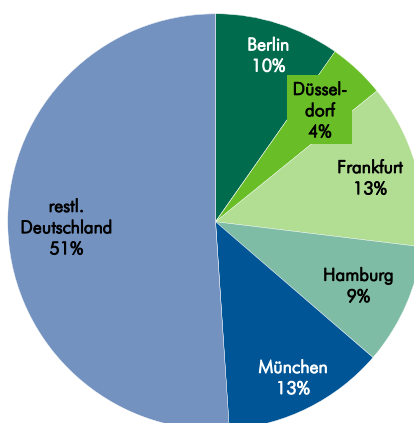


Q4 2011 im Vergleich zu...

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

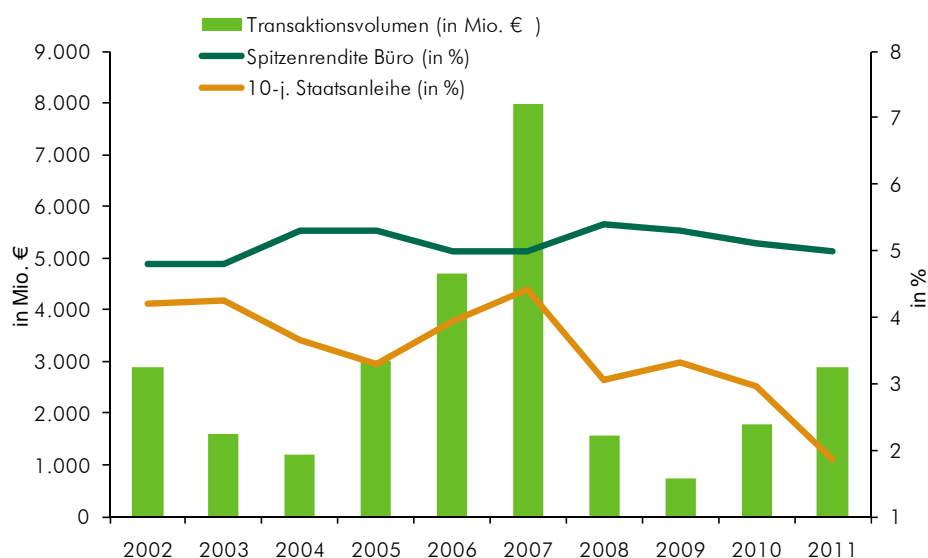
Am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurden im letzten Jahresviertel 2011 rund 5,83 Mrd. € investiert. Insgesamt summierte sich das aufgelaufene Transaktionsvolumen im zurückliegenden Investmentjahr damit auf 22,62 Mrd. €; gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Plus von 18 % und mithin das 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



In Frankfurt wurde mit einem Investmenttransaktionsvolumen von 2,89 Mrd. € das beachtliche Ergebnis des Vorjahrs nochmals um 62 % übertroffen. Insbesondere großvolumige Verkäufe, die einen Anteil von 57 % am Gesamtvolumen ausmachen, trugen ihren Anteil zu diesem außerordentlichen Jahresergebnis bei. Frankfurt zählt aus Investorensicht zu den attraktivsten und stabilsten Märkten in Deutschland und konnte unter den deutschen fünf Topstandorten im Jahr 2011 das höchste Transaktionsvolumen verzeichnen. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien blieb aufgrund der hohen Nachfrage nach Core-Produkten weiter stabil und beläuft sich derzeit auf 5,00 %.

Investmenttransaktionsvolumen Frankfurt



Investmentmarkt Frankfurt

Das Frankfurter Investmentvolumen in Höhe von rund 2,9 Mrd. € wurde wesentlich von den großvolumigen Verkäufen der Green Towers, des Silberturms (Jürgen-Ponto-Platz 1/Gallusanlage 8) – die zusammen alleine gut ein Drittel des gesamten Jahresergebnis ausmachten – und des 80 %-Anteils am Shopping-Center-Projekt Skyline Plaza im Europaviertel geprägt.

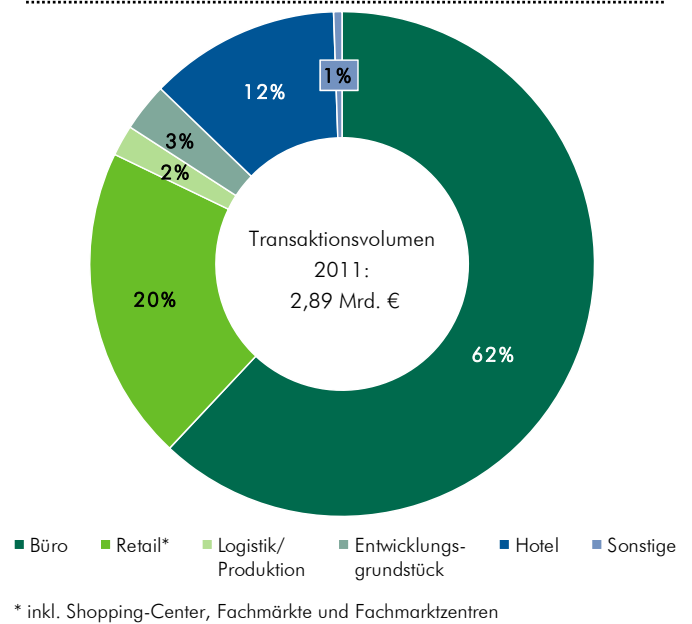
Mit 1,79 Mrd. € oder 62 % wurde der größte Anteil in Büroimmobilien angelegt, rund 582 Mio. € entfielen auf Einzelhandelsimmobilien. Da im Vorjahr der Anteil der Einzelhandelsimmobilientransaktionen aufgrund der mangelnden Produktverfügbarkeit bei gerade einmal 2 % lag, ist hier im Jahresvergleich entsprechend eine signifikante Erhöhung festzustellen. Vor allem die Veräußerung von 80 % an der Shopping-Center-Projektentwicklung Skyline Plaza an die Allianz Real Estate spiegelt auch am Finanzplatz Frankfurt die defensive Anlagestrategie der Investoren in diesen Objekttyp wider, der auch bundesweit das bevorzugteste Anlageobjekte innerhalb der Assetklasse Einzelhandelsimmobilie war. Darüber hinaus wurde auch ein beachtlicher Teil in innerstädtische Geschäftshäuser mit zusätzlicher Büro- und/oder Wohnnutzung investiert.

Auch im Hotelsegment wurde gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg registriert. Das Investmentvolumen belief sich hier auf 353 Mio. €. Nennenswerte Transaktionen waren der Verkauf des 428 Zimmer Radisson Blu an Wenaasgruppen aus Norwegen und der Verkauf des 588 Zimmer Marriott Hotels als Teil des WestendGates an RFR Holding Deutschland GmbH.

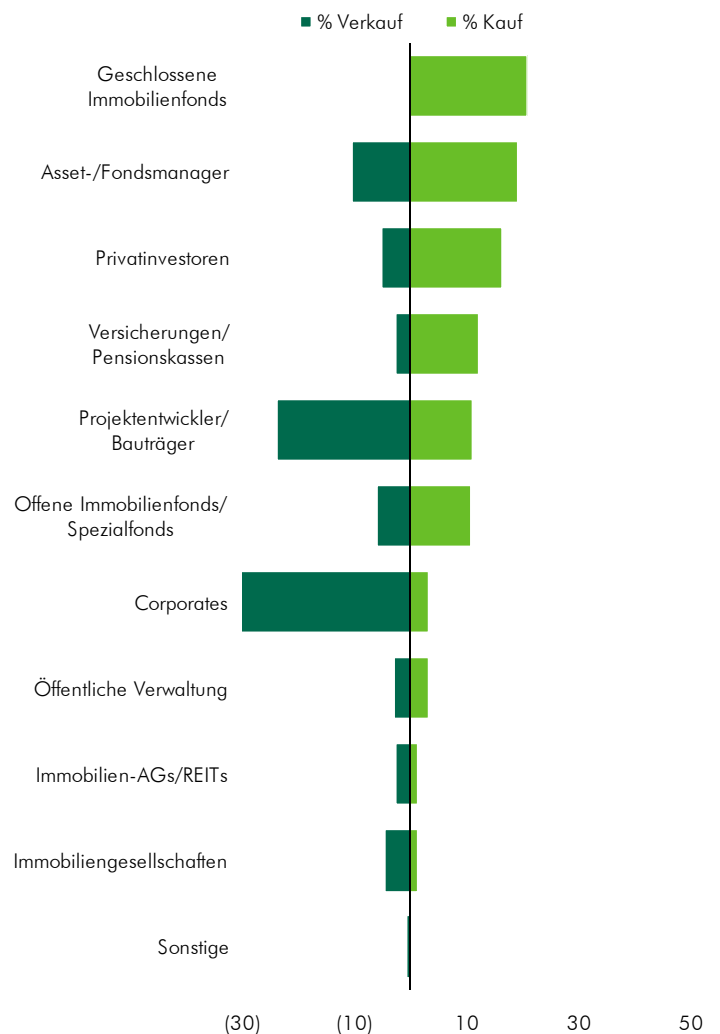
Durch die beiden großvolumigen Verkäufe des Silberturms und der Green Towers, stellen die Unternehmen (Corporates) mit 42 % des Transaktionsvolumens die größte Gruppe auf Verkäuferseite dar, gefolgt von Projektentwicklern mit 24 %. Auf Käuferseite hat sich wegen des enorm gesteigerten Trends hin zu Sachwerten der Anteil der Privatinvestoren annähernd verdoppelt, doch auch auf Verkäuferseite haben private Investoren außerordentliche Steigerungsraten vorzuweisen. Den Privatinvestoren ist es zudem zu verdanken, dass nicht nur die Großdeals (mit Volumina über 100 Mio. €), sondern auch die Volumina der Größenklasse 5 bis 9,9 Mio. € von starker Zunahme gekennzeichnet sind. Während bei den großvolumigen Deals über 100 Mio. € im Jahr 2010 drei Veräußerungen stattgefunden haben, konnten 2011 sechs Abschlüsse innerhalb dieser Größenkategorie registriert werden.

Festzuhalten bleibt auch, dass der Frankfurter Investmentmarkt 2011 sehr stark von inländischen Investoren dominiert wurde, die von der nachhaltigen Entwicklung des hiesigen Immobilienmarktes überzeugt sind.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART

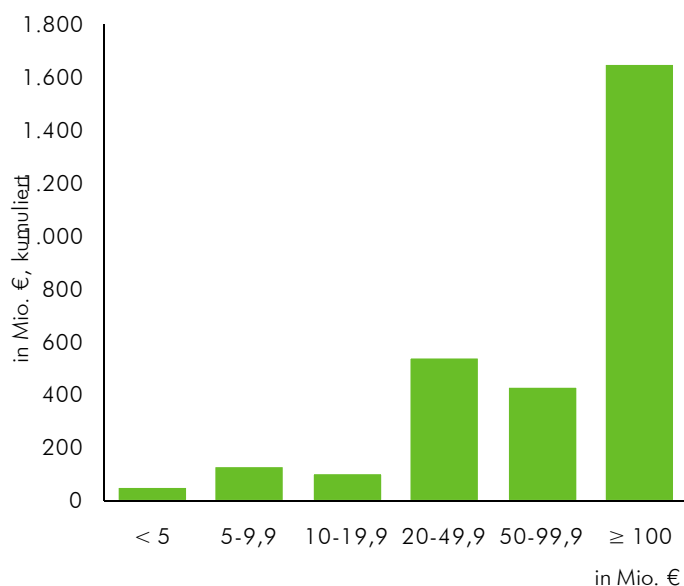


TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH INVESTORENTYPEN*

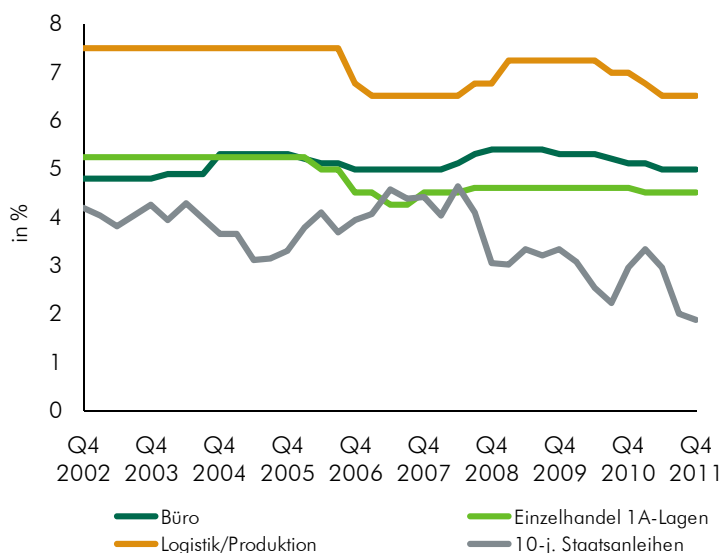


*Anteil am Transaktionsvolumen in %

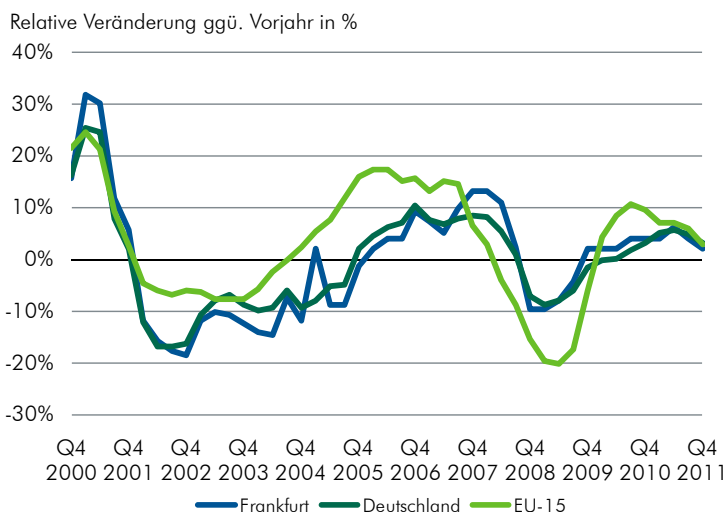
TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖSSENKLASSEN



SPITZENRENDITEN FÜR GEWERBEIMMOBILIEN



KAPITALWERTE BÜROIMMOBILIEN



Entwicklung der Spitzenrenditen

In Frankfurt und in den anderen deutschen Top-Standorten sind die Spitzenrenditen zum Jahresende stabil geblieben. Wie im Vorquartal lag die Spitzenrendite für Büroimmobilien bei 5,00 %. Zum Vergleich: Berlin und Düsseldorf liegen unverändert bei 5,10 %, Hamburg bei 4,90 % und München bei 4,80 %. Für Frankfurt ergibt sich daraus gegenüber der Benchmarkrendite der 10-jährigen Bundesanleihe ein Premium von 313 Basispunkten. Wegen der hohen Nachfrage nach Core-Produkten gehen wir im weiteren Jahresverlauf 2012 von einer stabilen Spitzenrendite aus.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach deutschen Einzelhandelsimmobilien blieben die Nettoanfangsrenditen in dieser Assetklasse gegenüber dem Vorquartal überwiegend weiter stabil. Für Geschäftshäuser in 1A-Lagen Frankfurts liegt die Spitzenrendite aktuell bei 4,50 % und bildet ein Premium gegenüber der Benchmarkrendite von 263 Basispunkten. Dagegen ging die Spitzenrendite für erstklassige Shopping-Center in den deutschen Top-Standorten aufgrund des hohen Anlagedrucks bei einem eingeschränkten Produktangebot um 10 Basispunkte auf aktuell 5,00 % weiter zurück. Im Vergleich zum Jahresende 2010 reduzierte sich die Spitzenrendite dem bundesweiten Trend folgend damit um 25 Basispunkte.

Vor allem die auch in der aktuellen Eurozonenkrise äußerst stabile deutsche Wirtschaft mit weiter sinkenden Arbeitslosenzahlen, einem Rekord bei der Zahl der Erwerbstätigen und steigenden Haushaltseinkommen lassen die Einzelhändler und Investoren zuversichtlich in die Zukunft blicken. Dank der robusten Konjunktur dürfte der Einzelhandelsumsatz 2011 in Hessen entsprechend stark zugelegt haben und nach ersten offiziellen Berechnungen eine nominales Wachstum gegenüber dem Vorjahr um ca. 3,0 bis 3,5 % (nominal; zum Vergleich: bundesweit +2,7 % - dem größten Umsatzsprung seit der deutschen Wiedervereinigung) auf nunmehr insgesamt 31 Mrd. € erreicht haben. Damit wurden in Hessen rund 7,5 % des bundesweiten Einzelhandelsumsatzes erzielt, wovon mit mehr als 13 % wiederum das Gros auf die Rhein-Main-Metropole Frankfurt entfiel.

Die positive Wirtschaftsentwicklung und die dynamische Handelskonjunktur sorgten auch im Segment für erstklassige Logistikimmobilien für eine hohe Investorennachfrage am Logistikhub Rhein-Main. Entsprechend konnten wir vor allem für Objekte in unmittelbarer Nähe zum Frankfurter Flughafen den stärkste Rückgang bei den Spitzenrenditen um 25 Basispunkte auf nunmehr 6,50 % feststellen.

Infolge des positiven Marktumfelds legte der Kapitalwertindex für Prime-Büroimmobilien in Frankfurt im Vorjahresvergleich aufgrund des sinkenden Renditeniveaus und der damit einhergehenden höheren Zahlungsbereitschaft der Investoren um 2 % zu.

Ausblick

Die Nachfrage nach sicherheitsorientierten Immobilieninvestments wird in einem sich abschwächenden Konjunkturmilieu und angesichts eines zu erwartenden Mangels an Alternativen 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 vor allem in den Investmentzentren 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.

Für Frankfurt rechnen wir für 2012 wegen des für Verkäufer günstigen Renditeniveaus im Core-Bereich und der starken Nachfrage aus dem In- und Ausland trotz der zäheren Finanzierungszusagen seitens der Kreditwirtschaft mit einem annähernd gleich hohen Investmenttransaktionsvolumen wie im Jahr 2011. Wegen der hohen Nachfrage nach Core-Produkten gehen wir im weiteren Jahresverlauf von einer stabilen Spitzenrendite aus.

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

Carolin Hoffmann

Senior Analyst

t: +49 69 170077 606

e: carolin.hoffmann@cbre.com

CBRE Capital Markets Frankfurt

Burkhard C. Plesser

Managing Director,
Head of Investment Frankfurt

t: +49 69 170077 0

e: burkhard.plesser@cbre.com

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.