

PRESSEMITTEILUNG

PRESSEKONTAKT:
Matthias Bucher
Telefon: +49 (0)69 / 27 13 89-27
E-Mail: matthias.bucher@edelmanergo.com

TOP-7-INVESTMENTMÄRKTE Q1/2018

AUFTAKT NACH MAß

- **Überdurchschnittlich hohes Transaktionsvolumen an Top-7-Standorten**
- **Netto-Spitzenrenditen sinken weiter oder stagnieren auf niedrigem Niveau**

04. April 2018, Hamburg. Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien (ohne Wohninvestments) an den Top-7-Standorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München zeigte sich im 1. Quartal des neuen Jahres bereits sehr dynamisch. Nach Berechnungen von German Property Partners (GPP) belief sich das Transaktionsvolumen auf rund 7,0 Mrd. €. Dies bedeutet einen Anstieg um 36 % gegenüber dem schon sehr investitionsfreudigen 1. Quartal des Vorjahres. „So aktiv war der Markt zu Beginn eines Jahres schon lange nicht mehr“, kommentiert GPP-Sprecher **Guido Nabben**. „An den meisten Standorten wurden überdurchschnittliche Ergebnisse erzielt, Hamburg wartet sogar mit einem Rekord auf.“

TOP 7: BÜROTRANSAKTIONEN ÜBERWIEGEN, RENDITEN SINKEN WEITER

Der größte Anteil des Transaktionsvolumens entfiel im 1. Quartal mit rund 4,5 Mrd. € (+33 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum) auf das Bürosegment. Hotelimmobilien verzeichneten zwar einen Zuwachs von 29 %, landeten jedoch mit einem Transaktionsvolumen von 665 Mio. € abgeschlagen auf Platz zwei. Der Anteil der durch ausländische Investoren realisierten Transaktionen stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht von 27 auf 30 %. Portfolio-Deals machten mit 6 % nur einen kleinen Teil der in den ersten drei Monaten getätigten Transaktionen aus. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei 18%.

Die durchschnittlichen Netto-Spitzenrenditen an den Top-7-Standorten für Büroimmobilien (3,23 %) als auch für Geschäftshäuser (2,99 %) haben im Vergleich zum Ende des Jahres 2017 mit einem Rückgang von 3 bzw. 7 Basispunkten nur leicht nachgeben. Deutlicher fiel das Minus gegenüber dem 4. Quartal 2017 bei Logistikimmobilien aus. Hier sank die durchschnittliche Netto-Spitzenrendite um 24 Basispunkte auf 4,46 %.

EINZELMÄRKTE: STARKER AUFTAKT IN STUTTGART, HAMBURG AUF REKORDKURS

Stuttgart verzeichnete mit Abstand den größten Anstieg des Transaktionsvolumens. Im Vergleich zum unverhältnismäßig schwachen Ergebnis des Vorjahreszeitraums nahm das Volumen um satte 534 % zu und lag zum Ende des 1. Quartals bei 535 Mio. €. Der enorme Zuwachs ist zum Teil auch auf Transaktionen zurückzuführen, die für das 4. Quartal 2017 angesetzt waren, jedoch erst im neuen Jahr vollzogen wurden. Der größte Deal war ein Eigentümerwechsel der alten Bahndirektion (Heilbronner Straße / Jägerstraße). Der Stuttgarter Projektentwickler W2 und die Münchner Beteiligungsgesellschaft Competo Capital Partners veräußerten die Entwicklungsfläche für

schätzungsweise über 100 Mio. € an P+B Planen und Bauen. Die Netto-Spitzenrenditen konsolidierten zum 1. Quartal für Büroimmobilien bei 3,50 % und für Geschäftshäuser bei 3,40 %.

Hamburg erzielte zum Jahresauftakt mit einem Transaktionsvolumen von 1,3 Mrd. € ein Rekordergebnis. Dies bedeutet einen Anstieg von 177 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres und damit den bislang besten je für Hamburg ermittelten Wert am Ende eines 1. Quartals. Maßgeblichen Anteil daran hatte der Verkauf des „Springer Quartiers“ (Kaiser-Wilhelm-Straße) durch den Projektentwickler Momeni an eine Gesellschaft berufsständischer Versorgungswerke für rund 400 Mio. €. Zweitgrößter Deal in der Hansestadt war die Veräußerung des Neubauobjektes „LaHoMa“ in Langenhorn für über 100 Mio. € durch Matrix Immobilien. Fast 40 % des gesamten Transaktionsvolumens wurden im Central Business District (CBD) der Hansestadt realisiert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sanken die Netto-Spitzenrenditen bei Büroimmobilien und Geschäftshäusern jeweils auf 2,90 %, verglichen mit dem Jahresende 2017 blieben sie jedoch stabil. Im Logistiksektor ließ die hohe Nachfrage die Spitzenrendite deutlich auf 4,20 % sinken.

Sehr dynamisch zeigte sich im 1. Quartal auch der Markt in **Düsseldorf**. Mit einem Transaktionsvolumen von 560 Mio. € liegt die Stadt am Rhein um 82 % über dem Vorjahresniveau. Mehrere Transaktionen wurden vom 4. Quartal 2017 ins aktuelle Jahr verschoben. Bei dem größten Verkauf handelte es sich um das Büroobjekt „Fürst & Friedrich“ (Fürstenwall / Friedrichstraße), welches der Projektentwickler Art-Invest für ca. 110 Mio. € an einen Spezialfonds von M&G Real Estate veräußerte. Die Netto-Spitzenrenditen lagen bei Büroimmobilien und bei Geschäftshäusern gleichauf bei 3,4 %.

Mehrere großvolumige Deals verhalfen **Frankfurt** im 1. Quartal zum zweithöchsten Verkaufsvolumen an den Top-7-Standorten in Höhe von rund 1,4 Mrd. € (+47 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Hierzu zählte allen voran die Veräußerung des Behördenzentrums (Gutleutstraße 112-138) durch den geschlossenen Immobilienfonds Wealthcap HFS Deutschland an die Immobiliengesellschaft Aroundtown für einen Kaufpreis von knapp 500 Mio. €. Der zweitgrößte Deal mit einem Transaktionsvolumen von ca. 213 Mio. € war der Verkauf des alten Polizeipräsidiums (Friedrich-Ebert-Anlage / Mainzer Landstraße) durch das Land Hessen an den Projektentwickler Gerchgroup. Bei Büroimmobilien pendelte sich die Netto-Spitzenrendite bei 3,3 % ein, bei Geschäftshäusern bei 3,0 %.

München setzte sich als bedeutendste deutsche Stadt für gewerbliche Immobilieninvestments mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,0 Mrd. € im 1. Quartal direkt an die Spitze der Top-7-Standorte. Im Vergleich zum Vorjahr legte die bayrische Hauptstadt damit nochmals um 14 % zu. Sechs großvolumige Transaktionen über jeweils 150 Mio. € hatten mit 64 % des Gesamtvolumens einen großen Anteil an dem erneut starken Ergebnis. Hierzu zählten die Verkäufe des „Correo-Quartiers“ in der Münchner Innenstadt durch die Postbank an Credit Suisse (ca. 275 Mio. €) sowie des „SZ-Towers“ an der Hultschiner Straße 8 durch die beiden Fonds Axa Real Estate Investment Managers und Norges Bank Real Estate Management an Art-Invest (ca. 244 Mio. €). Die Netto-Spitzenrenditen blieben im Vergleich zum Ende des Jahres 2017 für Büroimmobilien mit 3,00 % und für Geschäftshäuser mit 2,45 % stabil.

Auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in **Köln** wirkte sich im 1. Quartal eine Großtransaktion besonders deutlich aus: Art-Invest kaufte das Maritim Hotel (Heumarkt 20) von einem geschlossenen Fonds von CommerzReal für rund 120 Mio. €. Dieser Deal hatte einen großen Anteil daran, dass einerseits über 50 % des Transaktionsvolumens in der Innenstadt verwirklicht wurde und andererseits Hotelimmobilien das Bürosegment als stärkste Assetklasse ablösen konnten. Insgesamt kam die Domstadt auf ein Transaktionsvolumen von 400 Mio. € und liegt damit um 9 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Die Netto-Spitzenrenditen sanken bei Büroimmobilien auf 3,50 % und bei Geschäftshäusern auf 2,90 %.

Berlin legte einen verhaltenen Start ins neue Jahr hin. Gegen Ende des letzten Jahres befanden sich nur wenige zum Verkauf stehende Objekte am Markt, deshalb fiel das Transaktionsvolumen in den ersten drei Monaten dieses Jahres mit 860 Mio. € um 27 % niedriger aus als im selben Vergleichszeitraum des Vorjahres. Mittlerweile wurden jedoch wieder deutlich mehr Verkaufsprozesse beobachtet, sodass ab dem 2. Quartal mit einem klaren Anstieg des Transaktionsvolumens zu rechnen ist. Bei Büroimmobilien lag die Netto-Spitzenrendite bei 3,00 %, bei Geschäftshäusern bei 2,90 %.

AUSBLICK

„Das hohe Transaktionsvolumen im ersten Quartal zeigt, dass die Stimmung der Investoren nach wie vor gut ist. Trotz Produktmangels und niedriger Renditen dürfte es 2018 auf den Investmentmärkten ähnlich lebhaft zugehen wie im vergangenen Jahr“, prognostiziert Nabben. „Der Sinkflug bei den Renditen ebbt ab, vielerorts scheinen sie sich nun auf niedrigem Niveau einzupendeln.“

Top 10 bekannte Transaktionen | Top-7-Standorte | 1. Quartal 2018

| Stadt | Projekt/Objekt | Käufer | Verkäufer | KP* (ca. Mio. €) |
|-------|---|---|---|---------------------|
| FFM | Behördenzentrum, Gutleutstraße 116-124 | Aroundtown | Wealthcap HFS Deutschland | 500 |
| HAM | Springer Quartier, Bauteil A+B, Kaiser-Wilhelm-Straße 16 | Gesellschaft berufsständischer Versorgungswerke | Momeni | 400 |
| MUC | Correo-Quartier, Paul-Heyse-Straße/Bayerstraße/Schwanthalerstraße | Credit Suisse | Postbank | 275 |
| MUC | SZ-Tower, Hultschiner Straße 8 | Art-Invest | Axa Real Estate Managers / Norges Bank Real Estate Management | 244 |
| FFM | Altes Polizeipräsidium, Friedrich-Ebert-Anlage/Mainzer Landstraße | Gerchgroup | Land Hessen | 213 |
| MUC | AVIVA, Carl-Wery-Straße 34 | Koreanischer Staatsfonds | KGAL | 200 |
| FFM | Sheraton, Hugo-Eckner-Ring 15 | Precise Hotels & Resorts | Blackstone | 122 |
| CGN | Maritim Hotel, Heumarkt 20 | Art-Invest | CommerzReal | 120 |
| DUS | Fürst & Friedrich, Fürstenwall/Friedrichstraße | M&G European Property Fund | Art-Invest | 110 |
| STU | Alte Bahndirektion, Heilbronner Straße/Jägerstraße | P+B Gruppe | Competo Capital Partners GmbH / W2 Development GmbH | >100 |

* Die aufgeführten Kaufpreise basieren auf öffentlich verfügbaren Angaben, wo solche fehlen, sind Kaufpreise geschätzt;

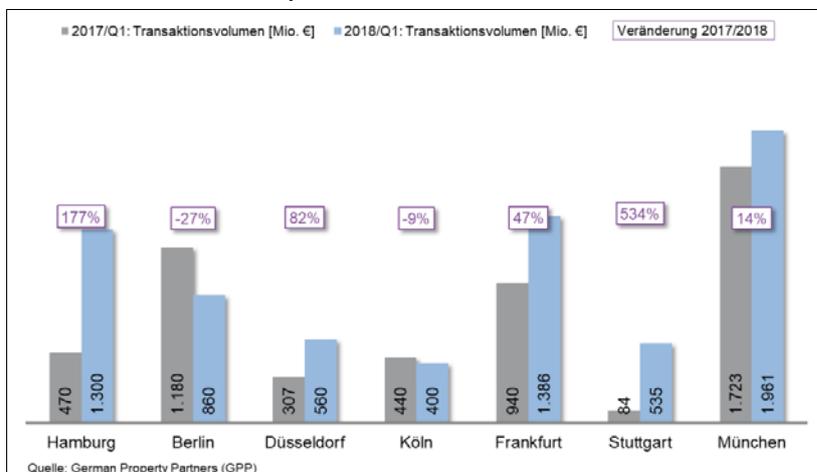
Quelle: German Property Partners (GPP)

Top-7-Standorte | 1. Quartal 2018

| | HAM | BER | DUS | CGN | FFM | STU | MUC | Top-7 |
|--|-------|------|------|-------|-------|------|-------|--------------|
| TAV in Mio. € | 1.300 | 860 | 560 | 400 | 1.386 | 535 | 1.961 | 7.002 |
| Veränderung ggü. Vorjahr in % | +177 | -27 | +82 | -9 | +47 | +534 | +14 | +36 |
| Spitzenrendite* Büro in % | 2,90 | 3,00 | 3,40 | 3,50 | 3,30 | 3,50 | 3,00 | 3,23 |
| Spitzenrendite* Geschäftshäuser in % | 2,90 | 2,90 | 3,40 | 2,90 | 3,00 | 3,40 | 2,45 | 2,99 |
| Spitzenrendite* Logistik in % | 4,20 | 4,50 | 4,60 | 4,50 | 4,50 | 4,50 | 4,40 | 4,46 |
| Stärkste Assetklasse | Büro | Büro | Büro | Hotel | Büro | Büro | Büro | Büro |
| Stärkste Assetklasse in % | 51 | 59 | 65 | 50 | 89 | 40 | 69 | 64 |

* Nettoanfangsrendite; Quelle: German Property Partners (GPP)

Transaktionsvolumen | 1. Quartal 2018



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. **2017** vermittelte German Property Partners deutschlandweit rund 525.000 m² Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,05 Mrd. €. [www.germanpropertypartners.de]

Seite 4 von 4