

# INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND PROPERTY REPORT 2017



RESEARCH



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel

# INHALT

Executive Summary.....	3
Die deutschen Investmentmärkte im Überblick.....	5
Berlin .....	13
Düsseldorf.....	16
Frankfurt .....	19
Hamburg.....	22
Köln .....	25
Leipzig.....	28
München.....	31

# IMPRESSUM

**Herausgeber und Copyright:** BNP Paribas Real Estate GmbH  
**Bearbeitung:** BNP Paribas Real Estate Consult GmbH  
**Realisierung:** KD1 Designagentur, Köln

**Titelfoto:** Sascha Kletzsch, München (2015)  
**Stand:** Januar 2017  
**Auflage:** 3.000



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

## 52,6 Mrd. € Umsatz: Fulminanter Endsput

Das Investmentjahr 2016 hat mit einem fulminanten Schlussquartal geendet. Allein in den letzten drei Monaten wurden knapp 19,6 Mrd. € umgesetzt. Damit wurde das zweitbeste Quartalsergebnis aller Zeiten registriert. Der Gesamtumsatz erreicht ein Volumen von knapp 52,6 Mrd. €, das drittbeste Resultat aller Zeiten.

## Büroimmobilien mit höchstem Umsatzanteil

- ▶ Mit gut 23 Mrd. € sind Büros die wichtigste Assetklasse, rund 75 % des Umsatzes entfallen auf Einzelverkäufe.
- ▶ Retail-Investments kommen mit 12,96 Mio. € auf Platz zwei. Das Ergebnis fällt 30 % niedriger aus, was aber vor dem Hintergrund der 2015 registrierten großen Portfolio-deals nicht überrascht.
- ▶ Der Hotel-Investmentmarkt hat seinen beeindruckenden Aufwärtstrend fortgesetzt und mit einem Transaktionsvolumen von 5,18 Mrd. € ein neues Rekordergebnis erzielt.
- ▶ Vervollständigt wird das Führungsquartett von Logistikobjekten und einem Umsatz von knapp 4,44 Mrd. €, der nur 5 % unter dem Vorjahresrekord bleibt.

## Größenstruktur unverändert

- ▶ Insgesamt wurden rund 1.700 Transaktionen mit Einzelobjekten und gut 120 Portfolioverkäufe registriert.
- ▶ Die Verteilung des Transaktionsvolumens auf die Größenklassen ähnelt dem Vorjahr: Mit 46 % führen Verkäufe über 100 Mio. € erneut klar, absolut betrachtet hat sich ihr Umsatz aber um 16 % verringert. In den drei Klassen von 10 bis 100 Mio. € ist mit Anteilen zwischen rund 14 % und 18 % eine vergleichsweise ausgeglichene Verteilung zu verzeichnen.
- ▶ Ausländische Investoren haben ihre Beteiligung im Jahresverlauf kontinuierlich gesteigert, sodass sie im Gesamtjahr bei 43 % landen.

## Yield Compression hat sich fortgesetzt

- ▶ Im Bürosegment hat das große Investoreninteresse bei gleichzeitig begrenztem Angebot die Renditen durchschnittlich um fast 55 Basispunkte sinken lassen.
- ▶ Auch bei Geschäftshäusern in den bestfrequentierten Lagen der großen Einkaufsmeilen haben die Renditen im Schnitt um fast 25 Basispunkte nachgegeben.
- ▶ Nachdem 2015 bei Logistikimmobilien ein regelrechter Renditerutsch zu beobachten war, hat sich die Entwicklung 2016 etwas verlangsamt.



## 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

## ➤ 52,6 MRD. € UMSATZ: FULMINANTER ENDSPURT

Das Investmentjahr 2016 hat mit einem fulminanten Schlussquartal geendet. Allein in den letzten drei Monaten wurden knapp 19,6 Mrd. € umgesetzt. Damit wurde das zweitbeste Quartalsergebnis aller Zeiten registriert. Der Gesamtumsatz erreicht damit ein Volumen von knapp 52,6 Mrd. €, was dem drittbesten jemals erzielten Resultat entspricht. Nachdem die 50-Mrd.-€-Schwelle erneut übertroffen wurde, liegt das Ergebnis nur 6,5 % unter dem bereits außergewöhnlichen Vorjahreswert. Berücksichtigt man weiterhin, dass viele Investoren aufgrund eines teilweise nicht ausreichenden Angebots nicht zum Zuge gekommen sind, wird das starke Interesse der Anleger, das tendenziell eher noch zugenommen hat, eindrucksvoll unterstrichen. Auch spürbar gesunkene Renditen im Jahresverlauf 2016 haben an dieser Situation nichts geändert. Deutsche Anleger tragen mit 57 % weiterhin den Löwenanteil zum Investmentumsatz bei. Ausländische Investoren haben ihre Beteiligung im Jahresverlauf kontinuierlich gesteigert, sodass sie im Gesamtjahr bei 43 % landen.

Die 35,1 Mrd. €, die mit Einzelobjekten erzielt wurden, resultieren aus fast 1.700 Transaktionen. Trotz eines im Vorjahresvergleich leicht, um 3 %, gesunkenen Umsatzes hat die Zahl der Verkäufe noch einmal um 4 % zugelegt. Zum Umsatz beigetragen haben auch mehrere Abschlüsse über 500 Mio. €. Vor allem Frankfurt stand hierbei mit dem Verkauf des Commerzbank Towers sowie des TaunusTurms im Blickpunkt. Aber auch in München konnten im Dezember noch die Highlight Towers, die in die gleiche Kategorie fallen, unterschrieben werden. Der Rückgang bei Portfolios fiel mit knapp 13 % etwas höher aus. Trotzdem wurde mit 17,5 Mrd. € das zweitbeste Ergebnis der letzten neun Jahre erzielt. Insgesamt konnten über 120 Paketverkäufe erfasst werden. Am meisten zum Ergebnis beigetragen haben Büroportfolios, auf die ein Drittel des Umsatzes entfällt. Aber auch Einzelhandelspakete wurden umfangreich gehandelt und tragen ein Viertel zum Transaktionsvolumen bei.

Neben den Investitionen in gewerbliche Immobilien wurden 13,5 Mrd. € Umsatz für größere Wohn-Investments erfasst.

## INVESTMENTMÄRKTE IM ÜBERBLICK

	Investitionsvolumen		Veränderung
	2015 (Mio. €)	2016 (Mio. €)	2015-2016 (%)
Einzeldeals	36.210	35.075	-3,1
- Anteil Big Six (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München)	23.397	21.152	-9,6
Portfolios	20.054	17.508	-12,7
- Anteil Big Six (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München)	6.244	6.333	1,4
<b>Gewerbeimmobilien gesamt</b>	<b>56.264</b>	<b>52.583</b>	<b>-6,5</b>
Wohnportfolios	24.005	13.526	-43,7
<b>Investitionsvolumen gesamt</b>	<b>80.270</b>	<b>66.109</b>	<b>-17,6</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

## ➤ BÜROIMMOBILIEN MIT HÖCHSTEM UMSATZANTEIL

Mit gut 23 Mrd. € stellten Büros auch 2016 die wichtigste Assetklasse dar und trugen 44 % zum gewerblichen Investmentumsatz bei. Gegenüber dem Vorjahr ist das Volumen lediglich um gut 2 % gesunken, wofür ausschließlich ein zu geringes Angebot verantwortlich ist. Rund 75 % des Umsatzes entfallen auf Einzelverkäufe, die 17,23 Mrd. € beitragen – nur 5 % weniger als im Vorjahr. Die Zahl großvolumiger Deals im dreistelligen Millionenbereich ist von 37 (2015)

auf 26 gesunken. Trotzdem gab es eine Reihe außergewöhnlicher Transaktionen. Paketverkäufe erreichen gut 5,79 Mrd. €, was einem Plus um 5 % entspricht.

Retail-Investments kommen mit 25 % auf Platz zwei. Mit 12,96 Mio. € fällt das Ergebnis 30 % niedriger aus, was aber vor dem Hintergrund der 2015 registrierten großen Portfoliodeals, u.a. Kaufhof und Corio, nicht überrascht. Dass es sich um ein sehr gutes Ergebnis handelt, wird dadurch un-

terstrichen, dass es das zweitbeste Resultat der letzten fünf Jahre darstellt und den zehnjährigen Schnitt um 30 % übertrifft. Bei Einzelverkäufen fiel der Rückgang mit 7 % relativ moderat aus, wohingegen Pakete um knapp 53 % nachgegeben haben.

Der Hotel-Investmentmarkt hat seinen beeindruckenden Aufwärtstrend fortgesetzt. Mit einem Transaktionsvolumen von 5,18 Mrd. € wurde nicht nur die 5-Mrd.-€-Marke erstmals durchbrochen und ein neues Rekordergebnis erzielt, sondern auch der mittlerweile siebte Umsatzanstieg in Folge registriert. Dabei ist nicht nur bei Einzelinvestments mit fast 3,1 Mrd. € ein neuer Rekord zu vermelden, auch bei den Portfolios war das Marktgeschehen überaus dynamisch: Sie

belaufen sich zum Jahresende auf gut 2,1 Mrd. €, ebenfalls so viel wie nie zuvor.

Vervollständigt wird das Führungsquartett von Logistikobjekten, die gut 8 % zum Umsatz beitragen. Mit knapp 4,44 Mrd. € wurde der zweitbeste Wert der Geschichte erfasst, der nur 5 % unter dem Vorjahresrekord liegt. Der langjährige Schnitt wird dagegen um zwei Drittel übertrifft. Auf Einzeldeals entfielen 2,61 Mrd. €, was nicht nur einem Zuwachs um knapp 6 % entspricht, sondern für dieses Marktsegment auch ein neues Allzeithoch bedeutet. Portfolioverkäufe mussten dagegen Einbußen von 16 % hinnehmen, wofür in erster Linie ein nicht ausreichendes Angebot verantwortlich ist.

#### INVESTMENTS IN GEWERBEIMMOBILIEN IM ÜBERBLICK

Objektart	Einzeldeals		Portfolios		Summe		Anteil	
	2015 (Mio. €)	2016 (Mio. €)	2015 (Mio. €)	2016 (Mio. €)	2015 (Mio. €)	2016 (Mio. €)	2015 (%)	2016 (%)
Büro	18.090	17.233	5.515	5.794	23.606	23.027	42,0	43,8
Einzelhandel	9.112	8.500	9.420	4.460	18.532	12.960	32,9	24,6
Logistik	2.473	2.611	2.176	1.825	4.649	4.436	8,3	8,4
Hotel	2.604	3.050	1.781	2.131	4.385	5.181	7,8	9,9
Sonstige	3.931	3.682	1.162	3.298	5.093	6.980	9,0	13,3
<b>Gesamt</b>	<b>36.210</b>	<b>35.075</b>	<b>20.054</b>	<b>17.508</b>	<b>56.264</b>	<b>52.583</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

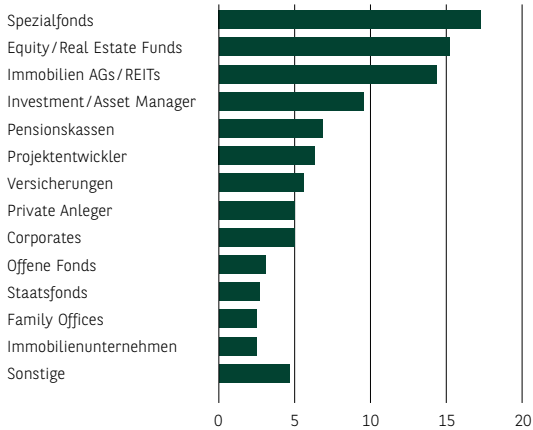
#### ➤ NUR LEICHTE VERSCHIEBUNGEN BEI DEN INVESTOREN

Bei den in Deutschland aktiven Anlegern haben sich nur leichte Verschiebungen ergeben. Weiterhin ist eine breite Palette an Käufern zu beobachten, die großes Interesse am Standort Deutschland haben und umfangreich investieren. Bemerkenswert ist vor allem, dass die jeweiligen Risikoprofile und Anlagestrategien sich teilweise erheblich unterscheiden. Hier zeigt sich, wie gut die Fundamentaldaten Deutschlands auf Anlegerseite eingeschätzt werden. In Deutschland investiert zu sein, ist für viele, gerade auch internationale Käufer, momentan fast ein Muss. Insgesamt kommen drei Investorengruppen auf zweistellige Umsatzanteile: Den ersten Platz

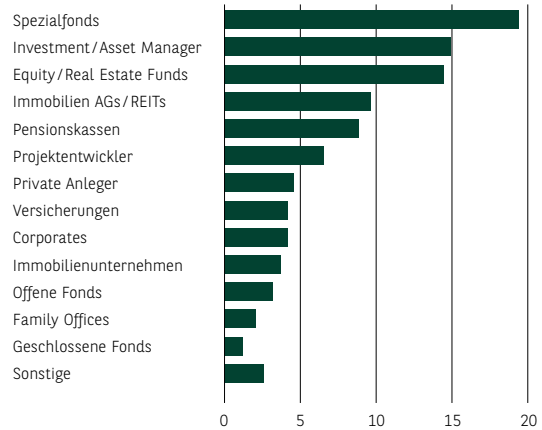
sichern sich wie im Vorjahr Spezialfonds, die knapp 20 % zum Ergebnis beitragen. Dahinter verbergen sich häufig institutionelle Anleger, die über diese indirekten Anlage-Vehikel ihre Immobilienquote im eigenen Portfolio erhöhen. Gleiches gilt für Investment Manager, die sich 2016 mit 15 % auf Rang zwei geschoben und damit den Vorjahreszweiten, Equity/Real Estate Funds, knapp auf Position drei verwiesen haben. Ihre Beteiligung fällt mit 14,5 % allerdings nur unwesentlich geringer aus. Sie sind traditionell vor allem im Portfoliosegment besonderes aktiv. Größere Anteile entfallen außerdem noch auf Immobilien AGs/REITs (10 %), Pensionskassen (9 %) und Projektentwickler (7 %).

**INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN**

■ 2015 in %, gesamt 56.264 Mio. €



■ 2016 in %, gesamt 52.583 Mio. €



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

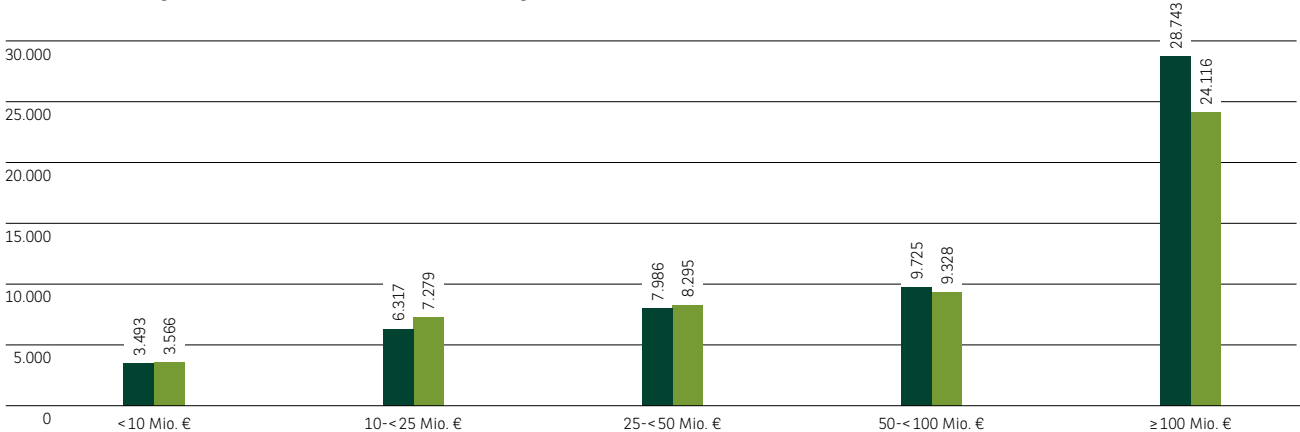
➤ **GRÖSSENSTRUKTUR UNVERÄNDERT**

Bei der Verteilung des Transaktionsvolumens auf die unterschiedlichen Größenklassen zeigt sich ein fast identisches Bild wie im Vorjahr. Mit 46 % führen Verkäufe über 100 Mio. € die Rangliste erneut klar an, büßen allerdings 5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr ein. Absolut betrachtet hat sich ihr Umsatz damit um 16 % verringert. In den drei Klassen von 10

bis 100 Mio. € ist eine vergleichsweise ausgeglichene Verteilung zu verzeichnen, bei der sich die Anteile zwischen knapp 14 % (10 bis 25 Mio. €) und fast 18 % (50 bis 100 Mio. €) bewegen. Mit 7 % tragen aber auch kleinere Objekte bis 10 Mio. € noch umfangreich zum Ergebnis bei, was als Indiz für das in allen Marktsegmenten sehr lebhaftes Investmentgeschehen angesehen werden kann.

**INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN**

■ 2015 in Mio. €, gesamt 56.264 Mio. €    ■ 2016 in Mio. €, gesamt 52.583 Mio. €



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

➤ **AUSLÄNDISCHE INVESTOREN MIT ETWAS GERINGEREM ANTEIL**

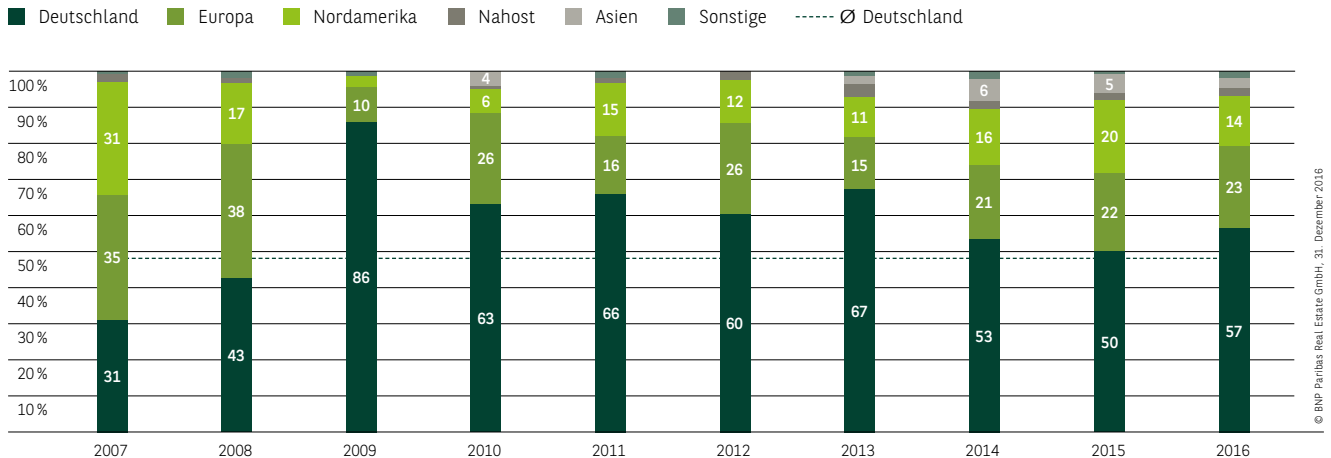
Nach dem außergewöhnlichen Vorjahr, in dem ausländische Käufer auf einen Umsatzanteil von 50 % kamen, hat sich ihre Beteiligung 2016 wieder dem langjährigen Schnitt genähert. Mit 43 % liegen sie in etwa auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten fünf Jahre. Insgesamt haben sie rund 22,6 Mrd. € investiert. Berücksichtigt man, dass der Eigenkapitalanteil

spürbar höher liegt als in den Jahren unmittelbar vor der Finanzkrise, zeigt sich, wie groß das Interesse ausländischer Anleger an deutschen Immobilien weiterhin ist. Den größten Beitrag leisteten europäische Käufer, die auf 23 % kommen und sich damit auf dem gewohnten Niveau bewegen. Am aktivsten waren dabei Käufer aus Frankreich (4,1 Mrd. €), Großbritannien (2,9 Mrd. €) sowie der Schweiz (1,2 Mrd. €). Zusammen zeichnen diese drei Länder für knapp 69 % des europäischen

Volumens verantwortlich. Auf Platz zwei finden sich erwartungsgemäß nordamerikanische Anleger, die 14 % zum Gesamtumsatz beisteuern. Wie üblich entfallen fast drei Viertel des von ihnen investierten Kapitals auf Portfoliotransaktionen.

Asiatische Käufer kommen auf 3 %, wobei die größten Umsätze für Südkorea und Singapur registriert wurden. Auf knapp 1,2 Mrd. € beläuft sich darüber hinaus der Beitrag von Anlegern aus Nahost, was einem Anteil von rund 2 % entspricht.

### INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS



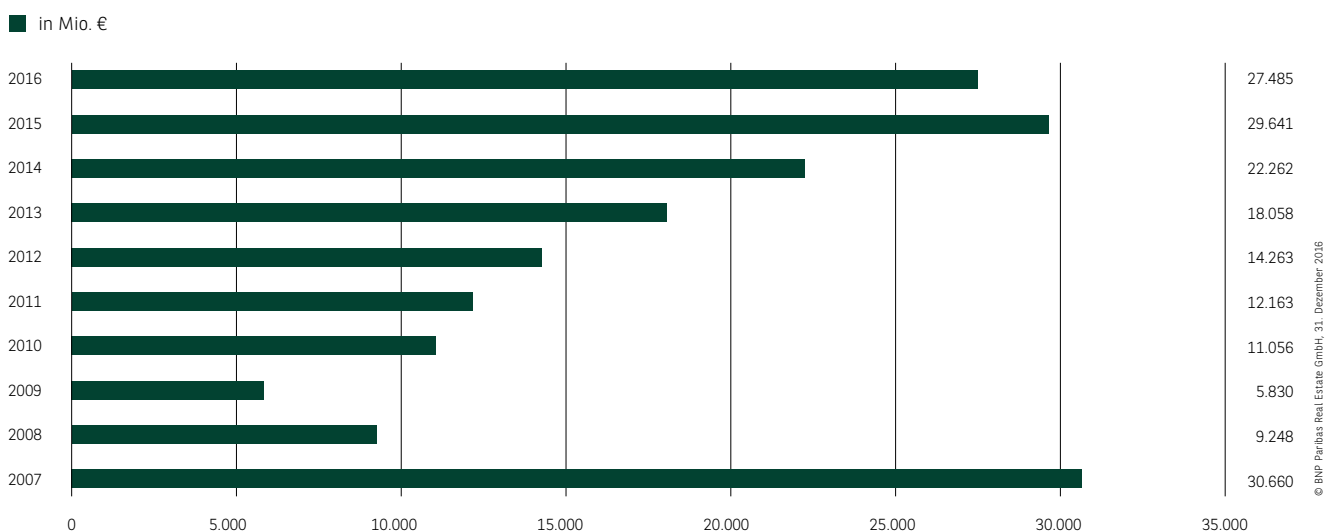
### ➤ ÜBERBLICK UND MARKTDATEN DER BIG SIX

An den großen deutschen Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München) wurden insgesamt 27,48 Mrd. € umgesetzt, was einem leichten Rückgang um 7 % entspricht. Den Spitzenplatz zurückerobert hat Frankfurt, wo ein Ergebnis von 6,69 Mrd. € (+11 %) registriert wurde. Nur knapp geschlagen auf Platz zwei folgt München, wo sich der Umsatz auf 6,37 Mrd. € (+6 %) beläuft, was dem zweitbesten Wert aller Zeiten entspricht. Deutlich zugelegt hat auch

Hamburg, wo ein Resultat von 4,74 Mrd. € (+19 %) verzeichnet wurde, was bundesweit Platz vier bedeutet. Das Transaktionsvolumen in Berlin fällt aufgrund eines zu geringen Angebots mit 5,44 Mrd. € gut ein Drittel niedriger aus als 2015. Erneut die 2-Mrd.-€-Schwelle durchbrochen hat Düsseldorf mit 2,35 Mrd. € (-26 %). Mit einem Umsatz von 1,9 Mrd. € (-13 %) verpasst Köln knapp den erneuten Sprung über die magische 2-Mrd.-€-Grenze, übertrifft den zehnjährigen Durchschnitt aber um stolze 52 %.

### ENTWICKLUNG INVESTITIONSVOLUMEN IN DEN BIG SIX

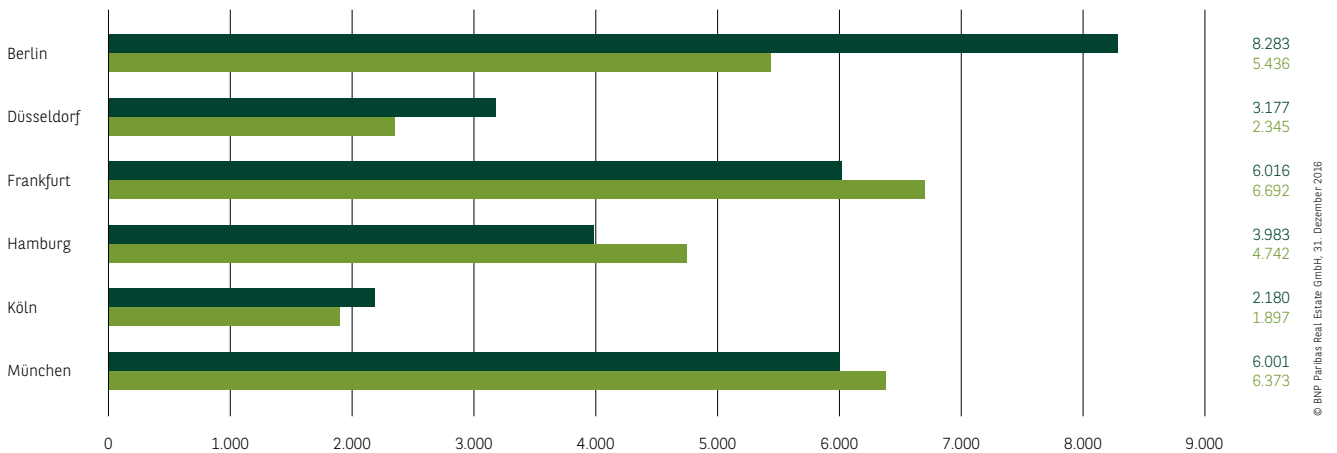
Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München





**INVESTMENTS IN DEN BIG SIX IM ÜBERBLICK**

■ 2015 in Mio. €, gesamt 29.641 Mio. € ■ 2016 in Mio. €, gesamt 27.485 Mio. €



Am meisten zum Gesamtumsatz beigetragen haben erneut Büroobjekte, die auf fast 64 % kommen und damit spürbar über ihrem langjährigen Durchschnitt abschneiden. Platz zwei belegen erwartungsgemäß Einzelhandelsimmobilien, deren Anteil sich auf knapp 14 % beläuft. Im Vorjahresvergleich mussten sie aber einen Rückgang um rund 4 Prozentpunkte hinnehmen. Verantwortlich hierfür ist in erster Linie ein zu geringes Angebot. Hoteltransaktionen haben ihren

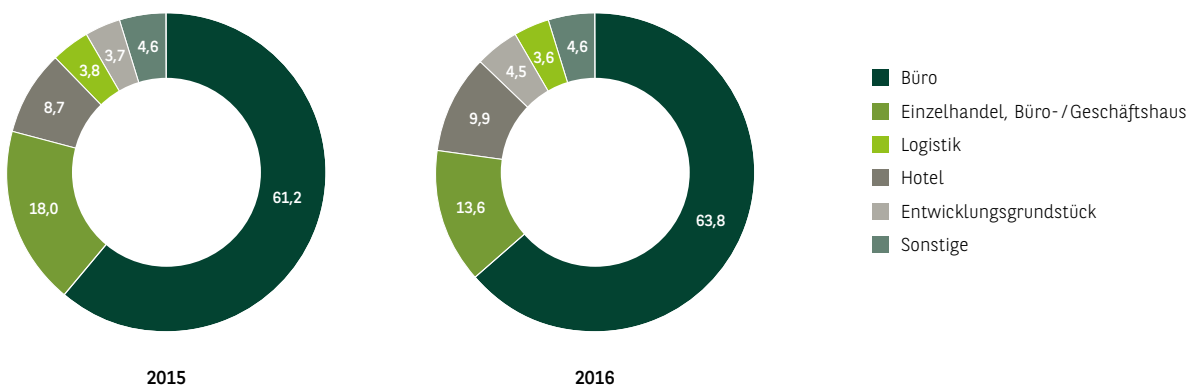
Bronzeplatz aus dem Vorjahr verteidigt und sind mit 10 % am Ergebnis beteiligt. Ihren Aufwärtstrend der letzten Jahre haben sie damit eindrucksvoll bestätigt. Vor dem Hintergrund der guten Nutzernachfrage verwundert es nicht, dass sich auch Projektentwickler wieder stärker engagieren. Demzufolge kommen Entwicklungsgrundstücke auf 4,5 % und platzieren sich damit vor Logistik-Investments, deren Beitrag bei knapp 4 % und damit etwa auf Vorjahresniveau liegt.

**INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN DEN BIG SIX**

2015 in %, gesamt 29.641 Mio. €

2016 in %, gesamt 27.485 Mio. €

Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München



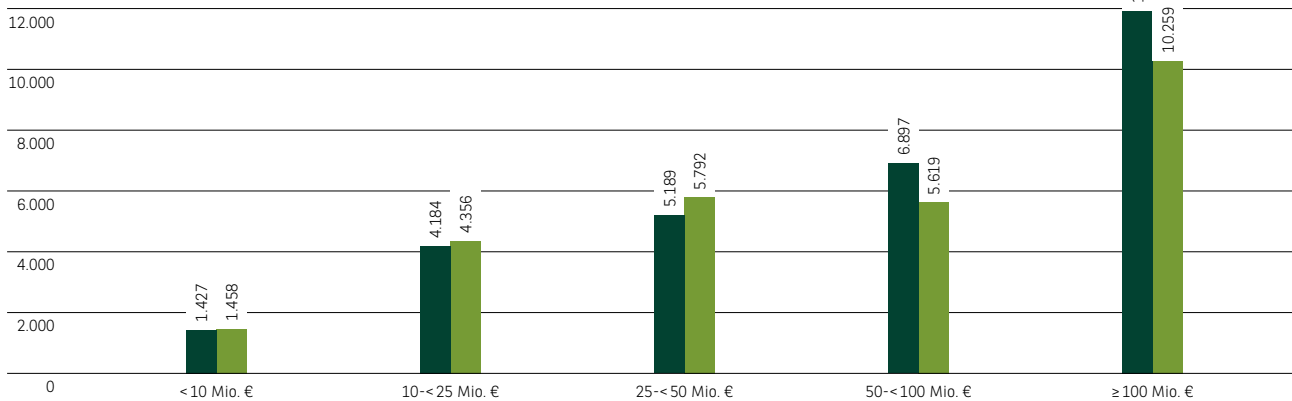
Mit knapp 10,3 Mrd. € wurde mit Deals im dreistelligen Millionenbereich etwas weniger umgesetzt als 2015, dennoch setzen sie sich mit einem Anteil von gut 37 % klar an die Spitze. Fast gleichauf folgen die Größenklasse 25 bis 50 Mio. € (21 %) sowie Käufe zwischen 50 und 100 Mio. € (20 %). Kleine-

re Transaktionen bis 25 Mio. € erreichen ebenfalls zusammen rund 21 %. Insgesamt kann demzufolge wie bereits im Vorjahr von einem sehr ausgeglichenen Marktgeschehen gesprochen werden, wodurch die breite und stabile Nachfragebasis eindrucksvoll untermauert wird.

## INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN DEN BIG SIX

Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München

■ 2015 in Mio. €, gesamt 29.641 Mio. € ■ 2016 in Mio. €, gesamt 27.485 Mio. €



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

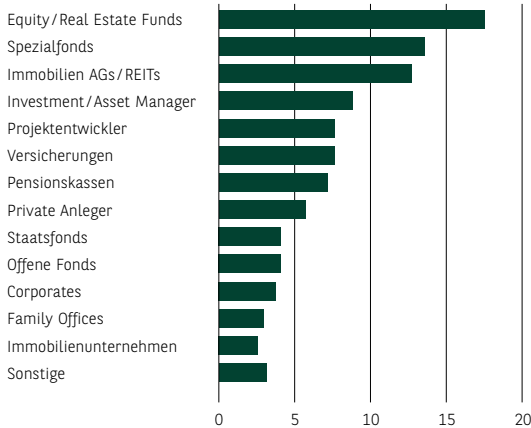
Die beiden bereits 2015 in Führung liegenden Investorengruppen konnten ihre Positionen erfolgreich verteidigen. An erster Stelle finden sich demnach Equity/Real Estate Funds mit einem Umsatzanteil von knapp 18 %. Der Silberrang ging wieder an Spezialfonds, die 15,5 % zum Ergebnis beitragen und damit etwas mehr als im Vorjahr. Auf Position drei vorgeschoben haben sich Investment Manager, die mit gut 14 % nur knapp

Rang zwei verpasst haben. Einen zweistelligen Beitrag (knapp 13 %) leisten darüber hinaus noch Pensionskassen. In stärkerem Maße beteiligt waren außerdem noch Projektentwickler (8 %) sowie private Anleger, Immobilien AGs/REITs und Versicherungen, jeweils mit rund 5 %. Alle übrigen Käufergruppen tragen nur in geringerem Umfang zum Umsatz bei.

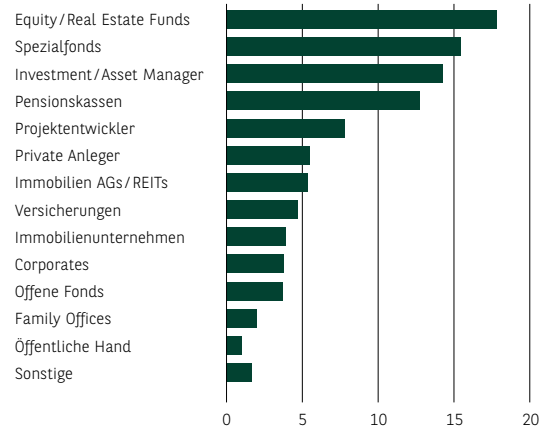
## INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN DEN BIG SIX

Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München

■ 2015 in %, gesamt 29.641 Mio. €



■ 2016 in %, gesamt 27.485 Mio. €



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

## YIELD COMPRESSION HAT SICH FORTGESETZT

Nachdem die Renditen bereits im gesamten Jahresverlauf spürbar gesunken waren, haben sie auch im Schlussquartal vereinzelt noch einmal leicht nachgegeben. Im Einzelnen stellt sich die Situation wie folgt dar:

Im Bürosegment hat das große Investoreninteresse bei gleichzeitig begrenztem Angebot die Renditen weiter sinken lassen. In den letzten zwölf Monaten haben die Spitzenrenditen in

den großen Städten durchschnittlich um fast 55 Basispunkte nachgegeben. Vor allem in Berlin hat sich die dynamische Entwicklung fortgesetzt, sodass die Hauptstadt zusammen mit München mit 3,30 % die niedrigste Spitzenrendite aufweist. Nur knapp dahinter folgt Hamburg mit 3,40 %. Mit etwas Abstand belegt Frankfurt Platz vier mit 3,80 %. Weitere Rückgänge verzeichneten auch Düsseldorf und Köln, wo jeweils 3,85 % notiert werden. Auch die beiden rheinischen Metropolen haben damit die 4-%-Schwelle unterschritten.

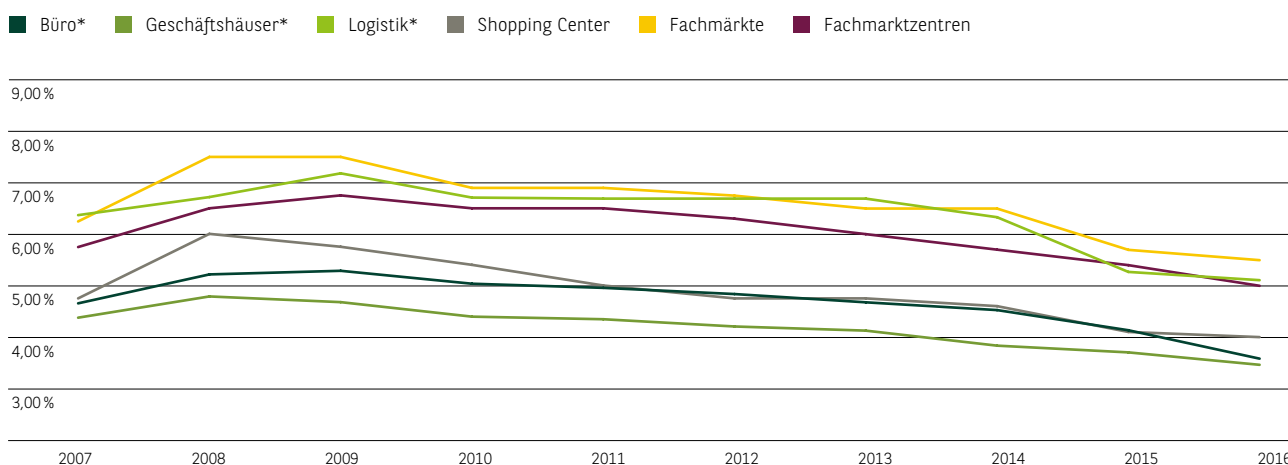
Auch bei Geschäftshäusern in den bestfrequentierten Lagen der großen Einkaufsmeilen hat sich Berlin weiter nach vorn geschoben. Mit einer Spitzenrendite von 3,30 % liegt die Hauptstadt nur noch unwesentlich hinter dem weiterhin teuersten Standort München, wo 3,25 % anzusetzen sind. Platz drei geht an Hamburg mit 3,40 %. Gleichauf liegen die übrigen großen Städte Frankfurt, Düsseldorf und Köln, wo Ende 2016 eine Spitzenrendite von 3,60 % notiert wird. Grundsätzlich lässt sich aber festhalten, dass gerade in dieser Assetklasse vereinzelt immer wieder Ausreißer zu beobachten sind, bei denen die Preise noch deutlich höher liegen. Auch Shopping Center haben im Jahresvergleich noch einmal leicht, um 10 Basispunkte, nachgegeben und mit der aktuellen Spitzenren-

dite die 4-%-Marke erreicht. Bei Fachmarktzentren liegt sie mittlerweile bei 5,00 %, und bei einzelnen Fach- und Supermärkten werden 5,50 % erzielt.

Nachdem 2015 bei Logistikimmobilien ein regelrechter Renditerutsch zu beobachten war, hat sich die Entwicklung etwas verlangsamt. Im Schnitt der großen Standorte sanken die Spitzenrenditen im Jahresvergleich um rund 15 Basispunkte. Am teuersten ist weiterhin München mit 5,05 %. Gleichauf bei 5,10 % liegen mit Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und Köln gleich vier der großen Märkte, und auch Berlin ist mit 5,20 % nur noch unwesentlich billiger.

#### ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN

\* Ø Big Six (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München)



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

#### ➤ PERSPEKTIVEN DER INVESTMENTMÄRKTE

Trotz einiger nicht abschließend einzuschätzender geopolitischer Rahmenbedingungen spricht aus heutiger Sicht alles für ein erneut sehr starkes Investmentjahr. Das Investoreninteresse ist unverändert hoch, und das erste Quartal 2017 wird aufgrund einer Vielzahl bereits kurz vor Abschluss stehender Deals vermutlich eines der besten der letzten zehn Jahre werden. Spürbare Auswirkungen aufgrund möglicherweise weiter steigender Zinsen in den USA sind für 2017 eher noch nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere für das Core-Segment, in dem die Leverage-Effekte relativ gering sind. In diesem besonders stark nachgefragten Teilmarkt steht für die Investoren in erster Linie die Sicherheit des Investments im Vordergrund. Diese Tendenz wird sich aufgrund vieler Unsicherheiten im globalen Kontext eher noch verstärken, da

Deutschland gerade von internationalen Anlegern als sicherer Hafen geschätzt wird. Im wahrscheinlichsten Szenario gehen wir deshalb davon aus, dass die Renditen vereinzelt noch weiter sinken werden. Bezogen auf das Transaktionsvolumen dürfte die 50-Mrd.-€-Schwelle erneut als Zielmarke im Blickpunkt stehen, die trotz eines weiterhin begrenzten Angebots an großvolumigen Objekten vermutlich übertroffen werden wird. Verantwortlich für diese Einschätzung ist die Tatsache, dass vor dem Hintergrund der starken Nachfrage und des aktuellen Preisniveaus zunehmend auch Bestandhalter darüber nachdenken werden, zu verkaufen. Auch das durch die sehr positiven Rahmenbedingungen gestiegene Projektentwicklungsvolumen sowie die zunehmende Bereitschaft der Investoren, Forward Deals zu akzeptieren, dürften das Volumen der Verkäufe ebenfalls steigen lassen.

## KENNZAHLEN DER INVESTMENTMÄRKTE IN DEN BIG SIX

	Berlin			Düsseldorf			Frankfurt			Hamburg			Köln			München		
	2015	2016	15/16 (%)	2015	2016	15/16 (%)	2015	2016	15/16 (%)	2015	2016	15/16 (%)	2015	2016	15/16 (%)	2015	2016	15/16 (%)
Gesamt (Mio. €)	8.283	5.436	-34,4	3.177	2.345	-26,2	6.016	6.692	11,2	3.983	4.742	19,1	2.180	1.897	-13,0	6.001	6.373	6,2
Anteil über 50 Mio. € (%)	69,1	53,1	-23,1	53,3	34,0	-36,2	70,6	70,1	-0,7	51,8	41,6	-19,7	64,7	63,2	-2,2	61,8	67,9	10,0
Anteil Büro (%)	53,7	43,7	-18,6	51,3	52,6	2,6	75,3	76,5	1,5	60,3	60,4	0,3	50,9	74,1	45,7	66,9	71,1	6,2
Anteil Citylagen (%)	35,1	18,5	-47,2	35,7	30,5	-14,5	61,8	34,7	-43,8	37,4	35,1	-6,0	59,0	63,1	6,9	23,3	15,7	-32,8
Anteil ausländischer Verkäufer (%)	36,8	41,0	11,4	48,0	23,6	-50,9	54,8	28,1	-48,7	41,0	20,6	-49,6	35,9	15,0	-58,2	34,7	21,5	-38,0
Anteil ausländischer Käufer (%)	51,2	51,9	1,4	52,3	38,9	-25,6	57,4	56,9	-0,9	50,9	38,9	-23,6	48,7	30,8	-36,9	48,2	31,6	-34,4
Netto-Spitzenrendite Büro (%)	4,00	3,30	-17,5	4,35	3,85	-11,5	4,30	3,80	-11,6	4,00	3,40	-15,0	4,45	3,85	-13,5	3,65	3,30	-9,6
<b>Vervielfältiger Büro*</b>																		
City	21,0-28,0			19,5-23,5			20,5-25,0			20,5-25,5			19,0-23,5			24,5-30,0		
Cityrand	17,5-22,5			16,0-20,5			17,0-21,5			16,5-23,0			16,0-19,0			22,5-26,5		
Peripherie	14,5-18,5			14,0-17,0			14,0-18,5			14,0-18,5			14,0-16,0			17,5-20,5		
<b>Vervielfältiger Büro-/Geschäftshaus*</b>																		
City**	23,0-30,0			23,0-28,0			23,0-29,0			23,0-29,5			23,0-28,0			24,0-31,0		
Stadtteilzentrum	16,0-19,0			15,0-18,0			15,0-18,0			16,0-19,0			15,0-18,0			16,5-20,5		
<b>Vervielfältiger Logistik</b>																		
Peripherie	13,0-18,5			14,0-19,0			14,0-19,0			14,0-19,0			14,0-19,0			14,0-19,0		

\* Bruttovervielfältiger = Kaufpreis (ohne Nebenkosten) geteilt durch die Jahresnettokaltmiete

\*\* Im Einzelfall können diese Vervielfältiger aufgrund besonderer Rahmenbedingungen teilweise deutlich überschritten werden.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

# BERLIN

## ▶ ANGEBOT BEGRENZT INVESTMENTUMSATZ

Mit einem Volumen von gut 5,4 Mrd. € bleibt der Berliner Investmentmarkt zwar rund ein Drittel unter dem Rekord von 2015, erzielt aber immer noch das drittbeste Ergebnis seiner Geschichte. Wie gut das Resultat ist, zeigt sich auch mit Blick auf den 10-Jahres-Schnitt, der um knapp ein Drittel übertroffen wurde. Die Tatsache, dass im Vergleich zum Vorjahr weniger investiert wurde, ist dementsprechend nicht als Indiz für eine nachlassende Nachfrage zu sehen. Vielmehr ist die Angebotsseite – insbesondere im großvolumigen Core-Segment – so begrenzt, dass die außerordentlich hohe Nachfrage bei Weitem nicht bedient werden kann. Dies schlägt sich auch im bundesweiten Ranking der großen Investmentstandorte nieder: Während die Hauptstadt im Vorjahr noch mit Abstand die Nummer eins war, hat sie im aktuellen Jahr nicht nur die Führungsposition an Frankfurt abgegeben, sondern auch noch München den Vortritt lassen müssen.

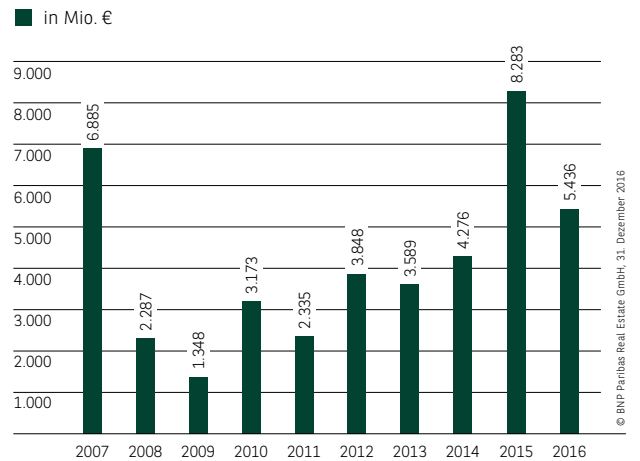
## ▶ ABSCHLÜSSE IM SCHNITT ETWAS KLEINER ALS 2015

Insgesamt war das Investmentgeschehen im Jahr 2016 etwas kleinteiliger als noch im Vorjahr, was sich im durchschnittlichen Volumen pro Abschluss widerspiegelt. Während es 2015 – unterstützt durch den Verkauf des Potsdamer-Platz-Ensembles – noch bei 40 Mio. € lag, ist es nun mit rund 29 Mio. € wieder auf dem bekannten Niveau der früheren Jahre. Tatsächlich wurde nach Größenklassen differenziert in den beiden größten Kategorien zwischen 50 und 100 Mio. € sowie über 100 Mio. € nur jeweils rund die Hälfte des Volumens des Vorjahreszeitraums investiert, was die angespannte Angebotsituation bestätigt. Sie kommen auf Anteile von 19 % (-5 Prozentpunkte) bzw. 34 % (-11 Prozentpunkte). Aber auch in der drittgrößten Kategorie zwischen 25 und 50 Mio. € fiel das Volumen rund ein Viertel niedriger aus als im Vorjahr (Anteil 19%). Deutlich mehr investiert (+44 %) wurde dagegen im Segment zwischen 10 und 25 Mio. €, das nun auf 23 % kommt.

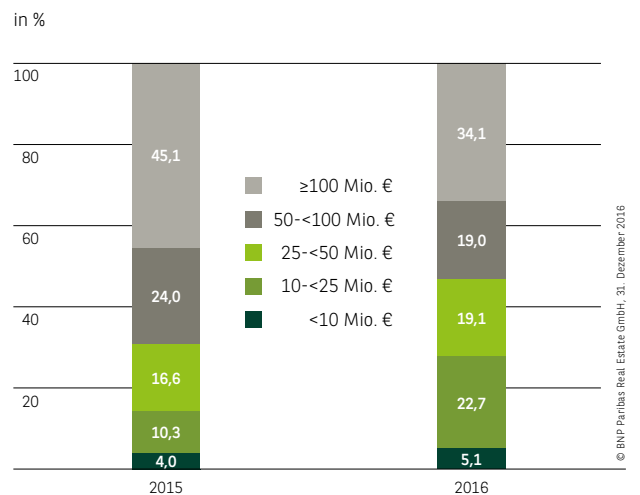
## ▶ EQUITY/REAL ESTATE FUNDS ERNEUT VORN

Auf der Nachfrageseite finden sich Equity/Real Estate Funds mit einem Anteil von 23 % an erster Stelle. In etwa gleichauf folgen mit jeweils rund 14 % Immobilien AGs/REITs sowie Investment Manager, die für verschiedene Investorengruppen wie Pensionskassen und Versicherungen tätig werden. Die übrigen 49 % tragen eine Vielzahl von Käufern wie Privatanleger, Entwickler und Spezialfonds bei, was die breite Nachfrage unterstreicht. Rund die Hälfte des Gesamtvolumens stammt dabei von ausländischen Investoren.

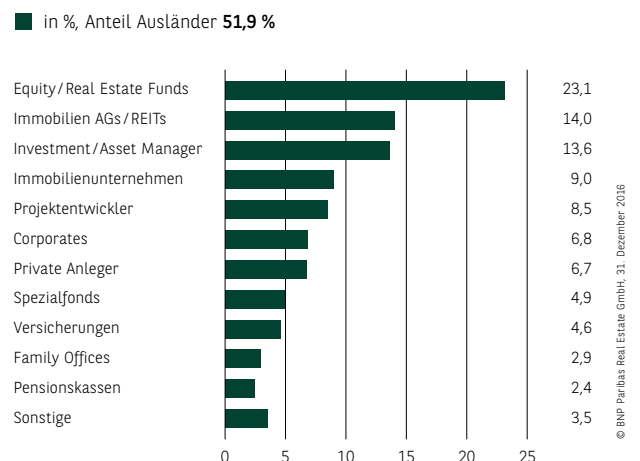
## INVESTITIONSVOLUMEN 2007 BIS 2016 IN BERLIN



## INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN BERLIN



## INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN BERLIN



### ➤ EQUITY/REAL ESTATE FUNDS AUCH VERKÄUFER NR. 1

Auch auf der Verkäuferseite haben Equity/Real Estate Funds im Jahr 2016 die Nase vorn: Mehr als ein Viertel des Investitionsvolumens ist in ihre Taschen geflossen. Dabei handelt es sich weniger um einzelne Verkäufe, sondern zum Großteil um Berliner Objekte, die innerhalb umfangreicher Portfoliotransaktionen den Eigentümer wechselten. Zu den Investorengruppen, die in größerem Umfang verkauft haben, zählen darüber hinaus Privatpersonen (14%), Investment Manager (13%), Immobilien AGs/REITs (10%) sowie Projektentwickler (9%). Der Anteil ausländischer Verkäufer ist im Vergleich zum Vorjahr leicht, auf 41%, gestiegen, absolut betrachtet liegt das Volumen allerdings unter dem Vorjahresniveau.

### ➤ BÜROS SIND INVESTOR'S DARLING

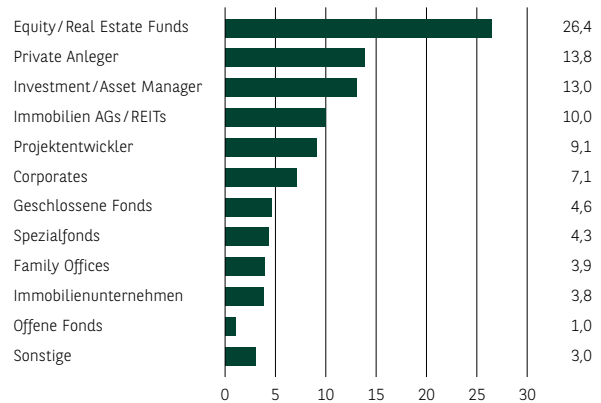
Büroobjekte standen mit rund 44% erneut im Fokus des Interesses, auch wenn insgesamt fast nur noch die Hälfte des Vorjahresvolumens investiert wurde. In keiner anderen Assetklasse war ein ähnlich starker Rückgang zu beobachten. Wie eingangs erwähnt, begründet sich der Rückgang jedoch angebotsseitig und ist kein Resultat mangelnder Nachfrage. Auch bei Einzelhandelsimmobilien verhindert das fehlende Angebot höhere Umsätze. Hier beträgt der Rückgang rund ein Drittel (Anteil 26%). Einen wahren Boom erleben dagegen derzeit Hotelimmobilien, auf die rund 13% des Volumens entfallen. Neben Logistikassets (3%) stellen sie die einzige Kategorie, in die im Vorjahresvergleich etwas mehr investiert wurde. Darüber hinaus entfallen rund 5% auf Entwicklungsgrundstücke sowie gut 9% auf alle übrigen Assetklassen, darunter auch gemischt genutzte Objekte und Pflegeheime.

### ➤ WENIGER UMSATZ IN DER TOPCITY

Nachdem 2015 unterstützt durch den Verkauf des Potsdamer Platzes noch rund 35% des Volumens auf die Topcity entfallen waren, ist ihr Beitrag im Jahr 2016 auf rund 19% gefallen. Dies ist auch im langfristigen Vergleich ein sehr niedriges Ergebnis, welches die geringe Verfügbarkeit gerade in den besten Lagen unterstreicht. Am meisten investiert wurde mit rund 37% in den traditionell starken Citylagen, gefolgt vom Cityrand mit 24%. Aber auch in den Nebenlagen war das Investmentgeschehen äußerst rege. Sie kommen auf deutlich mehr als 1 Mrd. € Investitionsvolumen bzw. einen Anteil von rund 21% und damit auf ein Ergebnis, das sich auch im langfristigen Vergleich sehen lassen kann. Zudem wurden hier so viele Abschlüsse wie in keiner anderen Lage registriert.

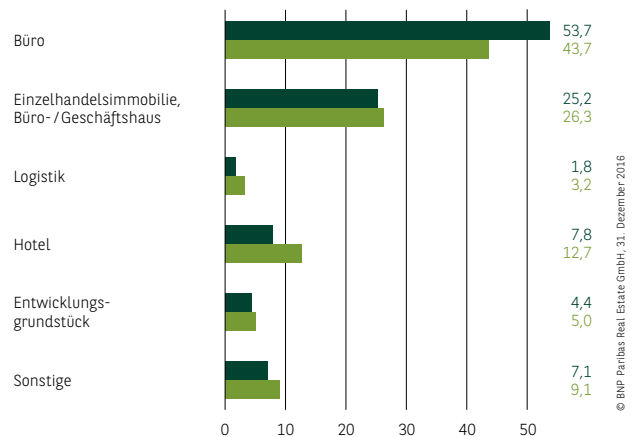
### INVESTMENTS NACH VERKÄUFERGRUPPEN IN BERLIN

■ in %, Anteil Ausländer 41,0%



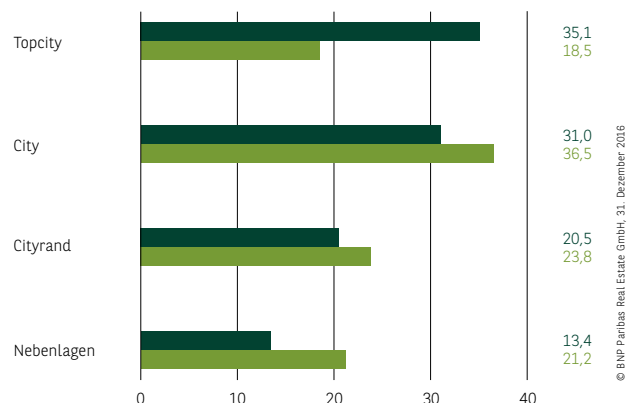
### INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN BERLIN

■ 2015 in % ■ 2016 in %



### INVESTMENTS NACH LAGE IN BERLIN

■ 2015 in % ■ 2016 in %



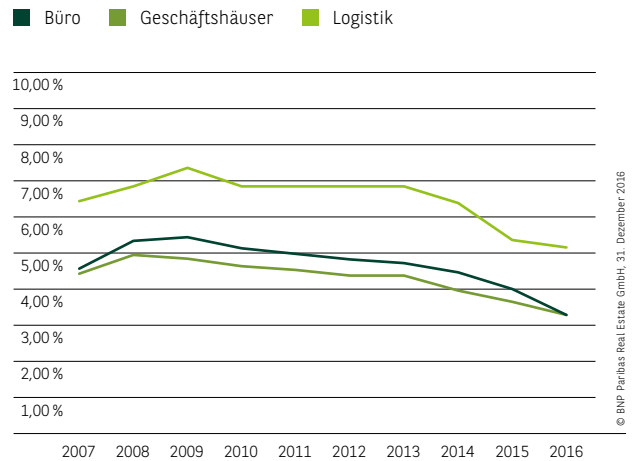
**➤ BÜRORENDITEN IM STURZFLUG**

An der Entwicklung der Netto-Spitzenrenditen kann man die hohe Nachfrage bei unzureichendem Angebot deutlich ablesen. So vollzog die Nettoanfangsrendite für Büros im Jahresverlauf einen wahren Sinkflug und landet zum Jahresende bei 3,30 %, ganze 70 Basispunkte unter dem Vorjahresniveau. Im bundesweiten Vergleich hat die Hauptstadt mittlerweile zu München aufgeschlossen und sich über die vergangenen Jahre von einem eher günstigen Standort zum gemeinsam mit der bayerischen Landeshauptstadt teuersten Investmentstandort entwickelt. Auch dies ist das Resultat der außerordentlich guten Zukunftsperspektiven, die für Berlin prognostiziert und seitens der Investoren geschätzt werden. Aber auch bei anderen Nutzungen sind die Preise weiter gestiegen. So wird für Geschäftshäuser in den besten Lagen eine Netto-Spitzenrendite von 3,30 % erzielt (-35 Basispunkte), wobei gerade hier in Einzelfällen, wenn die Rahmenbedingungen stimmen, auch noch höhere Preise akzeptiert werden. Das Feld der Logistikimmobilien gestaltet sich dagegen mit einer Rendite von 5,20 % trotz des Rückgangs um 20 Basispunkte im bundesweiten Vergleich der großen Standorte noch recht günstig.

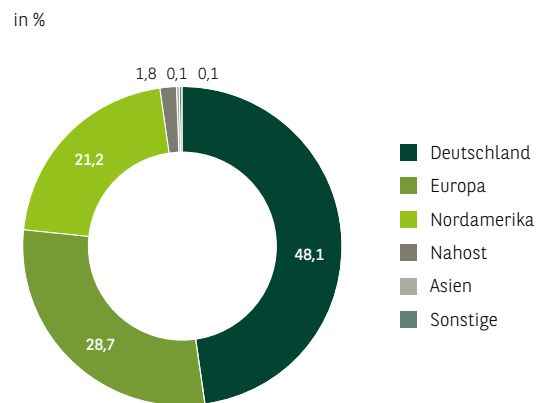
**➤ ANHALTEND HOHE NACHFRAGE AUCH 2017**

Vor dem Hintergrund der positiven Prognosen hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung, den lebhaften Nutzermärkten und der prognostizierten Mietentwicklung dürfte der Berliner Investmentmarkt auch im Jahr 2017 im Fokus der Investorennachfrage stehen. Da jedoch das Investitionsvolumen in hohem Maße vom verfügbaren Angebot, gerade im großvolumigen Segment, abhängt, sind zuverlässige Prognosen mit heutigem Stand nicht möglich. Als gesichert gilt, dass 2017 erneut ein sehr gutes Investmentjahr wird, bei dem der 5-Jahres-Durchschnitt (gut 5 Mrd. €) übertroffen werden dürfte. Ob das Ergebnis wieder in die Nähe des Vorjahresrekords (gut 8 Mrd. €) rücken wird, hängt jedoch wesentlich vom verfügbaren Angebot und Großabschlüssen ab. Im Zuge des anhaltenden Nachfrageüberhangs kann auch ein weiteres leichtes Nachgeben der Netto-Spitzenrenditen nicht ausgeschlossen werden.

**ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN BERLIN**



**INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN BERLIN**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

# DÜSSELDORF

## DRITTBESTES RESULTAT ALLER ZEITEN

Auch wenn der Düsseldorfer Investmentmarkt nicht an die herausragende Vorjahresbilanz anknüpfen kann, bleibt die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt weiter im Fokus der Investoren: Mit knapp 2,35 Mrd. € floss nur im Rekordjahr 2015 und im Boomjahr 2006 mehr Kapital in Gewerbeimmobilien als 2016. Dass das Transaktionsvolumen im Vorjahr um mehr als ein Viertel höher ausfiel, ist jedoch nicht auf eine signifikant gesunkene Anzahl registrierter Deals zurückzuführen, sondern vielmehr auf das Volumen anteilig eingerechneter Paketverkäufe: Während Einzeld deals ein mit 2015 vergleichbares Ergebnis erzielten, fiel das Portfoliovolumen fast 58 % niedriger aus. Deutlich gesunken, auf rund 21 Mio. €, ist auch der durchschnittliche Kaufpreis über alle erfassten Transaktionen.

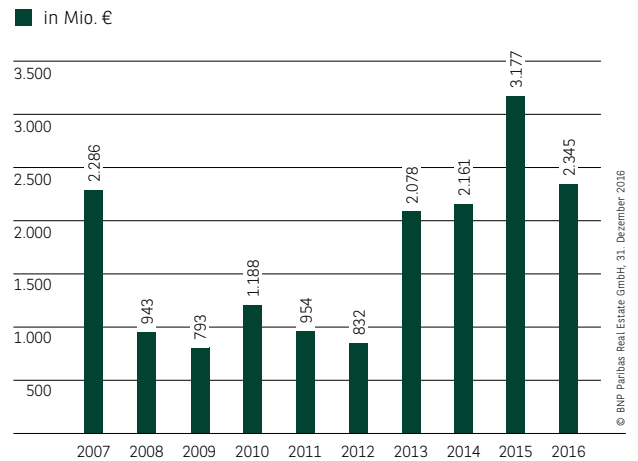
## VIELE DEALS IM ZWEISTELLIGEN MILLIONENBEREICH

Anders als noch in den Vorjahren, in denen Großabschlüsse über 100 Mio. € die entscheidendsten Umsatzanteile generierten, machen 2016 die Kategorien die mittleren Größensegmente zwischen 10 und 50 Mio. € mit einem Anteil von zusammen knapp 57 % das Gros des Volumens aus. Die Basis hierfür legen in erster Linie Transaktionen zwischen 25 und 50 Mio. €, ihr Anteil am Investitionsvolumen ist um gut 11 % gestiegen und macht über ein Drittel des Umsatzes aus. Aber auch Deals zwischen 10 und 25 Mio. € können knapp 23 % zum Ergebnis beisteuern. Mehr als jeder fünfte Euro fließt darüber hinaus in Großdeals im dreistelligen Millionenbereich, die jedoch einen Umsatzrückgang um 55 % verbuchen. Neben dem größten Segment verzeichnet auch die zweitgrößte Kategorie zwischen 50 und 100 Mio. € angebotsbedingt Verluste und kommt auf gut 12 %. Weitere rund 9 % erreichen Verträge unter 10 Mio. €.

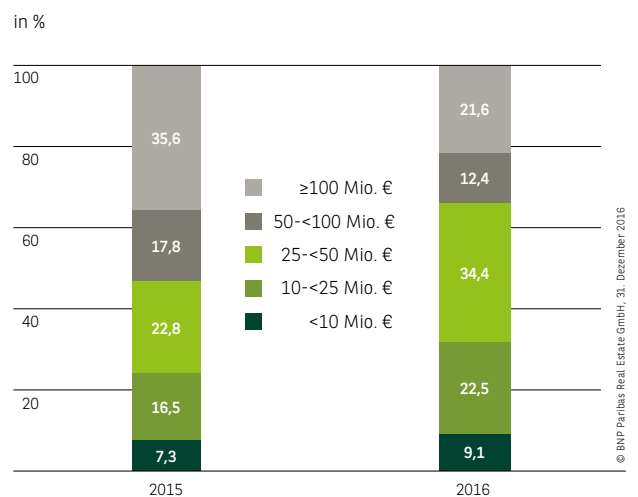
## SPEZIALFONDS NEUER SPITZENREITER

Das Ranking der Käufergruppen wird von den Spezialfonds angeführt, die mit einem Drittel des Transaktionsvolumens klar die Führung übernehmen. Sie zeichnen für zwei der vier Deals im dreistelligen Millionenbereich verantwortlich. Umfangreicher investiert haben auch Equity/Real Estate Funds (gut 17 %) und Investment/Asset Manager (16%), die dahinter auf den Positionen zwei und drei liegen. In Erscheinung getreten sind darüber hinaus mit fast 11 % Pensionskassen. Alle weiteren Branchen tragen einstellige Anteile zum Resultat bei: Projektentwickler, private Anleger und Versicherungen liegen dabei dichtauf mit jeweils zwischen 5 und 6 %. Der Anteil ausländischer Anleger ist auf knapp 39 % gesunken.

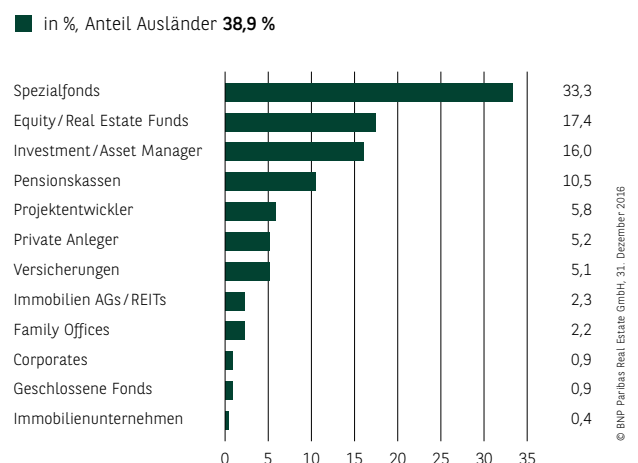
## INVESTITIONSVOLUMEN 2007 BIS 2016 IN DÜSSELDORF



## INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN DÜSSELDORF



## INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN DÜSSELDORF



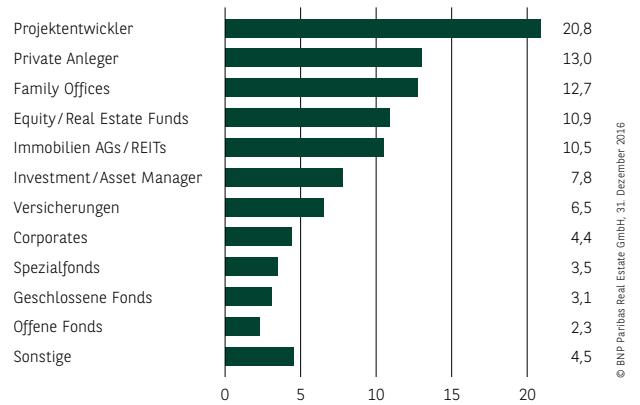


➤ **PROJEKTENTWICKLER NUTZEN GUNST DER STUNDE**

Auf Verkäuferseite wird die Rangliste mit Abstand von den Projektentwicklern angeführt – über ein Fünftel des Umsatzes geht auf ihr Konto. Sie profitieren von der großen Nachfrage und verkaufen ihre Projekte unmittelbar nach oder bereits vor Fertigstellung. Etwas abgeschlagen teilen sich private Anleger zusammen mit den Family Offices den Silberrang mit jeweils rund 13 %. Des Weiteren erreichen auch Equity/Real Estate Funds und Immobilien AGs/REITs mit je 11 % zweistellige Anteile am Verkaufsvolumen. Die übrigen Anlegergruppen sind mit unter 10 % deutlich geringer am Umsatz beteiligt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil ausländischer Verkäufer erheblich verringert und liegt mit knapp 24 % in etwa auf dem Niveau des Durchschnitts der Big Six.

**INVESTMENTS NACH VERKÄUFERGRUPPEN IN DÜSSELDORF**

■ in %, Anteil Ausländer **23,6 %**

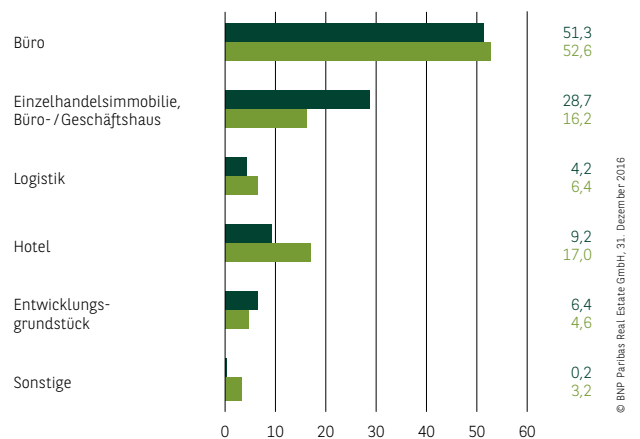


➤ **BÜRO NACH WIE VOR TOP-ASSETKLASSE**

Mit 53 % des investierten Kapitals führen Büroimmobilien das Ranking der Objektarten klar an und erzielen mit über 1,2 Mrd. € ein sehr gutes Ergebnis, das deutlich über dem zehnjährigen Schnitt liegt. Bemerkenswert ist insbesondere auch das Resultat der Hotel-Investments: Mit 398 Mio. € generieren sie nicht nur die beste Jahresbilanz aller Zeiten und einen Umsatzanteil von 17 %, sondern setzen sich sogar knapp vor die traditionell starken Einzelhandelsimmobilien (gut 16 %). Dass in dieser Assetklasse deutlich weniger als im Jahr 2015 investiert wurde, hängt jedoch stark mit einigen großvolumigen Transaktionen wie den Düsseldorf Arcaden und dem Sevens zusammen, die das Ergebnis im vergangenen Jahr in die Höhe getrieben haben. Logistikobjekte konnten ihren Umsatz dahingegen leicht steigern und kommen auf etwas mehr als 6 %, auf Entwicklungsgrundstücke entfallen knapp 5 %.

**INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN DÜSSELDORF**

■ 2015 in % ■ 2016 in %

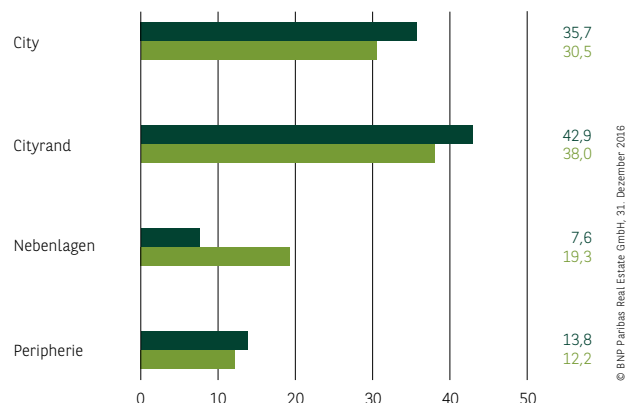


➤ **LAGEPRÄFERENZEN UNVERÄNDERT**

Mit einem durchschnittlichen Umsatzanteil von 42 % in den vergangenen zehn Jahren ist der Cityrand traditionell die stärkste Lage des Düsseldorfer Marktgebiets. Hieran hat sich auch 2016 nichts geändert: Insgesamt sind 38 % des Investitionsvolumens in den Cityrandzonen lokalisiert. Nichtsdestotrotz bleiben auch Investments in der Düsseldorfer City beliebt und tragen knapp 31 % zum Umsatz bei. Erfreulich ist darüber hinaus, dass die Nebenlagen ihr Volumen um rund 87 % steigern konnten und auf einen Anteil von gut 19 % kommen. Hier wurden auch die meisten Transaktionen registriert. Weitere gut 12 % verbuchen die peripheren Lagen.

**INVESTMENTS NACH LAGE IN DÜSSELDORF**

■ 2015 in % ■ 2016 in %



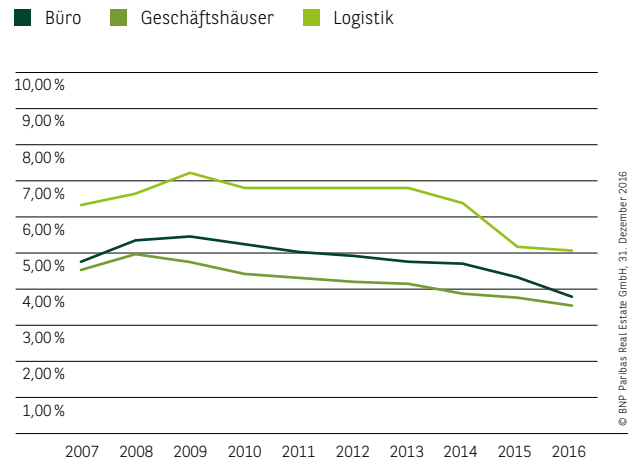
### ➤ RENDITEN AUF NEUEM TIEFSTAND

Erwartungsgemäß haben die starke und breit gefächerte Nachfrage und der daraus resultierende Wettbewerb um die am Markt befindlichen Premiumobjekte die Renditen 2016 in allen Assetklassen weiter sinken lassen. Besonders ausgeprägt ist die Yield Compression für Top-Büroassets ausgefallen: In diesem Marktsegment haben die Netto-Spitzenrenditen um 50 Basispunkte nachgegeben, sodass aktuell 3,85 % anzusetzen sind. Noch einmal leicht erhöht haben sich auch die Preise im ohnehin schon teuren Segment der Geschäftshäuser in den besten Laufzonen der Fußgängerzonen. Hier ist die Spitzenrendite im vergangenen Jahr um 20 Basispunkte auf 3,60 % gesunken. Gerade in dieser Assetklasse ist aber darauf hinzuweisen, dass im Einzelfall bei besonderen Rahmenbedingungen auch noch deutlich höhere Preise erzielt werden können. Des Weiteren haben sich die Spitzenrenditen für hochwertige Logistikimmobilien um 15 Basispunkte auf 5,10 % reduziert.

### ➤ GUTE UMSATZPERSPEKTIVEN AUCH FÜR 2017

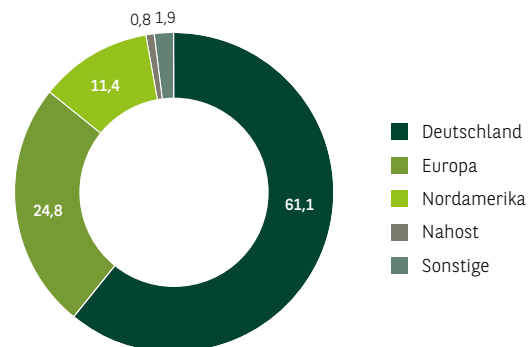
Die Jahresendbilanz 2016 auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt kann sich sehen lassen, auch wenn das Rekordresultat aus dem Vorjahr verfehlt wurde. Grundsätzlich gehört die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt mit ihren sehr gut funktionierenden Nutzermärkten nach wie vor zu den interessantesten deutschen Märkten. Bemerkenswert ist vor allem, dass das Ergebnis in erster Linie auf einer breiten Investitionstätigkeit im mittleren Segment basiert. Dies verdeutlicht die nachhaltig hohe Nachfrage am Markt, die auf ein passendes Angebot getroffen ist. Vor diesem Hintergrund ist auch für 2017 eine sehr gute Performance des Investmentmarkts zu erwarten. Ob das Vorjahresergebnis aber wieder erreicht werden kann, hängt insbesondere von einem ausreichenden Angebot ab.

### ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN DÜSSELDORF



### INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN DÜSSELDORF

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

# FRANKFURT

## FRANKFURT: ZURÜCK AN DER SPITZE

Mit einem Transaktionsvolumen von über 6,69 Mrd. € kann Frankfurt nicht nur das sehr gute Vorjahresergebnis um 11 % übertreffen, sondern setzt sich das erste Mal seit 2011 wieder an die Spitze aller großen Städte. Gleichzeitig wurde damit das zweitbeste jemals erzielte Resultat registriert und der zehnjährige Schnitt um zwei Drittel überboten. Zum Umsatz haben auch einige Großdeals beigetragen. Zu nennen sind hier u. a. die Verkäufe der Objekte Commerzbank Tower, TaunusTurm, IBC, Adlerwerke sowie Junghof Plaza. Insgesamt hat aber vor allem ein reges Investmentgeschehen in allen Marktsegmenten das Ergebnis nach oben getrieben. Hierfür spricht auch, dass mehr als 160 Deals (über 10 % mehr als 2015) erfasst wurden. Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich haben sich dagegen von 15 (2015) auf 8 verringert. Hierdurch wird eindeutig unterstrichen, dass die Bankenmetropole nicht nur ein beliebtes Ziel für Hochhaustransaktionen ist, sondern die Investoren dem Standort und den Marktstrukturen insgesamt großes Vertrauen entgegenbringen.

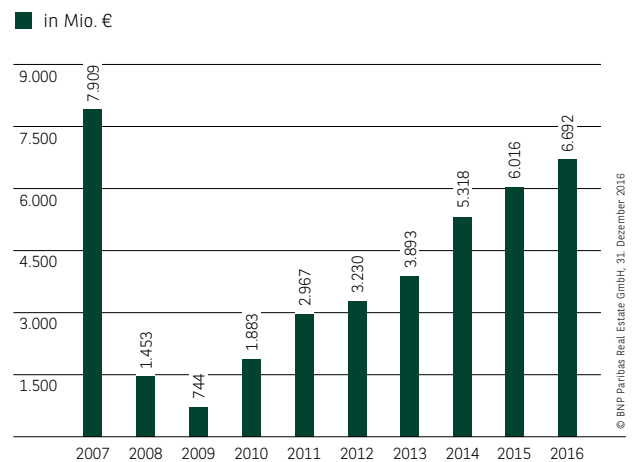
## NACHFRAGE IN ALLEN MARKTSEGMENTEN

Zwar hat sich die Zahl der Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich spürbar reduziert, gleichzeitig wurden aber zwei Deals mit einem Volumen von über einer halben Milliarde Euro registriert, sodass die Größenklasse über 100 Mio. € mit knapp 48 % erneut am meisten zum Ergebnis beigetragen hat. Aber auch die Kategorien von 50 bis 100 Mio. € (22,5 %) sowie zwischen 25 und 50 Mio. € (15 %) leisten umfangreiche Beiträge. In beiden Klassen wurde auch das absolute Umsatzvolumen spürbar gesteigert. Gleiches gilt für kleinere Objekte bis 10 Mio. €, die auf gut 4 % kommen und in die absolut 77 % mehr investiert wurde als im Vorjahr.

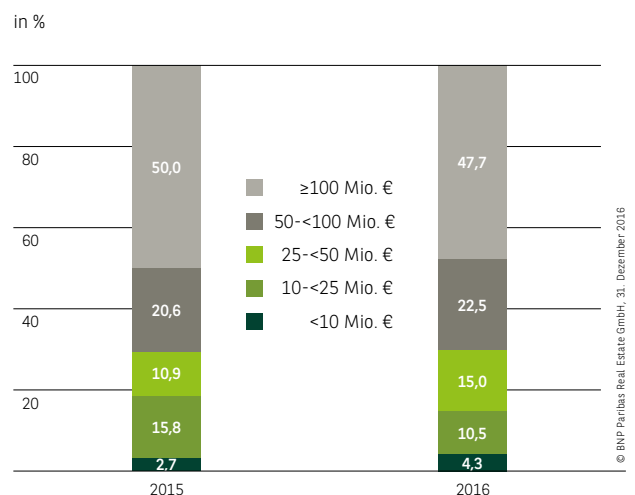
## DREI INVESTORENGRUPPEN BESONDERS AKTIV

Auch wenn eine Vielzahl unterschiedlicher Anlegergruppen aktiv war, haben sich drei Investorentypen besonders stark engagiert. In Führung liegen Pensionskassen mit einem Umsatzanteil von 23 %. Hier spiegeln sich insbesondere die großvolumigen Verkäufe des Commerzbank Towers und des TaunusTurms wider. Knapp dahinter folgen Equity / Real Estate Funds (21 %). Verantwortlich hierfür ist vor allem der Verkauf des Officefirst-Portfolios an Blackstone, das neben dem Squire weitere große Objekte in Frankfurt beinhaltet. Auf Rang drei platzieren sich Investment Manager (16 %). Mit fast 10 % waren auch Projektentwickler sehr aktiv. Der Anteil ausländischer Anleger liegt mit 57 % auf Vorjahresniveau und deutlich über dem bundesweiten Schnitt.

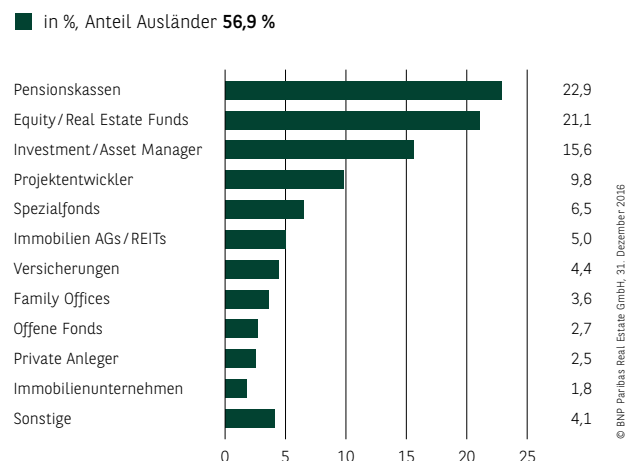
## INVESTITIONSVOLUMEN 2007 BIS 2016 IN FRANKFURT



## INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN FRANKFURT



## INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN FRANKFURT

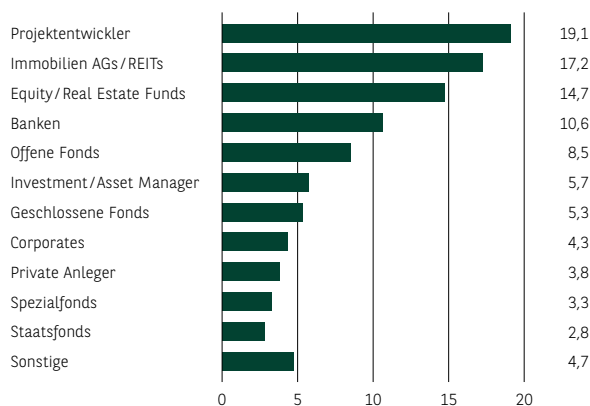


### UNTERSCHIEDLICHE VERKÄUFERGRUPPEN BETEILIGT

Auf Verkäuferseite stehen vier Gruppen im Vordergrund. An die Spitze gesetzt haben sich Projektentwickler mit gut 19 %, die von der aktuellen Marktsituation und starken Nachfrage profitieren. Position zwei belegen Immobilien AGs/REITs mit über 17 %. Die größten Anteile resultieren dabei aus dem Verkauf des Officefirst-Pakets. Auf den dritten Rang haben es Equity/Real Estate Funds geschafft, deren Anteil sich auf knapp 15 % beläuft. Vervollständigt wird das Führungsquartett von den Banken. Dahinter verbirgt sich in erster Linie die Transaktion des Commerzbank Towers. Alle übrigen Anlegergruppen kommen lediglich auf einstellige Anteile. Mit rund 28 % fällt die Beteiligung ausländischer Investoren spürbar niedriger aus als auf Käuferseite.

### INVESTMENTS NACH VERKÄUFERGRUPPEN IN FRANKFURT

in %, Anteil Ausländer 28,1 %



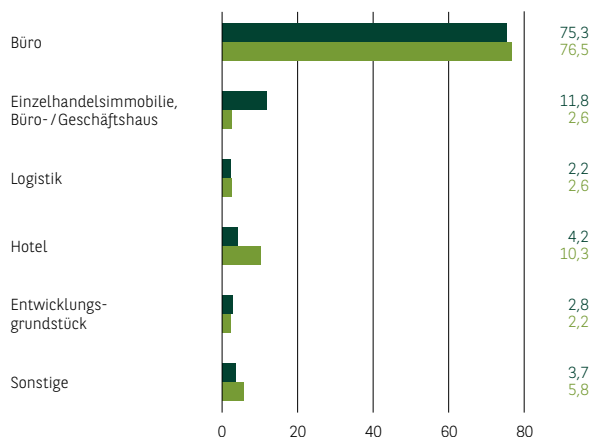
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

### BÜROS TRAGEN RUND DREI VIERTEL ZUM UMSATZ BEI

Auch 2016 haben Büroimmobilien ihre herausragende Bedeutung für den Frankfurter Investmentmarkt bestätigt. Mit einem Anteil von 76,5 % sind sie die mit Abstand wichtigste Assetklasse und liegen leicht über ihrem langjährigen Schnitt (73 %). Stark zugelegt haben Hotelverkäufe, die ihre Erfolgsstory der letzten Jahre unvermindert fortsetzen und mit gut 10 % auf Platz zwei kommen. Damit liegen sie weit vor den übrigen Nutzungsarten. Die 2015 noch stark vertretenen Retail-Immobilien, zu denen auch innerstädtische Geschäftshäuser gezählt werden, steuerten dagegen lediglich knapp 3 % zum Transaktionsvolumen bei. Verantwortlich hierfür war vor allem ein bei Weitem nicht ausreichendes Angebot. Der Beitrag von Logistikobjekten bewegt sich in der gleichen Größenordnung, wobei sie ihr absolutes Volumen leicht steigern konnten. Mit gut 2 % folgen Entwicklungsgrundstücke auf Rang fünf, in die etwas weniger investiert wurde als im Vorjahr.

### INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN FRANKFURT

2015 in % 2016 in %



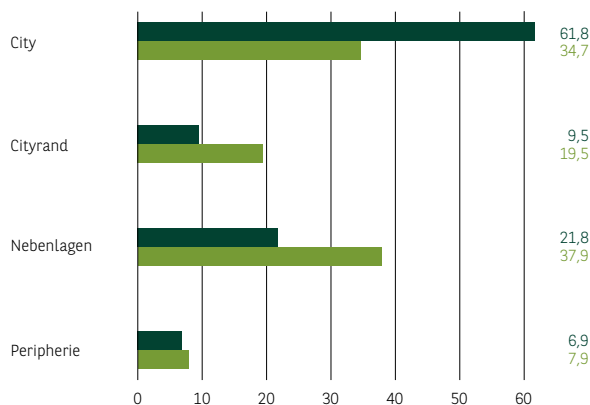
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

### NEBENLAGEN KNAPP IN FÜHRUNG

Im Gegensatz zu den meisten anderen Jahren entfiel 2016 der größte Umsatzanteil auf die Nebenlagen (38 %). Gleichzeitig wurden hier auch die mit Abstand meisten Deals registriert. Weit über die Hälfte des Resultats wurde dabei in Büroobjekte investiert, was dafür spricht, dass die Investoren an eine weiterhin positive Entwicklung des Frankfurter Marktes glauben. Die üblicherweise klar in Führung liegende City musste sich mit Platz zwei begnügen, wenngleich ein Anteil von knapp 35 % nur einem hauchdünnen Rückstand entspricht. Auf Standorte in den Cityrand-Lagen entfielen weitere 19,5 % des Transaktionsvolumens, die Peripherie war mit knapp 8 % im üblichen, erwarteten Umfang vertreten.

### INVESTMENTS NACH LAGE IN FRANKFURT

2015 in % 2016 in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

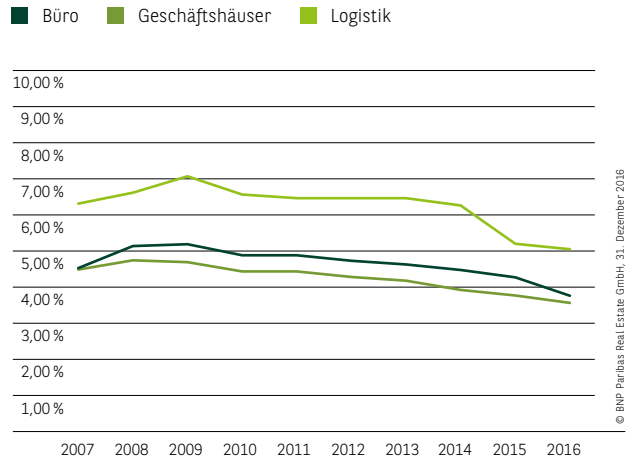
➤ **RENDITEN HABEN WEITER NACHGEGEBEN**

Aufgrund der sehr guten Marktsituation haben die Renditen in den letzten zwölf Monaten weiter deutlich nachgegeben, wobei diese Entwicklung in allen Marktsegmenten zu beobachten war. Am stärksten fiel die Yield Compression aber bei Büroobjekten aus. Die aktuell anzusetzende Spitzenrendite liegt hier mit 3,80 % 50 Basispunkte unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Damit bewegt sich Frankfurt weiterhin im Mittelfeld der großen deutschen Standorte. Auch bei innerstädtischen Geschäftshäusern in den besten Lagen gab die Spitzenrendite noch einmal um 20 Basispunkte auf 3,60 % nach. Nach dem sehr starken Rückgang 2015 hat sich die Entwicklung im Logistiksegment etwas verlangsamt. Mit 5,10 % liegt die Spitzenrendite hier 15 Basispunkte niedriger als Ende 2015.

➤ **NACHFRAGEDRUCK DÜRFTE 2017 ANHALTEN**

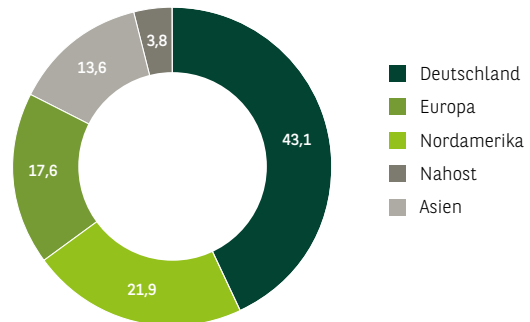
Zwar ist eine Einschätzung der weiteren Entwicklung einiger internationaler Einflussfaktoren nur schwer vorzunehmen, trotzdem spricht vieles für ein auch 2017 sehr dynamisches Investmentjahr. Die beiden wichtigsten Gründe sind einerseits die unverändert positive Konjunktur- und Beschäftigungsentwicklung, andererseits der anhaltende Nachfragedruck der Investoren. Hierbei spielen auch die guten Büroflächenumsätze und rückläufigen Leerstände eine wichtige Rolle. Gerade in einer tendenziell eher etwas unsicheren globalen Situation gewinnt die Stabilität Deutschlands, vor allem für internationale Investoren, weiter an Gewicht. Hiervon wird Frankfurt als der am stärksten international geprägte Standort besonders profitieren. Das wahrscheinlichste Szenario ist deshalb ein erneut hohes Transaktionsvolumen, das spürbar über dem 5-jährigen Schnitt liegen dürfte. Ob die 6-Mrd.-€-Schwelle wieder übertroffen werden kann, ist vor dem Hintergrund des begrenzten Angebots, vor allem im großvolumigen Core-Segment, aber noch offen.

**ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN FRANKFURT**



**INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN FRANKFURT**

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

# HAMBURG

## HERAUSRAGENDES ERGEBNIS

Der Hamburger Investmentmarkt erzielte 2016 ein Volumen von 4,74 Mrd. € und steigerte damit sein Vorjahresresultat noch einmal deutlich um 19 %. Insgesamt ist es das zweitbeste jemals erzielte Ergebnis – lediglich im Boomjahr 2007 wurde noch mehr in der Hansestadt investiert (5,09 Mrd. €). Der 10-jährige Durchschnitt wurde entsprechend deutlich, um 60 %, übertroffen. Insbesondere das vierte Quartal sticht dabei mit 1,65 Mrd. € heraus und profitiert in erheblichem Maße von Portfolioverkäufen. Insgesamt sind es jedoch gerade die Einzeldeals, die mit einem Rekordergebnis von 3,70 Mrd. € (78 %) zu diesem herausragenden Resultat geführt haben. Zu den größten Deals zählen dabei das Neubauprojekt Alter Wall sowie das Saturn-Kaufhaus in der Mönckebergstraße, die beide bereits im ersten Halbjahr verkauft wurden. Das durchschnittliche Volumen pro Deal liegt mit 24,8 Mio. € auf dem hohen Vorjahresniveau.

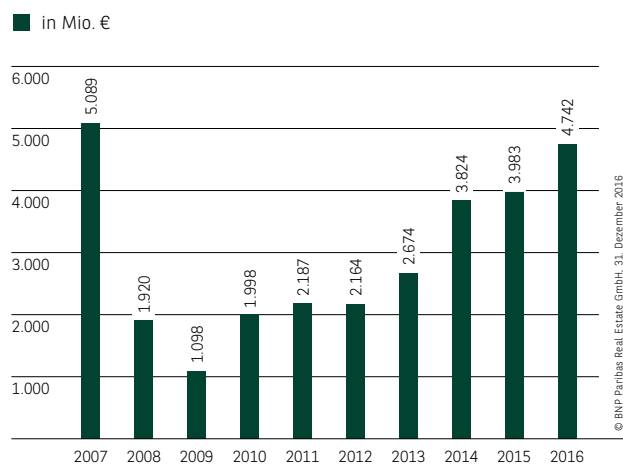
## UMSATZZUWACHS IN KLEINEREN SEGMENTEN

Die Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Größenklassen zeigt, dass das hohe Gesamtergebnis auf einer regen Marktaktivität in allen Segmenten beruht und nicht nur durch wenige Großabschlüsse begründet wird. Deals zwischen 25 und 50 Mio. € liegen mit Abstand vorn (knapp 33 %) und können ihr Vorjahresvolumen um mehr als eine halbe Milliarde Euro steigern. Besonders erfreulich ist, dass auch die beiden kleineren Segmente bis 10 Mio. € sowie zwischen 10 und 25 Mio. € absolut noch einmal zulegen und zusammen knapp 26 % des Investmentvolumens erzielen. Großvolumige Transaktionen zwischen 50 und 100 Mio. € übertrafen erneut die 1-Mrd.-€-Grenze und steuern gut 23 % bei. Auf Deals im dreistelligen Millionenbereich entfallen rund 18 %.

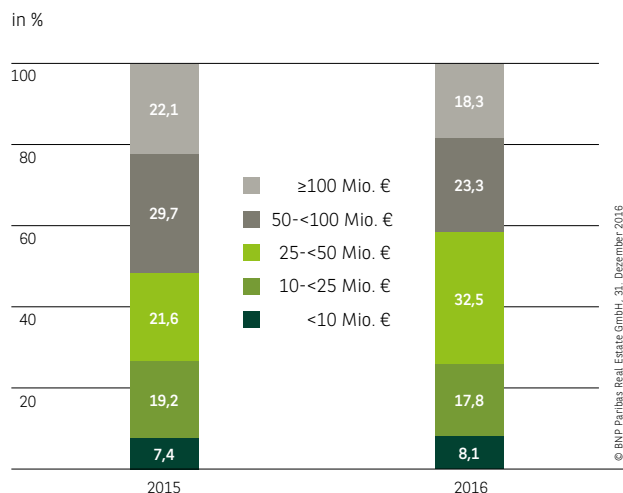
## SPEZIALFONDS LIEGEN MIT ABSTAND AN DER SPITZE

Das Investorenranking wird mit über 30 % von Spezialfonds angeführt, die für viele großvolumige Deals verantwortlich zeichnen. Darüber hinaus liegen sie aber auch bei der Anzahl der abgeschlossenen Transaktionen in der Spitzengruppe, nur übertroffen von Privatinvestoren. Erst mit großem Abstand folgen dicht beieinander Investment / Asset Manager (knapp 13 %), Pensionskassen (12 %) sowie Equity / Real Estate Funds (rund 11 %). Projektentwickler (gut 8 %) und private Anleger (knapp 7 %) sind darüber hinaus die einzigen Käufergruppen, die Anteile über 5 % erzielen. Der Anteil ausländischer Investoren ist auf knapp 39 % gesunken, nachdem diese im Vorjahr rund die Hälfte des Investmentvolumens erreichten.

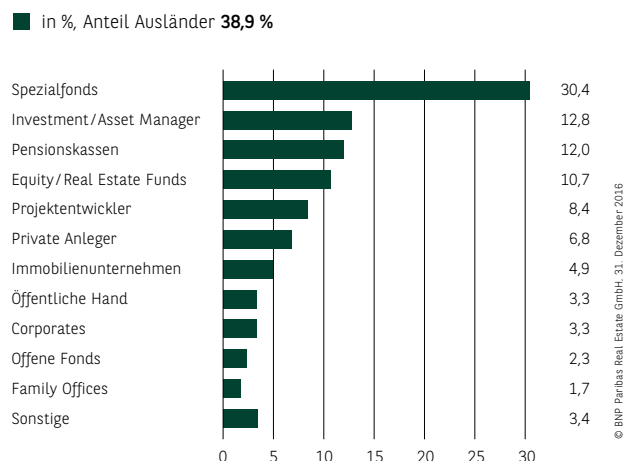
## INVESTITIONSVOLUMEN 2007 BIS 2016 IN HAMBURG



## INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN HAMBURG



## INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN HAMBURG



➤ **PROJEKTENTWICKLER AUF VERKÄUFERSEITE VORN**

Auf Verkäuferseite zeigt sich ein sehr ähnliches Bild – allerdings mit anderen Protagonisten. Projektentwickler nutzen die hohe Nachfrage des aktuellen Marktumfelds und verkauften Objekte für mehr als 1,4 Mrd. € (gut 30 %). Damit führen sie das Ranking deutlich an, nachdem sie im Vorjahr noch auf den zweiten Platz verwiesen worden waren. In den zweistelligen Prozentbereich schafften es darüber hinaus Immobilien AGs/REITs (knapp 12 %), die noch im Vorjahr führenden Equity/Real Estate Funds (gut 11 %) sowie Privatanleger (10,5 %). Mit jeweils rund 8 % folgen Corporates und Versicherungen. Gut ein Fünftel des Investitionsvolumens wurde von ausländischen Akteuren verkauft. Damit ist ihr Anteil gegenüber dem Jahr 2015 deutlich gesunken, als sie mehr großvolumige Objekte verkauft und rund 41 % erreicht hatten.

➤ **BÜROS GENERIEREN HÖCHSTES VOLUMEN**

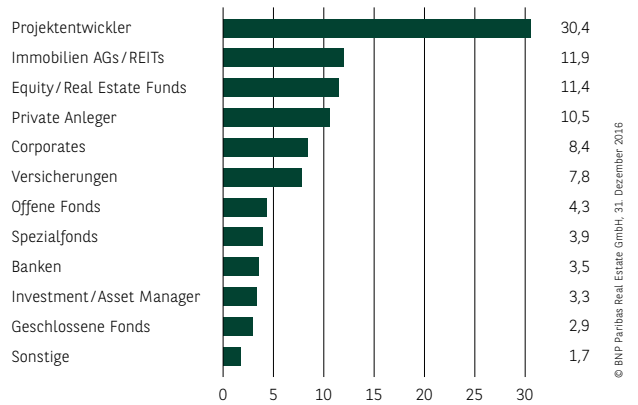
Wie in den Vorjahren führen Büroobjekte die Verteilung des Transaktionsvolumens auf die Assetklassen an (über 60 %). Mit knapp 2,9 Mrd. € erzielen sie absolut das zweithöchste jemals registrierte Ergebnis, das lediglich 2007 durch umfangreiche Portfolioverkäufe noch höher lag. Einzelhandelsimmobilien erobern mit 16 % den zweiten Platz zurück, nachdem sie im Vorjahr aufgrund des geringen Angebots auf den vierten Platz verwiesen wurden. Hotelimmobilien verlieren gegenüber ihrem Rekordwert aus 2015, erzielen jedoch wieder ein sehr respektables Resultat, das 8 % zum Gesamtergebnis beisteuert. Nach dem außergewöhnlichen Vorjahresergebnis kommen Logistikimmobilien 2016 auf einen Umsatzanteil von knapp 5 %. Sie werden aktuell von Entwicklungsgrundstücken übertroffen, die gut 7 % beisteuern.

➤ **NEBENLAGEN VOR CITY**

Im Gegensatz zum Vorjahr können sich die Nebenlagen knapp vor die City schieben und belegen mit gut 36 % der Investments den ersten Rang. Sie profitieren von einer sehr hohen Dealanzahl und auch von Objekten, die im Rahmen von Portfoliotransaktionen, wie Officefirst, den Eigentümer wechselten. Auf die City entfällt mit gut 35 % ebenfalls ein sehr hohes Volumen, das absolut noch über dem Ergebnis des Vorjahres liegt. Knapp 27 % erzielen darüber hinaus die Cityrandlagen, die damit ein paar Prozentpunkte gegenüber 2015 eingebüßt haben. Insgesamt zeigt sich erneut eine recht gleichmäßige Verteilung über das Stadtgebiet. Lediglich die für Investments kaum bedeutende Peripherie weicht deutlich ab und steuert nur 2 % zum Ergebnis bei.

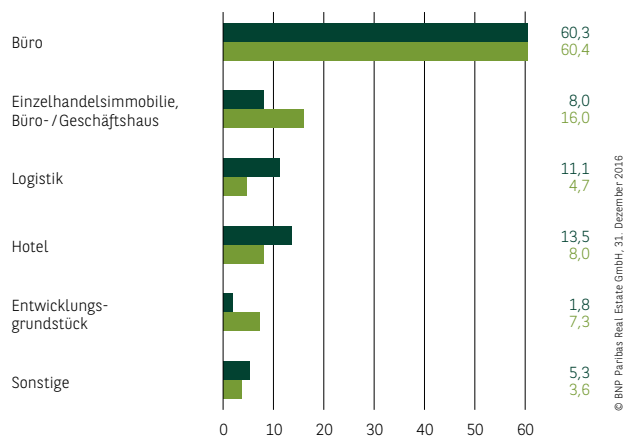
**INVESTMENTS NACH VERKÄUFERGRUPPEN IN HAMBURG**

■ in %, Anteil Ausländer 20,6 %



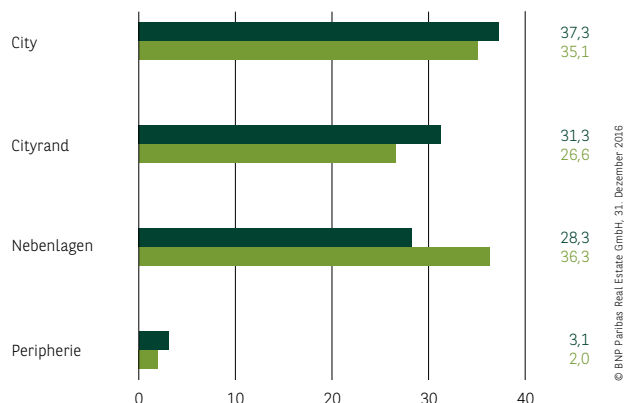
**INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN HAMBURG**

■ 2015 in % ■ 2016 in %



**INVESTMENTS NACH LAGE IN HAMBURG**

■ 2015 in % ■ 2016 in %



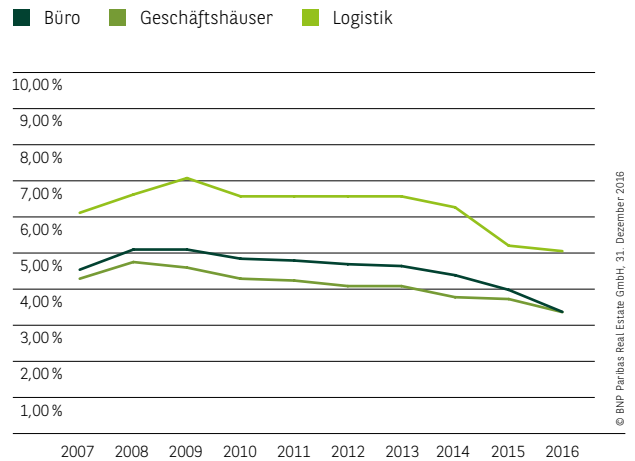
### ➤ BÜRORENDITEN SINKEN WEITER

Aufgrund der hohen Nachfrage auf den Immobilienmärkten, die gerade im Premiumsegment auf ein sehr limitiertes Angebot trifft, haben die Netto-Spitzenrenditen im Jahresverlauf weiter nachgegeben. Bereits zur Jahresmitte sind die Renditen für erstklassige Büroobjekte unter 4,00 % gesunken, haben seitdem aber noch weiter auf 3,40 % nachgegeben. Damit erreichen sie erstmals das gleiche niedrige Niveau wie Geschäftshäuser, deren Spitzenrenditen sich um 35 Basispunkte auf ebenfalls 3,40 % reduziert haben. In Einzelfällen werden in diesem Marktsegment jedoch noch niedrigere Werte erzielt. Für Top-Logistikassets werden in der Spitze bis zu 5,10 % erreicht und damit 15 Basispunkte weniger als vor einem Jahr. Insgesamt liegen die Spitzenrenditen für alle Assetklassen auf einem Rekordniveau.

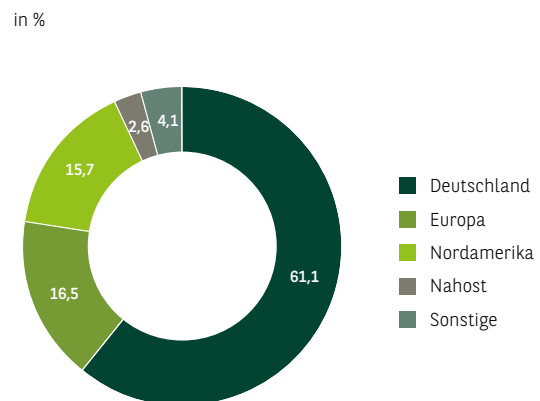
### ➤ PERSPEKTIVEN

Der Hamburger Investmentmarkt konnte sein Transaktionsvolumen seit 2012 jedes Jahr steigern und näherte sich mit dem 2016er Ergebnis dem Rekordvolumen von über 5 Mrd. € aus dem Jahr 2007. Dabei besteht in allen Marktsegmenten eine breite Nachfrage, sodass alle Nutzungsarten, Größenklassen und Lagen profitieren. Unter gleichbleibenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist auch für 2017 wieder von einem hervorragenden Resultat auszugehen. Wie hoch das Volumen dabei tatsächlich ausfallen wird, hängt insbesondere von der Angebotssituation ab. Wenn auch wieder mehrere Objekte im dreistelligen Millionenbereich verkauft werden, sollte erneut ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt werden können. Es ist aus heutiger Sicht jedoch davon auszugehen, dass es wahrscheinlich unter dem aktuellen Niveau liegen wird.

### ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN HAMBURG



### INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN HAMBURG



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016





➤ **ERNEUT STARKER INVESTMENTUMSATZ**

Auch wenn das Rekordjahr 2015 nicht ganz wiederholt werden konnte, hatte der Kölner Investmentmarkt mit einem Transaktionsvolumen von 1,9 Mrd. € erneut ein äußerst starkes Jahr und erzielt das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten. Das durchschnittliche Volumen je Deal liegt mit fast 26 Mio. € knapp unter dem Vorjahresniveau und gut 7 Mio. € über dem langjährigen Durchschnitt. Bemerkenswert ist dabei die Aufholjagd in der zweiten Jahreshälfte, in der rund 77 % des Gesamtumsatzes erzielt wurden. Im Vergleich zum Vorjahr ist zudem der Anteil der Einzeldeals um 6 Prozentpunkte auf aktuell fast 84 % gestiegen – der höchste Wert innerhalb der Big-Six-Standorte. Ursächlich für das außergewöhnlich gute Resultat waren unter anderem eine Reihe großvolumiger Investments über 50 Mio. €, die insgesamt über 63 % des Gesamtergebnisses ausmachen.

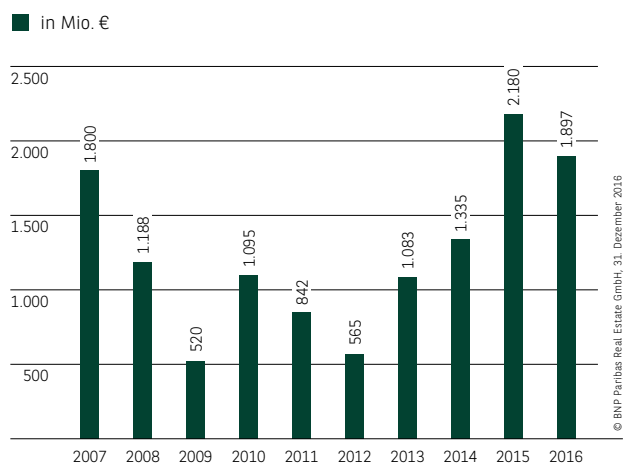
➤ **GROSSE TRANSAKTIONEN DOMINIEREN DEN MARKT**

Wie schon im Vorjahr entfällt der größte Teil des Investitionsvolumens auf die sehr großen Deals mit mehr als 100 Mio. €, zu denen vor allem die Investments in die Zurich-Zentrale und in den Technologiepark Köln gehören. Der Anteil ist jedoch mit gut 41 % geringer als im Jahr 2015 (-12 Prozentpunkte). Deutlich zulegen (+11 Prozentpunkte) konnte hingegen das Segment 50 bis 100 Mio. €. Mit fast 22 % ist es die zweitstärkste Klasse, zu der beispielsweise der Kauf der ELLmühle durch die Stadt Köln zählt. Zu beachten ist außerdem die ausgeglichene und stabile Verteilung der Umsatzanteile in den übrigen Klassen, die insgesamt mehr als ein Drittel des Gesamtumsatzes einnehmen und bei denen sich die Anteile nur geringfügig geändert haben.

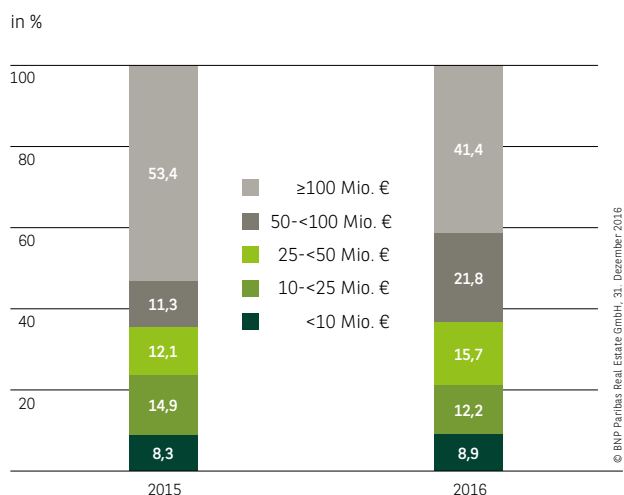
➤ **PENSIONSKASSEN ÜBERNEHMEN DIE SPITZE**

Der Investmentmarkt Köln wird von einer breiten Anleger-schicht getragen, aus der jedoch ein Spitzentrio mit einem Anteil von über 51 % am Gesamtvolumen herausragt. Die Pensionskassen setzten sich mit 21 %, das entspricht einem Anstieg um über 14 Prozentpunkte, an die Spitze, gefolgt von Investment/Asset Managern (knapp 16 %) und Versicherungen (beinahe 15 %). Vier weitere Käufergruppen mit Anteilen zwischen 7 und 8 % bilden auf den weiteren Plätzen ein solides Mittelfeld und unterstreichen die gute Nachfragebasis von unterschiedlichen Investorengruppen. Zu lediglich 31 %, dem niedrigsten Wert der Big Six, stammt das Kapital aus dem Ausland.

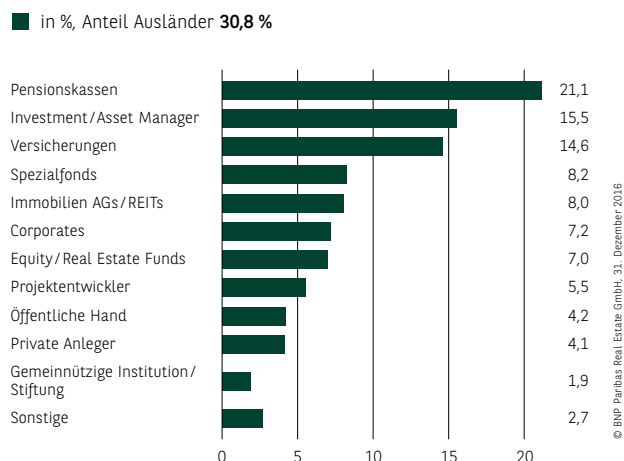
**INVESTITIONSVOLUMEN 2007 BIS 2016 IN KÖLN**



**INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN KÖLN**



**INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN KÖLN**

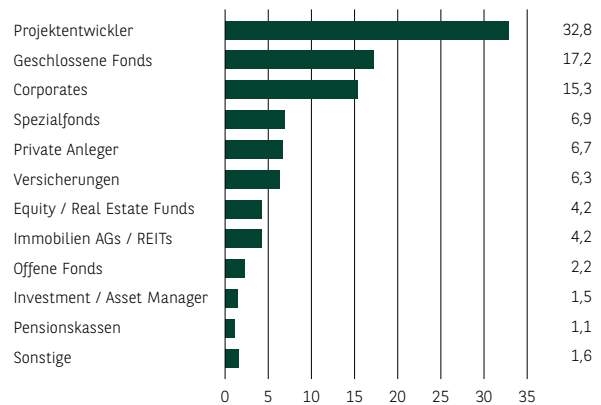


### PROJEKTENTWICKLER BEI VERKÄUFERN VORN

Bei der Verteilung der Verkäufergruppen am Kölner Investmentmarkt liegen die Projektentwickler deutlich vorne und vereinen beinahe ein Drittel des Volumens auf sich. Hierunter fällt auch der Verkauf des Zurich-Hauptquartiers durch die Strabag/ECE. Zudem haben geschlossene Fonds (gut 17 %) und Corporates (rund 15 %) die gute Marktsituation genutzt, sodass fast zwei Drittel des gesamten Volumens auf diese drei Verkäufergruppen entfallen. Alle übrigen Verkäufertypen verzeichnen einen einstelligen Anteil, bei denen Spezialfonds und private Anleger mit jeweils ca. 7 % und Versicherungen (gut 6 %) das Mittelfeld anführen. Ausländische Verkäufer nehmen mit 15 % einen sehr geringen Anteil ein.

### INVESTMENTS NACH VERKÄUFERGRUPPEN IN KÖLN

in %, Anteil Ausländer 15,0 %

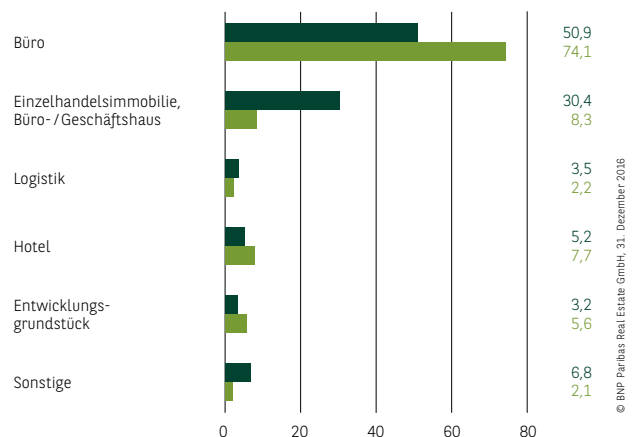


### BÜROIMMOBILIEN SIND BESONDERS BEGEHRT

Das Ranking des Investitionsvolumens nach einzelnen Objektarten wird in Köln regelmäßig von den Büroimmobilien angeführt. Mit 74 % erzielt dieses Segment jedoch ein außerordentlich starkes Ergebnis, bei dem das Volumen 27 % über dem Vorjahresresultat liegt. Sieben der zehn größten Abschlüsse, allesamt im Bereich über 50 Mio. €, sind dieser Kategorie zuzuordnen. Wie im Vorjahr belegen die Einzelhandelsimmobilien den zweiten Platz, ihr Anteil ist jedoch um 22 Prozentpunkte zurückgegangen. Das Volumen von 158 Mio. € beträgt nur noch rund ein Viertel des Vorjahresergebnisses und liegt damit nun in etwa auf Höhe der Hotel-Investments. Dieses Segment konnte hingegen das Volumen unter anderem durch die Transaktionen des Radisson Blu im Rahmen eines größeren Hotelportfolio-Verkaufs und des Holiday Inn Express um rund 30 % auf aktuell 147 Mio. € steigern. Auch bei den Entwicklungsgrundstücken zog der Umsatz auf 6 % an, Logistik-Investments spielen mit gut 2 % dagegen nur eine eher untergeordnete Rolle.

### INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN KÖLN

2015 in % 2016 in %

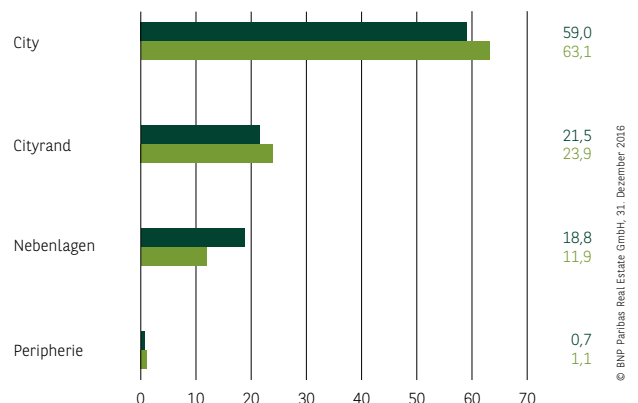


### CITYLAGEN ERNEUT AUF POSITION EINS

Das Interesse der Anleger an Objekten an den Top-Standorten ist unvermindert hoch. Wie in den Vorjahren liegt der Schwerpunkt der Investitionen eindeutig auf den Citylagen. Der Anteil ist gegenüber 2015 sogar noch leicht auf 63 % angestiegen. Auch der Cityrand konnte seinen zweiten Platz behaupten und erzielt rund ein Viertel des Gesamtumsatzes. Einbußen mussten hingegen die Nebenlagen hinnehmen, in denen das Volumen um 45 % auf 225 Mio. € gesunken ist. Die Peripherie trägt schließlich mit nur rund 1 % traditionell kaum zum Gesamtergebnis bei.

### INVESTMENTS NACH LAGE IN KÖLN

2015 in % 2016 in %



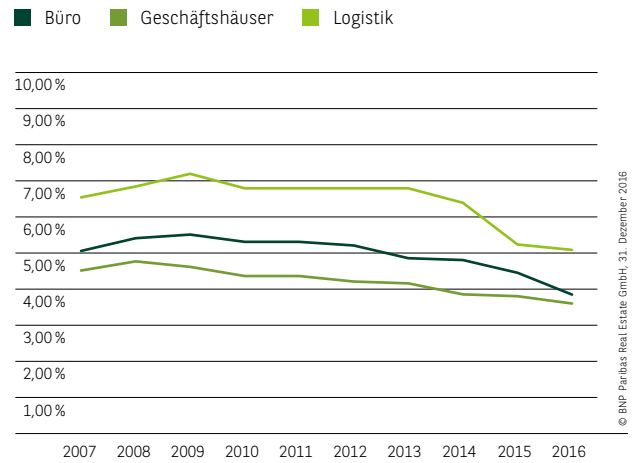
➤ **RENDITEN WEITER GESUNKEN**

Was bundesweit zu beobachten ist, wird auch in Köln sehr deutlich: Die hohe Nachfrage nach Büroobjekten in den Top-Lagen bei einem gleichzeitig geringen Angebot führt unweigerlich zu steigenden Preisen. Die Renditen für Premiumobjekte sind in den letzten zwölf Monaten folglich um 60 Basispunkte auf 3,85 % gesunken, was für Köln einen neuen Rekordwert darstellt. Und auch die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in den besten Lauflagen ist 2016 weiter gefallen und liegt mit 3,60 % auf dem Niveau von Düsseldorf und Frankfurt. Nach dem sehr starken Rückgang der Spitzenrendite für Logistikimmobilien im Vorjahr hat sich hier die Entwicklung verlangsamt. Mit 5,10 % liegt die Rendite um 15 Basispunkte unter dem Wert von 2015 und insgesamt im Durchschnitt der Big Six.

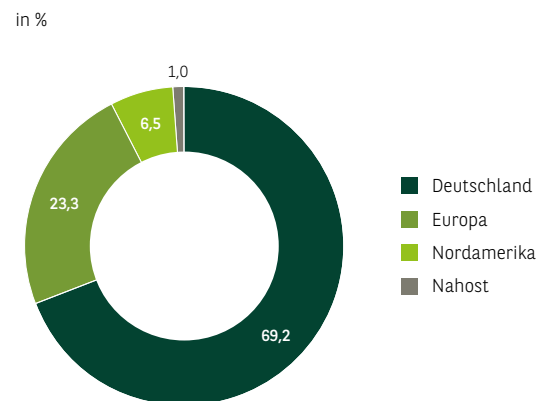
➤ **2017 WEITER HOHE NACHFRAGE ZU ERWARTEN**

Nach zwei außerordentlich erfolgreichen Jahren 2015 und 2016 lassen die allgemeinen Rahmenbedingungen ein weiteres sehr gutes Jahr 2017 erwarten. Aktuell ist nicht davon auszugehen, dass das rege Interesse der nationalen und internationalen Investoren signifikant nachlässt, zumal der deutsche Immobilienmarkt nach wie vor ein vergleichsweise sicheres und interessantes Anlageziel darstellt. Unter der Voraussetzung, dass ein entsprechend umfangreiches Angebot am Markt zu finden ist und damit auch in diesem Jahr wieder einige Großdeals abgeschlossen werden, ist erneut mit einem sehr starken Gesamtergebnis zu rechnen. So ist ein Volumen möglich, das deutlich über dem langjährigen Durchschnitt liegen sollte. Ob erneut ein Angriff auf die 2-Mrd.-€-Marke unternommen werden kann, lässt sich aktuell jedoch noch nicht sagen. Der intensive Wettbewerb um begehrte Objekte in den Top-Lagen kann darüber hinaus dazu führen, dass die Spitzenrenditen in den Assetklassen noch einmal leicht nachgeben könnten.

**ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN KÖLN**



**INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN KÖLN**



## HERVORRAGENDES ERGEBNIS

Mit fast 919 Mio. € erreicht der Leipziger Investmentmarkt ein hervorragendes Ergebnis und verfehlt nur knapp die Milliardenschwelle. Damit kann zwar das außergewöhnliche Resultat des Vorjahres (1,16 Mrd. €) nicht getoppt, dafür aber der zehnjährige Schnitt um 75 % übertroffen werden. Während 2015 zwei Abschlüsse über 100 Mio. € registriert wurden und Portfolio-Verkäufe deutlich mehr beigetragen hatten, profitiert der Markt 2016 insbesondere von Einzeldeals mit einem Anteil von rund 81 %. Beachtlich ist, dass noch nie zuvor ein so hoher Wert registriert wurde, sodass 744 Mio. € ein neuer Rekord sind. Nennenswert sind in diesem Zusammenhang die Verkäufe der Hainspitze und des Technischen Rathauses. Darüber hinaus erzielte Leipzig in den letzten Jahren das höchste Volumen außerhalb der sieben A-Städte, sodass sich die Messestadt zum wichtigsten B-Standort für Investments etabliert hat.

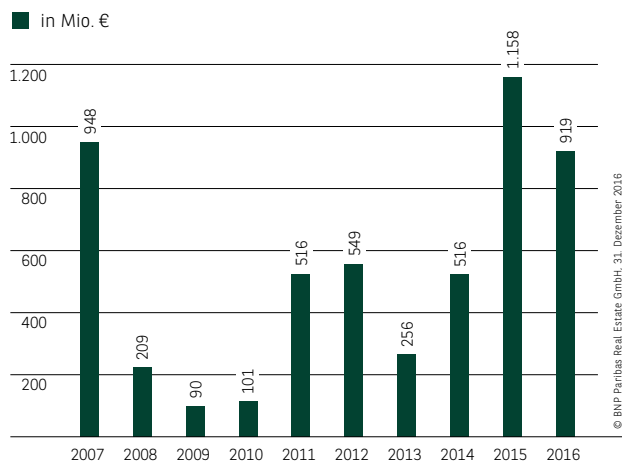
## VIEL DYNAMIK BEI IMMOBILIEN BIS 25 MIO. €

Bei der Verteilung des Investmentumsatzes nach Größenklassen entfällt über die Hälfte auf Deals bis 25 Mio. €. Die Führung übernehmen dabei erneut Abschlüsse zwischen 10 und 25 Mio. € mit fast 33%. Gegenüber 2015 muss diese Gruppe allerdings durch weniger Verkäufe leichte Verluste von knapp 5 Prozentpunkten hinnehmen. Auf dem zweiten Rang folgen mit anteilig gut 30 % Großabschlüsse über 50 Mio. €. Auch 2016 wurden hier wieder mehrere Verträge am Markt registriert. Mit 24 % folgen kleinere Deals unter 10 Mio. €, die über 9 Prozentpunkte gewinnen. Dabei erreichen sie erneut die Anzahl des Vorjahres. Vervollständigt wird das Ranking durch Transaktionen zwischen 25 und 50 Mio. € (13 %).

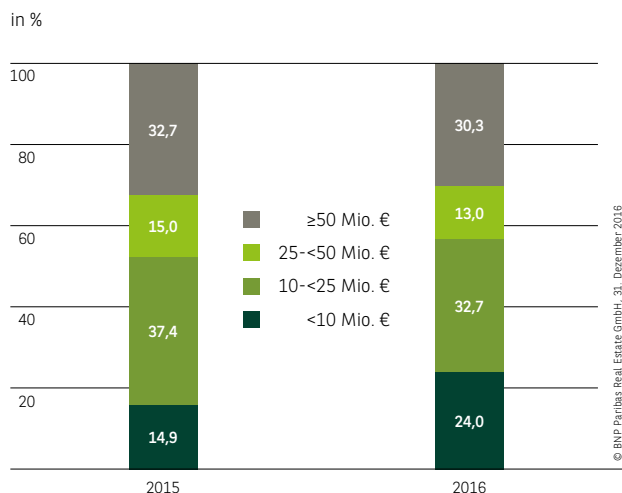
## IMMOBILIEN AGs/REITs NEUER SPITZENREITER

Während Immobilien AGs/REITs noch im Vorjahr den dritten Platz belegten, führen sie Ende 2016 das Ranking mit fast 22 % an. Versicherungen gewinnen über 11 Prozentpunkte und steuern somit fast 15 % bei. Zum Führungstrio zählen außerdem Investment/Asset Manager, die sich mit knapp 13 % auch noch zweistellige Prozentanteile sichern können. Darauf folgen Projektentwickler mit etwas weniger als 10 %. Equity/Real Estate Funds und Immobilienunternehmen schließen sich mit jeweils rund 7 % an. Der Anteil ausländischer Investoren ist darüber hinaus zwar auf gut 40 % gesunken, jedoch liegt dieser Wert im Mittelfeld der Big Six.

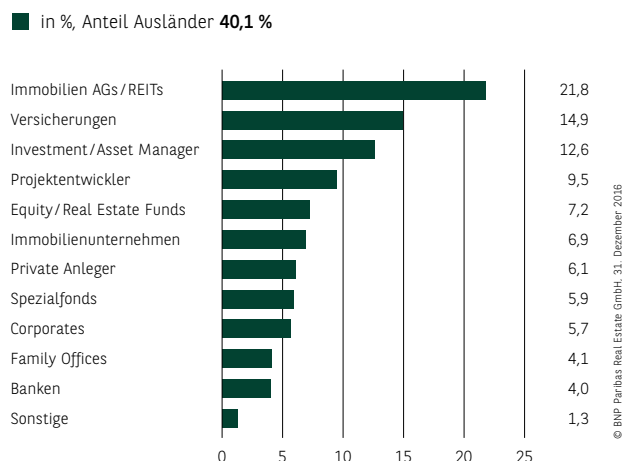
## INVESTITIONSVOLUMEN 2007 BIS 2016 IN LEIPZIG



## INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN LEIPZIG



## INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN LEIPZIG



**PROJEKTENTWICKLER AKTIVSTE VERKÄUFER**

Gewinner mit anteilig gut 31 % sind bei der Verteilung nach Verkäufergruppen Projektentwickler. Sie sichern sich gegenüber dem Vorjahr 16 Prozentpunkte. Dazu hat insbesondere der Verkauf der Hainspitze beigetragen. Deutlich niedrigere Anteile als 2015 verbucht die damals führende Gruppe Equity/Real Estate Funds (19 %). Auf dem dritten Platz schließen sich Investment/Asset Manager mit anteilig fast 12 % an. Erhebliche Zuwächse über knapp 9 Prozentpunkte verbucht auch die Branche der Banken (10 %). Nennenswert sind außerdem Immobilienunternehmen mit etwas weniger als 10 % und private Anleger (6 %). Auf alle übrigen Gruppen entfallen nur noch Anteile von unter 5 %, sodass diese zusammen noch knapp 13 % beisteuern. Der Anteil ausländischer Verkäufer hat sich auch hier verringert und beträgt noch gut 37 %.

**EINZELHANDELSOBJEKTE STARK NACHGEFRAGT**

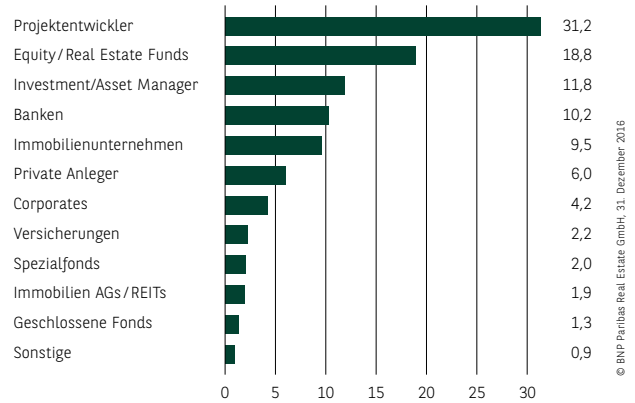
Wie üblich waren auch 2016 Einzelhandelsimmobilien, zu denen auch innerstädtische Geschäftshäuser zählen, die beliebteste Assetklasse. Sie verlieren zwar gegenüber dem Vorjahr knapp 14 Prozentpunkte, tragen jedoch mit rund 35 % den größten Anteil bei. Betrachtet man die Anzahl der veräußerten Objekte, so werden diese von Büroobjekten übertriften. Hier fällt allerdings das durchschnittliche Volumen mit 10 Mio. € niedriger aus als bei den Retail-Objekten. Vor diesem Hintergrund können sich Büros nur den zweiten Platz sichern (26 %). Mit fast 204 Mio. € folgen Hotels, die ihren Anteil gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppeln (22 %) und den höchsten Wert der letzten Jahre verbuchen können. Mit 9 % entfällt darüber hinaus ein höherer Anteil auf die Kategorie Sonstige, hinter der sich u. a. gemischt genutzte Objekte verbergen. Auch Entwicklungsgrundstücke können sich gegenüber 2015 leicht steigern (4 %).

**CITYRAND ÜBERHOLT CITY**

Bei der Betrachtung der Investments nach Lagen gibt es eine Umverteilung, die in erster Linie auf das vorhandene Objektangebot zurückzuführen ist. Nachdem die City in den letzten Jahren als dynamischste Lage galt, fanden nun die meisten Transaktionen im Cityrand statt, sodass hier mit fast 377 Mio. € auch das höchste Volumen erzielt wurde (+10 Prozentpunkte; 41 %). Die Nebenlagen erreichen mit gut 32 % das Vorjahresniveau. Erst auf dem dritten Platz folgt, aufgrund eines zu geringen Angebots, die City mit 19 %. Hier wechselten deutlich weniger Objekte den Eigentümer, sodass das Volumen 55 % unter dem Vorjahr liegt. Darüber hinaus entfällt auf die Peripherie ein Anteil von fast 8 %.

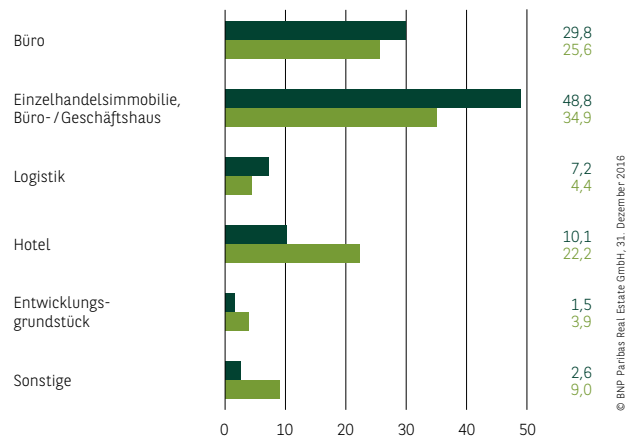
**INVESTMENTS NACH VERKÄUFERGRUPPEN IN LEIPZIG**

■ in %, Anteil Ausländer 37,4 %



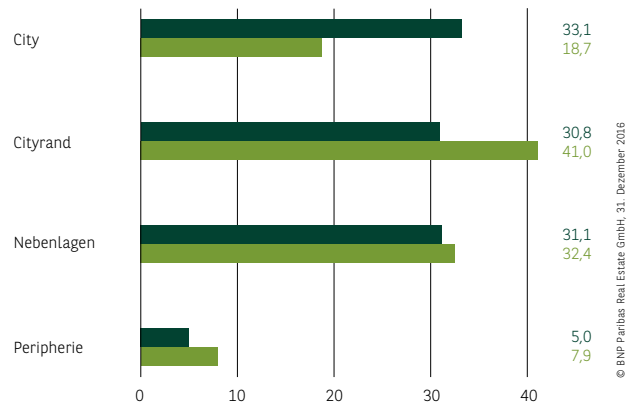
**INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN LEIPZIG**

■ 2015 in % ■ 2016 in %



**INVESTMENTS NACH LAGE IN LEIPZIG**

■ 2015 in % ■ 2016 in %



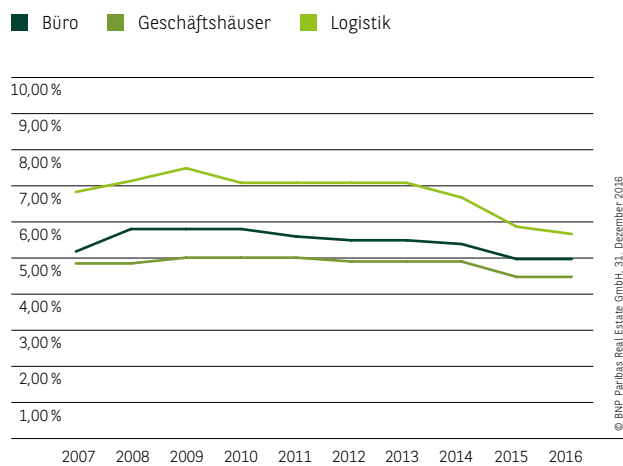
### STABILISIERUNG DER BÜRO-SPITZENRENDITEN

Nachdem die Netto-Spitzenrendite für hochwertige, vollvermietete Büroobjekte in ausgezeichneten Lagen bereits im vierten Quartal 2015 nachgegeben hatte, hat sie sich im Jahresverlauf auf 5,00 % stabilisiert. Ebenfalls verfestigt haben sich die Renditen für Geschäftshäuser, die seit Ende 2015 bei 4,50 % liegen. Anders sehen die Entwicklungen bei Logistikimmobilien aus, für die die Netto-Spitzenrendite im Jahresverlauf um 20 Basispunkte gesunken ist und somit bei 5,70 % liegt. Damit unterbieten die Renditen die Werte von 2007 und erreichen das niedrigste Niveau der letzten zehn Jahre. Zurückzuführen sind die Entwicklungen auf die sehr gute Nachfrage. Weitere Ursachen sind außerdem das niedrige Zinsniveau und begrenzte Anlagealternativen.

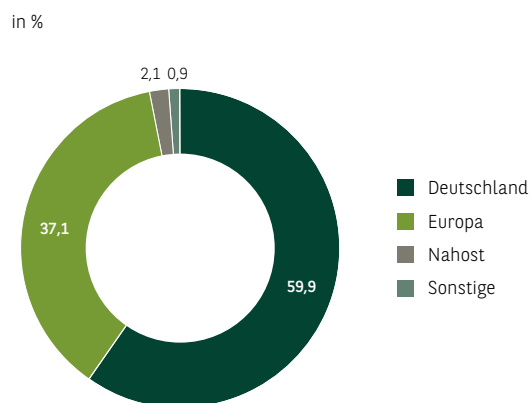
### GUTE AUSSICHTEN FÜR 2017

Der Leipziger Markt hat sich 2016 hervorragend geschlagen und seine Bedeutung als Investmentstandort erneut bewiesen. Durch die dynamische wirtschaftliche Entwicklung sowie den stetigen Bevölkerungszuwachs wird die sächsische Stadt auch weiterhin bei nationalen und internationalen Investoren im Fokus stehen. Damit stellt der Standort Leipzig für diese eine gute Alternative gegenüber den Big-Six-Städten dar. Vor diesem Hintergrund ist 2017 ein Ergebnis über dem langjährigen Durchschnitt zu erwarten. Voraussetzungen hierfür sind jedoch gleichbleibend gute gesamtwirtschaftliche Rahmen- sowie weiterhin attraktive Finanzierungsbedingungen. Darüber hinaus hängt das Ergebnis davon ab, ob ausreichend Objekte am Markt angeboten werden. Ob aufgrund der genannten Marktgegebenheiten die Netto-Spitzenrenditen noch weiter nachgeben werden, ist aus heutiger Sicht offen.

### ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN LEIPZIG



### INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN LEIPZIG



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

# MÜNCHEN

## INVESTMENTMARKT GIBT GAS

Die Dynamik des Münchener Investmentmarkts hat sich auch 2016 unvermindert fortgesetzt. Mit einem Volumen von 6,37 Mrd. € wurde nicht nur das bereits sehr gute Vorjahresergebnis um rund 6 % übertroffen, sondern auch der siebte Umsatzanstieg in Folge erzielt und der zehnjährige Durchschnitt um 59 % überboten. Nur 2007 lag das Ergebnis noch etwas höher. Verantwortlich für die starke Performance waren einerseits eine Reihe großer Verkäufe, bei denen die Highlight Towers mit über 500 Mio. € herausstechen. Aber auch andere Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich, von denen 19 registriert wurden, haben umfangreich dazu beigetragen. Darüber hinaus wurde in allen Segmenten ein sehr lebhaftes Investmentgeschehen beobachtet, was sich auch in über 140 erfassten Deals widerspiegelt. Anteilig in Ansatz gebrachte Portfolios steuern knapp 20 % bei, wobei insbesondere Objekte aus dem Officefirst-Verkauf an Blackstone größere Beiträge leisten. Im bundesweiten Ranking liegt München auf Platz zwei, nur knapp hinter Frankfurt, aber noch vor Berlin.

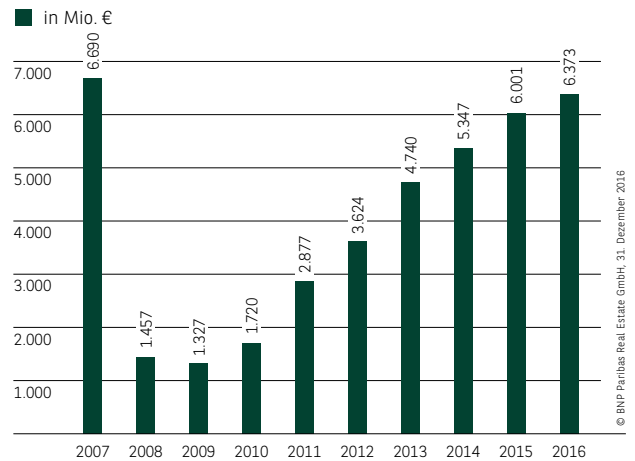
## FAST DIE HÄLFTE GROSSE TRANSAKTIONEN

Knapp die Hälfte (48 %) des Umsatzes entfällt auf Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich, die ihren Anteil damit signifikant steigern konnten. Ohne diese Entwicklung wäre das erzielte Volumen nicht zu erreichen gewesen. In den übrigen Größenklassen zeigt sich eine relativ homogene Verteilung der Umsatzanteile, die jeweils zwischen 13 und 20 % liegen. Hierdurch wird die breite Nachfragebasis noch einmal unterstrichen, die für den Münchener Markt in den letzten Jahren typisch war. Lediglich die kleinste Kategorie bis 10 Mio. € war mit 2 % relativ schwach vertreten.

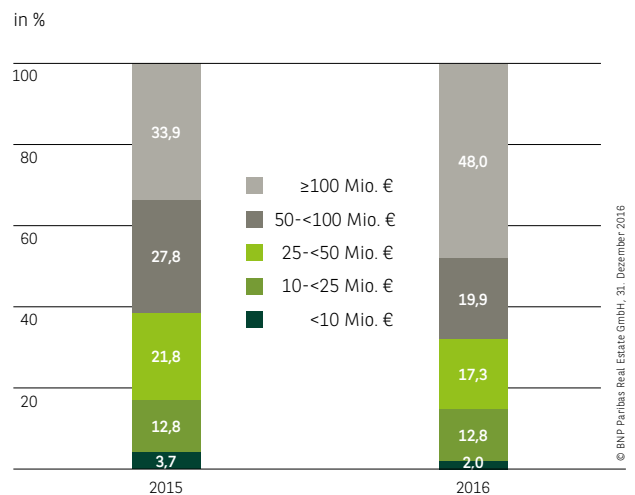
## UNTERSCHIEDLICHE RISIKOPROFILE

Insgesamt zeigt sich eine relativ breite Streuung über unterschiedliche Investorengruppen, von denen alleine fünf auf zweistellige Umsatzanteile kommen. Nahezu gleichauf belegen Equity/Real Estate Funds (knapp 19 %) und Spezialfonds (gut 18 %) die Plätze eins und zwei, wobei die gute Platzierung der erstgenannten erheblich den Objekten aus dem Officefirst-Portfolioverkauf zuzurechnen ist. Auf Rang drei finden sich Investment Manager, die 13,5 % zum Umsatz beitragen. Knapp 11 % steuern darüber hinaus offene Fonds bei, die sich knapp vor den Pensionskassen mit gut 10 % platzieren. Größere Anteile entfallen außerdem auf private Anleger (7 %), Projektentwickler (6 %) sowie Versicherungen (5 %). Bemerkenswert ist vor allem die Breite der Käufer mit ganz unterschiedlichen Risikoprofilen, die

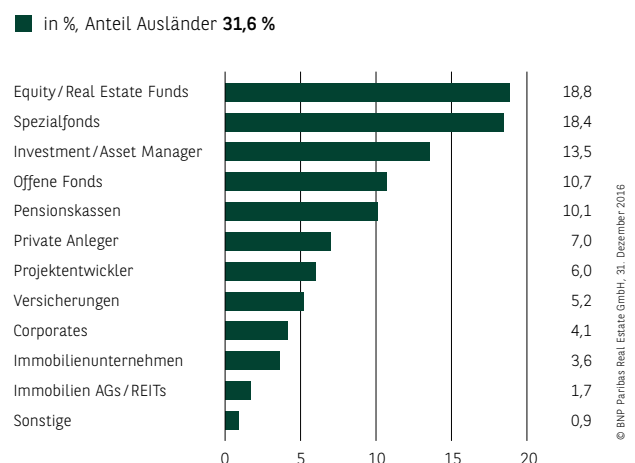
## INVESTITIONSVOLUMEN 2007 BIS 2016 IN MÜNCHEN



## INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN IN MÜNCHEN



## INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN MÜNCHEN



alle großes Interesse am Standort München haben. Der Anteil ausländischer Investoren liegt mit gut 32 % niedriger als im bundesweiten Durchschnitt.

### ➤ BREITE STREUUNG BEI DEN VERKÄUFERGRUPPEN

Ähnlich ist die Situation auf Verkäuferseite. Auch hier gibt es fünf Anlegergruppen, die mit Anteilen zwischen 13,5 % und 16 % am Volumen beteiligt sind. Angeführt wird das Ranking von den Projektentwicklern, die von der aktuellen Marktsituation profitieren und ihre Projekte häufig bereits vor Fertigstellung verkaufen können. Zu dieser Gruppe gehören auch private Anleger, Investment Manager, Immobilien AGs sowie Equity/Real Estate Funds. Größere Beiträge leisteten darüber hinaus noch Spezialfonds (9 %) und Corporates (knapp 9 %). Der Anteil ausländischer Verkäufer liegt mit 21,5 % spürbar niedriger als auf Käuferseite.

### ➤ BÜROINVESTMENTS KLAR IN FÜHRUNG

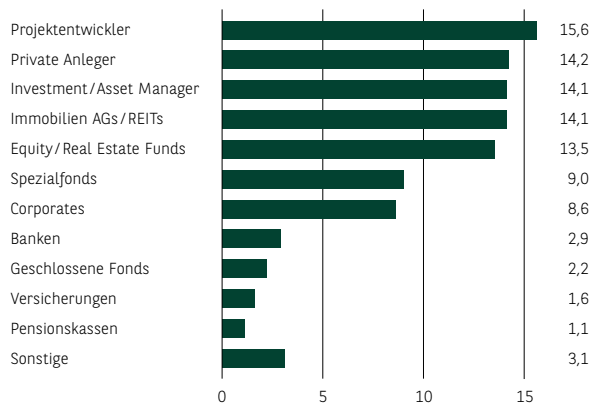
Wie auch an anderen großen Standorten wurde mit gut 71 % (4,53 Mrd. €) mit Abstand am meisten in Büros investiert. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die positive Konjunktur- und Beschäftigungsentwicklung, die eine stabile Nutzernachfrage mit sich bringt. Da verwundert es nicht, dass Investoren großes Vertrauen in diese Assetklasse haben. Auf Position zwei liegen Einzelhandelsimmobilien, die 13 % (827 Mio. €) beitragen und sowohl relativ als auch absolut zulegen konnten. Auf Platz drei finden sich Hotel-Investments, die zwar Einbußen hinnehmen mussten, mit knapp 7 % (421 Mio. €) im langfristigen Vergleich aber immer noch ein gutes Resultat erzielen. Jeweils knapp 4 % des Volumens entfallen darüber hinaus auf Entwicklungsgrundstücke (245 Mio. €) und Logistikobjekte (238 Mio. €).

### ➤ CITYRAND UND NEBELAGEN HÖCHSTE ANTEILE

Wie im letzten Jahr landet die City nicht auf Platz eins beim Umsatzvolumen, sondern trägt lediglich 16 % zum Ergebnis bei. Verantwortlich hierfür ist allerdings einzig und allein ein nicht ausreichendes Angebot. Aufgrund des großen Vertrauens in den Standort weichen Anleger deshalb zunehmend auf andere Lagen aus. In Führung waren 2016 die Nebenlagen mit einem Anteil von gut 35 %. Nur unwesentlich weniger wurde am Cityrand investiert, der rund ein Drittel beisteuerte. Noch knapp vor der City platzierten sich die peripheren Umlandstandorte mit gut 16 % des Transaktionsvolumens. Insgesamt zeigt diese Verteilung deutlich, dass sich die Attraktivität des Standorts nicht nur auf die zentralen Top-Lagen beschränkt.

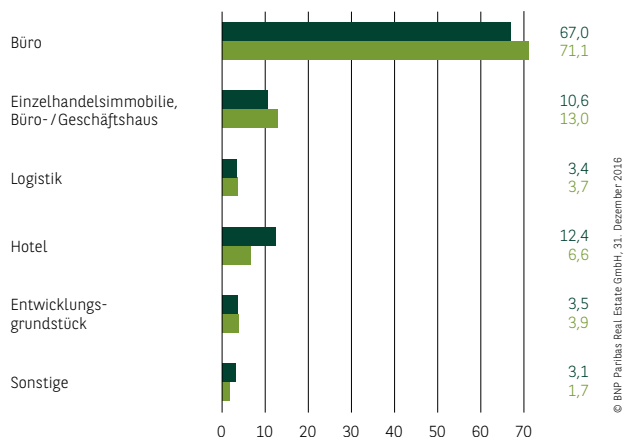
### INVESTMENTS NACH VERKÄUFERGRUPPEN IN MÜNCHEN

■ in %, Anteil Ausländer 21,5 %



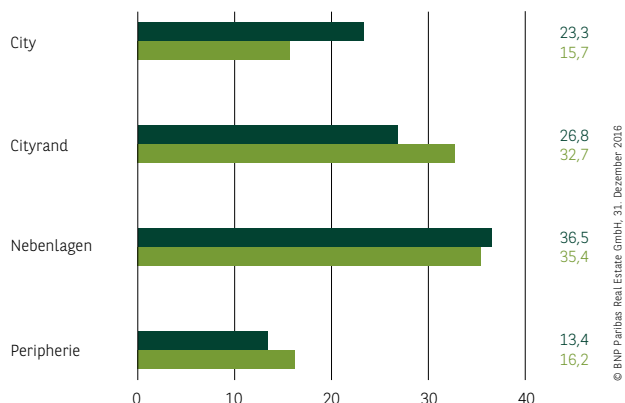
### INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN MÜNCHEN

■ 2015 in % ■ 2016 in %



### INVESTMENTS NACH LAGE IN MÜNCHEN

■ 2015 in % ■ 2016 in %





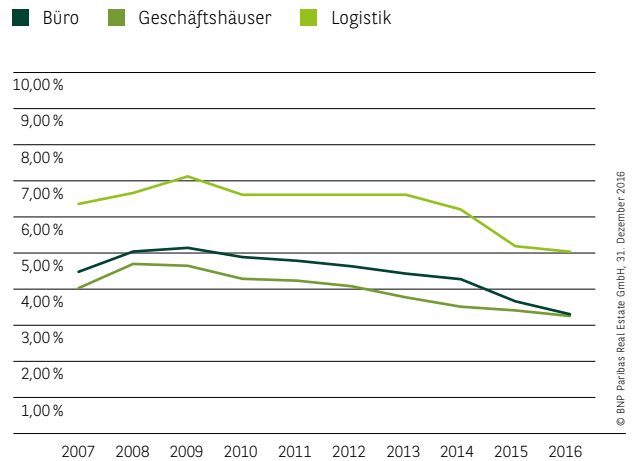
➤ **SPITZENRENDITEN HABEN WEITER NACHGEGEBEN**

Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot ist es nicht verwunderlich, dass die Renditen im Jahresverlauf 2016 weiter spürbar nachgegeben haben. Zu beobachten war diese Entwicklung in allen Marktsegmenten und Lagen, besonders ausgeprägt aber für Büroobjekte. Die Spitzen-Netto-Anfangsrenditen haben hier im letzten Jahr um 35 Basispunkte auf aktuell 3,30 % nachgegeben. Damit bleibt München, gemeinsam mit Berlin, wo die Rendite im letzten Quartal noch einmal gesunken ist, auch weiterhin der teuerste Standort Deutschlands. Aber auch im Logistiksektor hat sich die Yield Compression fortgesetzt. Mit 5,05 % liegt die Spitzenrendite hier 15 Basispunkte niedriger als noch ein Jahr zuvor. In der gleichen Größenordnung bewegt sich der Rückgang bei Geschäftshäusern in den besten Laufwegen der Fußgängerzonen. Hier ist die Spitzenrendite im vergangenen Jahr auf 3,25 % gesunken. In diesem Segment ist allerdings darauf hinzuweisen, dass im Einzelfall bei besonderen Rahmenbedingungen auch noch deutlich höhere Preise erzielt werden können.

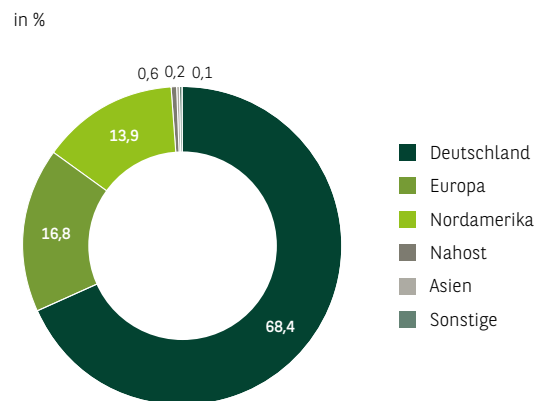
➤ **AUSSICHTEN UNVERÄNDERT POSITIV**

Obwohl die Entwicklung einiger globaler Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren nur schwer vorauszusehen ist, deutet aus heutiger Sicht alles auf ein erneut sehr lebhaftes Investmentjahr hin. Das Investoreninteresse ist nach wie vor sehr hoch, und München steht als nachhaltig stabiler und sicherer Standort bei Anlegern ganz oben auf der Liste. Darüber hinaus setzen viele Käufer auf weitere Mietpreiserhöhungen. Ausschlaggebend hierfür ist die Knappheit an neuen Projektentwicklungen bei gleichzeitig starker Nachfrage aufgrund der guten konjunkturellen Rahmenbedingungen. Vor diesem Hintergrund ist ein erneut sehr hohes Transaktionsvolumen, das spürbar über dem 5-jährigen Durchschnitt liegen dürfte, sehr wahrscheinlich. Ob die 6-Mrd.-€-Schwelle wieder übertroffen wird, ist aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit an großvolumigen Objekten noch offen. Positiv auf das Angebot auswirken könnte sich die Tatsache, dass auf Investorenmenseite eine zunehmende Bereitschaft besteht, auch Forward Deals zu akzeptieren.

**ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN MÜNCHEN**



**INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS IN MÜNCHEN**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016





# 5 GESCHÄFTSBEREICHE in Deutschland

## Deutsche Standorte

### BNP PARIBAS REAL ESTATE GMBH

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

**40213 Düsseldorf**  
Benrather Straße 18-20  
☎ +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

**20355 Hamburg**  
Axel-Springer-Platz 3  
☎ +49 (0)40-348 48-0

**50676 Köln**  
Cäcilienkloster 10  
☎ +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

### 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-Vomfelde-Straße 26  
☎ +49 (0)211-301 82-0

**60594 Frankfurt am Main**  
Walther-von-Cronberg-Platz 2  
☎ +49 (0)69-297 24 36-0

**99867 Gotha**  
Brieglebstraße 22  
☎ +49 (0)3621-75 17-85

**20355 Hamburg**  
Axel-Springer-Platz 3  
☎ +49 (0)40-348 48-0

**30159 Hannover**  
Karmarschstraße 20-22  
☎ +49 (0)511-89 73 73-0

**50933 Köln**  
Eupener Straße 135-137  
☎ +49 (0)221-510 91 88-0

**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

**60311 Frankfurt am Main**  
Goetheplatz 4  
☎ +49 (0)69-298 99-450

**20355 Hamburg**  
Axel-Springer-Platz 3  
☎ +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**  
Albrechtstraße 14  
☎ +49 (0)89-121 73-0

## Weltweite Standorte

BELGIEN  
FRANKREICH  
GROSS-BRITANNIEN  
HONGKONG  
IRLAND  
ITALIEN  
JERSEY  
LUXEMBURG

NIEDERLANDE  
POLEN  
RUMÄNIEN  
SPANIEN  
TSCHECHIEN  
UNGARN  
VAE

## Allianzpartner

ALGERIEN  
DÄNEMARK  
ELFENBEIN-KÜSTE  
ESTLAND  
FINNLAND  
GRIECHENLAND  
LETTLAND  
LITAUEN  
MAROKKO  
NORDIRLAND  
NORWEGEN

ÖSTERREICH  
PORTUGAL  
SCHWEDEN  
SCHWEIZ  
SERBIEN  
TUNESIEN  
UNGARN  
USA  
ZYPERN

    @BNPPRE\_DE

[www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)

TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel