

# INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND PROPERTY REPORT 2019



RESEARCH



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel

# INHALT

Executive Summary.....	3
Die deutschen Investmentmärkte im Überblick.....	5
Berlin .....	11
Düsseldorf.....	13
Frankfurt .....	15
Hamburg .....	17
Köln .....	19
Leipzig.....	21
München.....	23
Stuttgart.....	25

# IMPRESSUM

**Herausgeber und Copyright:** BNP Paribas Real Estate GmbH  
**Bearbeitung:** BNP Paribas Real Estate Consult GmbH  
**Realisierung:** KD1 Designagentur, Köln

**Titelfoto:** TS Tessuto S.à.r.l  
**Stand:** Januar 2019  
**Auflage:** 2.800



Dieser Property Report ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

# EXECUTIVE SUMMARY

## Schallmauer durchbrochen: Neuer Rekordumsatz mit gut 61,5 Mrd. €

Nach drei sehr guten Jahren mit jeweils deutlich über 50 Mrd. € Transaktionsvolumen wurde 2018 erwartungsgemäß erstmalig die 60-Mrd.-€-Schwelle durchbrochen und ein neues Allzeithoch aufgestellt. Verantwortlich für das außergewöhnliche Ergebnis sind in erster Linie Investitionen in Einzelobjekte, welche die im letzten Jahr aufgestellte Bestmarke nahezu pulverisiert haben.

## Büroimmobilien bleiben beliebteste Assetklasse

- ▶ Dominiert wurde das Marktgeschehen von Büro-Investments (fast 29,7 Mrd. €). Nur 2007 wurde ein noch leicht höheres Volumen registriert, allerdings überwiegend getrieben durch große Paketverkäufe. Dagegen standen 2018 vor allem einzelne Bürohäuser im Fokus der Käufer (über 27,1 Mrd. €). Insgesamt wurden 65 Einzelverkäufe im dreistelligen Millionenbereich erfasst.
- ▶ Auf Platz zwei folgen Einzelhandelsimmobilien, die mit 11,2 Mrd. € leicht über dem zehnjährigen Durchschnitt liegen.
- ▶ Weiterhin auf Erfolgskurs sind Logistik-Investments mit 7,2 Mrd. €.
- ▶ Auch Hotels haben den vor etwa vier Jahren begonnenen Höhenflug fortgesetzt (gut 4 Mrd. €).

## Die Hälfte des Umsatzes entfällt auf Großdeals

- ▶ Abschlüsse im dreistelligen Millionenbereich tragen gut die Hälfte zum Ergebnis bei.
- ▶ Auf ausländische Investoren entfallen knapp 41 % des Umsatzes, womit sich der Trend eines etwas rückläufigen Anteils am Jahresende fortgesetzt hat.
- ▶ Besonders im Blickpunkt standen die A-Standorte, auf die gut 38,65 Mrd. € bzw. rund 63 % des Gesamtergebnisses entfallen. Unangefochtener Spitzenreiter ist Frankfurt: Mit 10,23 Mrd. € hat erstmals ein deutscher Standort die 10-Mrd.-€-Schwelle überschritten.

## Preise weiter gestiegen

- ▶ Erwartungsgemäß wurden an allen A-Standorten im letzten Quartal noch Premiumabschlüsse getätigt, sodass die Netto-Spitzenrenditen für Büroobjekte noch einmal nachgegeben haben.
- ▶ Noch dynamischer entwickelten sich die Logistikmärkte. In den wichtigsten Ballungsräumen haben sie im vergangenen Jahr um weitere 45 Basispunkte auf 4,05 % nachgegeben.
- ▶ Die Netto-Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Innenstadtlagen sind dagegen stabil geblieben und verzeichnen im Schnitt 3,07 %.



## METHODIK

Die von BNP Paribas Real Estate in die Analyse einbezogenen Transaktionen und das daraus resultierende gesamte Transaktionsvolumen bilden nicht den vollständigen gewerblichen Investmentmarkt ab. Berücksichtigt wurden jeweils nur Investments, über die bei BNP Paribas Real Estate gesicherte Informationen vorlagen und die im weitesten Sinne von „professionellen“ Playern getätigt wurden. Da der Investmentmarkt sehr sensibel ist und oft vertraulich gearbeitet wird, ist nicht auszuschließen, dass einige Geschäfte nicht am Markt bekannt wurden und keinen Eingang in die Studie fanden. Daher weicht das in der Analyse dargestellte Transaktions-

volumen in der Regel von den offiziellen Daten der Gutachterausschüsse ab. Die Differenzen variieren dabei zwischen den einzelnen Städten. Hierfür gibt es mehrere Gründe:

- ▶ Die Zuordnung der Transaktionen zu den Marktsegmenten und die Tiefe der Analyse sind bei einzelnen Gutachterausschüssen sehr unterschiedlich. Teilweise wird nur mit Sammelbegriffen wie „gewerbliche Immobilien“ gearbeitet, teilweise wird detailliert differenziert und in Einzelfällen sind die Untersuchungen sehr allgemein gehalten.
- ▶ Die Daten der Gutachterausschüsse umfassen alle Transaktionen. Hierzu zählen auch „interne Transaktionen“, wie

beispielsweise zwischen Unternehmen, die zum gleichen Konzern gehören. Darüber hinaus enthalten die Erhebungen viele kleine Transaktionen, die nur zwischen Privatleuten – wie Grundstücksnachbarn – abgewickelt werden.

- ▶ Selbst bei professioneller Recherche kann der Anteil der durch BNP Paribas Real Estate erfassten Geschäfte sowohl in einzelnen Städten als auch in unterschiedlichen Jahren variieren. Ob die notwendigen Informationen verfügbar sind, hängt auch mit den jeweils beteiligten Akteuren und Rahmenbedingungen zusammen. Vielfach wird Stillschweigen vereinbart.

# DIE DEUTSCHEN INVESTMENTMÄRKTE IM ÜBERBLICK

## ➤ SCHALLMAUER DURCHBROCHEN:

### NEUER REKORDUMSATZ MIT GUT 61,5 MRD. €

Nach drei sehr guten Jahren mit jeweils deutlich über 50 Mrd. € Transaktionsvolumen wurde 2018 erwartungsgemäß erstmalig die 60-Mrd.-€-Schwelle durchbrochen und ein neues Allzeithoch aufgestellt. Das außergewöhnliche Vorjahresergebnis wurde damit noch einmal um knapp 6 % übertroffen. Trotz gesenkter BIP-Prognosen für die nächsten zwei Jahre und sich eintrübender Stimmungskennzeichen bleibt das Interesse der Investoren an deutschen Immobilien also ungebrochen hoch. Obwohl die Steigerungsraten leicht rückläufig sind, weist die Konjunktur auch mittelfristig gute Perspektiven und ein solides Wachstumspotenzial auf. Zudem wird die Arbeitslosigkeit nach den vorliegenden Prognosen weiter sinken. Davon profitieren auch die Nutzermärkte, was der aktuelle Büroflächenumsatz, der mit rund 4 Mio. m<sup>2</sup> das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten darstellt, eindrucksvoll unterstreicht. Das Szenario einer hohen und stabilen Nachfrage bei gleichzeitig spürbar steigenden Mieten ist damit weiterhin intakt und bietet in den nächsten Jahren Wertsteigerungspotenziale.

Verantwortlich für das außergewöhnliche Ergebnis sind in erster Linie Investitionen in Einzelobjekte, die mit gut 46 Mrd. € die im letzten Jahr aufgestellte Bestmarke von knapp 39 Mrd. € nahezu pulverisiert haben. Deutlich wird dies auch daran, dass der zehnjährige Durchschnittswert um stolze 70 % übertroffen wurde. Da sich die Anzahl der erfassten Transaktionen im Vorjahresvergleich relativ stabil gezeigt hat, ist der Anstieg vor allem auf eine zunehmende Zahl von Großabschlüssen zurückzuführen. Demgegenüber hat sich die Bedeutung von Portfoliodeals weiter verringert. Mit gut 15,5 Mrd. € liegt das Resultat in diesem Marktsegment 20 % niedriger als im Vorjahr. Auch der Anteil am Gesamtvolumen liegt mit 25 % auf dem niedrigsten Niveau der letzten fünf Jahre. Verantwortlich hierfür ist jedoch nicht ein rückläufiges Interesse der Anleger, sondern ein nicht ausreichendes Angebot. Vor allem im Segment großvolumiger Core-Pakete gibt es zu wenig Produkt, sodass die hohe Nachfrage nicht bedient werden kann.

Neben den Investitionen in gewerbliche Immobilien wurden 16,3 Mrd. € Umsatz für größere Wohn-Investments erfasst.

## INVESTMENTMÄRKTE IM ÜBERBLICK

	Investitionsvolumen		Veränderung
	2017 (Mio. €)	2018 (Mio. €)	2017-2018 (%)
Einzeldeals	38.856	46.032	18,5
- Anteil A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)	25.046	33.009	31,8
Portfolios	19.363	15.504	-19,9
- Anteil A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)	5.890	5.643	-4,2
<b>Gewerbeimmobilien gesamt</b>	<b>58.219</b>	<b>61.536</b>	<b>5,7</b>
Wohnportfolios	14.001	16.285	16,3
<b>Investitionsvolumen gesamt</b>	<b>72.221</b>	<b>77.820</b>	<b>7,8</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

## ➤ BÜROIMMOBILIEN BLEIBEN BELIEBTESTE ASSETKLASSE

Dominiert wurde das Marktgeschehen eindeutig von Büro-Investments, die fast 29,7 Mrd. € und damit 48 % zum Gesamtergebnis beigetragen haben. Nur 2007 wurde ein noch leicht höheres Volumen registriert, allerdings überwiegend getrieben durch große Paketverkäufe. Demgegenüber standen 2018 vor allem einzelne Bürohäuser, auf die über 27,1 Mrd. € entfallen, im Fokus der Käufer. Insgesamt konn-

ten 65 Einzelverkäufe im dreistelligen Millionenbereich erfasst werden. Absoluter Spitzenreiter ist Frankfurt, wo alleine 19 Großabschlüsse registriert wurden. Als prominente Beispiele stehen die Verkäufe des Omniturm, des Gallileo oder des Bürohauses an der Alten Oper. Aber auch in München (15), Berlin (12) und Hamburg (7) wurde eine ganze Reihe großvolumiger Bürotransaktionen getätigt.

Auf Platz zwei folgen Einzelhandelsimmobilien, die 11,2 Mrd. € (18 %) zum Umsatz beisteuern. Damit liegen sie zwar leicht über dem zehnjährigen Durchschnitt, gleichzeitig aber 19 % unter dem Vorjahresergebnis. Am meisten investiert wurde in Fach- und Supermärkte (4,40 Mrd. €), die bei den Investoren grundsätzlich nach wie vor sehr hoch im Kurs stehen. Gleiches gilt für Highstreet-Objekte in den absoluten Top-Lagen, die für das Brand-Building großer Retailer auch zukünftig unverzichtbar sein werden und mit 2,73 Mrd. € ebenfalls einen hohen Umsatzbeitrag leisten. Demgegenüber herrscht auf Investorensseite Verunsicherung bezüglich der zukünftigen Entwicklung bei Shoppingcentern.

Weiterhin auf Erfolgskurs sind dagegen Logistik-Investments, die auf 7,2 Mrd. € (12 %) kommen und damit das zweitbeste Resultat aller Zeiten erzielen. Lediglich im Vorjahr haben einige sehr große Portfolioverkäufe zu einem noch besseren Umsatz beigetragen. Nur bezogen auf Einzelverkäufe (3,19 Mrd. €) konnte sogar eine neue Bestmarke aufgestellt werden. Auch Hotels haben den vor etwa vier Jahren begonnenen Höhenflug fortgesetzt, obwohl sie mit gut 4 Mrd. € (6,5 %) rund 4 % unter ihrem Vorjahreswert liegen. Hier gilt aber das Gleiche wie bei Logistikobjekten: Während bei Einzeldeals mit 3,2 Mrd. € ein neues Allzeithoch erzielt wurde, fiel der Umsatz im Portfolio-segment angebotsbedingt deutlich geringer aus.

#### INVESTMENTS IN GEWERBEIMMOBILIEN IM ÜBERBLICK

Objektart	Einzeldeals		Portfolios		Summe		Anteil	
	2017 (Mio. €)	2018 (Mio. €)	2017 (Mio. €)	2018 (Mio. €)	2017 (Mio. €)	2018 (Mio. €)	2017 (%)	2018 (%)
Büro	20.189	27.139	3.750	2.545	23.938	29.685	41,1	48,2
Einzelhandel	7.767	6.283	6.042	4.922	13.809	11.205	23,7	18,2
Logistik	2.956	3.193	6.224	4.009	9.179	7.202	15,8	11,7
Hotel	3.104	3.201	1.083	821	4.187	4.022	7,2	6,5
Sonstige	4.841	6.215	2.264	3.207	7.105	9.422	12,2	15,4
<b>Gesamt</b>	<b>38.856</b>	<b>46.032</b>	<b>19.363</b>	<b>15.504</b>	<b>58.219</b>	<b>61.536</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

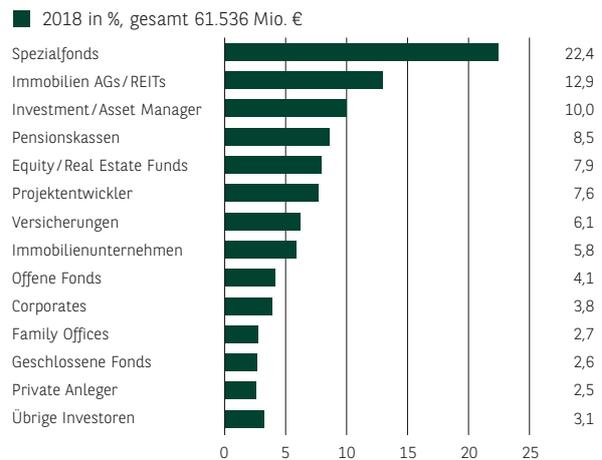
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

#### ➤ VIELE UNTERSCHIEDLICHE ANLEGERTYPEN AKTIV

Wie in den letzten Jahren hat sich das Marktgeschehen durch eine große Vielfalt ausgezeichnet. Dies wird bei der Analyse der am Investmentumsatz beteiligten Käufergruppen besonders deutlich. Unabhängig vom Risikoprofil, präferierten Investitionsvolumen oder von der bevorzugten Assetklasse bieten die deutschen Immobilienmärkte aufgrund ihrer guten und stabilen Fundamentaldaten allen Investoren attraktive Investitionsmöglichkeiten. Demzufolge gibt es nur drei Anlegertypen, die auf zweistellige Umsatzanteile kommen. An die Spitze gesetzt haben sich mit 22 % Spezialfonds, hinter denen

sich eine Vielzahl unterschiedlicher Endinvestoren verbirgt, die über diese Vehikel häufig indirekt in Immobilien investieren. Gleiches gilt prinzipiell für Investment Manager, die mit 10 % auf dem dritten Platz landen. Dazwischen, auf dem Silberrang, finden sich Immobilien AGs/REITs, die auf knapp 13 % kommen. Größere Beiträge zwischen 5 und 9 % leisteten außerdem noch Pensionskassen (8,5 %), Equity/Real Estate Funds und Projektentwickler mit jeweils knapp 8 % sowie Versicherungen und Immobilienunternehmen, die beide für rund 6 % verantwortlich zeichnen. Die acht größten Käufergruppen kommen damit auf lediglich 81 % des Umsatzes.

**INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN**



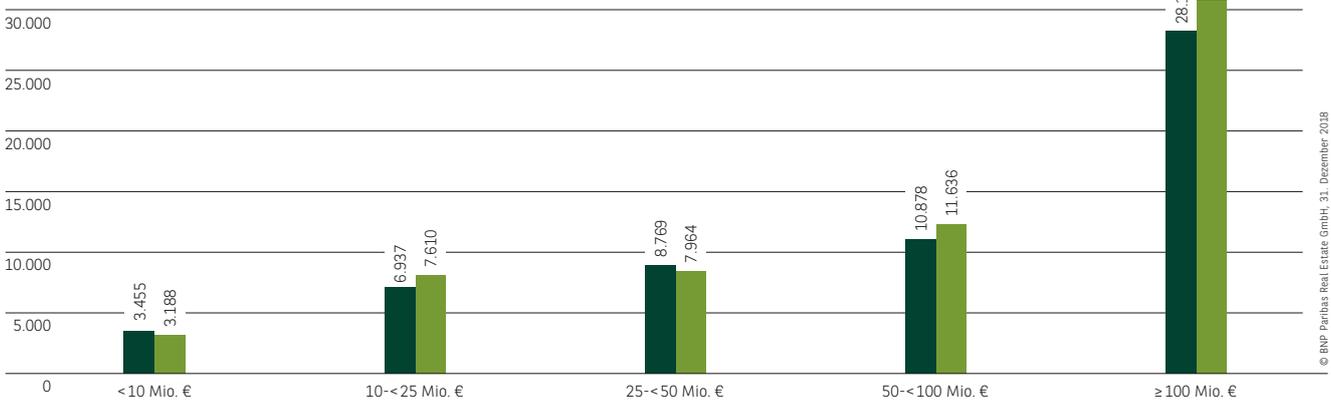
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

➤ **DIE HÄLFTE DES UMSATZES ENTFÄLLT AUF GROSSDEALS**  
 Großabschlüsse im dreistelligen Millionenbereich konnten den bereits im Vorjahr sehr hohen Anteil noch einmal leicht steigern und tragen gut die Hälfte zum Transaktionsvolumen bei, womit sie den langjährigen Durchschnitt etwas überbieten. Auf dem zweiten Platz folgt erwartungsgemäß die zweit-

größte Klasse zwischen 50 und 100 Mio. €, die mit knapp 19 % auf dem gleichen Niveau liegt wie 2017. Auch in den übrigen Größenklassen sind relativ betrachtet nur marginale Veränderungen zu verzeichnen. Grundsätzlich haben alle Marktsegmente von der starken Nachfrage profitiert.

**INVESTMENTS NACH GRÖßENKLASSEN**

■ 2017 in Mio. €, gesamt 58.219 Mio. €    ■ 2018 in Mio. €, gesamt 61.536 Mio. €



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

➤ **RELATIVER ANTEIL AUSLÄNDISCHER INVESTOREN LEICHT RÜCKLÄUFIG**

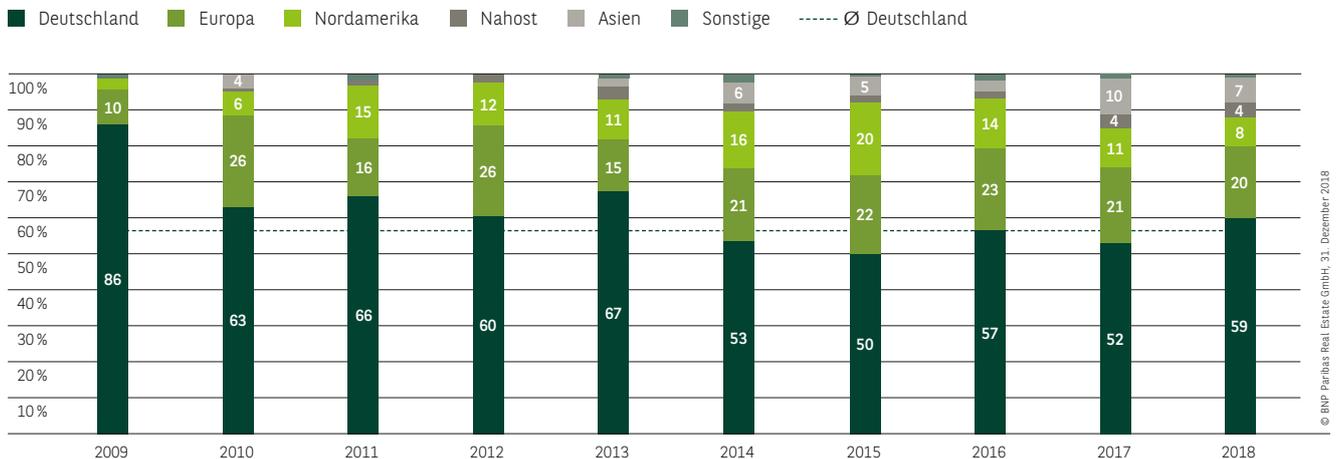
Auf ausländische Investoren entfallen knapp 41 % des Umsatzes. Damit hat sich der Trend der ersten drei Quartale, mit einem relativ betrachtet etwas rückläufigen Anteil ausländischer Käufer, auch am Jahresende fortgesetzt. Verantwortlich hierfür ist nicht zuletzt der gesunkene Portfolioumsatz, da sie gerade hier in der Regel sehr aktiv sind und hohe Anteile auf-

weisen. Insofern bieten sich ihnen aktuell etwas weniger Investitionsmöglichkeiten, da das Angebot an hochwertigen und großvolumigen Portfolios momentan nicht ausreicht, um die unverändert hohe Nachfrage vollständig umzusetzen. Dass Deutschland für sie aber weiterhin ein bevorzugter Investitionsstandort ist, zeigt sich daran, dass sie absolut betrachtet mit rund 25 Mrd. € erneut einen hohen Umsatz getätigt haben, der in etwa auf dem durchschnittlichen Niveau der letz-

ten fünf Jahre liegt. Am aktivsten waren erneut europäische Käufer, die auf einen Anteil von 20 % kommen. Die drei wichtigsten Länder waren dabei Großbritannien (5 %), Frankreich (gut 4 %) und Österreich (4 %). Auf Position zwei folgen erwar-

tungsgemäß nordamerikanische Anleger, die 8 % zum Resultat beisteuern. Fast gleichauf liegen asiatische Investoren mit 7 %. Platz vier belegen Käufer aus dem Nahen Osten, die rund 4 % erreichen.

#### INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS



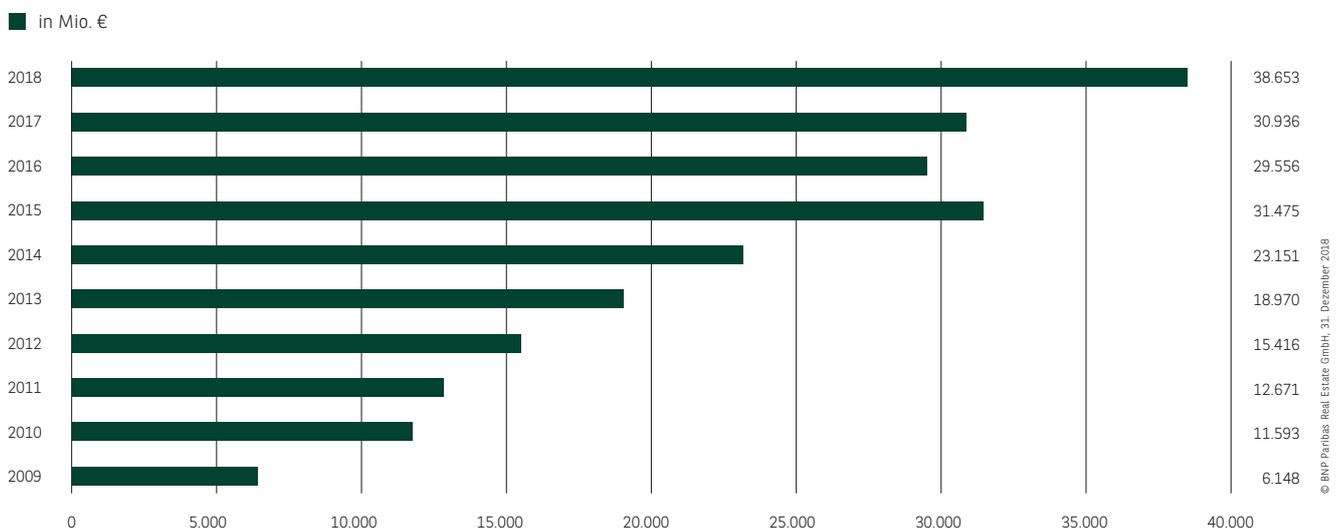
#### ➤ ÜBERBLICK UND MARKTDATEN DER A-STANDORTE

Besonders im Blickpunkt standen die A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart), auf die gut 38,65 Mrd. € entfallen, was rund 63 % am Gesamtergebnis entspricht. Damit wurde nicht nur der Vorjahreswert um 25 % übertroffen, sondern auch ein neuer Rekord erzielt. Unangefochtener Spitzenreiter ist Frankfurt. Mit 10,23 Mrd. € hat erstmals ein deutscher Standort die 10-Mrd.-€-Schwelle überschritten. Der neue Rekord liegt stolze 36 % über dem Vorjahresresultat. Auf Rang zwei platziert sich Berlin mit

7,43 Mrd. €, dem drittbesten Resultat aller Zeiten. Gerade in der Hauptstadt übertrifft die Nachfrage allerdings weiterhin das Angebot. Nur hauchdünn am Allzeithoch aus 2007 vorbeigeschrammt ist München, wo der Umsatz um 28 % auf 6,67 Mrd. € zugelegt hat. Neue Rekordergebnisse verzeichnen Hamburg, wo mit 5,9 Mrd. € (+66 %) erst zum zweiten Mal eine 5 vor dem Komma steht, Düsseldorf mit 3,9 Mrd. € (+21 %) und Stuttgart mit 2,54 Mrd. € (+81 %). In Köln werden 1,98 Mrd. € notiert, womit die Domstadt nur ganz knapp an der 2-Mrd.-€-Hürde scheitert.

#### ENTWICKLUNG INVESTMENTS AN DEN A-STANDORTEN

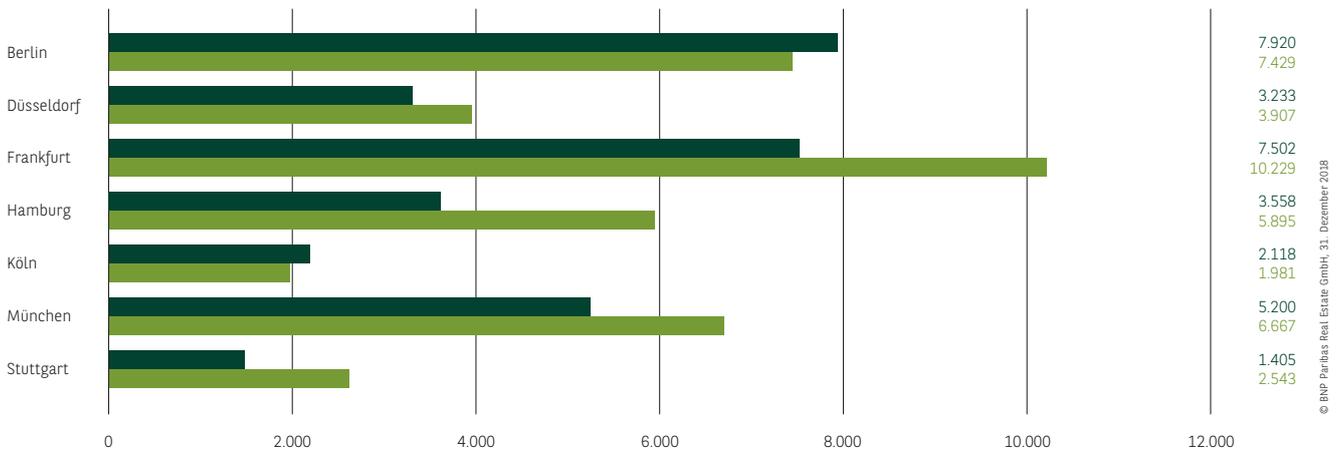
Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart



**INVESTMENTS AN DEN A-STANDORTEN IM ÜBERBLICK**

Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

■ 2017 in Mio. €, gesamt 30.936 Mio. € ■ 2018 in Mio. €, gesamt 38.653 Mio. €



**PREISE WEITER GESTIEGEN**

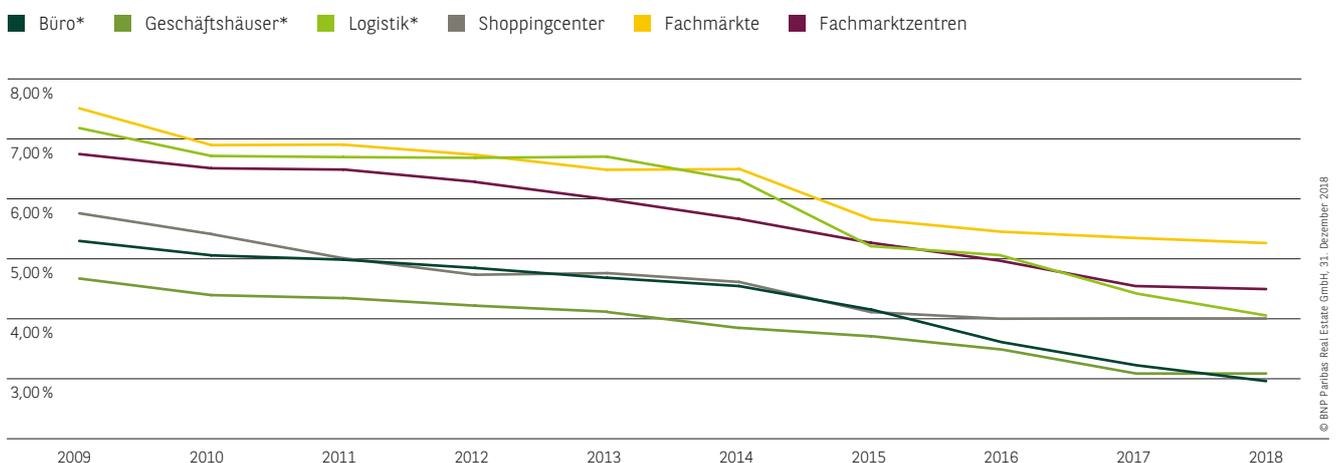
Wie stark das Investoreninteresse nach wie vor ist und dass vor allem die weitere Entwicklung der großen Standorte positiv eingeschätzt wird, zeigt sich auch an der Renditeentwicklung. Erwartungsgemäß wurden an allen A-Standorten im letzten Quartal noch Premiumabschlüsse getätigt, sodass die Netto-Spitzenrenditen für Büroobjekte überall noch einmal nachgegeben haben. Alleiniger Spitzenreiter ist jetzt Berlin mit 2,70 %, dicht gefolgt von München mit 2,80 %. Aber auch in Frankfurt, wo aktuell 2,95 % notiert werden, wurde die 3 %-Marke erstmalig durchbrochen. Auch Hamburg ist hiervon nicht mehr weit entfernt und verzeichnet mittlerweile 3,05 %. Neue Tiefstände haben außerdem Düsseldorf und Köln erreicht, wo jetzt 3,15 % anzusetzen sind. Der gleiche Wert wird in Stuttgart notiert, womit die Schwabenmetropole erstmals auf dem gleichen Niveau liegt wie die beiden rheinischen Schwergewichte.

Noch dynamischer entwickelten sich die Logistikmärkte. Auch hier hat die gestiegene Nachfrage, in Verbindung mit einem begrenzten Angebot an hochwertigen Core-Produkten, den Wettbewerb der Investoren weiter steigen und damit auch die Netto-Spitzenrenditen noch einmal sinken lassen. In den wichtigsten Ballungsräumen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) haben sie im vergangenen Jahr um weitere 45 Basispunkte auf jetzt 4,05 % nachgegeben. Auch in Leipzig, wo in der Regel ein etwas niedrigeres Preisniveau zu verzeichnen ist, hat sich die Netto-Spitzenrendite vergleichbar entwickelt und liegt mittlerweile bei 4,50 %.

Die Netto-Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Innenstadtlagen sind dagegen stabil geblieben und verzeichnen im Schnitt 3,07 %. Berlin und München bilden mit jeweils 2,90 % die Spitze, gefolgt von Hamburg mit 3,00 % und Frankfurt mit 3,10 %. Nur knapp dahinter kommen Düsseldorf, Köln

**ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN**

\* Ø A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)



und Stuttgart mit jeweils 3,20 %. Ebenfalls unverändert notieren die Spitzenrenditen für Shoppingcenter mit 4,00 %, wenngleich sich hier erste Aufwärtstendenzen abzeichnen. Demgegenüber war bei den unverändert stark nachgefragten Fachmarktzentren ein Rückgang auf 4,50 % und bei einzelnen Fachmärkten auf 5,30 % zu beobachten. Anders als bei Shoppingcentern hält die Yield Compression bei Fachmärkten auch noch weiterhin an.

#### ► PERSPEKTIVEN DER INVESTMENTMÄRKTE

Die auf den ersten Blick vielleicht überraschend gute Verfassung der deutschen Investmentmärkte spiegelt letztendlich die harten Rahmenbedingungen wider, die nach wie vor für Immobilien sprechen. Auch wenn die Unsicherheiten hinsichtlich internationaler Krisenherde zugenommen haben, was sich natürlich auch in einem Nachgeben der Stimmungsindikatoren zeigt, stellen für Anleger die messbaren Einflussfaktoren das entscheidende Kriterium dar. Dies gilt umso mehr, da mögli-

che Alternativenanlagen, z.B. Aktien oder Rohstoffe, von globalen konjunkturellen Rückgängen mit hoher Wahrscheinlichkeit stärker betroffen wären. Und auch bei sicheren Staatsanleihen ist in einem unsicheren Umfeld mit vielen Risikofaktoren nicht von Renditesprüngen auszugehen. Deshalb sprechen eine steigende Beschäftigung, ein weiteres moderates Wirtschaftswachstum und der zunehmende Bedeutungsgewinn der großen Metropolen auch im nächsten Jahr für starke Investmentmärkte. Vor diesem Hintergrund deutet alles darauf hin, dass die 50-Mrd.-€-Schwelle wieder deutlich übertroffen werden dürfte und ein Transaktionsvolumen zwischen 55 und 60 Mrd. € realistisch erscheint. Bei den Renditen stellt eine Stabilisierung auf den erreichten Niveaus das wahrscheinlichste Szenario dar. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass eine zunehmende globale Unsicherheit den Wettbewerb um Premium-Objekte noch einmal verschärfen wird, was den Druck auf die Renditen aufrechterhalten könnte, insbesondere vor dem Hintergrund, dass für 2019 noch keine gravierenden Zinserhöhungen in der Eurozone zu erwarten sind.

# BERLIN

## ➤ ANGEBOT VERHINDERT NOCH BESSERES ERGEBNIS

Mit einem Transaktionsvolumen von 7,43 Mrd. € bestätigt der Berliner Investmentmarkt die herausragenden Ergebnisse der letzten Jahre. Gleichzeitig durchbricht er zum dritten Mal in seiner Geschichte die 7-Mrd.-€-Marke und erzielt das drittbeste Resultat aller Zeiten. Der Umsatz fiel 2017 zwar etwa 6% höher aus, die Tatsache, dass rund 56% mehr investiert wurden als im 10-Jahres-Schnitt, spricht jedoch für sich. Im bundesweiten Vergleich ordnet sich die Hauptstadt auf dem zweiten Platz hinter Frankfurt ein, wo mit 10,23 Mrd. € erstmals in einer deutschen Stadt die 10-Mrd.-€-Hürde überschritten werden konnte. Grundsätzlich hätte das Investmentvolumen aber auch in Berlin – ein größeres Angebot vorausgesetzt – noch höher ausfallen können. Vor diesem Hintergrund ist es auch nicht verwunderlich, dass das Preisniveau weiter gestiegen ist.

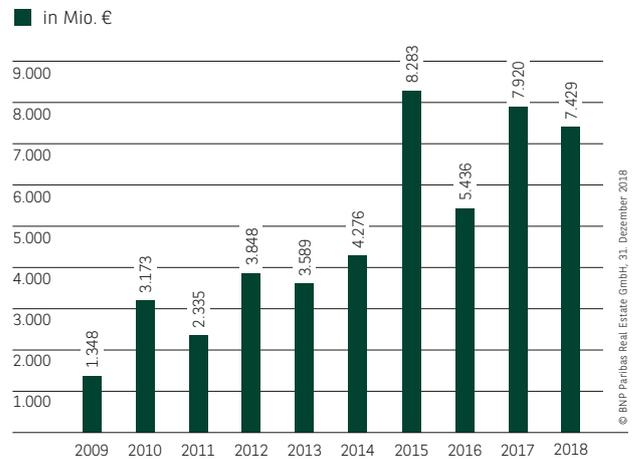
## ➤ SEGMENTE AB 50 MIO. € BESONDERS STARK

Ein Stück weit lässt sich der Preisanstieg auch an der zunehmenden Bedeutung von großvolumigen Transaktionen nachvollziehen. Seit 2011 ist der Anteil von Immobilienverkäufen ab 50 Mio. € auf mittlerweile knapp 80% gewachsen. Am meisten umgesetzt wurde erneut mit Objekten ab 100 Mio. € (3,5 Mrd. € bzw. 48%), die im Vorjahr mit dem Verkauf des Sony Centers für über 1 Mrd. € sogar für noch mehr Umsatz sorgten (56%). Nach dem Spitzenreiter Frankfurt ist Berlin die Stadt, die mit 21 Transaktionen am meisten Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich für sich verbuchen konnte. Mit einem Zuwachs um 69% auf mehr als 2,3 Mrd. € (Anteil: 31%) konnte die darunterliegende Kategorie 50-100 Mio. € einen bemerkenswerten Anstieg verzeichnen.

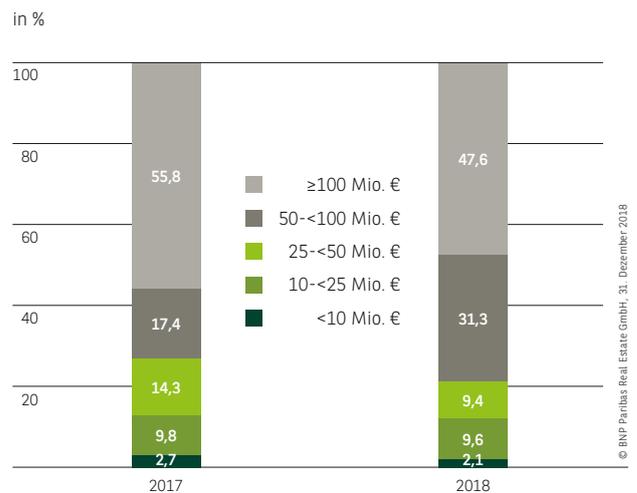
## ➤ BÜROS SORGEN FÜR UMSATZ

Wie in den Vorjahren stellen Büroobjekte das Gros des Umsatzes (57%), wobei ihre Dominanz deutlich weniger ausgeprägt ist als in Frankfurt (82%) oder München (64%). Mit rund 1,4 Mrd. € (19%) erzielen auch Einzelhandels-Investments ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis, das u. a. auf einige größere Transaktionen wie den Verkauf des Shoppingcenters Das Schloss oder des Design Kaufhauses Stilwerk zurückzuführen ist. Weitere 7% steuern Hotel-Investments bei, in die mehr als 520 Mio. € investiert wurden und die damit erneut ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis erzielen. Auch Logistikobjekte schneiden mit über 440 Mio. € außerordentlich gut ab und tragen mit 6% etwas mehr bei als Entwicklungsgrundstücke (5%).

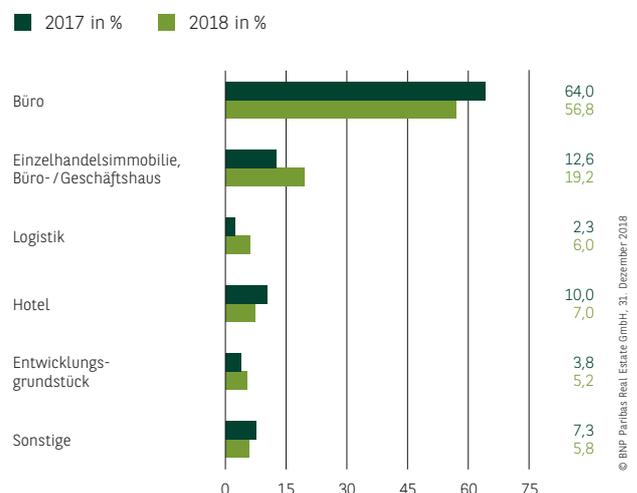
## INVESTMENTS 2009 BIS 2018 IN BERLIN



## INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN BERLIN



## INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN BERLIN



## ➤ ZWEI KÄUFERGRUPPEN AN DER SPITZE

Die Käuferseite ist traditionell breit aufgestellt, wobei sich 2018 zwei Gruppen etwas abgesetzt haben: Spezialfonds zeichnen für die meisten Transaktionen verantwortlich und sichern sich damit auch den ersten Platz beim Umsatz (27 %) vor Investment/Asset Managern (19 %). Hinter den letztgenannten verbirgt sich schlussendlich aber eine Vielzahl weiterer Käufergruppen mit unterschiedlichen Anlagestrategien. Auf jeweils rund 9 % kommen sowohl Immobilien AGs/REITs als auch Pensionskassen. Wie auch in den Vorjahren ist Berlin mit einem Anteil von 50 % bei ausländischen Käufern überproportional beliebt. Bundesweit liegt ihr Anteil dagegen bei gerade einmal 41 %. Auch bei den ausländischen Investoren ist das Spektrum breit: Rund 19 % des Volumens entfallen auf europäische Käufer, 16 % auf den nordamerikanischen Raum und stolze 10 % auf Investoren aus Nahost.

## ➤ SPITZENRENDITE FÜR BÜROS GIBT WEITER NACH

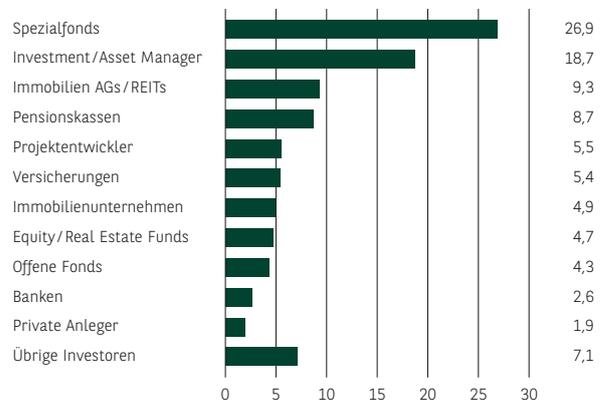
Die große Nachfrage hat im Schlussquartal zu einem weiteren Renditerückgang geführt. Dabei gab die Netto-Spitzenrendite für Büros um weitere 20 Basispunkte auf 2,70 % nach, womit Berlin vor München (2,80 %) der teuerste Standort in Deutschland ist. Damit notieren Büroimmobilien in der Spitze niedriger als Geschäftshäuser in den A-Lagen, für die weiterhin 2,90 % zu verzeichnen sind. Hier spiegeln sich die Erwartungen hinsichtlich der weiteren Büromietentwicklung deutlich wider: So legten die Spitzenmiete im Jahresverlauf um 9 % und die Durchschnittsmiete um mehr als 15 % zu. Aber auch die Logistikrenditen sanken in den letzten drei Monaten noch einmal kräftig und liegen an allen großen Standorten bei 4,05 % (-45 Basispunkte).

## ➤ BERLIN BLEIBT HOTSPOT

Nach wie vor ist der Anlagedruck im Berliner Markt sehr hoch. Mit Blick auf die florierenden Nutzermärkte ist das durchaus nachvollziehbar. Zudem wird kaum einer anderen Stadt in Deutschland ein ähnliches Entwicklungspotenzial zugeschrieben. Vor diesem Hintergrund wird aller Voraussicht nach auch 2019 ein spannendes Investmentjahr werden. Aufgrund der andauernden Angebotsknappheit könnte die Hauptstadt jedoch erneut den Titel als Investmentstandort Nummer eins verlieren. Nach dem erheblichen Rückgang der Renditen in den letzten Monaten scheint bei diesen für die nähere Zukunft eine Stabilisierung auf dem erreichten Niveau das wahrscheinlichste Szenario.

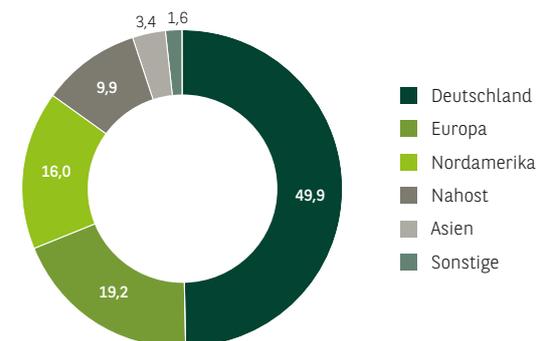
## INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN BERLIN

in %, Anteil Ausländer 50,1 %



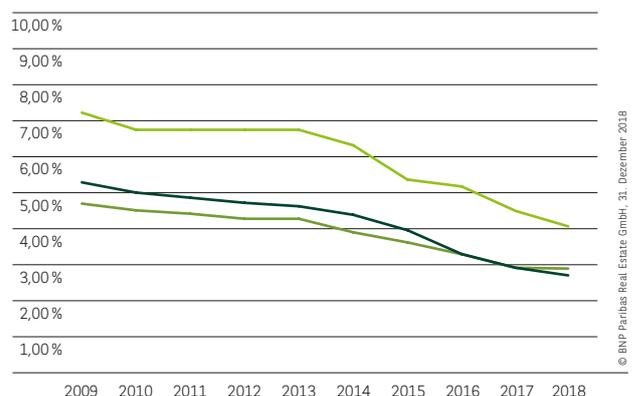
## INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN BERLIN

in %



## ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN BERLIN

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



# DÜSSELDORF

## ➤ DÜSSELDORFER MARKT MIT FULMINANTEM ERGEBNIS

Der Düsseldorfer Investmentmarkt schaltet 2018 auf seiner Rekordjagd einen weiteren Gang hoch: Mit einem Transaktionsvolumen von 3,9 Mrd. € wird der bisherige Bestwert des Vorjahres geradezu pulverisiert (+21%). Dabei entfielen knapp 2,8 Mrd. € bzw. 71 % des Gesamtumsatzes auf Einzeldeals, was die Attraktivität Düsseldorfs als Investmentstandort eindrucksvoll untermauert. Mit etwa 120 registrierten Deals wurden interessanterweise etwas weniger Objekte gehandelt als im Vorjahr. Dafür wurde in Bezug auf den durchschnittlichen Umsatz pro Transaktion ein neues Allzeithoch erzielt. Einen bedeutenden Beitrag hierzu leisteten auch anteilig eingerechnete Portfolios, die auf einen Gesamtumsatz von 1,1 Mrd. € kommen. Dies ist der dritthöchste jemals gemessene Wert und eine Steigerung von gut zwei Dritteln gegenüber dem Vorjahresergebnis.

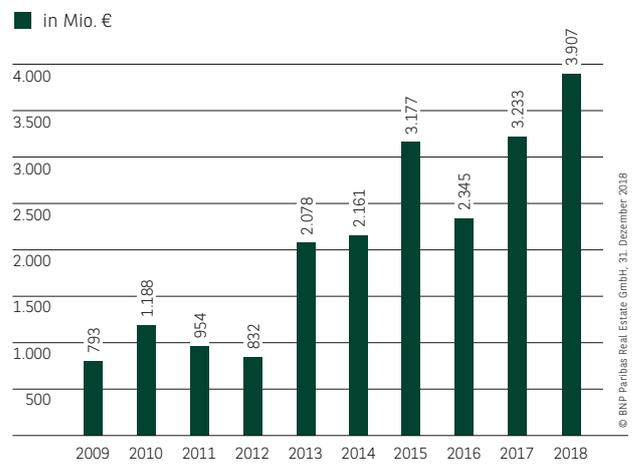
## ➤ TRANSAKTIONEN ÜBER 100 MIO. € DOMINIEREN

Wie nicht anders zu erwarten, zeigt sich bei der Umsatzverteilung nach Größenklassen eine deutliche Dominanz der Großtransaktionen über 100 Mio. €, die satte 1,6 Mrd. € bzw. 41 % zum Gesamtumsatz beitragen. Zum Vergleich: Im Vorjahr waren es weniger als 900 Mio. €. Aber auch der „Mittelbau“ zahlt reichlich auf das Umsatzkonto ein. Die Größenklassen zwischen 25 und 100 Mio. € kommen zusammen auf einen Ergebnisanteil von knapp 40 %. Die kleineren Größenklassen bis 25 Mio. € wiederum steuern zwar nur knapp 20 % zum gesamten Investmentvolumen bei, stellen jedoch fast zwei Drittel der erfassten Deals.

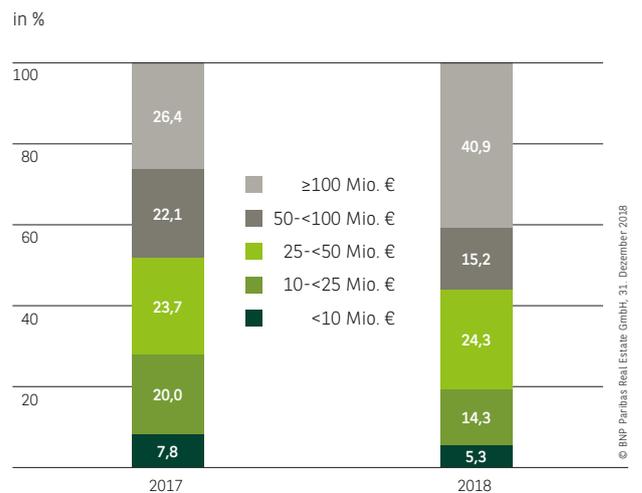
## ➤ BÜROIMMOBILIEN NACH WIE VOR BEGEHRT

Düsseldorf ist und bleibt Bürostadt: Das Ausnahmeergebnis auf dem Investmentmarkt ist in erster Linie dem Run auf Office-Investments geschuldet. 2018 wurden insgesamt 2,5 Mrd. € in Büroimmobilien investiert und damit so viel wie noch nie zuvor. Zahlreiche großvolumige Transaktionen wie z. B. der Verkauf der Metro-Zentrale für rund 270 Mio. € oder des IKB-Hauptquartiers für 230 Mio. € tragen zum Erfolg dieser Assetklasse bei. In Prozentwerten ausgedrückt, führen Büroimmobilien das Feld mit einem Umsatzanteil von stolzen 65 % an. Auf Platz 2 folgt der Einzelhandelssektor, der seinen Marktanteil von 5 auf knapp 9 % steigern kann. Den dritten Platz belegen die Logistikimmobilien, die gut 7 % zum Gesamtumsatz beisteuern. Unterrepräsentiert bleiben dagegen angebotsbedingt Hotel-Investments sowie Entwicklungsgrundstücke, die auf 5 bzw. 3 % Umsatzanteil kommen.

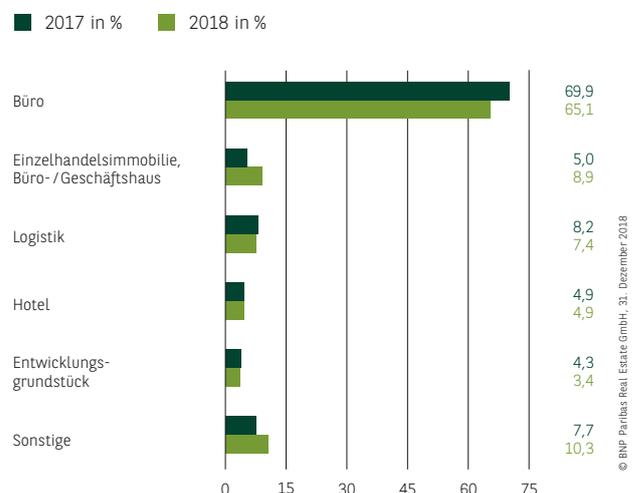
## INVESTMENTS 2009 BIS 2018 IN DÜSSELDORF



## INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN DÜSSELDORF



## INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN DÜSSELDORF



### ➤ SPEZIALFONDS DOMINIERENDE KÄUFER

Das Investorenranking wird von den Spezialfonds sowie den Equity/Real Estate Funds angeführt, die zusammen auf gut 38 % des Transaktionsvolumens kommen. Einen zweistelligen Umsatzanteil erreichen außerdem die Investment/Asset Manager, die eine auffällige Präferenz für großvolumige Deals ab 100 Mio. € zeigen. Alle übrigen Käufergruppen tragen zusammen etwa 51 % zum Gesamtergebnis bei. Hierbei zeigt sich, dass das Angebot an Gewerbeimmobilien in Düsseldorf auf eine breit diversifizierte Nachfrage trifft und keine Abhängigkeiten von bestimmten Käufergruppen bestehen. Bezüglich der Herkunft der Investoren fällt auf, dass der Anteil der ausländischen Anleger mit 38 % vergleichsweise gering ausfällt. Besonders kauffreudig waren dabei Investoren aus dem europäischen Ausland (17 %) und Nordamerika (10 %).

### ➤ YIELD COMPRESSION SETZT SICH WEITER FORT

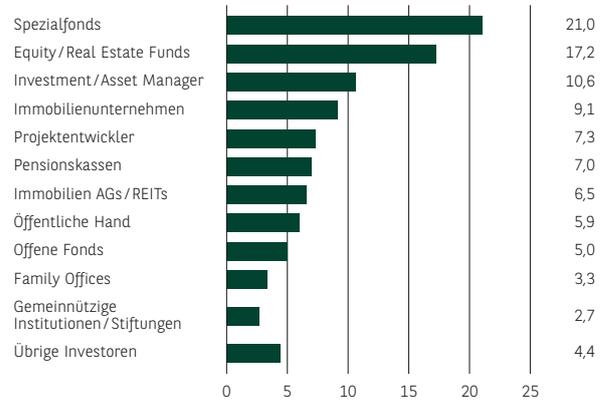
Die andauernde Niedrigzinspolitik der Notenbanken und der weiterhin drängende Anlagenotstand auf Seiten der institutionellen Investoren halten den Druck auf die Renditen in allen Assetklassen aufrecht. Insbesondere im Bürosegment trifft eine breite Nachfrage auf ein knappes Angebot, was einen Rückgang der Netto-Spitzenrendite um 35 Basispunkte auf 3,15 % zur Folge hat. Ähnlich sieht es bei Logistikimmobilien aus, die in der Spitze mit nur noch 4,05 % rentieren, ganze 45 Basispunkte weniger als noch vor einem Jahr. Der starke Renditerückgang bei Büro- und Logistikimmobilien ist allerdings nicht nur dem angespannten Wettbewerbsumfeld geschuldet, sondern reflektiert auch eine weiterhin positive Mieterwartung. Etwas anders sieht es bei innerstädtischen Geschäftshäusern aus: Hier entwickelte sich die Netto-Spitzenrendite auf niedrigerem Niveau seitwärts bei 3,20 %.

### ➤ AUSSICHTEN FÜR 2019 BLEIBEN POSITIV

Zum Jahresende haben sich die Zeichen gemehrt, die auf eine leichte Abkühlung der Konjunktur hinweisen, und auch die Zinswende in den USA wirft ihre Schatten voraus. Bei den wesentlichen immobilienrelevanten „Hardfacts“ sind für das Jahr 2019 jedoch keine größeren Änderungen zu erwarten: Das gesamtwirtschaftliche Umfeld bleibt stabil, der übergeordnete Trend zur Urbanisierung wird weiter anhalten, und hinsichtlich der Anlagepräferenzen der Investoren und des Mangels an alternativen Investmentmöglichkeiten sollten sich keine nennenswerten Änderungen ergeben. Insofern erscheint auch 2019 ein Umsatz oberhalb der Marke von 3 Mrd. € bei gleichzeitiger Stabilisierung der Renditen auf niedrigerem Niveau realistisch.

### INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN DÜSSELDORF

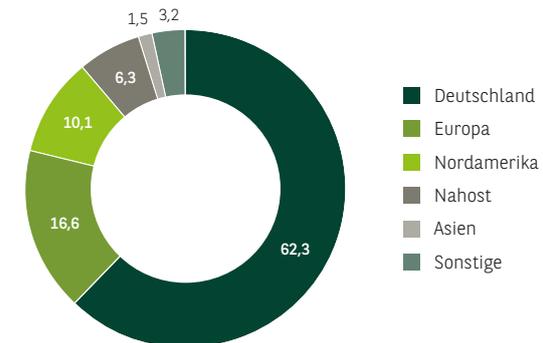
in %, Anteil Ausländer 37,7 %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

### INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN DÜSSELDORF

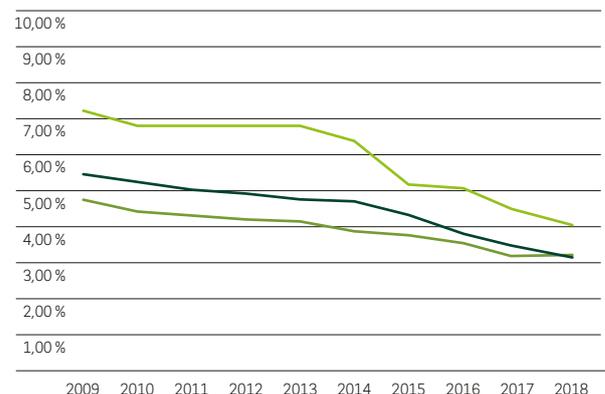
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

### ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN DÜSSELDORF

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

# FRANKFURT

## INVESTMENTUMSATZ ERREICHT NEUE DIMENSION

Der Frankfurter Investmentmarkt hat mit einem Transaktionsvolumen von 10,23 Mrd. € nicht nur ein neues Allzeithoch aufgestellt, sondern auch eine Schallmauer durchbrochen: Noch nie zuvor konnte in einer deutschen Stadt ein Jahresumsatz im zweistelligen Milliardenbereich erzielt werden. Da verwundert es nicht, dass die Bankenmetropole das bundesweite Ranking souverän vor Berlin und München anführt. Das bereits sehr gute Vorjahresergebnis wurde noch einmal um über 36 % gesteigert. Verantwortlich für dieses Resultat sind auch viele großvolumige Verkäufe von Büroobjekten. Zu nennen sind hier u. a. der Omniturm, das Gallileo, das Junghof Plaza, das Eurotheum oder das Bürohaus an der Alten Oper. Dieses Ergebnis zeigt, dass gerade große, professionelle Anleger auf eine positive Entwicklung des Büromarkts setzen. Auch die Einschätzung, dass Frankfurt von einem möglichen Brexit profitieren wird, dürfte dabei eine gewisse Rolle spielen.

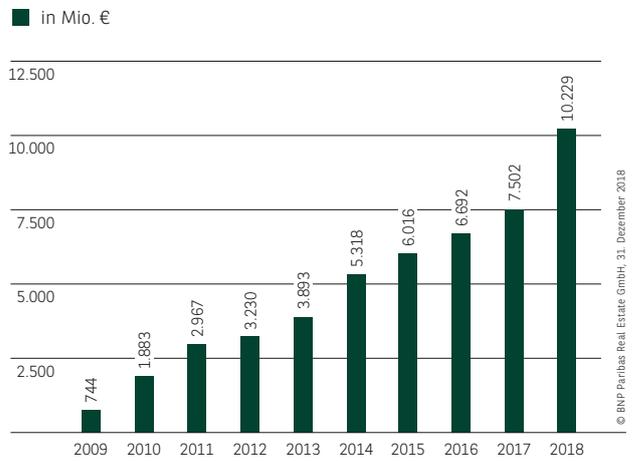
## EINDEUTIGE DOMINANZ DER GROSSDEALS

Die in Frankfurt traditionell wichtigen Großabschlüsse haben ihren Stellenwert 2018 noch einmal spürbar erhöht. Auf Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich entfallen gut zwei Drittel des Transaktionsvolumens und damit noch einmal 22 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Absolut betrachtet haben sie ihr Volumen mit 6,91 Mrd. € sogar mehr als verdoppelt. Die übrigen Größenklassen, z.B. zwischen 10 und 50 Mio. €, haben ihr Umsatzvolumen entweder gehalten oder verringert, wie die Kategorie von 50 bis 100 Mio. €. Auch in kleine Objekte bis 10 Mio. € wurden mit knapp 190 Mio. € etwa 29 % weniger investiert als 2017.

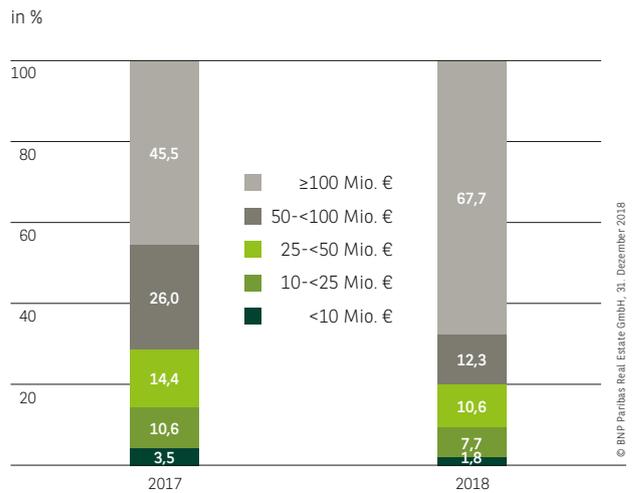
## HAUPTSTADT DER BÜRO-INVESTMENTS

In Frankfurt wird traditionell so viel in Büros investiert wie in keiner anderen deutschen Stadt. Dies wurde auch 2018 eindrucksvoll bestätigt. Mehr als 8,4 Mrd. € des Transaktionsvolumens flossen in Bürohäuser, was einem Anteil von über 82 % entspricht. Dieser Wert ist selbst für Frankfurter Verhältnisse außergewöhnlich und liegt rund 13 Prozentpunkte über dem zehnjährigen Durchschnitt. Auf Platz zwei folgen Hotels, die einen Beitrag von gut 5 % beisteuern, gefolgt von Entwicklungsgrundstücken, die auf mehr als 4 % kommen. Sowohl Einzelhandelsobjekte als auch Logistik-Investments spielten dagegen mit jeweils rund 2 % eine geringere Rolle als im Vorjahr. Auch absolut betrachtet fiel ihr Umsatzvolumen spürbar niedriger aus.

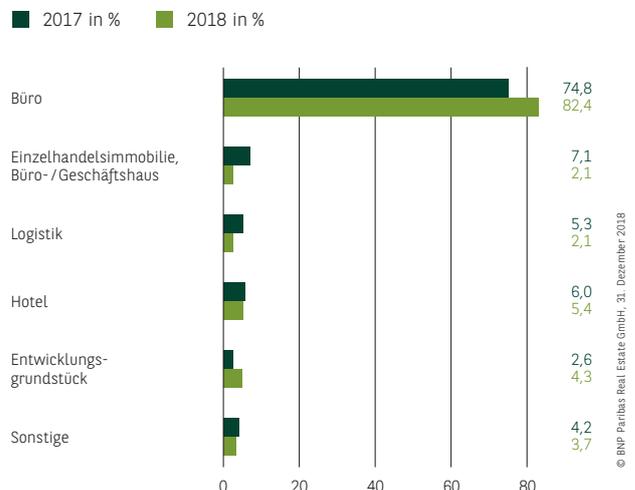
## INVESTMENTS 2009 BIS 2018 IN FRANKFURT



## INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN FRANKFURT



## INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN FRANKFURT



### ➤ FÜNF KÄUFERGRUPPEN ZWEISTELLIG

Die Streuung des Umsatzes auf unterschiedliche Investoren unterstreicht, dass es einen breiten Konsens hinsichtlich der erwarteten positiven Marktentwicklung in Frankfurt gibt. Insgesamt kommen fünf Käufergruppen auf zweistellige Umsatzanteile, was gleichbedeutend ist mit mindestens 1 Mrd. € Investitionsvolumen. An Position eins finden sich Pensionskassen mit gut 15 %, gefolgt von Immobilien AGs/REITs mit 14 % und Versicherungen mit gut 12 %. Jeweils rund 10 % tragen darüber hinaus noch offene Fonds und Spezialfonds bei. Erfreulich ist vor allem das große Engagement langfristig orientierter Core-Investoren, das als Vertrauensbeweis für die Bankenmetropole zu werten ist. Der Anteil ausländischer Anleger liegt bei 45 % und damit etwas niedriger als in den letzten Jahren. Am meisten investiert haben asiatische Käufer (17 %).

### ➤ RENDITEN TEILWEISE WEITER GESUNKEN

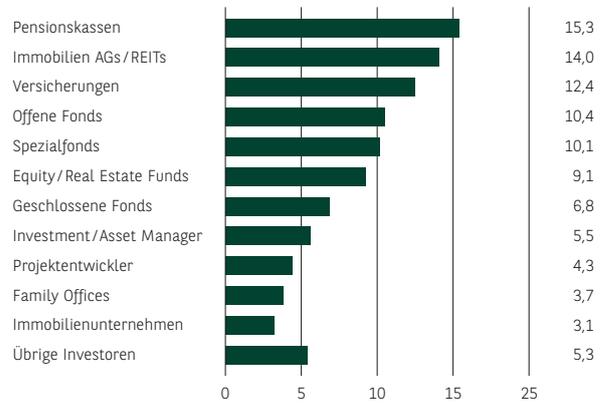
Die gute Marktperformance in Verbindung mit den positiven Aussichten für Frankfurt haben die Netto-Spitzenrenditen für einige Assetklassen noch einmal sinken lassen. Für Büroobjekte haben sie im letzten Quartal 2018 erstmals die 3%-Marke unterschritten und liegen aktuell bei 2,95 %. Damit gehört Frankfurt jetzt zusammen mit Berlin und München zum deutschen Trio mit einer 2 vor dem Komma. Absehbare Mietpreis- und damit auch Wertsteigerungen haben diese Entwicklung unterstützt. Auch bei Logistikimmobilien haben die Spitzenrenditen weiter nachgegeben und notieren mittlerweile bei 4,05 %. Lediglich bei innerstädtischen Geschäftshäusern liegt der entsprechende Wert mit 3,10 % auf unverändertem Niveau.

### ➤ AUCH 2019 IM FOKUS DER INVESTOREN

Aus heutiger Sicht spricht alles dafür, dass Frankfurt auch 2019 im Blickpunkt der Käufer stehen wird und eine starke Nachfrage sowohl deutscher als auch internationaler Anleger zu erwarten ist. Die Wahrscheinlichkeit, dass erneut ein zweistelliger Milliardenumsatz zustande kommt, ist jedoch relativ gering. Verantwortlich hierfür ist die Tatsache, dass im letzten Jahr eine Vielzahl großer Büroobjekte verkauft wurde. Trotzdem zeichnet sich ein Transaktionsvolumen ab, das mindestens im Bereich des fünfjährigen Durchschnitts liegen sollte. Im Zusammenhang mit den absehbaren Mietsteigerungen und einem sich verengenden Angebot ist auch nicht auszuschließen, dass der Wettbewerb um Premiumobjekte noch zunimmt und den Druck auf die Renditen aufrechterhält.

### INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN FRANKFURT

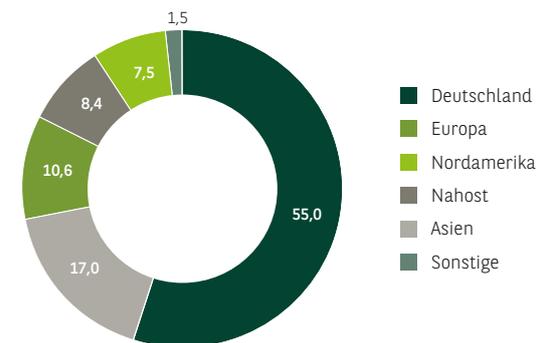
■ in %, Anteil Ausländer 45,0 %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

### INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN FRANKFURT

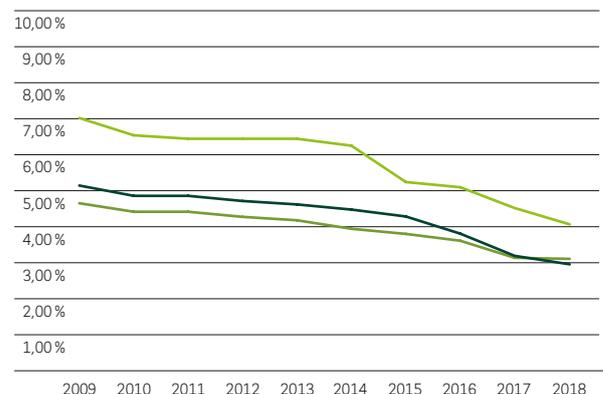
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

### ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN FRANKFURT

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

# HAMBURG

## NEUES REKORDVOLUMEN

Der Hamburger Investmentmarkt erzielte 2018 ein absolutes Rekordvolumen. Mit 5,90 Mrd. € wurde so viel wie nie zuvor investiert. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um 66 %, der zehnjährige Durchschnitt wurde sogar um stolze 83 % übertroffen. Lediglich im Boomjahr 2007 wurde schon einmal die 5-Mrd.-€-Marke überschritten. Im Gegensatz zu 2007 waren es aktuell jedoch in erster Linie Einzeldeals, die dieses außergewöhnlich hohe Ergebnis ermöglicht haben. Anteilig eingerechnete Portfolioverkäufe kommen lediglich auf 16 % (2007: 63 %). Nach einem starken Jahresauftakt legte der Markt vor allem im zweiten Halbjahr noch einmal kräftig zu und setzte allein in den letzten beiden Quartalen ein höheres Volumen als im Gesamtjahr 2017 um. Im bundesweiten Vergleich ordnet sich Hamburg hinter Frankfurt (10,23 Mrd. €), Berlin (7,43 Mrd. €) und München (6,67 Mrd. €) auf Rang vier ein.

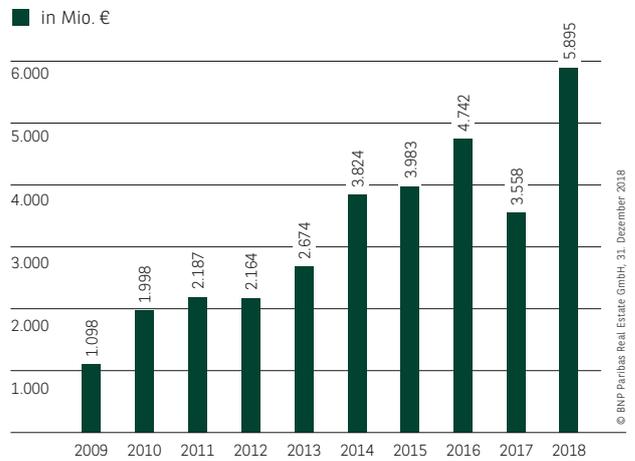
## HOHE ANZAHL GROSSVOLUMIGER DEALS

Einen erheblichen Anteil am starken Resultat hat insbesondere die außerordentlich hohe Anzahl an großvolumigen Transaktionen. Dabei wechselten allein 16 Objekte im dreistelligen Millionenbereich den Eigentümer. Allen voran ist der bereits im ersten Quartal erfolgte Verkauf des Springer-Quartiers zu nennen, der mit rund 400 Mio. € zu Buche schlägt. Die Größenklassenverteilung spiegelt dies mit einem Rekordanteil von 45 % für Deals über 100 Mio. € wider. Auch in den beiden nächstkleineren Segmenten 50 bis 100 Mio. € (knapp 19 %) und 25 bis 50 Mio. € (gut 21 %) wurde absolut jeweils mehr als eine Milliarde Euro umgesetzt. Mit Ausnahme von Transaktionen bis 10 Mio. € steigerten sich insgesamt alle Klassen in ihrem absoluten Ergebnis gegenüber dem Vorjahr. Das durchschnittliche Volumen pro Deal ist von 28 Mio. € auf 41 Mio. € gestiegen.

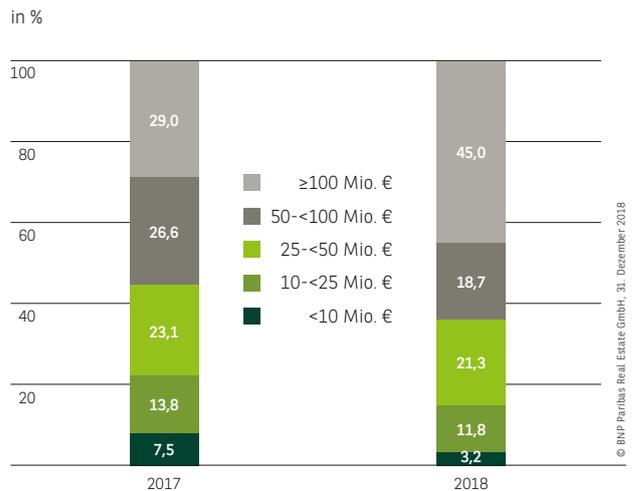
## BÜROOBJEKTE UNANGEFOCHTEN AN DER SPITZE

Mit 52 % erzielten Bürogebäude mehr als die Hälfte des Investitionsvolumens und bleiben damit die beliebteste Assetklasse. Einzelhandelsobjekte verlieren gegenüber dem Vorjahr 9 Prozentpunkte und steuern knapp 16 % bei. Ähnlich sieht die Entwicklung bei Hotels aus, die auf rund 6 % kommen und dabei auch absolut nachgeben. Logistikimmobilien sind für 5 % verantwortlich. Mit gut 17 % entfällt darüber hinaus ein erheblicher Anteil auf die Kategorie Sonstige, hinter der sich gemischt genutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke sowie ein Pflegeimmobilienportfolio verbergen.

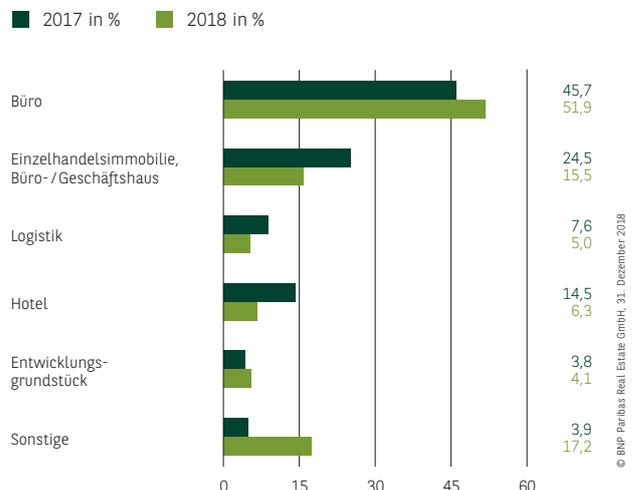
## INVESTMENTS 2009 BIS 2018 IN HAMBURG



## INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN HAMBURG



## INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN HAMBURG



### ➤ SPEZIALFONDS INVESTIEREN AM MEISTEN

Die Verteilung des Volumens auf die Käufergruppen wird von den Spezialfonds angeführt, die in Hamburg ebenso wie auch bundesweit sehr aktiv waren. Mit gut 24 % liegen sie im Ranking mit großem Abstand an der Spitze. Pensionskassen erwarben nur eine geringe Anzahl, dafür aber großvolumige Objekte, und erreichen knapp 14 %. Auf Immobilien AGs/REITs entfällt ebenfalls ein zweistelliger Prozentanteil (13 %). Projektentwickler sichern sich zahlreiche Grundstücke und Potenzialflächen und folgen mit rund 9 %. Der Anteil ausländischer Investoren liegt bei gut 26 % und damit wieder deutlich unter dem hohen Niveau des Vorjahres (46 %). An den übrigen großen Investmentstandorten werden mit rund 35 % bis 57 % wesentlich höhere Werte erzielt. Europäische Anleger sind dabei für 16 % verantwortlich, aus Nordamerika wurden 7 % investiert, weitere knapp 3 % stammen von asiatischen Investoren.

### ➤ BÜRORENDITEN FAST AUF GESCHÄFTSHAUSNIVEAU

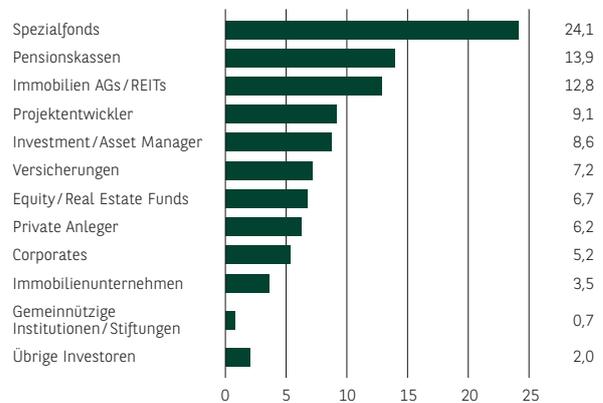
Nachdem sich die Netto-Spitzenrendite für Bürogebäude in den letzten Quartalen stabilisiert hatte, sank sie zum Jahresende erneut um 10 Basispunkte und liegt nunmehr bei 3,05 %. Damit erreicht sie fast das gleiche Niveau wie die Top-Rendite für Geschäftshäuser, die sich unverändert auf 3,00 % beläuft. Im bundesweiten Vergleich gehört Hamburg damit nach Berlin und München (jeweils 2,90 %) zu den teuersten Retail-Standorten. Auch die Preise für erstklassige Logistikobjekte zogen durch die deutlich gestiegene Nachfrage weiter an. Mit 4,05 % sank die Spitzenrendite in den letzten zwölf Monaten in mehreren Schritten um insgesamt 45 Basispunkte.

### ➤ PERSPEKTIVEN

Der Hamburger Investmentmarkt hat 2018 ein glänzendes Ergebnis erzielt, das auch durch eine ganze Reihe von Abschlüssen im dreistelligen Millionenbereich ermöglicht wurde. Für das laufende Jahr bleiben die Vorzeichen insgesamt sehr gut. Sofern das wirtschaftliche Umfeld nicht durch äußere Einflüsse gestört wird, ist von einer weiterhin positiven Entwicklung auszugehen. Da Anlagealternativen nach wie vor rar sind und die Vermietungsmärkte florieren, sollte die Nachfrage auf den Immobilienmärkten in allen Segmenten hoch bleiben. In welcher Größenordnung das Gesamtergebnis der Hansestadt dabei liegen wird, hängt auch wesentlich von einem ausreichenden Angebot im großvolumigen Bereich ab. Insgesamt ist aber erneut mit einem klar überdurchschnittlichen Investitionsvolumen zu rechnen.

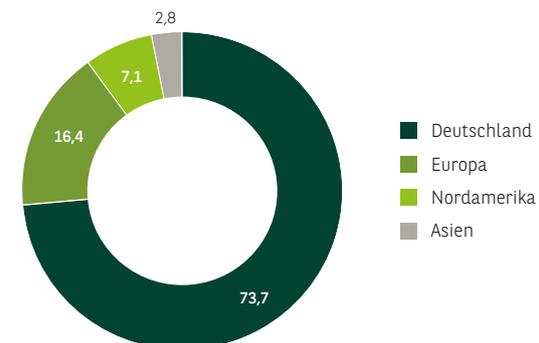
### INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN HAMBURG

in %, Anteil Ausländer 26,3 %



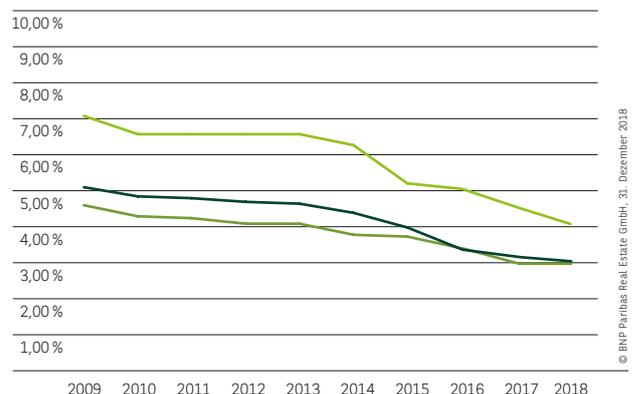
### INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN HAMBURG

in %



### ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN HAMBURG

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik





➤ **AUCH 2018 EIN SEHR ERFREULICHES ERGEBNIS**

Der Kölner Investmentmarkt wiederholt 2018 die sehr erfolgreichen Ergebnisse der letzten drei Jahre und verfehlt das Gesamtvolumen von 2,0 Mrd. € denkbar knapp. Das drittbeste Resultat aller Zeiten bestätigt damit das hohe Niveau, auf dem sich der Markt seit dem Rekordjahr 2015 eingependelt hat und überbietet den 10-jährigen Schnitt entsprechend um satte 46 %, wengleich das Vorjahresvolumen um 6 % verfehlt wurde. Bemerkenswert ist dabei, dass gleich fünf Abschlüsse jenseits der 100 Mio. € liegen, wodurch die vergleichsweise geringe Zahl an registrierten Transaktionen (55) kompensiert werden kann. Neben dem Komplettverkauf des Kaufhofs im Rahmen der Fusion von Karstadt und Kaufhof und dem Kauf des Maritim-Hotels am Heumarkt prägt der Erwerb des „Cologneo I“ an der Deutz-Mülheimer Straße das Ergebnis. Das durchschnittliche Volumen je Deal liegt mit rund 36 Mio. € daher auch auf einem neuen Rekordniveau.

➤ **GROSSDEALS BESTIMMEN DAS GESCHEHEN**

Die Verteilung des Volumens nach Größenklassen wird folgerichtig von der Kategorie über 100 Mio. € angeführt, die für ganze 44 % des Umsatzes verantwortlich zeichnen. Mit deutlichem Abstand folgt das Segment 50-100 Mio. €, das mit insgesamt 510 Mio. € (26 %) zwar ein alles in allem sehr gutes Ergebnis erzielt, aber dennoch um fast ein Drittel hinter dem Rekordwert des Vorjahres zurückbleibt. Auch die übrigen Klassen verzeichnen anteilig und absolut gegenüber 2017 teils deutliche Einbußen. Mit jeweils 13 % liegen die beiden Gruppen 10-25 und 25-50 Mio. € gleichauf, die im Vorjahr noch 23 bzw. 20 % ausmachten. Das kleinteilige Segment unter 10 Mio. € (gut 4 %) tritt darüber hinaus auch aufgrund der insgesamt gestiegenen Preise kaum noch in Erscheinung.

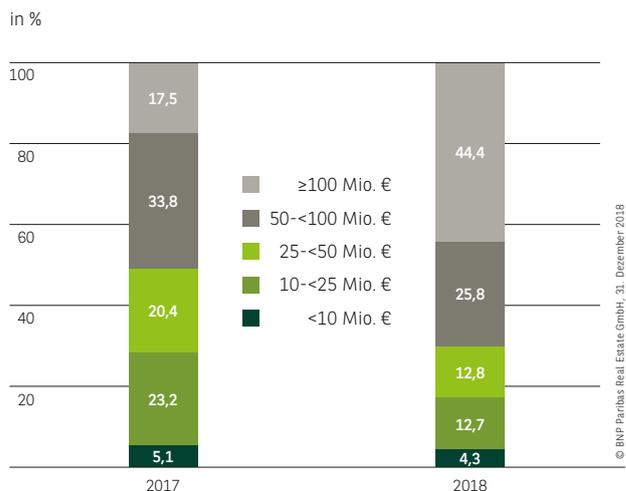
➤ **BÜROS DOMINIEREN WIE GEWOHNT, HOTELS MIT REKORD**

Auch im Jahr 2018 waren Büroimmobilien die beliebteste Assetklasse in der Domstadt, die mit über 900 Mio. € (rund 46 %) ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Der traditionell starke Einzelhandel landet mit fast 20 % auf dem zweiten Platz und damit vor den Hotelobjekten, die mit über 320 Mio. € einen neuen Rekordumsatz erzielen. Deutlich geringer als im Vorjahr fällt der Beitrag der Logistikimmobilien (Anteil: 16 %) aus, die gut 5 % zum Resultat beisteuern. Mit fast 100 Mio. € erzielen sie jedoch immerhin eines der besten Jahresergebnisse aller Zeiten.

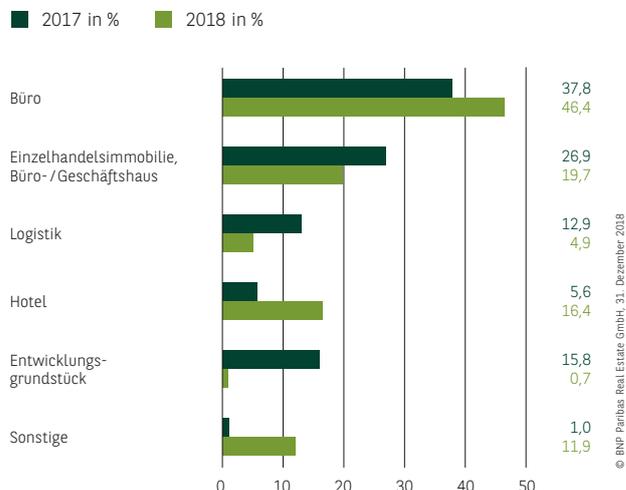
**INVESTMENTS 2009 BIS 2018 IN KÖLN**



**INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN KÖLN**



**INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN KÖLN**



### ➤ SPEZIALFONDS ÜBERNEHMEN KLAR DIE SPITZE

Mit großem Abstand übernehmen Spezialfonds (knapp 45 %) die Spitze der Käufergruppen in der Domstadt. Sie zeichnen nicht nur für einige der größten Deals des Jahres verantwortlich, sondern steuern auch insgesamt die meisten Abschlüsse (14) bei, die sich auf die verschiedensten Assetklassen verteilen. Immobilienunternehmen landen mit rund 340 Mio. € (gut 17 %) auf dem zweiten Platz. Beide erzielen damit jeweils ein Rekordergebnis und verweisen die Projektentwickler (knapp 10 %) auf den dritten Rang. Rund 1,1 Mrd. € – der zweithöchste Wert nach 2007 – stammt aus dem Ausland. Der Anteil von fast 57 % ist zugleich der höchste aller A-Standorte.

### ➤ RENDITEN FÜR BÜRO UND LOGISTIK WEITER IM SINKFLUG

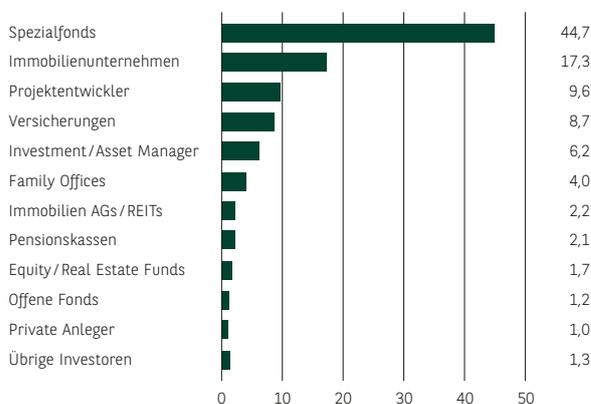
Aufgrund einer unverändert hohen Nachfrage bei einem anhaltend knappen Angebot konnten 2018 erneut steigende Preise für Büro- und Logistikimmobilien verzeichnet werden. In beiden Assetklassen gerieten die Renditen weiter unter Druck und gaben um 40 (Büro) bzw. 45 (Logistik) Basispunkte nach. Alle Objektarten liegen nun auf einem neuen Rekordniveau, das bei Logistikimmobilien beispielsweise 4,05 % beträgt. Büros erzielten nur noch 3,15 % und wie an den meisten A-Standorten ist mittlerweile auch in Köln die Rendite für Büros erstmals niedriger als die für Geschäftshäuser. Denn lediglich bei den Highstreet-Objekten konnte eine Stabilisierung der Renditen auf dem Rekordwert des Vorjahres (3,20 %) registriert werden.

### ➤ 2019 KANN ERNEUT ERFOLGREICH WERDEN

Zum vierten Mal in Folge bewegt sich der Kölner Investmentmarkt auf einem Niveau von rund 2 Mrd. € und befindet sich weiterhin auf der Erfolgsspur. Die vergleichsweise geringe Anzahl an Transaktionen und die hohe Bedeutung, die die Großdeals speziell 2018 hatten, verdeutlichen jedoch, dass dieses Resultat keine Selbstverständlichkeit ist. Damit auch 2019 erneut in diese Sphären vorgestoßen werden kann, sind großvolumige Anlagemöglichkeiten ebenso notwendig, wie ein ausreichendes Angebot an Assets im mittleren Millionenbereich. Die Nachfrage aus dem In- und Ausland nach unterschiedlichsten Objektarten ist weiterhin gegeben und auch bei einer zunehmend unsicheren geopolitischen Lage dürften Immobilien an den deutschen A-Standorten unverändert eine beliebte Anlagealternative bleiben. Hiervon sollte auch Köln profitieren.

### INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN KÖLN

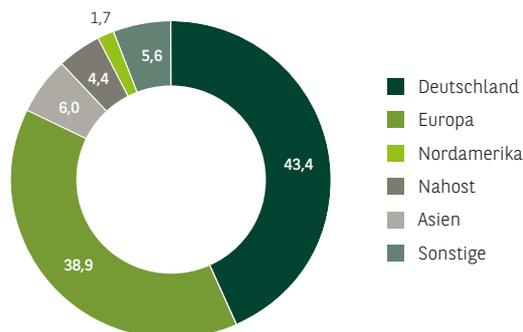
■ in %, Anteil Ausländer 56,6 %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

### INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN KÖLN

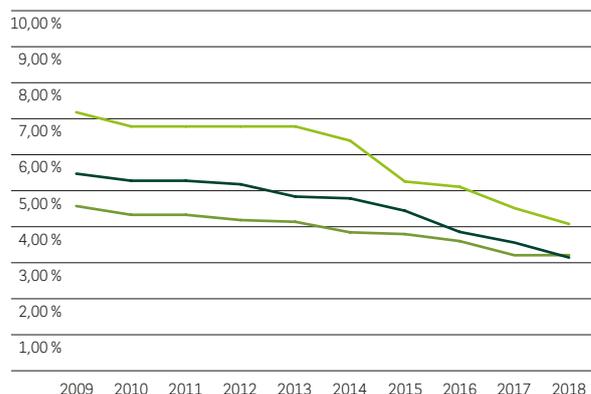
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

### ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN KÖLN

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

# LEIPZIG

## ➤ ANGEBOT BEGRENZT INVESTMENTUMSATZ

Der Leipziger Investmentmarkt konnte 2018 nicht ganz an die hohe Dynamik der Vorjahre anknüpfen und verzeichnet mit einem Transaktionsvolumen von 800 Mio. € einen Rückgang um gut 21 % gegenüber dem Vorjahr. Wie gut das Resultat dennoch ist, zeigt der Blick auf den langjährigen Durchschnitt, der um rund 35 % übertroffen wurde. Der Rückgang ist daher nicht als Indiz für ein mangelndes Investoreninteresse zu sehen. Vielmehr ist die Angebotsseite – insbesondere im großvolumigen Core-Segment – so begrenzt, dass die hohe Nachfrage bei Weitem nicht bedient werden kann. So wurden mit 58 registrierten Verkäufen nicht nur spürbar weniger Objekte als in den vergangenen drei Jahren gehandelt, sondern auch das durchschnittliche Kaufvolumen verringerte sich um 13 % auf 14 Mio. €. Zu den bedeutendsten Verkäufen zählen zwei Einzeldeals im Bereich Retail: In Leipzig-Grünau wurde das 40.000 m<sup>2</sup> große Allee-Center veräußert, in Großpösna der Pösna Park (57.000 m<sup>2</sup>).

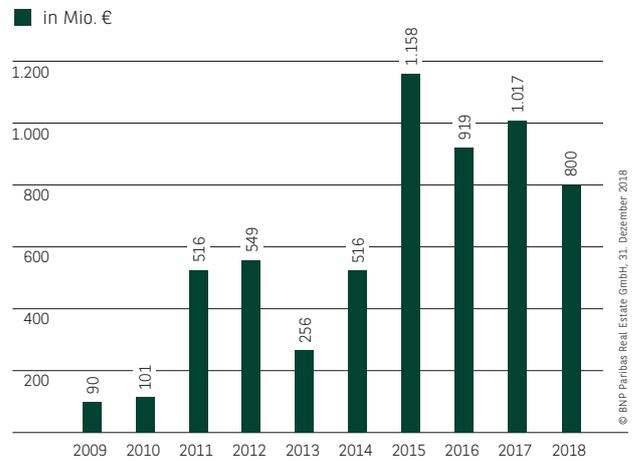
## ➤ RÜCKLÄUFIGER ANTEIL DER GROSSDEALS

Der wesentliche Grund für das niedrigere Investitionsvolumen ist das deutlich geringere Ergebnis bei den Großdeals. So ging der Anteil der Größenklasse über 50 Mio. € um ganze 12 Prozentpunkte auf 31 % zurück. Demgegenüber verzeichneten alle anderen Kategorien prozentuale Zuwächse, wodurch sich in Leipzig ein sehr ausgeglichenes Bild mit zweistelligen Werten in allen Größensegmenten ergibt. Zugelegt haben insbesondere die beiden mittleren Volumensklassen von 10 bis 50 Mio. €. Mit Anteilen von 28 % (25-50 Mio. €) und 26 % (10-25 Mio. €) zeichnen sie zusammen für über die Hälfte des erreichten Jahresumsatzes verantwortlich.

## ➤ BÜROIMMOBILIEN FÜHREN DAS RANKING AN

Mit einem Anteil von gut 33 % am Transaktionsvolumen setzen sich Büroobjekte erstmals seit 2013 an die Spitze aller Assetklassen. Gleichzeitig markieren die 260 Mio. € in diesem Segment das zweitbeste Ergebnis nach 2015. Die traditionell sehr starken Einzelhandelsimmobilien, zu denen auch innerstädtische Geschäftshäuser zählen, verringerten ihren Anteil gegenüber 2017 um 25 Prozentpunkte auf etwa 30 %. Auch darin spiegelt sich das nicht ausreichende Angebot wider. Sehr erfreulich ist hingegen der mit knapp 14 % hohe Anteil von Entwicklungsgrundstücken, die somit auch die 100-Mio.-€-Grenze durchbrechen konnten. Dies spricht dafür, dass Projektentwickler an eine positive Entwicklung des Standorts glauben.

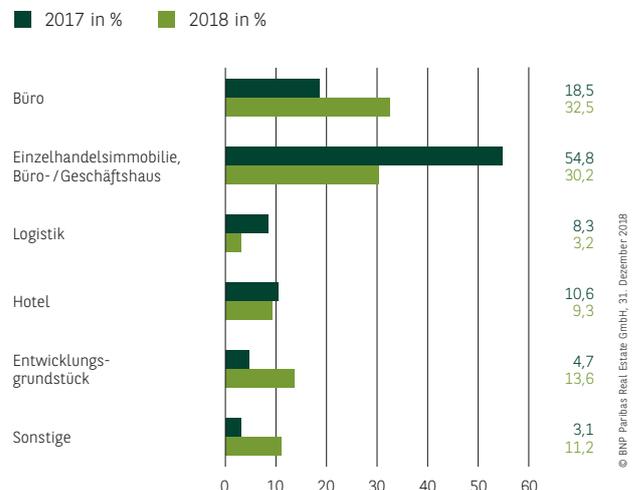
## INVESTMENTS 2009 BIS 2018 IN LEIPZIG



## INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN LEIPZIG



## INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN LEIPZIG



### ➤ BREITE KÄUFERSCHICHT AKTIV

Die Liste der Käufer zeigt eine relativ breite Streuung über die unterschiedlichen Investoren. Insgesamt kommen fünf Käufergruppen auf zweistellige Umsatzanteile und generieren zusammen über 73 % des Volumens. An die Spitze haben sich Spezialfonds gesetzt, auf die rund 22 % des Umsatzes entfallen. Dahinter schieben sich Investment Manager mit 16 % sowie die bereits erwähnten Projektentwickler (knapp 13 %) auf die beiden weiteren Podiumsplätze. Vervollständigt wird das Spitzenquintett von Equity/Real Estate Funds (etwa 12 %) sowie Immobilienunternehmen (10 %). Der Anteil ausländischer Investoren markiert mit 37 % den niedrigsten Wert seit 2013 und fällt auch im bundesweiten Vergleich (rund 41 %) etwas ab.

### ➤ RENDITEN HABEN WEITER NACHGEGEBEN

Die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen bei einem begrenzten Angebot und gleichzeitig hohem Investoreninteresse führen auch in der Messestadt zu einer spürbaren Renditekompression. Nichtsdestotrotz verfügt die sächsische Metropole im Vergleich zu den A-Standorten über ein moderates Preisniveau. Während die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in den besten Auflagen stabil bei 4,20 % blieb, gab sie bei Premiumobjekten im Office-Segment in den letzten 12 Monaten um 30 Basispunkte auf 4,30 % nach. Im Logistikbereich sank sie sogar noch stärker und ist mit 4,50 % anzusetzen. Die anhaltende Yield Compression spricht für die zunehmende Reife und Stabilität des Leipziger Investmentmarkts.

### ➤ GUTE PERSPEKTIVEN FÜR 2019

Die konstant hohen Transaktionsvolumina der letzten vier Jahre – die allesamt über dem langjährigen Mittel lagen – sowie die insgesamt breite Käuferstruktur sprechen eine eindeutige Sprache: Leipzig hat sich als Investmentstandort etabliert. Neben der gut frequentierten Innenstadt und dem dynamischen Büromarkt verfügt auch die Logistikregion Leipzig als wachsendes Transportdrehkreuz über gute Rahmenbedingungen. Besonders im Hinblick auf die Diversifikation des Portfolios kann die Messestadt durch ihre attraktiveren Renditemöglichkeiten eine lohnenswerte Alternative zu den anderen deutschen Metropolen darstellen. Eine starke Nachfrage ist daher auch für 2019 absehbar. Ob sich dies in einem wiederholt überproportionalen Investmentvolumen niederschlägt, hängt im Wesentlichen von der Angebotsseite ab. Diese könnte sich erneut als Nadelöhr zeigen und dadurch auch den Druck auf die Renditen aufrechterhalten.

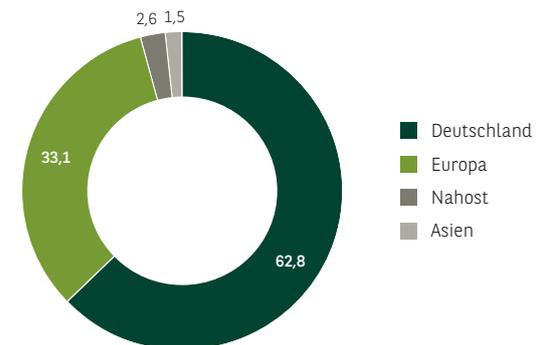
### INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN LEIPZIG

■ in %, Anteil Ausländer 37,2 %



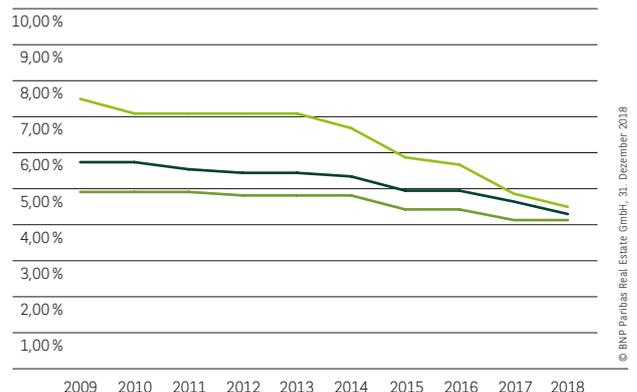
### INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN LEIPZIG

in %



### ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN LEIPZIG

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



# MÜNCHEN

## NEUER REKORDUMSATZ MIT EINZELDEALS

Der Investmentmarkt gab auch im letzten Quartal weiter Gas und erzielte im Gesamtjahr einen Umsatz von 6,67 Mrd. €. Das Vorjahresergebnis wurde noch einmal um 28 %, der zehnjährige Schnitt sogar um 52 % übertroffen. Auch die Bestmarke von 2007, die vor allem auf große Portfolioverkäufe zurückzuführen ist, wurde nur hauchdünn um wenige Millionen Euro verfehlt. Bezogen auf Einzelverkäufe, auf die 5,81 Mrd. € entfallen, stellte die bayerische Landeshauptstadt dagegen einen neuen Rekord auf. Im bundesweiten Vergleich rangiert München auf Platz drei hinter Frankfurt und Berlin. Verantwortlich für das außergewöhnlich gute Resultat sind nicht zuletzt viele großvolumige Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich, von denen insgesamt 20 registriert wurden. Zu den wichtigsten gehören die Verkäufe des Correo Quartiers, des Atlas' und des Oskars.

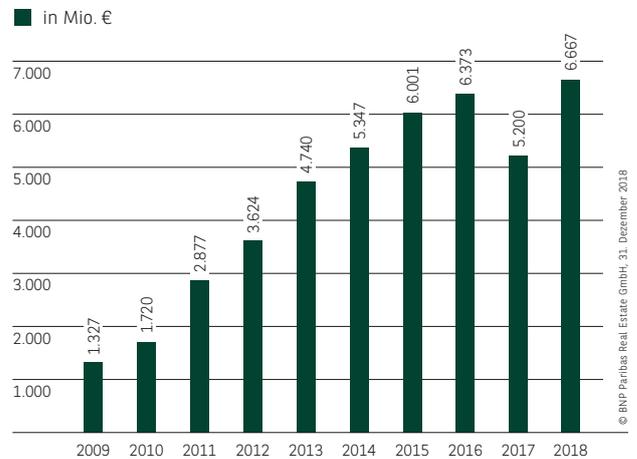
## GUTE NACHFRAGE IN ALLEN GRÖSSENKLASSEN

Zwar entfallen knapp 52 % des Umsatzes auf Abschlüsse über 100 Mio. €, ein für München etwas überdurchschnittlicher Wert, trotzdem profitierten auch die übrigen Größenklassen von der starken Nachfrage. Dies gilt z. B. für Verkäufe zwischen 50 und 100 Mio. €, die ihren Anteil auf gut 24 % steigerten und auch absolut fast 500 Mio. € mehr Umsatz generieren konnten als im Vorjahr. Mehr Kapital floss außerdem in Objekte mit einem Volumen von 10 bis 25 Mio. €, die rund 11 % beisteuerten, wohingegen kleinere Deals bis 10 Mio. € weniger zum Ergebnis beitrugen. Diese Verteilung unterstreicht das breite Angebot an attraktiven Immobilien in allen Marktsegmenten.

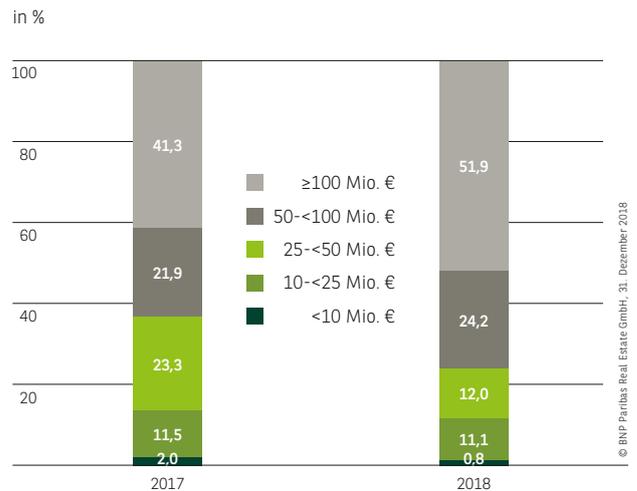
## GUT DIE HÄLFTE DES UMSATZES ENTFÄLLT AUF BÜROS

Wie auch die anderen großen Standorte profitierte München von der sehr guten Performance der deutschen Büromärkte, die Investments in Bürohäuser für Anleger besonders interessant machen. Demzufolge entfällt mit knapp 64 % der mit Abstand höchste Umsatzanteil auf diese Assetklasse, was in etwa dem langjährigen Schnitt entspricht. Die Abhängigkeit von Büros ist aber traditionell weniger stark ausgeprägt als in einigen anderen Städten. Auf Position zwei folgen Entwicklungsgrundstücke, die knapp 10 % beisteuern und sich damit vor Hotels platzieren, die für gut 8 % verantwortlich sind. Außerdem kommen Einzelhandelsimmobilien und Logistikobjekte jeweils auf einen Umsatzanteil von gut 5 % und runden damit das Bild einer relativ breiten Nachfragestreuung ab.

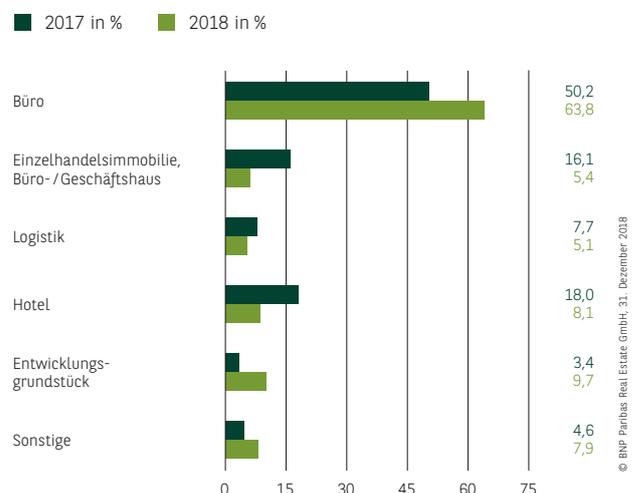
## INVESTMENTS 2009 BIS 2018 IN MÜNCHEN



## INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN MÜNCHEN



## INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN MÜNCHEN



### ➤ VIELE UNTERSCHIEDLICHE KÄUFER AKTIV

Traditionell steht der Münchener Investmentmarkt bei vielen unterschiedlichen Anlegern im Blickpunkt, was sich auch 2018 wieder bestätigte. Insgesamt kommen vier Käufergruppen auf zweistellige Umsatzanteile. Mit 16,5 % belegen Spezialfonds den Spitzenplatz, gefolgt von Projektentwicklern mit knapp 16 %. Hier zeigt sich, dass die Flächenknappheit vor allem auf dem Büromarkt zu deutlich steigenden Projektplanungen führt. Vervollständigt wird das Führungsquartett von Pensionskassen (14 %) und Investment Managern (gut 12 %). Darüber hinaus steuern Versicherungen noch gut 8 % bei. Der Anteil ausländischer Käufer liegt mit knapp 35 % zwar etwas über dem Vorjahreswert, bestätigt aber erneut den im bundesweiten Vergleich gewöhnlich eher niedrigen Anteil internationaler Investoren.

### ➤ PREISE HABEN NOCHMALS ZUGELEGT

Zusammen mit Berlin hat sich München seit Langem als teuerster Standort etabliert, worin auch das Vertrauen der Investoren zum Ausdruck kommt. Aufgrund des sehr guten Flächenumsatzes auf den Büromärkten nahm der Wettbewerb um Core-Objekte weiter zu und ließ die Netto-Spitzenrenditen noch einmal sinken. Ende 2018 notierten sie für Bürohäuser bei 2,80 %. Nur in Berlin liegt der Vergleichswert noch 10 Basispunkte niedriger. Ähnlich dynamisch verlief die Entwicklung bei Logistikobjekten. Aufgrund der hohen Nachfrage sanken die Spitzenrenditen in diesem Segment auf 4,05 %. Unverändert zeigen sie sich dagegen bei innerstädtischen Geschäftshäusern, für die 2,90 % anzusetzen sind, die im Einzelfall aber auch unterschritten werden können.

### ➤ NACHFRAGE BLEIBT AUCH 2019 HOCH

Die sehr gute gesamtwirtschaftliche Situation, eine weiter wachsende Bevölkerung und absehbare Mietpreisteigerungen sind die Rahmenbedingungen, die München auch 2019 zu einem der gefragtesten Ziele sowohl für deutsche als auch internationale Investoren machen werden. Auch wenn das Transaktionsvolumen letztendlich wesentlich vom verfügbaren Angebot mitbestimmt wird, spricht vieles für ein erneut überdurchschnittliches Ergebnis. Die Wahrscheinlichkeit, zum vierten Mal innerhalb von fünf Jahren die 6-Mrd.-€-Marke zu übertreffen, ist aus heutiger Sicht sehr groß. Ob die Renditen ihren Tiefstand erreicht haben oder vereinzelt noch unter Druck bleiben, wird unter anderem auch von externen Einflussfaktoren, wie möglichen Zinsschritten oder einer zunehmenden Verunsicherung aufgrund globaler Krisen, beeinflusst und bleibt abzuwarten.

### INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN MÜNCHEN

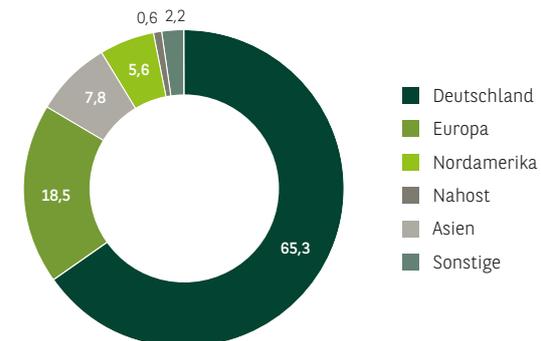
in %, Anteil Ausländer 34,7 %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

### INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN MÜNCHEN

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

### ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN MÜNCHEN

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

# STUTTGART

## NEUER REKORD IN DER SCHWABENMETROPOLE

Auch 2018 konnte der Stuttgarter Investmentmarkt die Aufwärtsentwicklung der letzten drei Jahre eindrucksvoll bestätigen und mit gut 2,54 Mrd. € einen neuen Rekordumsatz aufstellen. Wie gut das Ergebnis ausfällt, zeigt sich auch daran, dass der Vorjahreswert um stolze 81 % übertroffen und der zehnjährige Durchschnitt sogar mehr als verdoppelt wurde. Im Vergleich der deutschen A-Standorte positioniert sich Stuttgart damit noch vor Köln auf Platz sechs. Die Schwabenmetropole rückt immer stärker in den Fokus sowohl einheimischer als auch internationaler Investoren. Verantwortlich hierfür ist in erster Linie die dynamische Entwicklung bei Einzeltransaktionen, auf die 2,15 Mrd. € (85 %) des Gesamtergebnisses entfallen. Auch eine Handvoll großer Deals im dreistelligen Millionenbereich beflügelten das Transaktionsvolumen. Zu den bedeutendsten gehören die Verkäufe des Allianz Campus', des Uhland Carrés sowie der Alten Bahndirektion.

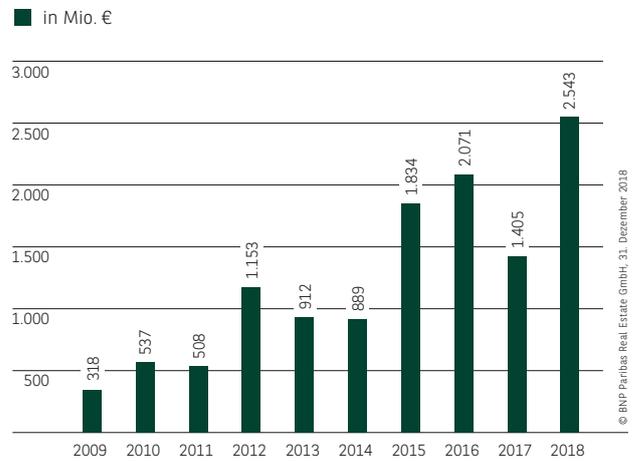
## BREITE STREUUNG ÜBER ALLE GRÖSSENKLASSEN

Trotz einiger Abschlüsse jenseits der 100-Mio.-€-Grenze, die gut 35 % zum Umsatz beitragen und in Stuttgart nicht an der Tagesordnung sind, verteilt sich das Transaktionsvolumen relativ ausgeglichen über alle Größenklassen. Das erreichte Volumen dieser Großdeals ist dennoch bemerkenswert, da es im Vergleich zum Vorjahr fast einer Vervielfachung entspricht. Auf dem zweiten Platz finden sich Verkäufe zwischen 50 und 100 Mio. € (28 %), die damit Objekte von 25 bis 50 Mio. € (19 %) auf Position drei verweisen. Aber auch kleinere Abschlüsse bis 25 Mio. € sind für über 18 % des Ergebnisses verantwortlich. Unterstrichen wird das sehr lebhaftes Marktgeschehen vor allem dadurch, dass alle Größenklassen absolut betrachtet deutlich zugelegt haben.

## ALLE ASSETKLASSEN LEGEN ZU

Stuttgart gehört zu den wenigen Standorten, an denen alle Assetklassen ihren Investmentumsatz steigern konnten und damit eine Belebung auf breiter Front verzeichnet wurde. Eindeutiger Spitzenreiter sind Büroobjekte mit einem Anteil von gut 59 %. Auch in der Neckarmetropole setzen die Anleger also auf eine positive Entwicklung der Büromärkte in Verbindung mit weiter steigenden Mietpreinsniveaus. Auf den übrigen Podiumsplätzen landen Einzelhandelsimmobilien (14 %) sowie Logistik-Investments (gut 9 %). Aber auch Hotels (gut 8 %) und Entwicklungsgrundstücke (gut 4 %) legten im Vorjahresvergleich signifikant zu.

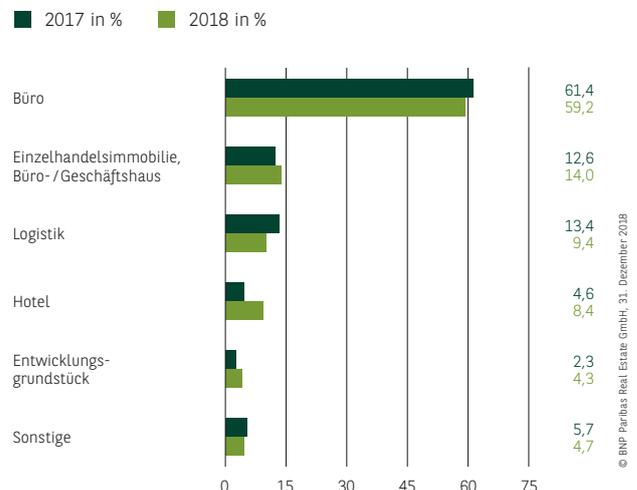
## INVESTMENTS 2009 BIS 2018 IN STUTTGART



## INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN STUTTGART



## INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN STUTTGART



**➤ VIER KÄUFERGRUPPEN MIT HOHEN UMSATZANTEILEN**

Bei den beteiligten Anlegern sind vier Typen hervorzuheben, die zusammengenommen für knapp zwei Drittel des Resultats verantwortlich sind. Die Führungsposition nehmen Equity/Real Estate Funds ein, die gut ein Viertel zum Transaktionsumsatz beisteuern und damit die im letzten Jahr führenden Spezialfonds mit gut 20 % auf Platz zwei verweisen. Zu den Top 4 gehören darüber hinaus Projektentwickler mit über 10 % sowie offene Fonds mit knapp 10 %. Dass Stuttgart auch für ausländische Investoren zunehmend interessant wird, spiegelt ihr Anteil von 48 % am Gesamtergebnis wider. Im bundesweiten Vergleich erreichen nur Berlin und Köln einen höheren Wert. Am aktivsten waren europäische Käufer (32 %). Aber auch nordamerikanische Anleger (9 %) und Investoren aus Nahost (4 %) leisteten größere Beiträge.

**➤ RENDITE AUF NIVEAU VON KÖLN UND DÜSSELDORF**

Auch in Stuttgart hat das starke Investoreninteresse den Wettbewerb um das begrenzte Angebot im Core-Segment weiter verschärft. Die Konsequenz dieser Entwicklung sind weiter gesunkene Netto-Spitzenrenditen für Büros: 2018 gaben sie um 25 Basispunkte auf aktuell 3,15 % nach. Damit liegen sie jetzt auf dem gleichen Niveau wie z. B. in Düsseldorf und Köln. Auch dies belegt die gewachsene Bedeutung des Stuttgarter Investmentmarkts. Noch deutlicher fiel der Rückgang bei Logistikimmobilien aus (-45 Basispunkte), für die wie an den anderen A-Standorten 4,05 % notiert werden. Lediglich für innerstädtische Geschäftshäuser zeigten sich die Netto-Spitzenrenditen mit 3,20 % stabil.

**➤ AUCH 2019 IM FOKUS DER INVESTOREN**

Aus heutiger Sicht spricht alles dafür, dass der Stuttgarter Investmentmarkt den Aufwärtstrend der letzten Jahre auch 2019 fortsetzen wird. Ein stabiles, wenngleich auch nicht mehr ganz so dynamisches konjunkturelles Umfeld, eine wachsende Bevölkerung sowie eine sehr stabile und innovative Wirtschaftsstruktur sprechen dafür, dass Anleger die Landeshauptstadt auch zukünftig weit oben auf ihrem Einkaufszettel haben werden – dies gilt für alle Assetklassen. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich auch für 2019 ein Transaktionsvolumen deutlich über dem langjährigen Mittel (1,2 Mrd. €) ab. Die erkennbare Nachfrage würde sicherlich ausreichen, um die 2-Mrd.-€-Schwelle erneut zu übertreffen. Ob dies allerdings gelingt, wird in erster Linie vom verfügbaren Angebot abhängen.

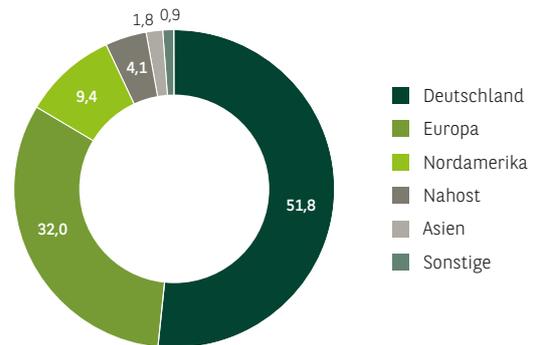
**INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN STUTTART**

in %, Anteil Ausländer **48,2 %**



**INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN STUTTART**

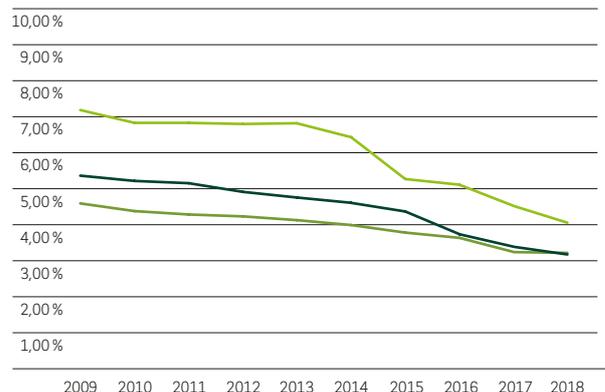
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

**ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN STUTTART**

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018



# 5 GESCHÄFTSBEREICHE in Deutschland

## Deutsche Standorte

### BNP PARIBAS REAL ESTATE GMBH

**10719 Berlin**  
Kurfürstendamm 22  
☎ +49 (0)30-884 65-0

**01067 Dresden**  
Ammonstraße 72  
☎ +49 (0)351-79 67 57-17

**40213 Düsseldorf**  
Benrather Straße 18-20  
☎ +49 (0)211-52 00-00

**45127 Essen**  
Kettwiger Straße 2-10  
☎ +49 (0)201-820 22-2

**60311 Frankfurt am Main**  
Goetheplatz 4  
☎ +49 (0)69-298 99-0

**20354 Hamburg**  
Hohe Bleichen 12  
☎ +49 (0)40-348 48-0

**50676 Köln**  
Cäcilienkloster 10  
☎ +49 (0)221-93 46 33-0

**04109 Leipzig**  
Markt 16  
☎ +49 (0)341-711 88-0

**80539 München**  
Maximilianstraße 35,  
Haus C / Eingang  
Herzog-Rudolf-Straße  
☎ +49 (0)89-55 23 00-0

**70173 Stuttgart**  
Lautenschlagerstraße 22  
☎ +49 (0)711-21 47 80-50

### BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT GMBH

**10719 Berlin**  
Kurfürstendamm 22  
☎ +49 (0)30-884 65-0

**01067 Dresden**  
Ammonstraße 72  
☎ +49 (0)351-79 67 57-10

**40547 Düsseldorf**  
Fritz-Vormfelde-Straße 26  
☎ +49 (0)211-301 82-0

**60594 Frankfurt am Main**  
Walther-von-Cronberg-Platz 2  
☎ +49 (0)69-297 24 36-0

**20355 Hamburg**  
Axel-Springer-Platz 3  
☎ +49 (0)40-348 48-0

**30159 Hannover**  
Karmarschstraße 20-22  
☎ +49 (0)511-89 73 73-0

**04109 Leipzig**  
Markt 16  
☎ +49 (0)341-30 86 89-00

**80539 München**  
Maximilianstraße 35,  
Haus C / Eingang  
Herzog-Rudolf-Straße  
☎ +49 (0)89-55 23 00-60

**70173 Stuttgart**  
Breite Straße 2  
☎ +49 (0)711-21 47 80-20

### BNP PARIBAS REAL ESTATE CONSULT GMBH

**10719 Berlin**  
Kurfürstendamm 22  
☎ +49 (0)30-884 65-200

**40547 Düsseldorf**  
Fritz-Vormfelde-Straße 26  
☎ +49 (0)211-52 00-00

**60311 Frankfurt am Main**  
Goetheplatz 4  
☎ +49 (0)69-298 99-450

**20354 Hamburg**  
Hohe Bleichen 12  
☎ +49 (0)40-348 48-100

**80539 München**  
Maximilianstraße 35,  
Haus C / Eingang  
Herzog-Rudolf-Straße  
☎ +49 (0)89-55 23 00-0

### BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT GERMANY GMBH

**80636 München**  
Lilli-Palmer-Straße 2  
☎ +49 (0)89-121 73-0

## Weltweite Standorte

BELGIEN  
FRANKREICH  
GROSS-BRITANNIEN  
HONGKONG  
IRLAND  
ITALIEN  
LUXEMBURG  
NIEDERLANDE  
POLEN  
RUMÄNIEN  
SPANIEN  
TSCHECHIEN  
UNGARN  
VAE

## Allianzpartner

ALGERIEN  
DÄNEMARK  
ELFENBEIN-KÜSTE  
ESTLAND  
FINNLAND  
GRIECHENLAND  
JERSEY  
LETTLAND  
LITAUEN  
MAROKKO  
NORDIRLAND  
NORWEGEN  
ÖSTERREICH  
PORTUGAL  
SCHWEDEN  
SCHWEIZ  
SERBIEN  
TUNESIEN  
UNGARN  
USA  
ZYPERN



[www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)



TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel