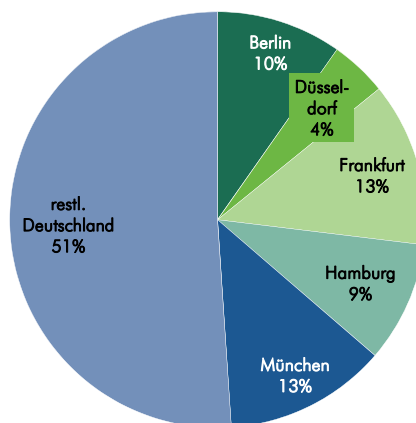


Q4 2011 im Vergleich zu...

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

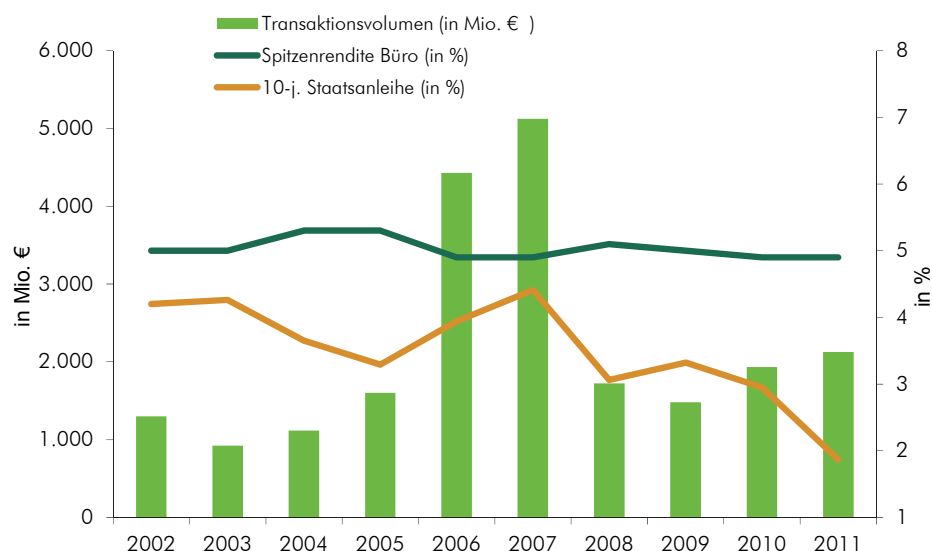
Am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurden im letzten Jahresviertel 2011 rund 5,83 Mrd. € investiert. Insgesamt summierte sich das aufgelaufene Transaktionsvolumen im zurückliegenden Investmentjahr damit auf 22,62 Mrd. €; gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Plus von 18 % und mithin das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



Das Investitionsvolumen am gewerblichen Immobilienmarkt in Hamburg betrug im Jahre 2011 2,13 Mrd. € (Zum Vergleich: Gesamtvolumen Deutschland= 22,62 Mrd. €). Dies bedeutet ein Plus von rund 9 % zum Vorjahresergebnis und das drittbeste Ergebnis seit 2007. Eine weiterhin hohe Nachfrage nach Core-Produkten sorgt weiterhin für eine stabile Spitzenrendite. Diese lag für Büroimmobilien auch im vierten Quartal 2011 unverändert bei 4,90 %.

Investmenttransaktionsvolumen Hamburg



Investmentmarkt Hamburg

Trotz eines etwas schwächeren zweiten Halbjahres, konnte 2011 mit einem Gesamtvolumen von rund 2,13 Mrd. € das Vorjahresergebnis am Hamburger Investmentmarkt um ca. 9 % übertroffen werden. Dies stellt, nach den Rekordjahren 2006 und 2007, das dritthöchste je registrierte Investitionsvolumen dar. Mit einem Anteil von rund 49 % am Gesamtinvestitionsvolumen standen Investments in Büroobjekte nach wie vor primär im Fokus der nationalen wie internationalen Anleger. Auffällig ist jedoch die deutliche Steigerung der Investitionen in Einzelhandelsobjekte. Das Investitionsvolumen in diese Assetklasse erhöhte sich signifikant um rund 48 % und betrug zum Jahresende rund 862 Mio. €. Dies verdeutlicht das Vertrauen der Anleger in die Attraktivität und Performance des deutschen Einzelhandels.

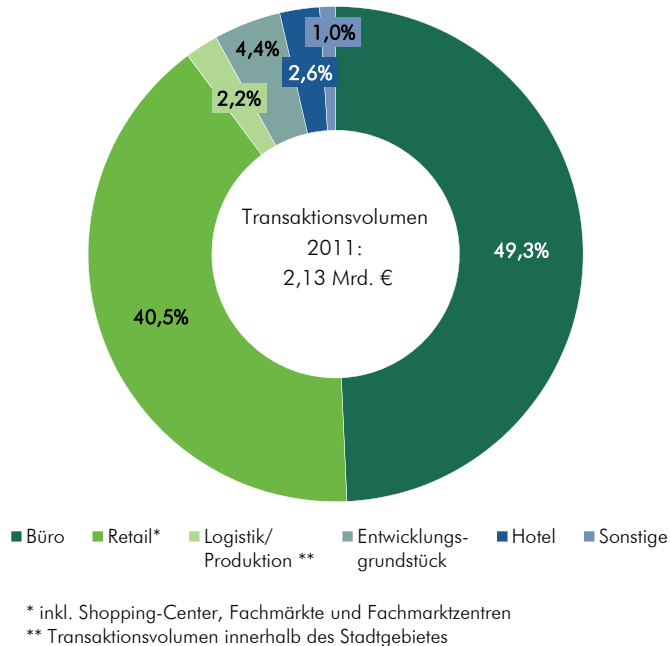
Den größten Anteil, sowohl am Gesamtvolumen, als auch in der Assetklasse Retail hatte allerdings die Veräußerung des Karstadthauses in Eimsbüttel und des Karstadt „Mö“ durch das Highstreet-Konsortium an Quantum Immobilien. Quantum hatte diese beiden Objekte, zusammen mit der Karstadt-Immobilie in Münster für rund EUR 250 Mio. € erworben.

Der Markt wurde auf Verkäufer, wie auch auf Käuferseite weiterhin von deutschen Investoren dominiert. Allerdings sind, mit einem Anstieg von 25 %, auch wieder vermehrt ausländische Investoren auf der Verkäuferseite vertreten. Auf der Käuferseite hat sich ihr Engagement, gegenüber dem Vorjahr, leicht auf 570 Mio. € reduziert. Ein höherer Anteil ausländischer Investitionen konnte 2011 jedoch lediglich in Berlin registriert werden. Dies unterstreicht die große Bedeutung, die dem Hamburger Investmentmarkt, im Vergleich der Top 5-Standorten in Deutschland, auch im Ausland beigemessen wird.

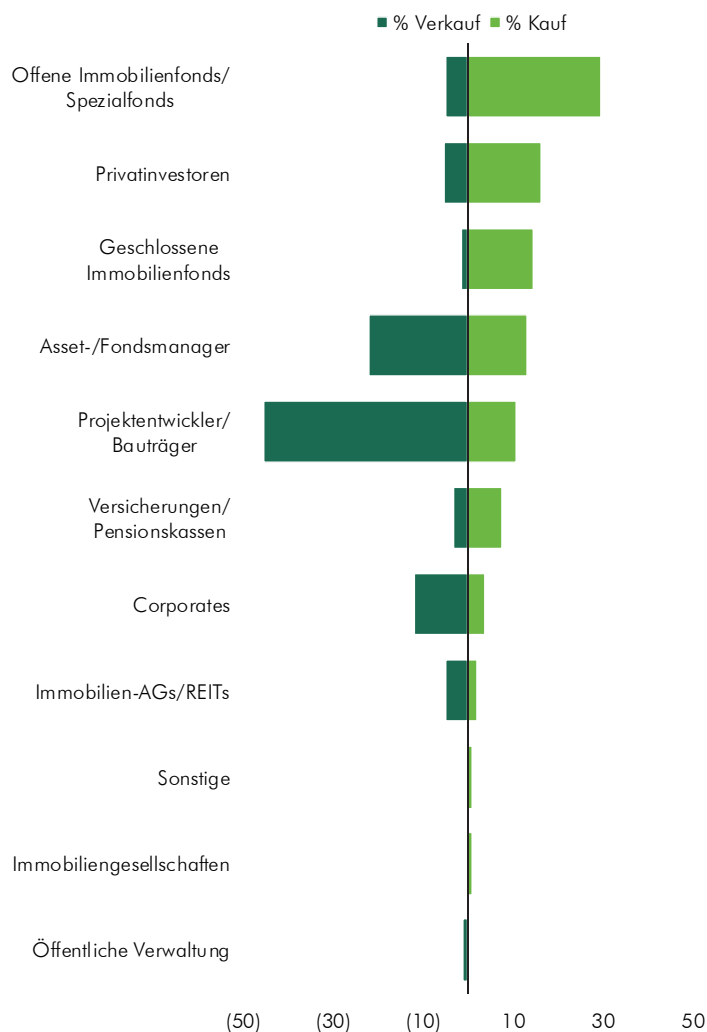
Der bereits 2010 registrierte Trend privater Investoren und Family Offices in die Assetklasse Immobilie, wurde durch einen deutlichen Anstieg der Investmentaktivitäten dieser Investorengruppe weiter bestätigt. Private Direktinvestitionen in Hamburger Gewerbeobjekte summierten sich 2011 auf rund 348 Mio. €, was einer Steigerung um rund 39% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Stärkste Verkäufergruppe waren, wie im Vorjahr, die Projektentwickler/Bauträger. Sie veräußerten Objekte im Gesamtwert von rund 960 Mio. € und trafen dabei vor allem mit ihren vermieteten Neubauten auf rege Nachfrage. Insbesondere die Verkäufe des Einkaufszentrums „Hamburger Meile“ und des abgeschlossenen Refurbishments „Alte Post“ trugen zu einer nennenswerten Steigerung des Verkaufsvolumens dieser Marktakteure um 57 % gegenüber dem Vorjahr bei.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART

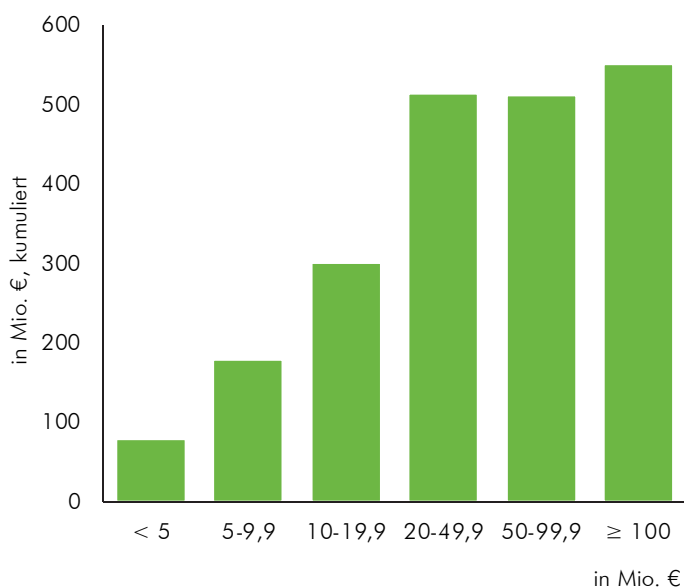


TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH INVESTORENTYPEN*

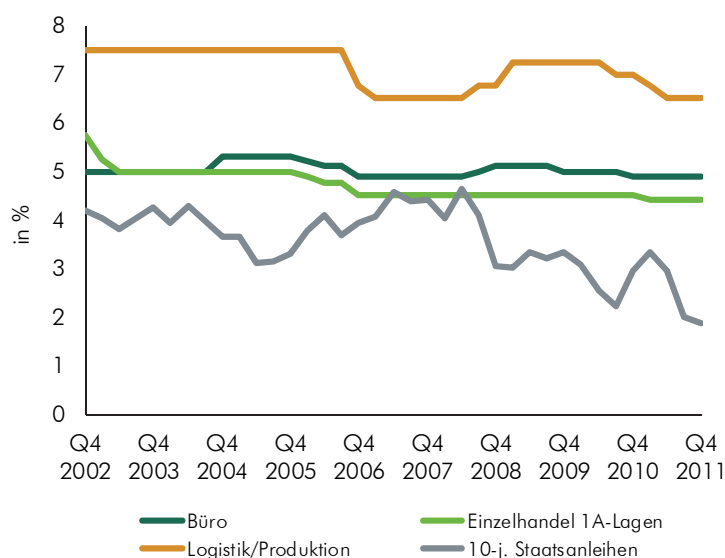


*Anteil am Transaktionsvolumen in %

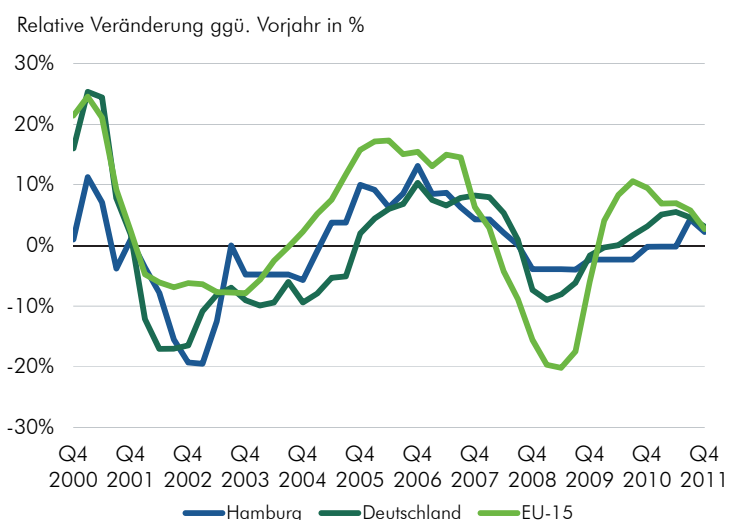
TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖSSENKLASSEN



SPITZENRENDITEN FÜR GEWERBEIMMOBILIEN



KAPITALWERTE BÜROIMMOBILIEN



Die Anzahl der getätigten Transaktion nahm im Jahr 2011 leicht ab, während das Investitionsvolumen insgesamt anstieg. Während die Anzahl der Großinvestments (mit jeweils 100 Mio. € und mehr) gleich blieb, konnte der Umsatz mit rund 23 % deutlich gesteigert werden. Nicht zuletzt spielten auch hier die Karstadt-Transaktion und die Veräußerung der „Hamburger Meile“ eine gewichtige Rolle. Während Deals in der Größenordnung ab 50 Mio. € kumulativ zwar knapp die Milliardengrenze erreichten und damit für rund 50 % des registrierten Transaktionsvolumens verantwortlich zeichneten, nahm die Anzahl von Verkäufen unterhalb dieser Benchmark zu. Besonders bei der Größenklasse von 10 bis 19,9 Mio. € ist ein starkes Wachstum zu verzeichnen. Hier konnte, mit einem registrierten Umsatz von rund 118 Mio. € verteilt auf 21 Transaktionen, das Vorjahresergebnis um mehr als 60 % gesteigert werden. Während die Anzahl und das Volumen von Einzelverkäufen, dem Vorjahresergebnis entspricht und rund 92 % des Transaktionsvolumens ausmacht, konnte eine deutliche Steigerung des Portfolio-Transaktionsvolumens am Hamburger Immobilienmarkt festgestellt werden. Dieses verdoppelte sich im Vergleich zu 2010 nahezu, wenngleich hierfür im Wesentlichen der Verkauf des „Karstadt-Paketes“ an Quantum Immobilien verantwortlich ist.

Entwicklung der Spitzenrenditen

Der allgemeine Trend nach risiko-aversen Core-Objekten in etablierten Mikrostandorten ist ungebrochen und die hohe Nachfrage stößt auf ein sich zunehmend verringeres Angebot. Aus diesem Grund blieben die Spitzenrenditen (Nettoanfangsrenditen) für Büroimmobilien stabil bei 4,90 % (Büro), was dem Wert der Rekordjahre 2006/ 2007 entspricht.

Die starke Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien in Premiurlage sorgt für einen Rückgang der Nettoanfangsrendite um 10 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr. Dieser Trend lässt sich, mit Ausnahme von Berlin, auch in den anderen großen Investmentzentren beobachten. So reduzierte sich die Nettoanfangsrendite auf 4,50 % in Düsseldorf und Frankfurt und auf 4,40 % in München. In Berlin lag die Spitzenrendite weiterhin stabil bei 4,75 %.

Seit dem vierten Quartal 2010 ist mit 50 Basispunkten, der größte Renditerückgang bei Logistikimmobilien zu verzeichnen. Der stabile Binnenmarkt und die positive Entwicklung der Exportwirtschaft, führen zu einem weiterhin hohen Bedarf an Logistik- und Lagerflächen. Als Folge heraus liegt die Spitzenrendite, mit einem Wert von 6,50 %, wieder auf dem Niveau des Jahres 2007.

Der Kapitalwertindex für Büroimmobilien in der Hansestadt hat sich, bedingt durch einen Anstieg der Spitzenmiete, im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % erhöht. Nach einem langsamen Rückgang seit dem Jahr 2010, nähert er sich damit erstmals wieder dem Niveau von 2007.

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 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.

Die ökonomischen Rahmendaten der Hansestadt sprechen für eine robuste Entwicklung der Hamburger Wirtschaft zu Beginn des laufenden Jahres. In Anbetracht der europäischen Finanzkrise, bleibt weiterhin abzuwarten wie sich der Kapitalmarkt im Laufe des Jahres entwickeln wird. Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass sich der Trend zur Anlage in risiko-averse Core-Immobilien fortsetzen wird. Die Umsatzentwicklung auf dem Hamburger Investmentmarkt wird daher entscheidend vom Angebot an Core-Produkten abhängig sein.

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

Frank Sgonina

Analyst

t: +49 40 808020 38

e: frank.sgonina@cbre.com

CBRE Capital Markets Hamburg

Michael Mikulicz

Managing Director,
Head of Investment Hamburg

t: +49 40 808020 0

e: michael.mikulicz@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.