergebnis deutlich um 27 %. Dabei bremste insbesondere das limitierte Angebot an großvolumigen Objekten das Ergebnis.
- Zu dem dennoch ordentlichen Jahresabschluss trugen die zahlreichen großvolumigen Portfolioverkäufe mit Hamburger Beteiligung bei, die zusammen einen Anteil von rund 40 % am TAV ausmachten.
- Die Spitzenrenditen für Büro- und Geschäftshäuser sowie für Logistik-Objekte standen zum Jahresende weiter unter hohem Druck, verweilten aber nahezu auf dem niedrigen Stand des Vorjahresendes. Einzig die Renditen der Logistik-Objekte sackten um 0,25 Prozentpunkte auf 4,25 % ab, was Ausdruck der steigenden Nachfrage nach dieser Assetklasse ist.
- Prognose für 2020: Durch den Fortbestand des Nullzinses, fehlende Anlagealternativen und auslaufende Staatsanleihen steht auch dem Hamburger Investmentmarkt eine Kapitalflut bevor, die in Zeiten der Produktknappheit zu weiter steigenden Kaufpreisen führen wird. Da aber das Angebot gering ist und die Verkaufsbereitschaft für Core-Objekte weiter sinkt, ist für 2020 mit einem Transaktionsvolumen von rund 4,5 Mrd. € zu rechnen. Ein Nachgeben der Renditen im neuen Jahr ist wahrscheinlich.

ÜBER GERMAN PROPERTY PARTNERS

German Property Partners (GPP) ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbe-Immobiliendienstleister. 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 m² Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,27 Mrd. €. [www.germanpropertypartners.de]