



INVESTMENT

Q1 | 2019 | DEUTSCHLAND



Der Markt im Überblick

Beflügelt von anhaltend positiven Rahmenbedingungen, v. a. dem Niedrigzinsumfeld und der soliden Binnenkonjunktur, lag das Transaktionsvolumen in Q1 mit 11,3 Mrd. € bereits das dritte Jahr in Folge über der 10 Mrd.-€-Marke und 46 % über dem 10-Jahres-Mittel. Dazu trugen wie schon im Rekordjahr 2018 v. a. zahlreiche Landmark-Deals bei - unter den größten sechs mit einem Volumen über 250 Mio. € befanden sich die meisten in Berlin (z. B. Oberbaum City ca. 500 Mio. €, Pressehaus/New Podium 365 Mio. €) und führten zu einem Allzeithoch.

Mit Ausnahme von Köln blieben alle übrigen TOP 7 meist deutlich hinter den sehr starken Vorjahreswerten zurück. Viele Großdeals, so allein zwei jenseits der 500-Mio.-€-Grenze in Frankfurt, befinden sich noch in der Verhandlungsphase und kündigen für das Gesamtjahr ein erneut überdurchschnittliches Investmentvolumen an. Seit Januar war indes außerhalb der TOP-Märkte ein reges Investmenttreiben zu beobachten, wofür u. a. der Verkauf des Siemens Campus/Modul 1 in Erlangen steht. Büros blieben mit Abstand die beliebteste Assetklasse.

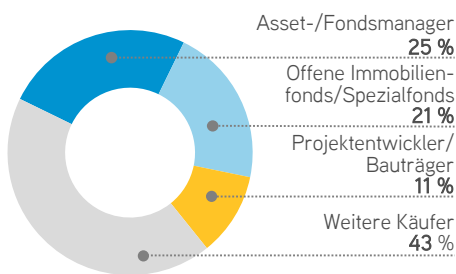
Hinter vielen Big Tickets standen internationale Investoren, die einen Marktanteil von 37 % erreichten. Portfolien waren mit 12 % deutlich unterrepräsentiert und überwiegend in den Nutzungskategorien Einzelhandel (Lebensmittelfachmärkte) sowie Industrie/Logistik zu finden. Das Gefüge der Spitzenrenditen bei Büros sowie Geschäftshäusern blieb überwiegend konstant, weitere Renditekompressionen wurden aber bei Hotels und Industrie- und Logistikobjekten registriert. Ein gesunder Vermietungsmarkt wird das hohe Preisniveau 2019 weiter stützen.

Transaktionsvolumen TOP 7 Brutto-Spitzenrendite Büroimmobilien

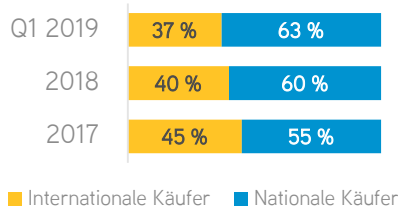
Ausblick 2019 TAV ▶ Spitzenrendite ▶



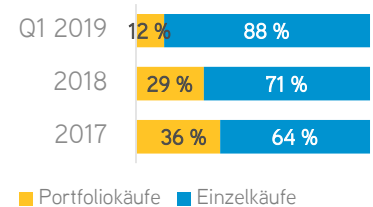
TOP 3 Käufergruppen



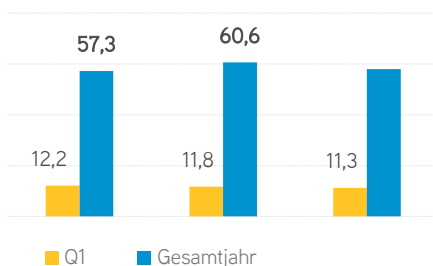
Kapitalherkunft nach TAV



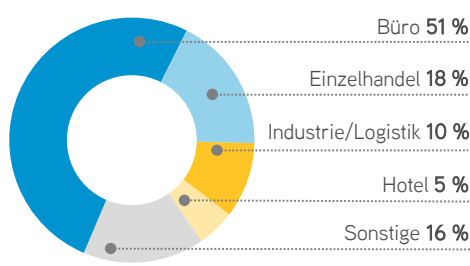
Transaktionsart nach TAV



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Transaktionsvolumen nach Assetklassen



ANSPRECHPARTNER



Susanne Kiese
Head of Research
Germany
+49 211 862062-47
Susanne.kiese@colliers.com