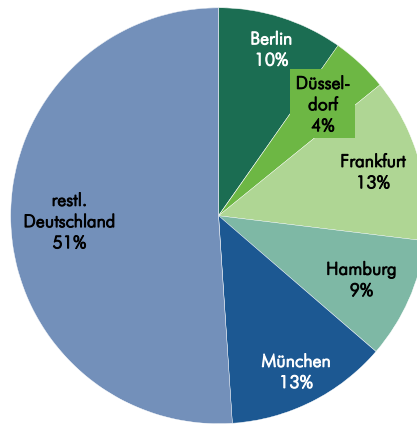


**Q4 2011  
im Vergleich zu...**

	Q3 11	Q4 10
Transaktionsvolumen	↑	↓
Anzahl Transaktionen	↓	↓
Spitzenrendite Büro	→	↓
Kapitalwertindex Büro	↑	↑
Spitzenrendite Einzelhandel 1A-Lage	→	→
Spitzenrendite Shopping-Center	↓	↓
Spitzenrendite Fachmarktzentrum	→	↓
Spitzenrendite Logistik	→	↓

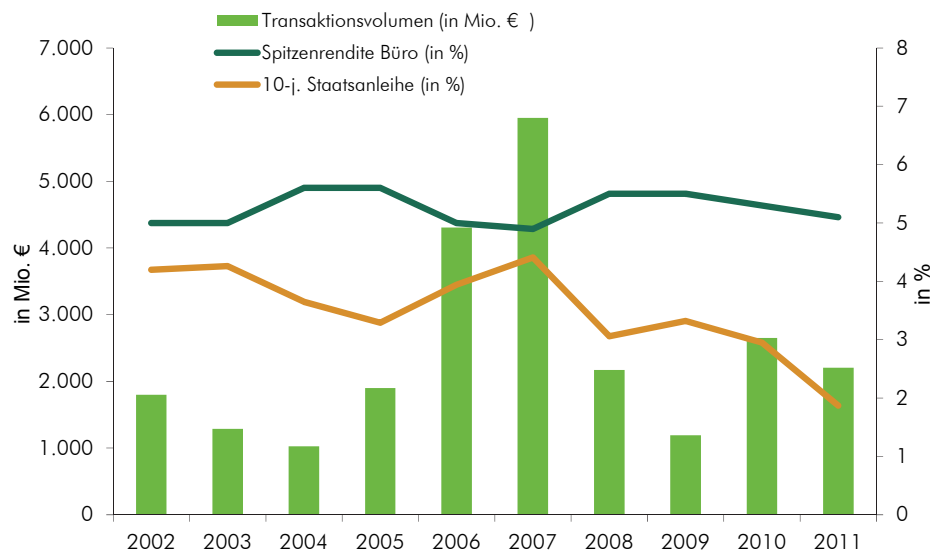
Am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurden im letzten Jahresviertel 2011 rund 5,83 Mrd. € investiert. Insgesamt summierte sich das aufgelaufene Transaktionsvolumen im zurückliegenden Investmentjahr damit auf 22,62 Mrd. €; gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Plus von 18 % und mithin das beste Ergebnis nach den beiden Boomjahren 2006/2007. Insgesamt entfallen knapp 49 % des gesamten bundesweiten Investmentumsatzes auf die fünf Top-Standorte. Mit einem Transaktionsvolumen von 2,89 Mrd. € (+ 62 % gegenüber dem Vorjahr) belegt Frankfurt den ersten Platz knapp vor München mit 2,85 Mrd. € (+ 70 %), Berlin mit 2,20 Mrd. € (- 17 %) und Hamburg mit rund 2,13 Mrd. € (+ 9 %). In Düsseldorf (inkl. Umland) betrug der Investmentumsatz knapp 1 Mrd. € (- 25 %). Der Anlagefokus der Immobilieninvestoren ist weiterhin von einer risikominimierenden Anlagestrategie geprägt, infolge derer sich die Spitzenrenditen für erstklassige Gewerbeimmobilien in allen Assetklassen auf dem jeweiligen Vorquartalsniveau stabilisiert haben.

**Verteilung des Investmenttransaktionsvolumens in Deutschland**



Der Berliner Investmentmarkt war im Jahr 2011 durch eine dynamische Entwicklung gekennzeichnet. Zwar blieb das Transaktionsvolumen, welches sich zum Jahresende auf 2,20 Mrd. € belief, hinter dem überdurchschnittlich guten Vorjahresergebnis mit einigen großvolumigen Abschlüssen zurück. Gleichzeitig erhöhte sich aber die Anzahl verzeichneter Deals um nahezu ein Drittel auf 92, was für ein reges Transaktionsgeschehen spricht. Die Spitzenrendite für erstklassige Büroimmobilien reduzierte sich im Jahresvergleich um 20 Basispunkte auf aktuell 5,10 %.

**Investmenttransaktionsvolumen Berlin**



## Investmentmarkt Berlin

Am Berliner Investmentmarkt wurden im Jahr 2011 gewerbliche Immobilien in Höhe von 2,20 Mrd. € gehandelt. Damit entfielen rund 10 % des gesamten gewerblichen Transaktionsvolumens in Deutschland auf Berlin. Unter den deutschen Top-Investmentstandorten belegte Berlin nach Frankfurt und München den dritten Platz.

Büro- und Einzelhandelsimmobilien standen weiterhin klar im Fokus der Investoren. Insgesamt verbuchten diese beiden Assetklassen rund 75 % des Transaktionsvolumens. Auf Büroobjekte entfielen davon 846 Mio. € (38 %). Zu den größten Transaktionen zählten hier der Verkauf des Ernst-Reuter-Hauses, des Zukunftshauses Berlin sowie des F200.

Für Einzelhandelsimmobilien belief sich die Transaktionssumme auf rund 808 Mio. € (37 %). In dieser Anlageklasse erfolgte mit dem Verkauf des Einkaufszentrums Gropius-Passagen an die mfi Management für Immobilien AG die mit Abstand größte Transaktion des Jahres 2011 in Berlin, gefolgt von dem Verkauf des Linden Centers an die ECE sowie des Geschäftshauses Die Mitte an die DMG Dogan Media Group. Die drittstärkste Assetklasse stellten im vergangenen Jahr Entwicklungsgrundstücke mit zukünftiger gewerblicher Nutzung dar. Insgesamt wurden in diesem Segment Immobilien im Wert von 338 Mio. € (15 %) gehandelt, darunter das Entwicklungsgrundstück für das Einkaufszentrum am Leipziger Platz No. 12 und das benachbarte ehemalige AvD-Grundstück. Des Weiteren standen die Europacity am Hauptbahnhof und das Anschutz-Areal in der City-Ost im Rahmen von Grundstücksakquisitionen für Projektentwicklungen im Fokus der Investoren.

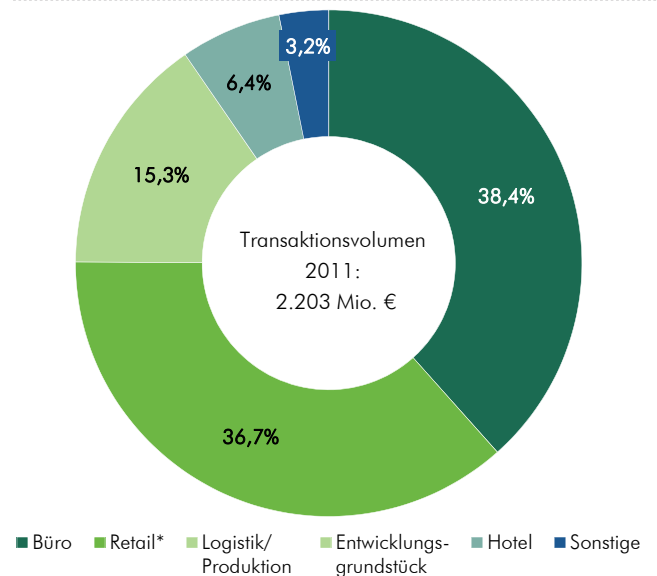
Dementsprechend trat im Jahr 2011 die Gruppe der Projektentwickler/Bauträger als stärkster Käuferkreise auf, welche 697 Mio. € und damit knapp ein Drittel der gesamten Transaktionssumme investierten (+ 317 %). Angesichts des anhaltenden Wirtschaftswachstums, zunehmender Beschäftigtenzahlen sowie der Expansion und Neuansiedlung von Unternehmen etabliert sich die Bundeshauptstadt zunehmend als attraktiver Investitionsstandort, dem die Gruppe der Projektentwickler mit entsprechenden Bauvorhaben gerecht werden wollen. Mit 431 Mio. € (20 %) und 331 Mio. (15 %) folgten die offenen Immobilienfonds und Spezialfonds sowie Privatinvestoren als weitere Käufergruppen. Während sich der Anteil am Umsatzvolumen ersterer Käufergruppe gegenüber dem Vorjahr um 48 % verringerte, nahm die Bedeutung der Privatinvestoren – auch vor dem Hintergrund der Flucht in Sachanlagen – mit einem Umsatzplus von 129 % weiter zu.

Auf der Verkäuferseite dominierten mit Anteilen von 21 % und 20 % die Projektentwickler/Bauträger sowie die Asset- und Fondsmanager. Sie trennten sich von Objekten im Wert von 456 bzw. 441 Mio. €. Bedingt durch die Veräußerung der Gropius-Passagen folgten an dritter Stelle geschlossene Immobilienfonds, welche gewerbliche Immobilien in Höhe von 342 Mio. € (16 %) veräußerten.

Seite 2

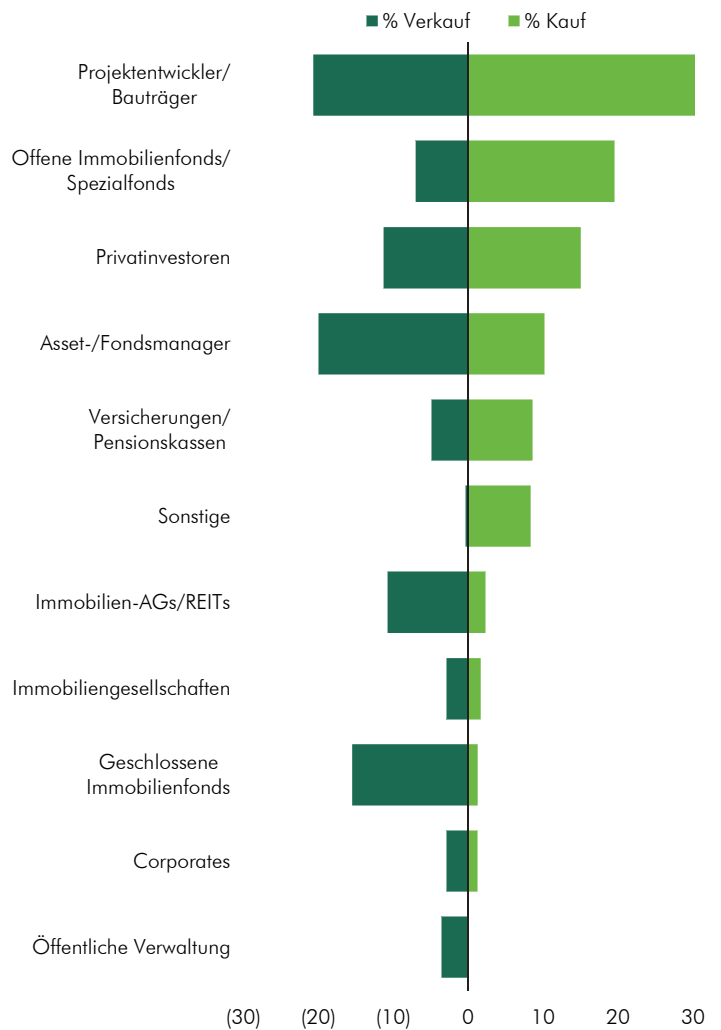
©2012, CBRE GmbH

## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART



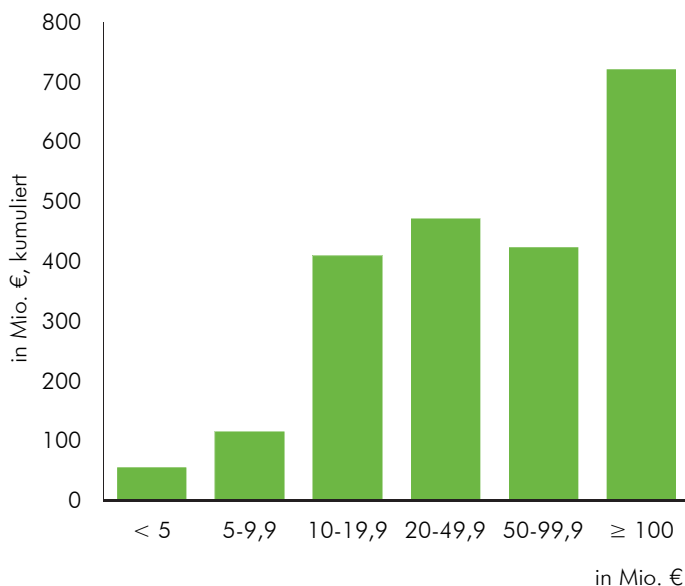
\* inkl. Shopping-Center, Fachmärkten und Fachmarktzentren

## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH INVESTORENTYPEN\*



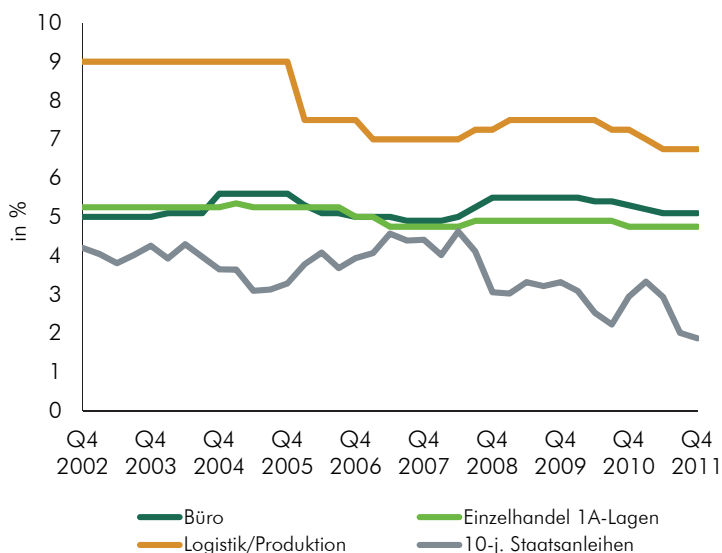
\*Anteil am Transaktionsvolumen in %

## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖSSENKLASSEN



Das Transaktionsgeschehen am Berliner Investmentmarkt hat sich im vergangenen Jahr deutlich zu Gunsten mittlerer Losgrößen entwickelt. Als wesentlicher Einflussfaktor hierfür ist die gestiegene Aktivität von Privatinvestoren zu sehen, deren Nachfrage sich in erster Linie auf das mittlere Größensegment richtet. Das größte Plus verzeichnete die Größenkategorie 10 bis 20 Mio. €. Die Anzahl der Deals verdreifachte sich und die Transaktionssumme legte um 251 % auf 410 Mio. € zu. Eine deutliche Zunahme wurde mit einem Anstieg von 68 % auf 192 Mio. € auch in der Größenkategorie 20 bis 50 Mio. € verzeichnet. Demgegenüber hat sich der Anteil der gewerblichen Investmentsumme in der Kategorie über 100 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr um 57 % auf 723 Mio. € verringert. Überdurchschnittlich große Shopping-Center-Deals führten im Jahr 2010 zu einem sehr hohen Anteil dieser Größenkategorie. Für die übrigen Größenklassen haben sich hinsichtlich Transaktionssumme und Anzahl der Deals gegenüber dem Vorjahr keine gravierenden Veränderungen ergeben.

## SPITZENRENDITEN FÜR GEWERBEIMMOBILIEN

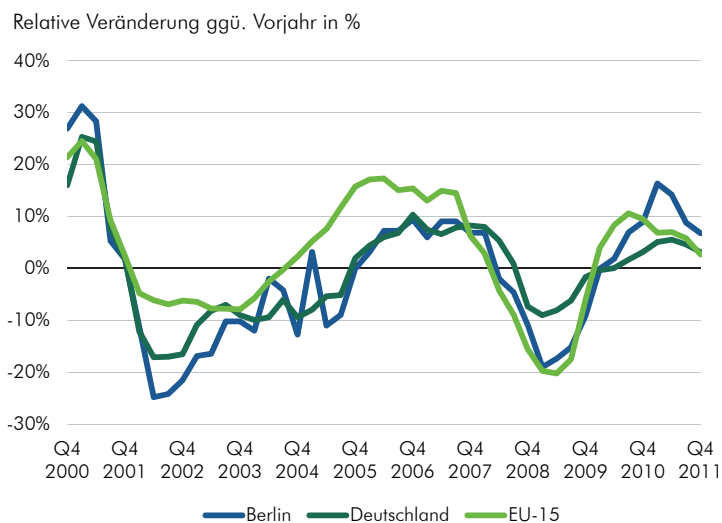


## Entwicklung der Spitzenrenditen

Infolge der anhaltenden Nachfrage nach Core-Produkten sicherheitsorientierter Investoren reduzierte sich die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in der Hauptstadt im Jahresverlauf um 20 Basispunkte auf aktuell 5,10 %. Die Gegenüberstellung mit den anderen deutschen Top-Investmentstandorten zeigt, dass Berlin nun gleichauf mit Düsseldorf und weiterhin über dem Renditeniveau von Frankfurt (5,00 %), Hamburg (4,90 %) und München (4,80 %) liegt. Der Renditeabstand zu diesen Standorten hat sich im Verlauf des Jahres 2011 jedoch durchweg verringert.

Für Top-Handelsimmobilien in 1 A-Lagen konnte am Berliner Investmentmarkt zum Jahresende 2011 eine Nettoanfangsrendite von 4,75 % erzielt werden, was dem Renditeniveau des Vorjahres entspricht. In den vier anderen großen Investmentzentren Deutschlands sorgte das zunehmende Interesse von Investoren an Handelsimmobilien für weiter sinkende Spitzenrenditen. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich die Nettoanfangsrendite um je 10 Basispunkte auf 4,50 % in Düsseldorf und Frankfurt sowie 4,40 % in Hamburg und München.

## KAPITALWERTE BÜROIMMOBILIEN



Die Spitzenrendite für erstklassige, moderne Logistikimmobilien reduzierte sich am Berliner Investmentmarkt im Jahresvergleich um 50 Basispunkte auf zuletzt 6,75%. Den Renditeabstand von 25 Basispunkten zu den übrigen deutschen Investmentzentren, in denen sich die Nettoanfangsrendite ebenfalls um 50 Basispunkte reduzierte, behielt Berlin bei.

Die Kapitalwerte für Berliner Büroimmobilien legten im Jahresvergleich um 6,8 % zu. In den kommenden Quartalen könnte die hohe Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen in den Berliner Toplagen einen weiteren Anstieg der Spitzenmiete und damit auch der Kapitalwerte führen.

## Ausblick

Die Nachfrage nach sicherheitsorientierten Immobilieninvestments wird in einem sich abschwächenden Konjunkturfeld und angesichts eines zu erwartenden Mangels an Alternativenanlagen mit weiterhin historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen auch 2012 recht dynamisch bleiben. Gerade der auch für das kommende Jahr weiter erwartete große Renditeabstand zwischen Core-Immobilieninvestments und langfristigen Schuldtiteln des Bundes wird dafür sorgen, dass die Nachfrage nach deutschen Immobilieninvestments hoch bleibt.

Der Abbau von Risikopositionen in den Bankbilanzen sowie die geforderte höhere Eigenkapitalausstattung werden darüber hinaus dafür sorgen, dass vor allem in der zweiten Jahreshälfte vermehrt notleidende, managementintensive Immobilien – vor allem aus dem Shopping-Center-Bereich – auf den Markt kommen werden. Vor diesem Hintergrund rechnen wir für 2012 mit einem vergleichbar hohen Transaktionsvolumen wie in den zurückliegenden zwölf Monaten.

Angesichts des latenten Nachfrageüberhangs nach Core- und Core Plus-Immobilien sollten sich die Immobilienrenditen auf dem aktuellen Niveau tendenziell weiter stabilisieren, in einzelnen Segmenten sind weiter rückläufige Werte aber durchaus möglich. Da zukünftig das Produktangebot bei Spitzenimmobilien aufgrund einer sich weiter ausdünnenden Neubautätigkeit noch geringer ausfallen wird, erwarten wir, dass sich die Nachfrage im Bürosegment vermehrt auf Objekte in B-Lagen verlagert, wo sich auf Seiten der Verkäufer mittlerweile realistischere Preisvorstellungen abzeichnen.

Bedingt durch die allgemeine Unsicherheit infolge der Staatsschuldenkrise in Europa sowie des weiterhin angespannten Interbankenhandels und der damit einhergehenden restriktiven Kreditvergabe sowie der Tatsache, dass einige Häuser noch nicht verkaufsfähig sind, erwarten wir am Berliner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien zum Jahresauftakt eine eher verhaltene Investitionsdynamik. Im weiteren Jahresverlauf rechnen wir jedoch mit einer spürbaren Marktbelebung, zumal die konjunkturellen Frühindikatoren sich weiter aufhellen und sich der Stress im europäischen Bankensektor – gemessen an den CDS-Spreads – langsam abschwächt. Insofern gehen wir davon aus, dass sich das gewerbliche Transaktionsvolumen angesichts eines für 2012 prognostizierten Wirtschaftswachstums von 1,50 %, der guten Fundamentaldaten des Berliner Immobilienmarktes und der regen Bautätigkeit – speziell im Segment der von Investoren gesuchten Core-Büroimmobilien – mindestens auf dem Niveau des Jahres 2011 belaufen wird.

## Disclaimer 2012 CBRE

Die hierin enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Wir zweifeln nicht an ihrer Richtigkeit, haben sie jedoch nicht überprüft. Wir übernehmen dafür keine Gewähr und geben weder eine Garantie ab noch machen wir Zusicherungen. Es obliegt Ihnen, ihre Richtigkeit und Vollständigkeit unabhängig zu bestätigen. Alle in Ansatz gebrachten Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen oder Abschätzungen dienen ausschließlich als Beispiele und stellen weder die aktuelle noch die künftige Marktentwicklung dar. Diese Informationen sind ausschließlich zum Gebrauch durch die Kunden der CBRE GmbH bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der CBRE GmbH vervielfältigt werden.

Für weitere Informationen:

### CBRE Research Deutschland

#### Dr. Jan Linsin

Senior Director,  
Head of Research Germany

t: +49 69 170077 663

e: jan.linsin@cbre.com

#### Sascha von Brunkau

Analyst

t: +49 30 726154 131

e: sascha.vonbrunkau@cbre.com

### CBRE Capital Markets Berlin

#### Fabian T. Hüther

Managing Director,  
Head of Investment Berlin

t: +49 30 726154 0

e: fabian.huether@cbre.com