

INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND PROPERTY REPORT 2020



Jetzt für den
BNPPRE-Newsletter
anmelden!



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

Titel: Barbara Staubach
Stand: Januar 2020
Auflage: 2.000



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

Investmentmärkte in neuen Sphären

2019 wurden bundesweit gut 73,4 Mrd. € in Gewerbeimmobilien investiert. Damit wurde der erst im letzten Jahr aufgestellte Rekordumsatz pulverisiert (+19 %). Gerade im letzten Quartal hat die Marktdynamik alle Erwartungen noch einmal deutlich übertroffen. Beigetragen zur neuen Bestmarke hat eine positive Entwicklung sowohl von Einzel- als auch von Portfoliotransaktionen.

Büroimmobilien unangefochtene Nummer 1

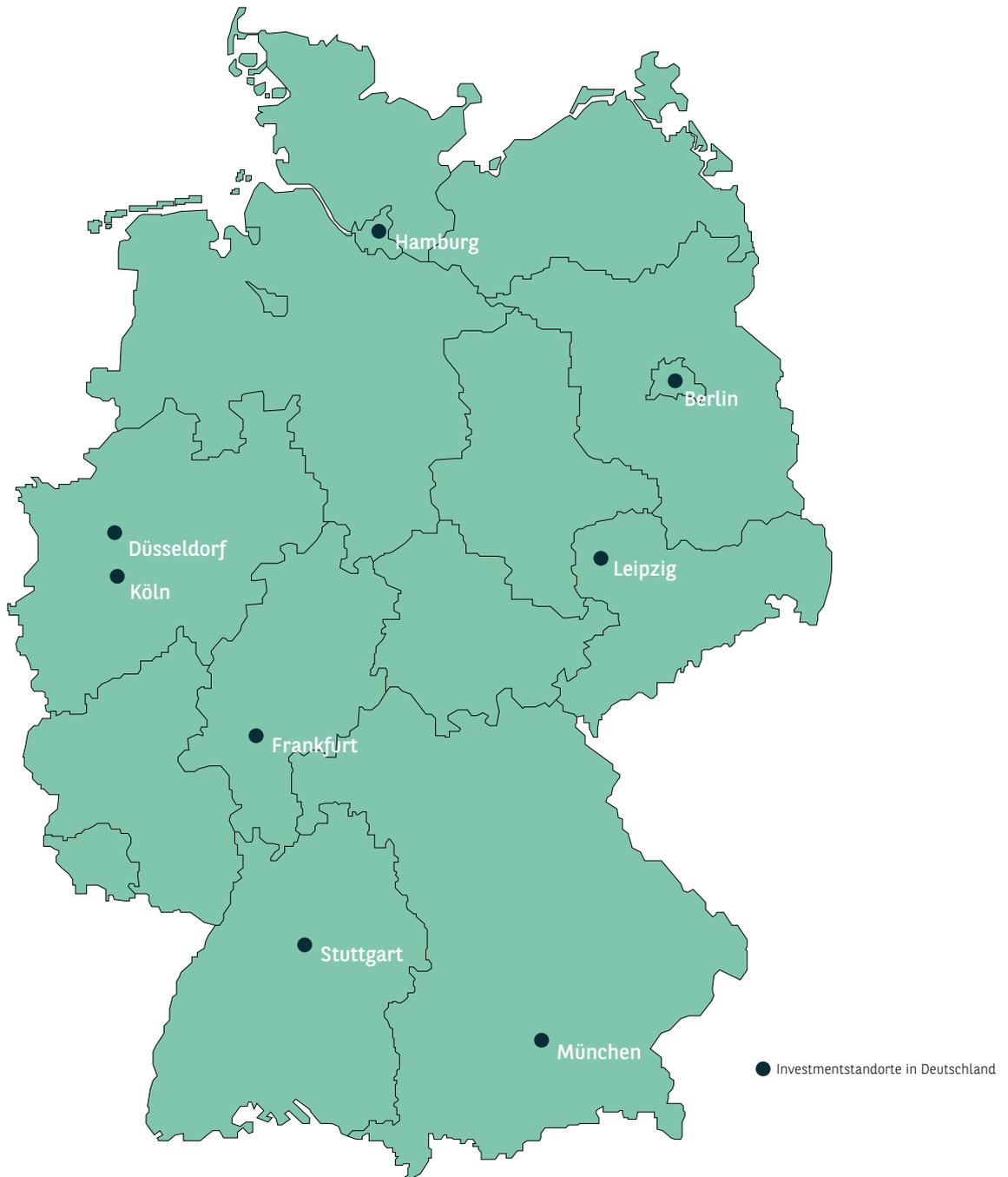
- ▶ Die Dominanz von Büroimmobilien hat sich noch einmal verstärkt. Mit knapp 53 % tragen sie über die Hälfte zum Gesamtumsatz bei. Einen hohen Anteil haben Einzeldeals, die mit gut 29,4 Mrd. € ein neues Allzeithoch markieren. Insgesamt konnten 70 Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich gezählt werden.
- ▶ Auf Platz zwei finden sich Einzelhandelsobjekte mit einem Volumen von fast 12,9 Mrd. € (+15 %).
- ▶ Auf Logistikobjekte entfallen mit rund 7,5 Mrd. € gut 10 %. Dies ist das zweitbeste jemals erzielte Ergebnis.
- ▶ Ebenfalls den zweitbesten Wert erreichen Hotels, die mit gut 5 Mrd. € erst das zweite Mal über der 5-Mrd.-€-Schwelle liegen.

Knapp 60 % entfallen auf Großdeals

- ▶ Mit einem Anteil von 58 % erreichen Verkäufe über 100 Mio. € sowohl relativ als auch absolut den höchsten Wert der letzten zehn Jahre.
- ▶ Ausländische Käufer kommen dank eines starken vierten Quartals auf einen Umsatzanteil von knapp 41 %.
- ▶ Die deutschen A-Standorte stellen mit 46,6 Mrd. € (+20 %) eine neue Bestmarke auf. Mit Berlin (12,8 Mrd. €) und München (10,7 Mrd. €) überschreiten gleich zwei Standorte die 10-Mrd.-€-Schwelle.

Renditen haben weiter nachgegeben

- ▶ Die Spitzen-Netto-Anfangsrenditen für Büroobjekte haben an allen A-Standorten auch im letzten Quartal noch einmal leicht nachgegeben.
- ▶ Eine vergleichbare Entwicklung, allerdings noch etwas dynamischer, konnte auf den Logistikmärkten beobachtet werden.
- ▶ Anders stellt sich die Situation bei Einzelhandelsobjekten dar: Nach der kontinuierlichen Yield Compression der vorangegangenen Jahre ist dieser Trend bei Highstreet-Objekten offenbar vorerst zum Halt gekommen.



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

➤ INVESTMENTMÄRKTE IN NEUEN SPHÄREN

2019 wurden bundesweit gut 73,4 Mrd. € in Gewerbeimmobilien investiert. Damit wurde der erst im letzten Jahr aufgestellte Rekordumsatz pulverisiert und noch einmal um gut 19 % übertroffen. Erstmals wird mit dem neuen Allzeithoch die 70-Mrd.-€-Schwelle übersprungen. Zwar zeichnete sich bereits Anfang des zweiten Halbjahres 2019 ab, dass ein neues Rekordergebnis nicht auszuschließen ist, die Marktdynamik – gerade im letzten Quartal – hat aber alle Erwartungen noch einmal deutlich übertroffen. Die Attraktivität der deutschen Investmentmärkte ist demzufolge nicht nur ungebrochen groß gewesen, sondern konnte sowohl im internationalen Kontext als auch im Vergleich zu anderen Assetklassen sogar noch zulegen. Auch der in den ersten drei Quartalen bereits zu beobachtende Trend einer zunehmenden Beteiligung an Beständen, teilweise auch mit vergleichsweise geringen Prozentsätzen, hat sich fortgesetzt. Im Gesamtjahr belief sich das Volumen dieses Marktsegments auf gut 3 Mrd. €, was gemessen am Gesamtumsatz aber immer noch einen relativ geringen Anteil darstellt.

Zur neuen Bestmarke hat eine positive Entwicklung sowohl von Einzel- als auch von Portfoliotransaktionen beigetragen. Mit knapp 51,4 Mrd. € verzeichneten Einzeldeals ein neues Rekordvolumen, womit das 2018 aufgestellte Allzeithoch nochmals um knapp 12 % übertroffen wurde. Ihr Anteil am Gesamtumsatz liegt bei 70 % und damit leicht unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Überproportional zugelegt haben Paketverkäufe, die den Vorjahreswert um gut 42 % auf rund 22 Mrd. € steigern konnten. Nur 2006 und 2007 konnte ein noch besseres Resultat erzielt werden. Mit über 9,2 Mrd. € entfallen fast 42 % auf Büroportfolios, bei denen in den Vorjahren häufig noch ein Angebotsmangel zu verzeichnen war. Beispiele sind der von BNP Paribas Real Estate begleitete Verkauf des Millennium-Portfolios für gut 2,5 Mrd. €, das sich Commerzreal gesichert hat und die Übernahme des kanadischen REIT Dream Global durch Blackstone für gut 3 Mrd. € (deutscher Anteil).

Neben den Investitionen in gewerbliche Immobilien wurden 19,5 Mrd. € Umsatz für größere Wohn-Investments erfasst.

INVESTMENTMÄRKTE IM ÜBERBLICK

	Investitionsvolumen		Veränderung
	2018 (Mio. €)	2019 (Mio. €)	2018-2019 (%)
Einzeldeals	46.032	51.390	11,6
- Anteil A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)	33.009	36.219	9,7
Portfolios	15.504	22.047	42,2
- Anteil A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)	5.643	10.342	83,3
Gewerbeimmobilien gesamt	61.536	73.436	19,3
Wohnportfolios	16.285	19.456	19,5
Investitionsvolumen gesamt	77.820	92.892	19,4

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

➤ BÜROIMMOBILIEN UNANGEFOCHTENE NUMMER EINS

Die Dominanz von Büroimmobilien hat sich noch einmal verstärkt. Mit knapp 53 % tragen sie über die Hälfte zum Gesamtumsatz bei und kommen auf 38,7 Mrd. € (+30 %). Einen hohen Anteil machen Einzeldeals aus, die mit gut 29,4 Mrd. € ein neues Allzeithoch erreichen und den Vorjahreswert um gut 8 % toppen. Insgesamt konnten 70 Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich gezählt

werden. Zu den wichtigsten gehören das Squire, das zusätzlich auch Hotelnutzungen enthält, sowie die Welle (beide in Frankfurt), das Stream (Berlin) und der Siemens-Campus (München). Stark zugelegt haben aber auch Portfolios, die ihren Umsatz mit gut 9,2 Mrd. € fast vervierfacht haben und damit das beste Resultat seit mehr als zehn Jahren erzielen.

Auf Platz zwei finden sich Einzelhandelsobjekte, die mit einem Volumen von fast 12,9 Mrd. € knapp 18 % zum Ergebnis beisteuern (+15 %). Zwar tragen einige große Portfoliotransaktionen wie die Übernahme der Kaufhof-Objekte durch Signa, die zu den größten Abschlüssen des Jahres zählt, wesentlich zum Umsatz bei, aber auch andere Einzelhandelsimmobilien, insbesondere Fachmärkte und Nahversorger, stießen auf großes Investoreninteresse. Umsatzvolumina von 5 bis über 6 Mrd. € sind in diesem Marktsegment nun bereits seit fünf Jahren nichts Ungewöhnliches mehr, und auch 2019 wurden wieder rund 5,1 Mrd. € in derartige Objekte investiert.

Auf Logistikimmobilien entfallen mit rund 7,5 Mrd. € gut 10 %. Dies ist das zweitbeste Ergebnis und entspricht einer Steigerung um knapp 5 %. Im Rekordjahr 2017 waren große paneuropäische Logistikplattformen die Umsatzbringer, 2019 waren es dagegen vor allem Einzelverkäufe. Ebenfalls den zweitbesten Wert erreichen Hotelverkäufe, die auf gut 5 Mrd. € kommen und das Vorjahresergebnis um knapp ein Viertel übertreffen. Damit liegen sie erst das zweite Mal über der 5-Mrd.-€-Schwelle. Die bisherige Bestmarke mit Einzeldeals (3,6 Mrd. €) konnte sogar deutlich nach oben verschoben werden. Im tendenziell wachsenden Segment der Healthcare-Immobilien wurden knapp 2,2 Mrd. € umgesetzt (+11 %), was ebenfalls dem zweitbesten Ergebnis nach 2016 entspricht.

INVESTMENTS IN GEWERBEIMMOBILIEN IM ÜBERBLICK

Objektart	Einzeldeals		Portfolios		Summe		Anteil	
	2018 (Mio. €)	2019 (Mio. €)	2018 (Mio. €)	2019 (Mio. €)	2018 (Mio. €)	2019 (Mio. €)	2018 (%)	2019 (%)
Büro	27.139	29.446	2.545	9.222	29.685	38.668	48,2	52,7
Einzelhandel	6.283	7.188	4.922	5.694	11.205	12.882	18,2	17,5
Logistik	3.193	4.737	4.009	2.790	7.202	7.527	11,7	10,3
Hotel	3.201	3.622	821	1.393	4.022	5.015	6,5	6,8
Sonstige	6.215	6.396	3.207	2.947	9.422	9.344	15,4	12,7
Gesamt	46.032	51.390	15.504	22.047	61.536	73.436	100,0	100,0

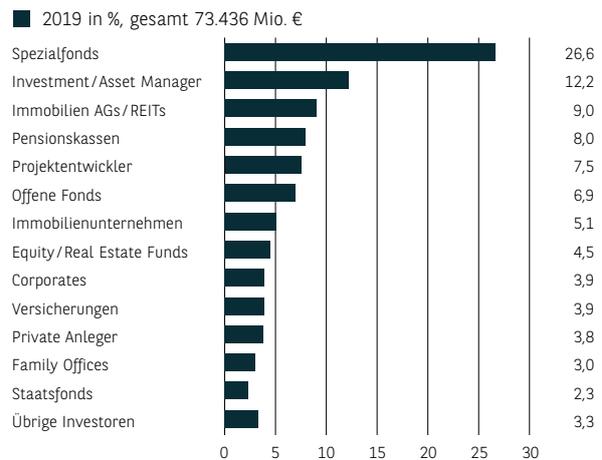
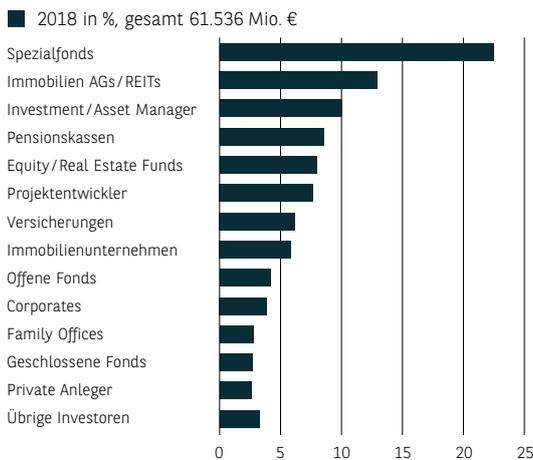
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

SEHR BREITES KÄUFERSPEKTRUM

Ein Rekordumsatz von über 70 Mrd. € ist nur durch eine umfassende Beteiligung einer breiten Palette unterschiedlicher Investorengruppen zu erreichen. Dies spiegelt sich eindrucksvoll an der sehr breiten Streuung des Umsatzes über viele verschiedene Anleger wider. Dementsprechend gibt es nur zwei Käufergruppen, die auf zweistellige Umsatzanteile kommen: An die Spitze gesetzt haben sich wie bereits 2018 Spezialfonds (knapp 27 %). Hinter diesen verbirgt sich eine Vielzahl unterschiedlicher Endinvestoren, die über diese Vehikel häufig indirekt in Immobilien investieren. Hierbei handelt es sich oft

um langfristig orientierte Anleger, für die eine ausreichende Investitionssicherheit eine größere Rolle spielt als hohe Renditen. Investment Manager, die ebenfalls häufig für Dritte am Markt aktiv sind, landen mit gut 12 % auf dem zweiten Platz. Alle übrigen Anleger bewegen sich bereits im Bereich einstelliger Umsatzbeiträge. Größere Volumina investierten u. a. noch Immobilien AGs/REITs (9 %), Pensionskassen (8 %), Projektentwickler (7,5 %) sowie offene Fonds (7 %). Aber auch privates Kapital hat in großem Umfang in Immobilien investiert. Rechnet man private Anleger und Family Offices zusammen, so zeichnen sie für immerhin knapp 7 % des Gesamtumsatzes verantwortlich.

INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

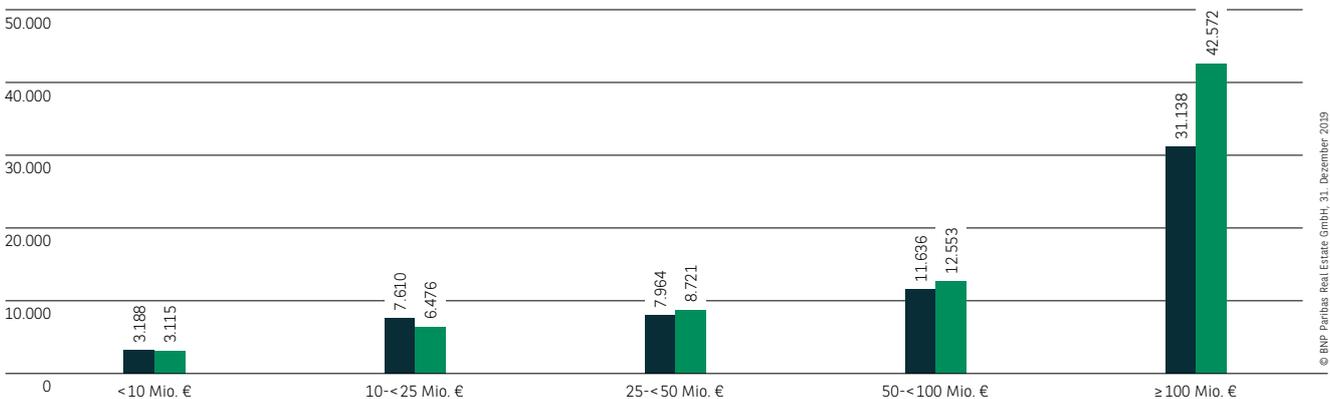
➤ **KNAPP 60 % ENTFALLEN AUF GROSSDEALS**

Neben einer breiten Käuferbasis sind viele Großabschlüsse Voraussetzung, um neue Bestmarken aufstellen zu können. Mit einem Anteil von 58 % am Transaktionsvolumen tragen Verkäufe über 100 Mio. € nicht nur mit Abstand am meisten zum Ergebnis bei, sondern erreichen auch den höchsten rela-

tiven Anteil sowie das höchste absolute Volumen der letzten zehn Jahre. Mittelgroße Deals zwischen 25 und 100 Mio. € konnten das investierte Kapital ebenfalls noch einmal steigern. Etwas geringer fiel demgegenüber die Beteiligung der kleineren Größenklassen aus, wofür in erster Linie ein zu geringes Angebot verantwortlich ist.

INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN

■ 2018 in Mio. €, gesamt 61.536 Mio. € ■ 2019 in Mio. €, gesamt 73.436 Mio. €



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

➤ **AUSLÄNDISCHE ANLEGER SEHR AKTIV**

Ausländische Käufer konnten ihren Anteil aufgrund eines starken vierten Quartals etwas ausbauen und kommen insgesamt auf einen Umsatzanteil von knapp 41 %, was dem durchschnittlichen Niveau der letzten zehn Jahre entspricht. Traditionell sind sie vor allem im Portfoliosegment besonders stark, wo sie mit fast 56 % sogar für den größten Teil des Volumens verantwortlich zeichnen. Ihre Beteiligung bei

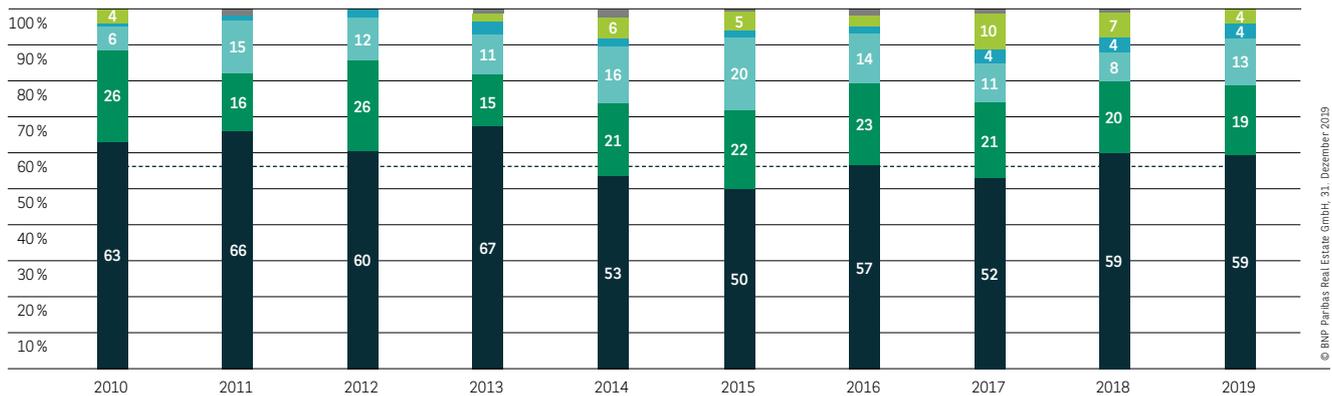
Einzelverkäufen beläuft sich hingegen lediglich auf gut 34 %. Absolut betrachtet haben sie mit fast 30 Mrd. € so viel investiert wie schon seit über zehn Jahren nicht mehr. Am aktivsten waren erwartungsgemäß europäische Anleger, die auf einen Anteil von 19 % kommen. Die drei wichtigsten Länder waren dabei Großbritannien (6 %), Frankreich (5 %) und Österreich (knapp 4 %). Auf Platz zwei finden sich nordamerikanische Investoren, die ihren Vorjahresanteil spürbar steigern konnten

und sowohl bei Einzelverkäufen als auch im Portfoliosegment starke Umsätze erzielten. Jeweils etwa 4 % steuern asiatische Anleger und Käufer aus Nahost zum Ergebnis bei, was einem

absoluten Investitionsvolumen von jeweils knapp 3 Mrd. € entspricht.

INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS

■ Deutschland ■ Europa ■ Nordamerika ■ Nahost ■ Asien ■ Sonstige ----- Ø Deutschland



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

➤ ÜBERBLICK UND MARKTDATEN DER GROSSEN STANDORTE

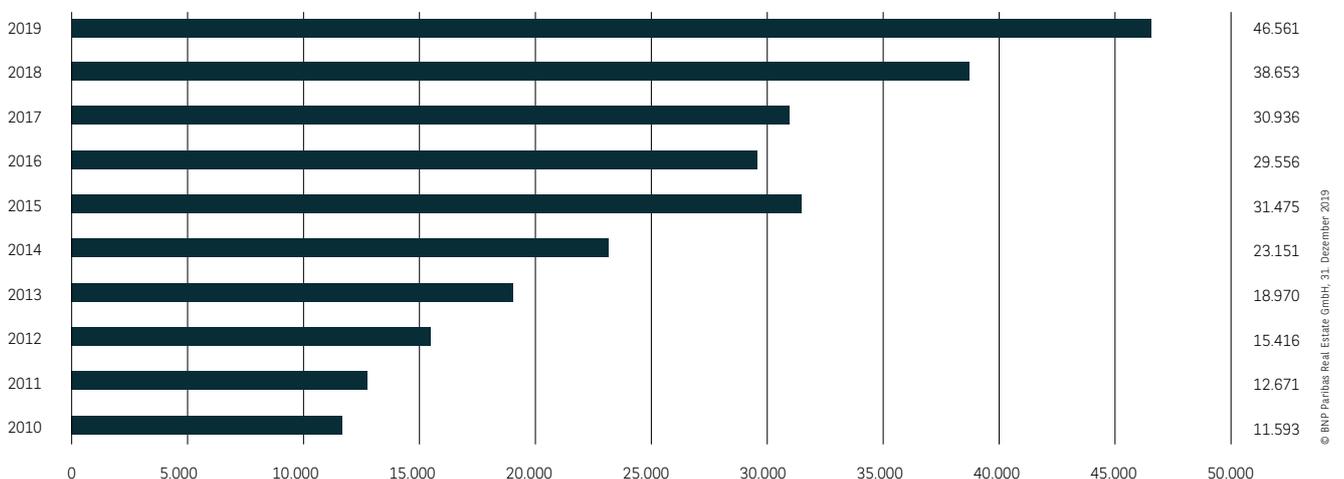
Die deutschen A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) haben ihre Rekordjagd fortgesetzt und stellen mit 46,6 Mrd. € (+20 %) eine neue Bestmarke auf. Nach dem Allzeithoch von 2018 muss sich Frankfurt 2019 mit Rang drei begnügen (gut 8,9 Mrd. €, -13 %). Unangefochtener Spitzenreiter ist dagegen Berlin mit 12,8 Mrd. € (+72 %). Eine neue Höchstmarke vermeldet auch München, das mit fast 10,7 Mrd. € (+60 %) bundesweit auf Platz zwei liegt. Auf dem vierten Platz folgt Hamburg,

wo 4,4 Mrd. € umgesetzt wurden und ein noch besseres Resultat nur am nicht ausreichenden Angebot scheiterte. Neue Allzeithochs verzeichnen die beiden rheinischen Metropolen Düsseldorf und Köln: In Düsseldorf wurden erstmals mehr als 4 Mrd. € umgesetzt (4,1 Mrd. €; +6 %), sodass die erst 2018 aufgestellte Bestmarke bereits wieder gerissen wurde. Auch Köln hat sehr stark zugelegt und das Resultat um 60 % auf über 3,1 Mrd. € gesteigert. Nur knapp den im Vorjahr aufgestellten Rekord verfehlt hat dagegen Stuttgart mit 2,5 Mrd. €.

ENTWICKLUNG INVESTMENTS AN DEN A-STANDORTEN

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

■ in Mio. €

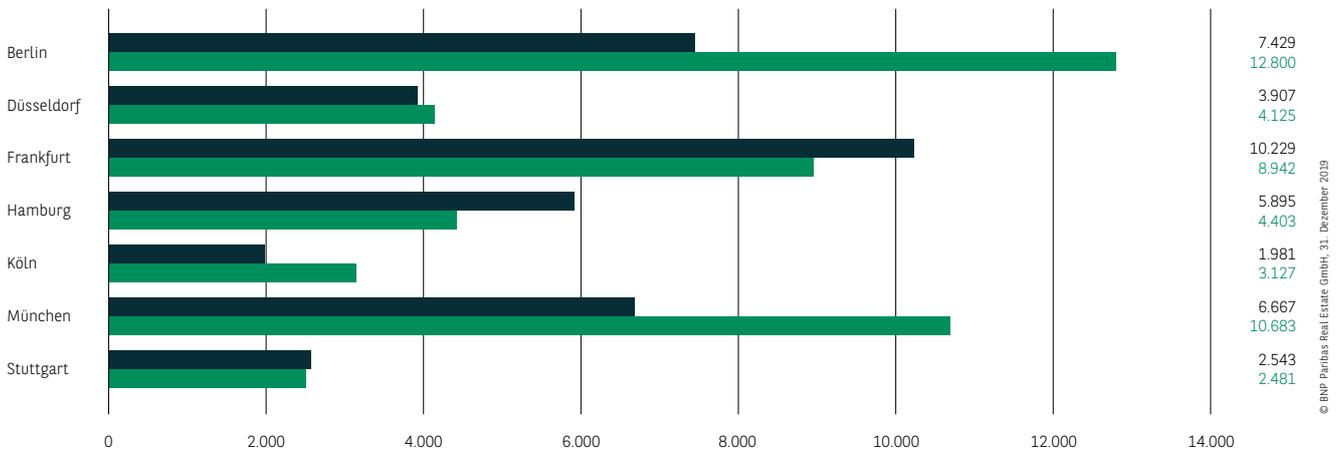


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

INVESTMENTS AN DEN A-STANDORTEN IM ÜBERBLICK

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

■ 2018 in Mio. €, gesamt 38.653 Mio. € ■ 2019 in Mio. €, gesamt 46.561 Mio. €



RENDITEN HABEN WEITER NACHGEGEBEN

Die starke Nachfrage der Investoren sowie der unverändert positive Spread zu AAA-Staatsanleihen, von denen immer noch viele negativ rentieren, aber auch zu vielen Corporate Bonds mit Investment-Grade-Qualität, haben den Druck auf die Renditen aufrechterhalten, sodass die Spitzen-Netto-Anfangsrenditen für Büroobjekte an allen A-Standorten auch im letzten Quartal 2019 noch einmal leicht nachgegeben haben. In Berlin ist sie mit 2,60 % weiter am niedrigsten, allerdings muss sich die Hauptstadt den Spitzenplatz jetzt mit München teilen, wo ebenfalls 2,60 % anzusetzen sind. Gemeinsam auf dem dritten Platz folgen Frankfurt und Hamburg mit jeweils 2,80 %. Aber auch außerhalb der vier Top-Standorte, d. h. in Köln, Düsseldorf und Stuttgart, sind sie ebenfalls leicht gesunken und notieren mittlerweile bei 3,00 %. Die Yield Compression hat sich also auf breiter Front fortgesetzt.

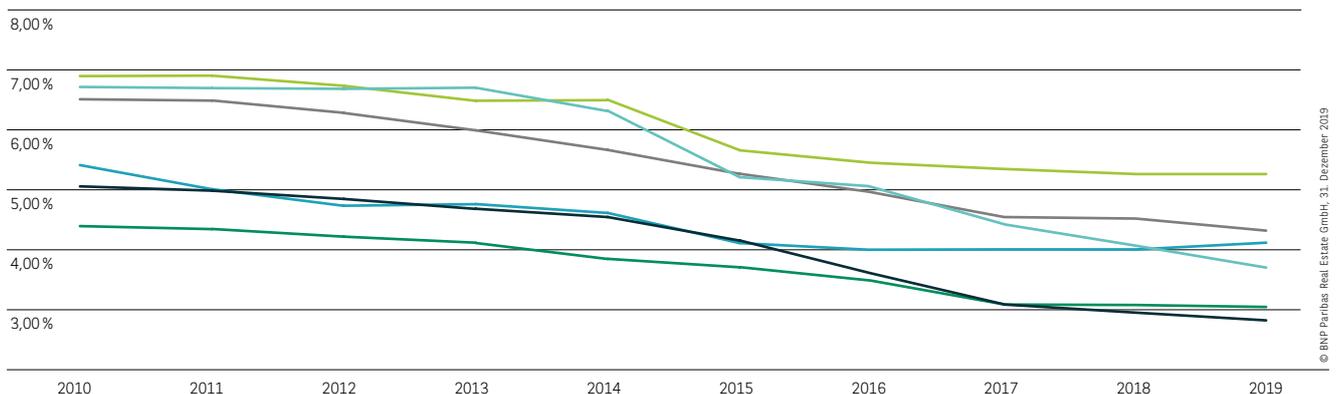
Eine vergleichbare Entwicklung, allerdings noch etwas dynamischer, konnte auf den Logistikmärkten beobachtet werden. Nachdem zur Jahresmitte in den wichtigsten Ballungsräumen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) erstmals die 4 %-Schwelle unterschritten wurde, hat sich die Teuerung bis zum Jahresende unvermindert fortgesetzt. Die Spitzenrenditen liegen hier aktuell bei 3,70 %. Auch in Leipzig, wo in der Regel ein etwas günstigeres Preisniveau herrscht, rückt die 4 %-Hürde mittlerweile in greifbare Nähe. Hier hat die Netto-Spitzenrendite über die vergangenen zwölf Monate um weitere 45 Basispunkte auf 4,05 % nachgegeben.

Anders stellt sich die Situation bei Einzelhandelsobjekten dar. Nach der kontinuierlichen Yield Compression der vorangegangenen Jahre scheint bei Highstreet-Objekten vorerst der Peak erreicht zu sein. Einzig in München und Berlin haben

ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN

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

■ Büro* ■ Geschäftshäuser* ■ Logistik* ■ Shoppingcenter ■ Fachmärkte ■ Fachmarktzentren



sich Geschäftshäuser in den Top-Lagen mit jeweils 2,80 % noch einmal leicht verteuert und somit den Abstand auf Hamburg (3,00 %) etwas ausgebaut. Differenziert nach Objektarten zeichnen sich aber gegensätzliche Entwicklungen ab: Bei gut funktionierenden und verkehrsgünstig angeschlossenen Fachmarktzentren, die viele Investoren als attraktive Anlagealternative schätzen, sind die Spitzenrenditen seit Jahresende 2018 um 20 Basispunkte auf 4,30 % gesunken. Damit nähern sie sich den Shoppingcentern an, die 10 Basispunkte zugelegt haben und bei 4,10 % notieren.

➤ PERSPEKTIVEN DER INVESTMENTMÄRKTE

Auch wenn nicht jedes Jahr ein neuer Rekord aufgestellt werden kann, spricht vieles für ein erneut überdurchschnittliches Transaktionsvolumen im Jahr 2020. Verantwortlich für diese Einschätzung ist eine ganze Reihe von Gründen. Unterstützend wirken dürften die verbesserten Aussichten für eine wieder anziehende Konjunktur, insbesondere im Dienstleistungsbereich, und einer weiterhin stabilen bis positiven Arbeitsmarkt-

situation. Gleichzeitig ist unverändert viel Kapital am Markt, das tendenziell sogar noch anwachsen dürfte. Hierfür sprechen nicht nur in den nächsten Jahren auslaufende deutsche Anleihen im hohen dreistelligen Milliardenbereich, sondern auch das spürbar gewachsene Privatvermögen, das überproportional in Sichteinlagen geparkt ist. Untermauert wird diese Einschätzung dadurch, dass sich bereits wieder viele großvolumige Einzel- und Portfoliodeals in konkreter Vermarktungsvorbereitung befinden. Aufgrund einiger globaler Krisenherde, z. B. den noch nicht vollständig gelösten Handelsstreitigkeiten oder der Nahostkrise, müssen sich die Kapitalmärkte auch 2020 auf schwer kalkulierbare Risiken einstellen. In einem solchen Umfeld rücken vergleichsweise sichere Anlagen in den Blickpunkt vieler Investoren, was nicht zuletzt den deutschen Investmentmärkten zugutekommen könnte. Vor diesem Hintergrund ist auch für 2020 von einem Transaktionsvolumen jenseits von 60 Mrd. € auszugehen. Gleichzeitig kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Renditen weiter leicht nachgeben, solange sich der Spread zu vergleichsweise sicheren Alternativenanlagen weiterhin so positiv darstellt wie momentan.

BERLIN

➤ ZUR ABWECHSLUNG EIN NEUER REKORD

Es sieht ein wenig so aus, als habe sich der Berliner Investmentmarkt 2018 lediglich eine kleine Verschnaufpause gegönnt, um im Folgejahr vollends durchzustarten. Mit einem gewerblichen Investmentvolumen von 12,8 Mrd. € (+72 %) spielte die Hauptstadt 2019 auf jeden Fall in einer ganz eigenen Liga. Die noch im Jahr 2018 erstmals in Frankfurt überschrittene 10-Mrd.-€-Marke wurde mit Leichtigkeit übertroffen. Dabei ist das Top-Resultat nicht nur der Vielzahl von Transaktionen über 100 Mio. €, die zu einem Anstieg des durchschnittlichen Objektvolumens auf 64 Mio. € geführt haben, zu verdanken. Auch die Anzahl der Verkäufe hat deutlich, um 42 %, auf überaus ansehnliche 200 angezogen. Ebenfalls eine bemerkenswerte Zahl ist der hohe Beitrag von Forward Deals, die für gut ein Viertel des Ergebnisses verantwortlich zeichnen. Mit Blick auf die Datenbasis verwundert der hohe Anteil aber nicht: Bei allein vier der fünf größten Transaktionen wurden die Immobilien vor Fertigstellung verkauft.

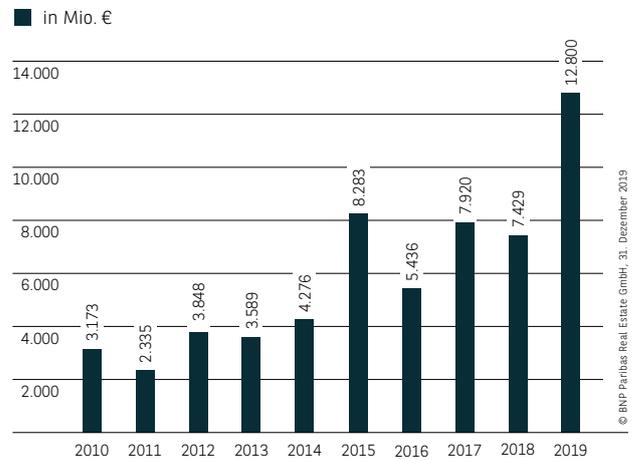
➤ DEUTLICH MEHR UMSATZ ÜBER 100 MIO. €

Stolze 35 Transaktionen im Bereich über 100 Mio. €, darunter der Verkauf des Bürohochhauses Stream, haben das Volumen in dieser Klasse auf 7,6 Mrd. € anwachsen lassen (+116 %). Auch ihr Anteil ist noch einmal auf fast 60 % gestiegen. Mit deutlichem Abstand folgt die zweitgrößte Kategorie zwischen 50 und 100 Mio. € mit einem Beitrag von gut 23 %. Dass aber in allen Marktsegmenten ein überaus reges Investmentgeschehen herrscht, zeigt sich daran, dass über alle Größenklassen hinweg sowohl hinsichtlich der Anzahl als auch des Volumens ein deutliches Wachstum zu testieren ist.

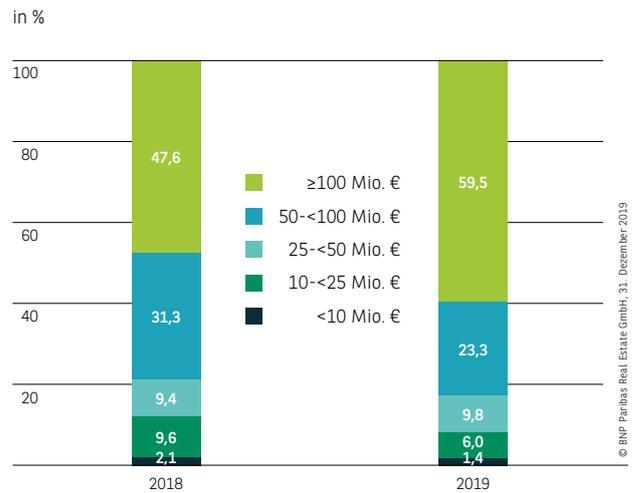
➤ BÜROS SIND DAS NONPLUSULTRA

Der Berliner Büromarkt brummt: Bereits seit mehreren Jahren besteht ein signifikanter Nachfrageüberhang, und stetig steigende Mieten sind Zeugen der Knappheit. Die Bautätigkeit ist so hoch wie seit Jahrzehnten nicht mehr und sorgt für mehr Investmentprodukt, als es noch vor wenigen Jahren der Fall war. Vor diesem Hintergrund wurden 8,7 Mrd. € und damit mehr als zwei Drittel des Gesamtvolumens in diese begehrte Assetklasse angelegt. Wie wichtig die Bautätigkeit für das Ergebnis ist, zeigt sich mit Blick auf den Anteil an Forward Deals, der mit 38 % bei Büros besonders hoch ausfällt. Angesichts dieser Zahlen erscheinen die Beiträge der übrigen Nutzungen mit knapp 3 bis 12 % trotz teils beträchtlicher absoluter Summen eher überschaubar.

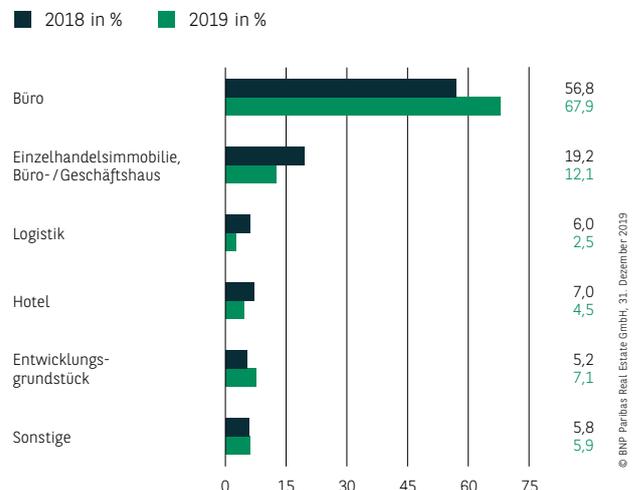
INVESTMENTS 2010 BIS 2019 IN BERLIN



INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN BERLIN



INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN BERLIN



➤ EIN VIERTEL ENTFÄLLT AUF SPEZIALFONDS

Fonds und Kapitalsammelstellen führten auch im Jahr 2019 das Ranking der bedeutendsten Akteure auf dem Investmentmarkt an. Dabei setzten sich Spezialfonds mit fast 26 % an die Spitze, gefolgt von Investment Managern (19 %), die für eine Vielzahl verschiedener Anlegertypen agierten. Ebenfalls einen Platz auf dem Podium ergatterten Equity/Real Estate Funds (11 %), die sich einige größere Assets sicherten. Vor dem Hintergrund des immensen Gesamtvolumens ist auch die Positionierung der Privatanleger beachtlich, die mit 10 % ebenfalls noch einen zweistelligen Beitrag leisteten. Hinsichtlich der Herkunft der Investoren bleibt Berlin die beliebteste Stadt unter ausländischen Käufern, auf die gut 51 % entfallen. Fast ein Viertel des gesamten Investmentvolumens entstammt dem nordamerikanischen Raum. Weitere 17 % steuern europäische Anleger bei, gefolgt von Investoren aus Nahost (7 %) und Asien (3 %).

➤ BÜROS HABEN SICH NOCHMALS VERTEUERT

Angesichts des anhaltenden immensen Nachfragedrucks haben die Netto-Spitzenrenditen für Büros auch im Schlussquartal noch einmal nachgegeben, wobei die außerordentlich positive Mietentwicklung auf den Büromärkten investorenseitig ebenfalls eingepreist wird. Mit 2,60 % ist Berlin nun gemeinsam mit München der bundesweit teuerste Bürostandort. Auch Logistikimmobilien haben sich in der Spitze weiter verteuert und rentieren wie an den anderen großen Standorten bei 3,70 %. Im Jahresverlauf sind sie damit nach und nach um insgesamt 35 Basispunkte gesunken. Lediglich bei Geschäftshäusern in Premium-Highstreet-Lagen ist bereits seit Anfang des letzten Jahres ein Stabilisierungsprozess (2,80 %) festzustellen. Im Gegensatz zum Büro- und auch zum Logistikmarkt ist hier die Mietentwicklung jedoch seit einiger Zeit tendenziell eher rückläufig.

➤ ERNEUTER REKORD DÜRFTE SCHWIERIG WERDEN

Angesichts des erneuten Fabelrekords ist kaum vorstellbar, dass auf dem Berliner Investmentmarkt nach wie vor ein erheblicher Nachfrageüberhang existiert und viele Investoren nicht zum Zug kommen. Nichtsdestotrotz lässt dieses Ergebnis erahnen, welches Umsatzpotenzial die Hauptstadt hat, wenn nur das Angebot vorhanden ist. Ein nochmaliges Übertrumpfen des aktuellen Ergebnisses und damit wieder ein neuer Rekordwert ist jedoch aus heutiger Sicht eher unwahrscheinlich. Sofern sich der Renditespread zu sicheren Anlagen weiterhin so positiv gestaltet, darf ein weiterer Rückgang der Spitzenrendite dennoch nicht ausgeschlossen werden.

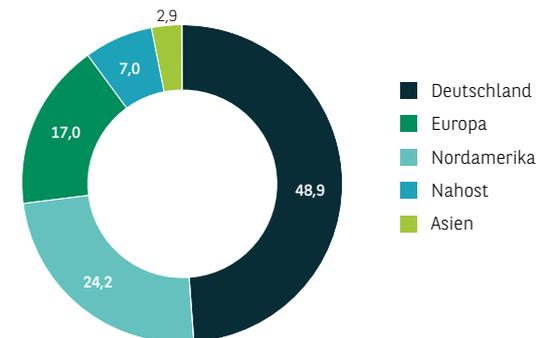
INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN BERLIN

in %, Anteil Ausländer 51,1 %



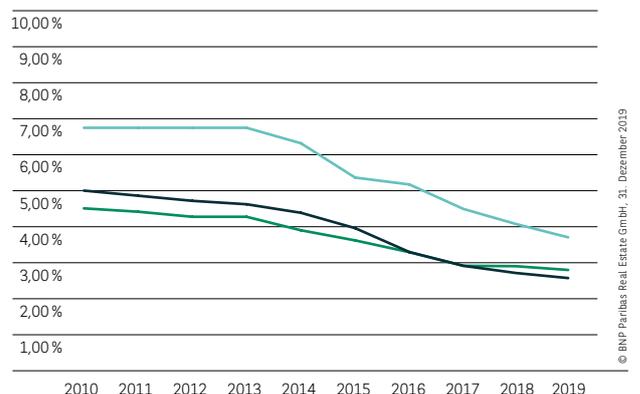
INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN BERLIN

in %



ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN BERLIN

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



DÜSSELDORF

NEUES REKORDJAHR – IN Q4 BRECHEN DIE DÄMME

In Düsseldorf ging ein außergewöhnliches Investmentjahr mit einem neuen Rekord von über 4,1 Mrd. € zu Ende. Der bisherige Spitzenwert aus dem Vorjahr konnte um 6 % übertroffen werden. Dabei legte der Markt einen wahren Endsprint hin – allein im vierten Quartal wurde mehr als die Hälfte des Volumens eingefahren, und so wurde erstmals die 4-Mrd.-€-Marke überschritten. Zudem wurde dieses starke Resultat durch insgesamt fast 130 im Marktgebiet registrierte Transaktionen geschultert. Bei über 90 Abschlüssen handelt es sich um Einzeldeals, die rund 76 % der Jahressumme ausmachen. Dies ist im Vergleich der A-Standorte zwar kein untypischer Wert – bemerkenswert ist jedoch, dass allein hierdurch bereits das viertbeste Ergebnis aller Zeiten erzielt worden wäre. Durch die anteilig angerechneten Portfolios konnte in neue Dimensionen jenseits der 4 Mrd. € vorgestoßen werden.

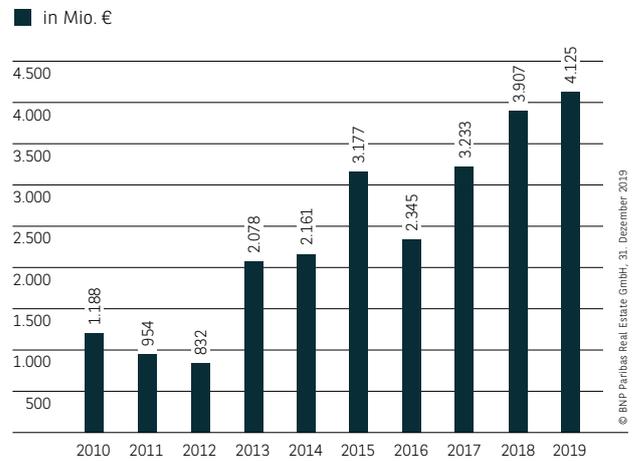
IM BEREICH ÜBER 50 MIO. € GEHT DIE POST AB

Ein so hervorragendes Gesamtergebnis ist jedoch ohne eine ausreichende Anzahl großvolumiger Deals nur schwer realisierbar. Erfreulich ist daher die Tatsache, dass das Rekordjahr nicht von einem herausragenden Megadeal abhängig war, sondern eine Vielzahl größerer Verkäufe beobachtet werden konnte: Jeder fünfte Abschluss lag oberhalb von 50 Mio. €. Am umsatzstärksten waren Transaktionen mit einem Volumen von sogar über 100 Mio. €. Ihr relativer Anteil von gut 30 % liegt aber trotzdem um fast 11 Prozentpunkte unter Vorjahresniveau. Besonders die Klasse 50-100 Mio. € trumpft mit knapp 29 % auf und erzielt mit rund 1,2 Mrd. € ein absolutes Rekordergebnis. Nicht übersehen werden sollte zudem, dass auch die übrigen Größenklassen sehr gut und überdurchschnittlich performt haben.

BÜROS UND HOTELS SETZEN BESTMARKEN

In Düsseldorf sind Büroimmobilien stets die mit Abstand bedeutendste Assetklasse. Gleich sechs Deals jenseits der 100 Mio. € leisten einen entscheidenden Beitrag zu einem neuen Höchstwert von über 2,7 Mrd. € (gut 66 %). Unter anderem die Herzogterrassen oder das Palais Dôme zählen zu den nennenswerten Abschlüssen des Jahres. Im Schatten der Büroobjekte haben sich Hotel-Investments (knapp 11 %) mit einem neuen Rekord auf den zweiten Platz vorgeschoben. Mit 10 verkauften Häusern, zu denen auch das Hotel Maritim mit über 160 Mio. € gehört, landen sie vor Einzelhandelsobjekten (gut 9 %) und Entwicklungsgrundstücken (8 %).

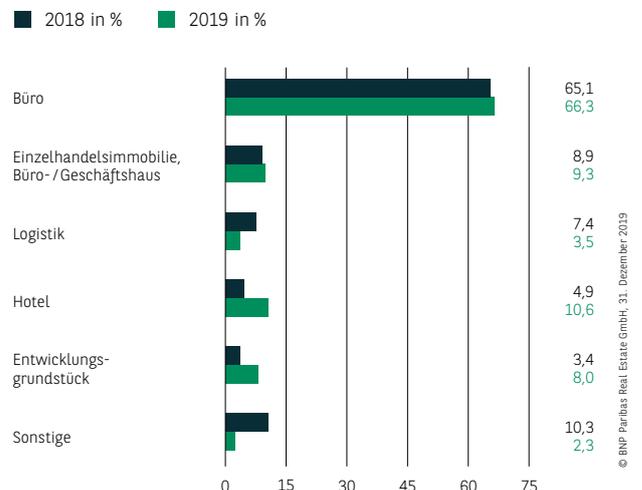
INVESTMENTS 2010 BIS 2019 IN DÜSSELDORF



INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN DÜSSELDORF



INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN DÜSSELDORF



➤ SPEZIALFONDS MIT UMSATZREKORD AN DIE SPITZE

Spezialfonds (gut 25 %) stellen wieder die bedeutendste Käufergruppe in Düsseldorf dar und investierten erstmals über 1 Mrd. €. Sie landeten vor den Projektentwicklern (knapp 19 %), die mit über 780 Mio. € so stark vertreten sind wie nie zuvor. Auch auf dem dritten Platz wurde eine Bestleistung erzielt: Pensionskassen landeten mit fast 500 Mio. € bzw. 12 % auf dem Treppchen und damit vor den Investment/Asset Managern, die ebenfalls einen zweistelligen Anteil (gut 10 %) beitrugen. Dominiert wurde der Markt klar von einheimischen Investoren, für die vor allem der eindeutige Aufwärtstrend der letzten Jahre ein wichtiges Investitionskriterium darstellt. Der Anteil ausländischer Anleger ist dagegen mit 24 % nicht nur der niedrigste Wert aller A-Standorte, sondern liegt auch deutlich unter dem langjährigen Schnitt in Düsseldorf.

➤ RENDITEN AUF TALFAHRT, LOGISTIK UNTER 4 %

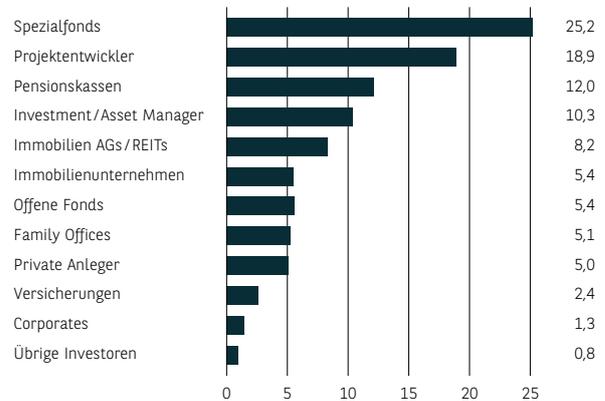
Im zurückliegenden Jahrzehnt waren die Renditen in allen Assetklassen im Sinkflug, wenngleich mit jeweils eigenem Verlauf. Während sich die Yields für Geschäftshäuser im dritten Jahr in Folge auf dem Niveau von 3,20 % stabilisierten, gaben sie bei Büro- und Logistikimmobilien 2019 abermals nach. Die Spitzenrenditen für Büros (3,00 %) sind seit 2009 rückläufig, und seit zwei Jahren sind sie die teuerste Objektart. Die Yield Compression im Logistikbereich nahm hingegen erst seit 2014 richtig Fahrt auf. 2019 war ein weiterer Rückgang um 35 Prozentpunkte zu verzeichnen, und mit 3,70 % wurde die 4 %-Marke durchbrochen.

➤ POSITIVES INVESTMENTJAHR 2020 ZU ERWARTEN

Das fulminante Schlussquartal hat gezeigt, wie hoch die Investitionsbereitschaft im deutschen Immobilienmarkt ist und dass auch Düsseldorf von dieser Dynamik profitiert. Dieser Schwung sollte für 2020 weitgehend Bestand haben, da sich viele wesentliche Rahmenbedingungen nicht ändern dürften. Niedrigzinsen und fehlende Anlagealternativen locken unvermindert Kapital in die Märkte. Die grundsätzlich stabilen Konjunkturaussichten stärken den deutschen Markt weiter, wenngleich die internationalen politischen Konflikte Unsicherheitsfaktoren darstellen. Nichtsdestotrotz dürfte in Düsseldorf mit einem erneut überdurchschnittlichen Ergebnis zu rechnen sein, zumal sich bereits mehrere Objekte und Projekte in der Vermarktung befinden. Dass die Yields 2020 erneut unter Druck geraten und weiter leicht sinken, ist nicht auszuschließen.

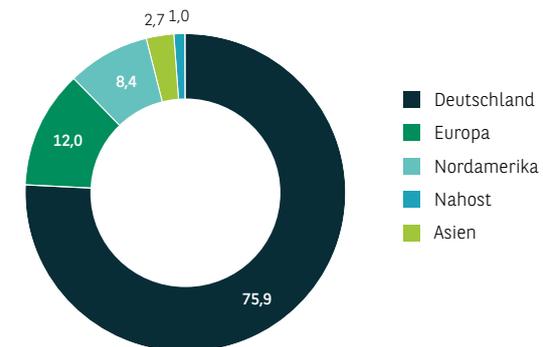
INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN DÜSSELDORF

■ in %, Anteil Ausländer 24,1 %



INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN DÜSSELDORF

in %



ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN DÜSSELDORF

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



FRANKFURT

➤ ZWEITBESTES ERGEBNIS ALLER ZEITEN

Der Frankfurter Investmentmarkt konnte zwar den Fabelrekord aus dem Vorjahr nicht wieder ganz erreichen, verzeichnet mit einem Transaktionsvolumen von über 8,9 Mrd. € (-13%) aber das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis und unterstreicht damit eindrucksvoll seine Attraktivität. Im bundesweiten Vergleich belegt die Bankenmetropole damit Rang drei hinter Berlin und München, denen in diesem Jahr gelungen ist, was Frankfurt bereits 2018 geschafft hatte: die 10-Mrd.-€-Marke beim Umsatz zu durchbrechen. Zum hervorragenden Resultat hat erneut eine ganze Reihe von großvolumigen Deals beigetragen. Insgesamt konnten 17 Einzeldeals im dreistelligen Millionenbereich erfasst werden. Zu den bedeutendsten zählen die Verkäufe des Squire am Flughafen, der Frankfurter Welle, der Taunusanlage 8 (T8) sowie des 99 West. Aber auch anteilig eingerechnete Portfoliotransaktionen leisten mit 14 % einen nennenswerten Beitrag.

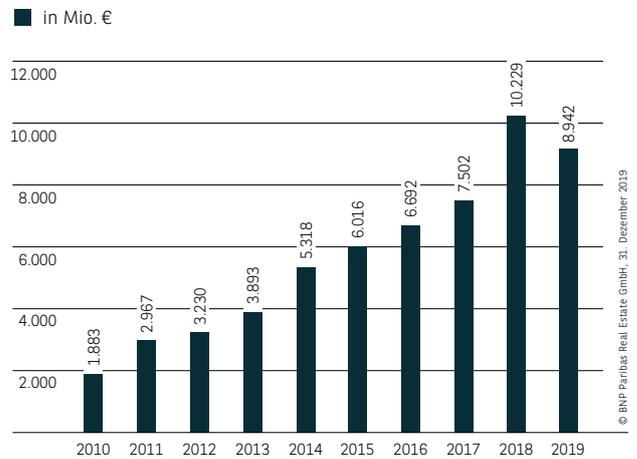
➤ MITTELGROSSE DEALS MIT DEUTLICHEM UMSATZPLUS

Der Rückgang des Volumens gegenüber der Bestmarke von 2018 ist ausschließlich auf das Segment über 100 Mio. € zurückzuführen, das mit 56 % zwar immer noch den Löwenanteil beisteuert, den Ausnahmewert des Vorjahres vor allem aufgrund eines nicht ausreichenden Angebots aber nicht wiederholen konnte. Demgegenüber konnte das Transaktionsvolumen in den Größenklassen zwischen 10 und 100 Mio. € nicht nur relativ, sondern auch absolut noch einmal deutlich gesteigert werden. Dies spricht dafür, dass der Frankfurter Markt für viele unterschiedliche Anleger interessant ist, auch wenn häufig die spektakulären Verkäufe von Hochhäusern im Blickpunkt stehen.

➤ HOHER ANTEIL VON BÜRO-INVESTMENTS

In Büroobjekte flossen drei Viertel des Umsatzes, womit Frankfurt seinen Ruf als Hauptstadt der Büro-Investments erneut bestätigt hat. Damit bewegt sich der Anteil auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts, kann aber den außergewöhnlichen Beitrag aus 2018 (82%) nicht wiederholen. Auf Platz zwei folgen Hotels, die 9,5% beisteuern, was in erheblichem Umfang auch auf den im Squire enthaltenen Hotelanteil zurückzuführen ist. Vervollständigt wird das Führungstrio von Logistikobjekten, die auf 5% kommen und damit eins der besten Ergebnisse der letzten zehn Jahre erzielen. Einzelhandelsimmobilien und Entwicklungsgrundstücke erreichen jeweils rund 3%.

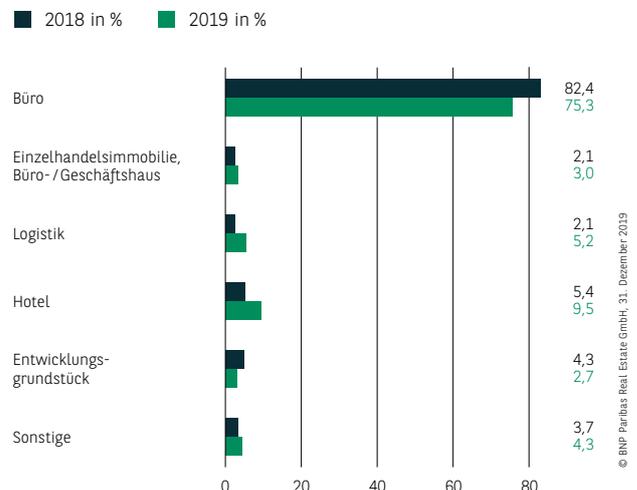
INVESTMENTS 2010 BIS 2019 IN FRANKFURT



INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN FRANKFURT



INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN FRANKFURT



➤ VIER KÄUFERGRUPPEN ZWEISTELLIG

Die umfangreiche Beteiligung unterschiedlicher Anleger unterstreicht die Attraktivität des Frankfurter Investmentmarkts für unterschiedliche Investoren. Mit knapp 22 % haben sich Spezialfonds an die Spitze gesetzt, gefolgt von Immobilien AGs/REITs sowie Investment Managern, die jeweils 14,5 % beitragen. Auf einen zweistelligen Umsatzanteil kommen außerdem noch Staatsfonds mit knapp 11 %. Deren Anteil liegt in Frankfurt deutlich höher als im Bundesschnitt, genauso wie der Ausländeranteil mit knapp 48 %. Hier spielt die Internationalität Frankfurts eine entscheidende Rolle, was sich nicht zuletzt daran zeigt, dass Käufer aus Nahost (gut 13 %) und asiatische Anleger (knapp 9 %) in der Bankenmetropole erheblich stärker investieren als in anderen deutschen Städten. Gerade für die beiden letztgenannten stellt dieses Merkmal einen wichtigen Investitionsgrund dar.

➤ RENDITEKOMPRESSION HAT SICH FORTGESETZT

Aufgrund der starken Nachfrage und unverändert guten finanzierungsseitigen Rahmenbedingungen haben die Netto-Spitzenrenditen noch einmal nachgegeben. Für Büroobjekte sind sie in den letzten zwölf Monaten um 15 Basispunkte auf aktuell 2,80 % gesunken, sodass Frankfurt gemeinsam mit Hamburg auf Platz drei im bundesweiten Vergleich liegt, hinter Berlin und München. Im Logistiksegment haben sie sich im gleichen Zeitraum sogar um 35 Basispunkte verringert und notieren, wie an den anderen großen Standorten, mittlerweile bei 3,70 %. Unverändert zeigen sie sich demgegenüber bei innerstädtischen Geschäftshäusern, wo weiterhin 3,10 % anzusetzen sind.

➤ GUTE PERSPEKTIVEN AUCH FÜR 2020

Aus heutiger Sicht spricht vieles dafür, dass auch 2020 von einem überproportionalen Transaktionsvolumen auszugehen ist. Ausschlaggebend hierfür sind nicht zuletzt das weiterhin günstige Finanzierungsumfeld bei gleichzeitig voraussichtlich noch zunehmendem Anlagedruck aufgrund von weiteren Kapitalzuflüssen, z. B. durch auslaufende Staatsanleihen. Aber auch die gute Verfassung der Nutzermärkte mit absehbaren Mietsteigerungspotenzialen und eine ganze Reihe von großen Transaktionen, die sich bereits wieder in Vorbereitung befinden, unterstützen diese Einschätzung. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Ergebnis deutlich über 6 Mrd. € und damit spürbar über dem langjährigen Schnitt realistisch. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass die Renditen in Anbetracht des starken Wettbewerbs auf Investorenseite nochmal leicht nachgeben könnten.

INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN FRANKFURT

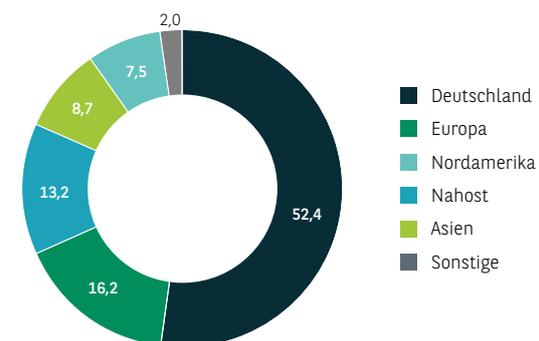
■ in %, Anteil Ausländer 47,6 %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN FRANKFURT

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN FRANKFURT

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

HAMBURG

➤ ANGEBOT BEGRENZT INVESTMENTUMSATZ

Der Hamburger Investmentmarkt konnte 2019 nicht an die hohe Dynamik des Rekordvorjahres anknüpfen und verzeichnet mit einem Transaktionsvolumen von gut 4,4 Mrd. € einen Rückgang um mehr als 25%. Grundsätzlich besteht in der Hansestadt nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage, die sich jedoch nicht (wie an den meisten anderen großen Standorten) in gestiegenen Investitionsvolumina widerspiegelt. Nichtsdestotrotz stellt das Ergebnis das drittbeste der letzten zehn Jahre dar und liegt rund 24% über dem langjährigen Durchschnitt. In fast allen Segmenten mangelt es jedoch an einem entsprechenden Angebot, sodass auch insgesamt spürbar weniger Objekte verkauft wurden als in den vergangenen Jahren. Letztlich waren es einige wenige großvolumige Abschlüsse, die zu diesem guten Jahresergebnis verhalfen. Darunter befanden sich auch Objekte aus der Übernahme des REIT Dream Global oder des Millennium-Portfolios. Insgesamt zeichnen Portfoliotransaktionen für knapp 1,9 Mrd. € verantwortlich, was dem höchsten Wert seit 2007 entspricht.

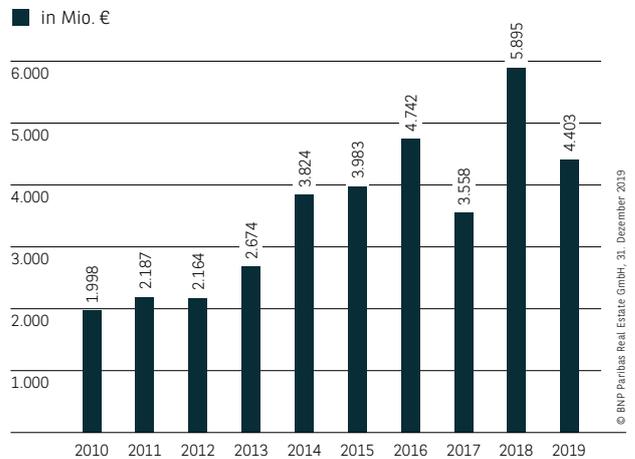
➤ ABSCHLÜSSE IM SCHNITT KLEINER ALS 2018

Nach dem Ausnahmeergebnis des Vorjahres, bei dem lediglich sechzehn Abschlüsse fast die Hälfte zum Transaktionsergebnis beigesteuert hatten, sank der Anteil an großvolumigen Deals 2019 signifikant auf 31%. Historisch gesehen ist dies jedoch nach wie vor ein überdurchschnittlicher Wert, der letztmalig 2012 erreicht worden war. Erfreulich ist hingegen, dass ein Drittel des Volumens auf die Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. € entfällt, worunter städtebaulich prominente Objekte wie die Neue Burg 1 sind. Kleinere Objektvolumina bis 50 Mio. € steuerten mit 36% nahezu den gleichen Anteil wie im Vorjahr bei, fielen jedoch absolut betrachtet um rund 26% ab. Insgesamt ergibt sich daraus ein durchschnittliches Transaktionsvolumen von 35 Mio. €, was zwar 13% unter dem Vorjahreswert liegt, jedoch ansonsten in keinem anderen Jahr höher war.

➤ STARKE KONZENTRATION AUF BÜRO-INVESTMENTS

Die in Hamburg traditionell wichtige Assetklasse Büro hat auch 2019 den mit Abstand höchsten Anteil zum Umsatz beigetragen. Mit nahezu zwei Dritteln fällt ihre Beteiligung dabei sogar deutlich höher aus als im langjährigen Durchschnitt (54%). Absolut betrachtet verringerte sich das Ergebnis zwar leicht gegenüber dem Vorjahr (4%), blieb aber als einzige Objektklasse nahezu auf dem gleichen Niveau. Deutliche Rückgänge sind hingegen bei Einzelhandel, Logistik und Hotel zu verzeichnen, wofür aber eindeutig ein zu geringes Angebot verantwortlich ist.

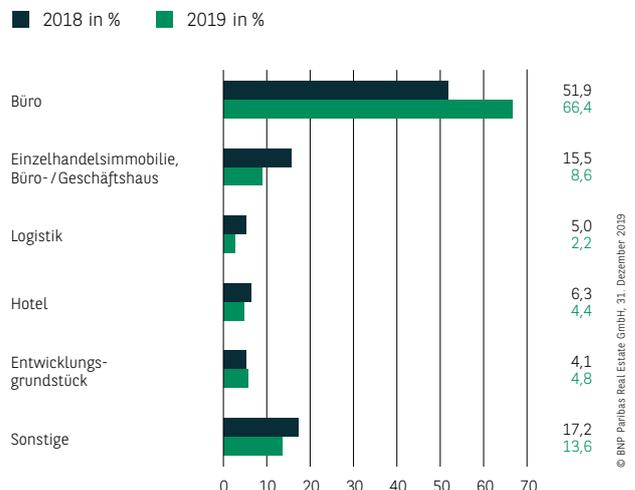
INVESTMENTS 2010 BIS 2019 IN HAMBURG



INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN HAMBURG



INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN HAMBURG



➤ SPEZIALFONDS INVESTIERTEN NIEMALS MEHR

In den vergangenen zwölf Monaten traten wie bereits 2018 besonders Spezialfonds in Erscheinung, was mit über 1,5 Mrd. € einen neuen Rekord in der Hansestadt markiert. Mit 34,5 % dominieren sie den Markt deutlich und beinhalten auch die drei größten Abschlüsse des Jahres. Deutlich weniger investierten hingegen offene Fonds, die mit rund 12 % auf Platz 2 folgen. Noch im Vorjahr war diese Anlegergruppe in Hamburg gar nicht zum Zuge gekommen. Ein Großteil des Investitionsvolumens beruht hier auf dem Erwerb des Millennium-Portfolios für den offenen Immobilienfonds HausInvest der Commerz Real, von dem sich auch zahlreiche Objekte in Hamburg befinden. Der Anteil der ausländischen Investoren fällt im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt (32 %) mit 39 % überproportional aus. Besonders aktiv zeigten sich europäische und nordamerikanische Käufer, die zusammen über 1,6 Mrd. € investierten.

➤ JAHRZEHT DER RENDITEKOMPRESSION

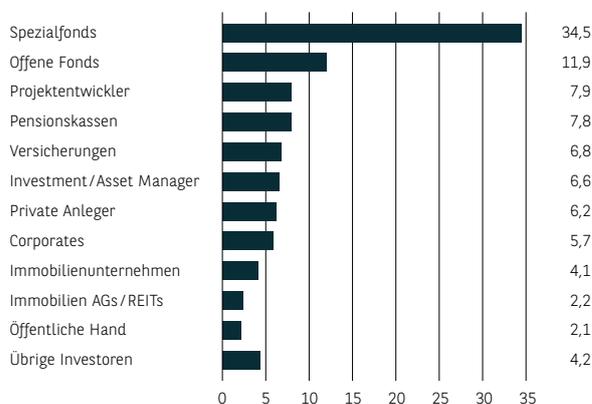
Die unverändert große Nachfrage der Investoren, die vor allem im Core-Segment auf ein zunehmend begrenztes Angebot trifft, hat den Wettbewerb um die begehrten Objekte in der Elbmetropole weiter verschärft und als Folge davon die Preise weiter steigen lassen. Eine Ausnahme stellen lediglich innerstädtische Geschäftshäuser dar, die aufgrund der herausfordernden Zeiten im stationären Einzelhandel seit nunmehr über zwei Jahren bei 3,00 % stabil verharren. Ganz anders verhält es sich hingegen bei Büro- und Logistikkimmobilien. Seit einem Jahrzehnt gaben hier die Renditen im anhaltenden Niedrigzinsumfeld kontinuierlich nach: Seit 2009 – der Talsohle des letzten Zyklus – gaben die Renditen für Büro um ganze 240 Basispunkte nach, für Logistik sogar um 340 Basispunkte, und notierten zum Jahresende 2019 bei 2,80 % bzw. 3,70 %.

➤ NACHFRAGEDRUCK DÜRFTE ANHALTEN

Die Hansestadt gilt innerhalb Deutschlands sowohl bei in- als auch ausländischen Investoren als Safe Haven. Aus heutiger Sicht spricht daher alles dafür, dass 2020 eine vergleichbare Marktentwicklung wie 2019 zu erwarten ist. Ein unverändert niedriges Zinsniveau, günstige Finanzierungsbedingungen, fehlende Anlagealternativen sowie stabile Nutzermärkte bilden weiterhin die Rahmenbedingungen für eine ungebrochen hohe Nachfrage. Ob das Jahresergebnis jedoch erneut oberhalb der 4-Mrd.-€-Marke ausfallen wird, ist vor dem Hintergrund des begrenzten Angebots, vor allem im großvolumigen Core-Segment, aber noch offen.

INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN HAMBURG

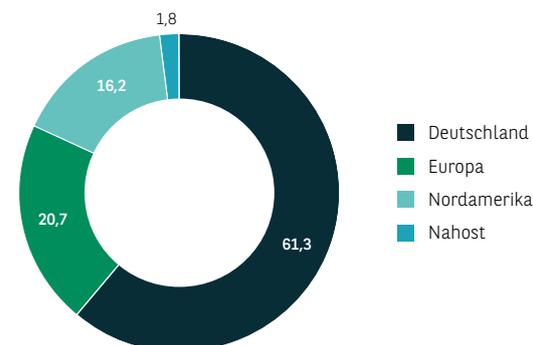
in %, Anteil Ausländer **38,7 %**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN HAMBURG

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN HAMBURG

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019



➤ **DIE 3-MRD.-€-MARKE IST GEKNACKT**

Der Kölner Investmentmarkt stößt mit einem eindrucksvollen Umsatzrekord von über 3,1 Mrd. € in neue Sphären vor. Damit wird nicht nur das Vorjahresergebnis um fast 58 %, sondern auch der bisherige Spitzenwert von 2015 um fast 950 Mio. € bzw. 43 % klar übertroffen. Die Zahl der beobachteten Transaktionen (60) ist eher durchschnittlich, jedoch wurden je Deal im Schnitt rund 50 Mio. € gezahlt – so viel wie nie zuvor. Dies ist nicht zuletzt dem Verkauf des Stadthauses geschuldet, der mit 500 Mio. € den größten Einzeldeal in der Kölner Investmentgeschichte darstellt. Allerdings wäre auch ohne diesen Ausnahmeabschluss dank mehrerer spektakulärer Käufe ein neuer Höchstwert erzielt worden. Zu rund 72 % geht das Ergebnis dabei auf das Konto von Einzeldeals, wobei aber auch die anteilig angerechneten Portfolios mit fast 900 Mio. € einen überdurchschnittlichen Wert beitragen.

➤ **BIG TICKETS DRÜCKEN DEM MARKT DEN STEMPEL AUF**

Die Verteilung nach Größenklassen wird so stark wie noch nie von den großvolumigen Deals bestimmt. Transaktionen mit einem Wert jenseits der 100 Mio. € nehmen auch dank Verkäufen wie dem Barthonia-Forum oder dem Technologiepark einen Anteil von fast 55 % ein. Da der Bereich 50–100 Mio. € ebenfalls ein außergewöhnlich gutes Ergebnis erzielt und weitere 21 % beisteuert, entfallen schließlich mehr als drei Viertel des gesamten Umsatzes auf diese beiden Klassen. Doch der Markt schließt auch außerhalb dieser prägenden Deals sehr positiv ab: Das Segment 25-50 Mio. € behauptet sich mit über 13 % und kann sogar leichte Anteile hinzugewinnen.

➤ **OUTPERFORMER BÜRO – AUCH HOTELS MIT REKORD**

Büroimmobilien überragten 2019 am Kölner Investmentmarkt alles. Mit einem Umsatzvolumen von knapp 2,2 Mrd. € hätten sie alleine den Markt in der Domstadt zu einem neuen Rekordjahr getragen. Der Anteil von über 70 % stellt dabei alle anderen Objektarten in den Schatten, wobei der Markt auch außerhalb dieses Segments sehr lebhaft war. Insbesondere der Hotelsektor ist hervorzuheben, der mit einem Volumen von über 440 Mio. € einen neuen Spitzenwert erzielt. Das Steigenberger Hotel in der City oder die Projektentwicklung Southern Cross in Deutz können hier exemplarisch genannt werden. Da bei Einzelhandels- und Logistikimmobilien hingegen überwiegend Objekte im kleinteiligen Bereich gehandelt wurden, können sie nur Anteile im einstelligen Bereich beisteuern.

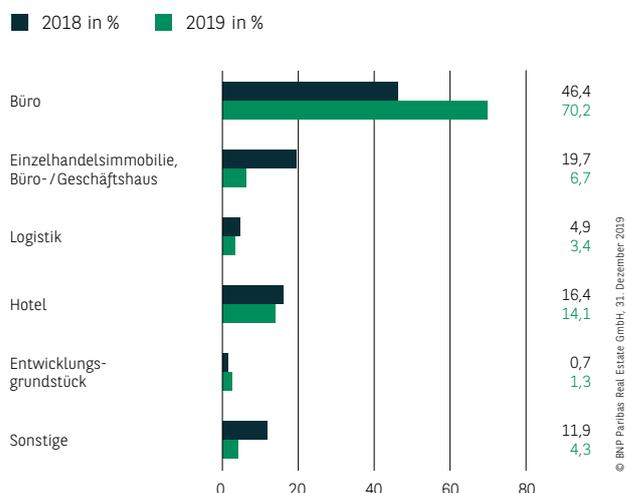
INVESTMENTS 2010 BIS 2019 IN KÖLN



INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN KÖLN



INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN KÖLN



➤ PENSIONS-KASSEN UND SPEZIALFONDS AN DER SPITZE

Pensionskassen investierten rund 25 % des Gesamtumsatzes und setzen sich mit wenigen, dafür aber großvolumigen Abschlüssen an die Spitze. An deutlich mehr Käufen waren die zweitplatzierten Spezialfonds (knapp 20 %) beteiligt, die in nahezu allen Assetklassen aktiv sind. Den dritten Platz sicherten sich offene Fonds hauchdünn vor den Equity/Real Estate Funds (beide fast 10 %), die damit knapp vor den Projektentwicklern, der aktivsten Käufergruppe, liegen. Ihre hohe Anzahl an Abschlüssen ist auf den immensen Neubaubedarf in der Domstadt zurückzuführen. Ausländische Investoren fahren zudem mit 36 % des Umsatzes das beste Ergebnis seit über 10 Jahren ein, übertreffen erneut die Marke von 1 Mrd. € merklich und untermauern die hohe Bedeutung des Investmentstandorts Köln.

➤ RENDITEN FÜR BÜRO UND LOGISTIK SINKEN WEITER

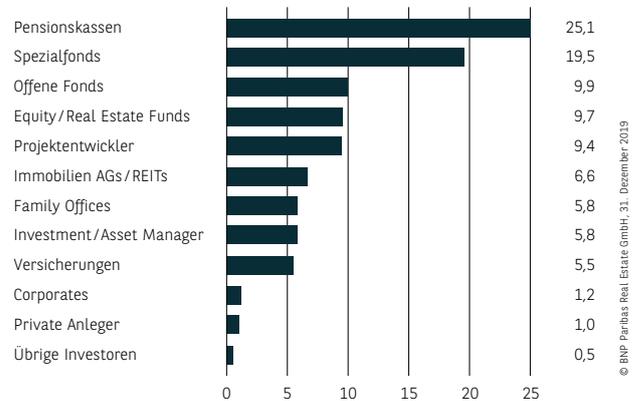
Die andauernde Niedrigzinspolitik und fehlende Anlagealternativen befeuern die Nachfrage von institutionellen Investoren und sorgen für Druck auf die Renditen. Insbesondere bei Büroimmobilien kämpft die hohe Nachfrage um das sehr knappe Angebot, was steigende Preise und sinkende Renditen zur Folge hat. Für Büroobjekte sind die Yields um 15 Basispunkte im Jahresverlauf auf ein neues Rekordniveau von 3,00 % gesunken. Auch bei Logistikimmobilien, die in der Spitze mit nur noch 3,70 % (-35 Basispunkte) erstmals unter der Marke von 4 % rentieren, hält die Yield Compression weiter an. Einzig bei Highstreet-Objekten scheint dieser Trend vorerst gestoppt: Die Netto-Spitzenrendite liegt weiter stabil auf dem Niveau von 3,20 %.

➤ AUSBLICK FÜR 2020 IST WEITER POSITIV

Dass der Kölner Investmentmarkt ein solches Rekordjahr wiederholen kann, sollte nicht unbedingt erwartet werden, denn die Vielzahl an außergewöhnlichen Deals ist nicht selbstverständlich. Speziell das Schlussquartal zeigt jedoch eindrucksvoll, was es bedeutet, wenn die oftmals erwähnte hohe Nachfrage schließlich zum Zuge kommt. Die Zeichen für ein erneutes erfolgreiches Investmentjahr 2020 stehen jedoch gut, zumal sich einige größere Objekte bereits in der Vermarktung befinden und die durch die oben genannten Rahmenbedingungen lebhaftere Nachfrage durch die grundsätzlich positiven Konjunkturaussichten weiter gestützt wird. An der grundlegenden Konstellation eines marktweiten Nachfrageüberhangs dürfte sich trotzdem nichts ändern. Ein erneuter leichter Rückgang der Renditen ist vor diesem Hintergrund zudem nicht auszuschließen.

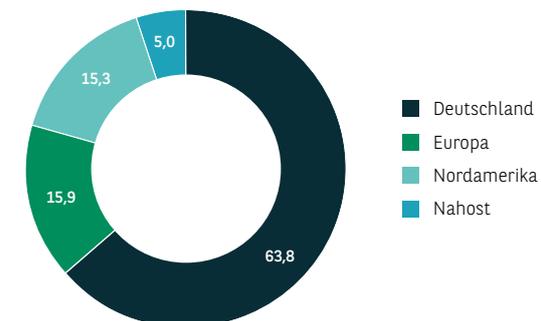
INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN KÖLN

■ in %, Anteil Ausländer 36,1 %



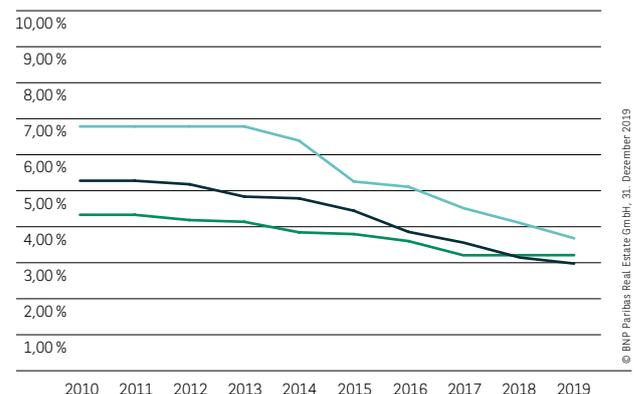
INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN KÖLN

in %



ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN KÖLN

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



LEIPZIG

► UMSATZ FAST AUF VORJAHRESNIVEAU

Der Leipziger Investmentmarkt zeigte sich auch 2019 in einer robusten Verfassung und erreichte ein Transaktionsvolumen von gut 760 Mio. €. Das Vorjaheresergebnis wurde zwar knapp (-5 %) verfehlt, im Vergleich zum 10-jährigen Durchschnitt kann sich der Markt jedoch behaupten (+16 %). Dennoch fällt auf, dass sich seit 2015 eine eher rückläufige Tendenz entwickelt hat. Der schrittweise Rückgang des Investmentvolumens ist jedoch nicht auf mangelndes Interesse seitens der Investoren zurückzuführen, vielmehr ist das Angebot derart begrenzt, dass die Nachfrage bei Weitem nicht bedient werden kann. Besonders der Mangel an Kaufgelegenheiten im großvolumigen Core-Segment schlägt sich negativ auf die Gesamtbilanz des Investmentmarkts nieder. Insgesamt wurden 2019 nur 52 Verkäufe registriert, weniger waren es zuletzt 2014.

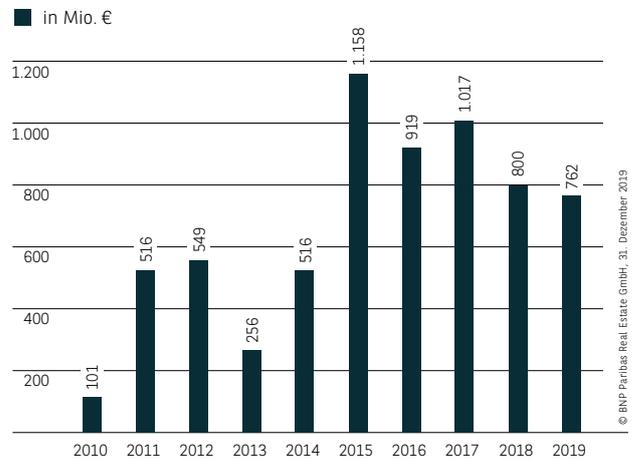
► WENIGER GROSSTRANSAKTIONEN

Bei der Verteilung des Umsatzes nach Größenklassen zeigten sich keine nennenswerten strukturellen Änderungen: Die beiden größeren Volumenklassen ab 25 Mio. € erreichten wie 2018 einen Marktanteil von etwa 60 %, während die restlichen 40 % auf Deals unter 25 Mio. € entfielen. Innerhalb der beiden volumenstärksten Größenklassen fand jedoch eine relevante Verschiebung statt. Während 2018 knapp ein Drittel des Gesamtumsatzes mit Großtransaktionen über 50 Mio. € generiert worden war, waren es 2019 lediglich 22 %. Dank einer relativ hohen Zahl an Deals in den mittleren Größenklassen lag das durchschnittliche Dealvolumen pro Verkaufsfall mit 14,7 Mio. € trotzdem leicht über dem Niveau des Vorjahres (13,8 Mio. €).

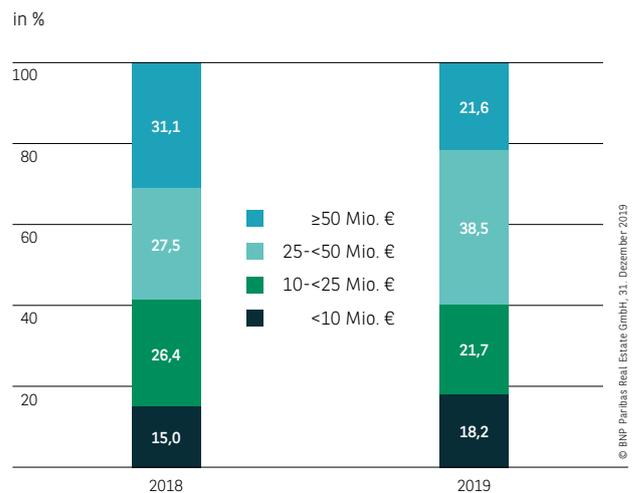
► UMSATZBETEILIGUNG AUSGEGLICHEN

Während 2018 fast zwei Drittel des Gesamtumsatzes allein auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien entfallen waren, gestaltete sich die Umsatzverteilung 2019 sehr ausgeglichen. Büroimmobilien setzten sich mit knapp 19 % an die Spitze, dicht gefolgt von Logistikobjekten (18 %) und Entwicklungsgrundstücken (18 %). Letztere profitierten deutlich vom Verkauf mehrerer großflächiger Entwicklungsareale, die sich westlich des Hauptbahnhofs, auf dem Gelände des ehemaligen Eutritzscher Freiladebahnhofs sowie entlang der Bahnstrecke auf Höhe des Bayerischen Bahnhofs befinden. Dort werden jeweils neue gemischt genutzte Quartiere entstehen. Aber auch Hotels (16 %) und Einzelhandelsobjekte (11 %) lieferten einen relevanten Umsatzbeitrag, sodass 2019 alle Assetklassen einen Marktanteil oberhalb der 10 %-Schwelle erreichen konnten.

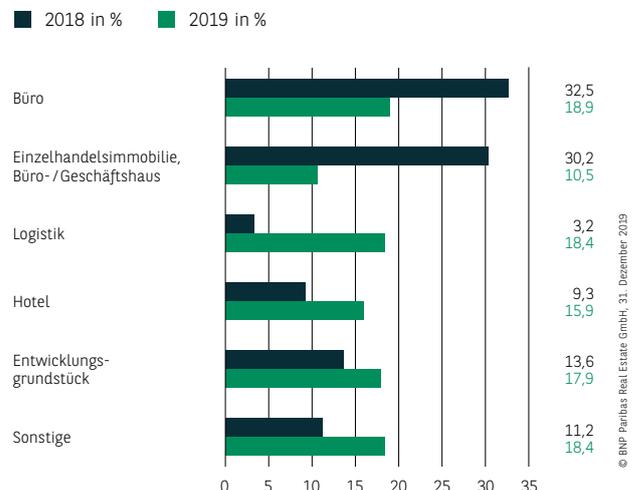
INVESTMENTS 2010 BIS 2019 IN LEIPZIG



INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN LEIPZIG



INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN LEIPZIG

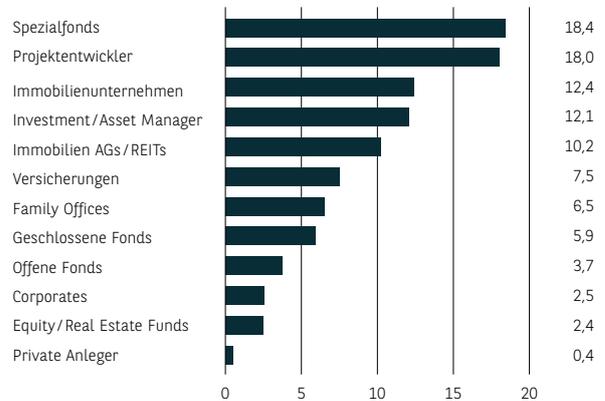


➤ SPEZIALFONDS UND PROJEKTENTWICKLER VORNE

Die Umsatzverteilung nach Käufergruppen zeichnet das Bild einer breiten Streuung der Nachfrageseite, wobei erneut gleich fünf Gruppen auf zweistellige Anteile kommen. An der Spitze behaupten sich Spezialfonds, die für gut 18 % des Investmentvolumens verantwortlich zeichnen. Sie dominieren insbesondere das mittlere Anlagesegment mit gleich sechs Transaktionen zwischen 10 und 25 Mio. € klar. Knapp dahinter folgen Projektentwickler, die sich vor allem dank der hohen Zahl an Grundstücksverkäufen für Quartiersentwicklungen in Leipzig den zweiten Rang sichern konnten (18%). Auf zweistellige Umsatzanteile kommen außerdem Immobilienunternehmen (12%), Investment/Asset Manager (12%) sowie Immobilien AGs/REITs (10%).

INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN LEIPZIG

■ in %, Anteil Ausländer 47,9 %

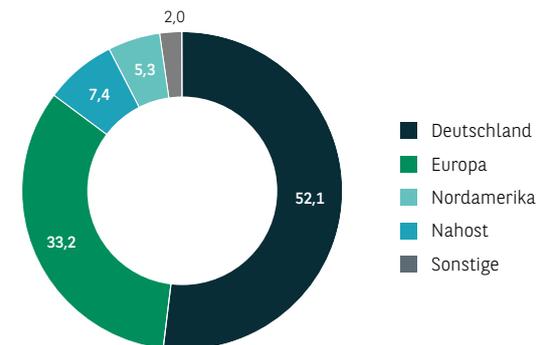


➤ RENDITEN GEBEN DEUTLICH NACH

Das Zusammenspiel von günstigen Finanzierungsbedingungen und einer robusten gesamtwirtschaftlichen Lage hat auch in Leipzig zu deutlich steigenden Preisen und sinkenden Renditen geführt. Dennoch fiel die Renditekompression im Vergleich zu den A-Standorten bislang eher moderat aus. 2019 konnte jedoch ein deutlicher Knick in der Entwicklung der Spitzenrenditen beobachtet werden: Während die Rendite für Geschäftshäuser in den Top-Lagen um „nur“ 20 Basispunkte auf 4,00 % nachgab, rentieren Premiumobjekte im Büro-Segment bei aktuell 3,80 % um ganze 50 Basispunkte niedriger. Ähnlich drastisch fiel der Renditerückgang bei Logistikimmobilien aus: Nach 4,50 % Ende 2018 sind jetzt in der Spitze nur noch 4,05 % erzielbar. Zwar liegt das Renditeniveau für Büro- und Einzelhandelsobjekte im Schnitt noch immer um etwa 1 Prozentpunkt höher als in den Top 7, mittlerweile sind jedoch deutliche Nachholeffekte zu erkennen.

INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN LEIPZIG

in %

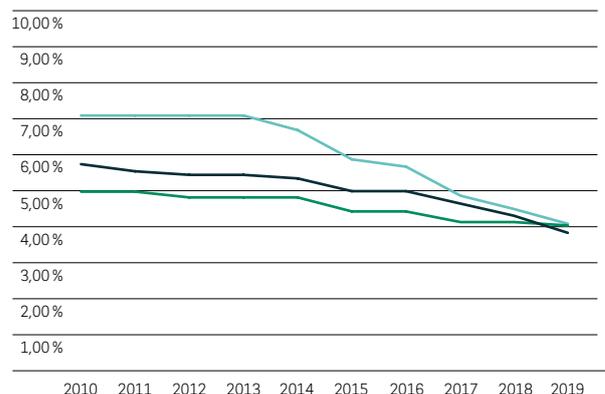


➤ AUSBLICK BLEIBT POSITIV

Der Leipziger Investmentmarkt musste 2019 einen leichten Umsatzrückgang hinnehmen, der sich in einen negativen mittelfristigen Trend einordnet. Deutlich höhere Umsätze wären vor dem Hintergrund der lebhaften Nachfrage grundsätzlich ohne weiteres möglich. Dem steht jedoch die sich weiter verschärfende Angebotsknappheit entgegen. Die Folgen sind kontinuierlich steigende Preise und sinkende Renditen in allen Assetklassen. Die relativ hohe Bautätigkeit und insbesondere die Entwicklung mehrerer Stadtquartiere weckt indes die Hoffnung, dass in den kommenden Jahren wieder ein höheres Produktangebot verfügbar sein könnte, was wiederum Raum für deutlich höhere Investmentumsätze schaffen würde.

ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN LEIPZIG

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



MÜNCHEN

10-MRD.-€-MARKE GEKNACKT

Mit einem Umsatzvolumen von knapp 10,7 Mrd. € konnte München erstmals die 10-Mrd.-€-Schwelle innerhalb eines Jahres übertreffen und tritt damit zusammen mit Berlin und Frankfurt einem exklusiven Club bei. Natürlich wurde damit auch eine neue historische Bestmarke aufgestellt, die 60 % über dem bereits außergewöhnlichen Vorjahreswert liegt und doppelt so hoch ausfällt wie der zehnjährige Durchschnitt. Im bundesweiten Vergleich muss sich München damit nur der Hauptstadt geschlagen geben. Auf Einzeldeals entfallen knapp 8,3 Mrd. €, was ebenfalls einen neuen Rekord darstellt. Zu den wichtigsten Verkäufen gehören der Siemens-Campus, der Campus Tucherpark und die Macherei. Aber auch der mit 2,4 Mrd. € hohe Wert für anteilig eingerechnete Portfoliotransaktionen beflügelte das Ergebnis. Nur 2007 profitierte München noch stärker von diesem Marktsegment.

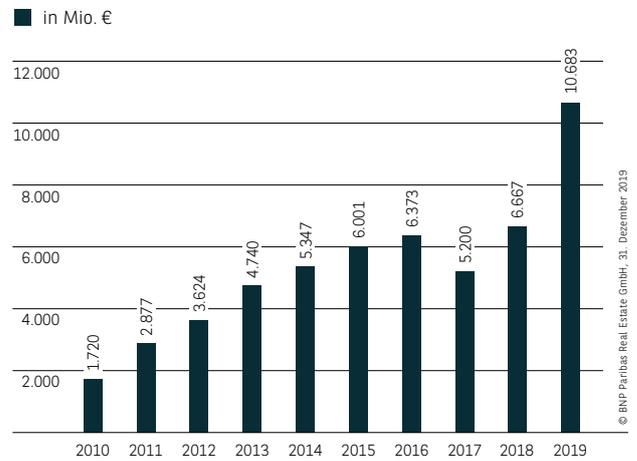
GROSSDEALS SORGTEN FÜR UMSATZSCHUB

Zwar zeigte sich der Markt in allen Segmenten ausgesprochen lebhaft, trotzdem tragen großvolumige Deals im dreistelligen Millionenbereich am meisten zum neuen Allzeithoch bei. Knapp zwei Drittel des gesamten Umsatzes entfällt auf diese Größenklasse; so viel wie noch nie zuvor in München. Gut ein Fünftel hiervon wurde in Projektentwicklungen investiert. Aber auch in den übrigen Marktsegmenten war viel Aktivität zu beobachten. So konnten beispielsweise Verkäufe zwischen 25 und 50 Mio. € um fast 50 % zulegen und kleinere Objekte unter 10 Mio. € ihren Umsatz mehr als verdoppeln. Durch dieses Ergebnis wird erneut die breite Palette an unterschiedlichen Investoren unterstrichen, die großes Vertrauen in den Münchener Markt hat.

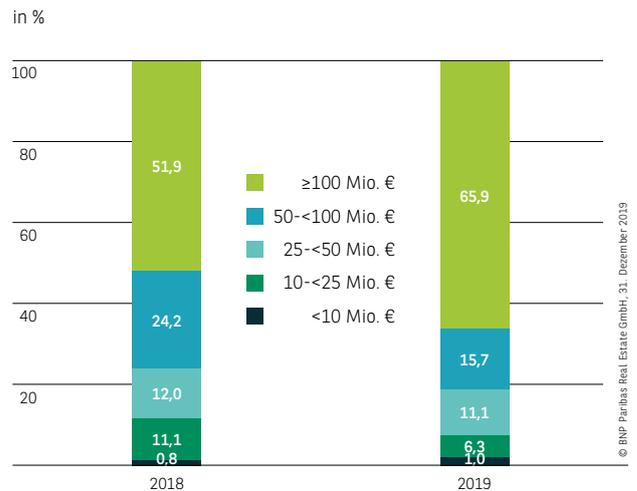
BÜROS BLEIBEN DIE BELIEBTESTEN ANLAGEOBJEKTE

Büros haben sich wieder als die wichtigste Assetklasse präsentiert. Sie konnten nicht nur das absolute Umsatzvolumen um fast 80 % steigern, sondern erreichen mit gut 70 % erneut einen Umsatzanteil, der in etwa auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts liegt. Auf Platz zwei folgen Einzelhandelsobjekte, die gut 10 % zum Ergebnis beitragen und nach einem schwachen Vorjahr wieder spürbar zulegen konnten. Profitiert hat dieses Marktsegment nicht zuletzt von einigen anteilig eingerechneten Portfoliotransaktionen. Auf Logistikobjekte entfallen gut 4 %, und Hotels steuern weitere knapp 5 % zum Resultat bei. Die Bedeutung von Entwicklungsgrundstücken (gut 3 %) ist rückläufig, was auch auf das zu geringe Angebot an Grundstücken zurückzuführen ist.

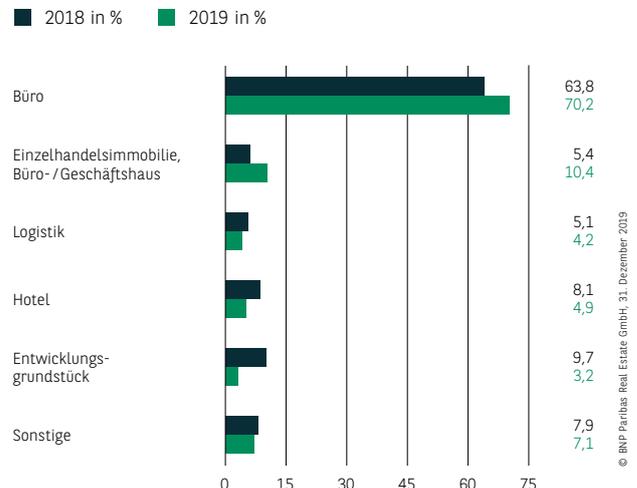
INVESTMENTS 2010 BIS 2019 IN MÜNCHEN



INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN MÜNCHEN



INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN MÜNCHEN



ANLEGER MIT UNTERSCHIEDLICHEN RISIKOPROFILIEN

Dass München für ganz unterschiedliche Käufer ein wichtiger Zielmarkt ist, zeigt sich bei der Verteilung des Umsatzes nach Investorentypen. Gleich vier Anlegergruppen kommen auf zweistellige Umsatzanteile. An die Spitze gesetzt haben sich wieder Spezialfonds, die ihren Anteil mit 24 % sogar noch ausbauen konnten. Den zweiten Rang belegen offene Fonds, die 17,5 % zum Resultat beisteuern. Auf den weiteren Plätzen folgen nahezu gleichauf Investment Manager und Pensionskassen, die jeweils auf rund 12 % kommen. Aber auch Immobilien AGs/REITs mit knapp 9 % und Projektentwickler mit gut 7 % haben umfangreich in der bayerischen Landeshauptstadt investiert. Alle übrigen Käufergruppen, z. B. Family Offices oder private Anleger, haben relativ zwar nur geringe Beiträge geleistet, absolut aber auch jeweils mehrere hundert Millionen Euro investiert.

PREISE FÜR BÜROS UND LOGISTIK GESTIEGEN

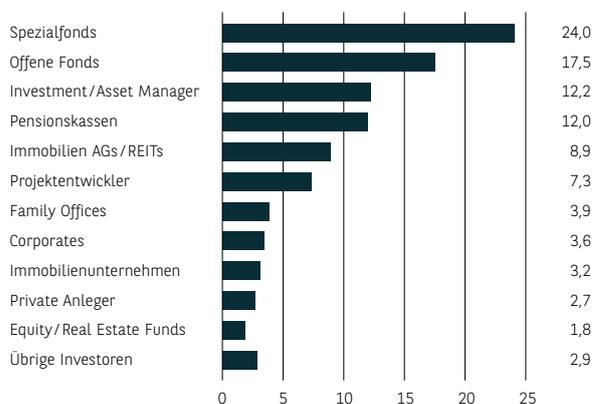
Die starke Nachfrage der Investoren bei gleichzeitig teilweise begrenztem Angebot hat den Druck auf die Preise aufrecht erhalten. Für Büroobjekte haben die Spitzen-Anfangsrenditen deshalb weiter auf 2,60 % nachgegeben. Damit hat München zu Berlin aufgeschlossen und stellt nun zusammen mit der Hauptstadt den teuersten Standort dar. Ähnlich sieht die Situation bei Logistikobjekten aus. Auch hier reicht das vorhandene Angebot bei Weitem nicht aus, um die Nachfrage zu bedienen, sodass die Spitzenrendite in der Konsequenz auf mittlerweile 3,70 % nachgegeben hat. Unverändert zeigen sie sich dagegen bei innerstädtischen Geschäftshäusern, für die 2,80 % anzusetzen sind.

AUCH 2020 HOHES VOLUMEN ZU ERWARTEN

Auch für 2020 spricht vieles dafür, dass ein hohes Transaktionsvolumen zu erwarten ist. Ausschlaggebend sind an erster Stelle die unverändert attraktiven Finanzierungsbedingungen sowie ein nach wie vor hoher Anlagedruck. Gleichzeitig sind weiterhin kaum alternative Anlagemöglichkeiten vorhanden, die ähnliche Renditen bei vergleichbarer Sicherheit versprechen. Hinzu kommt ein wachsendes Angebot durch Projektentwicklungen, die als Forward Deals interessant sind. Aber auch die wieder anziehende Konjunktur und die guten Perspektiven der Nutzermärkte spielen eine wichtige Rolle. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich auch im laufenden Jahr ein überdurchschnittliches Ergebnis ab. Zwar ist nicht davon auszugehen, dass die 10-Mrd.-€-Marke wieder überschritten wird, ein Ergebnis zwischen 6 und 8 Mrd. € erscheint aber realistisch.

INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN MÜNCHEN

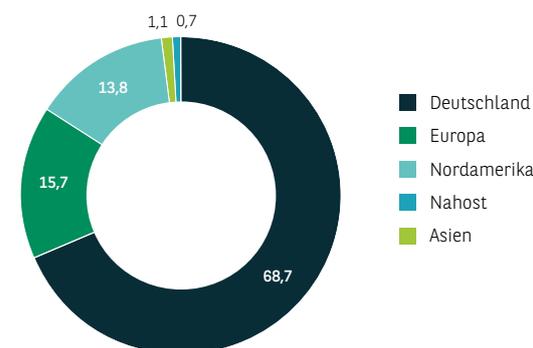
in %, Anteil Ausländer 31,3 %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN MÜNCHEN

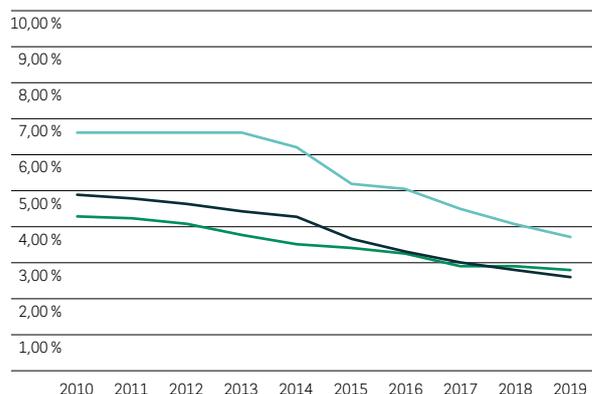
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN MÜNCHEN

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

STUTTGART

STARKES ERGEBNIS IN DER SCHWABENMETROPOLE

Der Investmentmarkt der baden-württembergischen Landeshauptstadt konnte auch im Jahr 2019 an die fulminanten Resultate der letzten Jahre anknüpfen. Mit einem Investmentvolumen von gut 2,48 Mrd. € wurde das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis erzielt. Zwar war im Vergleich zum Rekordjahr 2018 ein leichter Rückgang (-2 %) feststellbar, das Transaktionsvolumen lag jedoch stolze 73 % über dem zehnjährigen Durchschnitt. Bemerkenswert an dem Ergebnis ist, dass neben den traditionell starken Einzeltransaktionen (knapp 1,69 Mrd. €) auch Portfoliodeals (796 Mio. €) wesentlich zum Resultat beigetragen haben. Im Vergleich mit den deutschen A-Standorten erreichte Stuttgart sogar den zweitgrößten Portfolioanteil (rund 32 %). Insgesamt zeigt dieses Marktgeschehen einmal mehr, dass die Schwabenmetropole immer stärker in den Fokus von Investoren rückt.

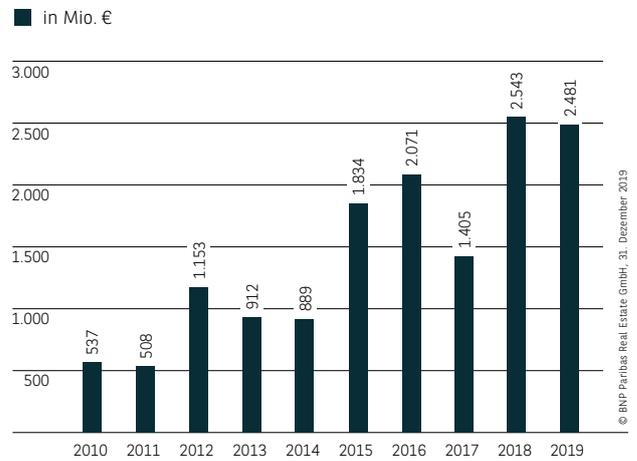
AUSGEWOGENE VERTEILUNG ÜBER GRÖSSENKLASSEN

Basierend auf einigen Großabschlüssen, bei denen der Verkauf der Königsbaupassagen (ca. 280 Mio. €) sowie der Thales-Zentrale (über 240 Mio. €) sicherlich die prominentesten Beispiele sind, kann das Größensegment über 100 Mio. € gut 30 % zum Transaktionsvolumen beitragen und schiebt sich damit an die Spitze der Verteilung. Doch wie 2018 trugen die anderen Segmente auch 2019 einen erheblichen Anteil zum Ergebnis bei. Auf dem zweiten Platz finden sich Verkäufe zwischen 25 und 50 Mio. € (29 %), die absolut betrachtet den besten Umsatz der letzten fünf Jahre vorweisen können und damit die Objektverkäufe von 50 bis 100 Mio. € (21 %) auf Position drei verweisen. Das Ergebnis wird durch Investments unter 25 Mio. €, die knapp 20 % des Resultats auf sich vereinen, vervollständigt.

BÜROOBJEKTE STEHEN IM FOKUS

Wie in den vergangenen Jahren steuert die Assetklasse Büro mit knapp 61 % den Löwenanteil zum Jahresendresultat bei und konnte sogar das Transaktionsniveau aus dem Rekordjahr 2018 erreichen. Dies verdeutlicht abermals, dass Investoren auf eine weitere dynamische Entwicklung des Büromarkts in der Neckarmetropole setzen. Die zweite Säule des Ergebnisses stellen Einzelhandelsimmobilien dar, die mit einem Anteil von gut 24 % ihre Bedeutung auch im Vergleich zu 2018 nochmals erheblich steigerten. Die übrigen Assetklassen Hotel (gut 7 %), Logistik (knapp 5 %) und Entwicklungsgrundstücke (rund 1 %) verfehlen das Niveau des Vorjahres, was unter anderem als Grund dafür angesehen werden kann, dass kein erneuter Rekord erreicht werden konnte.

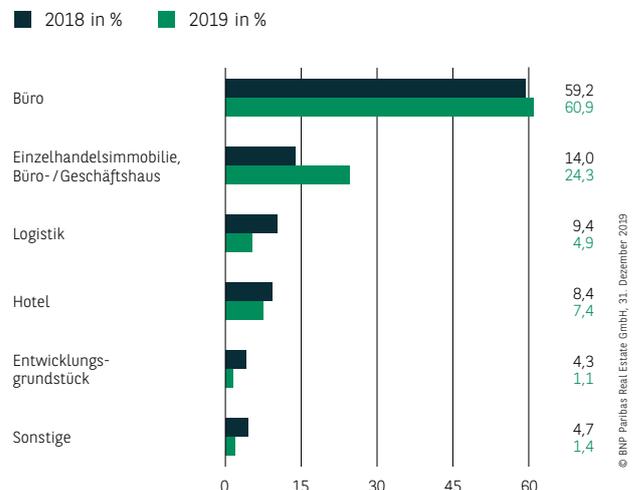
INVESTMENTS 2010 BIS 2019 IN STUTTGART



INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN STUTTGART



INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN STUTTGART



➤ **SPEZIALFONDS DOMINIEREN DAS MARKTGESCHEHEN**

Insgesamt können drei Käufergruppen einen zweistelligen Ergebnisbeitrag leisten. An die Spitze setzen sich die Spezialfonds mit einem Beitrag von gut 27 %. Auf den Plätzen zwei und drei befinden sich Versicherungen (13 %) sowie Pensionskassen (rund 11 %), deren Resultate von den genannten Großinvestments beträchtlich profitieren. Bei allen drei Käufersegmenten sind sowohl die Anteile als auch die absoluten Volumina die höchsten Werte seit fünf Jahren. Dass insgesamt eine breite Nachfrage vorhanden ist, zeigt sich auch daran, dass Corporates, Projektentwickler, geschlossene Fonds, Immobilien AGs/REITs und Immobilienunternehmen allesamt Anteile von etwa 6 bis 8 % erzielen. Zudem ist Stuttgart auch für ausländische Investoren interessant, was ihr Anteil von 51 % am Gesamtergebnis widerspiegelt. Im bundesweiten Vergleich erreicht nur Berlin einen höheren Wert.

➤ **BÜRO- UND LOGISTIKRENDITEN GESUNKEN**

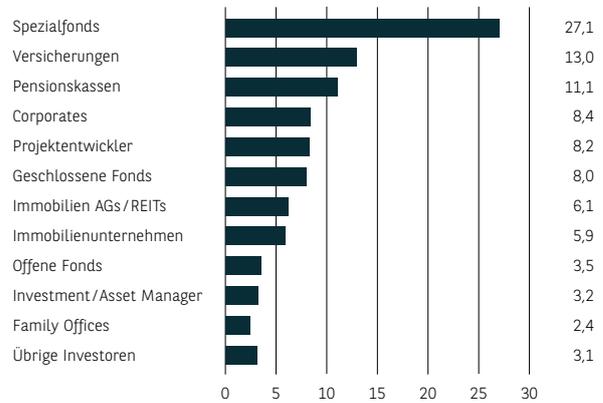
Das zunehmende Investoreninteresse an Anlageobjekten in der Neckarmetropole vergrößert die Konkurrenz um das begrenzte Angebot. Ergebnis dieser Entwicklung ist eine weitere Reduzierung der Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte. Innerhalb der letzten 12 Monate hat diese um zusätzliche 15 Basispunkte nachgegeben und notiert aktuell bei 3,00 %. Im bundesweiten Vergleich liegt Stuttgart damit auf dem Niveau von Köln und Düsseldorf. Eine deutliche Veränderung ist darüber hinaus bei Logistikimmobilien erkennbar (35 Basispunkte), bei denen aktuell eine Netto-Spitzenrendite von 3,70 % erzielt wird. Im Gegensatz dazu liegen die Renditen für innerstädtische Geschäftshäuser seit 2017 auf stabilem Niveau.

➤ **ERFREULICHE AUSSICHTEN FÜR 2020**

Aktuell spricht einiges dafür, dass die positive Entwicklung des florierenden Stuttgarter Investmentmarkts auch 2020 anhält. Besonders die Assetklasse Büro als traditionelles Zugpferd des Stuttgarter Transaktionsvolumens sollte aufgrund der dynamischen Entwicklung auf dem Büromarkt weiter auf hohes Interesse bei Investoren treffen. Vor diesem Hintergrund, sowie einer optimistischen Prognose für die wirtschaftliche Situation der Landeshauptstadt und der Erholung der allgemeinen Wirtschaftslage in Deutschland, erscheint ein überdurchschnittliches Volumen als wahrscheinliches Szenario. Ob sogar das dritte Jahr in Folge die 2-Mrd.-€-Schwelle überschritten werden kann, wird wesentlich vom verfügbaren Angebot an attraktiven Investimentobjekten abhängen.

INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN STUTTGART

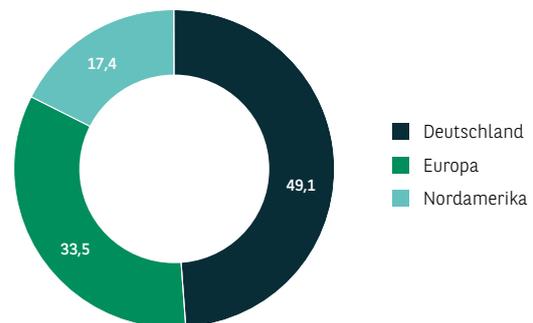
■ in %, Anteil Ausländer 50,9 %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN STUTTGART

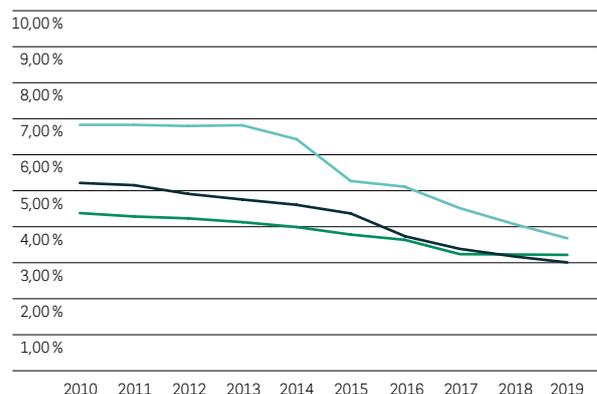
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN STUTTGART

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

5 GESCHÄFTSBEREICHE in Deutschland

Deutsche Standorte

BNP PARIBAS REAL ESTATE GMBH

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

01067 Dresden
Dr.-Külz-Ring 15
☎ +49 (0)351-79 67 57-300

40213 Düsseldorf
Breite Straße 22
☎ +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

50670 Köln
Im Klapperhof 3-5
☎ +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

40213 Düsseldorf
Breite Straße 22
☎ +49 (0)211-52 00-11 90

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
PORTUGAL
RUMÄNIEN
SINGAPUR
SPANIEN
TSCHECHIEN
UNGARN
VAE

Allianzpartner

DÄNEMARK
ESTLAND
FINNLAND
GRIECHENLAND
JERSEY
LETTLAND
LITAUEN
NORDIRLAND
NORWEGEN
ÖSTERREICH
PORTUGAL
SCHWEDEN
SCHWEIZ
SERBIEN
UNGARN
USA
ZYPERN



www.realestate.bnpparibas.de



TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel