

TOP-7-INVESTMENTMÄRKTE 2018 TRANSAKTIONSVOLUMEN BRICHT REKORD

- **Kräftiger Zuwachs des Transaktionsvolumens um 22 % auf 36,71 Mrd. €**
- **Deutlicher Anteil von Forward-Deals mit 18 %**
- **Vormaliges Rekordjahr 2007 um nahezu 5 Mrd. € übertroffen**
- **Starkes 4. Quartal mit Transaktionen in Höhe von 12 Mrd. €**

08. Januar 2019, Hamburg. Das Immobilien-Investmentjahr 2018 hat an den deutschen Top-7-Standorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München nach den Zahlen von German Property Partners (GPP) mit einem **Transaktionsvolumen (TAV)** in Höhe von 36,71 Mrd. € (ohne Wohn-Investments) einen neuen Rekordwert erreicht. Dies entspricht einem Anstieg um 22 % gegenüber dem Vorjahr und übertrifft das bisherige Rekordjahr 2007 um nahezu 5 Mrd. €. Allein im 4. Quartal wechselten Gewerbeimmobilien im Wert von 12,02 Mrd. € den Besitzer. Forward-Deals hatten mit 18 % einen deutlichen Anteil am Transaktionsvolumen. Im Vergleich zum Vorjahr verdoppelte sich ihr Volumen auf 6,62 Mrd. €. **Internationale Investoren** trugen 2018 44 % zum Transaktionsvolumen bei (- 6 %).

Auch 2018 blieben Büro-Objekte mit einem Anteil von 67 % am Transaktionsvolumen die am stärksten nachgefragte **Assetklasse**. Der Anteil der **Paketverkäufe** sank im Vergleich zum Vorjahr von 23 % auf 16 %. Mit 31 % blieb der Anteil am Transaktionsvolumen in den **Central Business Districts (CBD)** bzw. Innenstadtbereichen gegenüber 2017 (29 %) nahezu unverändert. Die **Top-7-Spitzenrenditen** für Büro-Objekte gingen um 0,22 %-Punkte auf 3,04 % zurück. Die niedrigste Spitzenrendite mit 2,80 % konnten Investoren in diesem Segment zuletzt in Hamburg erzielen, die höchsten mit 3,30 % in Köln und Stuttgart. In Köln und Düsseldorf waren die Rückgänge mit einem Minus von jeweils 0,40 %-Punkten am größten. Bei Geschäftshäusern und Logistik-Immobilien gingen die Renditen ebenfalls im Vergleich zum Vorjahr noch einmal zurück.

„Das Transaktionsvolumen 2018 ist das beste Ergebnis seit mehr als zehn Jahren. Die aktuelle Marktphase ist durch eine Vielzahl an Objekten geprägt, die schon vor Fertigstellung zu einem Großteil vermietet sind. Solche Projekte sind für Investoren besonders interessant, weshalb die Zahl sogenannter Forward-Deals derzeit spürbar steigt“, sagt GPP-Sprecher **Guido Nabben**.

„Die Zahl der Erwerbstätigen ist 2018 auf ein Rekordniveau gestiegen und die Konjunktur entwickelt sich stabil. Vor diesem Hintergrund sind die Aussichten auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien 2019 weiterhin positiv. Da das Angebot an Immobilien jedoch noch knapper werden wird, rechnen wir mit Blick auf das kommende Gesamtjahr mit einem weniger starken Ergebnis als 2018. Insgesamt erwarten wir ein solides Investmentjahr auf einem ähnlichen Niveau wie 2016/2017 mit einem Transaktionsvolumen von knapp unter 30,0 Mrd. €“, kommentiert **Nabben**.

Top 10 bekannte Abschlüsse | Top-7-Standorte | 1.-4. Quartal 2018

Stadt	Projekt/Objekt	Käufer	Verkäufer	KP* (ca. Mio. €)
FFM	„Omniturm“, Große Gallusstraße 16-18	Commerz Real für Hausinvest	Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH	700
FFM	„Trianon“, Mainzer Landstraße 16-24	Igis Asset Management / Hanan Financial Investment	NorthStar Realty Europe Corp.	650
FFM	„Eurotower“, Kaiserstraße 29	Fubon Life Insurance	IVG Institutional Funds (IVG IF)	530
FFM	Behördenzentrum, Gutleutstraße 116-124	Aroundtown	Wealthcap HFS Deutschland	500
HAM	„Springer Quartier“, Bauteil A+B, Kaiser-Wilhelm-Straße 16	Gesellschaft berufsständischer Versorgungswerke aus Hannover	MOMENI / Black Horse Investments	400
FFM	„Junghof Plaza“, Junghofstraße 14-16	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für Versorgungswerk	Joint Venture aus einem von PGIM Real Estate verwalteten Fonds und der FGI Frankfurter Gewerbeimmobilien	400
MUC	„OSKAR“, Oskar-von-Miller-Ring 20	Swiss Life / Bayerische Versorgungskammer	Joint Venture aus einem koreanischen Pensionsfonds und Hines Interests Limited Partnership	390
FFM	„Galileo“, Gallusanlage 7/ Kaiserstraße	Capital and Commercial Trust (CCT)	Von Triuva verwalteter Fonds für südkoreanische Anleger	356
HAM	Pflegeheim-Portfolio: „Pflegen & Wohnen“ (13 Objekte)	Deutsche Wohnen SE	Oaktree Capital Management	>350
STU	Allianz-Campus	Hines Interests Limited Partnership	Officefirst (Blackstone Group)	340
BER	TechnoCampus	Pan European Value Added Venture II S.C.A. (AXA Real Estate Investment Managers) und Harel Insurance Company Ltd.	Caleus Capital	Nicht bekannt

* Die aufgeführten Kaufpreise basieren auf öffentlich verfügbaren Angaben; wo solche fehlen, sind die Kaufpreise geschätzt; neue Deals/Deals aus jeweiligem Berichtsquartal sind grau hinterlegt; Quelle: German Property Partners (GPP)

Top-7-Standorte | 1.-4. Quartal 2018

	HAM	BER	DUS	CGN	FFM	STU	MUC	TOP-7
TAV in Mio. €	5.950	6.750	3.840	2.100	9.685	2.147	6.237	36.709
Veränderung ggü. Vorjahr in %	65	-8	30	-9	42	79	6	22
Spitzenrendite* Büro in %	2,80	3,00	3,00	3,30	3,00	3,30	2,85	2,98
ggü. Vorjahr in %-Pkt.	-0,10	0,00	-0,40	-0,40	-0,30	-0,20	-0,15	-0,28
Spitzenrendite* Geschäftshäuser in %	2,70	2,90	3,00	2,90	2,90	2,80	2,40	2,80
ggü. Vorjahr in %-Pkt.	-0,20	0,00	-0,50	-0,30	-0,20	-0,30	-0,05	-0,22
Spitzenrendite* Logistik in %	4,50	4,20	4,35	4,20	4,20	4,50	4,00	4,28
ggü. Vorjahr in %-Pkt.	-0,10	-0,30	-0,40	-0,50	-0,40	0,00	-0,40	-0,30
Stärkste Assetklasse	Büro	Büro						
Stärkste Assetklasse in %	55	57	63	52	86	60	68	67

* Nettoanfangsrendite; Quelle: German Property Partners (GPP)

TOP-7-INVESTMENTMÄRKTE IM DETAIL

STUTTGART

- Die Metropole am Neckar erzielte 2018 den höchsten Zuwachs unter den Top-7-Standorten. Im Vergleich zum Vorjahr legte das Transaktionsvolumen um 79 % auf 2,1 Mrd. € zu und übertrifft damit deutlich das bisherige Stuttgarter Spitzenjahr 2016.
- Das neue Rekordergebnis geht vor allem auf vier Transaktionen im dreistelligen sowie mehrere Abschlüsse im höheren zweistelligen Millionenbereich zurück. Dabei war die größte Einzeltransaktion mit einem Volumen von 340 Mio. € der Verkauf des Allianz-Campus von Officefirst an Hines Interests Limited Partnership im 4. Quartal, gefolgt von der Transaktion des „Uhland Carré“ in Höhe von rund 230 Mio. €, welches die Commerz Real von der zur Blackstone Group gehörigen Officefirst erwarb.
- In Stuttgart war der Anteil an Mischnutzungen unter den Top-7-Standorten am höchsten. Der Anteil von Mixed-Use-Immobilien am Transaktionsvolumen belief sich auf 17 %.
- Mit 3,30 % lag Stuttgart bezüglich der Spitzenrendite für Büro-Immobilien gemeinsam mit Köln im Standortvergleich vorne.

HAMBURG

- Mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rund 5,95 Mrd. € (+65 %) verzeichnete die Hansestadt ein neues Ausnahmejahr. Allein auf das starke 4. Quartal entfielen Immobilientransaktionen im Wert von 1,95 Mrd. €
- Wichtigster Treiber dieser Entwicklung war der Abschluss von 16 Transaktionen über 100 Mio. € mit einem Gesamtvolumen in Höhe von zusammen rund 2,7 Mrd. €. Die größte Einzeltransaktion – auch in der Geschichte des Investmentstandorts Hamburg – war der Forward-Deal „Springer Quartier“ mit einem Verkaufsvolumen von ca. 400 Mio. €. Die Gesellschaft berufsständischer Versorgungswerke aus Hannover hatte sich Bauteil A + B vom Entwickler Momeni gesichert.
- Portfoliotransaktionen trugen 27 % zum Gesamtergebnis bei. Damit ist Hamburg Spitzenreiter unter den Top-7-Standorten.
- Die Renditen in Hamburg erreichten im 4. Quartal ihre Talsohle. Mit 2,80 % verzeichnete die Netto-Spitzenrendite für Büro-Objekte einen nur moderaten Rückgang, wenngleich Hamburg damit die niedrigste Spitzenrendite für diese Assetklasse vorweist.

FRANKFURT

- Im Vergleich zum Vorjahr wuchs das Transaktionsvolumen um 42 % auf ein neues Allzeithoch von rund 9,7 Mrd. €. Damit war die Mainmetropole der Spitzenreiter unter den Top-7-Standorten.
- Ausschlaggebend war der Abschluss mehrerer großvolumiger Bürotürme im hohen dreistelligen Millionenbereich. Davon entfielen auf das 4. Quartal die Verkäufe des „Trianon“ für rund 650 Mio. € sowie des „Eurotower“ für etwa 530 Mio. €. Zugleich markierte der im 3. Quartal realisierte Forward-Deal über den „Omniturm“ mit einem Volumen von rund 700 Mio. € die größte Einzeltransaktion aller Standorte 2018. Käufer war die Commerz Real für Hausinvest; Verkäufer war Tishman Speyer Properties Deutschland. Stark nachgefragt waren auch Value Add- sowie Core plus-Objekte.
- Das Gros des Verkaufsvolumens entfiel mit 60 % auf den CBD – an keinem anderen Top-7-Standort wurde ein geringeres Transaktionsvolumen in den Nebenlagen gehandelt. Zudem wurden rund 27 % des Transaktionsvolumens als Forward-Deals realisiert, womit Frankfurt Spitzenreiter im Standortvergleich ist.
- Die Netto-Spitzenrendite für Büros sank weiter um 0,30 Prozentpunkte auf 3,00 %, während die Spitzenrendite für Geschäftshäuser um 0,20 Prozentpunkte auf 2,90 % zurückging.

DÜSSELDORF

- Das Transaktionsvolumen der Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen erreichte 2018 mit insgesamt rund 3,8 Mrd. € (+ 30 %) ein neues Rekordergebnis und übertraf das bisherige Rekordjahr 2017. Verantwortlich hierfür waren unter anderem drei Transaktionen mit einem Volumen von über 200 Mio. €
- Der größte Abschluss des 4. Quartals war der Verkauf des IKB-Gebäudes durch selbige an die Cells Group für einen kuwaitischen Staatsfonds mit einem Verkaufsvolumen in Höhe von 230 Mio. €
- Knapp hinter Hamburg verzeichnete Düsseldorf 2018 im Vergleich der Top-7-Standorte mit 25 % den höchsten Anteil an Portfolio-Transaktionen.
- Der anhaltende Nachfrageüberhang nach Core-Objekten spiegelte sich in der fortsetzenden Renditekompression wieder. Während die Netto-Spitzenrendite für Büro-Immobilien um 40 Basispunkte auf 3,00 % zurückging, verzeichnete sie für Geschäftshäuser einen Rückgang um 50 Basispunkte auf 3,00 %.

MÜNCHEN

- Eine nachhaltig hohe Nachfrage sorgte für einen Anstieg des Transaktionsergebnisses im Vergleich zum Vorjahr um 6 % auf insgesamt 6,2 Mrd. €. Wie in Stuttgart und Düsseldorf entfielen fast 90 % der Transaktionen auf Lagen außerhalb des Central Business Districts.
- Größter Deal im Jahresverlauf war der im 4. Quartal umgesetzte Verkauf des Verwaltungsgebäudes „OSKAR“ mit einem Volumen von rund 390 Mio. € von einem Joint Venture von Hines und National Pension Service of Korea (NPS) an Swiss Life.
- Forward-Deals machten 2018 in München nur 7 % aller Transaktionen aus – der niedrigste Wert unter den Top-7-Standorten.
- Mit einer Netto-Spitzenrendite für Geschäftshäuser von 2,40 % war München das Schlusslicht im Standortvergleich. Insgesamt war aber im 4. Quartal eine Stagnation bei den Renditen zu beobachten.

BERLIN

- Der spürbare Produktmangel und vor allem der im Vergleich zum Vorjahr fehlende Portfolio-Ankauf des Sony Centers führten in der Bundeshauptstadt zu einem Rückgang des Transaktionsvolumens. Das Ergebnis sank um 8 % auf rund 6,8 Mrd. €, was immer noch das drittbeste Ergebnis überhaupt darstellt.
- Insgesamt prägten 2018 vor allem großvolumige Einzeldeals den Berliner Investmentmarkt. Dazu zählten die Verkäufe des „Zalando Campus“ durch Capstone an Hines für 235 Mio. € oder des „Techno Campus“ durch Caleus Capital an AXA REIM, die Harel Insurance Company und das Pan European Value Added Venture II S.C.A. Vor allem in der mit 18 % in Berlin zweitstärksten Assetklasse Einzelhandel gab es eine Vielzahl großvolumiger Transaktionen.
- Internationale Investoren dominierten auch in diesem Jahr das Investmentgeschehen. Mit einem Anteil von 60 % lag Berlin vor Frankfurt und München.
- Die Seitwärtsbewegung der Renditen setzte sich im 4. Quartal fort. Für Büro-Objekte wurde eine Netto-Spitzenrendite in Höhe von 3,00 % erzielt.

KÖLN

- Der Investmentmarkt für Gewerbe-Immobilien in der Domstadt ging um 9 % auf knapp 2,1 Mrd. € zurück. Die Ursache war ein im Vergleich zum Rekordjahr 2017 geringeres Objektangebot.
- Mehrere Deals im dreistelligen Millionenbereich wie der Verkauf der Kaufhof-Filiale durch HBS Global Properties an Signa Prime Selection für schätzungsweise 150 Mio. € oder des „Maritim Hotel“

durch Commerz Real an Art-Invest für 120 Mio. € sorgten trotz mangelnden Angebots für ein hohes Gesamtvolumen.

- Unter den Top-7-Standorten war der Anteil des Hotel-Segments mit ca. 20 % in Köln am höchsten.
- Die Spitzenrenditen für Büros und Geschäftshäuser gingen im Jahresverlauf weiter zurück, allerdings verlangsamte sich die Kompression. Bei Büro-Immobilien verzeichnet Köln gemeinsam mit Stuttgart weiterhin die höchste Spitzenrendite unter den Top-7-Standorten.

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. [www.germanpropertypartners.de]